



ปัญหาและอุปสรรคการจ้างองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย

โดย

นางสาวอภัสรา วิสุทธิชีพ

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัญหาและอุปสรรคการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย

โดย

นางสาวอาภัสรา วิสุทธิชีพ



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2560

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

AN EXAMINATION OF ISSUES AND OBSTACLES OF REVERSE
MORTGAGE IN THAILAND

BY

MISS APATSARA WISUTTHICHEEP



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF
THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2017
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นางสาวอภัสรา วิสุทธิชีพ

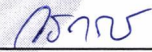
เรื่อง

ปัญหาและอุปสรรคการจ้างองส้งหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

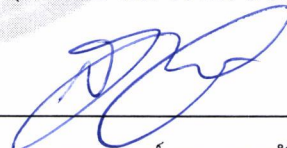
เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ



(อาจารย์ ดร. วรากร ลิขิตอนุภาค)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล)

กรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชีระวัฒน์ จันทัก)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดี)

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	ปัญหาและอุปสรรคการจ้างงานอสังหาริมทรัพย์แบบ ย้อนกลับในประเทศไทย
ชื่อผู้เขียน	นางสาวอาภัสรา วิสุทธิชีพ
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล
ปีการศึกษา	2560

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่องปัญหาและอุปสรรคการจ้างงานอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์นวัตกรรมทางการเงินที่มีความเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์วัตถุประสงค์ของการศึกษานี้เพื่อชี้ให้เห็นถึงปัจจัยที่ก่อให้เกิดปัญหาจากเงื่อนไขของสถาบันการเงินที่เป็นอุปสรรคแก่ฝ่ายสถาบันการเงินเองและฝ่ายผู้สูงอายุ การจ้างงานแบบย้อนกลับมีขึ้นเพื่อรองรับโครงสร้างประชากรไทยในอนาคตที่มีแนวโน้มสูงว่าจะเข้าสู่สังคมสูงอายุโดยสมบูรณ์เป็นปัจจัยที่จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในสังคมและเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะด้านของการทำการตลาดและการออกแบบผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ประเด็นสำคัญที่ควรคำนึงถึงคือพฤติกรรมผู้บริโภคสินค้าและบริการที่เปลี่ยนไปของผู้สูงอายุ ณ เวลานั้น การจ้างงานอสังหาริมทรัพย์ย้อนกลับเสมือนเป็นการนำทรัพยากรมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยตรงแก่ผู้เข้าร่วมโครงการและก่อให้เกิดประโยชน์แก่สังคมในทางอ้อม งานวิจัยนี้การศึกษาข้อมูลจากเอกสารบทความ วารสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบถึงกระบวนการขั้นตอน หลักเกณฑ์ เงื่อนไขในการทำธุรกรรมและชี้ให้เห็นถึงข้อบกพร่องของเงื่อนไขควบคู่กับการใช้แบบแผนการวิจัยในเชิงคุณภาพโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ที่มีความเกี่ยวข้องจำนวน 6 ราย แบ่งออกเป็นฝ่ายผู้เชี่ยวชาญเจ้าหน้าที่สินเชื่อ 2 ราย และผู้สูงอายุที่มีบ้านปลอดภาระเป็นของตนเองจำนวน 4 ราย

ผลการศึกษาพบว่าเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดปัญหาและสร้างความไม่พอใจและความกังวลให้แก่ผู้สูงอายุคือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการทำธุรกรรม ผู้สูงอายุที่ขอสินเชื่อเสมือนการขายบ้านล่วงหน้าแต่กลับต้องเป็นผู้เสียดอกเบี้ยให้แก่ธนาคาร และกังวลถึงรูปแบบและระยะเวลาในการรับเงินจากธนาคาร ในส่วนของสถาบันการเงินสิ่งที่เป็นปัญหาในช่วงแรกคือการประชาสัมพันธ์ให้ผู้สูงอายุรับรู้

เป็นวงกว้าง รวมถึงการให้ข้อมูลสินเชื่อและการรับรู้ถึงข้อมูลสำหรับผู้สูงอายุอย่างถูกต้องครบถ้วนนั้น เป็นความเสี่ยงอย่างหนึ่งของสถาบันการเงิน หากมีการสื่อสารที่ผิดพลาดในขั้นตอนแรกๆ อาจมีผู้เสียผลประโยชน์และส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของสถาบันการเงิน

คำสำคัญ: การจำนองย้อนกลับ, สถาบันการเงิน, สังคมสูงอายุ



Independent Study Title	AN EXAMINATION OF ISSUES AND OBSTACLES OF REVERSE MORTGAGE IN THAILAND
Author	Miss Apatsara Wisutthicheep
Degree	Master of Science
Major Field/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Architecture and Planning Thammasat University
Independent Study Advisor	Assistant Professor Dr. Sukulpat Khumpaisal
Academic Years	2017

ABSTRACT

A study of issued and obstacles of real estate reverse mortgage in Thailand. The innovative financial products are related to real estate. The purpose of this study, to point out the factors that cause issues and obstacles of financial institution conditions that hinder the financial institution itself and the elderly. Reverse mortgage was designed to support the future of Thai population, which is highly to be an Aged Society, and likely to result in significant social and economic change. Especially in the field of marketing and product design. In keeping with the Thai society that entering the full age of the elderly society. The key points to consider the changed of consumer behavior in goods and services. In real estate, reverse mortgage will bring the benefits directly to the participants and indirectly to the society. This research studies the literature, journals, and related research. To understand the process, procedures, rules, conditions of the transaction, and to point out the defects of the conditions. In addition to the use of qualitative research, data collection was conducted by in-depth interviews with 6 persons, divided into expert loan officers, 2 creditors and 4 elderly.

The results found that the conditions that caused problems and raised dissatisfaction and concern for the elderly were the costs in all of transactions, the interest that they must pay to the bank for selling their own house, worried about

form and limit time for monthly income. For the financial sector, the problem at the beginning was to publicize the elderly to a wider range. Including credit information and perception of information for the elderly correctly and completely is risk in financial institutions. If there is a faulty communication in the first step, there will be potential losers and the reputation of financial institutions as well.

Keywords: *Reverse Mortgage, Financial Institutions, Aging Society*



กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดีเนื่องจากได้รับคำแนะนำและความช่วยเหลือที่ดีจากท่าน ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล ซึ่งได้ให้เกียรติเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา โดยให้คำปรึกษา และช่วยในการแก้ปัญหาในเรื่องต่าง ๆ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ธีระวัฒน์ จันทิก กรรมการสอบการ ค้นคว้าอิสระ และอาจารย์ ดร. วรากร ลิขิตอนุภาค ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระที่กรุณา สละเวลาเป็นกรรมการสอบในครั้งนี้ รวมถึงการชี้แนะแก้ไขจุดบกพร่องอันเป็นประโยชน์ต่องานวิจัย และอาจารย์ทุกท่านที่ได้มอบความรู้ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลา 2 ปี

ขอขอบพระคุณการส่งเสริมจากทางครอบครัว ที่คอยให้การสนับสนุนในการศึกษาครั้งนี้ และให้ความช่วยเหลือในทุกด้านเพื่อให้ข้าพเจ้าสามารถทำงานสำเร็จบรรลุถึงเป้าหมาย

สุดท้ายข้าพเจ้าหวังเป็นอย่างยิ่งว่า งานวิจัยฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่สังคมไทยทั้ง ปัจจุบันและในอนาคต ที่สามารถชี้ให้เห็นถึงปัญหาและสามารถหาแนวทางป้องกันและแก้ไขได้ และ หางานวิจัยนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ข้าพเจ้าขอน้อมรับและขออภัยมา ณ ที่นี้

นางสาวอภัสรา วิสุทธิชีพ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(9)
สารบัญภาพ	(10)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหาวิจัย	1
1.2 วัตถุประสงค์งานวิจัย	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา	3
1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่	3
1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหาทฤษฎี	3
1.3.3 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล	3
1.3.4 ขอบเขตด้านเครื่องมือการวิจัย	4
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	4
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ	4
1.6 คำถามงานวิจัย	5
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 ความแตกต่างของ Mortgage Loan และ Reverse Mortgage	6

2.1.1 Mortgage Loan	6
2.1.2 Reverse Mortgage	6
2.2 แนวคิดทฤษฎีสถานการณ์ที่ผลักดันให้เกิดการจำนองแบบย้อนกลับในประเทศไทย	7
2.2.1 การเพิ่มขึ้นของประชากรสูงอายุ	7
2.2.2 รูปแบบการอาศัยที่เปลี่ยนไป	8
2.2.3 ผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคม	9
2.2.4 มาตรการช่วยเหลือผู้สูงอายุ	10
2.2.5 ทฤษฎีเสาหลัก 5 ต้น ของธนาคารโลก (The Five Pillars Framework)	12
2.3 ขั้นตอนและกระบวนการของการจำนองแบบย้อนกลับ	12
2.3.1 เงื่อนไขการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) แบบสากล	13
2.3.2 รูปแบบการรับเงินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท	13
2.3.3 กระบวนการขอสินเชื่อ	14
2.3.4 การพิจารณาวงเงินเพื่อปล่อยสินเชื่อ	15
2.3.5 เงื่อนไขการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ของธนาคารออมสิน	16
2.4 ปัญหาและอุปสรรคในการจำนองอสังหาริมทรัพย์ย้อนกลับ	18
2.4.1 ปัญหาและอุปสรรค ในมุมมองของสถาบันการเงินหรือผู้ให้สินเชื่อ	18
2.4.2 ปัญหาและอุปสรรค ในมุมมองของผู้สูงอายุหรือผู้ขอสินเชื่อ	19
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	19
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	21
3.1 ขั้นตอนการศึกษา	21
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	21
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล	22
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูลอภิปรายผล	23

บทที่ 4 ผลการวิจัย	24
4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายและผล	24
4.1.1 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับผู้ให้ข้อมูล	24
4.2 ผลการสัมภาษณ์ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญ	25
4.3 ผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ	28
4.4 ผลสรุประหว่างปัญหาและอุปสรรคจากการทบทวนวรรณกรรมและการสัมภาษณ์	31
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	32
5.1 สรุปปัญหาและอุปสรรคการจ้างงานย้อนกลับสำหรับฝ่ายสถาบันการเงิน	32
5.2 สรุปปัญหาและอุปสรรคการจ้างงานย้อนกลับสำหรับฝ่ายผู้สูงอายุ	33
5.3 ข้อจำกัดทางการศึกษา	33
5.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษา	34
รายการอ้างอิง	35
ภาคผนวก	
แบบสัมภาษณ์	37
ประวัติผู้เขียน	42

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 คุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์ (ผู้เชี่ยวชาญ)	24
4.2 คุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์ (ผู้สูงอายุ)	25
4.3 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้เชี่ยวชาญ (1)	26
4.4 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้เชี่ยวชาญ (2)	26
4.5 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้เชี่ยวชาญ (3)	27
4.6 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้เชี่ยวชาญ (4)	27
4.7 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้เชี่ยวชาญ (5)	28
4.8 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (1)	28
4.9 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (2)	29
4.10 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (3)	30
4.11 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (4)	30
4.12 แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (5)	31

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 จำนวนประชากรช่วงระยะเวลา 30 ปีข้างหน้า	8
1.2 แสดงรายจ่ายสวัสดิการผู้สูงอายุต่อรายได้ภาครัฐ	11
1.3 ทฤษฎีเสาหลักของธนาคารโลก (The Five Pillars Framework)	12



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหาวิจัย

โครงสร้างประชากรไทยในอนาคตนั้นมีแนวโน้มสูงที่จะเกิดเป็นสังคมสูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) เนื่องจากสัดส่วนประชากรสูงอายุใกล้ถึงร้อยละ 20 ของประชากรทั้งหมด จากการคาดประมาณประชากรของประเทศไทย พ.ศ.2553-2583 (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2556) และอัตราการเสียชีวิตที่ลดลงเป็นปัจจัยที่จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในด้านของการทำการตลาด การออกแบบผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ทั้งนี้หากสังคมไทยก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบ ประเด็นสำคัญที่ควรคำนึงถึงคือพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป

การจัดทำแผนการนโยบายเพื่อรองรับจำนวนผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากโดยได้รับการสนับสนุนจากทางภาครัฐเพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ได้ระบุว่า จะสนับสนุนให้มีผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อรองรับการเข้าสู่วัยเกษียณ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2559) เพื่อช่วยให้ผู้สูงอายุมีรายได้เพียงพอต่อการดำรงชีพ การตลาดของธุรกิจทุกแขนงจึงจำเป็นต้องมีการปรับกลยุทธ์ครั้งใหญ่เพื่อรองรับสังคมสูงอายุโดยสมบูรณ์ในอนาคต โดยเปลี่ยนแปลงจากตลาดเดิมที่สนับสนุนประชากรวัยรุ่นวัยทำงานที่มีกำลังซื้อ และมีการชีวิตตามแบบฉบับของตนเอง เช่น เน้นการประหยัดเวลาการเดินทาง เน้นประสิทธิภาพการใช้งานของผลิตภัณฑ์ต่างๆ นักการตลาดอาจต้องทบทวนกลยุทธ์ที่สามารถตอบสนองสังคมผู้สูงอายุมากขึ้น ทั้งนี้ประเทศไทยยุค Aging 4.0 คือยุคแห่งการสร้างนวัตกรรมเพื่อพลิกจากวิกฤตของสังคมสูงอายุให้เป็นโอกาส โดยศึกษาให้เข้าใจถึงหลักการใช้ชีวิตและความคิดความต้องการของสังคมผู้สูงอายุ เช่น พฤติกรรมการใช้จ่าย พฤติกรรมการเสพสื่อ การรับรู้ข่าวสาร และพฤติกรรมบริโภคสินค้าและบริการ (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธุรกิจ และเศรษฐกิจฐานราก ธนาคารออมสิน, 2560)

องค์กรทั้งภาครัฐและเอกชนได้คิดค้นนวัตกรรมทางการเงินเฉพาะเจาะจงสำหรับผู้สูงอายุได้แก่การจำนองแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) หรือการนำอสังหาริมทรัพย์มาจำนองแบบย้อนกลับ เพราะฉะนั้นการที่จะลดภาระหรืออัตราส่วนการเกื้อหนุนของสังคมสูงอายุ Reverse Mortgage หรือการจำนองแบบย้อนกลับ โดยคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมประชากรทุกวัย ไม่เพียงแต่จะทำให้ผู้สูงอายุสามารถมีรายได้เป็นของตนเองแล้วยังลดภาระแก่ลูกหลานสามารถกระจายทรัพย์สินไปยังสถาบันการเงินส่งต่อถึงผู้ซื้อรายอื่นเพื่อให้ผู้สูงอายุมีรายได้หมุนเวียนในการใช้จ่ายชีวิตประจำวัน แต่ยังเป็นเรื่องใหม่สำหรับสังคมไทย การทำความเข้าใจเงื่อนไขต่าง ๆ กับผู้สูงอายุ จึงถือเป็นอุปสรรคอย่างหนึ่ง ซึ่งหากไม่มีทนายที่คอยให้คำปรึกษาให้การดูแลหรือช่วยในการตัดสินใจ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อหรือค่าใช้จ่ายที่ต่างกันเมื่อเทียบกับประเทศที่สามารถทำการจำนองแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ได้สำเร็จลุล่วงด้วยดี เช่นสหรัฐอเมริกาและเกาหลีใต้ เป็นต้น และในบางประเทศที่เพิ่งเริ่มต้นหรือยังไม่ประสบความสำเร็จนั้นอาจเป็นเพราะมีรูปแบบสินเชื่อที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการของคนในประเทศรวมถึงความเชื่อและวัฒนธรรมที่แตกต่างกันและอุปสรรคที่เห็นได้ชัดในด้านของบริษัทที่ปล่อยสินเชื่อคือความเสี่ยงของสภาพคล่องทางการเงิน บริษัทที่ดำเนินการปล่อยสินเชื่อนั้นจะรับรู้รายได้ต่อเมื่อสิ้นสุดเงื่อนไขการใช้บริการสินเชื่อ และได้ขายทรัพย์สินนั้น ๆ ทอดสู่ตลาดเป็นที่เรียกร้อย และอุปสรรคในด้านผู้บริโภคหรือผู้ที่ตกลงซื้อสินเชื่อคือหากหมดวาระของสินเชื่อแล้วยังไม่เสียชีวิต ทรัพย์สินที่อยู่อาศัยที่ค้ำประกันอยู่นั้นล้วนเสี่ยงถูกยึดและกลายเป็นผู้สูงอายุไร้บ้าน (ยูวาณี อ้วนอง, 2560)

ดังนั้นเพื่อให้ผู้สูงอายุและสถาบันการเงินที่มีความเกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมการจำนองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับตระหนักถึงปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนก่อนทำ ระหว่างทำ และหลังทำ สามารถนำมาปรับปรุงและทำความเข้าใจเกี่ยวกับนวัตกรรมทางการเงินแบบใหม่โดยใช้อสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้มากขึ้นอีกทั้งนำมาปรับรูปแบบเพื่อให้เหมาะสมต่อสังคมผู้สูงอายุในประเทศไทยผู้วิจัยจึงทำการศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการจำนองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับทั้งหมดขององค์กรสถาบันการเงินและผู้สูงอายุ เพื่อรวบรวมปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นเพื่อสามารถนำไปพัฒนาต่อยอดเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์งานวิจัย

1.2.1 ศึกษาเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและภาวะความเสี่ยงของการจำนองแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ในมุมมองขององค์กรผู้จัดทำสินเชื่อหรือสถาบันการเงิน

1.2.2 ศึกษาเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการจำนองแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ในมุมมองของผู้สูงอายุหรือผู้บริโภครวม

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้สูงอายุครอบครอง โดยปลอดภาระ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหาทฤษฎี

ศึกษาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์เงื่อนไขการนำอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่ขั้นตอนการจำนองแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ของธนาคารออมสินเพื่อชี้ให้เห็นถึงปัญหาที่อาจเป็นอุปสรรคให้แก่สถาบันการเงินและผู้สูงอายุ

1.3.3 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล

ประกอบด้วย 2 กลุ่มได้แก่ กลุ่มสถาบันการเงินเฉพาะกิจภาครัฐ (Specialised Financial Institutions: SFIs) เช่น ผู้เชี่ยวชาญเจ้าหน้าที่ฝ่ายจำนองสินเชื่อธนาคารออมสิน และกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่เป็นผู้สูงอายุทั้งมีทายาทและไม่มีทายาทสืบสกุลรวมถึงอาศัยในรูปแบบโสดและสมรส ซึ่งมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

1.3.4 ขอบเขตด้านเครื่องมือการวิจัย

ผู้วิจัยจะใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง สัมภาษณ์กลุ่มผู้ให้ข้อมูลทั้ง 2 กลุ่ม เพื่อให้ทราบถึงสถานภาพและความคิดเห็น ปัญหาอุปสรรคและประสบการณ์อันเกี่ยวข้องกับ การจำนองย้อนกลับ

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1.4.1 ผู้บริโภคหรือผู้ใช้บริการสินเชื่อสามารถเข้าใจถึงความสำคัญของตัวผลิตภัณฑ์ทำให้เกิดประโยชน์แก่ตนเองและผู้อื่น

1.4.2 ผู้ให้บริการหรือสถาบันต่าง ๆ สามารถนำผลวิจัยมาใช้เป็นแนวทางเพื่อพัฒนาและปรับปรุงเงื่อนไขสินเชื่อให้เหมาะสมกับวัฒนธรรม ความเชื่อในประเทศไทย

1.4.3 สามารถป้องกันและมีวิธีแก้ปัญหาในเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อรองรับสังคมสูงอายุในประเทศไทยให้ดียิ่งขึ้น

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

Reverse Mortgage หรือการจำนองแบบย้อนกลับ สินเชื่อเงินกู้สำหรับผู้สูงอายุ โดยการแปลงมูลค่าบ้านเป็นเงินสด โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินที่รับสินเชื่อจะนำบ้านมาที่มาจำนอง เข้าสู่กระบวนการ Reverse Mortgage โดยจะถูกประเมินราคาออกมาเป็นวงเงินกู้เพื่อแบ่งจ่ายให้ผู้สูงอายุที่มาใช้บริการเป็นงวดๆตามตกลง

ผู้สูงอายุ หมายถึง บุคคลที่มีอายุ 60 ปี บริบูรณ์ขึ้นไป(พระราชบัญญัติผู้สูงอายุ, 2546)

สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) สังคมหรือประเทศที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปมากกว่าร้อยละ 10 ของประชากรทั้งประเทศหรือมีประชากรอายุตั้งแต่ 65 ปีมากกว่าร้อยละ 7 ของประชากรทั้งประเทศ แสดงว่าประเทศนั้นกำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ

สถาบันการเงิน หมายถึง (1) ธนาคารพาณิชย์ (2) บริษัทเงินทุน (3) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ (พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน, 2551)

การให้สินเชื่อ หมายถึง การให้กู้ยืมเงินหรือซื้อ ซื้อลด รับช่วงซื้อลดตัวเงินเป็นเจ้าของนี้เนื่องจากได้จ่ายหรือสั่งให้จ่ายเงินเพื่อประโยชน์ของผู้เค้ายหรือเป็นเจ้าของนี้เนื่องจากได้จ่ายเงินตามภาระผูกพันตามเล็ดเตอร์ออฟเครดิตหรือภาระผูกพันอื่น (พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน, 2551)

ผู้บริโภค หมายถึง ผู้ซื้อสินค้าหรือผู้ที่ได้รับการจูงใจหรือการชักชวนจากผู้ประกอบกิจการด้านธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้า ทั้งยังหมายถึงผู้ซื้อสินค้าหรือผู้รับบริการจากผู้ประกอบการทางด้านธุรกิจโดยสุจริต แม้จะยังไม่ได้เสียค่าตอบแทนก็ตาม (พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค, 2522)

1.6 คำถามงานวิจัย

การจํานองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับที่ก่อให้เกิดอุปสรรคทั้งแก่สถาบันการเงิน ธนาคารและผู้ให้บริการสินเชื่อที่เป็นผู้สูงอายุปัญหาใดที่เกิดจากเงื่อนไขจากสถาบันการเงินและที่เกิดนอกเหนือจากเงื่อนไขที่ถูกกำหนดไว้จากแวดลอมทั่วไปเช่นวัฒนธรรม ความเชื่อของแต่ละบุคคล

บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดทฤษฎีวิธีการแก้ปัญหาและอุปสรรคในการจำนองสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในเขตกรุงเทพมหานคร หรือการทำสินเชื่อ Reverse Mortgage เพื่อเป็นการสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคภาวะความเสี่ยง จะแบ่งหัวข้ออธิบายรายละเอียดดังนี้

2.1 ความแตกต่างของ Mortgage Loan และ Reverse Mortgage

2.1.1 Mortgage Loan การจำนองแบบทั่วไปคือการที่กู้เงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินโดยการนำที่ดินบ้านที่ต้องการไปเป็นหลักประกันหรือจดจำนองเพื่อให้ได้เงินกู้มาก่อนหนึ่งจากนั้นจะต้องผ่อนจ่ายเงินต้นพร้อมกับดอกเบี้ยคืนธนาคารทุกเดือนจนกว่าจะครบตามสัญญาและเงื่อนไขที่ตกลง และเมื่อผ่อนจ่ายครบทั้งหมดจึงสามารถไถ่ถอนหรือปลดจำนองหลักประกันที่นำมาค้ำประกันคืนได้ แต่หากไม่สามารถทำตามสัญญาในการผ่อนหลักประกันค้ำประกันจะมีโอกาสถูกส่งเรื่องถึงศาลบังคับคดียึดทรัพย์ในระหว่างการผ่อนชำระธนาคารจะคิดดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ตามที่ระบุในสัญญาและคำนวณแบบลดต้นลดดอก ดังนั้นยอดผ่อนชำระที่ทุกงวดธนาคารจะนำไปหักดอกเบี้ยส่วนที่เหลือจึงนำไปหักเงินต้นและทำเช่นนี้ต่อเนื่องจนหมดภาระหนี้สิน

2.1.2 Reverse Mortgage หรือการจำนองแบบย้อนกลับซึ่งจะทำงานในทิศทางตรงข้ามกับ Mortgage Loan เป็นผลิตภัณฑ์ที่เตรียมรองรับสังคมผู้สูงอายุ โดยเฉพาะผู้สูงอายุที่ไม่มีเงินบำนาญ ไม่มีเงินออม แต่มีบ้านเป็นของตนเอง โดยการนำบ้านไปจำนองไว้กับธนาคารผู้ที่ต้องจ่ายเงินรายงวดในสินเชื่อประเภทนี้คือธนาคารเอง เทียบกับการจำนองทั่วไป ธนาคารจะคำนวณดอกเบี้ยบวกกับยอดที่ผู้กู้ต้องผ่อนชำระ แต่สำหรับ Reverse Mortgage ธนาคารจะหักดอกเบี้ยออกจากเงินที่จะจ่ายให้กับผู้สูงอายุที่ขอกู้ ทั้งนี้ผู้สูงอายุจะได้รับเงินจากธนาคารแต่ไม่เกินราคาประเมินของหลักประกันที่นำไปค้ำประกันสามารถเลือกได้ว่าต้องการรับเงินแบบ เงินก้อน (Lump sum), เงินแบบรายเดือนหรือวงเงินพร้อมใช้ (Line of Credit) เปรียบเสมือนการขายล่วงหน้าหลักประกันและธนาคารเป็นผู้ผ่อนซื้อบ้านหรือหลักประกันนั้น ๆ โดยที่ผู้กู้สินเชื่อยังคงกรรมสิทธิ์การเป็นเจ้าของและจะได้รับกระแส

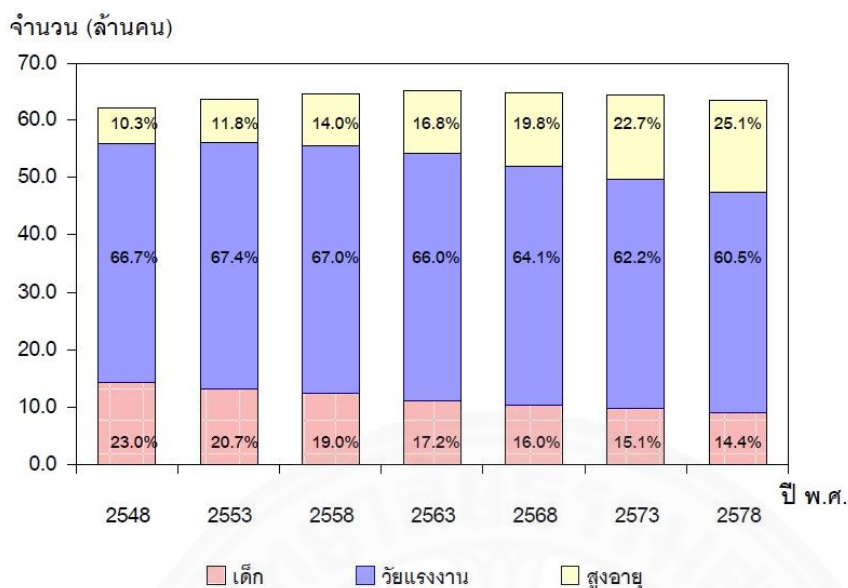
เงินสดเพื่อนำมาใช้จ่ายในแต่ละเดือนตามเงื่อนไขสัญญาที่ได้ทำข้อตกลงไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงินเพราะฉะนั้น Reverse Mortgage จึงไม่ใช่การพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้และวงเงินของสินเชื่อจะขึ้นอยู่กับมูลค่าของหลักทรัพย์พิเศษ เจียรมณีทวีสิน (2558) ได้กล่าวว่า Reverse Mortgage คือแบบประกันบ้านอายุประเภทหนึ่งที่พ่วงกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเปรียบในภาษารัฐกิจประกันภัยเสมือนการนำบ้านกู้จำนองเพื่อแลกบ้านอายุ

2.2 แนวคิด ทฤษฎี และสถานการณ์ที่ผลักดันให้เกิด Reverse Mortgageในประเทศไทย

2.2.1 การเพิ่มขึ้นของประชากรสูงอายุ

จากข้อมูลองค์การสหประชาชาติ (United Nations: UN) คาดการณ์ว่าในปีพ.ศ. 2593 โครงสร้างประชากรโลกจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) ซึ่งจะมีจำนวนผู้สูงอายุถึง 2,000 ล้านคน หรือคิดเป็นสัดส่วนคือร้อยละ 20 ของประชากรโลกทั้งหมด ส่วนประเทศไทยนั้นได้รับการคาดการณ์จากทางมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทยไว้ว่าในปีพ.ศ.2564 จะเป็นสังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ และจะเป็นสังคมสูงอายุระดับสุดยอดในปีพ.ศ.2578

1. ระดับการก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging society) หมายถึง ประเทศที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 10 ของประชากรทั้งประเทศ หรือมีประชากรอายุตั้งแต่ 65 ปีมากกว่าร้อยละ 7 ของประชากรทั้งประเทศ
2. ระดับสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged society) หมายถึง ประเทศที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศ หรือมีประชากรอายุตั้งแต่ 65 ปีมากกว่าร้อยละ 14 ของประชากรทั้งประเทศ
3. ระดับสังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มที่ (Super-aged society) หมายถึง ประเทศที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 28 ของประชากรทั้งประเทศ หรือมีประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 20 (สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ.2559 อ้างในสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล)



ภาพที่ 1.1 จำนวนประชากรช่วงระยะเวลา 30 ปีข้างหน้า

หมายเหตุ. โดย ปัทมา ว่าพัฒนางศ์ และ ปราโมทย์ ประสาทกุล, (ม.ป.ป.)

จากภาพนั้นจะเห็นได้ชัดเจนว่าจำนวนประชากรจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นช้าลงแต่จำนวนผู้สูงอายุเพิ่มเร็วขึ้นและเพิ่มขึ้นถึง 3 เท่า ในระยะเวลา 30 ปีจำนวนที่ลดลงอย่างต่อเนื่องคือ ประชากรวัยเด็กและจำนวนประชากรวัยทำงาน จึงส่งผลให้มีรูปแบบการพึ่งพิงที่เปลี่ยนไป (ดัชนีการพึ่งพิงแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ 1. อัตราส่วนพึ่งพิงวัยเด็ก 2. อัตราส่วนพึ่งพิงผู้สูงอายุ) รวมถึงการลดลงของดัชนีประชากรวัยทำงานและอัตราส่วนผู้ที่มีความสามารถมีศักยภาพที่จะดูแลประชากรวัยสูงอายุ ในอีก 30 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง จึงนำมาสู่ปัญหาของสังคมสูงอายุโดยแท้จริง

2.2.2 รูปแบบการอาศัยที่เปลี่ยนไป

ผู้สูงอายุไทยที่มีแนวโน้มอาศัยตามลำพังคนเดียวหรืออยู่กับคู่สมรสเท่านั้นจากผลสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 22 ในปีพ.ศ.2545 เปลี่ยนเป็นร้อยละ 26 ในปีพ.ศ.2554จากการที่คนไทยอยู่เป็นโสดกันมากขึ้นรวมถึงคู่ที่แต่งงานแล้วแต่เลือกที่จะไม่มีทายาท ทำให้ผู้สูงอายุอยู่อาศัยในลักษณะการอยู่ตามลำพังคนเดียวหรืออยู่กับคู่สมรสหากสัดส่วนจำนวนผู้สูงอายุดังกล่าวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นย่อมเป็นปัญหาและมีผลต่อการดูแลผู้สูงอายุในระยะยาว

2.2.3 ผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคม

หนึ่งในสามของผู้สูงอายุมีรายได้ที่ต่ำกว่าเส้นยากจนหรือมีค่าใช้จ่ายที่ไม่เพียงพอต่อมาตรฐานค่าครองชีพ ค่าใช้จ่ายปัจเจกบุคคลเช่นค่าอาหาร ยารักษาโรคหรือสิ่งจำเป็นที่ทำให้สามารถดำรงชีพอยู่ได้ และทายาทบุตรหลานยังเป็นแหล่งรายได้ของผู้สูงอายุที่จะลดลงอย่างมากในอนาคต ส่งผลให้ร้อยละ 59 ของผู้ที่มีอายุ 60 – 64 ปี ต้องทำงานต่อ และร้อยละ 46 ของผู้ที่มีอายุ 65 – 69 ปี ยังทำงานอยู่ (การสำรวจสภาวะการทำงานของประชากร พ.ศ.2543, 2548, 2553 และ 2557, สสช.) ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ เมื่อมีผู้สูงอายุมากขึ้น บุคลากรวัยทำงานลดลงทำให้ปัจจัยทางด้านการผลิตลดลงและมีผลโดยตรงต่อการผลิตแรงงาน อุปทานแรงงานลดลง ผลที่ตามมาคืออาจมีค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้นและผลิตภัณฑ์ผลิตผลราคาสูงขึ้น และเมื่อมีวัยสูงอายุเพิ่มขึ้นทำให้ความต้องการทางด้านการลงทุนนั้นลดน้อยลง และวัยสูงอายุที่มีรายได้น้อยลงย่อมมีการออมที่มากกว่าการลงทุนขณะเดียวกันวัยทำงานต้องรับภาระหน้าที่มากขึ้นมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในวงจรของความต้องการลงทุนในเศรษฐกิจที่ลดลง จึงส่งผลให้ในวัยทำงานมีการออมและการลงทุนที่ลดลงเช่นกัน เกิดเป็นการชะลอตัวแล้วผลเสียต่อเศรษฐกิจของประเทศในที่สุด ทางภาครัฐจึงจำเป็นต้องอุ้มเศรษฐกิจของประเทศไว้โดยการเพิ่มงบประมาณค่าใช้จ่ายทางด้านสวัสดิการเพื่อบริการทางสังคมให้แก่ผู้สูงอายุมากขึ้น ขณะที่งบประมาณรายได้ลดลง เก็บภาษีรายได้ลดลงเนื่องจากมีวัยสูงอายุซึ่งไม่มีสัดส่วนรายได้ที่มากขึ้นในมุมของผลกระทบทางด้านสังคมการมีสัดส่วนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นทำให้วัยทำงานต้องทำงานหนักมากขึ้นเพราะมีภาระดูแล ส่งผลกระทบเรื่องการถูกทอดทิ้ง ส่งผลต่อสภาพจิตใจและร่างกายในที่สุด เมื่อมีปัญหาทางด้านร่างกายแล้วสิ่งที่ตามมาคือค่าใช้จ่ายรักษาพยาบาล ก่อให้เกิดรายจ่ายที่เพิ่มขึ้นในขณะที่มีรายได้เท่าเดิม และจะกลายเป็นปัญหาครอบครัวสู่ปัญหาเรื่องรังทางสังคมในที่สุด (ชมพูนุท พรหมภักดี, 2556)

2.2.4 มาตรการช่วยเหลือผู้สูงอายุ

การสร้างโอกาสความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน มาตรการช่วยเหลือผู้สูงอายุที่เห็นถึงความสำคัญในการรับมือกับสังคมสูงอายุโดยสมบูรณ์เช่น สร้างระบบสวัสดิการสังคมที่สมบูรณ์ เสริมสร้างและพัฒนาศักยภาพทุนมนุษย์ และแผนผู้สูงอายุแห่งชาติ ฉบับที่ 2 ใจความสำคัญคือเพื่อเตรียมความพร้อม ส่งเสริม จัดระบบคุ้มครอง บริหารจัดการเพื่อพัฒนางานและบุคลากรผู้สูงอายุ ประกอบด้วยหลายมาตรการ เช่นมาตรการหลักประกันด้านรายได้เพื่อวัยสูงอายุมาตรการการปลูกจิตสำนึกให้คนในสังคมตระหนักถึงคุณค่าและศักดิ์ศรีของผู้สูงอายุ มาตรการส่งเสริมด้านการทำงาน และการหารายได้ของผู้สูงอายุมาตรการคุ้มครองด้านรายได้มาตรการระบบบริการและเครือข่ายการเกื้อหนุน(คณะกรรมการผู้สูงอายุแห่งชาติและกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2552)

1. การจ้างงานผู้สูงอายุ เป็นประโยชน์ทั้งแก่ผู้จ้างที่สามารถนำอัตราค่าจ้างผู้สูงอายุมาหักภาษีได้สองเท่าของรายจ่ายประเภทเงินเดือน และมาตรการนี้สามารถเปลี่ยนภาพผู้สูงอายุที่เป็นภาระให้เป็นผู้สูงอายุที่มีคุณค่าได้
2. สร้างที่พักอาศัยโดยการสนับสนุนสินเชื่อและเงื่อนไขผ่อนปรนให้แก่ผู้พัฒนาประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความตั้งใจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และสนับสนุนให้ผู้สูงอายุที่มีพัก อุปกรณ์ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมอยู่ในความดูแลและที่ดี
3. สินเชื่อที่อยู่อาศัย Reverse Mortgage เป็นมาตรการคุ้มครองและช่วยเหลือผู้สูงอายุที่ไม่มีเงินบำนาญ ไม่มีเงินสำรองเลี้ยงชีพเพียงพอ เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับวัยเกษียณในอนาคต
4. บูรณาการบำเหน็จบำนาญ จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพแบบภาคบังคับสำหรับแรงงานในระบบครอบคลุมถึงลูกจ้างเอกชน (มาตรการรองรับสังคมสูงอายุ, 2559 จากข่าวกระทรวงการคลัง)

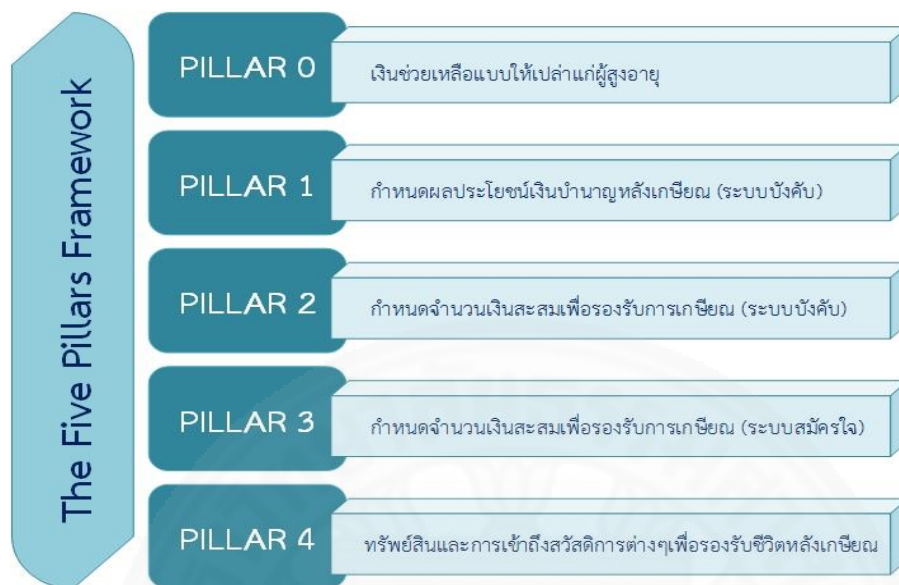


ภาพที่ 1.2 แสดงรายจ่ายสวัสดิการผู้สูงอายุต่อรายได้ภาครัฐ

ที่มา. โดย ธนาคารอมสิน, (ม.ป.ป.)

การช่วยเหลือจากทางภาครัฐช่วยและการพึ่งพาทายาทเป็นเพียงการบรรเทาปัญหาในระยะสั้นไม่สามารถแก้ผลกระทบทางด้านต่าง ๆ ได้อย่างยั่งยืน ท้ายที่สุดแล้วระบบเกื้อหนุนสวัสดิการในแต่ละด้านอาจล้มเหลวจากการชะลอตัวของทุกมุมในสังคมและเศรษฐกิจ ปัญหาที่ผลักดันให้เกิดการจ้างแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ในประเทศไทยอีกมุมหนึ่งคือค่าใช้จ่ายด้านสวัสดิการของภาครัฐที่คาดการณ์ไว้ว่าจะต้องใช้งบประมาณเพิ่มขึ้นกว่า 2 เท่าตัวในปีพ.ศ.2564 โดยคาดว่ารายจ่ายสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุจะเพิ่มสู่ระดับ 4.64 แสนล้านบาท ซึ่งเป็นอัตราเงินที่เพิ่มสูงกว่ารายได้ของทางภาครัฐเป็นอย่างมาก มาตรการรองรับที่ได้มีการนำเสนอเพื่อสนับสนุนให้ผู้สูงอายุมีรายได้ที่เพียงพอ เสริมสร้างหลักประกันในชีวิต และบรรเทาภาระงบประมาณทางสวัสดิการภาครัฐในระยะยาวคือการออกผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ การจ้างแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) เป็นอีกหนึ่งทางเลือก

2.2.5 ทฤษฎีเสาหลัก 5 ต้น ของธนาคารโลก (The Five Pillars Framework)



ภาพที่ 1.3 ทฤษฎีเสาหลักของธนาคารโลก (The Five Pillars Framework)

ที่มา. โดย ธนาคารออมสิน, (ม.ป.ป.)

มุ่งเน้นปกป้องความมั่นคงทางการเงินของผู้สูงอายุ สามารถปรับเปลี่ยนหลักการตามสถานการณ์แต่ละประเทศเพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรที่หลากหลายให้ดีขึ้น ใจความของเสาหลักได้กล่าวถึงการมีสินเชื่อแบบการจำนองแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ใน Pillar 4 ตามภาพที่ 1.3 เป็นระบบที่ใช้ทรัพย์สิน การเข้าถึงสวัสดิการที่ช่วยให้ประเทศไม่เพียงแต่พัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุในระดับพื้นฐานแต่ยังสามารถยกระดับชีวิตหลังวัยเกษียณให้ดียิ่งขึ้น โดยใช้ทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ใช้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

2.3 ขั้นตอนและกระบวนการของการจำนองแบบย้อนกลับ

การจำนองแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) เกิดขึ้นเพื่อรองรับตลาดผู้สูงอายุในปัจจุบันและสังคมสูงอายุอย่างสมบูรณ์ในอนาคต โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือผู้สูงอายุที่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่

อาศัยเป็นของตนเองและปลอดหนี้ จุดน่าสนใจของเงินกู้คนวัยเกษียณคือคนที่ยื่นขอสินเชื่อเงินนั้นไม่จำเป็นต้องแสดงหลักฐานรายได้และไม่จำเป็นต้องตรวจสอบสภาพใด ๆ เพียงมีบ้านเป็นของตัวเองมีขั้นตอนประกอบกับหลักเกณฑ์ดังนี้

2.3.1 เงื่อนไขการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) แบบสากล

2.3.1.1. อายุผู้กู้ มีการกำหนดอายุขั้นต่ำของผู้ขอสินเชื่อสำหรับประเทศไทยนั้น จะเริ่มต้นที่อายุ 60 ปีบริบูรณ์ ซึ่งแตกต่างจากเกณฑ์ของประเทศอื่นเช่น ประเทศสหรัฐอเมริกาหรือประเทศแคนาดาที่กำหนดอายุขั้นต่ำไว้ 62 ปี และ 55 ปี ตามลำดับ

2.3.1.2 สิทธิที่นำมาจำนองหรือใช้เป็นหลักประกัน ต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้หรือผู้กู้ร่วมและปลอดภาระและทรัพย์สินที่นำมาจำนองต้องเป็นบ้านที่อยู่อาศัยหลัก ไม่เป็นบ้านที่ซื้อไว้พักตากอากาศหรือไว้เพื่อการลงทุน

2.3.1.3 ผู้ขอสินเชื่อต้องสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการนำอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นหลักประกัน เช่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลางกรณีเป็นบ้านในโครงการ หรืออาคารชุด ภาษีที่ดิน และค่าธรรมเนียมรวมถึงค่าบำรุงรักษาอื่น ๆ ผู้ขอสินเชื่อยังจำเป็นต้องเป็นผู้จ่ายเอง

2.3.1.4 กรณีมีทายาทผู้สืบสันดานนั้น จะต้องได้รับความยินยอม (วิวรรณ ธาราหรือโชติ, 2559)

2.3.2 รูปแบบการรับเงินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท

2.3.2.1 เลือกรับเงินแบบรายเดือนแบ่งออกเป็น 2 แบบ

(1) รับรายเดือนทุกงวดตลอดชีวิตหมายถึงการเลือกรับเงินรายเดือนแบบเท่ากันทุกงวดจำนวนมากขึ้นหรือน้อยลงทุกปีเช่นรับเงินลดลงปีละ 2-3% หรือกำหนดรับเงินในช่วง10ปีแรกมากกว่าครึ่งท้ายที่เหลือ

(2) รับรายเดือนแบบกำหนดเพียงช่วงระยะเวลาหนึ่ง กำหนดว่าจะรับเงินรายเดือนเท่ากันทุกเดือนเป็นระยะเวลา 10 ปี เป็นต้น

2.3.2.2 เลือกรับเงินแบบเงินก้อน (Lump sum) คือการรับเพียงครั้งเดียวจากธนาคาร ในกรณีนี้หากผู้ขอสินเชื่อที่มีกรรมสิทธิ์ในหลักทรัพย์เสียชีวิตลง บ้านจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารผู้ให้กู้ทันที

2.3.2.3 เลือกรับเป็นวงเงินสินเชื่อ (Line of Credit) ผู้ขอสินเชื่อสามารถนำเงินออกมาใช้เมื่อไหร่ก็ได้ตามต้องการ (ยูวาลี อู๋ย๋นง, 2560)

ทั้งนี้การกำหนดรูปแบบรับเงินนั้นเพื่อให้สอดคล้องถึงเงื่อนไขการใช้ชีวิตของผู้ขอสินเชื่อแต่ละบุคคลเช่น หากเป็นผู้ที่มีสภาพร่างกายแข็งแรงย่อมอยากได้เงินจำนวนมากตั้งแต่ช่วงต้นในขณะที่ตนยังมีเรี่ยวแรงในการท่องเที่ยว หากเป็นผู้ที่มีสุขภาพไม่ดี ก็ต้องที่จะรักษาตนเองในช่วงท้ายของชีวิต

2.3.3 กระบวนการขอสินเชื่อ

2.3.3.1 การเข้าร่วมโครงการผู้ขอสินเชื่อสามารถติดต่อสถาบันการเงินที่ให้บริการพร้อมอ่านเงื่อนไขต่าง ๆ ประกอบกับเอกสารในการสมัครและเลือกวิธีการรับเงินตามที่ต้องการ อย่างไรก็ตามผู้กู้หรือผู้ขอสินเชื่อควรได้รับข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนและเข้าใจในสินเชื่อ ก่อนถึงทำการขอสินเชื่อ

2.3.3.2 สถาบันการเงินพิจารณาการปล่อยสินเชื่อพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อว่าตรงตามเงื่อนไขหรือไม่ พร้อมทั้งพิจารณาถึงการมีผู้ร่วมเช่นกัน นอกเหนือจากคุณสมบัติของผู้กู้แล้ว มูลค่าของหลักทรัพย์ค้ำประกันและอัตราดอกเบี้ย ณ เวลาปัจจุบันและอัตราดอกเบี้ยคาดการณ์ ความสมดุลของระยะเวลาสินเชื่อกับการเสียชีวิตจากตารางมรณะเป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่ต้องพิจารณาไปพร้อมกัน เพื่อเป็นการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การพิจารณาเหล่านี้ส่งผลต่อการคำนวณจำนวนเงินต้องงวดตลอดอายุของสินเชื่อ

2.3.3.3 ธนาคารปล่อยสินเชื่อและเหตุการณ์ที่อาจเกิดในระหว่างการให้สินเชื่อ และวิธีการดำเนินการที่สามารถทำ

(1) กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตก่อนหมดสัญญา ให้ถือว่าสินเชื่อนั้นเป็นการ สิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติหลักทรัพย์ที่นำมาเข้ากระบวนการสินเชื่อจะถูกขายทอดตลาด

(2) ครบสัญญาก่อนที่ผู้ขอสินเชื่อจะเสียชีวิตจะแบ่งออกเป็น 3 วิธีการ

(2.1) สถาบันการเงินสามารถประเมินราคาหลักทรัพย์ได้ใหม่จาก ส่วนต่างราคาประเมินเพิ่มขึ้น

(2.2) นำเงินก้อนชำระคืนธนาคารพร้อมดอกเบี้ย

(2.3) ทำข้อตกลงกับสถาบันการเงินในการนำบ้านออกขายและรับ เงินส่วนต่างกรณีขายหลักทรัพย์ได้ราคาที่สูงกว่าวงเงินสินเชื่อ

(3) กรณีผู้ขอสินเชื่อย้ายออกไปอาศัยที่อื่นนานเกิน 12 เดือนหรือ หลักทรัพย์ที่ค้ำประกันเสื่อมค่าอย่างมากเนื่องจากไม่ได้รับการบำรุงรักษาตามที่เงื่อนไขกำหนดจากผู้ ขอสินเชื่อ จะถือเป็นการครบสัญญาและสถาบันที่ปล่อยสินเชื่อสามารถเรียกคืนหลักทรัพย์และนำมา ขายทอดตลาดได้

2.3.4 การพิจารณาวงเงินเพื่อการปล่อยสินเชื่อ

พิจารณาอายุคาดเฉลี่ยของผู้ขอสินเชื่อหรือ Life Expectancy รวมถึงการ ประเมินของหลักทรัพย์ที่นำมาค้ำประกันในอนาคต อัตราดอกเบี้ย ณ เวลาที่ทำการขอสินเชื่อ และ ค่าธรรมเนียมหากหลักทรัพย์คงอยู่ในสภาพที่ดีจะได้รับพิจารณามูลค่าสูงขึ้น กรณีประเทศสหรัฐอเมริกาจะ กำหนดอายุเจ้าของบ้านอย่างน้อย 62 ปีขึ้นไป ประเทศเกาหลีต้องมีอายุ 65 ปีขึ้นไป บ้านที่จะนำมา เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันต้องเป็นบ้านที่อยู่อาศัยหลัก มีค่าใช้จ่ายคือค่าธรรมเนียมต่าง อาทิ ค่าธรรมเนียมดำเนินการ (Origination Fee) 2% ค่าประเมิน (Appraisal Fee) ค่าประกันภัยและค่า นิติกรรม (Closing Costs) ข้อมูลเหล่านี้เป็นปัจจัยที่นำมาพิจารณาจำนวนเงินที่ต้องจ่าย เพื่อกำหนด วงเงินเฉลี่ยในแต่ละงวดได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้ขอสินเชื่อว่าต้องการเงินในรูปแบบใด แบบเงินก้อน (Lump sum), เงินแบบรายเดือนหรือวงเงินพร้อมใช้ (Line of Credit) นอกจากนี้

สถาบันให้กู้ยืมต้องพิจารณาถึงความสามารถในการชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบ้านของผู้ขอสินเชื่อด้วยในกรณีที่บ้านนั้นหรือหลักทรัพย์นั้นเป็นบ้านในโครงการหรือในอาคารชุดโดยเฉพาะค่าส่วนกลางและในการคิดค่าธรรมเนียมกับดอกเบี้ยสินเชื่อประเภทนี้จะ คิดจากอัตราดอกเบี้ยทั้งหมดตั้งแต่ต้นและหักออกจามูลค่าบ้านหรือวงเงินของสินเชื่อเลย เช่นเจ้าของอายุ 65 ปี นำบ้านเดี่ยวในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีราคาประเมินมูลค่าบ้าน 3.5 ล้านบาท กู้สินเชื่อของธนาคารออมสินเป็นระยะเวลา 15 ปี วงเงินที่จะได้คือ 2,450,000 บาท กรณีที่ดินพร้อมอาคารจะคำนวณร้อยละ 70 จากราคาประเมิน ในแต่ละเดือนผู้กู้จะมีรายได้โดยประมาณ 13,611 บาท ($2,450,000 / (15 \text{ ปี} \times 12 \text{ เดือน})$) ในกรณีนี้ยังไม่รวมถึงการหักค่าใช้จ่ายเช่น ดอกเบี้ย ค่าเบี้ยประกัน ค่าธรรมเนียม ฯลฯ เป็นการคำนวณเพื่อประกอบการตัดสินใจเบื้องต้นให้แก่ผู้กู้ (ยุวภาณี อุ้ยนอง, 2560)

2.3.5 เงื่อนไขการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ของธนาคารออมสิน

2.3.5.1 คุณสมบัติผู้กู้

- (1) เป็นบุคคลธรรมดา มีสัญชาติไทย สามารถเข้าร่วมโครงการได้ตั้งแต่ 60 ปีบริบูรณ์แต่ไม่เกิน 80 ปีและต้องไม่เป็นผู้ไร้ความสามารถ
- (2) กรณีไม่มีคู่สมรส ผู้กู้ต้องมีสิทธิ์ในหลักประกันเพียงผู้เดียว
- (3) กรณีมีคู่สมรส กรรมสิทธิ์ในหลักประกันจะต้องเป็นของผู้กู้และคู่สมรสตามกฎหมายเท่านั้น โดยคู่สมรสต้องเข้ามาเป็นผู้กู้ร่วม และคู่สมรสต้องมีคุณสมบัติตาม ข้อ (1) และไม่มีกรณีการกู้ร่วมกับบุคคลอื่น
- (4) มีความสามารถรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อกับธนาคาร

2.3.5.2 จำนวนเงินให้กู้และระยะเวลาการจ่ายเงิน

- (1) จำนวนเงินให้กู้ไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 2 หลักเกณฑ์ในการพิจารณา คือ ที่ดินพร้อมอาคารให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ และห้องชุดให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมิน ราคาประเมินขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่า 1.5 ล้านบาทและวงเงินให้กู้สูงสุดหมายถึงรวมถึง เงินต้น ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ค่าเบี้ยประกันและค่าจดจำนอง

(2) สูงสุดไม่เกิน 25 ปี โดยต้องเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของอายุผู้กู้ซึ่งรวมกับระยะเวลาการจ่ายเงินกู้แล้วผู้กู้ต้องมีอายุไม่เกิน 85 ปี ในกรณีมีผู้กู้ร่วมจะนับระยะเวลาจ่ายเงินกู้ตามอายุของผู้กู้ที่มีอายุน้อยที่สุดเพียงคนเดียว (ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ = 85 - อายุผู้กู้)

(3) ธนาคารจ่ายเงินกู้เป็นรายเดือน โดยการจ่ายเข้าบัญชีเงินฝากเพื่อเรียกของผู้กู้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน ธนาคารจะหยุดจ่ายเงินหากผู้กู้เสียชีวิต ยกเว้น กรณีที่มีการกู้ร่วม ธนาคารจะจ่ายเงินให้ผู้กู้ที่ยังมีชีวิตอยู่ต่อไปจนกว่าจะเสียชีวิต

(4) กรณีธนาคารจ่ายเงินต้นรวมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นครบวงเงินกู้ตามสัญญาแล้วผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่ ธนาคารจะหยุดจ่ายเงินและคิดดอกเบี้ยกับผู้กู้ต่อไปจนกว่าธนาคารจะได้รับชำระหนี้ปิดบัญชีกรณีที่ผู้กู้ต้องการหลักทรัพย์ที่ค้ำประกันอยู่คืน

(5) หากเลือกไม่ชำระหนี้คืน ทางธนาคารจะดำเนินการส่งเรื่องบังคับคดียึดทรัพย์และขายทอดตลาดทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาล

2.3.5.3 อัตราดอกเบี้ย

ปีที่ 1 ธนาคารคิดร้อยละ 0 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป ธนาคารคิดร้อยละ MRR -1 ต่อปี จนกว่าธนาคารจะได้รับการชำระหนี้ปิดบัญชี (<https://www.gsb.or.th>, สืบค้น 24ม.ค.61)

พีระพัฒน์ เจริญประยูร (2556) จากสำนักเศรษฐกิจการคลังได้กล่าวว่าคุณลักษณะของ Reverse Mortgage มีประโยชน์ในฐานะนวัตกรรมทางการเงินที่ช่วยรองรับการเปลี่ยนแปลงประชากรของประเทศไทย เสนอให้สถาบันเฉพาะกิจของรัฐดำเนินโครงการนำร่อง และส่งเสริมให้ภาคธนาคารพาณิชย์รวมถึงธุรกิจประกันภัยให้ความสนใจในการบริการผลิตภัณฑ์ดังกล่าวเพื่อนำมาซึ่งประโยชน์ต่อประชาชนผู้สูงอายุโดยรวม Reverse Mortgage เป็นอีกหนึ่งทางเลือกให้แก่ผู้สูงอายุในกลุ่มที่ไม่ได้แต่งงานและไม่มีทายาทสามารถนำที่อยู่อาศัยที่เคยเป็นภาระในช่วงหนึ่งมาตอบแทนให้กับตนเองในยามเกษียณยกระดับคุณภาพชีวิตด้วยบ้านปลอดภาระของตนเอง

2.4 ปัญหาและอุปสรรคในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ย้อนกลับ

การทำธุรกิจธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับจำนวนบุคคลมากกว่าหนึ่งคนขึ้นไปและต้องเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจการเงินและมีการเปรียบเทียบในหลายมุมมองย่อมมีทั้งปัญหาและอุปสรรครวมถึงความเสี่ยงในการดำเนินการให้กับทั้งสองฝ่ายเสมอ

2.4.1 ปัญหาและอุปสรรคในมุมมองของสถาบันการเงินหรือผู้ให้สินเชื่อ

สินเชื่อประเภทนี้จะมีความแตกต่างจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป หากมองในด้านธุรกิจบุคคลที่มีอายุยืนยาวถือเป็นปัญหาแก่สถาบันผู้ปล่อยสินเชื่อทั้งด้านการจ่ายเงินรายงวดและหลักทรัพย์ของผู้กู้ ซึ่งตรงกันข้ามกับด้านมนุษยธรรมในการที่คนหนึ่งคนสามารถมีอายุยืนยาวซึ่งเป็นสิ่งที่ดี ภาระการเงินจึงเกิดขึ้นกับสถาบันผู้ปล่อยสินเชื่อเพราะนอกเหนือจากการจ่ายเงินให้แก่ผู้ขอสินเชื่อเป็นค่าใช้จ่ายเริ่มต้นที่สูงแล้วเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงสถาบันผู้ปล่อยสินเชื่อได้ถือกรรมสิทธิ์หลักทรัพย์แล้วยังมีหน้าที่ต้องนำขายทอดตลาดต่อซึ่งราคาของบ้านมือสองในอนาคตนั้นมูลค่าอาจมีการเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้เสมออุปสรรคของการทำสินเชื่อนี้อีกหนึ่งด้านคือ การเปรียบเทียบของกองทุนทั่วไปและผลิตภัณฑ์ประเภทประกัน ที่มีให้ผู้สูงอายุเลือกมากมายทั้งข้อมูลที่ครบถ้วนและรับข้อมูลแบบผิดเพี้ยนไป โดยสรุปแล้วภาระความเสี่ยงปัญหาอุปสรรคที่ทางสถาบันปล่อยสินเชื่อต้องเผชิญมีดังนี้

1. กระแสเงินสดที่จ่ายให้แก่ผู้ขอสินเชื่อมีระยะเวลายาวนาน
2. การขายหลักทรัพย์ทอดตลาดเป็นไปได้เสมอว่าจะมีทั้งราคาขึ้นและลงสำหรับตลาดอนาคต
3. การรับรู้รายได้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อได้ขายหลักทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
4. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนต่าง ๆ ผลิตภัณฑ์ของบริษัทของประกันภัย สุวีตติการของรัฐบาลที่มีมาก่อนหน้าเป็นสิ่งที่ทำให้ผู้ขอสินเชื่อมีความเชื่อมั่นมากกว่าและอาจไม่มีความต้องการผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ

2.4.2 ปัญหาและอุปสรรคในมุมมองของผู้สูงอายุหรือขอสินเชื่อ

ในมุมมองของผู้ขอสินเชื่อหากเป็นผู้ไร้ทายาทสืบทอดย่อมมีผลกระทบน้อยกว่าแต่ยังมีความเสี่ยงเช่นกัน ในเรื่องของความเข้าใจเกี่ยวกับตัวผลิตภัณฑ์สินเชื่อ Reverse Mortgage เมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์อื่น ๆ เนื่องจากเงื่อนไขก่อนที่สถาบันการเงินจะปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้กู้จะมีค่าดำเนินการและค่าธรรมเนียมที่คิดจากมูลค่าหลักทรัพย์ ผู้ขอสินเชื่อต้องรับภาระในการจ่ายเงินจำนวนนี้ก่อนหากทางสถาบันการเงินไม่มีนโยบายหักออกจากเงินกู้ ซึ่งสินเชื่อ Reverse Mortgage เป็นผลิตภัณฑ์ที่ออกแบบมาเพื่อสังคมระดับกลางถึงล่างที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การที่มีค่าใช้จ่ายเหล่านี้จึงเป็นปัญหาแก่ผู้กู้เพราะบางรายอาจไม่สามารถชำระค่าดำเนินการได้จึงส่งผลทำให้โอกาสการกู้ยืมลดลง และความเสี่ยงของอายุของผู้ขอสินเชื่อ หากเลือกรับเงินรูปแบบที่ไม่เข้าการอายุของตน เช่น รับเงินก้อนเพราะคิดว่าคงอยู่ไม่ได้ยาวแต่ผลกลับมีอายุยืนและวงเงินใกล้เคียงถูกยึดหรือแม้สามารถนำมูลค่าหลักทรัพย์ที่สูงขึ้นตามกาลเวลามาคำนวณเพื่อนำเงินงวดใหม่ต่อไปได้ จำนวนของเงินในแต่ละเดือนนั้นอาจไม่พอสำหรับค่าใช้จ่ายประจำวันเช่นเคยรวมถึงความเสี่ยงที่มูลค่าหลักทรัพย์อาจลดลงจนไม่สามารถคำนวณใหม่ได้ และต้องขายทอดตลาดจนกลายเป็นผู้สูงอายุไร้ที่อยู่อาศัยทันทีและยิ่งในสังคมไทยที่ส่วนใหญ่ผู้ขอสินเชื่อจะอยู่อาศัยร่วมกับญาติเป็นครอบครัวใหญ่ซึ่งบุคคลเหล่านั้นไม่ได้เป็นผู้กู้ร่วมและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องใดๆกับสินเชื่อนั้นหากผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตลง สถาบันการเงินมีความจำเป็นต้องเข้าถือกรรมสิทธิ์หลักทรัพย์และญาติที่เหลือน้องต้องย้ายออกจึงก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องอื่นตามมา

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ศุภาเทพ นิตสิริ(2558)ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อแนวโน้มการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อแบบ Reverse Mortgage จากอิทธิพลด้านส่วนประสมทางการตลาด ปัจจัยด้านทัศนคติ และแนวโน้มการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อโดยใช้วิธีการสำรวจด้วยแบบสอบถามและประชากรที่ใช้ในการศึกษาอาศัยในกรุงเทพมหานครและมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจำนวน 400 คน สถิติที่ใช้ในการ

วิเคราะห์ข้อมูลคือสถิติเชิงพรรณนา ประกอบด้วยการแจกแจงความถี่ ค่าร้อยละ แจกแจงค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และใช้การวิเคราะห์แบบ Multiple Regression Analysis ทดสอบสมมติฐานสถิติที่ระดับ 0.5สรุปผลคือผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยมากที่สุดและรองมาคือจำนวนเงินกู้ที่จะได้รับในแต่ละเดือนรวมถึงราคาประเมินหลักประกันที่จะได้และสุดท้ายคือ การบริการของสถาบันการเงิน

ชมพูนุท พรหมภักดี (2556) ศึกษาเกี่ยวกับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศไทยที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางประชากรจากสัดส่วนประชากรที่ลดลงของวัยทำงานและวัยเด็กบทสรุปคือในอนาคตจะส่งผลกระทบต่ออย่างกว้างขวางในระดับมหภาค การเพิ่มจำนวนและสัดส่วนประชากรผู้สูงอายุส่งผลกระทบต่อสังคมและระบบเศรษฐกิจตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรของประเทศในอนาคต ทั้งในระดับมหภาค ได้แก่ผลต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) รายได้ต่อหัวประชากร การออม การลงทุน งบประมาณของรัฐบาลและการคลัง ผลิตภาพแรงงานและการจ้างงาน

ปัทมา ว่าพัฒน์วงศ์ และ ปราโมทย์ ประสาทกุล (ม.ป.ป.) ทำการศึกษาถึงภาพประชากรไทยในอนาคตตั้งแต่ปีพ.ศ.2548 จนถึง พ.ศ.2578 ในระยะเวลา 30 ปีร่วมกับคณะทำงานฉายภาพประชากร คาดประมาณประชากรของประเทศไทย คำนวณหาดัชนีชี้วัดแสดงสถานการณ์ประชากรประจำปีโดยการตั้งสมมติฐานและคำนวณอัตราส่วนจากสำมะโนประชากรและคำนวณจากการฉายภาพประชากรสัดส่วนผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ลักษณะการพึ่งพิงทางเศรษฐกิจระหว่างประชากรวัยต่างเปลี่ยนไปและการเปลี่ยนแปลงของประชากรไทยก่อให้เกิดนโยบายหลายประการ

Swarn Chatterjee (2016) ศึกษาการมีส่วนร่วมของผู้สูงอายุในโครงการจ้างงานย้อนกลับประเทศสหรัฐอเมริกา ได้รับการดูแลโดยมหาวิทยาลัยมิชิแกนและได้รับการสนับสนุนจาก Social Security Administration และสถาบันแห่งชาติผู้สูงอายุ (แผนก NIH) ชุดข้อมูล HRS มีข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของผู้ตอบในตลาดจ้างงานย้อนกลับสินทรัพย์ในครัวเรือนและข้อมูลประชากรและลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ตอบแบบสอบถามรวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับการวางแผนการเกษียณสุขภาพและพฤติกรรมของครัวเรือน การศึกษานี้มีผู้ตอบแบบสอบถามทางการเงินหลัก 10,625 คน อายุตั้งแต่ 62 ปีขึ้นไปเนื่องจากอายุขั้นต่ำที่จะได้รับเงินกู้จ้างงานย้อนกลับ HECM คือ 62 ผลการวิจัยของการศึกษานี้ชี้ให้เห็นว่าเจ้าของบ้านมีส่วนร่วมในตลาดจ้างงานย้อนกลับน้อยและเจ้าของบ้านอายุที่น้อยกว่า 67 ปีมีโอกาสน้อยที่จะมีสินเชื่อจ้างงานย้อนกลับเช่นกัน

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการวิจัย

การศึกษาเรื่องปัญหาในการจำนองสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย เพื่อให้ตระหนักถึงอุปสรรคที่อาจเกิดแก่ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการของธุรกรรมโดยใช้แบบแผนวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยการทำแบบสัมภาษณ์เชิงลึกคู่กับการศึกษาข้อมูลจากเอกสาร แนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยเพื่อให้ทราบถึงกระบวนการขั้นตอนและวิเคราะห์ลักษณะของปัญหาที่ก่อให้เกิดอุปสรรคแก่สถาบันการเงินเฉพาะกิจภาครัฐและกลุ่มผู้สูงอายุทั้งมีทายาทและไม่มีทายาทสืบสกุลที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมีขั้นตอนวิธีการศึกษาดังนี้

3.1 ขั้นตอนการศึกษา

- 3.1.1 ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร บทความ งานวิจัย สารสนเทศและสิ่งอ้างอิงที่มีความเกี่ยวข้องกับการนำสังหาริมทรัพย์จำนองแบบย้อนกลับหรือการทำงานของ Reverse Mortgage
- 3.1.2 สร้างเครื่องมือที่ใช้รวบรวมข้อมูลและดำเนินการเก็บข้อมูล
- 3.1.3 ตรวจสอบความน่าเชื่อถือของเครื่องมือที่ใช้
- 3.1.4 ดำเนินการสังเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอผลสรุป

3.2 เครื่องมือที่ใช้ทำการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ทำการศึกษา ผู้ศึกษาเลือกทำการสัมภาษณ์ประกอบกับการบันทึกเสียงและจดบันทึกจากผู้ให้ข้อมูลหรือผู้เชี่ยวชาญ โดยมีรายละเอียดการสร้างเครื่องมือแบบสัมภาษณ์ดังต่อไปนี้

3.2.1 ศึกษาเอกสาร บทความวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาใช้ ประกอบกับการสัมภาษณ์

3.2.2 สร้างแนวคำถามจากเอกสารที่ได้ทำการสืบค้นข้อมูลและกำหนดลักษณะของ คำถามให้เป็นปลายเปิด การเก็บข้อมูลในชุดคำถามประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ ระบุถึง เพศ อายุ ระดับการศึกษา และ ตำแหน่งหน้าที่ในหน่วยงานบริษัท

ส่วนที่ 2 สอบถามถึงความคิดเห็นโดยให้มีการเสนอแนะแนวทางส่งเสริมให้มีส่วนร่วมและระบุถึงสภาพปัญหาตลอดจนกระบวนการขั้นตอนต่าง ๆ

3.2.3 กลุ่มเป้าหมายที่ให้สัมภาษณ์นั้นเป็นบุคคลที่มีความรู้เกี่ยวกับการจ้างงาน อสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับ แบ่งออกเป็น 2 ฝ่าย เจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 2 ราย และฝ่าย ผู้สูงอายุจำนวน 4 ราย

3.2.4 นำเครื่องมือที่จัดทำไปตรวจสอบโดยผู้เชี่ยวชาญผู้ทรงคุณวุฒิ 3 ท่าน พร้อม ปรับปรุงแก้ไขและทดสอบออกภาคสนาม

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.3.1 ผู้ศึกษารวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ ประกอบด้วยงานวิจัย บทความวิชาการ วารสารสิ่งพิมพ์และสื่อสารสนเทศเพื่อเป็นการกำหนดแนวทางการตั้งคำถามในการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญและผู้สูงอายุให้สิทธิ์ในการเสนอแนะแนวทางและชี้ถึงสภาพปัญหาใน กระบวนการขั้นตอน รวมถึงการกำหนดขอบเขตของเนื้อหาให้ตรงตามวัตถุประสงค์การศึกษา

3.3.2 ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกเพื่อให้ทราบถึงทัศนคติของผู้ให้สัมภาษณ์ แบ่ง ออกเป็น 2 ฝ่าย เจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 2 ราย และฝ่ายผู้สูงอายุจำนวน 4 ราย

3.3.3 อุปกรณ์ที่ใช้ในระหว่างการสัมภาษณ์ประกอบด้วย เครื่องบันทึกเสียง แบบ สัมภาษณ์ และการจดบันทึก

3.3.4 ทำการถอดเทปเสียงของผู้ให้สัมภาษณ์แบบประโยคทุกรายเพื่อเป็นประโยชน์แก่การศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม

3.3.5 ผู้วิจัยใช้วิธีการตรวจสอบข้อมูลสามเส้า (Triangulation) จากการหาความน่าเชื่อถือของแหล่งข้อมูลที่ต่างกันดังนี้

3.3.6.1 ด้านข้อมูล

- 1) ด้านเอกสาร รวบรวมข้อมูลในเรื่องเดียวกันจากหลายแหล่งที่ต่างกัน
- 2) ด้านบุคคล ใช้การรวบรวมข้อมูลในเรื่องเดียวกันจากบุคคลหลายคน ได้แก่ เจ้าหน้าที่ ผู้เชี่ยวชาญ ผู้สูงอายุในกลุ่มอายุใกล้เคียงกัน

3.3.6.2 ด้านวิธีการ ใช้การตรวจสอบข้อมูลที่ได้จากวิธีการเก็บข้อมูลที่ต่างกันเช่นวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลทั้ง 2 กลุ่ม และการใช้เอกสาร งานวิจัย บทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.3.6.3 ด้านผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากงานวิจัยผู้วิจัยในเรื่องเดียวกันตรวจสอบถึงผลของข้อมูล

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูลอภิปรายผล

การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เจาะลึก (in-depth interview) ทั้งเจ้าหน้าที่ฝ่ายให้บริการสินเชื่อและผู้สูงอายุทั้งมีทายาทและไม่มีทายาทที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแบบปลอดภาระในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยจะนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาใช้เพื่อวิเคราะห์ประมวลผลแยกประเภทปัญหา โดยพิจารณาจากข้อมูลที่พบในการสัมภาษณ์ เป็นกระบวนการโดยเริ่มจากวิเคราะห์ภาพรวมไปสู่การวิเคราะห์ประเด็นย่อยให้ตรงตามประเด็นวัตถุประสงค์ของการศึกษา

บทที่ 4

ผลการวิจัย

จากการศึกษาเรื่องปัญหาและอุปสรรคการจ้างอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยดำเนินการเก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์จากบุคคลแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มที่มีความเกี่ยวข้องกับการจ้างอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) โดยสัมภาษณ์ทั้งผู้เชี่ยวชาญด้านสินเชื่อและผู้สูงอายุ

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่องปัญหาและอุปสรรคการจ้างอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ผู้ทำการศึกษได้แบ่งชุดคำถามในการสัมภาษณ์เชิงลึกออกเป็น 2 ชุด ใช้กับผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง 2 กลุ่มคือ ผู้เชี่ยวชาญเจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อและผู้สูงอายุ ซึ่งมีความสำคัญในการชี้แจงให้เห็นถึงปัญหาและอุปสรรคที่แท้จริงของทั้ง 2 ฝ่าย ปัญหาที่เกิดจากเงื่อนไขของสถาบันการเงินโดยตรงและปัญหาที่นอกเหนือจากเงื่อนไข โดยข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับผู้ให้ข้อมูลดังนี้

4.1.1 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับผู้ให้ข้อมูล

ตารางที่ 4.1

คุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์ (ผู้เชี่ยวชาญ)

ผู้ให้สัมภาษณ์	เพศ - อายุ	ตำแหน่ง
ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	เพศชาย อายุประมาณ 45 ปี	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	เพศหญิง อายุประมาณ 34 ปี	เจ้าหน้าที่ฝ่ายขายผลิตภัณฑ์ ลูกค้าบุคคล

ตารางที่ 4.2

คุณลักษณะของผู้ให้สัมภาษณ์ (ผู้สูงอายุ)

ผู้ให้สัมภาษณ์	เพศ - อายุ	ทายาท	ระดับการศึกษา	รายได้ต่อเดือนจากแหล่งใด	ค่าใช้จ่ายต่อเดือน	บุคคลที่อาศัยร่วม
ผู้สูงอายุ 1	เพศหญิง อายุประมาณ 55-60 ปี	ไม่มี	ปริญญาตรี	30,000 บาท รายได้จากดอกเบี้ยย	5,000 บาท	2 คน
ผู้สูงอายุ 2	เพศหญิง อายุประมาณ 65 ปี	ไม่มี	ปริญญาตรี	ไม่ระบุ - รายได้จากดอกเบี้ยยและปันผล	ไม่เกิน 20,000 บาท	2 คน
ผู้สูงอายุ 3	เพศหญิง อายุประมาณ 55-60 ปี	ไม่มี	มัธยมศึกษา	35,000 บาท จากงานประจำและดอกเบี้ยย	5,000 บาท	6 คน
ผู้สูงอายุ 4	เพศชายอายุประมาณ 60 ปี	มี	ประถมศึกษา	40,000 บาท รายได้จากงานประจำ	ประมาณ 20,000 บาท	5 คน

4.2 ผลการสัมภาษณ์ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 2 คน

4.2.1 ขั้นตอนหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดปัญหาทั้งกับสถาบันการเงินและผู้สูงอายุ และทางหลีกเลี่ยง การแก้ปัญหา

ตารางที่ 4.3

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญ (1)

ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ปัญหาทั้งสองฝ่ายมีแนวโน้มสูงในเรื่องดอกเบี้ย เป็นการจ่ายเงินและรับเงินระยะยาว แม้กระแสเงินสดที่ผู้กู้ได้รับจะคงที่ทุกเดือนไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลา แต่สถาบันการเงินและตัวผู้ขอสินเชื่อยังแบกรับความเสี่ยงนั้นอยู่เพราะมูลค่าของบ้านที่เหลือนเมื่อผู้กู้เสียชีวิตจะขึ้นอยู่กับทิศทางอัตราดอกเบี้ยและสร้างปัญหาให้แก่ลูกหลานในกรณีที่ผู้กู้มีทายาท หรือปัญหาให้กับทางธนาคารหากมูลค่าบ้านลดลงหรือไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หากสถาบันการเงินกำหนดส่วนต่างมากขึ้น จ่ายเงินออกในแต่ละเดือนให้น้อยลงอาจเป็นผลดีเพียงฝ่ายเดียวซึ่งจะขัดแย้งและเป็นปัญหาต่อผู้ขอสินเชื่อเช่นกัน
ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	กลุ่มผู้สูงอายุที่สนใจมีการสอบถามข้อมูลทางจากการ walk-in และการโทรทางเจ้าหน้าที่เพียงให้ข้อมูลตามหน้าเว็บไซต์และตอบคำถามเบื้องต้นแต่ปัญหาในการให้ข้อมูลการประชาสัมพันธ์ขั้นตอนแรกนั้นมีความเสี่ยงหากกลุ่มผู้สูงอายุที่รับข้อมูลแต่นำไปแปลผลผิดพลาดไปจากข้อมูลเดิม หรือไม่ได้รับข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน อาจก่อให้เกิดปัญหาในขั้นตอนอื่นๆตามมา

4.2.2 ปัญหา อุปสรรค ภาวะ ความเสี่ยงเพิ่มเติมนอกเหนือจากปัญหาที่เกิดจากเงื่อนไขของสินเชื่อ

ตารางที่ 4.4

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญ (2)

ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ประเด็นของวัฒนธรรม คนรุ่นเก๋ามองภาพการกู้การขอสินเชื่อคือการเป็นหนี้ไม่ต้องการจะกู้ให้เป็นภาระแม้ธนาคารจะให้อาศัยในบ้านที่นำไปค้ำจนเสียชีวิต แต่ก็ยังรู้สึกถึงภาระผูกพันและเป็นการผลักภาระให้ทายาทหากต้องการบ้านค้ำต้องเอาเงินไปค้ำให้กับธนาคารบวกดอกเบี้ยบวกค่าธรรมเนียม และในเรื่องของ Generation ที่มีความคิดต่างกันคนรุ่นหลังพอมีความเป็นไปได้มากกว่ารุ่น Baby Boomer
ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ยังไม่มีการณ์จริง จึงไม่สามารถระบุถึงปัญหานอกเหนือจากเงื่อนไขได้

4.2.3 คุณค่าต่อผู้ที่เข้าร่วมโครงการสินเชื่อ

ตารางที่ 4.5

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญ (3)

ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีขึ้นมาเพื่อเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้สูงอายุโดยเฉพาะผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองสามารถมีรายได้จากที่อยู่อาศัยที่แต่ไม่ต้องการขายบ้านทันทีและยังเสมือนเป็นการมอบหน้าที่การจัดการบ้านให้แก่ธนาคาร ผู้กู้จึงไม่จำเป็นต้องกังวลเกี่ยวกับบ้านของตนเองหลังจากเสียชีวิตไปแล้ว
ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ทำให้ผู้ที่เข้าร่วมโครงการมีรายได้เป็นของตัวเองจากบ้านที่ปลอดภาระทรัพย์สินที่เคยส่งผ่อนเป็นระยะเวลาในในช่วงวัยทำงานและไม่เป็นภาระให้ผู้อื่น

4.2.4 ในมุมมองของสถาบันการเงินการจ้างย้อนกลับ (Reverse Mortgage) เป็นการทำกำไรหรือเพื่อบริการสังคม

ตารางที่ 4.6

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญ (4)

ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	สินเชื่อ Reverse Mortgage ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐเพื่อรองรับสังคมสูงอายุในปัจจุบันและอีกมิติหนึ่งคือสังคมสูงอายุหรือวัยกลางคน ณ ปัจจุบันสถานะโสดและไม่มีลูกหลานไม่มีทายาท ธนาคารพาณิชย์คงไม่ค่อยมีใครทำถ้าไม่โดนผลักดันจากภาครัฐ เลยมองว่าอาจไม่ได้สิ่งที่ทำกำไรได้มากจากเงื่อนไขที่มีการจ่ายเงินระยะยาวแก่ผู้กู้ ซึ่งโดยธรรมชาติของธนาคารไม่ชอบเงื่อนไขลักษณะนี้ เพราะสินเชื่ออื่นที่สามารถจับกลุ่มลูกค้ารายอื่นเห็นได้ชัดว่าสามารถทำกำไรได้มากกว่า ถ้ารัฐไม่ผลักดันขึ้นมาผ่านธนาคารออมสินโครงการสินเชื่อ Reverse Mortgage นี้ก็น่าจะเกิดได้ยาก
ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	เป็นได้ทั้ง 2 กรณี ทำกำไรจากการซื้อสินทรัพย์และผ่อนจ่าย เพื่อบริการสังคมคือใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดจากสินทรัพย์ของกลุ่มผู้สูงอายุที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่หากผู้สูงอายุไม่ต้องการรายได้เพื่อใช้จ่ายรายเดือนก็ไม่มีความจำเป็นต้องเข้าร่วมโครงการ

4.2.5 หลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขพิเศษของการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage)

นอกเหนือจากที่สถาบันการเงินได้ระบุไว้

ตารางที่ 4.7

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญ (5)

ผู้ให้สัมภาษณ์ 1	ต้องการเสนอแนะเพิ่มเติมให้สินเชื่อสมบูรณ์เป็นเหตุเป็นผล คือการเสนอเงื่อนไขหรือมอบสิทธิพิเศษที่สามารถทำให้สินเชื่อ Reverse Mortgage เป็นที่น่าสนใจคือการทำให้เป็นระบบกระบวนการดูแลผู้ดูแลแบบครบวงจรตั้งเป็นโครงการร่วมกับ Nursing Home ร่วมทุนกับโรงพยาบาลหรือการจัดการร่วมกับเอกชนมี Wellness Center ระบุในเงื่อนไขให้ผู้ถูกรับ เพราะในปัจจุบัน Nursing Home มีการพัฒนาให้เป็นมากกว่าศูนย์รวมผู้สูงอายุ หากผู้สูงอายุขอสินเชื่อ Reverse Mortgage ก็จะมีเจ้าหน้าที่ดูแลตั้งแต่ทรัพย์สิน บ้าน การเงิน สุขภาพ สังคมและจิตใจได้อย่างครบวงจร ทางธนาคารเองก็สามารถดูแลและลดความเสี่ยงในการขายบ้านที่มูลค่าทรัพย์สิน ณ เวลาปัจจุบันเป็นทางออกในการแก้ไขปัญหาของทั้งสองฝ่าย
ผู้ให้สัมภาษณ์ 2	ที่แตกต่างหรือพิเศษจากสินเชื่ออื่น ๆ คือ เรื่องของอายุผู้มีสิทธิ์ขอสินเชื่อ ส่วนเงื่อนไขและหลักเกณฑ์นั้นตามที่ธนาคารได้ระบุไว้ทุกประการ

4.3 ผลสัมภาษณ์ผู้สูงอายุ จำนวน 4 คน

4.3.1 สิ่งที่เป็นกังวลมากที่สุดในช่วงวัยเกษียณ(เช่น รายได้, การใช้จ่ายประจำวัน,

สุขภาพ, มรดก, งาน ฯลฯ)

ตารางที่ 4.8

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (1)

ผู้สูงอายุ 1	ไม่มี เพราะสุขภาพแข็งแรงดี มีรายได้เพียงพอ ใช้จ่ายไม่ฟุ่มเฟือย
ผู้สูงอายุ 2	กังวลเรื่องสุขภาพเรื่องเดียว เพราะการเงินได้มีการวางแผนล่วงหน้า
ผู้สูงอายุ 3	กังวลเรื่องสุขภาพ ทำงานหนักทุกวัน ค่าใช้จ่ายบั้นปลายมีเงินเก็บส่วนหนึ่ง
ผู้สูงอายุ 4	กังวลเรื่องรายได้เพราะมีค่าใช้จ่ายประจำ และตอนนี้มีค่าใช้จ่ายเรื่องสุขภาพเพิ่มยามเจ็บป่วย

4.3.2 เงื่อนไขการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) ที่ก่อให้เกิดความกังวล

ตารางที่ 4.9

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (2)

ผู้สูงอายุ 1	เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย ซึ่งรู้สึกว่าการค้ำสูง และรู้สึกผู้บริโภครู้สึกเอาเปรียบเป็นอย่างมาก เพราะก่อนที่คนๆหนึ่งจะครอบครองบ้านสักหลังต้องใช้ระยะเวลาผ่อนยาวนานประมาณ 20 – 30 ปี พร้อมกับการเสียดอกเบี้ยให้แก่ธนาคาร ในสินเชื่อนี้คือการขายบ้านล่วงหน้าแก่ธนาคารแต่ผู้บริโภครู้สึกยังต้องเป็นผู้เสียดอกเบี้ยเสียด้านธรรมเนียมค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นการถูกเอาเปรียบเป็นอย่างมาก ต้องเสียดอกเบี้ยแม้ขายบ้านเหมือนเสียดอกเบี้ยทั้งชีวิตจนตาย
ผู้สูงอายุ 2	เรื่องการเสียผลประโยชน์ของผู้ที่จะเข้าร่วมโครงการนี้ โดยเฉพาะเงื่อนไขของดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมและภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องมารับผิดชอบเอง เพราะรู้สึกว่าเราได้ขายบ้านให้ธนาคารไปแล้ว แล้วทำไมถึงต้องมาจ่ายค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม รายรับที่ได้แต่ละเดือนยังโดนหักดอกเบี้ยในขณะที่ได้เอาบ้านของเราไปแล้ว เป็นค่าใช้จ่ายของผู้สูงอายุที่มีความซ้ซ้อนและเสียผลประโยชน์ และในกรณีมีทายาทที่ต้องการซื้อบ้านคืนก็ต้องจ่ายค่าทำธุรกรรมและเสียดอกเบี้ยให้กับธนาคารซ้ำอีกครั้ง
ผู้สูงอายุ 3	เรื่องค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นเมื่อทำธุรกรรมกับธนาคาร และเป็นฝ่ายต้องรับผิดชอบเอง กังวลที่สุดคือหากขายบ้านแล้วเงินรับรายได้ต่อเดือนถูกหักจิปาถะจากธนาคาร ราคาประเมินบ้านต่ำ เบ็ดเสร็จแล้วรายได้ต่อเดือนจากธนาคารอาจไม่พอใช้อยู่ดี
ผู้สูงอายุ 4	กังวลว่าหลังจากที่ได้รับเงินรายเดือนครบตามที่ธนาคารกำหนดแล้วมูลค่าบ้านไม่สูงพอที่จะนำเข้าโครงการใหม่ หรือมีเงินก้อนที่จะนำมาไถ่คืนไม่เพียงพอ โดยเฉพาะบุคคลที่ขอสินเชื่ออาจไม่มีเงินก้อนแต่แรก หากโดนยึดบ้านไปจะอยู่อย่างไร

4.3.3 สิ่งที่ต้องการในสินเชื่อ หรือเสนอแนะเพื่อให้สินเชื่อมีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มผู้สูงอายุอย่างแท้จริง

ตารางที่ 4.10

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (3)

ผู้สูงอายุ 1	เชื่อว่าสินเชื่อดีต่อคนที่มีบ้านและเหมาะกับยุคนี้ที่คนเริ่มไม่แต่งงาน เริ่มไม่มีทายาท ที่ผ่านมามีคนส่วนใหญ่ถูกปลูกฝังว่าจำเป็นต้องมีบ้านทรัพย์สินครอบครอง สินเชื่อนี้อาจเหมาะกับกลุ่มคนเหล่านี้ที่ทุ่มเงินไปกับบ้านของตัวเองหรือคนที่วางแผนชีวิตผิดพลาด เพราะเชื่อว่าคนในปัจจุบันนิยมเช่าอยู่มากกว่าเสียเงินก้อนเพื่อดาวน์บ้าน และนำเงินก้อนเหล่านั้นไปลงทุนเพื่อตัวเองในอนาคต และควรมีความครอบคลุมให้แก่ทุกคนในสังคมเพราะผู้สูงอายุระดับรากหญ้าก็มีจำนวนมากที่ต้องพึ่งพาภาครัฐ ซึ่งถ้าสามารถปรับเปลี่ยนเกณฑ์ได้ก็จะเป็นเรื่องที่ดีต่อสังคมโดยรวม
ผู้สูงอายุ 2	เสนอให้ไม่มีการเก็บดอกเบี้ยในยอดเงินที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้สูงอายุรายเดือน และภาครัฐควรมีการสนับสนุน มีตัวเลือก Package การดูแลสุขภาพให้กับผู้ขอสินเชื่อ มีค่าครองชีพให้ เพราะผู้สูงอายุมีค่าใช้จ่ายเรื่องของการดูแลสุขภาพค่อนข้างสูง โดยเฉพาะกับผู้ที่ไม่สามารถดูแลตัวเองได้ หรือสุขภาพร่างกายไม่ปกติ ที่ต้องพึ่งพาผู้ดูแลจึงจะมีค่าใช้จ่ายที่สูงมาก
ผู้สูงอายุ 3	ไม่ต้องการจ่ายค่าธรรมเนียม และไม่ต้องการโดนบังคับค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่อาจพ่วงเข้ามาจากการขายเช่น ค่าประกันหรือค่าดำเนินการ ธนาคารควรเป็นฝ่ายรับผิดชอบเงินส่วนนี้
ผู้สูงอายุ 4	เสนอเรื่องเงื่อนไขระยะเวลาการจ่ายเงิน ปรับเปลี่ยนให้เข้ากับผู้สูงอายุแต่ละราย เพราะแต่ละบุคคลมีปัญหาความต้องการต่างกัน บางคนดื่มหนักมีสุขภาพไม่ดี บางคนสุขภาพดีดูแลตัวเอง แต่ใช้เงื่อนไขเดียวกันคือ 20 ปี อาจยาวไปหรือสั้นไปแล้วแต่บุคคลและให้มีดอกเบี้ยต่ำเพื่อสุขภาพจิตที่ดีต่อผู้สูงอายุ

4.3.4 แหล่งข้อมูลข่าวสารของการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage)

ตารางที่ 4.11

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (4)

ผู้สูงอายุ 1	ทราบข่าวเกี่ยวกับสินเชื่อจากข่าวทางโทรทัศน์ช่องฟ้าวันใหม่ช่วงเช้า
ผู้สูงอายุ 2	ธนาคาร การประกาศของรพท. และกระทรวงการคลัง
ผู้สูงอายุ 3	จากพนักงานที่รู้จักในธนาคาร เพราะต้องทำธุรกรรมที่ธนาคารทุกวัน
ผู้สูงอายุ 4	สื่อ หนังสือพิมพ์ ทิว

4.3.5 ความจำเป็นการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage)

ตารางที่ 4.12

แสดงผลการสัมภาษณ์ฝ่ายผู้สูงอายุ (5)

ผู้สูงอายุ 1	ไม่มีความจำเป็นเพราะได้เตรียมการวางแผนชีวิตทุกด้านไว้ล่วงหน้าและใช้เงินใช้ชีวิตเรียบง่ายและพอเพียง ทำเรื่องบริจาคร่างกายไว้เรียบร้อยแล้ววางแผนเรื่องมรดกแล้วจึงไม่มีความต้องการหรือกังวลสิ่งใดหากเสียชีวิตไปแล้วเช่นกัน
ผู้สูงอายุ 2	ไม่มีความจำเป็น
ผู้สูงอายุ 3	ไม่แน่ใจ แต่หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม คงไว้เป็นทางเลือกสุดท้าย
ผู้สูงอายุ 4	ไม่จำเป็น เพราะต้องการให้ลูกอยู่อาศัยต่อหรือนำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นที่สามารถสร้างรายได้ช่องทางอื่นได้มากกว่าการนำบ้านไปขาย

4.4 ผลสรุปปัญหาและอุปสรรคทั้งเกิดจากเงื่อนไขและนอกเหนือจากเงื่อนไขที่ทางสถาบันการเงินเป็นผู้กำหนดจากการทบทวนวรรณกรรมและการสัมภาษณ์

4.4.1 ปัญหาของฝ่ายสถาบันการเงินเกี่ยวข้องกับทิศทางของอัตราดอกเบี้ย การจ่ายเงินเป็นระยะเวลานานให้แก่ผู้ขอสินเชื่อ การรับรู้รายได้เกิดขึ้นต่อเมื่อสามารถขายหลักทรัพย์ได้เท่านั้น หากมูลค่าหลักทรัพย์ ณ ตอนขายไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ สถาบันการเงินไม่สามารถสืบททรัพย์อื่นจากลูกหนี้การให้ข้อมูลและวิธีการรับข่าวสารของผู้สูงอายุ มีความเสี่ยงในด้านการสื่อสารที่ผิดพลาด วัฒนธรรมความเชื่อของผู้สูงอายุ (Baby Boomer) ต้องการรักษาทรัพย์สินสมบัติไว้ให้รุ่นต่อไปและมองภาพการกู้คือการเป็นหนี้เป็นภาระผูกพัน

4.4.2 สิ่งที่เป็นปัญหาและสร้างความกังวลให้แก่ฝ่ายผู้สูงอายุ ระยะเวลาและรูปแบบการรับเงินจากรณาคารอาจไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้สูงอายุแต่ละบุคคลเพราะสุขภาพแตกต่างกัน การใช้ชีวิตที่แต่ละครัวเรือนต่างกัน รวมถึงการต้องเสียดอกเบี้ยและจ่ายค่าธรรมเนียมที่ซ้ำซ้อนในการทำธุรกรรมกับธนาคารทำให้รายรับในแต่ละเดือนลดน้อยลงเสมือนถูกรถเอาเปรียบการธนาคาร

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลเรื่องปัญหาและอุปสรรคในการจำนองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทยพบว่า มีเหตุปัจจัยหลักที่ก่อให้เกิดปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgage) โดยตรงจากฝ่ายสถาบันการเงินและฝ่ายผู้สูงอายุ

5.1 สรุปปัญหาและอุปสรรคการจำนองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับสำหรับฝ่ายสถาบันการเงิน

5.1.1 ขั้นตอนในการประชาสัมพันธ์ให้ผู้สูงอายุรับรู้เป็นวงกว้าง รวมถึงการให้ข้อมูลสินเชื่อและการรับรู้ถึงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนสำหรับผู้สูงอายุ เป็นความเสี่ยงอย่างหนึ่งของสถาบันการเงิน หากมีการสื่อสารที่ผิดพลาดในขั้นตอนแรกนี้อาจส่งผลเสียด้านชื่อเสียงของสถาบันการเงินและมีผู้เสียผลประโยชน์เกิดขึ้น

5.1.2 ปัญหาเกี่ยวกับดอกเบี้ยเพราะสถาบันการเงินเป็นผู้รับผิดชอบการจ่ายก้อนเงินระยะยาวและมีความเกี่ยวข้องในเรื่องของเวลาจึงมีความเสี่ยงเกิดขึ้นสถาบันการเงินจึงมีต้นทุนทางความเสี่ยงหากผลักราคาไปให้แก่ผู้กู้มากเกินไปจนอาจเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดปัญหาและอุปสรรคทั้งสองฝ่าย

5.1.3 ปัญหาที่นอกเหนือจากเงื่อนไข ประเด็นของวัฒนธรรม ที่คนรุ่นเก่ามองภาพการกู้การขอสินเชื่อคือการเป็นหนี้ และไม่ต้องการจะถูกให้เป็นภาระแก่ธนาการจะให้อาศัยในบ้านที่นำไปค้าจนเสียชีวิต เป็นการผลักราคาให้ทายาทหากต้องการบ้านคืน ต้องเอาเงินไปคืนให้กับธนาคารบวกดอกเบี้ยบวกค่าธรรมเนียม และในเรื่องของ Generation ที่มีความคิดต่างกันซึ่งคนรุ่นหลังมีความเป็นไปได้ในการเข้าร่วมโครงการนี้มากกว่ารุ่น Baby Boomer

5.2 สรุปปัญหาและอุปสรรคการจ้างอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับสำหรับฝ่ายผู้สูงอายุ

5.2.1 ระยะเวลาในการจ่ายเงินของธนาคาร เป็นสิ่งที่ผู้สูงอายุกังวลหากได้รับเงินครบตามจำนวนปีที่กำหนดแต่ตนยังไม่เสียชีวิตและมูลค่าบ้าน ณ เวลานั้น มีไม่มากพอในการนำมาเข้าโครงการขอสินเชื่ออีกครั้ง ซึ่งเสี่ยงต่อการเป็นผู้สูงอายุที่เป็นหนี้และไร้ที่อยู่อาศัยและกังวลหากไม่สามารถเลือกรูปแบบการรับเงินได้นอกเหนือจากเงินรายเดือน เพราะความไม่สอดคล้องของการจ่ายเงินจากธนาคารกับสุขภาพของผู้สูงอายุที่แตกต่างกัน

5.2.2 อัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นเมื่อมีการทำธุรกรรม และผู้ขอสินเชื่อต้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบ จึงเป็นปัญหาให้แก่ผู้สูงอายุที่ขอสินเชื่อนี้เสมือนการถูกเอาเปรียบจากธนาคาร เพราะค่าใช้จ่ายเหล่านี้ได้ชำระเบ็ดเสร็จให้แก่ธนาคารตั้งแต่ขั้นตอนในการซื้อบ้าน ผ่อนบ้านพร้อมดอกเบี้ยจนบ้านปลอดภาระหนี้ หากมีค่าใช้จ่ายเหล่านี้ในการนำบ้านจ้างแบบย้อนกลับหรือขายบ้านล่วงหน้าอีก เสมือนเป็นการเสียดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมที่ซ้ำซ้อนสำหรับผู้เข้าร่วมโครงการ

5.3 ข้อจำกัดทางการศึกษา

5.3.1 การศึกษาในครั้งนี้เลือกวิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่มีความเกี่ยวข้องกับการจ้างอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับ บางข้อมูลไม่ได้มาจากการสังเกตการณ์ในการอนุมัติสินเชื่อจริง เป็นความเห็นและการเสนอแนะจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

5.3.2 ในส่วนของผู้สูงอายุบางรายไม่สะดวกในการบอกถึงที่มาของรายได้ในแต่ละเดือน รวมถึงรายจ่ายต่อเดือน

5.3.3 ประชากรตั้งแต่ Generation Y ลงมาหากเข้าสู่ช่วงวัยเกษียณ การจ้างแบบย้อนกลับอาจมีความจำเป็นต่อคนรุ่นนี้มากกว่ารุ่น Gen X และ Baby Boomer แต่ในปัจจุบันนั้นยัง

ไม่มีความสนใจด้านนี้มากพอเพราะยังเห็นถึงตัวเลือกอื่นที่ดีกว่า จึงไม่ได้เก็บข้อมูลจากประชากรกลุ่มนี้เพราะข้อมูลอาจคลาดเคลื่อนตามเวลาตามสมัยที่เปลี่ยนไป

5.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษา

5.4.1 ผลการศึกษาในครั้งนี้แสดงให้เห็นถึงปัญหาที่ก่อให้เกิดอุปสรรคของการจ้างงาน อสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับทั้งฝ่ายสถาบันการเงินและฝ่ายผู้ขอสินเชื่อจากเงื่อนไขต่าง ๆ ที่สถาบันการเงินเป็นผู้กำหนด และแสดงให้เห็นถึงกลุ่มที่เหมาะสมแก่การจ้างงานแบบย้อนกลับ

5.4.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป งานวิจัยนี้เป็นการสรุปผล อุปสรรคของทั้งสองฝ่ายเพื่อหาปัญหาหลักที่แท้จริงจากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและผู้ที่มีความเกี่ยวข้องหากนำไปศึกษาต่อ ทำการศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขปัญหาทั้งฝ่ายผู้สูงอายุและหาทางออกให้แก่สถาบันการเงินเพื่อทำให้การจ้างงานอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับมีประสิทธิภาพในการใช้งาน ก่อให้เกิดประโยชน์ สามารถนำมาใช้งานในสังคมได้จริงเพื่อช่วยเหลือบุคลากรสังคมไทยในอนาคต

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

ดำรง วงษ์โชติปิ่นทอง. (2552). *คัมภีร์ห้าเหลี่ยม*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ ฐานการพิมพ์
สำนักงานคณะกรรมการการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2556). *การคาดประมาณประชากร
ของประเทศไทย พ.ศ. 2553-2583*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ โรงพิมพ์เดือนตุลา

บทความวารสาร

ชมพูนุท พรหมภักดี. (2556). *การเข้าสู่สังคมสูงอายุของประเทศไทย*. สำนักงานวิชาการสำนักงาน
เลขาธิการสภาปีที่ 3 ฉบับที่ 16 สิงหาคม 2556
พิเชฐ เจียรณณิทวีสิน. (2558). MRTA Mortgage Reducing Term Assurance. *วารสารประกันชีวิต*
ปีที่ 35 ฉบับที่ 146 เลขหน้า 5 ประจำเดือนเมษายน – มิถุนายน 2558
ยุวณิ อ้วนอง. (2560). Reverse Mortgage สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุทางเลือกวัยเกษียณ.
นิตยสารการเงินธนาคารปีที่ 35 ฉบับที่ 418 กุมภาพันธ์ 2560

วิทยานิพนธ์

ศุภาเทพ นิตสิริ. (2558). *ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อแบบ Reverse
Mortgage*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยกรุงเทพ. สืบค้นจาก:
<http://dspace.bu.ac.th/handle/123456789/2403> (วันที่สืบค้น: 20 ตุลาคม 2560)

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

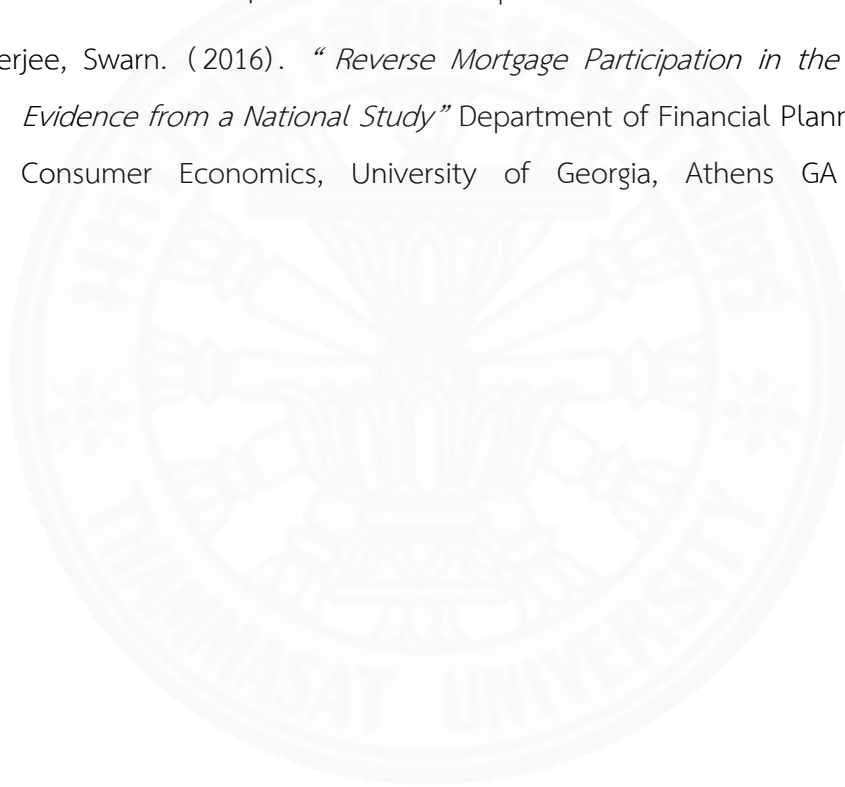
วิวรรณ ธาธาภิรัฐโชติ. (2559). *การงานองแบบย้อนกลับ Reverse Mortgage*. สืบค้นจาก:
<http://www.thaivi.org/> (วันที่สืบค้น: 20 ตุลาคม 2560)

สุวิมล ยิ่งเจริญรุ่งโรจน์. (2560). Reverse Mortgage ทางเลือกการจ้ดบ้านของคน 60+. สืบค้นจาก:
https://kexpert.askkbank.com/KnowledgeResources/Articles/Pages/Retire_A035.aspx (วันที่สืบค้น: 1 พฤศจิกายน 2560)

สถาบันวิจัยประชากรและสังคม. (2558). *สารประชากรมหาวิทยาลัยมหิดลพ.ศ. 2558*. นครปฐม:
สถาบันวิจัยประชากรและสังคม.

ปัทมา ว่าพัฒนางศ์ และ ปราโมทย์ประสาทกุล. (ม.ป.ป.). *ประชากรไทยในอนาคต*. สืบค้นจาก:
<http://www.ipsr.mahidol.ac.th/IPSR/AnnualConference/Conferencell/Article/Download/Article02.pdf> (วันที่สืบค้น: 1 พฤศจิกายน 2560)

Chatterjee, Swarn. (2016). “ *Reverse Mortgage Participation in the United States Evidence from a National Study*” Department of Financial Planning, Housing & Consumer Economics, University of Georgia, Athens GA 30602, USA.





ภาคผนวก



แบบสัมภาษณ์
การค้นคว้าอิสระเรื่อง
“ปัญหาและอุปสรรคการจ้างองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย”

แบบสัมภาษณ์ ผู้เชี่ยวชาญด้านสินเชื่อ Reverse Mortgage

ทำการศึกษาเรื่อง ปัญหาและอุปสรรคการจำนองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย หรือ สินเชื่อ Reverse Mortgage วัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อให้ทราบถึงปัญหา อุปสรรค ภาระและความเสี่ยงของการทำ Reverse Mortgage ในมุมมองขององค์กร สถาบันการเงิน ธนาคารผู้ให้สินเชื่อและวิเคราะห์ปัจจัยอื่นทางสภาพแวดล้อมที่อาจเป็นอุปสรรคต่อสินเชื่อดังกล่าว รวมถึงวิเคราะห์การคำนวณเทียบกับกรณีศึกษาในประเทศที่ประสบแล้ว และนำเสนอถึงปัญหาที่แท้จริงที่ก่อให้เกิดอุปสรรคแก่สถาบันการเงินต่างๆจึงใคร่ขอความกรุณาท่านในการตอบคำถามในแบบสัมภาษณ์ ตามความคิดเห็นของท่าน ซึ่งคำตอบที่ได้จากท่านจะถูกนำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้ เท่านั้น และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะไม่ถูกนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นใด นอกเหนือจากการศึกษาครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

อาภาสรา วิสุทธิชีพ

นักศึกษาปริญญาโท นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสินเชื่อ Reverse Mortgage

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 เพศ ชาย หญิง
- 1.2 อายุ.....ปี
- 1.3 ระดับการศึกษา.....
- 1.4 ตำแหน่ง.....
- 1.5 หน่วยงาน/บริษัท.....

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นต่อขั้นตอนกระบวนการรวมถึงการกำหนดเกณฑ์เงื่อนไขการคัดเลือกผู้สูงอายุในการขอสินเชื่อ Reverse Mortgage

- 2.1 ขั้นตอนหรือเงื่อนไขใดที่ก่อให้เกิดปัญหาทั้งกับสถาบันการเงินและผู้สูงอายุบ้าง เพราะเหตุใด มีทางเลือกอื่นหรือแก้ปัญหาเหล่านั้นหรือไม่อย่างไร
- 2.2 ปัญหาอุปสรรคภาระหรือความเสี่ยงใดเพิ่มเติมนอกเหนือจากปัญหาที่เกิดจากเงื่อนไขของสินเชื่อ
- 2.3 สินเชื่อที่ต้องนำอสังหาริมทรัพย์มาค้ำประกันในกรณีของ Reverse Mortgage สร้างคุณค่าต่อผู้ที่เข้าร่วมโครงการอย่างไร
- 2.4 ในมุมมองของสถาบันการเงิน Reverse Mortgage เป็นการทำกำไรหรือเพื่อบริการสังคม
- 2.5 Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อที่มีรูปแบบการทำงานต่างจากการกู้ทั่วไป มีหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขพิเศษใดบ้างที่นอกเหนือจากที่สถาบันการเงินได้ระบุไว้

ผู้วิจัยขอขอบคุณท่านที่สละเวลาอันมีค่าให้ความอนุเคราะห์ในการตอบคำถาม

แบบสัมภาษณ์

(ผู้มีสิทธิ์ในการขอสินเชื่อ Reverse Mortgage หรือการนำอสังหาริมทรัพย์มาจำนองย้อนกลับ)

ทำการศึกษาเรื่อง ปัญหาและอุปสรรคการจำนองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย หรือ สินเชื่อ Reverse Mortgage วัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อให้ทราบถึงปัญหา อุปสรรค ภาระและความเสี่ยงของการทำ Reverse Mortgage ในมุมมองของผู้สูงอายุหรือผู้ขอสินเชื่อนี้ และวิเคราะห์ปัจจัยอื่นทางสภาพแวดล้อมที่อาจเป็นอุปสรรคต่อผู้ขอสินเชื่อ ความคิดเห็นและการเสนอแนะจากท่านจะนำไปสู่การพัฒนาที่ดีและยั่งยืนให้แก่สังคมในอนาคตจึงใคร่ขอความกรุณาท่าน ในการตอบคำถามในแบบสัมภาษณ์ ตามความคิดเห็นของท่าน ซึ่งคำตอบที่ได้จากท่านจะถูกนำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้เท่านั้น และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะไม่ถูกนำไปเผยแพร่ใน วัตถุประสงค์อื่นใดนอกเหนือจากการศึกษาครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

อาภัสรา วิสุทธิชีพ

นักศึกษาปริญญาโท นวัตกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ความคิดเห็นของผู้มีสิทธิขอสินเชื่อ Reverse Mortgage

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- 1.6 เพศ ชาย หญิง
- 1.7 ทายาท มี ไม่มี (หากมี โปรดระบุ อายุ.....ปี)
- 1.8 อายุ.....ปี
- 1.9 ระดับการศึกษา.....
- 1.10 รายได้ต่อเดือน จากแหล่งใดบ้าง.....
- 1.11 ค่าใช้จ่ายต่อเดือน.....
- 1.12 สมาชิกที่อาศัยร่วม.....

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นต่อสินเชื่อ Reverse Mortgage หรือการนำที่อยู่อาศัยจำนองย้อนกลับกับธนาคาร

- 2.1 สิ่งที่เป็นกังวลมากที่สุดในช่วงวัยเกษียณ(เช่น รายได้, การใช้จ่ายประจำวัน, สุขภาพ, มรดก, งาน ฯลฯ) เพราะเหตุใด
- 2.2 เงื่อนไขใดในสินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ก่อให้เกิดความกังวลเพราะเหตุใด
- 2.3 สิ่งที่ต้องการในสินเชื่อ หรือเสนอแนะเพื่อให้สินเชื่อมีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มผู้สูงอายุอย่างแท้จริง โปรดเสนอได้อย่างอิสระตามความเชื่อและทัศนคติของท่าน
- 2.4 ท่านได้รับข้อมูลของสินเชื่อเกี่ยวกับผู้สูงอายุจากแหล่งใดบ้าง
- 2.5 Reverse Mortgage มีความจำเป็นสำหรับท่านหรือไม่

ผู้วิจัยขอขอบคุณท่านที่สละเวลาอันมีค่าให้ความอนุเคราะห์ในการตอบคำถาม

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวอภัสรา วิสุทธิชีพ
วันเดือนปีเกิด	24 กุมภาพันธ์ 2537
วุฒิการศึกษา	วิทยาศาสตรบัณฑิต คณะวิทยาศาสตร์ สาขาวิชา คณิตศาสตร์ประกันภัย มหาวิทยาลัยมหิดล

