

REVERSE MORTGAGE

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ



ที่มาและปัญหา



ปัจจุบันประเทศไทยนั้นเข้าสู่ภาวะ **ผู้สูงอายุ (Aged Society)** มาตั้งแต่ปี 2548 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยในประเทศไทยมีผู้สูงอายุ

60 ปี ขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 10 ของประชากรทั้งประเทศ และกำลังจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มตัว (Completely Aged Society) ในปี 2564 คาดการณ์ว่า จะมีผู้สูงอายุ 60 ปี ร้อยละ 20 ของประชากรของทั้งประเทศ และในปี 2579 จะเข้าสู่ภาวะผู้สูงอายุอย่างสูงสุด (Super Aged Society) โดยมีผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 30 ของประชากรทั้งประเทศ ในประเทศไทยได้เริ่มนำ **สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)** มาใช้ตั้งแต่ปี 2560 ในประเทศไทยนั้นยังไม่เป็นที่นิยมหรือประสบความสำเร็จเช่นในสหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย เกาหลีใต้ เป็นต้น



ใช้แบบสอบถามออนไลน์ และแบบออฟไลน์ (Online And Office Questionnaire) ในการ

การวิเคราะห์



สำรวจและเก็บข้อมูล ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูล ออกเป็น 2 ส่วน คือ การวิเคราะห์สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) เช่น ค่าเฉลี่ย, ค่าต่ำสุด, ค่าสูงสุด เป็นต้น และใช้แบบจำลองโลจิท (Logit Model) ในการหาตัวแปรที่

ส่งผลต่อการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และโอกาสในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ขอบเขตการศึกษา

การเก็บข้อมูลเป็นการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม

ถามประชากรวัยทำงานและวัยเกษียณที่ อายุตั้งแต่ 22-85 ปี อาศัยอยู่ในประเทศไทย มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน มีสถานะเป็นเจ้าของบ้านทั้งแบบปลอดภาระหนี้และไม่ปลอดภาระหนี้ จำนวน 400 คน เก็บข้อมูลแบบช่วงเวลา ณ เดือน กันยายน 2563 - มกราคม 2564



ผลการศึกษา

ตัวแปรที่ส่งผลต่อการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่

เพศ , อายุ , การศึกษา , อาชีพ , เงินออม , การมอมมรดก

ตัดสินใจใช้สินเชื่อ

เพศ	อายุ	การศึกษา	อาชีพ	เงินออม	การมอมมรดก
หญิง ร้อยละ 36.07	อายุที่น้อย ร้อยละ 4.83	ตรี/โท/เอก ร้อยละ 74.26	ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 70.19	มีเงินออม ร้อยละ 58.14	มรดก ร้อยละ 66.63

โอกาสในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ชาย 98.08 % หญิง 8.71 %	ไม่มีเงินออม 50.64% มีเงินออม 30.04%	การศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี 65.19% ปริญญาตรี/โท/เอก 32.52%	ไม่มอมมรดก 59.34% มอมมรดก 32.75%
อายุเพิ่มขึ้น 1 ปี จาก 33.73 เป็น 32.63 %	พนักงานเอกชนและอื่น ๆ 45.46% ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ 19.90%		

จากข้อมูลแบบสอบถามได้ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม ดังนี้

อายุเฉลี่ยอยู่ที่ 40 ปี
รายได้เฉลี่ย 41,255 บาท
รายจ่ายเฉลี่ย 20,885 บาท
ภาระหนี้เฉลี่ย 13,000 บาท

ไม่สนใจใช้สินเชื่อ 250 คน	สนใจใช้สินเชื่อ 150 คน	ชาย 166 คน หญิง 234 คน
		โสด/หม้าย/หย่า 207 คน สมรส 193 คน
		ต่ำกว่าปริญญาตรี 16 คน ปริญญาตรี/โท/เอก 384 คน
		ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ 163 คน พนักงานเอกชนและอื่นๆ 237 คน
		เป็นเจ้าของบ้านแบบปลอดภาระหนี้ 198 คน เป็นเจ้าของบ้านแบบติดภาระหนี้ 202 คน
		มีเงินออม 322 คน ไม่มีเงินออม 78 คน
		กรุงเทพมหานคร 185 คน ปริมณฑลและต่างจังหวัด 215 คน
		รู้จักสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ 179 คน ไม่รู้จักสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ 221 คน

ข้อแนะนำเสนอแนะ

เนื่องจากวัฒนธรรมของประเทศไทยนิยมส่งมอบบ้านให้ลูกหลานหรือญาติอีกทีคนไทยส่วนใหญ่มีเงินออมและวางแผนการเงินหลังวัยเกษียณ จึงทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุไม่เป็นที่นิยม ดังนั้นรัฐบาลควรส่งเสริมให้ความรู้และสนับสนุนให้ความสำคัญกับการออมหลังวัยเกษียณกับประชาชนให้มากขึ้น

บทคัดย่อ

ชื่อสารนิพนธ์ : ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในไทย

ชื่อผู้เขียน : นางสาวธัญญลักษณ์ พงษ์เจริญธรรม

ชื่อปริญญา : เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

ปีการศึกษา : 2563

ประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุมาตั้งแต่ปี 2548 และในปี 2564 ประเทศไทยจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ ซึ่งรัฐบาลจะต้องรับมือกับการดูแลและจัดการสวัสดิการผู้สูงอายุซึ่งเป็นการใช้งบประมาณที่ค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับการจัดเก็บรายได้ที่ลดลงจากจำนวนประชากรวัยทำงานที่มีจำนวนลดลงสวนทางกับจำนวนผู้สูงอายุ ทางภาครัฐจึงได้นำพหุภูมิ 5 เสาหลักของธนาคารโลกมาใช้ โดยเฉพาะเสาหลักที่ 5 นั่นคือการจ้างงานแบบย้อนกลับโดยการนำที่อยู่อาศัยที่ผู้สูงอายุเป็นเจ้าของมาจ้างงานกับธนาคารเพื่อเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการนำเงินไปเป็นค่าใช้จ่ายในการครองชีพของผู้สูงอายุ โดยประเทศไทยได้เริ่มนำมาใช้ตั้งแต่ปี 2560

โดยในการศึกษานี้จะศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจใช้หรือไม่ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ(Reverse Mortgage)ในไทย โดยการสำรวจผู้มีอายุ 22 - 85 ปี จำนวน 400 ราย ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยพบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุนั้นคือ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ เงินออม และการมอมมรดก โดยเพศหญิงมีโอกาสที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ น้อยกว่าเพศชายและอายุที่มากขึ้นทำให้โอกาสในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุก็น้อยลงตามอายุที่เพิ่มมากขึ้น และระดับการศึกษาปริญญาตรีขึ้นไปมีโอกาสที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี โดยอาชีพข้าราชการและรัฐวิสาหกิจมีแนวโน้มการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าอาชีพอื่นๆ และในผู้ที่มีเงินออมมีการตัดสินใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าผู้ที่ไม่ไม่มีเงินออม ผู้ที่มอมมรดกที่อยู่อาศัยให้เป็นมรดกแก่ลูกหลานตัดสินใจไม่ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าผู้ที่ไม่มอมมรดกแก่ลูกหลาน และนอกเหนือจากนี้ยังมีทัศนคติส่วนตัววัฒนธรรมการส่งมอมมรดกที่อยู่อาศัย รวมถึงการวางแผนการออมเงินหรือเตรียมแผนการเงินไว้สำหรับใช้ดำรงชีวิตหลังเกษียณอายุหรือสูงอายุ ซึ่งผลต่อการตัดสินใจใช้หรือไม่ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

คำสำคัญ สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) การจ้างงานแบบย้อนกลับ