



เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินทุกแห่ง

ที่ ธพท.ผนส.(23)ว. 1950 /2560 เรื่อง นำส่งแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage)
ของสถาบันการเงิน

การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage) เป็นธุรกรรม
สินเชื่อประเภทหนึ่งที่สถาบันการเงินอาจนำเสนอเป็นทางเลือกให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้สูงอายุเพื่อรองรับ
การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศ อย่างไรก็ตาม การให้สินเชื่อประเภทนี้มีลักษณะแตกต่างจากสินเชื่อทั่วไป
เช่น เงินสินเชื่อที่ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุจะได้รับอาจมีลักษณะเป็นเงินก้อนรับทั้งจำนวนหรือทยอยรับเงินเป็นงวด
จนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ และในระหว่างที่ผู้กู้ยังไม่เสียชีวิต
หรือสัญญายังไม่ครบกำหนดนั้น ผู้กู้ยังคงมีกรรมสิทธิ์และสามารถอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกัน
ดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องชำระคืนสินเชื่อจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี
ซึ่งสถาบันการเงินจะบังคับหลักประกันดังกล่าวเพื่อชำระคืนเงินสินเชื่อทั้งหมดที่ผู้กู้ได้รับจากสถาบันการเงิน

เพื่อให้สถาบันการเงินมีการบริหารความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อดังกล่าวและมีการคุ้มครองผู้บริโภค
อย่างเหมาะสม ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ออกแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อ
ผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน เพื่อให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติให้สอดคล้องกันตามหลักเกณฑ์ของ
ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยและแนวนโยบายที่เกี่ยวข้อง และให้สถาบันการเงินให้ความสำคัญกับการคุ้มครอง
ผู้บริโภค เช่น มีการนำเสนอหรือสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุเกี่ยวกับลักษณะของสินเชื่อ
ความเสี่ยง และสิทธิในกรณีต่าง ๆ อย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุสามารถตัดสินใจได้ตรงตามความต้องการ
และความเสี่ยงที่ตนสามารถยอมรับได้ โดยให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมบุรณ์ จิตเป็นธม)

ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายนโยบายสถาบันการเงิน

ผู้ว่าการแทน

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

โทรศัพท์ 0 2283 5806, 0 2283 5304, 0 2283 5837

โทรสาร 0 2283 5938

หมายเหตุ () ธนาคารจะจัดให้มีการประชุมชี้แจงในวันที่ ณ

(x) ไม่มีการจัดประชุมชี้แจง

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองไกล มีหลักการ และร่วมมือ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืนของไทย

ผนสว90-คส20001 -256012 15

คส 200

วันที่ 15 ธ.ค. 2560

แนวนโยบาย
เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน
(Reverse Mortgage) ของสถาบันการเงิน

15 ธันวาคม 2560



ธนาคารแห่งประเทศไทย

จัดทำโดย

สำนักนโยบายธุรกิจและบัญชีสถาบันการเงิน

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

สายนโยบายสถาบันการเงิน

ธนาคารแห่งประเทศไทย

โทรศัพท์ 0 2283 5806, 0 2283 5304, 0 2283 5837

โทรสาร 0 2283 5938

e-mail: FPGCreditRiskTeam@bot.or.th

ผนวกรวบรวม-คส200๗-25601215

คส 200

วันที่ 15 ธ.ค. 2560

แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage)
ของสถาบันการเงิน

1. เหตุผลในการออกแนวนโยบาย

การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage) เป็นธุรกรรมสินเชื่อประเภทหนึ่งที่สถาบันการเงินอาจนำเสนอเป็นทางเลือกให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้สูงอายุ เพื่อให้กลุ่มลูกค้าดังกล่าวสามารถเข้าถึงบริการทางการเงินที่หลากหลายรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศในระยะต่อไป การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันนั้น มีลักษณะแตกต่างจากสินเชื่อทั่วไป กล่าวคือ เป็นธุรกรรมสินเชื่อที่ให้ผู้สูงอายุ เช่น ผู้ที่เกษียณอายุจากการทำงาน สามารถนำที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนและปลอดภาระหนี้มาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อเพิ่มเงินได้ในการดำรงชีพได้ ซึ่งเงินสินเชื่อที่ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุจะได้รับมักขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้มูลค่าของที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ย โดยเงินสินเชื่อที่ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุจะได้รับอาจมีลักษณะเป็นเงินก้อนรับทั้งจำนวนหรือทยอยรับเงินเป็นงวดจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ และในระหว่างที่ผู้กู้ยังไม่เสียชีวิตหรือสัญญายังไม่ครบกำหนดนั้น ผู้กู้ยังคงมีกรรมสิทธิ์และสามารถอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกันดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องชำระคืนสินเชื่อจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี ซึ่งสถาบันการเงินจะบังคับหลักประกันดังกล่าวเพื่อชำระคืนเงินสินเชื่อทั้งหมดที่ผู้กู้ได้รับจากสถาบันการเงิน

ด้วยลักษณะดังกล่าวข้างต้น การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อทั้งสถาบันการเงินที่เป็นผู้ให้กู้และผู้สูงอายุที่เป็นผู้กู้ จึงแตกต่างจากสินเชื่อทั่วไป ดังนั้น เพื่อให้สถาบันการเงินมีการบริหารความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันอย่างเหมาะสม ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงกำหนดแนวนโยบายเกี่ยวกับการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน เพื่อให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติให้สอดคล้องกันตามหลักเกณฑ์ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยและแนวนโยบายที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำนโยบายการให้สินเชื่อ การวิเคราะห์สินเชื่อ การจัดชั้นและกันเงินสำรอง การดำรงเงินกองทุน การเรียกเก็บดอกเบี้ยและค่าบริการต่าง ๆ และการรับรู้รายได้ นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยังกำหนดให้สถาบันการเงินควรให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภค โดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันควรมีความรู้ความเข้าใจในสินเชื่อดังกล่าว และมีการนำเสนอหรือสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุเกี่ยวกับลักษณะของสินเชื่อ ความเสี่ยง และสิทธิในกรณีต่าง ๆ อย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุสามารถตัดสินใจได้ตรงตามความต้องการและความเสี่ยงที่ตนสามารถยอมรับได้

2. ขอบเขตการบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

3. เนื้อหา

3.1 คำจำกัดความ

“สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage)” หมายความว่า การให้สินเชื่อแก่ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้และปลอดภาระหนี้เป็นหลักประกัน โดยเงินสินเชื่อที่ผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุจะได้รับอาจมีลักษณะเป็นเงินก้อนรับทั้งจำนวนหรือทยอยรับเงินเป็นงวดจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ โดยผู้กู้ไม่ต้องชำระหรือผ่อนชำระคืนสินเชื่อจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี และในระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้นั้น ผู้กู้ยังคงมีกรรมสิทธิ์และสามารถอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่ตนเองนำมาเป็นหลักประกันได้ ซึ่งสถาบันการเงินจะบังคับหลักประกันดังกล่าวเพื่อชำระคืนสินเชื่อทั้งหมดที่ผู้กู้ได้รับจากสถาบันการเงิน

“ผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ” หมายความว่า บุคคลที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อของผู้กู้ เช่น ทายาทของผู้กู้ คู่สมรสของผู้กู้ เจ้าของรวมในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน และผู้สูงอายุร่วมที่ผู้กู้ได้แจ้งให้สถาบันการเงินรับทราบในระหว่างที่สัญญาสินเชื่อมีผลบังคับใช้

3.2 หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

ในการทำธุรกรรมสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน สถาบันการเงินควรมีบุคลากรที่มีความรู้และความเข้าใจในสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน และมีระบบงานและระบบการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันอย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ สถาบันการเงินควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดจากการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันและจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เช่น มีการกำหนดคุณสมบัติผู้กู้ (เช่น อายุ) ลักษณะที่อยู่อาศัยที่จะรับเป็นหลักประกัน (เช่น ประเภท สถานที่ตั้ง และมูลค่าของที่อยู่อาศัย) และเงื่อนไขในการให้สินเชื่อที่ผู้กู้ต้องปฏิบัติตาม (เช่น การดูแลรักษาที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน) รวมถึงควรให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภค (เช่น มีการดำเนินการให้ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อเข้าใจถึงเงื่อนไขของสินเชื่อและสิทธิของตนในกรณีต่าง ๆ) และมีการพิจารณาความพร้อมของผู้กู้ในการได้รับสินเชื่อ โดยสถาบันการเงินควรถือปฏิบัติดังนี้

3.2.1 การดำเนินการและการบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

ในการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลตามประกาศและแนวนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การจัดทำนโยบายการให้สินเชื่อ ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อ โดยสถาบันการเงินควรจัดทำนโยบายในการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันที่ชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุม คุณสมบัติผู้กู้และที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน กระบวนการและระเบียบวิธีปฏิบัติในการให้สินเชื่อ การบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง การควบคุมภายใน การจัดทำบัญชี และ

การรายงานและติดตามความเสี่ยงที่เกิดจากการให้สินเชื่อ โดยนโยบายดังกล่าวควรได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของสถาบันการเงิน รวมทั้งสถาบันการเงินควรมีการทบทวนนโยบายอย่างสม่ำเสมอหรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

(2) การวิเคราะห์สินเชื่อ (underwriting standard) ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามแผนนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อ

(3) การจัดชั้นและกันเงินสำรอง ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน

(4) การดำรงเงินกองทุน ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) หรือหลักเกณฑ์การกำกับดูแลเงินกองทุนและการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องสำหรับบริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แล้วแต่กรณี

(5) การเรียกดอกเบี้ยและค่าบริการต่าง ๆ ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าบริการต่าง ๆ และเบี้ยปรับสำหรับธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แล้วแต่กรณี

(6) การรับรู้รายได้ ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีของสถาบันการเงิน

(7) ระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

3.2.2 การคุ้มครองผู้บริโภค

ในการนำเสนอข้อมูลและเงื่อนไขของการให้สินเชื่อ รวมถึงการจัดการเรื่องร้องเรียน ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามแผนนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการบริหารจัดการด้านการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเป็นธรรม (Market conduct) รวมถึงควรมีการปฏิบัติดังนี้

(1) การนำเสนอข้อมูลแก่ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ

สถาบันการเงินควรเปิดเผยข้อมูลขั้นต่ำให้แก่ผู้กู้ในช่วงก่อนเข้าทำสัญญา ช่วงขณะเข้าทำสัญญา และช่วงเวลาระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้ ตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 1 และจัดทำตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์ให้แก่ผู้กู้ตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 2 เป็นอย่างน้อย เพื่อให้ผู้กู้ได้รับทราบถึงข้อมูลและเงื่อนไขของสินเชื่อ ตลอดจนสามารถตัดสินใจเลือกสินเชื่อที่เหมาะสมกับความต้องการและความเสี่ยงของตน

ทั้งนี้ สถาบันการเงินควรจัดให้มีกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้แน่ใจว่าผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อได้รับทราบข้อมูลและเงื่อนไขของสินเชื่อดังกล่าว อย่างน้อยก่อนหรือระหว่างที่ผู้กู้เข้าทำสัญญาสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

(2) การให้สิทธิแก่ผู้กู้และผู้ที่จะได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ

(2.1) ในกรณีที่สถาบันการเงินจะบังคับหลักประกันเพื่อชำระหนี้ สถาบันการเงินควรให้สิทธิแก่ผู้กู้และผู้ที่จะได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อในการเลือกชำระหนี้ และไถ่ถอนหลักประกันก่อนดำเนินการบังคับหลักประกันดังกล่าว

(2.2) ในกรณีที่สถาบันการเงินจำหน่ายหลักประกันได้มูลค่าเกินกว่า มูลค่า ให้สถาบันการเงินคืนเงินส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้กู้หรือบุคคลใดตามที่ได้ตกลงกันไว้หรือตามที่ กฎหมายกำหนดกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงเพราะผู้กู้เสียชีวิต แต่หากสถาบันการเงินจำหน่ายหลักประกันได้ มูลค่าต่ำกว่ามูลค่านี้ สถาบันการเงินไม่สามารถไถ่เบี้ยจากผู้กู้หรือให้ผู้กู้รับผิดชอบส่วนขาดทุนดังกล่าว

(2.3) ในกรณีที่สถาบันการเงินไม่สามารถให้บริการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้อย่างต่อเนื่อง สถาบันการเงินควรให้สิทธิแก่ผู้กู้ในการเลือกชำระคืน ยอดหนี้คงค้างและยกเลิกสัญญาสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้ภายในระยะเวลา ตามที่ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้กู้เลือกไม่ใช้สิทธิข้างต้นหรือไม่ดำเนินการอื่นใดเพื่อชำระหนี้คงค้าง สถาบันการเงินควรโอนสินเชื่อดังกล่าวไปยังสถาบันการเงินอื่นและแจ้งให้ผู้กู้อำนาจรับทราบล่วงหน้าในระยะเวลา อันควร

3.2.3 การจัดทำข้อมูล

สถาบันการเงินควรจัดให้มีข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการให้ สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันไว้ที่สถาบันการเงิน เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทย สามารถตรวจสอบได้

5. วันเริ่มต้นบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

ข้อกำหนดขั้นต่ำในการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
(1) ช่วงก่อนเข้าทำสัญญา	
(1.1) ลักษณะและความเสี่ยงของสินเชื่อ	- ลักษณะผลิตภัณฑ์และความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงที่จะถูกบังคับหลักประกันเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ ประโยชน์ที่ผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อคาดว่าจะได้รับ
(1.2) คุณสมบัติผู้กู้	- คุณสมบัติของผู้กู้ เช่น เป็นผู้สูงอายุที่นำที่อยู่อาศัยซึ่งตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และปลอดภาระหนี้มาเป็นหลักประกัน มีความรู้ความเข้าใจในลักษณะและความเสี่ยงที่สำคัญของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี
(1.3) วงเงินสูงสุดที่สามารถให้กู้ยืมได้	- วงเงินสูงสุดที่สามารถให้กู้ยืมได้ (หรือมูลหนี้รวมดอกเบี้ยค้างรับที่คาดว่าจะต้องถูกบังคับหลักประกันมาชำระทั้งหมดเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ) และให้แสดงเป็นสัดส่วนร้อยละของมูลค่าของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน - เงินงวดที่คาดว่าจะได้รับและความถี่และระยะเวลาที่จะได้รับเงินงวดดังกล่าว
(1.4) หลักประกัน	- คุณสมบัติของที่อยู่อาศัยที่สามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ (เช่น ประเภทที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้ง สภาพของที่อยู่อาศัย)
(1.5) อัตราดอกเบี้ย	- อัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเรียกเก็บและประเภทของอัตราดอกเบี้ยว่าเป็นอัตราคงที่ อัตราลอยตัว หรือมีทั้งสองประเภทตามช่วงเวลา และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (effective interest rate) - จำนวนเงินดอกเบี้ยที่คาดว่าจะต้องคืนทั้งหมด และให้แสดงเป็นสัดส่วนร้อยละของวงเงินหรือมูลหนี้ทั้งหมดที่คาดว่าจะต้องคืน วิธีการคำนวณดอกเบี้ย จำนวนวันต่อปี และความถี่ที่ใช้ในการคำนวณดอกเบี้ย - สำหรับกรณีที่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ให้แจ้งสถานการณ์ที่อัตราดอกเบี้ยอาจเพิ่มสูงขึ้นและผลกระทบที่เกิดจากดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น เช่น มูลหนี้คงค้างจะเพิ่มสูงขึ้น
(1.6) ค่าบริการต่าง ๆ (ถ้ามี)	- ค่าบริการทั้งหมดที่อาจเรียกเก็บ รวมถึงค่าบริการที่เรียกชื่อเป็นอย่างอื่น โดยประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ทำการแต่ละแห่งที่ให้บริการและเว็บไซต์ของสถาบันการเงิน

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
	- การเปิดเผยควรแสดงให้เห็นเกี่ยวกับค่าบริการแต่ละรายการที่เรียกเก็บ วิธีการในการคำนวณ เวลาที่เริ่มต้นคำนวณ และปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนค่าบริการที่เรียกเก็บ
(1.7) อายุของสัญญา	- อายุของสัญญาสินเชื่อ เช่น แบบตามอายุชีพของผู้กู้ หรือแบบกำหนดช่วงเวลา (เช่น 25 ปี)
(1.8) เงื่อนไขของสินเชื่อ	- เงื่อนไขที่ผู้กู้ต้องปฏิบัติตามตลอดอายุสัญญาสินเชื่อ เช่น ผู้กู้มีหน้าที่จ่ายค่าสาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกัน ผู้กู้มีหน้าที่แจ้งการเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เช่น ผู้อยู่อาศัยร่วมให้สถาบันการเงินได้รับทราบ - เงื่อนไขในการถูกยกเลิกสัญญา เช่น หากผู้กู้ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด อาทิ ผู้กู้ไม่จ่ายค่าสาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกันเกินจำนวนวันที่กำหนด
(1.9) การดำเนินการเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ	- การดำเนินการของสถาบันการเงิน เช่น การบังคับหลักประกัน ระยะเวลาและขั้นตอนในการดำเนินการของสถาบันการเงินเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ - สิทธิของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อดังกล่าว เช่น ทายาท คู่สมรส เจ้าของร่วมในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน และผู้อยู่อาศัยร่วมที่ผู้กู้ได้แจ้งให้สถาบันการเงินรับทราบในระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้ เมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี เช่น สิทธิในการเลือกชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันก่อนการบังคับหลักประกันของสถาบันการเงิน
(1.10) ขั้นตอนการขอสินเชื่อ	- ระยะเวลา ขั้นตอน และช่องทางในการขอสินเชื่อ ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณาขอสินเชื่อ
(1.11) การเปิดเผยข้อมูล	- พนักงานของสถาบันการเงินต้องอธิบายให้ผู้กูทราบและเข้าใจถึงรายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญ ผลประโยชน์และความเสี่ยงของผลิตภัณฑ์ที่นำเสนอ ทั้งนี้ ในกรณีที่สถาบันการเงินให้บริการจากบุคคลภายนอกในการเสนอขายผลิตภัณฑ์ ผู้ให้บริการดังกล่าวต้องแจ้งให้ผู้กูทราบว่าตนเองเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสถาบันการเงินในการติดต่อกับผู้กูทุกครั้งที่มีการติดต่อกับผู้กูด้วย
(2) ช่วงขณะเข้าทำสัญญา	
(2.1) จำนวนเงินและเงื่อนไขในการกู้ยืม	- จำนวนเงินกู้ยืม รายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญ จำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องคืนทั้งหมด และจำนวนดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดสำหรับเงินกู้ยืมที่ได้รับอนุมัติ รวมถึง

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
	ความถี่ในการคำนวณดอกเบี้ย เช่น คำนวณเป็นรายเดือนหรือตามช่วงเวลาใดที่ตกลงกัน ตลอดจนช่องทางในการรับเงิน เช่น ผ่านบัญชีเงินฝากสถาบันการเงิน
(2.2) สิทธิในการเปลี่ยนแปลงการรับเงินของผู้กู้	- สิทธิของผู้กู้ในการเปลี่ยนแปลงช่องทาง วิธีการ หรือลักษณะในการรับเงินงวด เช่น การรับเงินในลักษณะเป็นก้อนหรือทยอยรับเป็นงวด และเงื่อนไขของสถาบันการเงินในการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับเงิน (ถ้ามี)
(2.3) ตารางเวลาการได้รับเงินในแต่ละงวด	- ตารางเวลาการได้รับเงินในแต่ละงวด ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมรายละเอียดต่าง ๆ ได้แก่ จำนวนเงินที่ได้รับในแต่ละงวด ดอกเบี้ย ค่าบริการต่าง ๆ จำนวนงวดและความถี่ในการได้รับเงิน และมูลหนี้คงค้างทั้งหมด (รวมดอกเบี้ย) - สถาบันการเงินต้องแจ้งให้ผู้กู้ตระหนักว่า ข้อมูลต่าง ๆ ตามที่แสดงในตารางเวลาเงินงวดคำนวณมาจากอัตราดอกเบี้ยที่กำหนด ณ วันทำสัญญา และต้องเน้นให้ผู้กู้อ่านว่า มูลหนี้คงค้างทั้งหมดที่ต้องคืนจริงอาจสูงกว่าจำนวนเงินที่แสดงในตารางดังกล่าว หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในระหว่างอายุของสัญญา
(2.4) เงื่อนไขในการขอยกเลิกสัญญาก่อนผู้กู้เสียชีวิตหรือก่อนครบกำหนดอายุสัญญา	- ข้อกำหนดในกรณีการยกเลิกสัญญา เช่น สิทธิ เงื่อนไข และภาระผูกพันของผู้กู้ในการขอยกเลิกสัญญา
(2.5) หน้าที่ของผู้กู้ในการดูแลรักษาที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน	- หน้าที่และภาระผูกพันของผู้กู้ในการดูแลที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน เช่น การดูแลรักษาที่อยู่อาศัยให้อยู่ในสภาพดี และสามารถอยู่อาศัยได้ การชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายจำเป็นอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เช่น ค่าธรรมเนียมส่วนกลาง
(2.6) สิทธิของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ	- สิทธิของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ เช่น สิทธิในการชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันก่อนการบังคับหลักประกันของสถาบันการเงิน สิทธิในการได้รับเงินส่วนเกินจากการที่สถาบันการเงินจำหน่ายหลักประกันได้เกินกว่ามูลหนี้คงค้าง สิทธิในการที่สถาบันการเงินไม่สามารถไถ่เบี่ยได้ หากสถาบันการเงินจำหน่ายหลักประกันได้ต่ำกว่ามูลหนี้คงค้าง
(2.7) สิทธิของผู้กู้ เมื่อสถาบันการเงินไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่อง	- สิทธิของผู้กู้ในกรณีที่สถาบันการเงินไม่สามารถให้บริการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้อย่าง

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
	ต่อเนื่อง เช่น สิทธิในการเลือกชำระยอดหนี้คงค้างและยกเลิกสัญญาสินเชื่อ
(2.8) การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในการติดต่อของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ	- ช่องทางของการแจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในการติดต่อของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ และความสำคัญของการแจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดดังกล่าว เช่น เพื่อให้สถาบันการเงินสามารถติดต่อผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เพื่อชำระเงินงวดได้
(3) ช่วงเวลาระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้	
(3.1) ใบแจ้งรายการเคลื่อนไหวของยอดหนี้คงค้าง	- ความถี่ในการจัดส่งใบแจ้งรายการเคลื่อนไหวของยอดหนี้คงค้าง (รวมทั้งดอกเบี้ยสะสมที่ยังไม่คืน) โดยอย่างน้อยควรจัดส่งให้แก่ผู้กู้ทุก 6 เดือน (เช่น เดือนมิถุนายนและธันวาคม) ทางไปรษณีย์หรือทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งใบแจ้งรายการเคลื่อนไหวของยอดหนี้คงค้าง ควรแสดงยอดหนี้คงค้าง (จำแนกเป็นเงินต้นคงค้างและดอกเบี้ยคงค้าง) ณ วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดของช่วงระยะเวลาที่รายงานรายการบวกและหักต่าง ๆ ในระหว่างงวด เช่น เงินงวดที่สถาบันการเงินจ่ายในแต่ละงวด ดอกเบี้ยแต่ละงวด และค่าบริการต่าง ๆ วันที่เกิดรายการต่าง ๆ ดังกล่าว รวมถึงเงื่อนไขและการดำเนินการของสถาบันการเงินเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ
(3.2) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย	- การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกรณีกำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว โดยให้สถาบันการเงินประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ทำการแต่ละแห่งที่ให้บริการและเว็บไซต์ของสถาบันการเงิน - ผลกระทบทั้งหมดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวแก่ผู้กู้ เช่น การเปลี่ยนแปลงจำนวนยอดหนี้ที่ต้องคืนในอนาคต นอกจากนี้ กรณีที่เป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว สถาบันการเงินต้องแจ้งผู้กู้อ้างอิงถึงสถานการณ์ที่อัตราดอกเบี้ยอาจเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินยอดหนี้ที่ต้องคืนเพิ่มขึ้น
(3.3) การเปลี่ยนแปลงค่าบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ (ถ้ามี)	- การเปลี่ยนแปลงค่าบริการต่าง ๆ ซึ่งทำให้ผู้กู้เสียประโยชน์ โดยให้สถาบันการเงินประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ทำการแต่ละแห่งที่ให้บริการและเว็บไซต์ของสถาบันการเงิน
(3.4) การแจ้งผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อก่อนดำเนินการและเมื่อ	- สิทธิของผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เช่น ทายาท คู่สมรส เจ้าของรวมในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกันและผู้อยู่อาศัยร่วมที่ผู้กู้ได้แจ้งให้สถาบันการเงินรับทราบใน

หัวข้อ	รายละเอียดข้อมูลที่เปิดเผย
ดำเนินการบังคับหลักประกันเพื่อชำระหนี้	ระหว่างที่สัญญาจะมีผลบังคับใช้ ในการชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกัน และการดำเนินการต่อไปของสถาบันการเงิน ในการบังคับหลักประกันเพื่อชำระหนี้ โดยให้สถาบันการเงินจัดส่งหนังสือแจ้งให้ผู้กู้หรือผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อทราบล่วงหน้าก่อนดำเนินการและเมื่อเริ่มดำเนินการบังคับหลักประกัน
(3.5) การแจ้งผู้กู้ เมื่อสถาบันการเงินไม่สามารถให้บริการได้อย่างต่อเนื่อง	- สิทธิของผู้กู้ในกรณีที่สถาบันการเงินไม่สามารถให้บริการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้อย่างต่อเนื่อง เช่น สิทธิในการเลือกชำระยอดหนี้คงค้างและยกเลิกสัญญาสินเชื่อ และการดำเนินการที่จะเกิดขึ้นในขั้นตอนต่อไป หากผู้กู้ไม่ใช่สิทธิดังกล่าว โดยให้สถาบันการเงินจัดส่งเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้กูทราบ

ตัวอย่างตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

ตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (กรุณาอ่านตารางการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์ฉบับนี้และควรศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขโดยละเอียด ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์)	<ชื่อผู้ขายผลิตภัณฑ์> (ถ้ามี) <ชื่อผู้ออกผลิตภัณฑ์> <ชื่อผลิตภัณฑ์> <วัน เดือน ปี>
(1) ผลิตภัณฑ์นี้คืออะไร	
สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน เป็นสินเชื่อที่ให้แก่วัยผู้ที่เป็นผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้และปลอดภาระหนี้มาเป็นหลักประกัน ซึ่งผู้กู้สามารถเลือกวิธีการรับเงินสินเชื่อดังกล่าวในลักษณะเป็นก้อน (lump sum) หรือทยอยรับเป็นงวด (installment) จนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือจนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ โดยในระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้นั้น ผู้กู้สามารถอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยของตนเองที่นำมาเป็นหลักประกันได้และไม่ต้องชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือจนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี และเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญา สถาบันการเงินจะบังคับหลักประกันดังกล่าวมาเพื่อชำระหนี้ทั้งหมด	
(2) ผลิตภัณฑ์นี้มีลักษณะสำคัญอย่างไรบ้าง	
• วงเงินกู้ยืมทั้งหมด : xx บาท โดยจำแนกออกเป็นส่วนเงินต้น xx บาท ดอกเบี้ยและค่าบริการ xx บาท (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามจำนวนเงินที่อนุมัติจริง อายุของสัญญา อายุของผู้กู้ อัตราดอกเบี้ย) • อัตราส่วนของวงเงินกู้ยืมสูงสุดต่อหลักประกัน : xx% • เงินงวดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละงวด xx บาท • ความถี่ของเงินงวด เช่น ทุก xx เดือน • ระยะเวลาที่จะได้รับเงิน (อายุสัญญาเงินกู้) : ระยะเวลาคงที่ (เช่น xx ปี หรือ xx เดือน) หรือตลอดอายุผู้กู้ • เงื่อนไขอื่นในการสิ้นสุดสัญญา เช่น ไม่ชำระค่าสาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกันเกิน xx เดือน • อัตราดอกเบี้ย : ○ คงที่ xx% ต่อปี หรือ ○ ลอยตัว โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย (เช่น MLR) หรือ ○ ทั้งสองประเภทตามช่วงเวลา เช่น ปีที่ xx – xx : xx% ต่อปี ปีที่ xx – xx : MLR + xx% ต่อปี (ปัจจุบัน MLR = xx% ต่อปี) ปีต่อ ๆ ไป : MLR + xx% ต่อปี • อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง : xx% ต่อปี (คำนวณ ณ วันที่ออกเอกสารฉบับนี้) • ค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ถ้ามี) : เช่น	

ตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (กรุณาอ่านตารางการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์ฉบับนี้และควรศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขโดยละเอียด ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์)	<ชื่อผู้ขายผลิตภัณฑ์> (ถ้ามี) <ชื่อผู้ออกผลิตภัณฑ์> <ชื่อผลิตภัณฑ์> <วัน เดือน ปี>
○ ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้หน่วยงานราชการ เช่น อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมจดจำนอง ○ ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้แก่บุคคลอื่นหรือหน่วยงานภายนอก เช่น ค่าเบี้ยประกันภัยที่อยู่อาศัย ค่าเบี้ยประกันสินเชื่อ ○ ค่าใช้จ่ายที่เป็นต้นทุนในการดำเนินงานของสถาบันการเงิน เช่น ค่าสำรวจและประเมินหลักประกัน • อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงรวมค่าบริการอื่น ๆ : xx% ต่อปี • การคำนวณดอกเบี้ย : รายวัน หรือ รายเดือน (ไม่ทบต้น) [ระบุลักษณะสำคัญอื่น ๆ] หมายเหตุ : สำหรับกรณีที่อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับปัจจัยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายใหญ่ขั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) สถาบันการเงินจะแจ้งให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยโดยจะประกาศไว้ ณ สถานที่ทำการที่ให้บริการและเว็บไซต์ของสถาบันการเงิน	
(3) ท่านมีสิทธิอะไรบ้างในการใช้ผลิตภัณฑ์นี้	
• สิทธิที่จะเลือกและเปลี่ยนแปลงช่องทาง วิธีการ และลักษณะในการรับเงินงวด เช่น การรับเงินในลักษณะเป็นก้อนหรือทยอยรับเป็นงวด • สิทธิที่จะอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกันได้ตลอดอายุสัญญา • สิทธิที่จะชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันได้ก่อนการบังคับหลักประกันของสถาบันการเงิน • สิทธิที่จะได้รับเงินส่วนเกินจากการขายหลักประกันหลังหักมูลหนี้ของสถาบันการเงิน • สิทธิในการที่สถาบันการเงินไม่สามารถไล่เบี้ยได้หากจำนำหลักประกันได้ต่ำกว่ามูลหนี้คงค้าง • สิทธิในกรณีที่สถาบันการเงินไม่สามารถให้บริการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้อย่างต่อเนื่อง เช่น สิทธิในการเลือกชำระยอดหนี้คงค้างและยกเลิกสัญญาสินเชื่อ	
(4) ผลิตภัณฑ์นี้มีข้อกำหนดและอาจทำให้ท่านมีภาระหน้าที่อะไรบ้าง และจะเกิดอะไรขึ้นหากท่านไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและภาระหน้าที่ได้	
• หน้าที่และภาระผูกพันของผู้กู้ในการดูแลที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน เช่น การดูแลรักษาที่อยู่อาศัยให้อยู่ในสภาพดีและสามารถอยู่อาศัยได้ การชำระค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายเป็นอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เช่น ค่าธรรมเนียมส่วนกลาง • หน้าที่ของผู้กู้ในการแจ้งการเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ที่จะได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เช่น ผู้อยู่อาศัยร่วม ให้สถาบันการเงินได้รับทราบ • ผลจากการไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและภาระหน้าที่ได้ : xxx [ระบุภาระหน้าที่ที่สำคัญอื่น ๆ]	
(5) อะไรจะเกิดขึ้นเมื่อท่านเสียชีวิตหรือสัญญาครบกำหนด	
• เมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามที่ได้ตกลงไว้ สถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ให้กู้ จะดำเนินการบังคับหลักประกันเพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินเชื่อดังกล่าวภายใน xx วันนับจากวันที่	

ตารางข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (กรุณาอ่านตารางการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์ฉบับนี้และควรศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขโดยละเอียด ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์)	<ชื่อผู้ขายผลิตภัณฑ์> (ถ้ามี) <ชื่อผู้ออกผลิตภัณฑ์> <ชื่อผลิตภัณฑ์> <วัน เดือน ปี>
ครบกำหนดตามสัญญา ทั้งนี้ ผู้กู้หรือผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ เช่น ทายาท คู่สมรส เจ้าของรวมในที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน และผู้อยู่อาศัยร่วมที่ผู้กู้ได้แจ้งให้สถาบันการเงิน รับทราบในระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้ มีสิทธิที่จะชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันได้ภายใน xx วันก่อนการบังคับหลักประกันของสถาบันการเงิน (ภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักกฎหมายมรดก) • ในกรณีที่หลักประกันที่จำนองได้มีมูลค่าเกินกว่ามูลหนี้ สถาบันการเงินจะต้องคืนเงินส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้กู้หรือบุคคลใดตามที่ได้ตกลงกันไว้หรือตามที่กฎหมายกำหนดกรณีนี้สัญญาสิ้นสุดลง เพราะผู้กู้เสียชีวิต • ในกรณีที่หลักประกันที่จำนองได้มีมูลค่าต่ำกว่ามูลหนี้ สถาบันการเงินไม่สามารถไถ่เบียส่วนที่ขาดทุนจากผู้กู้ได้	
(6) ท่านจะต้องทำประกันอะไรบ้าง (ถ้ามี)	
• [ระบุประเภทของประกันสินเชื่อและวงเงินคุ้มครองที่ต้องทำ] • [ระบุประเภทของประกันวินาศภัยและวงเงินคุ้มครองที่ต้องทำ] หมายเหตุ ท่านมีสิทธิเลือกที่จะทำประกันกับบริษัทประกันรายใดก็ได้ และผ่านนายหน้าประกัน หรือตัวแทนรายใดก็ได้ตามความต้องการของท่าน	
(7) ผลิตภัณฑ์นี้มีความเสี่ยงที่สำคัญอะไรบ้าง	
• อัตราดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นอาจทำให้มูลหนี้ที่ต้องคืนเพิ่มสูงขึ้นได้ • เมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามที่ไต่ตกลงไว้ ที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกัน จะถูกบังคับหลักประกันเพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินเชื่อ [ระบุความเสี่ยงที่สำคัญอื่น ๆ]	
(8) ท่านควรทำอย่างไร หากรายละเอียดในการติดต่อของท่านเปลี่ยนแปลง	
ท่านควรแจ้งรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงให้สถาบันการเงินทราบทันทีทาง [สาขา หมายเลข โทรศัพท์ หมายเลขแฟกซ์ อีเมล] เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลกับท่านเป็นไปอย่างรวดเร็ว	
(9) ท่านสามารถหารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์นี้หรือติดต่อกับสถาบันการเงินได้อย่างไร	
หากท่านมีข้อสงสัยเพิ่มเติม ท่านสามารถเข้าไปดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [เว็บไซต์ของสถาบันการเงิน] หรือที่ [ชื่อและที่อยู่สถาบันการเงิน หมายเลขโทรศัพท์ หมายเลขแฟกซ์ อีเมล]	

คำเตือน : ที่อยู่อาศัยซึ่งท่านใช้เป็นหลักประกันอาจถูกยึดได้ เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ มีผลใช้บังคับได้ถึง [วัน เดือน ปี]

ข้อมูลเพิ่มเติม : [ใช้ระบุข้อมูลเพิ่มเติมที่ลูกค้าควรทราบเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์]

คำถาม – คำตอบแบบท้ายแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage)
ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
ขอบเขตการทำธุรกรรม		
1	ธปท. มีข้อกำหนดเกี่ยวกับรูปแบบของผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันหรือไม่ เช่น คุณสมบัติผู้กู้ (เช่น อายุ) ลักษณะการกู้ (เช่น กู้รวม) ลักษณะการชำระเงินให้ผู้สูงอายุ (เช่น เงินก้อนหรือเงินงวด) loan to value ratio ลักษณะอายุ สัญญา (เช่น แบบคงที่หรือตามอายุขัย)	ธปท. ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับรูปแบบของผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน เป็นการเฉพาะ โดยให้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและนโยบายการบริหารความเสี่ยงภายในของแต่ละสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณากำหนดรูปแบบผลิตภัณฑ์นั้น สถาบันการเงินควรพิจารณาความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อดังกล่าวด้วย
2	รูปแบบสัญญาและรูปแบบการนำที่อยู่อาศัยมาเป็นหลักประกันควรมีลักษณะเป็นแบบใด (เช่น รูปแบบสัญญาต้องเป็นสัญญาเงินกู้หรือไม่)	ยังไม่มีกรอบกฎหมายเฉพาะสำหรับการทำธุรกรรม การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน ดังนั้น สถาบันการเงินจึงต้องถือปฏิบัติภายใต้กรอบกฎหมายปัจจุบัน โดยต้องมั่นใจว่าสามารถบังคับได้ตามกฎหมาย
การวิเคราะห์สินเชื่อ		
3	ในกรณีที่สถาบันการเงินต้องการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน สถาบันการเงินต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้อย่างไร	ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการทำธุรกรรมด้านสินเชื่อ โดยสถาบันการเงินสามารถพิจารณาจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากมูลค่าหลักประกันและสภาพคล่องในการจำหน่ายหลักประกันดังกล่าวเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อได้ และให้พิจารณาความพร้อมของผู้กู้ในการได้รับสินเชื่อร่วมด้วย เช่น ความรู้ความเข้าใจในลักษณะของสินเชื่อ ความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการกู้ยืม สิทธิและผลกระทบต่อผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ
การจัดชั้นและกันเงินสำรอง		
4	เมื่อสถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันไปแล้ว สถาบันการเงินต้องจัดชั้นและกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้ที่เกิดจากสินเชื่อดังกล่าวอย่างไร	ให้สถาบันการเงินจัดชั้นและกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน โดยให้จัดชั้นลูกหนี้ดังกล่าวเป็นชั้นปกติตลอดอายุของสินเชื่อและกันเงินสำรองโดยใช้ยอดคงค้างของต้นเงินรวม

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
		ดอกเบี้ยค้ำรับเป็นฐานในการคำนวณมูลหนี้สำหรับการคำนวณการกันเงินสำรอง ด้วยอัตราดังต่อไปนี้ (1) ร้อยละ 1 ของมูลหนี้ สำหรับกรณีที่มูลหนี้ไม่เกินกว่ามูลค่าของหลักประกันที่สามารถนำมาหักออกจากมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองได้ (2) ร้อยละ 100 ของมูลหนี้ สำหรับกรณีที่มูลหนี้เกินกว่ามูลค่าของหลักประกันที่สามารถนำมาหักออกจากมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองได้ ทั้งนี้ สถาบันการเงินสามารถนำมูลค่าของหลักประกันมาหักออกจากมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองได้ โดยให้นำมูลค่าหลักประกันที่ได้ประเมินราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงินมาคำนวณ และให้สถาบันการเงินพิจารณากำหนดนโยบายเกี่ยวกับความถี่ในการประเมินมูลค่าหลักประกันตามความเหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของสถาบันการเงิน
5	ในการกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันนั้น เหตุใดจึงใช้ฐานในการคำนวณมูลหนี้สำหรับการกันเงินสำรองเป็นยอดคงค้างของต้นเงินที่รวมดอกเบี้ยค้ำรับ	เนื่องจากสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันไม่ได้กำหนดให้ผู้กู้ต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยจนกว่าจะสัญญาจะสิ้นสุด และสถาบันการเงินยังสามารถรับรู้รายได้ดอกเบี้ยดังกล่าวได้ ซึ่งจะถือเป็นส่วนหนึ่งของยอดเงินที่ต้องชำระคืน ดังนั้น ในการพิจารณาการกันเงินสำรองจึงต้องรวมยอดดังกล่าวด้วย
6	ในการพิจารณานำมูลค่าหลักประกันมาหักลดมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองสำหรับผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันนั้น สถาบันการเงินสามารถนำมูลค่าที่ประมาณการว่าหลักประกันจะมีมูลค่าสูงขึ้นในอนาคตมาหักออกจากมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองได้หรือไม่	สถาบันการเงินสามารถนำแนวโน้มของมูลค่าหลักประกันไปประกอบในการพิจารณาให้สินเชื่อได้ แต่ในการพิจารณานำมูลค่าหลักประกันมาใช้ในการคำนวณเงินกันสำรองนั้น ต้องอ้างอิงมูลค่าที่ประเมินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
การดำรงเงินกองทุน		
7	สถาบันการเงินต้องดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันอย่างไร	ให้สถาบันการเงินดำรงเงินกองทุนสำหรับมูลหนี้และภาระผูกพัน โดยถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) หรือหลักเกณฑ์การกำกับดูแลด้านเงินกองทุนและการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องสำหรับบริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์แล้วแต่กรณี กล่าวคือ ให้สถาบันการเงินดำรงเงินกองทุนสำหรับมูลหนี้และภาระผูกพันที่สถาบันการเงินต้องจ่ายกรณีทำสัญญาแบบกำหนดตามช่วงเวลา หรือที่สถาบันการเงินคาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตกรณีทำสัญญาแบบกำหนดตามอายุของผู้กู้ ซึ่งสถาบันการเงินต้องพิจารณาคำนวณภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักการเชิงสถิติที่ได้รับการยอมรับเป็นการทั่วไปและน่าเชื่อถือ โดยให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตด้วยวิธี Standardised Approach เช่นเดียวกับการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับการคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (loan to value ratio : LTV ratio) นั้น ให้สถาบันการเงินคำนวณเงินให้สินเชื่อ (loan) โดยใช้ยอดมูลหนี้คงค้างรวมกับยอดมูลค่าเทียบเท่าสินทรัพย์ในงบดุลของรายการนอกงบดุล ซึ่งคำนวณจากยอดภาระผูกพันที่สถาบันการเงินต้องจ่ายหรือคาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตแล้วแต่กรณี ณ วันที่อนุมัติสินเชื่อ (เฉพาะส่วนที่ยังไม่ได้ชำระให้แก่ผู้กู้) คูณกับค่าแปลงสภาพ (credit conversion factor : CCF) ซึ่งกำหนดไว้ที่ร้อยละ 50 และให้สถาบันการเงินคำนวณมูลค่าหลักประกัน (value) โดยอ้างอิงจากราคาประเมิน ณ วันที่อนุมัติสินเชื่อซึ่งได้ประเมินราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อมาจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน
8	ในการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัย ณ วันที่หนี้ครบกำหนด หรือกรณีที่ลูกหนี้เสียชีวิต และ	ให้สถาบันการเงินคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงสำหรับกรณีดังกล่าวเช่นเดียวกับการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
	สถาบันการเงินอยู่ระหว่างดำเนินการยึดหลักประกันดังกล่าวมาเป็นของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินต้องคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงในส่วนของหลักประกันดังกล่าวอย่างไร	โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันทั่วไปที่ยังไม่ถูกบังคับหลักประกัน
การเรียกดอกเบี้ยและค่าบริการต่าง ๆ		
9	ในการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน สถาบันการเงินสามารถเรียกเก็บดอกเบี้ยและค่าบริการประเภทใดได้บ้าง	ให้สถาบันการเงินเรียกเก็บดอกเบี้ยและค่าบริการต่าง ๆ ได้ตามหลักการที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าบริการต่าง ๆ และเบี้ยปรับสำหรับธนาคารพาณิชย์ และไม่ให้สถาบันการเงินนำดอกเบี้ยและค่าบริการต่าง ๆ มารวมกับมูลหนี้ที่ยังไม่ได้ชำระเพื่อคิดดอกเบี้ยหรือค่าบริการต่าง ๆ อีก
10	ในการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน สถาบันการเงินสามารถให้ผู้กู้ทำประกันความเสียหายของสินทรัพย์ (ที่อยู่อาศัย) ได้หรือไม่ และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของการกู้ด้วยหรือไม่	สถาบันการเงินสามารถให้ผู้กู้ทำประกันความเสียหายของทรัพย์สิน (ที่อยู่อาศัย) ได้ โดยสถาบันการเงินต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้กู้ รวมถึงเปิดเผยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำประกันภัยดังกล่าว หากมีการเรียกเก็บจากผู้กู้เพิ่มเติม ซึ่งควรแยกออกเป็นรายการต่างหาก และไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน
11	ในกรณีที่สถาบันการเงินมีการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน เมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือเมื่อลูกค้าเสียชีวิต สถาบันการเงินจะมีการนำที่อยู่อาศัยไปขายทอดตลาด สถาบันการเงินสามารถคิดดอกเบี้ยในช่วงเวลาระหว่างวันสิ้นสุดสัญญาจนถึงวันขายทอดตลาดได้หรือไม่	ในช่วงเวลาระหว่างสิ้นสุดสัญญาจนถึงวันขายทอดตลาด สถาบันการเงินสามารถคิดดอกเบี้ยได้ หากมีการตกลงกันไว้ในสัญญาและเปิดเผยข้อมูลการเรียกเก็บดอกเบี้ยดังกล่าวแก่ผู้บริโภคไว้อย่างชัดเจน
การรับรู้รายได้		
12	สถาบันการเงินสามารถรับรู้รายได้ดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันได้หรือไม่ อย่างไร (วันที่ 19 กรกฎาคม 2564)	ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยข้อกำหนดบันทึกบัญชี โดยรับรู้รายได้ดอกเบี้ยด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (effective interest rate) (ไม่รับรู้รายได้ดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา) โดยประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการพิจารณาเงื่อนไขของสัญญาทั้งหมด ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนรับ/จ่าย เป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ย

	ประเด็นหารือ	แนวคำตอบ
		ที่แท้จริง ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และให้สถาบันการเงินระงับการบันทึกบัญชีเป็นรายได้ดอกเบี้ยจากสินเชื่อกับผู้กู้ที่อาศัยเพื่อผู้สูงอายุเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ เว้นแต่มีสัญญาตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น โดยไม่ต้องยกเลิกการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยดังกล่าวที่ได้รับรู้ไปแล้ว
ระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย		
13	เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน และสถาบันการเงินได้บังคับหลักประกันเข้ามาเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินแล้ว สถาบันการเงินสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้นานเท่าใด	ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ซึ่งหากมีเหตุจำเป็นก็อาจขอผ่อนผันระยะเวลาการถือครองต่อ ธปท. เป็นรายกรณีได้เช่นเดียวกับอสังหาริมทรัพย์รอการขายอื่น