

Reversed Mortgage ทางเลือกของผู้สูงอายุ

พีระพัฒน์ เจริญประยูร

ปัจจุบัน ประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่ยุคสังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) อย่างเต็มตัวเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์ขององค์การสหประชาชาติ (United Nations) ซึ่งกำหนดว่า การก้าวเข้าสู่ Aging Society หมายถึงสังคมที่มีประชากรอายุ ๖๐ ปีขึ้นไปมากกว่าร้อยละ ๑๐ ของประชากรทั้งประเทศ หรือมีประชากรที่มีอายุตั้งแต่ ๖๕ ปี เกินกว่าร้อยละ ๗ ของประชากรทั้งประเทศ ทั้งนี้ จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่าในปี ๒๕๕๔ ประเทศไทยมีประชากรผู้สูงอายุ ๖๐ ปีขึ้นไปเป็นจำนวน ๘,๒๖๖,๓๐๔ คน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ ๑๒.๒ และคาดการณ์ว่าจำนวนประชากรผู้สูงอายุจะเพิ่มขึ้นอีกอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา รัฐจึงมีความพยายามที่จะสร้างความพร้อมเพื่อให้ประเทศไทยสามารถรับมือกับการเป็นสังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มตัว โดยในวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๕๘ คณะรัฐมนตรีได้มีการวางนโยบายในเรื่องดังกล่าวไว้ ๓ ส่วน อันได้แก่ นโยบายที่สนับสนุนให้ผู้สูงอายุสามารถดำรงชีวิตอยู่ได้อย่างมั่นคง ปลอดภัย และมีศักดิ์ศรี นโยบายการเสริมสร้างสุขภาพอนามัยของผู้สูงอายุ และนโยบายการส่งเสริมประกันรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืน พร้อมทั้งเสนอแนวทางในการแก้ไขกฎหมายให้มีความสอดคล้องกับนโยบายดังกล่าว สำหรับนโยบายการส่งเสริมประกันรายได้ของผู้สูงอายุนั้น ที่ผ่านมารัฐได้พยายามอย่างต่อเนื่องที่จะพัฒนากฎหมายที่ช่วยให้ผู้สูงอายุมีรายได้ในการดำรงชีวิต อาทิ การตราพระราชบัญญัติกองทุนการออมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๔ เพื่อสร้างระบบการออมเพื่อการดำรงชีพในยามชราให้แก่ประชาชนอย่างทั่วถึง

เมื่อเราหันไปพิจารณาประเทศที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ ซึ่งหมายถึงสังคมที่มีประชากรอายุเกิน ๖๐ ปีเป็นจำนวนร้อยละ ๒๐ ขึ้นไปของประชากรโดยรวมทั้งประเทศแล้วจะพบว่า นอกจากการดำเนินนโยบายภาครัฐเพื่อส่งเสริมการมีรายได้ของผู้สูงอายุแล้ว ภาคการเงินยังได้สร้างเครื่องมือทางการเงินเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุประกอบด้วย หนึ่งในนวัตกรรมทางการเงินดังกล่าวได้แก่ Reverse Mortgage ซึ่งมีลักษณะเป็นสินเชื่อประเภทหนึ่ง โดยเมื่อแปลตรงตัวจะหมายถึงสินเชื่อที่มีลักษณะตรงกันข้ามกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย นั่นหมายความว่า โดยทั่วไป ผู้กู้จะขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อนำไปซื้อบ้าน โดยจะต้องผ่อนจ่ายค่าบ้านเป็นรายเดือน ส่วนสถาบันการเงินก็จะได้บ้านดังกล่าวเป็นหลักประกัน ในขณะที่ Reverse Mortgage ผู้กู้นำบ้านที่ตัวเองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปวางเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน และสถาบันการเงินจะจ่ายเงินให้กับผู้กู้โดยจะเลือกได้รับเป็นก้อน (Lump sum) หรือเป็นรายเดือน หรือเป็น Line of Credit ก็สุดแท้แต่ โดยสินเชื่อที่จะครบกำหนดเมื่อผู้กู้เสียชีวิต เพื่อให้ผู้กู้ซึ่งเป็นเจ้าของบ้านนำเงินดังกล่าวไปใช้จ่ายในบั้นปลายของชีวิต ดังนั้น หนึ่งในเงื่อนไขของผู้ขอสินเชื่อ Reverse Mortgage จึงไม่ใช่การพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ แต่เป็นการกำหนดอายุของผู้ขอสินเชื่อ โดยในสหรัฐอเมริกา ผู้ขอสินเชื่อ Reverse Mortgage ได้ต้องมีอายุตั้งแต่ ๖๒ ปีขึ้นไป และ ๕๕ ปีขึ้นไปสำหรับประเทศแคนาดา เป็นต้น ทั้งนี้ วงเงินที่จะได้จากสินเชื่อ Reverse Mortgage จึงขึ้นอยู่กับมูลค่าของบ้าน

<http://www.facebook.com/palruee/sanpakkuhamay-na-rae>

บทความกฎหมายน่ารู้

และเมื่อผู้กู้เสียชีวิตลงแล้ว สถาบันการเงินก็จะนำบ้านของผู้กู้ไปขาย หากมูลค่าบ้านที่ขายได้สูงกว่าวงเงินสินเชื่อ Reverse Mortgage เงินส่วนต่างที่เหลือก็จะตกเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้กู้ต่อไป ทั้งนี้ Reverse Mortgage อาจจะถูกกับการทำประกันแบบบำนาญเพื่อให้การจ่ายบำนาญเป็นรายงวดก็สามารถทำได้เช่นกัน รูปแบบของการทำ Reverse Mortgage จึงมีความหลากหลายที่สามารถปรับให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้กู้แต่ละรายได้

จากคุณลักษณะดังกล่าว Reverse Mortgage จึงมีประโยชน์ในฐานะนวัตกรรมทางการเงินที่จะช่วยรองรับการปรับเปลี่ยนของประเทศไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มตัว โดยอาจเสนอให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐดำเนินโครงการนำร่องในการให้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage ให้กับประชาชนผู้สูงอายุ ส่งเสริมให้ภาคสถาบันการเงินทั้งในภาคธนาคารพาณิชย์ ผู้ให้สินเชื่อ ตลอดจนภาคธุรกิจประกันภัย ให้ความสนใจในการให้บริการในผลิตภัณฑ์ดังกล่าวอย่างกว้างขวาง เพื่อให้เกิดการแข่งขันเพื่อนำมาซึ่งประโยชน์ต่อประชาชนผู้สูงอายุโดยรวม

