



Academic Focus

มีนาคม 2561

สารบัญ

บทนำ	1
สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) คืออะไร	3
ลักษณะสำคัญของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	4
เงื่อนไขของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	5
กระบวนการของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	6
ปัจจัยความสำเร็จของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	7
ความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	8
รูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในต่างประเทศ	9
รูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในประเทศไทย	10
บทสรุปและความเห็นของผู้ศึกษา	12
บรรณานุกรม	14
เอกสารวิชาการอิเล็กทรอนิกส์	

สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

<http://www.parliament.go.th/library>

Reverse Mortgage (RM): สินเชื่อที่อยู่อาศัย สำหรับผู้สูงอายุ ทางเลือกใหม่วัยเกษียณ

บทนำ

ด้วยความก้าวหน้าของวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีทางการแพทย์ที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว และต่อเนื่องในปัจจุบัน ส่งผลให้อายุเฉลี่ยของประชากรเพิ่มขึ้นและอัตราการเสียชีวิตของประชากรลดลง อีกทั้งเมื่อประชากรมีการศึกษาสูงขึ้น แต่งานเข้า และมีการวางแผนครอบครัว ส่งผลทำให้อัตราการเกิดลดลง ดังนั้น เมื่ออัตราการเกิดและอัตราการเสียชีวิตลดลงอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้โครงสร้างประชากรของโลกมีการเปลี่ยนแปลง ทำให้หลายประเทศต้องเผชิญกับภาวะสังคมที่เรียกว่า “สังคมผู้สูงอายุ” หรือ “Aging Society” โดยองค์การสหประชาชาติได้มีการคาดการณ์ว่าโลกกำลังก้าวเข้าสู่สังคมสูงอายุ ในศตวรรษแห่งผู้สูงอายุ ในช่วงปี 2544-2649 กล่าวคือ มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 10 ของประชากรทั้งหมด หรือมีประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 7 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งนับเป็นครั้งแรกในประวัติศาสตร์โลกที่จำนวนประชากรของผู้สูงอายุทั่วโลกมีสัดส่วนมากกว่าประชากรเด็ก โดยมีการคาดการณ์ว่าในปี 2593 ประชากรโลกจะมีแนวโน้มเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ ซึ่งจะมีจำนวนผู้สูงอายุสูงสุดกว่า 2,000 ล้านคน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของประชากรโลกทั้งหมด

(นับถอยหลังสู่ “สังคมผู้สูงอายุ”, 2560 ; สำนักงานบริหารและพัฒนาองค์ความรู้, ม.ป.ป.) ทั้งนี้ในปัจจุบันประเทศในยุโรปและอเมริกาเหนือได้เป็นสังคมสูงวัยโดยสมบูรณ์แล้ว ตามด้วยประเทศในเอเชีย ซึ่งนำโดยประเทศญี่ปุ่น ประเทศเกาหลีใต้ และประเทศสิงคโปร์ (เตรียมความพร้อมสู่สังคมสูงวัย, 2560)

สำหรับสังคมไทยสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงทางประชากรมีแนวโน้มเช่นเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของประชากรโลก โดยประเทศไทยได้เข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุตั้งแต่ปี 2548 โดย 1 ใน 10 ของประชากรไทยเป็นประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป และคาดการณ์ว่าประเทศไทยจะเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Complete Aged Society) ในปี 2564 โดยมีประชากรผู้สูงอายุเพิ่มจำนวนขึ้นถึง 1 ใน 5 และเป็นสังคมผู้สูงอายุระดับสุดยอด (Super Aged Society) ภายในปี 2578 โดยประมาณการว่าจะมีประชากรผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนประชากรทั้งหมด (สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, 2558) จากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของประชากรไทยในการเข้าสู่ภาวะสังคมผู้สูงอายุที่ทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้นข้างต้น แต่ทั้งนี้จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยกลับพบว่า ผู้สูงอายุในประเทศไทยไม่มีการวางแผนหรือเริ่มต้นการออมเพื่อวัยเกษียณเป็นจำนวนถึงร้อยละ 41 และเป็นหนี้จนถึงอายุ 60 ปี ร้อยละ 20 โดยมีรายได้ต่ำกว่าเส้นความยากจน ร้อยละ 28 และร้อยละ 70 มีปัญหาสุขภาพและต้องการบริการทางการแพทย์ โดยอาศัยอยู่ตามชนบทและอยู่ตามลำพัง ร้อยละ 65 และที่สำคัญผู้สูงอายุในประเทศไทยต้องพึ่งพิงรายได้จากสมาชิกในครอบครัวและรัฐเป็นอย่างมาก (ธนาคารออมสิน, 2560ก) แม้ในปัจจุบันจะมีมาตรการต่าง ๆ ของรัฐให้ความช่วยเหลือผู้สูงอายุมากขึ้น แต่ก็ไม่เพียงพอสำหรับการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุ ทำให้รัฐต้องเพิ่มงบประมาณค่าใช้จ่ายทางด้านสวัสดิการและการรักษาพยาบาลเพื่อดูแลผู้สูงอายุมากขึ้น ประกอบกับธนาคารโลก (World Bank) ได้เสนอกรอบแนวคิดทฤษฎีเสาหลัก 5 ต้น (The Five Pillar Framework) ซึ่งเป็นกรอบแนวคิดในการปฏิรูประบบบำนาญแก่ประเทศต่าง ๆ เพื่อลดปัญหากรณีประชากรมีเงินไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพหลังเกษียณ โดยกรอบแนวคิดดังกล่าวจะเริ่มต้นจากการจัดให้มีการคุ้มครองทางสังคมในการรองรับผู้สูงอายุสำหรับการดำรงชีพพื้นฐานขั้นต่ำ และการออมในจำนวนขั้นต่ำสุดที่จะเพียงพอสำหรับการใช้ชีวิตหลังเกษียณแบบไม่ตกอยู่ใต้เส้นความยากจน หรือภาวะขาดสนอันไม่อาจยอมรับได้ โดยทฤษฎีเสาหลัก 5 ต้น ประกอบด้วย (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2557)

เสาหลักที่ 1 Pillar 0 : A non-contributory “zero pillar” คือ ระบบหลักประกันทางสังคมแบบที่ไม่ต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุน ซึ่งเป็นการให้เงินช่วยเหลือแบบให้เปล่าแก่ผู้สูงอายุสำหรับการดำรงชีพพื้นฐานขั้นต่ำ โดยอาจให้ครอบครัวผู้สูงอายุทุกราย หรือให้เฉพาะผู้ยากไร้ไม่มีที่พึ่ง เช่น เบี้ยยังชีพผู้สูงอายุ

เสาหลักที่ 2 Pillar 1 : A mandatory “first pillar” เป็นระบบบำนาญภาคบังคับที่กำหนดผลประโยชน์ที่จะได้รับหลังเกษียณ โดยมีการจ่ายเงินเข้ากองทุน ซึ่งอาจมาจากนายจ้าง ลูกจ้าง หรือภาครัฐ ทั้งนี้จะมีภาครัฐเป็นผู้บริหารเป็นระยะเวลาต่อเนื่องจนเกษียณ ซึ่งผู้ส่งเงินสมทบจะได้รับผลประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ล่วงหน้าเมื่อเกษียณ เช่น กองทุนประกันสังคมกรณีชราภาพ และระบบบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

เสาหลักที่ 3 Pillar 2 : A mandatory “second pillar” เป็นระบบบำนาญภาคบังคับที่กำหนดจำนวนเงินสะสมเข้ากองทุนเพื่อรองรับการเกษียณ โดยมีการจ่ายเงินเข้ากองทุน ซึ่งเงินอาจมาจากนายจ้าง ลูกจ้าง หรือภาครัฐ ที่มีการบริหารจัดการโดยองค์กรที่จัดตั้งขึ้นมาเฉพาะ หรือว่าจ้างมืออาชีพเข้ามาบริหาร ซึ่งการออมในระบบนี้สามารถกำหนดรูปแบบให้ผู้ออมเลือกนโยบายการลงทุนเองได้ และสามารถเลือกรูปแบบการรับเงินเมื่อเกษียณได้ว่าเป็นแบบเงินก้อน หรือเงินงวดรายเดือน เช่น กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

เสาหลักที่ 4 Pillar 3 : A voluntary “third pillar” เป็นระบบบำนาญภาคสมัครใจที่กำหนดจำนวนเงินสะสมเพื่อรองรับการเกษียณ โดยผู้ออมจะได้รับเงินสะสมพร้อมผลตอบแทนเมื่อเกษียณ การออมแบบนี้อาจมีหลายรูปแบบ โดยภาคเอกชนเป็นผู้จัดตั้ง และบริหารจัดการเงินออมเอง เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ และประกันชีวิตแบบบำนาญ เป็นต้น

เสาหลักที่ 5 Pillar 4 : A non-financial “fourth pillar” เป็นระบบที่ใช้ทรัพย์สินอื่น ๆ และการเข้าถึงสวัสดิการต่าง ๆ เพื่อรองรับการใช้ชีวิตหลังเกษียณ ซึ่งรวมถึงการเข้าถึงการสนับสนุนอย่างไม่เป็นทางการ เช่น การสนับสนุนจากครอบครัว โครงการทางสังคมอื่น ๆ เช่น การดูแลสุขภาพ ที่อยู่อาศัย และทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น บ้าน ซึ่งอาจนำมาใช้ขอสินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ หรือที่เรียกว่า Reverse Mortgage

ทั้งนี้ ในส่วนของเสาหลักที่ 1-4 หรือ Pillar 0-3 ในหลายประเทศได้มีการนำมาใช้เพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุและเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุที่จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นในอนาคตให้เพียงพอต่อการดำรงชีพพื้นฐานหลังเกษียณ ซึ่งอาจเป็นการช่วยให้ผู้สูงอายุมีเงินสำหรับการใช้จ่ายเพื่อการดำรงชีพพื้นฐานขั้นต่ำเท่านั้น (ธนาคารออมสิน, 2560) จึงมีแนวโน้มในอนาคตที่ประเทศต่าง ๆ จะมีการนำเสาหลักที่ 5 หรือ Pillar 4 ซึ่งเป็นระบบที่ใช้ทรัพย์สินอื่น ๆ และการเข้าถึงสวัสดิการต่าง ๆ เพื่อรองรับชีวิตหลังเกษียณ หรือการนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาใช้เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุหลังเกษียณให้ดียิ่งขึ้น

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) คืออะไร

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ หรือ Reverse Mortgage เกิดขึ้นครั้งแรกที่ประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อปี 2531 จากการที่รัฐบาลเห็นว่าผู้สูงอายุจำนวนมากเป็นผู้ครอบครองที่อยู่อาศัย แต่มีรายได้หลังเกษียณไม่เพียงพอ รวมถึงต้องการลดภาระด้านสวัสดิการของรัฐบาลด้านการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุ จึงได้มีการพัฒนาสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) โดยใช้ชื่อว่า Home Equity Conversion Mortgage (HECM) ซึ่งเป็นสินเชื่อที่มีหน่วยงานของรัฐบาลเป็นผู้ค้ำประกันให้ผู้กู้ได้รับเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นผู้ปล่อยสินเชื่อทุกงวดตามสัญญา โดยในประเทศสหรัฐอเมริกามีผู้ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเป็นจำนวนนับล้านครอบครัว จนกระทั่งในปี 2545 สินเชื่อประเภทดังกล่าวเริ่มเป็นที่นิยมและมีจำนวนสัญญาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้หลายประเทศได้มีการนำรูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ไปประยุกต์ใช้ตามจำนวนผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้น เช่น ประเทศออสเตรเลีย ประเทศแคนาดา สหราชอาณาจักร ประเทศอินเดีย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศเกาหลีใต้ เป็นต้น (Reverse Mortgage ทางออกใหม่, 2560 ; REVERSE MORTGAGE คืออะไร, 2560 ; สินเชื่อยามเกษียณ, 2560)

Reverse Mortgage หรือ การจำนองย้อนกลับ เป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้สูงอายุในการหาแหล่งเงินเพื่อใช้ในการดำรงชีพ โดยเมื่อแปลตรงตัวจะหมายถึงสินเชื่อที่มีลักษณะตรงกันข้ามกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งโดยทั่วไปผู้กู้จะขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อนำไปซื้อบ้าน โดยจะต้องผ่อนจ่ายค่าบ้านเป็นรายเดือน ส่วนสถาบันการเงินก็จะได้บ้านดังกล่าวเป็นหลักประกันในขณะที่ Reverse Mortgage ผู้กู้หรือผู้สูงอายุจะนำเอาบ้านที่ตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปวางเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่อและนำเงินที่ได้รับมาใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน โดยสถาบันการเงินจะจ่ายเงินให้กับผู้กู้หรือผู้สูงอายุตลอดชีวิตหรือตามระยะเวลาที่ได้ตกลงกัน โดยสามารถเลือกรับเงินเป็นก้อน (Lump Sum) หรือรับเงินเป็นรายเดือนหรือเป็นวงเงินพร้อมใช้ (Line of Credit) ได้ตามที่ผู้กู้ต้องการโดยไม่เกินราคาประเมินของทรัพย์สินที่นำไปค้ำประกันตามหลักเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด ซึ่งผู้สูงอายุยังคงสามารถอาศัยอยู่ในบ้านที่นำมาใช้เป็นหลักประกันดังกล่าวได้ตลอดชีวิตโดยยังไม่ต้องชำระคืนสินเชื่อ

ทั้งนี้วงเงินที่จะได้รับจะขึ้นอยู่กับมูลค่าของบ้าน โดยเมื่อครบกำหนดสัญญาหรือเมื่อผู้กู้หรือผู้สูงอายุเสียชีวิตสถาบันการเงินจะให้สิทธิ์ทายาทเป็นผู้ไถ่ถอนก่อนเป็นลำดับแรก หากทายาทของผู้กู้หรือผู้สูงอายุไม่มาไถ่ถอนบ้านคืน สถาบันการเงินจะนำบ้านของผู้กู้ออกขายเพื่อใช้ในการชำระหนี้ และในกรณีที่สถาบันการเงินจำหน่ายบ้านดังกล่าวได้ราคาต่ำกว่ามูลหนี้หรือวงเงินสินเชื่อ สถาบันการเงินจะไม่สามารถไถ่เบียจากผู้สูงอายุหรือทายาทให้รับผิดชอบในส่วนขาดนั้นได้ แต่ในขณะเดียวกันสถาบันการเงินก็ไม่ต้องรับภาระมูลหนี้ส่วนที่ขาด เนื่องจากมีการทำประกันส่วนต่างระหว่างมูลหนี้กับมูลค่าบ้านหรือที่อยู่อาศัยไว้แล้ว แต่หากสถาบันการเงินจำหน่ายบ้านได้ราคาที่สูงกว่ามูลหนี้หรือวงเงินสินเชื่อ สถาบันการเงินจะต้องคืนส่วนเกินนั้นให้แก่ผู้กู้หรือผู้สูงอายุ หรือเป็นมรดกให้แก่ทายาท หรือบุคคลตามที่ตกลงกันไว้ (กระทรวงการคลัง, 2559 ; ธนาคารออมสิน, 2560 ; ศิรดา เตชะรัชช์พงษ์, 2561)

ลักษณะสำคัญของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

ลักษณะสำคัญของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มีดังนี้ (ยุวณี อ้วนอง, 2560 ; Reverse Mortgage ทางออกใหม่, 2560 ; ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561)

1. ผู้กู้ ซึ่งเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในบ้าน (เจ้าของบ้าน) จะนำบ้านที่ตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปวางเป็นหลักประกันในการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

2. การรับเงิน สถาบันการเงินจะจ่ายเงินให้กับผู้กู้ โดยผู้กู้สามารถเลือกรูปแบบการรับเงินได้ 4 รูปแบบ ดังนี้

1) การรับเงินเป็นรายเดือนทุกงวดตลอดชีวิต โดยอาจเลือกรับเงินจำนวนเท่ากันทุกงวด หรือจำนวนมากขึ้นหรือน้อยลงทุก ๆ ปี เช่น การรับเงินแบบลดลงหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี หรือแบบในช่วง 10 ปีแรกรับเงินมากกว่าปีที่ 11 เป็นต้น

2) การรับเงินรายเดือน โดยกำหนดเพียงช่วงระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น เช่น การกำหนดรับเงินรายเดือนเท่ากันทุกเดือนเป็นระยะเวลา 7 ปี

3) การรับเงินเป็นก้อนจำนวนหนึ่ง (Lump Sum) โดยอาจเลือกรับเพียงครั้งเดียว หรือเลือกรับเงินก้อนจำนวนหนึ่งร่วมกับเงินรายเดือน

4) การรับเป็นวงเงินสินเชื่อ (Line of Credit)

3. การชำระคืนเงินกู้ เมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบระยะเวลาตามสัญญา ผู้กู้หรือทายาทสามารถนำเงินมาชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนบ้านหรือให้สถาบันการเงินนำบ้านออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ ซึ่งหากมูลค่าบ้านที่ขายได้สูงกว่าวงเงินสินเชื่อหรือมูลหนี้ เงินส่วนต่างที่เหลือจะตกเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้กู้ต่อไป แต่หากมูลค่าที่ขายได้ต่ำกว่าวงเงินสินเชื่อ สถาบันการเงินจะไม่สามารถไถ่เบียจากผู้สูงอายุหรือทายาทให้รับผิดชอบส่วนที่ขาดนั้นได้

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

“สินเชื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน” หรือ Reverse Mortgage คืออะไร และมีประโยชน์อย่างไร?

เป็นอีกทางเลือกหนึ่งของแหล่งเงินในการดำรงชีพ โดยที่ผู้สูงอายุนำบ้านหรือที่อยู่อาศัยมาเป็นหลักประกัน ในการกู้ยืม การชำระหนี้จะมาจากการขายหลักประกัน หรือลูกหลานนำเงินมาชำระหนี้ โดยผู้สูงอายุสามารถอยู่อาศัยในบ้านระหว่างการกู้ยืมได้ จนกว่าจะครบสัญญาหรือเสียชีวิต ซึ่ง Reverse Mortgage มีส่วนทำให้ผู้สูงอายุมีสภาพคล่องทางการเงินเพิ่มขึ้น และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นได้

ลักษณะสำคัญของ Reverse Mortgage

- ผู้กู้** เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านที่นำมาเป็นหลักประกันในการกู้ยืม (เจ้าของบ้าน)
- เงื่อนไขการกู้** ผู้กู้สามารถอยู่ในบ้านได้ตลอดอายุสัญญา
- การรับเงินกู้** รับเป็นเงินก้อน หรือเป็นงวดรายเดือน ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต
- การชำระคืนเงินกู้** เมื่อครบสัญญา ผู้กู้หรือลูกหลานสามารถนำเงินมาชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนบ้านหรือให้ธนาคารขายบ้านเพื่อชำระหนี้

ข้อควรระวังสำหรับ Reverse Mortgage

เมื่อครบกำหนดสัญญา ธนาคารจะขายบ้านเพื่อชำระหนี้ ยกเว้นผู้กู้หรือลูกหลาน นำเงินมาชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนบ้าน

Bank of Thailand

ภาพที่ 1 “สินเชื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน” หรือ Reverse Mortgage คืออะไร และมีประโยชน์อย่างไร?

ที่มา: “สินเชื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน” หรือ Reverse Mortgage คืออะไร และมีประโยชน์อย่างไร?.

โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561, https://www.bot.or.th/Thai/ConsumerInfo/List_Infolmage/FinancialInstitutions9Jan2018_new.jpg.

เงื่อนไขของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) จะมีเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะนำมาใช้พิจารณา ดังนี้ (ธนาคารออมสิน, 2560ข ; Reverse Mortgage ทางออกใหม่, 2560 ; ยวณณี อุ้ยนอง, 2560)

1. **เงื่อนไขด้านอายุผู้กู้** โดยจะมีการกำหนดอายุขั้นต่ำของผู้กู้หรือผู้ขอสินเชื่อรวมถึงคู่สมรส ซึ่งส่วนใหญ่จะเริ่มต้นกำหนดอายุไว้ที่ 60 ปี เนื่องจากเป็นสินเชื่อเพื่อช่วยเหลือผู้สูงอายุ ซึ่งในแต่ละประเทศได้มีการกำหนดเงื่อนไขด้านอายุของผู้กู้ที่แตกต่างกัน เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกามีการกำหนดอายุขั้นต่ำผู้กู้ที่ 62 ปี

ประเทศแคนาดา กำหนดที่ 55 ปี และประเทศเกาหลีใต้ กำหนดที่ 60 ปี โดยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขนี้ับรวมทั้ง คู่สมรสของผู้กู้ด้วย

2. เงื่อนไขด้านกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน ต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้หรือผู้กู้ร่วม และปลอดจากภาระจำนอง โดยครอบคลุมทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งเมื่อผู้กู้ นำบ้านไปขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ผู้กู้ยังคงเป็นผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์บ้านและยังสามารถอาศัยอยู่ในบ้านได้ จนกว่าจะเสียชีวิตหรือครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา

3. เงื่อนไขด้านสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน โดยบ้านที่นำมาจำนองต้องเป็นบ้านที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ไม่ได้เป็นบ้านพักตากอากาศ หรือบ้านที่ซื้อไว้เพื่อการลงทุน โดยผู้กู้ต้องอยู่อาศัยไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในบางประเทศอาจมีการกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำที่ผู้กู้ต้องอาศัยอยู่ในบ้านนั้น เช่น ประเทศเกาหลีใต้กำหนด ไว้ที่อย่างน้อย 6 เดือนต่อปี

4. เงื่อนไขด้านค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน โดยผู้กู้ต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน เช่น ค่าดูแลรักษาปรับปรุงบ้าน ค่าภาษี ที่อยู่อาศัย ค่าส่วนกลางสำหรับอาคารชุดหรือหมู่บ้าน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค เป็นต้น

5. เงื่อนไขด้านการได้รับความยินยอมจากทายาท ในกรณีที่ผู้กู้มีทายาทจะต้องได้รับความยินยอมจาก ทายาทก่อน

กระบวนการของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

กระบวนการของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มีดังนี้ (ธนาคารออมสิน, 2560ข)

1. การเข้าร่วมโครงการ ผู้กู้สามารถติดต่อกับสถาบันการเงินที่ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ พร้อมกรอกใบสมัคร ยื่นเอกสาร และเลือกเงื่อนไขการรับเงินที่ต้องการ ซึ่งในบางประเทศที่สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุได้รับความนิยมจะมีการตั้งองค์กรเพื่อดูแลลูกค้าโดยเฉพาะ และกำหนดให้ผู้กู้ ต้องได้รับการอบรมเพื่อให้เกิดความเข้าใจในรายละเอียดของสินเชื่อดังกล่าวก่อนจึงจะสามารถขอกู้ได้

2. สถาบันการเงินหรือธนาคารพิจารณาการให้สินเชื่อ สถาบันการเงินจะพิจารณาการให้สินเชื่อ จากเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น อายุผู้กู้/ผู้กู้ร่วม มูลค่าของหลักทรัพย์ค้ำประกัน อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันและอัตรา ดอกเบี้ยที่คาดการณ์ และนอกจากนี้ยังมีการพิจารณาองค์ประกอบที่สำคัญด้านการบริหารความเสี่ยง และการคำนวณมูลค่าจำนวนเงินงวด คือ การพิจารณาความสมดุลระหว่างระยะเวลาจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต และมูลค่าหลักทรัพย์ที่ค้ำประกัน ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อรูปแบบโดยรวมของการจ่ายเงินในแต่ละงวดตลอดอายุ การขอสินเชื่อ

3. สถาบันการเงินหรือธนาคารอนุมัติให้สินเชื่อ โดยสถาบันการเงินหรือธนาคารพิจารณาให้สินเชื่อ ตามระยะเวลาที่กำหนดหรือตามข้อตกลง ซึ่งหากเกิดกรณีที่ไม่ได้ระบุไว้ในสัญญา ผู้กู้และสถาบันการเงิน สามารถดำเนินการ ดังนี้

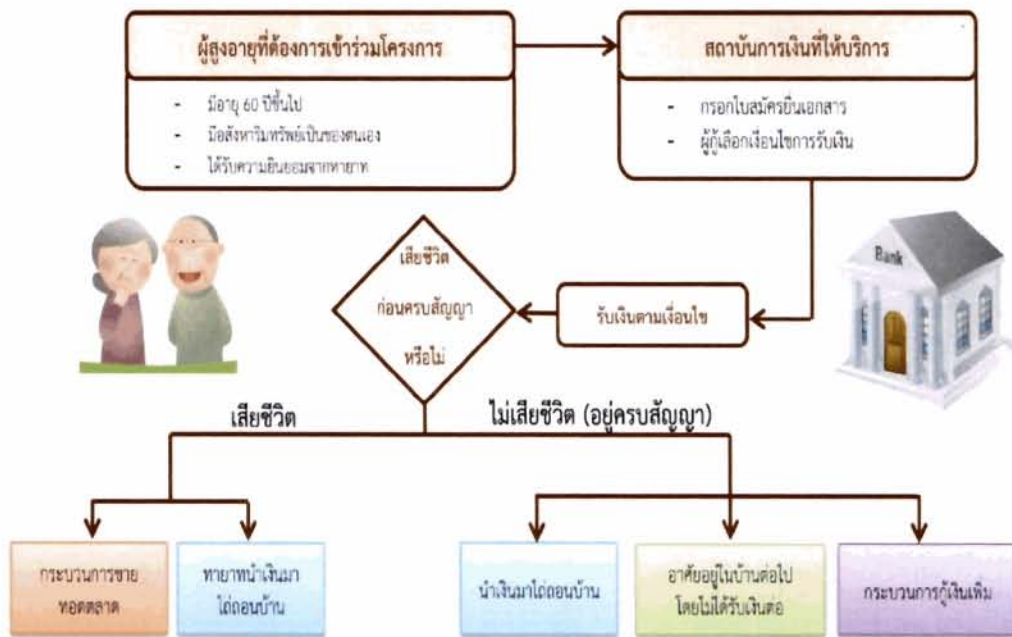
1) กรณีผู้กู้เสียชีวิตก่อนครบสัญญา กรณีนี้ถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาโดยอัตโนมัติ สถาบันการเงิน จะนำบ้านหรือที่อยู่อาศัยของผู้กู้ออกขายทอดตลาด หากมูลค่าที่ขายมีจำนวนสูงกว่าวงเงินสินเชื่อ เงินส่วนต่าง ที่เหลือจะตกแก่ทายาทผู้กู้ และในกรณีที่ทายาทผู้กู้ต้องการที่จะเก็บบ้านไว้ ทายาทจะต้องนำเงินมาชำระ หรือขอสินเชื่อเพื่อซื้อหลักประกันจากสถาบันการเงินต่อไป

2) กรณีครบสัญญาก่อนผู้กู้เสียชีวิต สามารถดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

- ผู้กู้สามารถตกลงกับสถาบันการเงินให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่อีกครั้ง เพื่อให้ผู้กู้สามารถอาศัยอยู่ในบ้านต่อไปได้และได้รับวงเงินกู้ใหม่จากส่วนต่างราคาประเมินที่เพิ่มขึ้น
- ผู้กู้นำเงินก้อนมาชำระหนี้คืนสถาบันการเงิน เพื่อรักษาบ้านไว้
- ผู้กู้ให้สถาบันการเงินนำบ้านของผู้กู้ออกขายทอดตลาด หากมูลค่าบ้านที่ขายได้สูงกว่าสินเชื่อที่ได้รับผู้กู้ก็จะได้รับเงินส่วนต่างที่เหลือ
- ในบางประเทศ รัฐบาลได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้กู้ให้สามารถอาศัยอยู่ในบ้านได้ต่อไปจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต

3) กรณีผู้กู้ย้ายที่อยู่หรือหลักประกันเสื่อมค่า ในกรณีที่ผู้กู้ย้ายไปอยู่ที่อื่นเกินกว่า 12 เดือน หรือหลักประกันเสื่อมค่าอย่างมากเมื่อเทียบกับมูลหนี้ที่มีอยู่ อันเนื่องมาจากผู้กู้ไม่บำรุงดูแลรักษา ให้ถือว่าเป็นการครบสัญญาโดยสถาบันการเงินสามารถเรียกคืนหลักประกันเพื่อขายทอดตลาดได้

กระบวนการของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)



ภาพที่ 2 กระบวนการของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

ที่มา: กระบวนการ Reverse Mortgage. โดย ธนาคารอมสิน, 2560ช, https://www.gsb.or.th/getattachment/79f5d189-16aa-47b1-9bca-9716675c18e5/RM_final-edit.aspx

ปัจจัยแห่งความสำเร็จของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

ปัจจัยแห่งความสำเร็จของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหรือเงื่อนไข ดังต่อไปนี้ (ธนาคารอมสิน, 2560ช)

1. เงื่อนไขและรูปแบบของสินเชื่อมีความยืดหยุ่น สอดคล้องกับความจำเป็นและเพียงพอต่อการรองรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินชีวิตและสามารถช่วยให้ผู้สูงอายุมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

2. รัฐบาลหรือองค์กรภาครัฐให้การสนับสนุนช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหาและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น เช่น รูปแบบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศเกาหลีใต้ ซึ่งรัฐบาลให้การช่วยเหลือกรณีผู้กู้มีอายุยืนเกินกว่าที่กำหนดในสัญญาให้ยังคงได้รับเงินต่อ แม้ว่ามูลค่าเงินกู้จะเกินกว่ามูลค่าสินทรัพย์ โดยรัฐบาลจะไม่เรียกคืนส่วนต่างกับทายาท แต่จะแบกรับภาระส่วนต่างดังกล่าวไว้เอง ซึ่งมีความแตกต่างจากประเทศอื่น ๆ เช่น รูปแบบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีการเรียกคืนส่วนต่างจากทายาท

ความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งกับสถาบันการเงินที่มีการให้สินเชื่อ และตัวผู้กู้หรือผู้สูงอายุในด้านการเงินและคุณภาพทางสังคม ดังนี้ (ธนาคารออมสิน, 2560ข ; สุวิมล ยิ่งเจริญรุ่งโรจน์, 2560)

1. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นในอนาคต โดยอาจส่งผลให้ผู้กู้ได้รับเงินรายเดือนที่ลดลงกว่าที่คำนวณไว้ในตอนทำสัญญา และทำให้มรดกที่ตกทอดสู่บุตรหลานอาจมีมูลค่าน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งสามารถป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวได้ด้วยการใช้อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ หรือ กำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ย

2. ความเสี่ยงจากมูลค่าการขายทรัพย์สินในอนาคต ซึ่งหลังจากหักค่าใช้จ่ายซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ ค่าประเมินมูลค่าบ้าน ค่าเบี้ยประกันภัย และนอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดูแลที่อยู่อาศัย เช่น ค่าภาษีบ้าน ค่าประกันบ้าน ค่าส่วนกลาง ค่าบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้กู้ที่ต้องบริหารจัดการค่าใช้จ่ายดังกล่าวเอง โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว อาจได้รับวงเงินสินเชื่อที่ไม่เพียงพอต่อการชำระเงินกู้ ซึ่งสามารถป้องกันความเสี่ยงด้วยการที่สถาบันการเงินให้ผู้กู้ทำประกันตลอดอายุสัญญา แต่ทั้งนี้การให้ผู้กู้ทำประกันดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้กู้ ซึ่งจากอดีตที่ผ่านมามูลค่าของทรัพย์สินในอนาคตโดยปกติจะสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน ดังนั้นเงื่อนไขในด้านการให้ผู้กู้ทำประกันอาจขึ้นอยู่กับการพิจารณาของแต่ละสถาบันการเงิน

3. ความเสี่ยงจากการที่ผู้กู้มีอายุยืนยาว ซึ่งส่งผลให้เมื่อครบอายุสัญญาอาจมีเงินเหลือไม่พอจ่ายต่อในช่วงเวลาที่เหลือของชีวิต ซึ่งในกรณีนี้หากผู้กู้มีความประสงค์จะขอกู้เพิ่มเติม สถาบันการเงินหรือธนาคารจะประเมินราคาหลักประกันใหม่อีกครั้ง หากหลักประกันมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินเดิมและค้ำมูลหนี้ปัจจุบัน สถาบันการเงินสามารถพิจารณาให้กู้หรือเบิกเงินต่อได้ แต่ถ้าหากหลักประกันมีมูลค่าไม่เพียงพอ อาจต้องมีการเจรจากับทายาทเพื่อให้เข้ามาดำเนินการซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยคืนหรือขอสินเชื่อเพื่อไถ่ถอนหรือรัฐบาลอาจมีมาตรการให้ความช่วยเหลือค่าครองชีพแก่ผู้กู้หรือผู้สูงอายุต่อไปจนกว่าจะเสียชีวิต

4. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้ดูแลเหมือนกับสถานดูแลผู้สูงอายุ เนื่องจากผู้กู้หรือผู้สูงอายุไม่ได้มีการย้ายบ้านหรือย้ายที่อยู่อาศัยไปที่อื่น โดยยังคงอาศัยอยู่ในบ้านหลังเดิม ทั้งนี้หากไม่มีทายาทหรือบุตรหลานคอยดูแลหรือไม่ได้มีการจ้างคนมาดูแลที่บ้านก็ต้องใช้ชีวิตเพียงลำพัง ซึ่งแตกต่างจากการย้ายเข้าไปอยู่ในสถานรับดูแลผู้สูงอายุหรือบ้านพักผู้สูงอายุทั่วไป

5. ความเสี่ยงจากการไม่เหลือที่อยู่อาศัยหรือบ้านไว้เป็นมรดกแก่ทายาทหรือบุตรหลาน เมื่อผู้สูงอายุเสียชีวิต สถาบันการเงินจะให้ทายาทเป็นผู้ไถ่ถอนบ้านคืนเป็นลำดับแรก แต่หากทายาทหรือบุตรหลานไม่มีเงินมาไถ่ถอนบ้านคืน สถาบันการเงินก็จะนำบ้านของผู้กู้ออกขายทอดตลาด ทำให้ไม่เหลือบ้านไว้เป็นมรดกให้กับทายาทหรือบุตรหลาน นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยหรือสมาชิกในครอบครัวที่ไม่ได้เป็นผู้กู้ร่วมด้วยจะต้องออกจากบ้านไม่มีสิทธิในการอยู่อาศัยต่อไป ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาการไร้ที่อยู่ของสมาชิกในครอบครัวตามมาได้

รูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในต่างประเทศ

ปัจจุบันในหลายประเทศมีการนำรูปแบบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาใช้เพื่อจัดให้เป็นสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุที่มีการเพิ่มจำนวนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้สูงอายุมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยประเทศที่มีการนำรูปแบบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร ประเทศเกาหลีใต้ ประเทศญี่ปุ่น ประเทศอินเดีย เป็นต้น ทั้งนี้การนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุมาใช้มีเพียงบางประเทศที่ค่อนข้างประสบความสำเร็จ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกาและเกาหลีใต้ แต่ในบางประเทศการนำสินเชื่อประเภทดังกล่าวมาใช้ก็ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร ซึ่งอาจเป็นผลมากรูปแบบของสินเชื่อที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการหรือปัญหาของคนในประเทศ หรือวัฒนธรรมและความเชื่อของประชากรในแต่ละประเทศที่แตกต่างกัน (ธนาคารออมสิน, 2560ข)

ตารางที่ 1 ตัวอย่างประเทศที่นำรูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาใช้

	ประเทศที่นำรูปแบบ Reverse Mortgage มาใช้แล้วค่อนข้างประสบความสำเร็จ		ประเทศที่นำรูปแบบ Reverse Mortgage มาใช้แล้วประสบความสำเร็จไม่มาก	
	สหรัฐอเมริกา	เกาหลีใต้	ญี่ปุ่น	อินเดีย
หลักเกณฑ์/เงื่อนไข	<ul style="list-style-type: none"> - อายุผู้กู้ 62 ปีขึ้นไป - วงเงินกู้ไม่เกิน 625,500 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (USD) - ระยะเวลา 10-30 ปี หรือจนกว่าเสียชีวิต - อัตราดอกเบี้ยคงที่หรือลอยตัวประมาณร้อยละ 4-5 - ค่าประกันสินเชื่อร้อยละ 2 ของมูลค่าหลักประกัน และร้อยละ 0.50 ของยอดสินเชื่อคงค้างทุกปี - ผู้กู้ต้องได้รับการยอมรับจาก US Housing Department (HUD) 	<ul style="list-style-type: none"> - อายุผู้กู้ 60 ปีขึ้นไป - วงเงินกู้ขึ้นอยู่กับอายุผู้กู้ (60-85 ปี) โดยหลักประกันมูลค่าไม่เกิน 900 ล้านวอน (KRW) - ระยะเวลา 10-30 ปี หรือจนเสียชีวิต - อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 3 เดือน + ร้อยละ 1.1 หรือเงินฝากประจำ 6 เดือน + ร้อยละ 0.85 - ค่าประกันสินเชื่อร้อยละ 1.5 ของมูลค่าหลักประกัน และร้อยละ 0.75 ของยอดสินเชื่อคงค้างทุกปี 	<ul style="list-style-type: none"> - อายุผู้กู้ 50 ปีขึ้นไป แล้วแต่สถาบันการเงิน - วงเงินกู้สูงสุดร้อยละ 70 ของราคาประเมินที่ดิน - ระยะเวลา 10 -30 ปี - อัตราดอกเบี้ยยืดหยุ่น (flexible) อาจขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น Cost of fund, วงเงินกู้ และอายุของผู้กู้ - ค่าธรรมเนียมและค่าประกันสินเชื่อขึ้นอยู่กับสถาบัน 	<ul style="list-style-type: none"> - อายุผู้กู้ 58 ปีขึ้นไป - วงเงินกู้สูงสุดร้อยละ 90 ของราคาประเมิน - ระยะเวลา 10-15 ปี หรือแล้วแต่สถาบันการเงิน - อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10-12 - ค่าธรรมเนียมการกู้ร้อยละ 0.15-1.50 ของวงเงินกู้ - ค่าประกันสินเชื่อ (ไม่บังคับ)
การรับเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - เงินก้อน - รายเดือนตามระยะเวลาที่กำหนดหรือตลอดชีพ - ผลหลายรูปแบบ 	<ul style="list-style-type: none"> - รายเดือนตามระยะเวลาที่กำหนดหรือตลอดชีพ โดยสามารถระบุเงื่อนไขดังนี้ * รับเงินเท่ากันทุกงวด * ลดลง/เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี * รับเงินน้อยลงหลังปีที่ 11 เป็นต้นไป - วงเงินพร้อมใช้ (Line of Credit) 	<ul style="list-style-type: none"> - เงินก้อน - รายไตรมาส/รายปี แล้วแต่สถาบันการเงิน - วงเงินพร้อมใช้ (Line of Credit) 	<ul style="list-style-type: none"> - เงินก้อน - รายเดือน/รายไตรมาส/รายปี แล้วแต่ผู้กู้เลือก
ข้อจำกัด/ปัญหาและอุปสรรค	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าประกันสินเชื่อที่ร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินอาจสูงเกินไป - มีการเรียกคืนเงินจากทายาทกรณีผู้กู้อายุยืน และได้รับเงินเกินกว่ามูลค่าหลักประกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้ต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียว 	<ul style="list-style-type: none"> - หลักเกณฑ์ค่อนข้างเข้มงวดจากการป้องกันความเสี่ยงของสินเชื่อและภาครัฐไม่สนับสนุนเท่าที่ควร - การจ่ายเงินไม่มีแบบตลอดชีพและอาจต้องจ่ายคืนกรณีผู้กู้อายุยืนและมีการจ่ายเงินกว่ามูลค่าหลักประกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ความเชื่อที่ว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นของสำคัญต้องเก็บไว้ให้ลูกหลาน - ระยะเวลาผู้กู้สั้น ไม่ครอบคลุมให้มีรายได้ตลอดชีวิต

ที่มา: Reverse Mortgage นวัตกรรมทางการเงินสำหรับผู้สูงอายุ. โดย ธนาคารออมสิน, 2560ข,

https://www.gsb.or.th/getattachment/79f5d189-16aa-47b1-9bca-9716675c18e5/RM_final-edit.aspx

รูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในประเทศไทย

สำหรับการก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศไทยที่ผ่านมามาภาครัฐได้กำหนดนโยบายและมาตรการต่าง ๆ ออกมาเพื่อแก้ไขปัญหาและรองรับเพื่อเตรียมความพร้อมให้ประเทศไทยสามารถรับมือกับการเป็นสังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบ โดยเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ซึ่งสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุได้เป็นหนึ่งในมาตรการดังกล่าว โดยในระยะแรกได้มอบหมายให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็นหน่วยงานนำร่องในการดำเนินการมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เพื่อให้ผู้ที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป สามารถนำที่อยู่อาศัยที่ตนมีกรรมสิทธิ์และปลอดภาระหนี้มาเปลี่ยนเป็นรายได้ในการดำรงชีพเป็นรายเดือน (กระทรวงการคลัง, 2560 ; ธนาคารออมสิน, 2560ข) ประกอบกับแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ระยะที่ 3 (2559-2563) มาตรการที่ 3.1.2 (1) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ระบุให้มีการผลักดันให้สถาบันการเงินพัฒนาและนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการทางการเงิน สำหรับรองรับการเข้าสู่วัยเกษียณ ทั้งการออม การลงทุนระยะยาวก่อนเกษียณ และการให้บริการทางการเงินสำหรับผู้สูงวัย เช่น การบริหารจัดการเงินและการพัฒนา Reverse Mortgage มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุและแผนพัฒนาดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการช่วยผลักดันและสนับสนุนให้เกิดบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุขึ้นในประเทศไทย แต่ทั้งนี้การดำเนินการเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุยังมีประเด็นที่ขัดข้องหลายประการ เช่น ด้านความเสี่ยงของสถาบันการเงินในเรื่องของสภาพคล่องทางการเงินของสถาบันการเงินที่เข้ามาดำเนินการให้บริการสินเชื่อประเภทดังกล่าว เนื่องจากสถาบันทางการเงินจะทราบถึงรายได้ก็ต่อเมื่อสามารถขายสินทรัพย์เข้าสู่ตลาดได้แล้วเท่านั้น และความเสี่ยงในเรื่องของผู้กู้ที่หากสิ้นสุทธระยะเวลาการกู้แล้วแต่ผู้กู้ยังไม่เสียชีวิต มีความเสี่ยงที่จะถูกสถาบันการเงินยึดหลักทรัพย์ค้ำประกันและกลายเป็นผู้ไร้ที่อยู่อาศัยในวัยชรา ซึ่งความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ดังกล่าวจำเป็นต้องมีบริษัท Mortgage Insurance เข้ามาช่วยในการจัดการความเสี่ยงให้กับสถาบันการเงินโดยดำเนินการค้ำประกันแก่สถาบันการเงิน ในกรณีผู้กู้ยังไม่เสียชีวิตซึ่งจะทำให้ผู้กู้สามารถรับผลตอบแทนได้ต่อไปจนเสียชีวิต และสถาบันการเงินเองก็จะได้รับดอกเบี้ยขาดเชยในระหว่างผู้กู้ยังมีชีวิตแต่ครบระยะเวลาตามสัญญาไปแล้ว ซึ่งในปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีการจัดตั้งบริษัทประกันในลักษณะ Mortgage Insurance ดังกล่าว แต่ทั้งนี้กระทรวงการคลังอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้และหน่วยงานที่จะเข้าร่วมมือในการจัดตั้งบริษัท Mortgage Insurance (คทาเทพ นิตสิริ, 2560)

ทั้งนี้ การดำเนินมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้นำร่องดำเนินมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุได้มีการดำเนินการและกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ดังนี้ (“ออมสิน” เปิดตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัย, 2560 ; สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2560 ; ธนาคารออมสิน, ม.ป.ป.)

ตารางที่ 2 รายละเอียดหลักเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ของธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)		
หลักเกณฑ์/ เงื่อนไข	ธนาคารออมสิน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)
คุณสมบัติผู้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นบุคคลธรรมดา มีสัญชาติไทย มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 80 ปี และต้องไม่เป็นผู้ไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ 2. กรณีคู่สมรส <ul style="list-style-type: none"> - กรณีไม่มีคู่สมรส ผู้กู้ต้องมีกรรมสิทธิ์ในหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว - กรณีมีคู่สมรส กรรมสิทธิ์ในหลักประกันจะต้องเป็นของผู้กู้และคู่สมรสเท่านั้น โดยคู่สมรสต้องเข้ามาเป็นผู้กู้ร่วม และคู่สมรสต้องมีคุณสมบัติตามข้อ 1 ทั้งนี้ ไม่มีกรณีการกู้ร่วมกับบุคคลอื่น 3. ผู้กู้ต้องรับภาระค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อกับธนาคารได้ 	<p>- ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากกฎหมายมีการประกาศใช้บังคับธนาคารอาคารสงเคราะห์จะสามารถรองรับและให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) แก่ประชาชนได้</p> <p>(คณะรัฐมนตรีได้มีการอนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ซึ่งมีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๔๖ เพื่อแก้ไขวัตถุประสงค์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ให้สามารถรองรับการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา ก่อนเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติต่อไป)</p>
วงเงินให้กู้	<p>ให้กู้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ล้านบาท โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินพร้อมอาคาร ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ - ห้องชุด ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ 	
อัตราดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 ร้อยละ 0 ต่อปี - ปีที่ 2 เป็นต้นไป ร้อยละ MRR* - 1 ต่อปี จนกว่าธนาคารจะได้รับชำระหนี้ปิดบัญชี <p>* MRR (Minimum Retail Rate) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี</p>	
ระยะเวลาการจ่ายเงินกู้ และการจ่ายเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระยะเวลาการจ่ายเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> - สูงสุดไม่เกิน 25 ปี โดยต้องเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของอายุผู้กู้ที่รวมกับระยะเวลาการจ่ายเงินกู้แล้วผู้กู้ต้องมีอายุไม่เกิน 85 ปี กรณีมีผู้กู้ร่วมให้นับระยะเวลาการจ่ายเงินกู้ตามอายุของผู้กู้ที่มีอายุน้อยที่สุดเพียงคนเดียว (ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ = 85 - อายุผู้กู้) 2. การจ่ายเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> - ธนาคารจ่ายเงินกู้เป็นรายเดือน โดยจ่ายเข้าบัญชีเงินฝากเมื่อเรียกของผู้กู้ และผู้กู้ร่วมที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ ภายในวันที่ธนาคารกำหนดของทุกเดือน และหากผู้กู้เสียชีวิต ธนาคารจะหยุดจ่ายเงินกู้ ยกเว้น กรณีมีการกู้ร่วมกับคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตก่อน ธนาคารจะจ่ายเงินกู้ให้ผู้กู้ที่ยังมีชีวิตอยู่ต่อไปจนกว่าจะเสียชีวิต - กรณีธนาคารจ่ายเงินต้นรวมดอกเบี้ยและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น (ถ้ามี) ครบวงเงินกู้ตามสัญญาแล้วผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่ ธนาคารจะหยุดจ่ายเงินให้กับผู้กู้ และคิดดอกเบี้ยกับผู้กู้ต่อไปจนกว่าธนาคารจะได้รับชำระหนี้ปิดบัญชี 	
หลักประกัน	<p>ที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุดซึ่งปลอดภาระหนี้ เพียงแห่งเดียว โดยต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้กู้และคู่สมรส (ผู้กู้ร่วม) และต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตลอดอายุสัญญาเงินกู้ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีหลักประกันเป็นที่ดินพร้อมอาคาร ต้องตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน - กรณีหลักประกันเป็นห้องชุด ต้องเป็นห้องชุดในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและต้องมีราคาประเมินไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท - ต้องตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีสภาพคล่องสูง อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีความเจริญ มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น มีทางสาธารณประโยชน์ซึ่งรถยนต์ผ่านเข้า-ออกได้สะดวก - ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม สำหรับจังหวัดอื่น หลักประกันต้องอยู่ในอำเภอเมืองเท่านั้น ยกเว้น เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา และอำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 	
เงื่อนไขอื่น ๆ	เป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด	
เริ่มดำเนินการ	ตั้งแต่ตุลาคม 2560 เป็นต้นไป	

หมายเหตุ: รวบรวมและเรียบเรียงจาก “ออมสิน” เปิดตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดย ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, สรุปประเด็นข้อเสนอละความเห็นประเด็นสำคัญของมติคณะรัฐมนตรี เรื่อง ขอปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อขยายขอบเขตการทำธุรกิจและแก้ไขข้อขัดข้องในการดำเนินกิจการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ร่างกฎหมาย รวม 3 ฉบับ) โดย สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี และ สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) โดย ธนาคารออมสิน

บทสรุปและความเห็นของผู้ศึกษา

ปัจจุบันในหลายประเทศทั่วโลกต้องเผชิญภาวะสังคมที่เรียกว่า “สังคมผู้สูงอายุ” หรือ “Aging Society” ประเทศไทยก็เช่นเดียวกัน ทุกภาคส่วนจึงต้องตระหนักถึงผลกระทบและเตรียมความพร้อมที่จะรับมือกับสังคมผู้สูงอายุ โดยมีเป้าหมายเดียวกัน คือ การทำให้ผู้สูงอายุมีคุณภาพชีวิตที่ดี และจากปัญหาของผู้สูงอายุส่วนใหญ่ที่มีเงินไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพหลังเกษียณ “สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ” หรือ “Reverse Mortgage” จึงเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้สูงอายุในการหาแหล่งเงินเพื่อการดำรงชีวิต โดยผู้สูงอายุจะนำบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่ตนเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปวางไว้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินกับสถาบันทางการเงิน และสถาบันการเงินจะจ่ายเงินให้กับผู้สูงอายุ โดยวงเงินที่ได้รับจะขึ้นอยู่กับมูลค่าของบ้านที่นำมาใช้เป็นหลักประกัน ซึ่งผู้สูงอายุสามารถเลือกรับเงินเป็นก้อน รับเงินเป็นรายเดือน หรือเป็นวงเงินพร้อมใช้ ทั้งนี้ ผู้สูงอายุสามารถอาศัยอยู่ในบ้านในระหว่างการกู้ยืมได้จนกว่าจะครบสัญญาหรือเสียชีวิต และเมื่อผู้กู้หรือผู้สูงอายุเสียชีวิตหรือครบสัญญา ผู้สูงอายุหรือทายาทสามารถนำเงินมาชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนบ้าน หรือให้สถาบันการเงินนำบ้านออกขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ ซึ่งหากมูลค่าบ้านที่ขายได้สูงกว่าวงเงินสินเชื่อเงินส่วนต่างที่เหลือจะตกเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้สูงอายุต่อไป แต่หากมูลค่าบ้านที่ขายได้ต่ำกว่าวงเงินสินเชื่อสถาบันการเงินจะไม่สามารถไถ่เบียจากผู้สูงอายุหรือทายาทให้รับผิดชอบส่วนขาดนั้นได้ จากคุณลักษณะดังกล่าวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จึงมีประโยชน์ในฐานะที่เป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เอื้อประโยชน์ให้กับผู้สูงอายุให้สามารถแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้กลายเป็นเงินทุนสำหรับใช้จ่ายเกษียณเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ โดยไม่จำเป็นต้องขายกรรมสิทธิ์ถือครองอสังหาริมทรัพย์ และนอกจากนี้ยังเป็นการช่วยลดงบประมาณของภาครัฐในการดูแลผู้สูงอายุอีกด้วย แต่ด้วยรูปแบบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีลักษณะซับซ้อน ผู้สูงอายุที่สนใจสินเชื่อประเภทดังกล่าวจึงควรศึกษาและพิจารณาให้รอบด้านถึงข้อดีข้อเสียและผลกระทบต่าง ๆ ที่จะตามมาก่อนตัดสินใจทำสัญญา

โดยที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) นับเป็นสินเชื่อทางการเงินรูปแบบใหม่ที่นำมาใช้ในประเทศไทย ดังนั้นการกำหนดรูปแบบของสินเชื่อประเภทดังกล่าวจึงต้องมีความระมัดระวังและคำนึงถึงข้อจำกัดต่าง ๆ ที่เป็นลักษณะเฉพาะของประเทศ และเนื่องจากลักษณะของหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่ไม่เหมือนกับสินเชื่อทางการเงินประเภททั่วไป สถาบันการเงินหรือธนาคารผู้ให้บริการ จึงควรกำหนดให้ผู้สูงอายุหรือผู้กู้ คู่สมรส และทายาทต้องได้รับคำแนะนำหรือเข้ารับการอบรมเพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสินเชื่อประเภทนี้ อย่างชัดเจนก่อนทำสัญญา เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น และเพื่อให้การดำเนินการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยประสบผลสำเร็จและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ ภาครัฐควรเข้ามาช่วยเหลือในกรณีผู้กู้มีอายุยืนเกินกว่าที่กำหนดในสัญญาให้ได้รับเงินต่อไป แม้ว่ามูลค่าเงินกู้ที่ได้รับจะเกินกว่ามูลค่าบ้านแล้วก็ตาม โดยจะไม่เรียกคืนส่วนต่างกับทายาทแต่จะรับภาระในส่วนดังกล่าวไว้เอง และนอกจากนี้ควรสนับสนุนและส่งเสริมให้สถาบันการเงินทั้ง ธนาคารพาณิชย์ ผู้ให้สินเชื่อ ตลอดจนภาคธุรกิจประกันภัยให้ความสนใจในการให้บริการในสินเชื่อประเภทดังกล่าวอย่างกว้างขวางเพื่อให้เกิดการแข่งขันอันจะนำมาซึ่งประโยชน์ต่อประชาชนโดยรวม และในส่วนของผู้สูงอายุหรือผู้กู้เองเมื่อได้รับเงินจากสินเชื่อดังกล่าวแล้วก็ควรใช้จ่ายเงินอย่างระมัดระวังโดยไม่ก่อหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้การดำเนินชีวิตในบั้นปลายเป็นไปอย่างมีความสุข

ซึ่งนอกจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จะเป็นการลดภาระงบประมาณของภาครัฐในด้านการดูแลผู้สูงอายุแล้ว ยังเป็นการกระตุ้นให้คนรุ่นใหม่เห็นประโยชน์จากการมีบ้านเป็นของตนเองมากขึ้น และทำให้เกิดการเร่งตัดสินใจในการซื้อบ้านง่ายขึ้น อันจะส่งผลให้การขับเคลื่อนในภาคอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้ดีในระยะยาว ซึ่งจะเป็นผลดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

จัดทำโดย

นางสาวพิมพ์ธัญญา ช้องเสนาะ

วิทยาการปฏิบัติการ

กลุ่มงานบริการวิชาการ 2 สำนักวิชาการ

โทร. 0 2244 2071, 0 2244 2065

โทรสาร 0 2244 2058

บรรณานุกรม

- กระทรวงการคลัง. (2560). ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 148/2559 เรื่อง มาตรการรองรับผู้สูงอายุ. สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2561 จาก https://www.mof.go.th/home/Press_release/News2016/148.pdf
- คทาเทพ นิตสิริ. (2560). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแนวโน้มการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อแบบ Reverse Mortgage. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, บัณฑิตวิทยาลัย, บริหารธุรกิจ.
- เตรียมความพร้อมสู่สังคมสูงวัย Ageing Society (ที่แข็งแกร่ง). (10 ตุลาคม 2560). โพสต์ทูเดย์. น. A7(บน). สืบค้นจาก ฐานข้อมูล iQNewsClip
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2561). “สินเชื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน” หรือ Reverse Mortgage คืออะไร และมีประโยชน์อย่างไร. สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2561 จาก https://www.bot.or.th/Thai/ConsumerInfo/List_Infomage/FinancialInstitutions9Jan2018_new.jpg
- ธนาคารออมสิน. (2560ก). Aging Society มุมมองและผลกระทบ. สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2561 จาก <https://www.gsb.or.th/getattachment/23719896-611d-4e3c-b083-ae31f12b4828/Aging-Society-มุมมองและผลกระทบ-Inter.aspx>
- _____. (2560ข). Reverse Mortgage นวัตกรรมการเงินสำหรับผู้สูงอายุ. สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2561 จาก https://www.gsb.or.th/getattachment/79f5d189-16aa-47b1-9bca-9716675c18e5/RM_final-edit.aspx
- _____. (ม.ป.ป.). สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage). สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2561 จาก https://www.gsb.or.th/personal/products/loan_rt/Reverse-Mortgage.aspx
- นับถอยหลังสู่ “สังคมผู้สูงอายุ” โอกาสหรืออันตรายของ “เอสเอ็มอีไทย”. (3 มกราคม 2560). ผู้จัดการออนไลน์. สืบค้น 21 กุมภาพันธ์ 2561 จาก <https://mgronline.com/smes/detail/9590000122404>
- REVERSE MORTGAGE คืออะไร. (31 ธันวาคม 2560). Money & Wealth, น. 10(เต็มหน้า). สืบค้นจาก ฐานข้อมูล iQNewsClip
- Reverse Mortgage ทางออกใหม่ของวัยเกษียณ. (30 กันยายน 2560). การเงินการธนาคาร, น. 66(เต็มหน้า). สืบค้นจาก ฐานข้อมูล iQNewsClip
- ยุวณี อ้วนอง. (2560). Reverse mortgage: สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทางเลือกวัยเกษียณ. สืบค้น 22 กุมภาพันธ์ 2561 จาก <https://www.scbeic.com/th/detail/product/3229>
- ศิรดา เตชะรักษ์พงษ์. (2561). สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน. สืบค้น 21 กุมภาพันธ์ 2561 จาก https://www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/DocLib_/Article8Feb2018.pdf
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (2557). การสร้างความมั่นคงทางการเงิน หลังเกษียณให้คนไทย. สืบค้น 22 กุมภาพันธ์ 2561 จาก http://www.sec.or.th/TH/Documents/ResearchesStudies/research_retirement.pdf
- สำนักงานบริหารและพัฒนาองค์ความรู้ (องค์การมหาชน). (ม.ป.ป.). รายงานประกอบการจัดทำเนื้อหา โครงสร้างนิทรรศการ Aging Society. สืบค้น 25 กุมภาพันธ์ 2561 จาก http://resource.tcdc.or.th/ebook/AgingSociety_Report_official.pdf

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. (2558). วาระปฏิรูปที่ 30 : การปฏิรูประบบเพื่อรองรับสังคมสูงวัย. สืบค้น 2 มีนาคม 2561 จาก https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/parliament_parcy/download/parcy/057.pdf

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2560). สรุปประเด็นข้อเสนอและความเห็นประเด็นสำคัญของมติคณะรัฐมนตรี เรื่อง ขอบปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อขยายขอบเขตการทำธุรกิจและแก้ไขข้อขัดข้องในการดำเนินกิจการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ร่างกฎหมาย รวม 3 ฉบับ). สืบค้น 2 มีนาคม 2561 จาก https://cabinet.soc.go.th/soc/Program2-3.jsp?top_serl=99323570

สินเชื่อยามเกษียณ. (26 มิถุนายน 2560). เดลินิวส์. น. 10(บน). สืบค้นจาก ฐานข้อมูล iQNewsClip

สุวิมล ยิ่งเจริญรุ่งโรจน์. (2560). Reverse Mortgage ทางเลือกจัดการบ้านของคน 60+. สืบค้น 4 มีนาคม 2561 จาก https://k-expert.askkbank.com/KnowledgeResources/Articles/Pages/Retire_A035.aspx

“ออมสิน” เปิดตัวสินเชื่อกู้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ กู้วันนี้ถึง 31 มี.ค.61 ดอกเบี้ย 0% นาน 2 ปี. (11 ตุลาคม 2560). ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. สืบค้น 21 กุมภาพันธ์ 2561 จาก <https://www.prachachat.net/finance/news-52918>