



Is Reverse Mortgage for Thai elderly?

Sunti Tirapat*

Received: August 13, 2019 / Accepted: February 5, 2020

Abstract

A reverse mortgage is a loan, pioneered in the United States, available to elderly homeowners that allows them to convert the equity in their homes into cash for their spending. Recently in Thailand, the Government Savings Bank has offered reverse mortgage to Thai elderly as one of the policy measures to prepare for the aging society. The objective of this study is to assess whether the loan is appropriate for Thai elderly. To provide the basis for understanding, the study begins by explaining the reverse mortgage loan under the Home Equity Conversion Mortgage (HECM) program and reviewing previous studies in several areas. Then the study assesses the adequacy of the monthly incomes from the loan received by Thai elderly, using a simple example to compare the received incomes from the Government Savings Bank and those from the comparable HECM loans. It is found that the monthly incomes received under the HECM are higher than those of the Government Savings Bank. In addition, the study estimates the put option value of the borrower from the nonrecourse feature of the loan using various models. The simple closed-form Black-Scholes put option values are significantly lower than those of the simulation approach, due to the time-varying strike and non-European features of the loan. Moreover, the put values appear to be lower than the fixed transaction costs of the loan, even in the case of allowing for the jump in housing price such as in the crisis. Overall the results suggest that the Reverse Mortgage loan is too expensive for Thai elderly. The government should consider the mortgage insurance program which enables banks to lend on more favorable terms.

Keywords: Reverse Mortgage, Thai Elderly

* NIDA Business School, National Institute of Development Administration (NIDA), Bangkok, Thailand.



สินเชื่อ Reverse Mortgage เหมาะสำหรับผู้สูงอายุไทยหรือไม่

สันติ ธิรพัฒน์*

บทคัดย่อ

Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อเพื่อช่วยเหลือผู้สูงอายุที่พัฒนาขึ้นในสหรัฐอเมริกา โดยผู้สูงอายุที่มีบ้านสามารถใช้บ้านเป็นหลักประกันในการได้รับเงินรายงวดเพื่อการดำรงชีพจากสถาบันการเงิน เพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของไทย ธนาคารออมสินได้มีการนำร่องให้บริการสินเชื่อดังกล่าวตามนโยบายรัฐบาล การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินว่าสินเชื่อมีความเหมาะสมกับผู้สูงอายุไทยหรือไม่ โดยเริ่มจากการอธิบายสินเชื่อที่เรียกว่า Home Equity Conversion Mortgage (HECM) ของสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็น Reverse Mortgage ที่มีการใช้กันมากที่สุดเพื่อช่วยให้เข้าใจสินเชื่อประเภทนี้ของธนาคารออมสิน อีกทั้งได้ทบทวนการศึกษาทางวิชาการที่เกี่ยวข้องในประเด็นต่างๆ จากนั้นจึงได้วิเคราะห์สินเชื่อของธนาคารออมสินว่ามีความเพียงพอเหมาะสมกับผู้สูงอายุไทยหรือไม่ โดยการใช้ตัวอย่างในการเปรียบเทียบเงินงวดที่ผู้กู้ได้รับจากธนาคารออมสินกับโครงการ HECM ซึ่งพบว่าเงินงวดที่ผู้สูงอายุได้รับจากโครงการ HECM สูงกว่าเงินงวดที่ได้รับจากธนาคารออมสิน การศึกษายังได้ประมาณมูลค่าของพวทอปชั่น (Put Option) ซึ่งเป็นประโยชน์ที่ผู้กู้ได้รับการกู้สินเชื่อประเภทนี้โดยตัวแบบต่างๆ ผลการศึกษาพบว่าตัวแบบ Black-Scholes ที่สามารถคำนวณได้ง่ายโดยใช้สูตรสำเร็จให้ผลที่ต่ำกว่าวิธีการจำลองสุ่ม (Simulation) ค่อนข้างมาก เนื่องจากตัวแบบ Black-Scholes ไม่ได้คำนึงถึงลักษณะที่ราคาใช้สิทธิมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามระยะเวลา (Time Varying Strike) และจากการที่สินเชื่ออาจครบกำหนดก่อนระยะเวลากู้เงินได้หากผู้กู้เสียชีวิต นอกจากนี้การศึกษายังพบว่ามูลค่า Put Option ที่ผู้สูงอายุได้รับต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ในการกู้เงิน แม้แต่ในกรณีที่มีการจำลองสุ่มใช้ตัวแบบการเปลี่ยนแปลงราคาบ้านที่มีองค์ประกอบของการกระโดด (Jump Process) เช่นช่วงวิกฤติเศรษฐกิจก็ตาม โดยรวมผลการศึกษาชี้ว่าสินเชื่อนี้แพงเกินไป ภาครัฐควรพิจารณาการประกันราคาบ้าน (Mortgage Insurance) ซึ่งจะช่วยให้ธนาคารสามารถให้วงเงินสินเชื่อที่สูงกว่าปัจจุบัน ส่งผลให้เงินงวดที่ผู้สูงอายุได้รับเพื่อการดำรงชีพเพิ่มขึ้น

คำสำคัญ: สินเชื่อ ผู้สูงอายุไทย

* คณะบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์



1. บทนำ (Introduction)

ประเทศไทยกำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเต็มรูปแบบ อีกทั้งไทยยังเป็นประเทศที่กำลังพัฒนา ซึ่งมีอัตราการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุที่รวดเร็วมากที่สุดประเทศหนึ่งของโลก ทำให้โครงสร้างพื้นฐานสาธารณะของภาครัฐยังไม่สามารถครอบคลุมและเพียงพอในการรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว มีประชากรน้อยกว่าร้อยละ 5 เท่านั้นที่อยู่ในระบบสวัสดิการของภาครัฐ (World Population Ageing Report 2015, United Nations) รัฐบาลไทยได้กำหนดให้การดูแลผู้สูงอายุเป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 โดยจัดให้มีมาตรการต่างๆ ในการดูแลผู้สูงอายุ เช่น การจัดทำที่อยู่อาศัยและสินเชื่อพิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อดูแลผู้สูงอายุ มาตรการภาษีดึงดูดให้หน่วยงานเอกชนจ้างผู้สูงอายุทำงาน รวมทั้งให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจมีบทบาทในการให้บริการทางการเงินเพื่อผู้สูงอายุมากขึ้น และเมื่อเร็ว ๆ นี้ยังได้ให้ธนาคารออมสินนำร่องให้บริการสินเชื่อ Reverse Mortgage เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้สูงอายุ

สินเชื่อ Reverse Mortgage เป็นนวัตกรรมทางด้านสินเชื่อเพื่อวัยเกษียณอายุ (Retirement Financing) เกิดขึ้นที่ประเทศสหรัฐอเมริกามานานเกือบ 60 ปี แนวคิดของ Reverse Mortgage คือการให้ผู้สูงอายุที่มีบ้านและยังอาศัยอยู่ในบ้านนั้น สามารถมีรายได้ประจำเป็นงวดๆ จากสถาบันการเงินเพื่อการใช้จ่ายดำรงชีพในวัยชราจากการกู้เงินโดยใช้บ้านเป็นหลักประกัน ถึงแม้สินเชื่อ Reverse Mortgage สามารถช่วยให้ผู้สูงอายุมีรายได้ที่สม่ำเสมอเพื่อใช้จ่ายเมื่อชราภาพได้ แต่ในประเทศสหรัฐอเมริกาเองที่ริเริ่มการใช้สินเชื่อประเภทนี้ มีผู้สูงอายุที่ใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage เพียงประมาณร้อยละ 2 ของผู้สูงอายุที่มีบ้านเท่านั้น¹ ทั้งนี้ เป็นประเทศที่มีตลาดการเงินและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วก็ตาม นอกจากนั้นประเทศญี่ปุ่นที่ได้มีโครงการ Reverse Mortgage มาเกือบ 40 ปี และประเทศสาธารณรัฐเกาหลีที่มีโครงการประเภทนี้มาแล้วเป็นเวลากว่า 10 ปี แต่ผู้สูงอายุก็ยังมีการใช้สินเชื่อประเภทนี้ในปริมาณที่น้อยมากเช่นเดียวกัน ความต้องการที่ต่ำต้อย ที่สินเชื่อน่าจะเป็นประโยชน์แก่ผู้สูงอายุ เป็นเรื่องที่ได้ได้รับความสนใจและมีการศึกษาค้นคว้ามากในต่างประเทศ

สำหรับประเทศไทย สินเชื่อ Reverse Mortgage ถือว่าเป็นเรื่องใหม่ เกิดจากมาตรการภาครัฐในปลายปี พ.ศ. 2559 ที่ต้องการสนับสนุนให้มีกลไกทางการเงินเพื่อช่วยเสริมมาตรการคุ้มครองทางด้านสังคมที่ให้แก่ผู้สูงอายุ ดังนั้นการประเมินว่า Reverse Mortgage มีความเหมาะสม และสามารถช่วยให้ผู้สูงอายุไทยมีรายได้เพื่อการใช้จ่ายดำรงชีพในวัยชราดังที่คาดหวังหรือไม่ จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจและควรได้รับการศึกษาให้มีความเข้าใจมากขึ้น

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทบทวนการศึกษาที่เกี่ยวข้อง และวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงิน รวมทั้งความเสี่ยงของการใช้ Reverse Mortgage ซึ่งสามารถใช้เป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจของผู้ที่สนใจจะใช้สินเชื่อประเภทนี้ ในส่วนที่ 2 อธิบายรายละเอียด Reverse Mortgage ของสหรัฐอเมริกาที่เป็นต้นแบบ เพื่อช่วยให้เข้าใจสินเชื่อประเภทนี้ของธนาคารออมสิน ในส่วนที่ 3 ทบทวนการศึกษาทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ Reverse Mortgage ในส่วนที่ 4 เป็นการวิเคราะห์และประเมินว่าสินเชื่อ Reverse Mortgage ของธนาคารออมสินที่รัฐบาลให้เป็นผู้นำร่องในการให้บริการว่ามีความเหมาะสมกับผู้สูงอายุไทยหรือไม่ และสุดท้ายส่วนที่ 5 เป็นข้อสรุปและข้อเสนอแนะเพื่อเป็นประโยชน์สำหรับนโยบายเกี่ยวกับผู้สูงอายุของไทยต่อไป

¹ ข้อมูลการใช้สินเชื่อในปี ค.ศ. 2013 จาก Nakajima and Telyukova (2017)

2. ลินเชื่อ Reverse Mortgage คืออะไร (What Is Reverse Mortgage?)

Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งที่เกิดขึ้นครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2504 โดยสถาบันการเงินที่ชื่อว่า Deering Saving and Loan ในสหรัฐอเมริกา เพื่อช่วยให้ผู้สูงอายุที่มีบ้านสามารถมีรายได้ในการใช้จ่ายดำรงชีพ โดยการใช้บ้านเป็นหลักประกัน ต่อมาในปี พ.ศ. 2530 รัฐบาลได้ผ่านกฎหมายให้หน่วยงานที่ชื่อว่า Federal Housing Administration (FHA) สามารถรับประกันราคาบ้านที่ใช้เป็นหลักประกันจากสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ โดย Reverse Mortgage ภายใต้โครงการของทางการเรียกว่า Home Equity Conversion Mortgage (HECM) ปัจจุบันมีสัดส่วนกว่าร้อยละ 90 ของสินเชื่อทั้งหมด ขณะที่ Reverse Mortgage ของภาคเอกชนมีสัดส่วนลดลงอย่างต่อเนื่อง ในส่วนนี้จะอธิบายลักษณะ Reverse Mortgage ภายใต้โครงการ HECM เพื่อเป็นพื้นฐานในการเข้าใจสินเชื่อประเภทนี้ของธนาคารออมสิน ซึ่งได้แสดงรายละเอียดไว้ในภาคผนวก

ลักษณะสำคัญของ Reverse Mortgage

สินเชื่อนี้แตกต่างจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage) ทั่วไป ที่ผู้กู้ที่ต้องการซื้อบ้านจ่ายชำระเงินงวดแรกจำนวนหนึ่ง และกู้เงินส่วนที่เหลือ (ประมาณร้อยละ 70-80 ของราคาบ้าน) จากสถาบันการเงิน หลังจากนั้นผู้กู้มีภาระในการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยคืนเป็นงวดๆ ให้แก่สถาบันการเงินในระยะยาว เมื่อชำระเงินคืนครบถ้วนตามที่กำหนด ผู้กู้จึงมีความเป็นเจ้าของบ้านอย่างสมบูรณ์ แต่สำหรับสินเชื่อ Reverse Mortgage ภายใต้โครงการ Home Equity Conversion Mortgage (HECM) มีลักษณะสำคัญดังนี้²

- เป็นสินเชื่อซึ่งแทนที่ผู้กู้มีภาระการจ่ายคืนเงินกู้คืนแก่สถาบันการเงินเป็นงวดๆ ก่อนวันครบกำหนด ผู้กู้กลับได้รับเงินกู้เป็นงวดๆ หรือวงเงินในการกู้ (Line of Credit) จากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันการชำระคืนเงินกู้ (Repayment) จะเกิดขึ้นเมื่อผู้กู้ตายหรือย้ายออกจากที่อยู่อาศัยอย่างถาวร หรือเมื่อผู้กู้ต้องการใช้เงินกู้คืนก่อนกำหนด (Pre-Payment) เท่านั้น ในการชำระหนี้คืนผู้กู้หรือผู้รับมรดกสามารถเลือกชำระโดยให้สถาบันการเงินขายที่อยู่อาศัยหรือโดยการชำระด้วยเงินสดก็ได้
- วงเงินกู้ที่ได้รับจะถูกกำหนดจากราคาที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ไม่ขึ้นกับความสามารถในการหารายได้ของผู้กู้เพื่อชำระหนี้เหมือนกับการกู้เงินโดยทั่วไป สินเชื่อนี้จึงเหมาะกับผู้สูงอายุที่ความสามารถในการหารายได้ถดถอยลงเรื่อยๆ หรือไม่สามารถหารายได้ในขณะที่ยังมีชีวิต
- ต้องมีอายุ 62 ปีขึ้นไป และเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย หรือผ่อนชำระเกือบหมดภาระหนี้ และอาศัยในที่อยู่นั้น สำหรับที่อยู่อาศัยที่ใช้เป็นหลักประกันอาจเป็นได้ทั้งบ้าน คอนโดมิเนียม หรือสิ่งทรมิตรทรัพย์ผู้กู้ต้องตามที่กำหนดไว้
- ผู้กู้ต้องผ่านการได้รับคำปรึกษาจากที่ปรึกษาซึ่งได้รับความเห็นชอบจากทางการ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้กู้เข้าใจผลิตภัณฑ์สินเชื่อนี้ และทราบทางเลือกอื่นในการกู้ยืมเงิน เนื่องจากสินเชื่อนี้มีความซับซ้อนและเป็นการกู้ระยะยาว
- มีลักษณะ Nonrecourse กล่าวคือ ถ้าราคาขายที่อยู่อาศัยสูงกว่ามูลหนี้ ผู้กู้จะได้รับส่วนล้ำมูลหนี้ (หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ) แต่หากราคาขายได้ต่ำกว่ามูลหนี้ ผู้กู้ไม่ต้องมีภาระรับผิดชอบในส่วนต่างที่ขาด จึงเปรียบเสมือนว่าผู้กู้ได้รับการประกันราคาที่อยู่อาศัย ส่วนต่างของราคาต่ำกว่ามูลหนี้ถือเป็นภาระของทางการในฐานะผู้รับประกัน ที่ชำระคืนให้

² สินเชื่อ Reverse Mortgage ของธนาคารออมสินอาจมีลักษณะแตกต่างจาก HECM เช่น กำหนดให้ผู้กู้ที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป สามารถกู้ได้ ไม่มีการกู้แบบ Line of Credit และ Tenure ผู้กู้ไม่ต้องผ่านการได้รับคำปรึกษาจากที่ปรึกษาที่ได้รับความเห็นชอบจากทางการ เป็นต้น



แก่สถาบันการเงินที่ปล่อยกู้ โดยค่าเบี้ยประกันนี้ได้ถูกคิดรวมเป็นต้นทุนของการกู้ซึ่งรัฐบาลอาจให้การสนับสนุนในบางส่วน³

- ผู้กู้สามารถเลือกรับเงินงวด (Payment) จากสถาบันการเงินได้หลายลักษณะคือ 1) Tenure: คือการที่ผู้กู้ได้รับเงินจากสถาบันการเงินตามจำนวนที่ระบุไว้ จนกระทั่งผู้กู้เสียชีวิตหรือย้ายออกจากที่อยู่อาศัยอย่างถาวร 2) Term: คือการที่ผู้กู้ได้รับเงินจากสถาบันการเงินตามจำนวนที่ระบุไว้ ภายในเวลาที่กำหนด แต่ยังไม่ต้องชำระคืนจนกระทั่งผู้กู้เสียชีวิตหรือย้ายออกจากที่อยู่อาศัยอย่างถาวร 3) Line of Credit: คือการที่ผู้กู้มีความยืดหยุ่นในการเรียกเงินจากสถาบันการเงิน แต่ไม่เกินวงเงินที่กำหนดไว้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด (Drawing Period) 4) Modified Tenure: คือการผสมทางเลือกประเภท Tenure กับ Line of Credit และ 5) Modified Term: คือการผสมทางเลือก Term กับ Line of Credit

- การกำหนดวงเงินสินเชื่อและเงินที่ได้รับขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่อยู่อาศัย วงเงินสูงสุดที่กำหนดโดยทางการอายุของผู้กู้ ดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินต้องการ และค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ⁴ ในปี ค.ศ. 2017 ทาง FHA ได้กำหนดวงเงินกู้เท่ากับ \$636,150 หรือประมาณ 20 ล้านบาท

จากลักษณะของสินเชื่อประเภทนี้มีข้อดีหลายประการ อาทิ 1) สามารถแก้ปัญหาของผู้สูงอายุที่มีที่อยู่อาศัยและต้องการรายได้เพื่อการดำรงชีพโดยไม่ต้องย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิมได้ ซึ่งดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการขายที่อยู่เดิมและย้ายไปอยู่ในที่อยู่ซึ่งเล็กกว่าหรือถูกกว่าเดิมนำเงินมาใช้ดำรงชีพ เนื่องจากผู้สูงอายุมักมีพฤติกรรม “ติดที่” ไม่ต้องการย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิม นอกจากจะประสบภัยพิบัติหรือมีความจำเป็นจริงๆ และผู้สูงอายุยังไม่ต้องเผชิญกับปัญหาสภาพคล่องในการขายที่อยู่อาศัย 2) ทำให้ผู้สูงอายุสามารถเข้าถึงสินเชื่อได้โดยไม่ขึ้นกับความสามารถในการหารายได้ของผู้สูงอายุที่นับวันจะถดถอยลง วงเงินกู้ที่ได้รับขึ้นอยู่กับราคาที่อยู่อาศัยเท่านั้น 3) สำหรับผู้กู้แบบ Tenure สินเชื่อนี้ช่วยลดผลกระทบจากความเสี่ยงของการมีอายุยืนยาว (Longevity Risk) จากการที่คนเราอาจมีอายุยืนยาวกว่าเงินออมที่สะสมไว้ได้ เนื่องจากความก้าวหน้าทางการแพทย์และสาธารณสุข

อย่างไรก็ตาม ข้อเสียประกอบด้วย 1) สินเชื่อประเภทนี้อาจส่งผลให้ผู้สูงอายุมีการออมที่ไม่เพียงพอตามแนวคิดของ Laibson (1997) ในเรื่องปัญหาทางด้านวินัยการควบคุมตัวเอง (Self Control Problem) เนื่องจากการที่ผู้สูงอายุดูคดาว่าจะสามารถมีแหล่งรายได้จากที่อยู่อาศัยในอนาคต จึงทำให้ผัดผ่อนการออมไปเรื่อยๆ ส่งผลให้ไม่มีเงินออมที่เพียงพอเพื่อการดำรงชีพได้ในที่สุด 2) ผู้กู้ อาจเสียประโยชน์หากมีความจำเป็นที่ต้องย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเร็วกว่าที่คาดไว้ เนื่องจากสินเชื่อนี้มีค่าธรรมเนียมที่ต้องจ่ายเมื่อทำสัญญา (Up-Front Fee) ที่ค่อนข้างสูง การมีค่าธรรมเนียมที่เป็นลักษณะต้นทุนคงที่นี้ ถ้าหากระยะเวลาของสินเชื่อสั้นจะทำให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Rate) ของการกู้สูง 3) ปัญหาทางด้าน Moral Hazard จากการที่ผู้กู้ไม่สนใจราคาขายที่อยู่อาศัยเพราะสินเชื่อเป็นลักษณะ Non-Recourse ผู้กู้จึงไม่ใส่ใจในการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นผลเสียแก่สถาบันการเงินเมื่อขายที่อยู่อาศัย ทำให้สถาบันการเงินได้คิด “ราคา” ของปัญหา Moral Hazard นี้รวมเข้าไปเป็นต้นทุนของผู้กู้ ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Rate) ของผู้กู้สูงเกินจริงได้

³ การประกันนี้เป็นปัจจัยของความสำเร็จของสินเชื่อ Reverse Mortgage ถ้าค่าเบี้ยประกันสูงเกินไป สินเชื่อประเภทนี้อาจไม่จูงใจให้ผู้สูงอายุกู้ แต่ถ้าวรัฐบาลสนับสนุนการประกันโดยคิดค่าเบี้ยประกันต่ำเกินไป ภาวการณ์นี้อาจตกอยู่กับผู้เสียภาษีได้ถ้าเกิดวิกฤตทางด้านราคาที่อยู่อาศัย

⁴ ประกอบด้วย ต้นทุนครั้งแรก (Upfront Costs) และสำรองบางส่วนสำหรับค่าบริการ (Servicing Fee Set-Aside) ต้นทุนครั้งแรก ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการกู้ (Origination Fee) ค่าเบี้ยประกันครั้งแรก (Initial Mortgage Insurance Premium ที่เรียกว่า Initial MIP) และค่าใช้จ่ายอื่นในการอนุมัติ (Closing Costs) ผู้กู้สามารถเลือกนำต้นทุนครั้งแรกมาหักจากวงเงินสินเชื่อที่ได้รับ จึงไม่เป็นภาระของผู้กู้ที่จะต้องจ่ายเงินมาจ่ายชำระในตอนกู้เงิน

3. การศึกษาที่เกี่ยวข้อง (Previous Studies)

การศึกษาทางวิชาการเกี่ยวกับสินเชื่อ Reverse Mortgage ในไทยยังคงค่อนข้างจำกัด ส่วนนี้ได้ทบทวนการศึกษาของต่างประเทศในประเด็นการใช้และลักษณะของผู้กู้สินเชื่อ อะไรเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อประเภทนี้ต่ำ การคุ้มครองผู้บริโภค และสุดท้าย สรุปการศึกษาที่ได้สำรวจเบื้องต้นความต้องการสินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย

3.1 ลักษณะการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage (Use of Reverse Mortgage)

ใครเป็นผู้กู้สินเชื่อประเภทนี้

Case and Schnare (1994) พบว่า ผู้ใช้ Reverse Mortgage เป็นผู้สูงอายุที่มีบ้านราคาสูงแต่มีรายได้น้อย และมักเป็นผู้หญิงที่ไม่ได้แต่งงาน ในขณะที่ DeNavas-Walt et al. (2006) พบว่า ผู้ใช้ Reverse Mortgage มีการศึกษาสูงแต่มีรายได้น้อยกว่าประชากรทั่วไป สอดคล้องกับ Shan (2011) ที่ศึกษาลักษณะของพื้นที่ที่มีการใช้ Reverse Mortgage มาก พบว่าพื้นที่เหล่านี้ คริวเรือนมีรายได้น้อยแต่เป็นเจ้าของบ้านที่มีมูลค่าสูง และเป็นพื้นที่ที่ต้นทุนในการมีบ้านสูงกว่าพื้นที่ที่มีการใช้ Reverse Mortgage ต่ำ นอกจากนี้ยังพบว่าในพื้นที่ที่มีการใช้สินเชื่อประเภทนี้มาก ผู้ผู้มีคะแนนเครดิตที่ต่ำกว่า และส่วนมากเป็นผู้สูงอายุที่อยู่คนเดียว โดยสรุปการศึกษาเหล่านี้พบว่า ผู้กู้สินเชื่อประเภทนี้มีลักษณะของผู้ที่ควรได้รับประโยชน์จากการใช้สินเชื่อประเภทนี้ตามที่คาดไว้

อะไรเป็นเหตุผลและปัจจัยในการตัดสินใจในการใช้สินเชื่อ

Redfoot et al. (2007) สัมภาษณ์ความคิดเห็นของทั้งผู้กู้สินเชื่อประเภทนี้และผู้ที่จะกู้แต่ในที่สุดกลับตัดสินใจไม่กู้ เมื่อสอบถามถึงเหตุผลหลักในการกู้ ส่วนใหญ่ร้อยละ 48 ตอบว่าเพราะเป็นความจำเป็น ในขณะที่รองลงมาร้อยละ 38 ตอบว่าต้องการมีคุณภาพชีวิตในวัยเกษียณที่ดีขึ้น

ปัจจัยทางด้านราคาและความผันผวนของราคาที่อยู่อาศัยเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อ เนื่องจากสินเชื่อ Reverse Mortgage เป็นลักษณะ Non-Recourse การกู้จึงเสมือนว่าผู้กู้ได้รับการประกันราคาบ้านหรือได้รับพุดอปชั่น (Put Option) ดังนั้นหากราคาบ้านมีความผันผวนสูง โอกาสที่ราคาบ้านต่ำจะต่ำกว่ามูลค่าหนี้จะเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้กู้เงินได้รับประโยชน์จากการประกันราคาบ้านมากขึ้น สอดคล้องกับแนวคิดนี้ Haurin et al. (2016) พบว่าผู้สูงอายุในมลรัฐที่ราคาบ้านมีความผันผวนสูงและราคาบ้านสูงกว่าค่าเฉลี่ยระยะยาว มีการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage มาก เนื่องจากผู้สูงอายุเหล่านี้มีโอกาสที่ราคาบ้านจะลดลงสูง จึงใช้ประโยชน์จากสินเชื่อที่มีลักษณะ Non-Recourse

3.2 สาเหตุที่ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อต่ำ (Causes of Low Demand)

ถึงแม้ว่าสินเชื่อ Reverse Mortgage เป็นนวัตกรรมทางการเงินที่ออกแบบมาเพื่อช่วยเหลือผู้สูงอายุ แต่กลับมีการใช้ประโยชน์ที่น้อยมากในประเทศต่างๆ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกาใช้อัตราการใช้ที่น้อยกว่าร้อยละ 2 ของผู้สูงอายุที่มีบ้าน ประเทศเกาหลีและญี่ปุ่นก็มีการใช้ที่ต่ำมากเช่นเดียวกัน สาเหตุที่ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ต่ำจึงเป็นประเด็นที่นักวิชาการให้ความสนใจศึกษา

การที่ผู้สูงอายุไม่ใช้สินเชื่อประเภทนี้อาจมีได้หลายสาเหตุด้วยกัน เช่น ต้นทุนในการกู้ยืมสินเชื่อประเภทนี้สูงเกินไป ผู้สูงอายุขาดทักษะทางการเงินและขาดความเข้าใจผลิตภัณฑ์ และอาจเป็นไปได้ว่าปัญหาเชิงพฤติกรรมของผู้สูงอายุทำให้การตัดสินใจไม่เป็นไปตามเหตุผลทางเศรษฐศาสตร์ สาเหตุเหล่านี้ อาจไม่ได้เป็นลักษณะที่เป็นอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น (Mutually Exclusive) แต่อาจมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันได้



การตัดสินใจทางการเงินในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage

การตัดสินใจกู้เงินตามหลักการทางการเงิน ผู้กู้จะคำนวณประโยชน์ที่ผู้กู้ได้รับเทียบกับต้นทุนที่ต้องจ่าย ที่เรียกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของการกู้เงิน หาก NPV มีค่าเป็นบวก หมายความว่าประโยชน์ที่ผู้กู้ได้รับมากกว่าต้นทุนที่จ่าย ผู้กู้จึงควรตัดสินใจกู้เงิน การที่ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อนี้ต่ำ อาจเป็นเพราะต้นทุนทั้งหมดในการกู้เงิน⁵ สูงกว่าประโยชน์ที่ผู้กู้ได้รับจากการที่สินเชื่อนี้มีลักษณะ Non-Recourse ที่ผู้กู้ไม่ต้องชำระเงินคืนหากบ้านมีมูลค่าต่ำกว่ามูลหนี้ที่ค้างชำระ ดังนั้นหากพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของการกู้เงิน Reverse Mortgage เป็นลบ แสดงว่าสินเชื่อแพงเกินไป ผู้สูงอายุจึงตัดสินใจไม่ใช้สินเชื่อประเภทนี้นอกจากจำเป็นจริงๆ

จากการศึกษาของ Davidoff (2015) พบว่า NPV มีค่าเป็นบวกอยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 1.6 ถึงร้อยละ 8.0 ของราคาบ้าน ภายใต้สมมติฐานที่เหมาะสมจากวิธีการประมาณค่าแบบต่างๆ แสดงว่าต้นทุนของสินเชื่อไม่สูงเกินไป เนื่องจากประโยชน์ที่ผู้กู้ได้รับจาก Put Option สูงกว่าต้นทุนที่จ่ายไป แต่ผลการศึกษาขัดแย้งกับ Lucus (2016) ที่พบว่าโดยเฉลี่ย NPV ของผู้กู้ติดลบร้อยละ 18.6 ของมูลค่าวงเงินกู้เฉลี่ย ดังนั้นโดยสรุปการศึกษาที่มีอยู่ในขณะนี้ ยังไม่สามารถระบุได้อย่างชัดเจนว่าสินเชื่อ Reverse Mortgage แพงเกินไปหรือไม่

นอกจากการตัดสินใจที่พิจารณาจากประโยชน์ที่ได้รับและต้นทุนโดยตรงของการกู้เงินแล้ว Warshawsky (2017) ยังชี้ว่าการตัดสินใจใช้สินเชื่อประเภทนี้มีความสัมพันธ์กับความไม่แน่นอนทางด้านสุขภาพและนโยบายเกี่ยวกับการรักษาพยาบาลของผู้สูงอายุ และความต้องการให้มรดกแก่ลูกหลาน (Bequest Motive) สอดคล้องกับ Nakajima and Telyukova (2017) ที่พบว่าความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสุขภาพและค่าใช้จ่าย ต้นทุนของสินเชื่อ มีส่วนทำให้ความต้องการสินเชื่อประเภทนี้ต่ำได้ ท้ายที่สุด Michelangeli (2008) ชี้ว่าความเสี่ยงที่ผู้กู้ต้องย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเร็วกว่าที่คาดไว้อาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้อัตราการใช้สินเชื่อของผู้สูงอายุต่ำได้

ประเด็นปัญหาเชิงพฤติกรรม

การศึกษาทางการเงินครัวเรือน (Household Finance) พบว่าคนทั่วไปอาจไม่ได้ตัดสินใจอย่างมีเหตุผลตามหลักเศรษฐศาสตร์การเงินในเรื่องเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย Campbell (2006) พบว่าครัวเรือนในอเมริกาไม่ Refinance บ้าน ทั้งๆ ที่สามารถประหยัดอัตราดอกเบี้ยจ่ายได้ สอดคล้องกับการศึกษาของ Johnson et al. (2016) และ Keys et al. (2016) ที่พบว่าครัวเรือนมีการตัดสินใจที่ผิดพลาดเกี่ยวกับการกู้เงินใหม่ (Refinance) นอกจากนี้ Anderson et al. (2015) ยังพบการตัดสินใจที่ไม่ถูกต้องในเรื่องการ Refinance ของครัวเรือนในประเทศเดนมาร์กอีกด้วย

นอกจากนั้นจากการศึกษาโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้สูงอายุเกี่ยวกับการตัดสินใจในการใช้สินเชื่อประเภทนี้ Leviton (2002) พบว่าถึงแม้ผู้สูงอายุต้องการอาศัยอยู่ในบ้านที่ตนเป็นเจ้าของนานเท่าที่จะเป็นไปได้ และไม่ต้องการย้ายออกถ้าไม่จำเป็น แต่ผู้สูงอายุเหล่านี้มีความเชื่อในเรื่องการให้มรดก (Legacy) ผู้สูงอายุส่วนมากคิดว่าเป็นความรับผิดชอบของตนที่ต้องฝากบางอย่างไว้ให้กับลูกหลาน และยังพบว่าผู้สูงอายุมีความลังเลและระมัดระวังเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อเนื่องจากมีความกลัวที่จะตัดสินใจผิดพลาด ปัญหาเชิงพฤติกรรมทางด้านทัศนคติหรือค่านิยมเหล่านี้อาจทำให้ผู้สูงอายุตัดสินใจไม่ใช้ Reverse Mortgage

⁵ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงินของผู้กู้ ส่วนต่างที่ผู้กู้คิดกับผู้กู้ (Margin) ค่าเบี้ยประกันราคาที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการทำธุรกรรม (Transaction Costs)



การขาดทักษะทางการเงิน

การสำรวจของ National Financial Capability Study (NFCS) ของสหรัฐอเมริกา ปี ค.ศ. 2012 พบว่า การไม่มีทักษะทางการเงิน (Financial Illiteracy) มีลักษณะเป็น U-Shape กับอายุ ซึ่งหมายความว่า การไม่มีทักษะทางการเงินจะสูงในวัยเด็ก และจะลดลงเมื่ออายุคนเราเพิ่มขึ้น และกลับเพิ่มขึ้นในวัยสูงอายุ ซึ่งอาจแสดงถึงความสามารถเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้และการคิด (Cognitive Ability) ที่ลดลงของผู้สูงอายุ ที่อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้สูงอายุไม่ใช้ Reverse Mortgage เนื่องจากสินเชื่อประเภทนี้เป็นผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ซับซ้อนกว่าสินเชื่อโดยทั่วไป

จากการสำรวจเกี่ยวกับทักษะทางการเงินและความเข้าใจผลิตภัณฑ์ที่มีต่อความต้องการใช้สินเชื่อประเภทนี้ของผู้สูงอายุ 58 ปีขึ้นไป Davidoff (2017) พบว่าผู้สูงอายุมีความตระหนักรับรู้ (Awareness) เกี่ยวกับสินเชื่อที่สูง แต่กลับมีความเข้าใจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ (Product Knowledge) ที่ค่อนข้างจำกัด กลุ่มตัวอย่างที่เข้าใจผลิตภัณฑ์มักเป็นผู้สูงอายุที่มีทักษะทางการเงินสูง มีการเตรียมตัวเพื่อการเกษียณที่ดี หรือรู้จักคนที่ใช้สินเชื่อประเภทนี้ แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่น่าจะเป็นผู้ใช้ประโยชน์จากสินเชื่อนี้ กล่าวคือผู้ที่มีการออมต่ำ รายได้น้อย เป็นเจ้าของบ้านที่มีราคาสูง ไม่มีลูกหลานดูแล กลับมีความรู้ความเข้าใจผลิตภัณฑ์นี้ต่ำ การศึกษานี้สรุปว่าการที่ผู้สูงอายุใช้ Reverse Mortgage ต่ำ น่าจะมีสาเหตุจากการขาดความรู้ทางด้านรายละเอียดของผลิตภัณฑ์ (Product Specific Literacy) มากกว่าการขาดความรู้ทักษะทางการเงิน ดังนั้นการเพิ่มการใช้ผลิตภัณฑ์ของผู้สูงอายุอาจทำได้โดยการให้ความรู้เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ หรือการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ง่ายต่อการเข้าใจของผู้สูงอายุ

3.3 ประเด็นการคุ้มครองผู้บริโภค (Consumer Protection Issues)

ความซับซ้อนของสินเชื่อประเภท Reverse Mortgage ทำให้หน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคทางการเงินในประเทศสหรัฐอเมริกา ที่เรียกว่า Consumer Financial Protection Bureau (CFPB) ให้ความสนใจ Consumer Financial Protection Bureau (2015) ได้สรุปข้อร้องเรียนต่างๆ ที่สำคัญไว้ดังนี้

- การที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงผู้กู้ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ร้องเรียนต้องการเพิ่มผู้กู้เพื่อขยายอายุเวลาของการกู้ยืม ข้อร้องเรียนนี้สะท้อนให้เห็นว่าผู้สูงอายุที่ใช้สินเชื่อไม่เข้าใจเงื่อนไขสำคัญของสินเชื่อประเภทนี้ ที่จำนวนเงินที่ได้และระยะเวลาของการกู้ยืมของสินเชื่อขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้เป็นสำคัญ
- ความยากลำบากในการจ่ายเงินกู้เมื่อผู้กู้เสียชีวิต ผู้รับมรดกสามารถขายบ้านเพื่อใช้คืนเงินกู้ได้ ผู้บริโภคมักร้องเรียนว่าไม่มีกระบวนการที่ชัดเจนในเรื่องนี้ การตีมูลค่าบ้านยังมีกระบวนการที่ล่าช้าและไม่ถูกต้อง นอกจากนี้ยังมีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการให้บริการของผู้ให้กู้ เช่น ไม่สามารถติดต่อได้ และไม่มีกรตอบกลับข้อซักถามต่างๆ
- ความยุ่งยากในการบังคับขายบ้าน (Foreclosure) ในประเด็นทางด้านภาษีโรงเรือนและการประกันภัย เนื่องจากผู้กู้สินเชื่อประเภทนี้มีหน้าที่ต้องจ่ายภาษีโรงเรือน ค่าประกันภัย และค่าบำรุงรักษาบ้าน ผู้บริโภคส่วนใหญ่ร้องเรียนว่าไม่สามารถชะลอหรือยุติกระบวนการบังคับขายบ้าน เมื่อมีข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่องภาษีซึ่งผู้ร้องเรียนคิด และยืนยันว่าผู้ให้กู้อาจมีกระบวนการที่ค้างจ่ายไม่ถูกต้อง
- การสูญเสียบ้านเมื่อคู่สมรสที่กู้เสียชีวิตในกรณีการกู้โดยใช้ชื่อเดียว มักมีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับความกังวลใจที่คู่สมรสจะสูญเสียบ้านหรือไม่สามารถอาศัยอยู่ในบ้านได้ ถ้าคู่สมรสที่กู้เงินเสียชีวิต แต่เมื่อเดือนเมษายน 2014 ทางการได้แก้ไขเงื่อนไขของการกู้ให้คู่สมรสที่ไม่ได้เป็นผู้กู้สามารถอาศัยอยู่ในบ้านได้ต่อไป



นอกจากในเรื่องข้อร้องเรียนแล้ว CFPB ยังมีข้อกังวลเกี่ยวกับการโฆษณาของสินเชื่อประเภทนี้ เพราะเป้าหมายของโฆษณาคือผู้สูงอายุที่อาจตกเป็นเหยื่อของโฆษณาได้ง่าย จากรายงานในเดือนมิถุนายน 2015 (CFPB June 2015 Report) ที่ทางหน่วยงานสัมภาษณ์และประชุมกลุ่มย่อยผู้สูงอายุ 59 คนหลังการดูโฆษณาพบว่า ผู้บริโภคบางคนไม่เข้าใจว่าผู้กู้ต้องชำระเงินคืนในอนาคต หลายคนคิดว่าเงินรายได้จากสินเชื่อเป็นการช่วยเหลือของรัฐบาล มักสับสนเกี่ยวกับภาระของผู้กู้เนื่องจากโฆษณาขาดข้อมูลสำคัญทำให้เข้าใจผิดได้

3.4 ความต้องการสินเชื่อเบื้องต้นในไทย (Preliminary Demand in Thailand)

Tirapat and Tanthanongsakkul (2017)⁶ ทบทวนเปรียบเทียบสินเชื่อ Reverse Mortgage ในประเทศต่างๆ ศึกษาโครงสร้างกลไกของภาครัฐและเอกชนของไทยที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมสินเชื่อประเภทนี้ และได้ทำการสำรวจเบื้องต้นของความต้องการและความคิดเห็นผู้สูงอายุเกี่ยวกับ Reverse Mortgage ของไทย การศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่สนใจใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage เมื่อมีความจำเป็นในการใช้เงิน ผู้สูงอายุเหล่านี้จะพยายามใช้เงินออมของตนเอง หรือกู้ยืมจากญาติพี่น้องก่อน จากนั้นจะพยายามขายสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่บ้าน ก่อนที่จะพิจารณาใช้สินเชื่อ

ผู้สูงอายุเหล่านี้ยังรู้สึกกังวลกับการเป็นหนี้ในยามชรา จึงไม่อยากใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ผู้สูงอายุที่มีครอบครัวมีความคาดหวังให้บุตรหลานดูแลตนเองยามแก่ชรา ขณะเดียวกันผู้สูงอายุรู้สึกเป็นภาระหน้าที่ในการมอมรดกให้กับบุตรหลาน (Bequest Motive) แม้บางรายที่เป็นโสดแต่มีญาติพี่น้องร่วมอาศัยอยู่ในบ้านก็ยังคงมีความกังวลว่าถ้านำบ้านไปขอสินเชื่อ Reverse Mortgage หากตนเองเสียชีวิตลงในเวลาต่อมา จะทำให้ญาติพี่น้องไม่มีที่พักอาศัยได้ และสำหรับกลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาไม่คอยสูงมีความกังวลต่อการทำนิติกรรมสัญญาที่อาจจะไม่เข้าใจดีพอเนื่องจากสินเชื่อนี้เป็นเรื่องใหม่ นอกจากนั้นผู้สูงอายุคิดว่าเงินงวดที่ได้ค่อนข้างต่ำอาจไม่เพียงพอต่อการดำรงชีวิต และหากมีความจำเป็นฉุกเฉินที่ต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการรักษาพยาบาล เงินจำนวนดังกล่าวยังไม่เพียงพอ ดังนั้นเพื่อให้การใช้จ่ายเงินของผู้กู้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น อาจต้องพิจารณารูปแบบการจ่ายเงินที่มีความหลากหลายขึ้น เช่น ในรูปแบบของ Line of Credit (วงเงินสูงสุดที่สถาบันการเงินอนุมัติให้กู้ยืมได้ แต่ผู้กู้ไม่จำเป็นต้องกู้เต็มจำนวน)

ถึงแม้การสำรวจเบื้องต้นนี้มีกลุ่มตัวอย่างที่จำกัด แต่ผลการสำรวจได้สะท้อนให้เห็นว่า บริบทของโครงสร้างครอบครัว คุณค่าของสังคมไทย ตลอดจนการมีความรู้ทางการเงินและความเข้าใจในรายละเอียดของสินเชื่อน่าจะเป็นปัจจัยที่สำคัญในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage ของผู้สูงอายุไทย นอกจากนั้นจากความซับซ้อนของสินเชื่อประเภทนี้ภาครัฐควรให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภคและกระบวนการต่างๆ ในทางปฏิบัติ เช่น การบังคับขายบ้าน (Foreclosure) การบำรุงรักษาบ้าน และประเด็นทางด้านภาษี เป็นต้น

⁶ งานวิจัยเสนอต่อมูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อพัฒนาผู้สูงอายุไทย ได้รับทุนสนับสนุนโดยโครงการศึกษาวิจัยเพื่อพัฒนาระบบการคุ้มครองพิทักษ์สิทธิผู้สูงอายุ สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) ธันวาคม 2560

4. การวิเคราะห์ Reverse Mortgage ของไทย (Analysis of Reverse Mortgage in Thailand)

ผู้สูงอายุไทยควรใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage หรือไม่ ในเบื้องต้นจะพิจารณาจากการเปรียบเทียบเงินงวดที่ผู้กู้ได้รับจากสินเชื่อประเภทนี้ของธนาคารออมสินกับเงินงวดที่ได้จากโครงการ HECM ของสหรัฐอเมริกา⁷ ถึงแม้ว่าการเปรียบเทียบอาจมีปัจจัยอื่นที่แตกต่างกัน แต่เป็นจุดเริ่มให้ทราบถึงความเพียงพอของเงินงวดที่ผู้สูงอายุไทยจะได้รับเพื่อการใช้จ่ายรายเดือน ตารางที่ 1 แสดงเงินงวดรายเดือนที่ได้รับจากสินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ผู้กู้มีอายุ 60 ปี 65 ปี และ 70 ปี ณ ระดับราคาบ้าน (เงินต้น) ต่างๆ โดยกำหนดให้สามารถกู้ได้ที่ร้อยละ 70 ของราคาบ้าน

ตารางที่ 1 เงินงวดรายเดือนที่ได้รับแยกตามช่วงอายุผู้กู้
ระยะเวลากู้ 15 ปี (หน่วย : บาท)

ราคาบ้าน (เงินต้น)	อายุผู้กู้ (ปี)					
	60		65		70	
	เงินงวด บาท ออมสิน	เงินงวด บาท HECM	เงินงวด บาท ออมสิน	เงินงวด บาท HECM	เงินงวด บาท ออมสิน	เงินงวด บาท HECM
2,900,000 (2,000,000)	7,690	9,273	7,690	10,263	7,690	11,088
4,300,000 (3,000,000)	11,530	13,761	11,530	15,213	11,530	16,434
7,200,000 (5,000,000)	19,210	23,034	19,210	25,509	19,210	27,522
10,000,000 (7,000,000)	26,900	32,010	26,900	35,409	26,900	38,247

⁷ สำหรับการคำนวณเงินงวดโครงการ HECM ของสหรัฐอเมริกาใช้ตัวแปรข้างต้น และคำนวณจาก <https://retirementresearcher.com/reverse-mortgage-calculator/>



ตารางที่ 1 เงินงวดรายเดือนที่ได้รับแยกตามช่วงอายุผู้กู้ (ต่อ)
ระยะเวลาการกู้ 25 ปี (หน่วย : บาท)

ราคาบ้าน (เงินต้น)	อายุผู้กู้ (ปี)					
	60		65		70	
	เงินงวด บาท ออมสิน	เงินงวด บาท HECM	เงินงวด บาท ออมสิน	เงินงวด บาท HECM	เงินงวด บาท ออมสิน	เงินงวด บาท HECM
2,900,000 (2,000,000)	3,830	6,963	3,830	7,689	3,830	8,316
4,300,000 (3,000,000)	5,740	10,329	5,740	11,418	5,740	12,342
7,200,000 (5,000,000)	9,570	17,292	9,570	19,107	9,570	20,658
10,000,000 (7,000,000)	13,400	23,991	13,400	26,565	13,400	28,677

จากตาราง โดยรวมจะเห็นว่าเงินงวดที่ได้รับรายเดือนของการกู้จากธนาคารออมสินต่ำกว่าเงินงวดจาก HECM เงินงวดที่ได้รับจาก HECM จะขึ้นอยู่กับอายุผู้กู้ ผู้กู้ที่มีอายุมากกว่าจะได้รับเงินงวดสูงกว่าจากสินเชื่ที่มีระยะเวลาเท่ากัน ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับผู้สูงอายุที่มีรายได้ลดลงและมีรายจ่ายที่เพิ่มขึ้นตามอายุ แต่เงินงวดที่ได้รับจากธนาคารออมสินไม่ขึ้นกับอายุของผู้กู้ เงินงวดที่ได้รับจาก HECM จะมากกว่าประมาณร้อยละ 20-44 และร้อยละ 80-115 ขึ้นอยู่กับอายุผู้กู้ สำหรับเงินกู้ระยะเวลากู้ 15 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ

ในการคำนวณเงินงวดที่ได้รับของโครงการ HECM ขึ้นอยู่กับวงเงินสูงสุดที่ได้รับ (Principal Limit) คำนวณจากมูลค่าบ้านที่ประเมินได้คูณด้วยค่าปัจจัยที่เรียกว่า Principal Limit Factor (PLF) หรือเปอร์เซ็นต์สูงสุดที่ผู้กู้สามารถกู้ได้ กำหนดโดยหน่วยงานรัฐบาลที่เรียกว่า Federal Housing Administration (FHA) แต่ไม่ได้ระบุสมมติฐานและวิธีการคิด PLF ในรายละเอียด อย่างไรก็ตาม ปัจจัย PLF ขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้ ความน่าจะเป็นของการเสียชีวิต อัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน และมูลค่าบ้านที่ประเมินได้ สำหรับการคำนวณเงินงวดของไทยนั้น ธนาคารกำหนดจากวงเงินที่ได้รับ ซึ่งคิดจากราคาประเมินคูณด้วยสัดส่วนเงินให้กู้ต่อมูลค่าบ้าน (LTV) ซึ่งปัจจุบันกำหนดเท่ากับ 70% คงที่ไม่ขึ้นกับอายุผู้กู้ ไม่ได้คิดความน่าจะเป็นในการเสียชีวิตของผู้กู้และระดับอัตราดอกเบี้ย ดังนั้นการคำนวณเงินงวดของโครงการ HECM มีความละเอียดและเป็นธรรมมากกว่าการคำนวณของไทย การที่ผู้กู้ได้รับเงินงวดต่ำกว่าอาจสะท้อนได้ว่า ธนาคารมีการป้องกันความเสี่ยงจากการที่ราคาบ้านขายได้ต่ำกว่ามูลค่าหนี้ (Nonrecourse) มากเกินไป จากการที่สินเชื่อ Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อ นโยบายของรัฐบาล ยังไม่มีการแข่งขันจากธนาคารพาณิชย์ทั่วไป รวมถึงปัญหาสภาพคล่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ดังนั้นการปรับเงินงวดให้เหมาะสมเพียงพอกับผู้สูงอายุ นั้น เป็นเรื่องที่สำคัญและจำเป็นแต่ค่อนข้างซับซ้อน จึงควรต้องมีการศึกษาในเชิงลึกต่อไป

4.1 การวิเคราะห์ความคุ้มค่า (Benefits and Costs Analysis)

การที่สินเชื่อ Reverse Mortgage มีลักษณะ Nonrecourse ถ้าราคาขายที่อยู่อาศัยสูงกว่ามูลหนี้ ผู้กู้จะได้รับส่วนล้ำมูลหนี้หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แต่หากราคาที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามูลหนี้ ผู้กู้ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด จึงเปรียบเสมือนว่าผู้กู้หรือผู้รับมรดก มีการรับประกันที่จำกัด (Limited Liability) หรือได้รับการประกันราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นประโยชน์ที่ผู้กู้ได้รับจากสินเชื่อ Reverse Mortgage ในทางการเงินประโยชน์จากการได้รับการประกันราคานี้ สามารถประเมินได้จากมูลค่าของพุดอปชั่น (Put Option) เนื่องจากมูลค่าสุทธิที่ผู้กู้จะได้รับ (Payoff) ณ เวลาชำระหนี้ หรือสามารถเขียนได้ดังนี้⁸

$$\hat{V}(T) = \max \{0, l \cdot R(T) - \hat{H}(T)\} - R(T) \cdot f \quad (1)$$

โดยที่ f = ต้นทุนและค่าธรรมเนียมจ่าย (Lender Costs and Origination Fees Due at Closing); \hat{H} = มูลค่าบ้านหรือสินทรัพย์ (Housing Value); l = เงินกู้ (Loan); $R(T)$ = อัตราการเพิ่มขึ้นจากเวลาที่ผู้กู้ถึงเวลา T (Accumulated Growth Since Origination); T = เวลาที่ผู้กู้เสียชีวิตหรือสินเชื่อครบกำหนด แล้วแต่ว่าเวลาใดจะถึงก่อน จากสมการข้างต้น พจน์แรกทางขวาคือมูลค่าของ Put Option และพจน์ที่สองคือต้นทุนและค่าธรรมเนียมจ่ายต่างๆ ณ เวลา T

การตัดสินใจว่าจะกู้ยืมหรือไม่นั้น ในทางการเงินผู้กู้จะพิจารณาว่าประโยชน์ที่คาดหวังว่าจะได้รับสูงกว่าต้นทุนที่คาดว่าจะจ่ายหรือไม่ ในบริบทของสินเชื่อ Reverse Mortgage ผู้กู้จะพิจารณาว่ามูลค่าปัจจุบันของ $\hat{V}(T)$ จากสมการ (1) หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) เป็นบวกหรือไม่ ถ้า NPV เป็นบวกแสดงว่ามูลค่าของ Put Option ที่ผู้กู้ได้รับสูงกว่าต้นทุนและค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมทั้งค่าเบี้ยประกัน (Mortgage Insurance Premium) ที่ผู้กู้จ่ายเมื่อกู้เงิน ดังนั้นผู้กู้จึงควรตัดสินใจใช้สินเชื่อประเภทนี้ ในทางกลับกัน ถ้า NPV เป็นลบแสดงว่าต้นทุนที่จ่ายในการกู้เงินสูงกว่าประโยชน์ที่ได้รับ หรือกล่าวได้ว่าสินเชื่อประเภทนี้แพงเกินไป

เนื่องจากภายใต้โครงการ HECM รัฐบาลระบุค่าเบี้ยประกัน (Mortgage Insurance Premium) กับผู้กู้อย่างชัดเจน ดังที่ได้อธิบายไว้ในส่วนที่ 2 จึงทำให้สามารถประมาณค่า NPV ได้ แต่สำหรับประเทศไทยไม่ได้รับไว้ชัดเจน แต่ต้นทุนนี้จะถูกแฝงไว้ในต้นทุนการกู้ การศึกษานี้จึงเน้นในการประเมินมูลค่าของ Put Option ซึ่งอย่างน้อยจะช่วยให้ทราบประโยชน์ที่ผู้สูงอายุได้รับ

การประมาณมูลค่า Put Option ของสินเชื่อ Reverse Mortgage

Put Option ของสินเชื่อ Reverse Mortgage มีลักษณะที่ราคาใช้สิทธิ (Loan Outstanding) เปลี่ยนแปลงตามเวลา ขึ้นอยู่กับเวลาที่ใช้สิทธิ (Time-Varying Strike) ประกอบกับเวลาการใช้สิทธิมีความไม่แน่นอน อาจเกิดขึ้นได้ก่อนวันครบกำหนดเงินกู้ถ้าผู้กู้เสียชีวิตก่อน การประมาณค่า Put Option โดยรูปจำลองมาตรฐาน Black-Sholes ไม่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ได้โดยตรง เนื่องจากเป็นรูปจำลองแบบ European Option และราคาใช้สิทธิคงที่

การศึกษานี้จึงใช้วิธีการจำลองสุ่ม (Simulation) ในการคำนวณค่า Put Option โดยในแต่ละครั้ง (Trail) ของการจำลอง จะสุ่มว่าผู้กู้จะเสียชีวิตก่อนสินเชื่อครบกำหนดหรือไม่ โดยใช้ค่าความน่าจะเป็นของตารางมรณะไทยพื้นฐานปี พ.ศ. 2560 หากผู้กู้เสียชีวิตก่อนสินเชื่อครบกำหนดก็จะคำนวณค่า Payoff ของ Put Option โดยพิจารณาจากการเทียบราคา

⁸ ดุษฎี 11 ของ Davidoff (2015) การศึกษาการประมาณค่า NPV ของสินเชื่อ Reverse Mortgage เพิ่มเติมจาก Lucas (2016) และ Nakajima and Telyukova (2017)



บ้านที่ประมาณกับมูลค่า ณ ปีนั้นๆ หรือ $\max \{0, IR(T) - \hat{H}(T)\}$ จากนั้นจะคิดผลตอบแทนมูลค่า Payoff ในแต่ละครั้ง (Trail) ให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน จากนั้นจึงหาค่าเฉลี่ยของมูลค่าปัจจุบันของการสุ่มทั้งหมดเพื่อเป็นค่าประมาณของ Put Option สำหรับการประมาณมูลค่าบ้าน ณ เวลาที่มีการใช้สิทธิ์ ใช้ตัวแบบของการเปลี่ยนแปลงราคาแบบ Brownian Motion ดังนี้

$$\hat{H}_{t+n} = \hat{H}_t e^{(\alpha - 0.5\sigma^2)n + \sigma\sqrt{n}Z} \tag{2}$$

โดย \hat{H} = ราคาบ้าน; α = ค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของราคาบ้าน; σ = ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานอัตราการเติบโตของราคาบ้าน; Z = ตัวแปรสุ่มแบบปกติมาตรฐาน; t = เวลา; n = ช่วงเวลา

เพื่อเป็นตัวอย่าง กำหนดให้ผู้กู้เป็นเพศชายอายุ 60 ปี ประเภทหลักประกันเป็นบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 4,300,000 บาท (ได้รับเงินกู้ 3,000,000 บาท หรือร้อยละ 70 ของหลักประกัน) ได้รับเงินงวดต่อเดือน 5,740 บาท และ 11,530 บาท สำหรับระยะเวลากู้ 25 ปี และ 15 ปี มูลค่า ณ วันชำระหนี้ คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 6⁹ ตั้งแต่วันที่กู้ถึงวันที่ผู้กู้เสียชีวิตหรือครบระยะเวลากู้ อัตราดอกเบี้ยไม่มีความเสี่ยงใช้ผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล¹⁰ ค่าความผันผวนตั้งแต้อ้อยละ 3, ร้อยละ 5 และร้อยละ 8 ซึ่งสะท้อนความผันผวนรายปีของดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินในช่วงปี มี.ค. 2552-ส.ค. 2561 ที่ร้อยละ 3.04 ความผันผวนรายปีของที่ดินในช่วงปี มี.ค. 2552-ส.ค. 2561 ที่ร้อยละ 5.00 ความผันผวนรายปีของดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในช่วงที่เกิดวิกฤต (ไตรมาส 2 2541-ไตรมาส 1 2543) ที่เท่ากับร้อยละ 8.47 นอกจากนั้นตารางนี้ยังแสดงค่าของ Put Option จากรูปจำลอง Black-Scholes เพื่อเป็นค่าเทียบเคียงเบื้องต้น โดยราคาใช้สิทธิ์หรือมูลค่า ณ วันครบอายุ เท่ากับ 4,222,466 บาท ซึ่งคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 6

ตารางที่ 2 การประเมินมูลค่าของ Put Option โดยใช้ตัวแบบ Black-Scholes และวิธีการจำลองสุ่ม (Simulation)

หน่วย : บาท

ความผันผวน (Asset Volatility)	ตัวแบบ Black-Scholes		วิธีการจำลองสุ่ม (Simulation)	
	ระยะเวลากู้ 15 ปี	ระยะเวลากู้ 25 ปี	ระยะเวลากู้ 15 ปี	ระยะเวลากู้ 25 ปี
3.0%	0.00	0.00	0.00	0.00
5.0%	17.62	24.36	0.00	0.00
8.0%	3,499.86	4,386.60	1,420.13	806.51

ตารางที่ 2 แสดงผลการประมาณค่าของ Put Option โดยวิธีการจำลองสุ่ม (Simulation) จำนวน 5,000 ครั้ง และจากตัวแบบ Black-Scholes จะเห็นว่าที่ระดับความผันผวน (Asset Volatility) ร้อยละ 3 และร้อยละ 5 มูลค่า Put Option ที่ประเมินได้จากทั้ง 2 วิธีมีค่าที่ต่ำมากหรือแทบจะไม่มีค่าเลย สำหรับ ณ ระดับความผันผวนที่ร้อยละ 8 ซึ่งมีค่าใกล้เคียงกับความผันผวนในช่วงวิกฤตปี พ.ศ. 2541-พ.ศ. 2543 พบว่าสินเชื่อ 15 ปี และ 25 ปี มูลค่าของ Put Option จาก

⁹ เงินงวดต่อเดือนและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้มาจากการสอบถามเบื้องต้น และเอกสารเผยแพร่ธนาคารออมสิน

¹⁰ ณ วันที่ 31 ส.ค. 2561 และแปลงให้เป็น Continuous Compound Rate เท่ากับ 3.33% และ 3.55% สำหรับ 15 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ

ตัวแบบ Black-Scholes มีค่าประมาณ 3,500 บาท และ 4,400 บาท ตามลำดับ แต่ค่า Put Option จากวิธีการจำลอง สุ่มมีค่าประมาณ 1,400 บาท และ 800 บาท ซึ่งต่ำกว่าค่าที่ได้จากตัวแบบ Black-Scholes การที่ค่าของ Put Option ภายใต้อิทธิพลของประเทศไทยมีมูลค่าที่ค่อนข้างต่ำ อาจเป็นเพราะราคาบ้านในอดีตมีความผันผวนต่ำ คือมีค่าใกล้เคียงกับ อัตราดอกเบี้ยที่ไม่มีความเสี่ยง ตารางนี้ยังแสดงว่ามูลค่าของ Put Option จากตัวแบบ Black-Scholes มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่า Put Option โดยวิธีการจำลองสุ่มค่อนข้างมากในทุกกรณี และยังมีข้อสังเกตว่ามูลค่า Put Option โดยวิธีการจำลองสุ่ม ของสินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ระยะเวลากู้ยืมยาวกว่าไม่จำเป็นต้องมีมูลค่าที่สูงกว่า เช่นเดียวกับมูลค่าจากตัวแบบ Black-Scholes ที่โดยทั่วไปหากรยะเวลากู้ยืมมีระยะเวลานานกว่า Put Option จะมีมูลค่าสูงกว่าอีกด้วย

การที่ Put Option โดยวิธีการจำลองสุ่ม (Simulation) มีมูลค่าต่ำกว่าตัวแบบ Black-Scholes ซึ่งสามารถคำนวณ ได้ง่ายโดยใช้สูตรสำเร็จ (Closed-Form Formula) ค่อนข้างมาก และยังมีลักษณะความสัมพันธ์กับระยะเวลาที่แตกต่างกัน เนื่องจาก Put Option ของสินเชื่อ Reverse Mortgage เป็น Option ที่ราคาใช้สิทธิหรือมูลหนี้ (Loan Outstanding) มีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลา (Time Varying Strike) และไม่ใช่ European Option สินเชื่ออาจครบกำหนดก่อนระยะ การกู้ได้จากการเสียชีวิตของผู้กู้ เช่น ในการกู้เงินระยะเวลา 25 ปี หากหลังจากกู้เงินได้ไม่นานผู้กู้ได้เสียชีวิตลง มูลหนี้ที่เกิด จากการได้รับเงินงวด (ซึ่งต่ำกว่าเงินงวดที่ได้จากการกู้เงินระยะเวลา 15 ปี) รวมดอกเบี้ย ยังคงมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าบ้านทำให้ Put Option ไม่มีมูลค่า (Out of The Money) ณ วันชำระหนี้

โดยรวมแล้วพบว่ามูลค่าของ Put Option ที่ผู้กู้ได้รับจากการที่สินเชื่อ Reverse Mortgage มีลักษณะ Nonrecourse มีมูลค่าสูงสุดเพียงประมาณ 4,400 บาท ซึ่งต่ำกว่าค่าใช้จ่ายธุรกรรมคงที่ในการกู้ ซึ่งประกอบด้วย ค่าจดจำนองร้อยละ 1 ของมูลค่าบ้าน ค่าประกันล้านละ 3,000 บาท และค่าประเมินราคาที่ดิน 3,700 บาท รวมเป็นค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ 54,800 บาท

อย่างไรก็ตาม การที่สินเชื่อ Reverse Mortgage เป็นสินเชื่อที่มีระยะเวลายาว จึงมีโอกาสที่ราคาบ้านปรับลดลง อย่างรุนแรงได้ เช่น ในภาวะพองสบู่แตกหรือภาวะเศรษฐกิจถดถอย ซึ่งในกรณีเช่นนี้การมีความรับผิดชอบจำกัดจากการที่ สินเชื่อมีลักษณะ Nonrecourse จะเป็นประโยชน์แก่ผู้กู้เงิน กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ มูลค่าของ Put Option จะสูงขึ้น ดังนั้น การใช้ตัวแบบของการเปลี่ยนแปลงราคาบ้านแบบ Brownian Motion ข้างต้นจึงอาจไม่เหมาะสม

มูลค่าของ Put Option ที่มีการกระโดดของราคาที่อยู่อาศัย

ในส่วนี้ใช้ตัวแบบที่ให้ราคาบ้านมีการเปลี่ยนแปลงได้รวดเร็วรุนแรงขึ้นจากการให้มืองค์ประกอบของการกระโดด ของราคาบ้าน ตามการศึกษาของ Merton (1976) เพื่อให้สะท้อนสภาพที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงในการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage มากขึ้น ซึ่งมีตัวแบบของการเปลี่ยนแปลงราคา ดังนี้

$$\hat{H}_{t+n} = \hat{H}_t e^{(\alpha - \lambda k - 0.5\sigma^2)n + \sigma\sqrt{n}Z} e^{m(\alpha_j - 0.5\sigma_j^2) + \sigma_j \sum_{i=0}^m W_i} \quad (3)$$

โดย \hat{H} = ราคาบ้าน; α = ค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของราคาบ้าน; λ = ความถี่ในการกระโดด (ครั้งต่อปี); σ = ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานอัตราการเติบโตของราคาบ้าน หรือความผันผวนของราคาบ้าน (Asset Volatility); Z = ตัวแปรสุ่มแบบปกติมาตรฐาน; W_i = ตัวแปรสุ่มแบบปกติมาตรฐาน; m = ตัวแปรสุ่มแบบ Poisson; α_j = ค่าเฉลี่ยของขนาดการกระโดด (Mean of Jump Magnitude); σ_j = ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของการกระโดด หรือความผันผวนของการกระโดด (Jump Volatility); $k = e^{\alpha} - 1$; t = เวลา; n = ช่วงเวลา



ตารางที่ 3 แสดงการประมาณค่า Put Option จากตัวอย่างเดิมข้างต้น แต่ให้มีค่าเฉลี่ยการกระโดดของราคาบ้าน (α_j) เท่ากับร้อยละ -7.50 ที่ประมาณจากการเปลี่ยนแปลงราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินในช่วงที่เกิดวิกฤต (ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2541-ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2543) และใช้ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของการกระโดด (σ_j) ระดับต่างๆ โดยที่ความผันผวนของการกระโดด ร้อยละ 4.75 เป็นความผันผวนรายปีของดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ร้อยละ 5.00 เป็นความผันผวนรายปีของดัชนีราคาทาวน์เฮาส์พร้อมที่ดิน และร้อยละ 8.50 เป็นความผันผวนรายปีของดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในช่วงที่เกิดวิกฤตปี พ.ศ. 2541-พ.ศ. 2543 ภายใต้อัตราการกระโดด 0.1, 0.2 และ 0.3 ครั้งต่อปี โดยความถี่ในการกระโดด 0.1 หมายความว่าโดยเฉลี่ยเกิดภาวะวิกฤต 1 ครั้ง ในรอบ 10 ปี

เป็นไปตามที่คาด Put Option ที่ผู้กู้ได้รับมีมูลค่าสูงขึ้น ความถี่ในการกระโดดของราคาบ้านเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มูลค่าเพิ่มขึ้น ความผันผวนของราคาบ้านและความผันผวนของการกระโดดเพิ่มขึ้นทำให้มูลค่าเพิ่มขึ้น และสอดคล้องกับตัวอย่างที่ผ่านมามูลค่า Put Option ของสินเชื่อ Reverse Mortgage ที่ระยะเวลากู้ 15 ปี มีมูลค่าสูงกว่าระยะเวลากู้ 25 ปี

ถึงแม้ว่ามูลค่าของ Put Option ที่มีการกระโดดของราคาบ้านจะสูงขึ้นจากเดิมค่อนข้างมาก แต่มูลค่าสูงสุดของ Put Option ที่ประเมินได้ที่ 40,597.13 บาท (กรณีที่มีระยะเวลากู้ = 15 ปี ความถี่ในการกระโดด = 0.3 ความผันผวนของการกระโดด = ร้อยละ 8.50 ความผันผวนของราคาบ้าน = ร้อยละ 8) ยังคงต่ำกว่าค่าใช้จ่ายธุรกรรมคงที่ในการกู้ทั้งสิ้น ประมาณ 54,800 บาท ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าประโยชน์ที่ผู้กู้ที่จะได้รับจากการมีความรับผิดชอบจำกัดนั้นต่ำกว่าต้นทุนที่ผู้กู้ต้องจ่ายไป

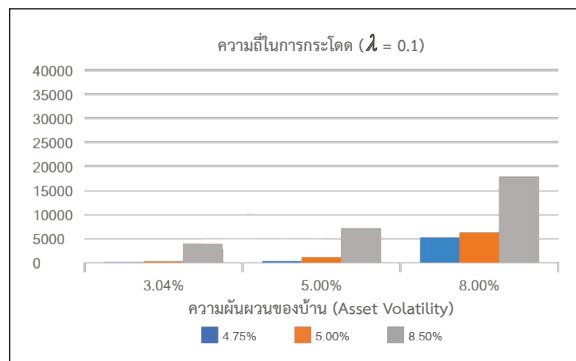
ตารางที่ 3 มูลค่าของ Put Option โดยวิธีการจำลองสุ่มที่มีการกระโดดของราคาบ้าน (Simulation with Jump) ระยะเวลากู้ 15 ปี (หน่วย : บาท)

ความผันผวนของราคาบ้าน (Asset Volatility)	ความผันผวนของการกระโดด (Jump Volatility)	ความถี่ในการกระโดด (ครั้งต่อปี)		
		$\lambda = 0.1$	$\lambda = 0.2$	$\lambda = 0.3$
3.04%	4.75%	62.73	286.78	646.58
3.04%	5.00%	249.85	411.76	938.95
3.04%	8.50%	3,970.93	7,124.42	13,353.71
5.00%	4.75%	305.55	988.16	2,040.11
5.00%	5.00%	1,121.95	1,045.06	2,587.18
5.00%	8.50%	7,142.19	14,895.57	19,652.27
8.00%	4.75%	5,220.85	8,568.98	14,200.20
8.00%	5.00%	6,293.16	12,588.09	17,240.78
8.00%	8.50%	17,921.65	28,326.96	40,597.13

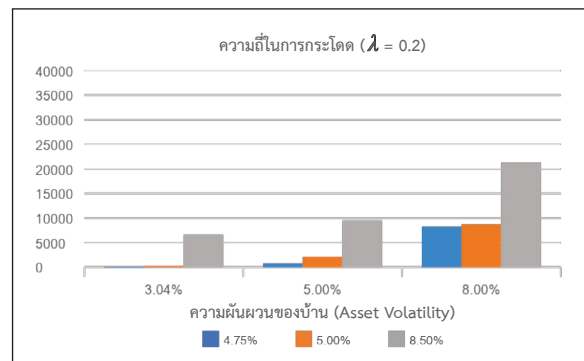
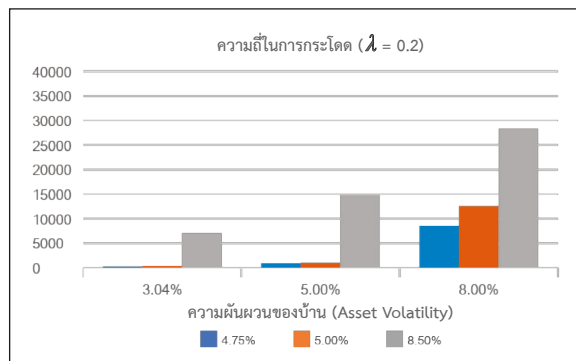
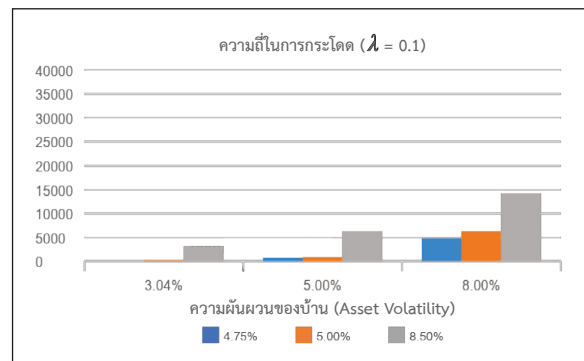
ตารางที่ 3 มูลค่าของ Put Option โดยวิธีการจำลองสุ่มที่มีการกระโดดของราคาบ้าน (Simulation with Jump) (ต่อ) ระยะเวลา 25 ปี (หน่วย : บาท)

ความผันผวนของราคาบ้าน (Asset Volatility)	ความผันผวนของการกระโดด (Jump Volatility)	ความถี่ในการกระโดด (ครั้งต่อปี)		
		$\lambda = 0.1$	$\lambda = 0.2$	$\lambda = 0.3$
3.04%	4.75%	-	139.35	628.97
3.04%	5.00%	205.65	249.99	1,062.57
3.04%	8.50%	3,111.22	6,681.93	10,463.29
5.00%	4.75%	797.61	825.14	2,886.45
5.00%	5.00%	836.57	2,123.90	3,625.19
5.00%	8.50%	6,334.67	9,510.87	18,236.40
8.00%	4.75%	4,821.61	8,297.62	12,845.89
8.00%	5.00%	6,251.08	8,728.75	13,379.82
8.00%	8.50%	14,320.88	21,331.63	28,180.33

ระยะเวลาเงินกู้ 15 ปี



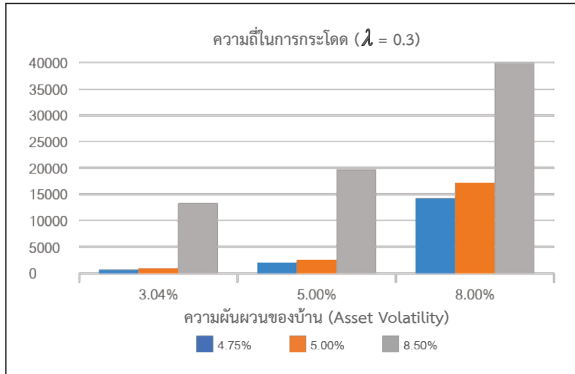
ระยะเวลาเงินกู้ 25 ปี



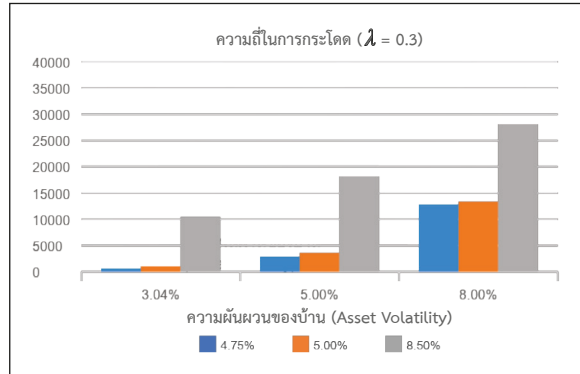
ภาพที่ 1 มูลค่าของ Put Option โดยวิธีการจำลองสุ่มที่มีการกระโดดของราคาบ้าน (Simulation with Jump)



ระยะเวลาเงินกู้ 15 ปี



ระยะเวลาเงินกู้ 25 ปี



ภาพที่ 1 มูลค่าของ Put Option โดยวิธีการจำลองสุ่มที่มีการกระโดดของราคาบ้าน (Simulation with Jump) (ต่อ)

4.2 ปัจจัยอื่นๆ ที่ผู้กู้ควรพิจารณา (Other Considerations)

ผู้กู้หรือทายาทที่ต้องการไถ่ถอนบ้านคืนเมื่อครบกำหนด อาจมีความเสี่ยงจากการที่ดอกเบี้ยในอนาคตเปลี่ยนแปลงเนื่องจากดอกเบี้ยที่ธนาคารออมสินคิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว MRR-1 ซึ่งอาจทำให้มูลหนี้ในอนาคตสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ได้ ประกอบกับผู้กู้ยังมีความเสี่ยงจากการมีอายุยืนกว่าที่คาดไว้ (Longevity Risk) เนื่องจากสินเชื่อนี้ของไทยมีระยะเวลาครบกำหนด ไม่มีทางเลือกที่เป็นตลอดชีพหรือ Tenure เช่นเดียวกับโครงการ HECM เมื่อสินเชื่อครบกำหนด ถึงแม้ว่าธนาคารระบุไว้ว่าสามารถเจรจาได้ แต่เงื่อนไขต่างๆ ยังไม่มีความชัดเจน และผู้สูงอายุในขณะนั้นอาจไม่อยู่ในสภาพที่จะเจรจาท่องกับธนาคารได้

สำหรับการที่เงินงวดที่ได้รับรายเดือนจากธนาคารจะถือเป็นรายได้ที่ต้องเสียภาษีบุคคลธรรมดาหรือไม่นั้น ในประเด็นนี้เงินที่ได้รับตามสัญญาสินเชื่อ Reverse Mortgage ถือว่าเป็นเงินกู้ยืมทั่วไป เงินที่ได้รับไม่ได้สร้างความมั่งคั่ง (Wealth) ให้แก่ผู้กู้ หรือก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของระดับทรัพย์สินแต่อย่างใด เพราะได้นำมาใช้จ่ายในการดำรงชีวิต จึงไม่ควรถือเป็นรายได้ที่ต้องเสียภาษีเงินได้ เช่นเดียวกับในประเทศสหรัฐอเมริกา แต่อาจมีประเด็นในเรื่องภาษีมรดกในกรณีที่ทายาทต้องการไถ่ถอนคืนหากราคาบ้านสูงกว่ามูลหนี้ และยังไม่มีความชัดเจนในเรื่องภาระของผู้กู้ในการเสียภาษีบำรุงท้องที่/ภาษีโรงเรือนในระหว่างการกู้ การบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจส่งผลต่อการผิมนัดชำระหนี้ทางด้านเทคนิคกับผู้ให้กู้ได้ รวมทั้งยังอาจมีความยุ่งยากในการแก้ไขสัญญาเงินกู้หากผู้สูงอายุเปลี่ยนใจจะยกเลิกสัญญาก่อนวันครบกำหนด

5. สรุปและข้อเสนอแนะ (Summary and Suggestions)

สินเชื่อ Reverse Mortgage เป็นนวัตกรรมทางการเงินที่เกิดขึ้นครั้งแรกตั้งแต่ปี พ.ศ. 2504 ในประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อช่วยให้ผู้สูงอายุสามารถมีรายได้สำหรับการใช้จ่ายในยามชราภาพ และได้ถูกนำมาใช้ในประเทศที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ เช่น ประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ และเกาหลีใต้ เป็นต้น จากการที่ประเทศไทยได้กำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบในเวลา ทางรัฐบาลจึงให้ธนาคารออมสินเป็นสถาบันการเงินนำร่องในการให้บริการสินเชื่อประเภทนี้แก่ผู้สูงอายุไทย แต่ปัจจุบันกลับพบว่ามีผู้ใช้สินเชื่อนี้ที่ค่อนข้างจำกัด เช่นเดียวกับประเทศอื่นๆ ที่มีสินเชื่อประเภทนี้มาเป็นเวลานาน สะท้อนว่าความเข้าใจรายละเอียดของสินเชื่อ เพื่อสามารถนำมาออกแบบให้เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ จึงเป็นเรื่องสำคัญในการใช้สินเชื่อช่วยแก้ปัญหาการดำรงชีพของผู้สูงอายุ



การศึกษานี้ได้อธิบายรายละเอียดของสินเชื่อ Reverse Mortgage ภายใต้โครงการ Home Equity Conversion Mortgage (HECM) ที่เป็นต้นแบบของสหรัฐอเมริกา และได้ทบทวนการศึกษาทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ Reverse Mortgage ในหลายประเด็นครอบคลุม ตั้งแต่ลักษณะการใช้สินเชื่อ Reverse Mortgage สาเหตุที่ผู้สูงอายุใช้สินเชื่อประเภทนี้ต่ำ รวมทั้งการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อช่วยให้มีความเข้าใจสินเชื่อของธนาคารออมสิน และทำให้ทราบถึงบทเรียนในเรื่องที่อาจเป็นประโยชน์ในการปรับปรุงสินเชื่อเพื่อให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุไทยต่อไป

การศึกษาได้วิเคราะห์และประเมินเบื้องต้นว่าสินเชื่อ Reverse Mortgage ของธนาคารออมสินมีความเหมาะสมกับผู้สูงอายุไทยหรือไม่ โดยเริ่มจากการพิจารณาเปรียบเทียบว่าเงินงวดที่ผู้กู้ได้รับจากสินเชื่อประเภทนี้ของธนาคารออมสินกับเงินงวดที่ได้จากโครงการ HECM ของสหรัฐอเมริกาของตัวอย่างในการกู้สินเชื่อประเภทนี้ ซึ่งพบว่าเงินงวดที่ได้รับ HECM จะสูงกว่าเงินงวดจากธนาคารออมสินประมาณร้อยละ 20-44 และร้อยละ 80-115 ขึ้นอยู่กับอายุผู้กู้ สำหรับเงินกู้ระยะเวลา 15 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ

นอกจากนั้นการศึกษายังวิเคราะห์ความคุ้มค่าของสินเชื่อ Reverse Mortgage โดยการประมาณประโยชน์ที่ผู้กู้ได้รับจากเงื่อนไข Non-Recourse ของสินเชื่อ จากมูลค่า Put Option โดยตัวแบบทางการเงินต่างๆ และพบว่าตัวแบบ Black-Scholes ที่สามารถประมาณค่าได้จากสูตรคำนวณโดยง่ายนั้น ให้มูลค่า Put Option ที่สูงกว่ามูลค่าจากวิธีการจำลองสุ่ม (Simulation) ค่อนข้างมาก เนื่องจากตัวแบบ Black-Scholes ไม่ได้คำนึงถึงราคาใช้สิทธิที่มีการเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลา (Time Varying Strike) อีกทั้งยังไม่ได้คำนึงถึงโอกาสที่สินเชื่ออาจครบกำหนดก่อนระยะการกู้ จากการเสียชีวิตของผู้กู้ ซึ่งอาจทำให้ผู้กู้ประเมินประโยชน์ที่ได้รับสูงเกินจริง อีกทั้งจากตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาโดยรวมพบว่าค่าใช้จ่ายในการกู้สูงกว่ามูลค่าสูงสุดของ Put Option ที่ผู้กู้ได้รับ แม้แต่ในกรณีของตัวแบบการจำลองสุ่มที่กำหนดให้การเปลี่ยนแปลงราคาบ้านสามารถกระโดดได้ (Jump Process) ดังเช่นที่เกิดขึ้นในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจไทยในอดีตก็ตาม

โดยรวมผลของการศึกษาดังกล่าวชี้ให้เห็นว่า สินเชื่อ Reverse Mortgage น่าจะแพงเกินไปสำหรับผู้สูงอายุไทย ผู้สูงอายุที่กู้เงินได้รับเงินงวดต่ำไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพ ส่งผลให้ผู้สูงอายุไม่ใช้สินเชื่อประเภทนี้นอกจากจะมีความจำเป็นจริงๆ ซึ่งเป็นการเสียเปรียบผู้ให้กู้ เพื่อเป็นการช่วยให้ผู้สูงอายุมีรายได้ต่อเดือนที่มากขึ้นในการดำรงชีพ รัฐบาลจึงควรพิจารณาถึงการประกันราคาบ้าน (Mortgage Insurance) ซึ่งจะช่วยให้ธนาคารที่ปล่อยสินเชื่อสามารถกำหนด Loan to Value สูงกว่าปัจจุบันที่ 70% และยังสามารถจูงใจให้ธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไปปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันในการให้บริการ และผู้สูงอายุมีทางเลือกในการกู้มากขึ้น การประกันราคาบ้าน (Mortgage Insurance) นี้ควรออกแบบให้ผู้กู้มีการร่วมจ่ายค่าเบี้ยประกันบางส่วน โดยระดับที่เหมาะสมในการอุดหนุนจากภาครัฐนั้นควรได้รับการศึกษาต่อไป สุดท้ายจากการที่สินเชื่อ Reverse Mortgage นี้ซับซ้อนกว่าสินเชื่อทั่วไปดังที่ได้วิเคราะห์ไว้ข้างต้น ภาครัฐควรจัดให้มีสัญญามาตรฐาน (Master Agreement) ที่เปิดเผยและเข้าถึงได้ทั่วไป เพื่อให้ผู้ที่สนใจสามารถทำความเข้าใจล่วงหน้าก่อนที่จะตัดสินใจ หรือเพื่อให้องค์กรที่เกี่ยวข้องใช้ในการให้คำแนะนำแก่ผู้สูงอายุ และในสัญญามาตรฐานดังกล่าวควรมีรายละเอียดที่ชัดเจนเกี่ยวกับกระบวนการต่างๆ เช่น ขั้นตอนเมื่อผู้รับมรดกต้องการบ้านคืนเมื่อผู้กู้เสียชีวิต การจัดการปัญหาเมื่อเกิดกรณีพิพาทระหว่างผู้กู้กับทายาท เป็นต้น อีกทั้งภาครัฐควรกำหนดให้ผู้สูงอายุที่จะใช้สินเชื่อนี้ต้องได้รับคำปรึกษาจากที่ปรึกษาซึ่งไม่มีความขัดแย้งด้านผลประโยชน์และทางการให้ความเห็นชอบ เช่นเดียวกับโครงการ HECM ประเทศสหรัฐอเมริกา



References

- Campbell, John Y. 2006. "Household Finance." *Journal of Finance*, 61, 1553-1604.
- Case, Bradford, and Ann B. Schnare. 1994. "Preliminary evaluation of the HECM reverse mortgage program." *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 22(2), 301-346.
- Choi, James J., David Laibson and Brigitte C. Madrian. 2011. "\$100 Bills on the Sidewalk: Suboptimal Investment in 401 (k) Plans." *Review of Economics and Statistics*, 93, 748-763.
- Consumer Financial Protection Bureau. 2015. "A closer look at reverse mortgage advertisements and consumer risks." Office for Older Americans.
- Davidoff, Thomas. 2015. "Can 'High Costs' Justify Weak Demand for the Home Equity Conversion Mortgage?" *Review of Financial Studies*, 28, 2364-2398.
- Davidoff, Thomas, Patrick Gerhard and Thomas Post. 2017. "Reverse mortgages: What homeowners (don't) know and how it matters." *Journal of Economic Behavior & Organization*, 133, 151-171.
- DeNavas-Walt, C., Proctor, B. and Lee, C. 2006. Income, Poverty, and Health Insurance Coverage in the United States: 2005, Current Population Reports, P60-231, U.S. Census Bureau.
- Haurin, Donald, Chao Ma, Stephanie Moulton, Maximilian Schmeiser, Jason Seligman and Wei Shi. 2016. "Spatial Variation in Reverse Mortgages Usage: House Price Dynamics and Consumer Selection." *Journal of Real Estate Financial Economics*, 53, 392-417.
- Johnson, Eric, Stephan Meier, and Olivier Toubi. 2016. "Leaving Money on the Kitchen Table: Exploring Sluggish Mortgage Refinancing Using Administrative Data, Surveys, and Field Experiments.", in NA - Advances in Consumer Research Volume 44, eds. Page Moreau and Stefano Puntoni, Duluth, MN : Association for Consumer Research, Pages: 179-184.
- Keys, Benjamin C., Devin G. Pope, and Jared C. Pope. 2016. "Failure to Refinance." *Journal of Financial Economics*, 122(2016), 482-499.
- Laibson, David. 1997. "Golden Eggs and Hyperbolic Discounting." *Quarterly Journal of Economics*, 112(2), 443-77.
- Lucas, Deborah. 2016. "Hacking Reverse Mortgages." Working paper. *MIT Golub Center for Finance and Policy*.
- Michelangeli, Valentina. 2008. "Does It Pay to Get a Reverse Mortgage?" Unpublished manuscript, *Boston University*.
- Nakajima, Makoto and Irina Telyukova. 2017. "Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis." *Journal of Finance*, 72(2), 911-950.
- Redfoot, Donald L., Ken Scholen, and S. Kathi Brown. 2007. "Reverse mortgages: Niche product or mainstream solution?" Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage Shoppers, *AARP Public Policy Institute*.



Shan, Hui. 2011. "Reversing the trend: The recent expansion of the reverse mortgage market." *Real Estate Economics*, 39, 743-768.

Tirapat, Sunti and Suparattana Tanthanongsakkul. 2017. Reverse Mortgage for Thai Elderly. Foundation of Thai Gerontology Research and Development Institute (in Thai).

Warshawsky, Mark J. 2017. "Retire on the House: The Possible Use of Reverse Mortgages to Enhance Retirement Security." Working Paper, Mercatus Center at George Mason University, Arlington, VA.



ภาคผนวก

รายละเอียดสินเชื่อ Reverse Mortgage ของธนาคารออมสิน

<p>คุณสมบัติผู้กู้</p>	<p>(1) เป็นบุคคลธรรมดา มีสัญชาติไทย อายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 80 ปี และต้องไม่เป็น ผู้ไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ</p> <p>(2) กรณีไม่มีคู่สมรส ผู้กู้ต้องมีกรรมสิทธิ์ในหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>(3) กรณีมีคู่สมรส กรรมสิทธิ์ในหลักประกันจะต้องเป็นของผู้กู้และคู่สมรสเท่านั้น โดยคู่สมรส ต้องเข้ามาเป็นผู้กู้ร่วม และคู่สมรสต้องมีคุณสมบัติตาม (1) ทั้งนี้ ไม่มีกรณีการกู้ร่วมกับ บุคคลอื่น</p> <p>(4) ต้องสามารถรับภาระค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อกับธนาคารได้</p>
<p>จำนวนเงินกู้</p>	<p>ให้กู้สูงสุดไม่เกินรายละเอียด 10 ล้านบาท โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้</p> <p>ที่ดินพร้อมอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรณีตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของ ราคาประเมินหลักทรัพย์ ● กรณีไม่ได้ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน มีเงื่อนไขดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ (กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา) เทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบล ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคา ประเมินหลักทรัพย์ ○ นอกเหนือจากพื้นที่ข้างต้น ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ <p>ห้องชุด</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมินหลักทรัพย์
<p>หลักประกัน</p>	<p>ที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุดซึ่งปลอดภาระหนี้เพียงแห่งเดียว โดยต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักของ ผู้กู้และคู่สมรส (ผู้กู้ร่วม) และต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตลอดอายุสัญญากู้เงิน โดยมีเงื่อนไข ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● กรณีหลักประกันเป็นห้องชุด ต้องเป็นห้องชุดในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และ ต้องมีราคาประเมินไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท ● ต้องตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีสภาพคล่องสูง อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีความเจริญ มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น มีทางสาธารณประโยชน์ซึ่งรถยนต์ผ่านเข้า-ออกได้สะดวก <p>ทั้งนี้ หลักประกันต้องไม่เป็นที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่สวน ที่ไร่ ที่นา</p>



<p>การจ่ายเงินกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • สูงสุดไม่เกิน 25 ปี โดยต้องเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของอายุผู้กู้ที่รวมกับระยะเวลาการจ่ายเงินกู้ แล้วผู้กู้ต้องมีอายุไม่เกิน 85 ปี กรณีมีผู้กู้ร่วมให้นับระยะเวลาจ่ายเงินกู้ตามอายุของผู้กู้ที่มีอายุน้อยที่สุดเพียงคนเดียว (ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ = 85 - อายุผู้กู้) • ธนาคารจ่ายเงินกู้เป็นรายเดือน โดยจ่ายเข้าบัญชีเงินฝากเพื่อเรียกของผู้กู้และผู้กู้ร่วม (ถ้ามี) ที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน ภายในวันที่ธนาคารกำหนดของทุกเดือน • กรณีธนาคารจ่ายเงินต้นรวมดอกเบี้ยและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น (ถ้ามี) ครบวงเงินกู้ตามสัญญาแล้วผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่ ธนาคารจะหยุดจ่ายให้กับผู้กู้และคิดดอกเบี้ยกับผู้กู้ต่อไปจนกว่าธนาคารจะได้รับชำระหนี้ปิดบัญชีหรือผู้กู้สามารถนำเงินมาไถ่ถอน • กรณีผู้กู้มีความประสงค์ขอกู้เพิ่มเติม ให้ประเมินราคาหลักประกันใหม่ หากราคาประเมินเพิ่มสูงขึ้นและค้ำมูลหนี้เดิม ให้พิจารณาให้กู้ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ ไม่นำหลักเกณฑ์เงื่อนไขในส่วนของวงเงินให้กู้สูงสุดต่อราย อายุผู้กู้และระยะเวลาให้กู้มาพิจารณา โดยจ่ายเงินกู้เป็นรายเดือนให้กับผู้กู้ในจำนวนเท่าเดิม ○ จำนวนเงินที่ขอกู้เพิ่มเติมเมื่อรวมกับมูลหนี้เดิมแล้วต้องไม่เกินเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด ○ ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ครั้งละไม่เกิน 5 ปี หากมีการขอกู้เพิ่มเติมในครั้งต่อไปอีก ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันนี้ • กรณีผู้กู้เสียชีวิต <ul style="list-style-type: none"> ○ ธนาคารจะหยุดจ่ายเงินกู้ยกเว้นกรณีมีการกู้ร่วม หากคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตก่อน ธนาคารจะจ่ายเงินกู้ให้ผู้กู้ที่ยังมีชีวิตอยู่ต่อไปจนกว่าจะเสียชีวิต ○ ธนาคารให้สิทธิทายาท/ผู้จัดการมรดกสามารถนำเงินมาไถ่ถอนบ้านได้ หรือหากไม่ต้องการไถ่ถอน ธนาคารจะนำหลักประกันของผู้กู้มาขายทอดตลาด เงินเหลือจากการชำระหนี้ ธนาคารจะจ่ายคืนให้กับทายาท หากได้เงินไม่พอชำระหนี้ให้ถือว่าชำระหนี้เสร็จสิ้น และไม่สืบทรัพย์สินของลูกหนี้
<p>อัตราดอกเบี้ย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ปีที่ 1 ร้อยละ 0 • ปีที่ 2 เป็นต้นไป MRR-1 จนกว่าธนาคารจะได้รับชำระหนี้ปิดบัญชี <p>ทั้งนี้ ปัจจุบัน (28 กันยายน 2561) MRR = ร้อยละ 7</p>