

## Reverse Mortgage

### สินเชื่อบ้านสำหรับผู้สูงอายุ

โดย พรนิภา หาชัยภูมิ

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

E-mail: pornnipa\_h@smcthailand.com

สังเกตว่าในพักหลังๆ จะมีคนทั่วโลกออกมาเป็นห่วง และพูดถึงมาตรการรองรับการดูแลผู้สูงอายุอย่างจริงจัง เพราะคาดว่าในไม่ช้า โครงสร้างประชากรโลกจะมีสัดส่วนของผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นมาก เป็นผลจากพฤติกรรมการมีลูกน้อยลง ประกอบกับการมีอายุเฉลี่ยยืนขึ้น ซึ่งประชาชนโดยเฉลี่ยอาจจะใช้ชีวิตหลังเกษียณยาวนานถึง 20 ปีเลยทีเดียว

กรณีของไทย ผู้สูงอายุจะหวังพึ่งเงินงบประมาณรัฐ ด้านสวัสดิการสังคมหรือสาธารณสุขก็คงไม่พอ หวังให้ลูกหลานเลี้ยงดูก็ไม่แน่ใจ เพราะวัฒนธรรมเลี้ยงดูผู้สูงอายุเริ่มเปลี่ยนไป หวังพึ่งเงินสะสมก็ไม่รู้ว่าพอใช้จนถึงบั้นปลายชีวิตหรือเปล่า เป็นเรื่องที่น่ากังวลจริงๆ

อันที่จริงแล้ว ยังมีความมั่งคั่ง (Wealth) อย่างหนึ่งที่คนเราสะสมไว้ตั้งแต่วัยทำงาน คือ บ้านที่ผ่อนส่งกันนานถึง 20 – 30 ปี ทำให้เงินเก็บทั้งชีวิตร่อยหรอลงไป แต่จะทำอย่างไร เมื่อถึงคราวจำเป็นในยามแก่ จะสามารถเอาบ้านมาแปลงเป็นเงินเพื่อใช้จ่ายเหมือนทรัพย์สินอย่างอื่นได้ โดยไม่ต้องหวังพึ่งใคร และยังสามารถอาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้นได้

Reverse Mortgage หรือสินเชื่อบ้านแบบย้อนกลับ สามารถตอบโจทย์ข้างต้นได้อย่างพอเหมาะพอเจาะ ที่เรียกว่า “ย้อนกลับ” ก็เพราะว่า สวนทางกับสินเชื่อบ้านทั่วไป ที่โดยปกติผู้กู้จะต้องจ่ายชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นงวดๆ ให้กับสถาบันการเงินที่ให้กู้

ในขณะที่ Reverse Mortgage นั้น สถาบันการเงินจะต้องจ่ายเงินให้กับผู้กู้เป็นงวดๆ รวมทั้งอาจจะกัณวงเงินจำนวนหนึ่งไว้ สำหรับการเบิกใช้ในยามฉุกเฉินเพิ่มเติม โดยผู้กู้ไม่ต้องชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยคืนจนกว่าจะสิ้นสุดการกู้ยืม จัดเป็น Deferred Payment Loan ประเภทหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขว่าผู้กู้จะต้องอาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้นเป็นหลักตลอดการกู้ยืม

Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อบ้านสำหรับผู้สูงอายุเท่านั้น (อายุ 62 ปีขึ้นไปในสหรัฐ และอายุ 65 ปีขึ้นไปในเกาหลีใต้) เหมาะกับผู้สูงอายุที่มีบ้านเป็นของตนเอง แต่ไม่มีกระแสเงินเพียงพอสำหรับการใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน และไม่ต้องการขายบ้าน

วงเงินกู้ที่จะได้รับขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้ (ยิ่งอายุมาก ยิ่งได้รับวงเงินมาก) มูลค่าบ้านที่เป็นหลักประกัน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ส่วนใหญ่การกู้จะสิ้นสุดลง เมื่อผู้กู้เสียชีวิต มีการชำระหนี้คืนทั้งหมด หรือไม่ได้อาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้นแล้ว

น่าเสียดายว่า Reverse Mortgage ยังไม่มีในประเทศไทย ส่วนใหญ่จะมีในประเทศที่ตลาดสินเชื่อบ้านค่อนข้างก้าวหน้า ในแถบเอเชียเท่าที่เห็น คือ เกาหลีใต้ ที่เริ่มในปี 2550 โดยมีสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐเป็นผู้ให้กู้ มีรัฐบาลค้ำประกันเงินกู้ และคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำ เพราะถือว่าเป็นสวัสดิการสังคมสำหรับผู้สูงอายุในประเทศอย่างหนึ่ง

สำหรับในไทย น่าจะมีการริเริ่มบริการ Reverse Mortgage ซึ่งนอกจากจะช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุ และลดภาระของรัฐบาลในการดูแลผู้สูงอายุแล้ว ยังสามารถเปลี่ยนความมั่งคั่งที่คนสะสมไว้ให้มีสภาพคล่องมากขึ้น ทำให้มีการใช้จ่ายมากขึ้น ส่งผลบวกต่อ GDP และการพัฒนาภาพรวมของที่อยู่อาศัยของประเทศ ทั้งนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์น่าจะเป็นผู้ริเริ่ม เนื่องจากมีความใกล้ชิดกับภาครัฐ และน่าจะทำหน้าที่ปกป้องผลประโยชน์ของผู้บริโภคได้ดีที่สุด

.....