

## สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

นางสาวศิริดา เตชะรักษพงษ์


ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

หนึ่งในความท้าทายที่สำคัญของประเทศในระยะต่อไป คือ การที่ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) ดังจะเห็นได้จากข้อมูลของมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทยที่ปัจจุบันประเทศไทยมีสัดส่วนผู้สูงอายุที่ร้อยละ 15 ของจำนวนประชากรทั้งหมด และคาดว่าในอีกไม่เกิน 5 ปี สัดส่วนผู้สูงอายุจะสูงถึงร้อยละ 20 ทำให้ประเทศไทยก้าวเข้าสู่ “สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ (Aged Society)” ซึ่งแปลได้ว่า โดยเฉลี่ยแล้ว คนวัยทำงาน 4 คน จะเลี้ยงดูผู้สูงอายุ 1 คน ทั้งนี้ ปัจจุบันผู้สูงอายุบางคนยังคงพึ่งพิงการดูแลจากบุตร ดังจะเห็นได้จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติที่แสดงว่า แหล่งเงินหลักในการดำรงชีพของผู้สูงอายุมาจากบุตรประมาณร้อยละ 40 ของรายได้ทั้งหมด ดังนั้น หากในอนาคตสัดส่วนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น จำนวนคนทำงานที่จะต้องดูแลผู้สูงอายุ น้อยลง ผู้สูงอายุจึงต้องดูแลตนเองมากขึ้น และหากผู้สูงอายุไม่มีการเตรียมความพร้อมด้านการเงินในวัยเกษียณของตนเองที่ดีพอ อาจทำให้เกิดปัญหา “จนตอนแก่” หรือไม่มีเงินที่จะใช้ในการดำรงชีพได้

แม้ว่าเราจะไม่สามารถหยุดยั้งการเป็นผู้สูงอายุได้ แต่เราสามารถเตรียมความพร้อมทางการเงินเพื่อป้องกันมิให้เข้าสู่ปัญหา “จนตอนแก่” หรือมีเงินไม่พอในการดำรงชีพได้ ซึ่งโดยทั่วไปเรามักจะเตรียมความพร้อมทางการเงินในรูปแบบของการออมและการลงทุน รวมถึงการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม แม้ผู้สูงอายุจะมีที่อยู่อาศัยแล้วก็ตาม แต่ก็อาจมีความจำเป็นอื่นอีกที่ทำให้ต้องการหาแหล่งเงินหรือสภาพคล่องเพิ่มเติมไว้ใช้ในการดำรงชีพ ถึงจุดนี้ ท่านผู้อ่านหลายท่านอาจมีคำถามเกิดขึ้นว่า โดยทั่วไปจะมีผลิตภัณฑ์ทางการเงินใดที่สามารถเป็นแหล่งเงินเพื่อการดำรงชีพสำหรับผู้สูงอายุได้บ้าง

“Reverse Mortgage” หรือสินเชื่อผู้สูงอายุโดยใช้บ้านที่มีอยู่แล้วเป็นหลักประกัน เป็นหนึ่งในผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่น่าจะเป็นทางเลือกในการหาแหล่งเงินเพื่อการดำรงชีพของผู้สูงอายุได้ โดยผู้สูงอายุจะนำเอาบ้านพักอาศัยที่ตนเป็นเจ้าของไปเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่อ และนำเงินที่ได้รับมาใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน โดยสถาบันการเงินจะเป็นผู้จ่ายเงินในแต่ละงวดให้ผู้สูงอายุตลอดชีวิตหรือตามระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งผู้สูงอายุยังคงสามารถอาศัยอยู่ในบ้านที่นำมาเป็นหลักประกันดังกล่าวได้โดยไม่ต้องชำระคืนสินเชื่อ แต่เมื่อครบกำหนดสัญญาหรือเมื่อผู้สูงอายุเสียชีวิต หากทายาทของผู้สูงอายุไม่มาไถ่ถอนบ้านคืน บ้านนั้นก็จะเป็นของสถาบันการเงิน ซึ่งสถาบันการเงินจะนำไปขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ต่อไป และในกรณีที่สถาบันการเงินจำหน่ายบ้านดังกล่าวได้ราคาต่ำกว่ามูลหนี้ สถาบันการเงินจะไม่สามารถไถ่เบี่ยจากผู้สูงอายุ (หรือทายาท) ให้รับผิดชอบส่วนขาดนั้นได้ แต่หากสถาบันการเงินจำหน่ายบ้านดังกล่าวได้ราคาที่สูงกว่ามูลหนี้ สถาบันการเงินก็จะต้องคืนส่วนเกินนั้นให้แก่ผู้สูงอายุ (หรือทายาท หรือบุคคลตามที่ตกลงกันไว้)

แม้ว่าสินเชื่อ Reverse Mortgage นั้นจะเป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับแหล่งเงินในการดำรงชีพสำหรับผู้สูงอายุ แต่ก็มีข้อพิงระวังว่าเมื่อครบกำหนดสัญญาสินเชื่อหรือผู้สูงอายุเสียชีวิต สถาบันการเงินจะนำที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุไปขายเพื่อชำระหนี้ ยกเว้นกรณีทายาทของผู้สูงอายุมาชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนที่อยู่อาศัยดังกล่าว ดังนั้น



ก่อนที่จะทำธุรกรรมดังกล่าว ผู้สูงอายุควรหารือกับคู่สมรส บุตร หรือผู้อยู่อาศัยร่วมในที่อยู่อาศัย เพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงผลที่อาจเกิดขึ้นจากการขอสินเชื่อ Reverse Mortgage ดังกล่าว รวมถึงลักษณะของสินเชื่อเงินงวดที่จะได้รับการขอสินเชื่อ

---

บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล จึงไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย