



ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)
ในไทย

อาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์ รศ.ดร. ประสพโชค มั่งสวัสดิ์

โดย

นางสาวธัญญลักษณ์ พงษ์เจริญธรรม รหัสนักศึกษา 6120322008

E-mail: thanyalakpong@gmail.com

งานค้นคว้าอิสระฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของรายวิชา ศศ. 9000 การค้นคว้าอิสระ

หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ

คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ

สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

บทคัดย่อ

ชื่อสารนิพนธ์ : ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในไทย

ชื่อผู้เขียน : นางสาวธัญญลักษณ์ พงษ์เจริญธรรม

ชื่อปริญญา : เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

ปีการศึกษา : 2563

ประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุมาตั้งแต่ปี 2548 และในปี 2564 ประเทศไทยจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ ซึ่งรัฐบาลจะต้องรับมือกับการดูแลและจัดการสวัสดิการผู้สูงอายุซึ่งเป็นการใช้งบประมาณที่ค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับการจัดเก็บรายได้ที่ลดลงจากจำนวนประชากรวัยทำงานที่มีจำนวนลดลงสวนทางกับจำนวนผู้สูงอายุ ทางภาครัฐจึงได้นำทฤษฎี 5 เสาหลักของธนาคารโลกมาใช้ โดยเฉพาะเสาหลักที่ 5 นั่นคือการจ้างงานแบบย้อนกลับโดยการนำที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุเป็นเจ้าของมาจ้างงานกับธนาคารเพื่อเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการนำเงินไปเป็นค่าใช้จ่ายในการครองชีพของผู้สูงอายุ โดยประเทศไทยได้เริ่มนำมาใช้ตั้งแต่ปี 2560 โดยในการศึกษานี้จะศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจใช้หรือไม่ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในไทย โดยการสำรวจผู้มีอายุ 22 - 85 ปี จำนวน 400 ราย ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยพบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุนั้นคือ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ เงินออม และการมอบมรดก โดยเพศหญิงมีโอกาสที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าเพศชายและอายุที่มากขึ้นทำให้โอกาสในการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุก็น้อยลงตามอายุที่เพิ่มมากขึ้น และระดับการศึกษาปริญญาตรีขึ้นไปมีโอกาสที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าผู้ที่มีการศึกษาน้อยกว่าปริญญาตรี โดยอาชีพข้าราชการและรัฐวิสาหกิจมีแนวโน้มการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าอาชีพอื่นๆ และในผู้ที่มีเงินออมมีการตัดสินใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าผู้ที่ไม่มียอดเงินออม ผู้ที่มอบที่อยู่อาศัยให้เป็นมรดกแก่ลูกหลานตัดสินใจไม่ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าผู้ที่ไม่มอบบ้านเป็นมรดกแก่ลูกหลาน และนอกเหนือจากนี้ยังมีทัศนคติส่วนตัววัฒนธรรมการส่งมอบมรดกที่อยู่อาศัย รวมถึงการวางแผนการออมเงินหรือเตรียมแผนการเงินไว้สำหรับใช้ดำรงชีวิตหลังเกษียณอายุหรือสูงอายุ ซึ่งผลต่อการตัดสินใจใช้หรือไม่ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

คำสำคัญ : สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) การจ้างงานแบบย้อนกลับ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศเกือบทั่วโลกกำลังเผชิญภาวะผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้นโดยทางสหประชาชาติ (United National, 2015) คาดการณ์ว่าประชากรโลกจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ในปี 2593 จากการคาดการณ์ของสหประชาชาติและการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศพัฒนาแล้ว จึงมีการนำแนวคิดทฤษฎี 5 หลัก (The Five Pillar Framework)¹ ของธนาคารโลก (World Bank, 2005) มาใช้เพื่อลดปัญหาของการที่ประชากรผู้สูงอายุไม่มีเงินเพียงพอในการดำรงชีพหลังเกษียณ ซึ่งแนวความคิดนี้มาใช้เพื่อให้ผู้สูงอายุมีเงินขั้นต่ำสำหรับดำรงชีพ โดยจะมีประชากรสูงอายุ 2,092 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 21.56 ของประชากรทั่วโลก

โดยทฤษฎี 5 หลัก มีดังนี้ 1. เงินช่วยเหลือแบบให้เปล่าแก่ผู้สูงอายุ

2. บำนาญภาคบังคับ (กำหนดผลประโยชน์หลังเกษียณ)

3. บำนาญภาคบังคับ (กำหนดเงินสะสมเพื่อรองรับการเกษียณ)

4. บำนาญภาคสมัครใจ (กำหนดจำนวนเงินสะสมเพื่อรองรับการเกษียณ)

5. ทรัพย์สินอื่นๆและการเข้าถึงสวัสดิการต่างๆเพื่อรองรับชีวิตหลังเกษียณ

โดยทฤษฎีที่ 1-4 หลายประเทศนำมาใช้แล้วเพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ทฤษฎีที่ 5 หรือที่เรียกว่า Reverse Mortgage² เป็นการนำมาใช้เพื่อยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ในการมีเงินในการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุให้ดีขึ้น

หรือการจำนองแบบย้อนกลับ (Reverse Mortgage) เป็นการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้สูงวัยเป็นเจ้าของนำมาจำนองกับธนาคารหรือผู้ให้บริการ เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำนองไปใช้เพื่อดำรงชีวิตประจำวัน โดยประเทศที่ประสบความสำเร็จในการใช้ทฤษฎีที่ 5 ได้แก่ สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย เกาหลีใต้ เป็นต้น (ธนาคารออมสิน, 2560)

ในเอเชียซึ่งประสบกับปัญหาภาวะผู้สูงอายุประชากรผู้สูงวัยจากข้อมูลของ (Global AgeWatch Index, 2015) พบว่าเอเชียจะเป็นกลุ่มประชากรสังคมผู้สูงวัยเป็นอันดับ 4 ของโลก โดยพบว่าอันดับหนึ่งคือประเทศญี่ปุ่นมีประชากรผู้สูงอายุมากที่สุดจากเดิมปี 2558 ร้อยละ 33.1% และในปี 2573 จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 37.1% ของประชากรในประเทศ อันดับสองคือประเทศเกาหลีใต้ที่ปี 2558 มีประชากรผู้สูงวัยร้อยละ 18.5% และในปี 2573 จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 31.4% อันดับสามประเทศสิงคโปร์ ปี 2558 มีประชากรผู้สูงวัยร้อยละ 17.9% และในปี 2573 จะเพิ่มเป็นร้อยละ 30.7% และอันดับสี่ประเทศไทยซึ่งในปี 2558 มีประชากรผู้สูงวัยร้อยละ 15.8% และในปี 2573 จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 26.9% (วัชรภรณ์ ชิวโคภิษฐ, 2562)

ส่วนในปัจจุบันประเทศไทยนั้นเข้าสู่ภาวะผู้สูงอายุ (Aged Society) มาตั้งแต่ปี 2548 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยในประเทศไทยมีผู้สูงอายุ 60 ปี ขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 10 ของประชากรทั้งประเทศ และกำลังจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มตัว (Completely Aged Society) ในปี 2564 คาดการณ์ว่าจะมีผู้สูงอายุอายุ 60 ปี ร้อยละ 20 ของประชากรของทั้งประเทศ และในปี 2579 จะเข้าสู่ภาวะผู้สูงอายุอย่างสูงสุด (Super-Ages Society) โดยมีผู้สูงอายุอายุ 60 ปี ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 30 ของประชากรทั้งประเทศ และในอีก 20 ปี ข้างหน้า (นายแพทย์บรรลุ ศิริพานิช , 2557)

¹ The Five Pillar Framework หมายถึง แนวคิดในการปฏิรูประบบบำนาญ เพื่อการมีเงินดำรงชีพหลังเกษียณ

² Reverse Mortgage หมายถึง การจำนองแบบย้อนกลับ กล่าวคือการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ปลอดหนี้ไปจำนองกับธนาคารและทางธนาคารจะปล่อยวงเงินกู้โดยจ่ายเงินแก่ผู้จำนองตามแต่ตกลงในสัญญา โดยผู้จำนองไม่ต้องชำระเงินกู้และยังสามารถอาศัยอยู่ได้ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสัญญาแล้วหากไม่มีกรไถ่ถอนหรือชำระคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นจะตกเป็นของธนาคารด้วยเช่นกัน

โดยประเทศไทยมีอัตราประชากรผู้สูงอายุในไทยจะมีอัตรา 1 ใน 3 ของประชากรไทยทั้งประเทศ

ปี พ.ศ.	ประชากรทั้งหมด (ล้านคน)	ประชากรวัยเด็ก (ล้านคน)	ผู้สูงอายุ (ล้านคน)	ดัชนีผู้สูงอายุ (ผู้สูงอายุ/เด็ก 100 คน)
2548	62.2	14.3	6.4	45.0
2553	63.7	13.2	7.5	57.0
2558	64.6	12.3	9.0	73.4
2563	65.1	11.2	11.0	98.0
2564	65.2	11.0	11.3	103.2
2568	65.1	10.4	12.9	123.6
2573	64.5	9.8	14.6	149.9
2578	63.4	9.1	15.9	174.4

ตารางที่ 1.1 แสดงดัชนีผู้สูงอายุของประเทศไทย ปี 2548 – 2578

ที่มา : สถาบันวิจัยประชากรและสังคม การฉายภาพประชากรของประเทศไทย พ.ศ.2548 -2568 มหาวิทยาลัยมหิดล,2548

โดยในตารางที่ 1.1 แสดงดัชนีผู้สูงอายุแสดงให้เห็นว่าจำนวนผู้สูงอายุมีจำนวนทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราเด็กเกิดใหม่ที่ลดลงเรื่อยๆสวนทางกับอัตราผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้น และพบว่าอัตราส่วนค่าจุนผู้สูงอายุเมื่อ 40 ปี ก่อน ในปี 2503 อัตราส่วนเกื้อหนุนผู้สูงอายุนั้นมีมากโดยมีอัตราประชากรวัยทำงาน 12 คน ต่อผู้สูงอายุเพียง 1 คน โดยอัตราประชากรวัยทำงานต่อการค้าจุนผู้สูงอายุลดลงเรื่อยๆ โดยในอีก 30 ปีข้างหน้าอาจจะเหลือเพียงประชากรวัยทำงาน 2 คน ต่อผู้สูงอายุ 1 คน(ปัทมา ว่าววัฒนวงศ์ และปราโมทย์ ประสาทกุล ,2548)

ปี พ.ศ.	อัตราส่วนประชากรวัยทำงาน/ผู้สูงอายุ 1 คน
2503	11.3 %
2523	10.3 %
2543	7.0 %
2548	6.5 %
2558	4.8 %
2568	3.2 %
2578	2.4 %

ตารางที่ 1.2 แสดงอัตราส่วนประชากรวัยทำงานเกื้อหนุนผู้สูงวัย ปี 2503 – 2578

ที่มา : สถาบันวิจัยประชากรและสังคม การฉายภาพประชากรของประเทศไทย พ.ศ.2548 -2568 มหาวิทยาลัยมหิดล,2548

และจากการลดลงของอัตราการเกิดการตายและสัดส่วนของผู้เกื้อหนุนที่ลดลงเรื่อยๆจะส่งผลให้ผู้สูงอายุไม่เพียงพอ อีกทั้งสภาพโครงสร้างทางสังคมไทยที่เปลี่ยนแปลงจาก 7 ปัจจัย(ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงครอบครัว³) ดังนี้

³ 7 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงครอบครัว , รายงานสถานการณ์ประชากรไทยปี 2558 โฉมหน้าครอบครัวไทยยุคเกิดน้อย อายุยืน ,หน้า 18-19

1.) เกิดน้อย : คนไทยมีลูกน้อยลง

- ปี 2507 ผู้หญิงวัยเจริญพันธุ์(อายุ 14-49 ปี มีบุตรเฉลี่ย 6 คน ปัจจุบัน (ปี2558) มีบุตรเฉลี่ยไม่ถึง 2 คน และมีแนวโน้มลดลงไปเรื่อยๆ

2.) อายุยืน : คนไทยอายุยืนขึ้นโดยเฉพาะผู้หญิงมีแนวโน้มอายุยืนกว่าผู้ชาย

ผู้หญิง : ปี 2507 อายุเฉลี่ย 62 ปี ปัจจุบันเฉลี่ย 78 ปี อีก 25 ปีข้างหน้า (ปี 2583)คาดว่าเฉลี่ย 82 ปี

ผู้ชาย : ปี 2507 อายุเฉลี่ย 56 ปี ปัจจุบันเฉลี่ย 72 ปี อีก 25 ปีข้างหน้า (ปี 2583)คาดว่าเฉลี่ย 75 ปี

3.) โครงสร้างประชากรเปลี่ยน : วัยเด็กลดลง วัยสูงอายุเพิ่มมากขึ้นวัยแรงงานแนวโน้มลดลง

- วัยเด็กลดลง ปี 2523 =38.3% , ปี 2553 = 19.2 % อีก25 ปีข้างหน้า (ปี2583)คาดว่า 16 %

- วัยสูงอายุเพิ่มมากขึ้น ปี 2523 = 5.5 % , ปี 2553 = 12.9 % อีก 25 ปีข้างหน้า (ปี 2583) คาดว่า 32.1 %

- วัยแรงงานมีแนวโน้มลดลง ปี 2523 = 56.2 % , ปี 2553 = 67.9 % อีก 25 ปี ข้างหน้า(ปี 2583) คาดว่า 52 %

4.) การย้ายถิ่น : วัยแรงงานย้ายถิ่นเข้าสู่เขตเมือง

- คนหนุ่มสาวอายุ 15-24 ปี ในภาคเกษตรกรรมลดลงปี 2530 = 35.3 % ปี 2554 = 12.1 % ประชากรอาศัยในเขตเมืองเพิ่มขึ้นปี 2523 = 26.4 % ,ปี 2553 = 44.2 %

5.) ข้อจำกัดด้านเงินออมและสวัสดิการสังคม

- หนี้ภาคครัวเรือนสูงขึ้นจาก 59.3 % ในปี 2553 เป็น80.6 % ในปี 2557

6.) ผู้หญิงเรียนสูงขึ้น เข้าสู่ตลาดแรงงานมากขึ้น

- ปัจจุบันผู้หญิงมากกว่าครึ่ง (53.5%) เรียนจบปริญญาตรี และ 60% อยู่ในภาคกำลังแรงงาน

7.วิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป

- อดีต การมีครอบครัวและมีบุตรเป็นบรรทัดฐานและประเพณีนิยม
- ปัจจุบัน การมีครอบครัวและมีบุตรเป็นทางเลือกของแต่ละบุคคลโดยคำนึงถึงเศรษฐกิจ การงาน การศึกษาและความหลากหลายของการเลือกใช้ชีวิตคู่

และทางภาครัฐได้ตระหนักถึงปัญหาสังคมผู้สูงวัยที่ขาดที่พึ่งพิงหรือมีไม่มีเงินเพียงพอในการดำรงชีพ หลังเกษียณ จึงได้มีการปรับแผนปฏิรูปทางสังคม โดยการขยายอายุการเกษียณการทำงานของทางราชการจาก เดิม 60 ปี เป็น 63 ปี และได้ปรับปรุงแผนผู้สูงอายุแห่งชาติ(พ.ศ.2546-2564)⁴ โดยเน้นให้ทุกฝ่ายมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมผู้สูงอายุ และส่งเสริมการมีงานทำในผู้สูงอายุ โดยออกนโยบายที่ให้ภาคเอกชนที่จ้างผู้สูงอายุทำงานสามารถนำค่าใช้จ่ายไปใช้เป็นส่วนตัวของภาษีได้

แต่ภาครัฐก็ยังคงมีความกังวลในเรื่องของสวัสดิการที่ต้องแบกรับในอนาคตซึ่งสวนทางกับงบประมาณที่ต้องใช้ (รายงานการวิเคราะห์ของสำนักงบประมาณของรัฐบาล ฉบับที่3/2563 : การจัดเก็บและประมาณการรายได้ของรัฐบาล)พบว่าประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้ของรัฐบาลในปี 2553-2562 มีค่าค่อนข้างคงที่ระหว่าง ร้อยละ 15.28-16.79 โดยค่าสูงสุดในปีงบประมาณ 2556 ร้อยละ 16.79 และลดลงต่อเนื่องในปี 2560-2562 มีค่าร้อยละ 15.28-15.70 และจากภาวะเศรษฐกิจหดตัวและการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 นั้นจะทำให้การจัดเก็บรายได้ของรัฐบาลลดลงจากที่คาดการณ์ไว้เดิมเป็นจำนวนมาก และด้วยประชากรวัยทำงานที่ลดลงจึงทำให้งบประมาณที่ได้จากการจัดเก็บภาษีรายได้บุคคลธรรมดา นั้นอาจไม่เพียงพอกับการนำมาใช้เป็นงบในการจัดสรรสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุ⁴ ซึ่งสวัสดิการดังกล่าวไม่สามารถครอบคลุมกับค่าครองชีพที่ผู้สูงอายุจะสามารถใช้ดำรงชีวิตได้และรายได้ที่ได้จากสวัสดิการของรัฐนั้นยังต่ำกว่าเส้นความยากจน⁵

จากข้อมูลของ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ : แหล่งรายได้ผู้สูงอายุ ปี 2557)พบว่าแหล่งรายได้ของผู้สูงอายุมามากที่สุด 36.7 % จากการทำงาน 33.9 % เบี้ยยังชีพทางราชการ 14.8 % เงินบำเหน็จ บำนาญ 4.9 % คู่สมรส 4.3 % ดอกเบี้ยเงินออม ทรัพย์สิน 3 % พินัย ญาติ 1.4% อื่นๆ 0.2% โดยจำนวน 55.8 % ต้องพึ่งพารายได้จากผู้อื่น 34% ยังต้องทำงานหารรายได้เอง

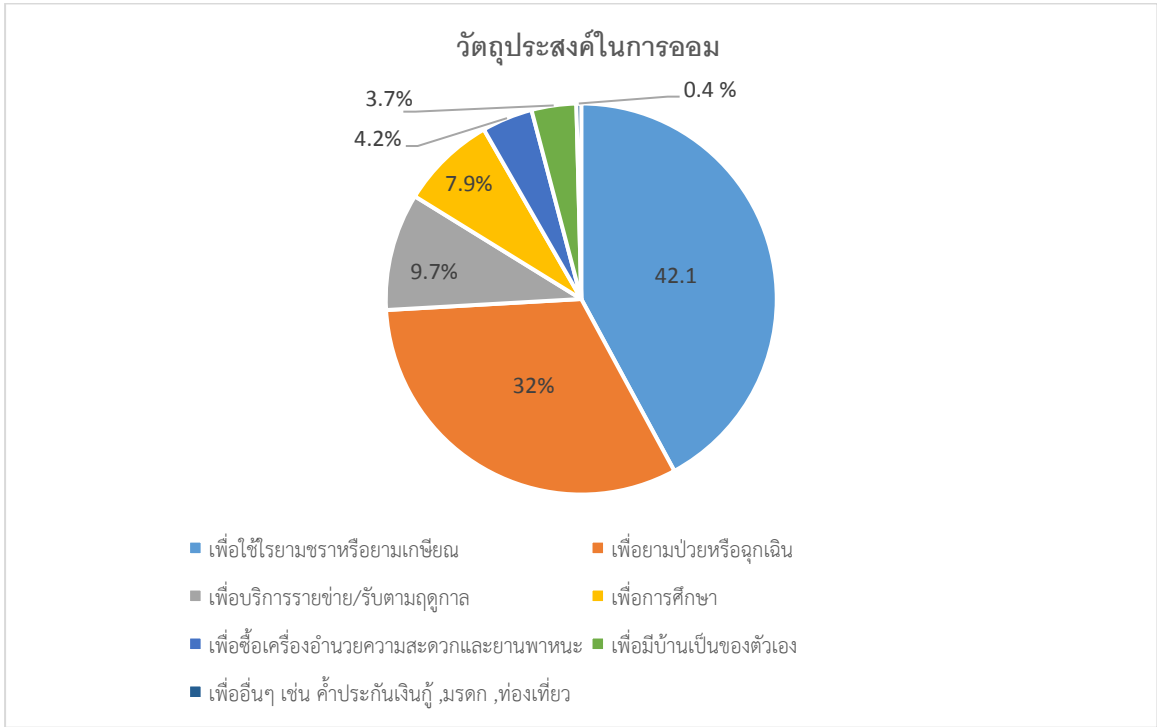
(สำนักงานสถิติแห่งชาติ : การออมของครัวเรือนไทย ไตรมาส 3/2561)จากข้อมูลของสำนักงานสถิติปี 2561(ไตรมาส3)พบว่าครัวเรือนที่มีการออมอยู่ที่ 15.7 ล้านครัวเรือน มีการออมอยู่ที่ร้อยละ 72.9 ส่วนประชากรที่จำนวน 5.8 ล้านครัวเรือนไม่ออมคิดเป็นร้อยละ 27.1 และเมื่อเปรียบเทียบการออมของครัวเรือนเมื่อปี 2559 อยู่ที่ 66.7% และปี 2561 อยู่ที่ 72.9 % ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.2 %

โดยลักษณะการออมแบ่งเป็น 3 ประเภทคือ

- 1.) นำเงินที่ได้ไปใช้จ่ายก่อนถ้าเหลือแล้วจึงออม 38.9%
- 2.) แบ่งส่วนที่ออมไว้ก่อนที่จะนำไปใช้จ่าย 22.6%
- 3.) ไม่สนใจในการจัดสรรเงินออม 38.5%

(สำนักงานสถิติแห่งชาติ : การออมของครัวเรือนไทย ไตรมาส 3/2561)ในส่วนของการออมของประชากรในประเทศไทยนั้นพบว่าวัตถุประสงค์ในการออมแบ่งเป็นดังนี้ ใช้จ่ายในยามชราหรือยามเกษียณ 42.1% อุดหนุนหรือเจ็บป่วย 32.0% บริหารรายรับ/จ่ายตามฤดูกาล 9.7% การศึกษา 7.9% เครื่องอำนวยความสะดวกและยานพาหนะ 4.2% เพื่อมีบ้านเป็นของตัวเอง 3.7% อื่นๆ เช่น ค่าประกันเงินกู้ มรดก ท่องเที่ยว เป็นต้น 0.4 %

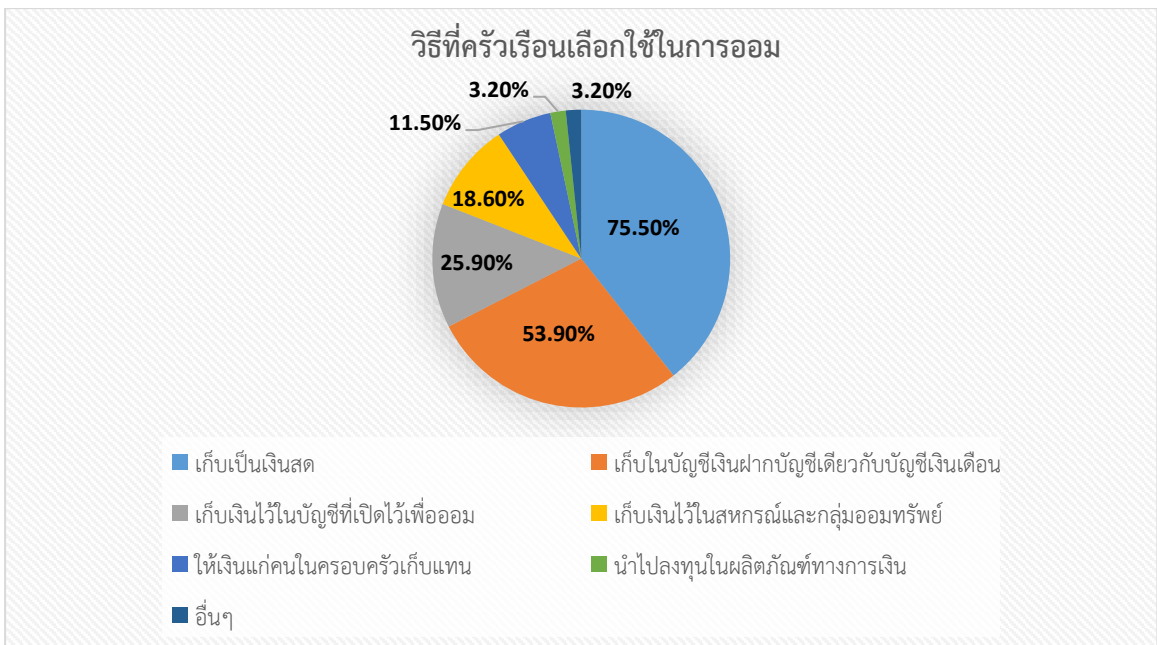
⁴ สิทธิและสวัสดิการผู้สูงอายุ <http://www.dop.go.th/benefits/3/765>



รูปที่ 1.1 กราฟแสดงประเภทการออมของประชากรไทย

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ : การออมของครัวเรือนไทย ไตรมาส 3/2561

(สำนักงานสถิติแห่งชาติ : การออมของครัวเรือนไทย ไตรมาส 3/2561)โดยวิธีที่เลือกใช้ในการออมคือ เก็บเป็นเงินสดร้อยละ 75.5% เก็บในบัญชีเงินฝากบัญชีเดียวกับบัญชีเงินเดือนร้อยละ 53.9 เก็บเงินไว้ในบัญชีที่เปิดไว้เพื่อออมโดยเฉพาะร้อยละ 25.9 จากเงินๆไว้ในสหกรณ์และกลุ่มออมทรัพย์ร้อยละ 18.6 ให้เงินแก่คนในครอบครัวเก็บแทนร้อยละ 11.5 นำไปลงทุนในผลิตภัณฑ์ทางการเงิน(ยกเว้น กบข.)ร้อยละ 3.2 อื่นๆร้อยละ 3.2 และเป็นที่น่าสนใจกว่ามีครัวเรือนที่ไม่ได้ออมอย่างจริงจังร้อยละ 18.0



รูปที่ 1.2 กราฟแสดงประเภทวิธีการออมของประชากรไทย

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ : การออมของครัวเรือนไทย ไตรมาส 3/2561(แบบสอบถามตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

(สำนักงานสถิติแห่งชาติ : การออมของครัวเรือนไทย ไตรมาส 3/2561)โดยอัตราการออมที่สามารถนำมาใช้ในการดำรงชีพเมื่อต้องหยุดทำงาน มีดังนี้ น้อยกว่า 1 ปี 87.2% ตั้งแต่ 1-5 ปี 9.2% ตั้งแต่ 6-10 ปี 2.5% ตั้งแต่ 11-20 ปี 0.6% ตั้งแต่ 21-50 ปี 0.3% ตลอดชีวิตอยู่ที่ 0.2% ซึ่งจะสังเกตได้ว่าการออมของครัวเรือนไทยที่จะสามารถใช้ดำรงชีพโดยไม่ทำงานนั้นน้อยมากแสดงถึงคนไทยมีเงินออมเพื่อใช้ในวัยเกษียณที่น้อยมาก

(วิล อัครสมชีพ, 5 มกราคม 2563)พบว่าในช่วง 1-2 ปี คนไทยมีการซื้อประกันสุขภาพเพิ่มขึ้นจากในอดีต สะท้อนจากการเติบโตในปี 2561 ยอดเบี้ยประกันเติบโตถึง 11 % และถือเป็นหนึ่งประเภทของการประกันภัยที่เติบโตสูงสุด โดยล่าสุดเบี้ยประกันภัยสุขภาพมีมูลค่า 8.2 หมื่นล้านบาท และจำนวนกรมธรรม์ที่มีผลบังคับใช้จำนวนมากว่า 4 ล้านฉบับ โดยปัจจุบันคนไทยที่ทำประกันสุขภาพมีสัดส่วนเพียง 7 % ของคนไทยทั้งหมด

และเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบรับรองมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ 4 มาตรการ⁶ โดย 1 ในมาตรการรองรับนั้นคือ มาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เพื่อเป็นอีกหนึ่งทางเลือกให้กับผู้สูงอายุที่มีที่อยู่อาศัยและต้องการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายในการดำรงชีวิตหลังเกษียณ โดยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศแนวนโยบายเรื่องการให้สินเชื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน(Reverse Mortgage)ของสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นการเริ่มต้นการมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในไทย

วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยเหตุและแนวโน้มและลักษณะของการเลือกใช้ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

ขอบเขต

โดยการศึกษาจะศึกษาถึงปัจจัยและโอกาสและน่าจะเป็นในการเลือกใช้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ(Reverse Mortgage) ของประเทศไทย ของผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 22-85 ปี ขึ้นไป และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพ และปริมณฑล และต่างจังหวัด

วิธีการดำเนินงาน

เพื่อศึกษาถึงปัจจัยเหตุและโอกาสในการเลือกใช้ให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย จะดำเนินการโดย

1.1 สัมภาษณ์ความคิดเห็นโดยการออกแบบสอบถามถึงแนวคิดและปัจจัยการใช้หรือไม่ใช้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ

1.2 แบบจำลอง Logit เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อทราบถึงปัจจัยและโอกาส ความคิดเห็นที่ส่งผลต่อการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

⁵ เส้นความยากจน หมายถึง ระดับรายได้ขั้นต่ำสุดที่ทำให้บุคคลหรือครัวเรือนเพียงพอต่อการดำรงชีพขั้นพื้นฐาน เช่น อาหาร การรักษาพยาบาล ที่อยู่ เครื่องอุปโภคบริโภค และอื่นๆที่จำเป็น

⁶ มติที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเห็นชอบ 4 มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ ,https://cabinet.soc.go.th/soc/Program2-3.jsp?top_serl=99321986

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)คือการนำอสังหาริมทรัพย์ของผู้สูงอายุเป็นเจ้าของและปลอดภาระมาค้ำประกันกับสถาบันการเงินเพื่อนำเงินที่ได้ไปดำรงชีวิตหลังเกษียณ โดยผู้กู้ยังเป็นเจ้าของสินทรัพย์และสถาบันการเงินจะปล่อยเงินกู้ให้กับผู้กู้ โดยให้สิทธิผู้กู้อยู่อาศัยอยู่จนเสียชีวิต โดยผู้กู้สามารถเลือกรับเป็นเงินก้อน(Lum Sum) หรือเป็นรายเดือน หรือวงเงินพร้อมใช้ (Line of Credit) ได้ตามที่คุณต้องการ โดยไม่เกินจากราคาประเมินของสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกันตามหลักเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด ทั้งนี้วงเงินที่จะได้รับขึ้นอยู่กับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อผู้กู้เสียชีวิตลง ทางสถาบันการเงินจะให้สิทธิกับทายาทเป็นผู้ไถ่ถอนก่อนเป็นอันดับแรกหรือนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายทอดตลาด หากมูลค่าสูงกว่าวงเงินสินเชื่อ เงินส่วนต่างก็จะตกเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้กู้ต่อไป แต่หากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าวงเงินสินเชื่อสถาบันจะไม่ต้องแบกรับภาระมากเนื่องจากการทำประกันส่วนต่างระหว่างมูลหนี้กับอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว(ประกันส่วนต่างระหว่างมูลหนี้คือการทำประกันโดยวงเงินประกันจะครอบคลุมวงเงินสินเชื่อที่เราได้ทำไว้กับทางธนาคารเมื่อลูกค้าเสียชีวิตก่อนหรือเกิดเหตุที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ทางธนาคารจะนำประกันที่ให้ลูกค้าทำไว้กับวงเงินสินเชื่อไปเคลมสินไหมทดแทนกับบริษัทประกันเพื่อนำมาทดแทนหนี้วงเงินส่วนที่เหลือ)(ธนาคารออมสิน,2560)

จากการศึกษาพบว่ามีหลายประเทศที่นำสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาใช้เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้สูงวัยที่ขาดรายได้หรือมีรายได้ไม่เพียงพอสำหรับการดำรงชีพในวัยเกษียณ โดยประเทศแรกที่น่ามาใช้คือคือ ประเทศสหรัฐอเมริกา เริ่มใช้ในปี 1998 โดยใช้ชื่อว่า Home Equity Conversion Mortgage (HECM) ซึ่งมีรัฐบาลเข้ามาประกันการปล่อยวงเงินให้กับผู้กู้ว่าธนาคารจะปล่อยเงินงวดให้จนครบจนกว่าจะเสียชีวิต และเป็นที่ยอมรับ ในปี 2002 จนถึงปี 2009 โดยมีมูลค่าสินเชื่อมากกว่า 100,000 ล้านดอลลาร์ ทำให้หลายประเทศได้นำสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุมาประยุกต์ใช้เช่น ประเทศออสเตรเลีย ประเทศแคนาดา สหราชอาณาจักร ประเทศอินเดีย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศเกาหลีใต้ ฮองกง เป็นต้น ในประเทศออสเตรเลียเริ่มใช้ในปี2005 โดยมีอัตราการใช้บริการเพิ่มขึ้นโดยใน ปี 2014 มีมูลค่าสินเชื่อกว่า 3 พันล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย และในประเทศเกาหลีใต้เริ่มใช้ในปี 2007 มีอัตราการใช้บริการสินเชื่อเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนในปี 2016 มีผู้ใช้บริการสินเชื่อถึง 30,628 ราย และในประเทศฮ่องกงเริ่มใช้เมื่อปี 2011 โดยอัตราการเติบโตของผู้ใช้สินเชื่อเพิ่มขึ้นทุกปี โดยในปี 2016 มีอัตราผู้ใช้บริการสินเชื่อมากกว่า 12,000 ราย (ธนาคารออมสิน ,2560,ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธุรกิจและเศรษฐกิจฐานราก ธนาคารออมสิน)

จากรายงานใน Report to Congress On Revert Mortgage⁷ จัดทำโดยหน่วยงาน Consumer Financial Protection Bureau ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐของประเทศสหรัฐอเมริกา(อ้างใน ทิชากร อร่ามรัตน์ ,2016) สำหรับประเทศสหรัฐอเมริกาที่เป็นประเทศแรกที่ได้นำสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) มาใช้และประสบความสำเร็จนั้น โดยในรายงานได้สรุปหลักทั่วไปของ Reverse Mortgage ของรูปแบบการเบิกเงินกู้ออกเป็น 3 แบบ คือ แบบก้อนเดียว แบบวงเงินสินเชื่อ แบบระยะยาว และแบบผสม โดยวงเงินที่ปล่อยนั้นจะ พิจารณาจากราคาสินทรัพย์และอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราที่ธนาคารสามารถเปลี่ยนแปลงได้ ส่วนวงเงินที่ธนาคารปล่อยกู้นั้นได้รวมดอกเบี้ยเงินต้นเข้าไปแล้ว ผู้ขอสินเชื่อหรือกองมรดกของผู้ขอสินเชื่อไม่ต้องรับผิดชอบหนี้ส่วนเกินจากมูลค่าบ้านเนื่องจากรัฐเข้ามาประกันสินเชื่อและชำระหนี้ส่วนเกินให้แก่ธนาคาร

⁷Consumer Financial Protection Bureau, Report To Congress On Reverse Mortgage [Online]. Available from: http://files.consumerfinance.gov/a/assets/documents/201206_dfpb_Reverse_Mortgage_Repoet.pdf (2016, September 20)

และจาก หนังสือ Revert Mortgage And Link Securities⁸ ได้กล่าวถึงประวัติความเป็นมาและหลักการ Revert Mortgage ประเภท Home Equity Conversion Mortgage (HECM) โดยหากหลักประกันมีมูลค่ามากกว่าหนี้ที่ค้างชำระผู้กู้หรือทายาทของผู้สูงอายุจะได้รับเงินส่วนต่างคืน และหากหลักประกันมีมูลค่าต่ำกว่าหนี้ที่ค้างชำระทาง U.S. Department of Housing And Urban Development จะเข้ามาชำระส่วนเกินตรงนี้ให้แก่ธนาคาร โดยสินเชื่อบริการส่วนใหญ่ร้อยละ 90 เป็นสินเชื่อ Revert Mortgage แบบ HECM

และจากบทความ Unlock Housing Equity In Japan⁹ กล่าวว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ในประเทศญี่ปุ่นมิได้ดำเนินการตามหลักการแบบเดียวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งธนาคารหรือผู้ให้สินเชื่อมีสิทธิเรียกให้ผู้กู้ชำระหนี้ส่วนเกินและไม่นิยมให้ผู้กู้เบิกเงินแบบรายเดือนจนกว่าจะเสียชีวิต และการประเมินจะประเมินเฉพาะที่ดินเท่านั้นทำให้วงเงินที่ได้ไม่สูงเท่ากับของประเทศสหรัฐอเมริกา จึงไม่เป็นที่นิยมในประเทศญี่ปุ่นเท่าที่ควร

	ประเทศที่ค่อนข้างประสบความสำเร็จ		ประเทศที่ประสบความสำเร็จไม่มาก	
	สหรัฐอเมริกา	เกาหลีใต้	ญี่ปุ่น	อินเดีย
หลักเกณฑ์ /เงื่อนไข	<ul style="list-style-type: none"> -ผู้กู้ต้องมีอายุ 62 ปีขึ้นไป -วงเงินกู้ไม่เกิน 625,500 ดอลลาร์สหรัฐ -ระยะเวลา 10-30ปีหรือจนกว่าจะเสียชีวิต -อัตราดอกเบี้ยคงที่หรือลอยตัวประมาณร้อยละ 4-5 -ค่าประกันสินเชื่อร้อยละ 2 ของมูลค่าหลักประกัน และร้อยละ 0.50 ของยอดสินเชื่อคงค้างต่อปี -ผู้กู้ต้องรับการอบรมจาก US Housing Department (HUD) 	<ul style="list-style-type: none"> -อายุผู้กู้ 60 ปี -วงเงินกู้ขึ้นอยู่กับอายุผู้กู้(60-85ปี)โดยหลักประกันมูลค่าไม่เกิน 900 ล้านวอน -ระยะเวลา 10 -30 ปีหรือจนเสียชีวิต -อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก 3 เดือน+1.1% หรือเงินฝากประจำ 6 เดือน+0.85% -ค่าประกันสินเชื่อร้อยละ 1.5 ของมูลค่าหลักประกัน และร้อยละ 0.75 ของยอดสินเชื่อคงค้างทุกปี 	<ul style="list-style-type: none"> -อายุผู้กู้ 50 ปีขึ้นไปแล้วแต่สถาบันการเงิน -วงเงินกู้สูงสุด ร้อยละ 70 ของราคาประเมินที่ดิน -ระยะเวลา 10-30 ปี -อัตราดอกเบี้ย Flexible แต่อาจขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆเช่น Cost of Fund , วงเงินกู้และอายุผู้กู้ -ค่าธรรมเนียมและค่าประกันสินเชื่อขึ้นอยู่กับสถาบันการเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> -อายุผู้กู้ 58 ปีขึ้นไป -วงเงินกู้สูงสุด ร้อยละ 90 ของราคาประเมิน -ระยะเวลา 10-15 ปีแล้วแต่สถาบันการเงิน -อัตราดอกเบี้ย 10-12 % -ค่าธรรมเนียมการกู้ร้อยละ 0.15-1.50 ของวงเงินกู้ -ค่าประกันสินเชื่อ (ไม่บังคับ)

⁸ Vishaal Bhuyan , Reverse Mortgages And Linked Security (New Jersey: John Wiley & Sons, Inc, 2011) , pp 1-20

⁹ Olivia S. Mitchell and John Piggott , Unlocking Housing Equity in Japan [Online] . Available from : <http://www.nber.org/papers/w10340.pdf> (2016, September 20)

	ประเทศที่ค่อนข้างประสบความสำเร็จ		ประเทศที่ประสบความสำเร็จไม่มาก	
	สหรัฐอเมริกา	เกาหลีใต้	ญี่ปุ่น	อินเดีย
การรับเงิน	-เงินก้อน -รายเดือนตาม ระยะเวลาที่กำหนด หรือตลอดชีพ -ผสมหลายรูปแบบ	-รายเดือนตาม ระยะเวลาที่กำหนด หรือตลอดชีพโดย สามารถระบุเงื่อนไข ดังนี้ *รับเงินเท่ากันทุก งวด *ลดลง/เพิ่มขึ้นปีละ 3% *รับเงินน้อยลงหลัง ปีที่ 11 เป็นต้นไป -วงเงินพร้อมใช้(Line of Credit)	-เงินก้อน -แบบรายไตรมาส/ รายปี แล้วแต่สถาบัน การเงิน -วงเงินพร้อมใช้(Line of Credit)	-แบบเงินก้อน -แบบรายเดือน/ราย ไตรมาส/รายปี แล้วแต่ผู้เลือก
ข้อจำกัด/ ปัญหาและ อุปสรรค	-ค่าประกันสินเชื่อที่ สูงร้อยละ 2 ของ มูลค่าสินทรัพย์อาจ สูงเกินไป -มีการเรียกคืนเงิน จากทายาทกรณีผู้กู้ อายุยืนหรือได้รับเงิน เกินกว่ามูลค่า หลักประกัน	-ผู้กู้ต้องเป็นเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์แต่ เพียงผู้เดียว	-หลักเกณฑ์เข้มงวด จากการป้องกันความ เสี่ยงของสินเชื่อและ ภาครัฐไม่สนับสนุน เท่าที่ควร -การจ่ายเงินไม่มีแบบ ตลอดชีวิตและอาจ ต้องจ่ายคืนกรณีผู้กู้ อายุยืน และมีการ จ่ายเกินกว่ามูลค่า หลักประกัน	-ความเชื่อว่ อสังหาริมทรัพย์ต้อง เก็บให้ลูกหลาน -ระยะเวลากู้สั้นไม่ ครอบคลุมให้มีรายได้ ตลอดชีวิต

ตารางที่ 1.3 ตัวอย่างประเทศที่นำรูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ(Reverse Mortgage)ไปใช้

ที่มา : Reverse Mortgage นวัตกรรมการเงินสินเชื่อผู้สูงอายุ โดยธนาคารออมสิน

,2560,Http://www.gsb.or.th/getattachment/79f5d 189-16aa-47b 1-9bca-9716675cl 8e5/RM_final-edit.aspx

ในส่วนของประเทศไทยนั้นภาครัฐได้เริ่มโครงการโดยกระทรวงการคลังนำเสนอมาตรการเพื่อ
รองรับสังคมผู้สูงอายุต่อทางคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 8 พ.ย. 2558 และธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศให้
ธนาคารทุกแห่งในประเทศไทย สามารถนำสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุที่มีที่อยู่อาศัยมาเป็นหลักประกัน(Reverse
Mortgage) เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560 เพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศไทย โดยสินเชื่อเพื่อ
ผู้สูงอายุที่มีที่อยู่อาศัยมาเป็นหลักประกัน(Reverse Mortgage) นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถนำ
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์นำมาจำนองกับธนาคารเพื่อนำเงินก้อนหรือเงินงวดจำนวนดังกล่าวมาเพื่อใช้จ่าย
ในการดำรงชีวิตโดยแรกเริ่มได้มอบหมายให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ คือธนาคารออมสิน และธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ โดยธนาคาร 2 แห่งที่เป็นผู้แรกเริ่มนั้นมีลักษณะและเงื่อนไขในการขอสินเชื่อดังนี้

เงื่อนไขและลักษณะของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของธนาคารออมสิน

คุณสมบัติผู้กู้

1. เป็นบุคคลธรรมดา สัญญาชาติไทย มีอายุตั้งแต่ 60-80 ปี และต้องไม่เป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
2. กรณีไม่มีคู่สมรส ผู้กู้ต้องมีกรรมสิทธิ์ในหลักประกันแต่เพียงผู้เดียว
 - กรณีมีคู่สมรส กรรมสิทธิ์ในหลักประกันจะต้องเป็นของผู้กู้และคู่สมรสเท่านั้น โดยคู่สมรสต้องเข้ามาเป็นผู้กู้ร่วม และคู่สมรสต้องมีคุณสมบัติตามข้อ 1. ทั้งนี้ไม่มีกรณีการกู้ร่วมกับบุคคลอื่น
 - ต้องสามารถรับภาระค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับธนาคารได้

วัตถุประสงค์การกู้

- เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการครองชีพ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ค่าจดจำนอง ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

จำนวนเงินให้กู้

-วงเงินกู้สูงสุด ไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

ที่ดินพร้อมอาคาร

*กรณีตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินหลักทรัพย์

*กรณีไม่ได้ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน มีเงื่อนไขดังนี้

1. ตั้งอยู่ในอำเภอเมือง องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ(กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา) เทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบล ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน

2. นอกเหนือจากพื้นที่ตามข้อ 1 ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมินหลักทรัพย์

ห้องชุด

*ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาประเมินหลักทรัพย์

**ทั้งนี้จำนวนเงินให้กู้ หมายถึง เงินต้นรวมดอกเบี้ย และรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ค่าจดจำนอง และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

-อัตราดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยผิदनัดชำระหนี้ ให้เป็นไปตามประกาศธนาคารออมสิน

หลักประกัน

ที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุดซึ่งปลอดภาระหนี้แห่งเดียว โดยต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้กู้และคู่สมรส(ผู้กู้ร่วม) และต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตลอดอายุสัญญากู้เงิน โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- กรณีหลักประกันเป็นห้องชุด ต้องเป็นห้องชุดในอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และต้องมีราคาประเมินไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท

- ต้องตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีสภาพคล่องสูง อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีความเจริญ มีสาธารณูปโภคที่จำเป็น มีทางสาธารณประโยชน์ซึ่งรถยนต์ผ่านเข้า-ออกได้สะดวก
- ทั้งนี้ หลักประกันต้องไม่เป็นที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่สวน ที่ไร่ ที่นา

ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ และการจ่ายเงินกู้

- สูงสุดไม่เกิน 25 ปี โดยต้องเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของอายุผู้กู้ที่รวมกับระยะเวลาการจ่ายเงินกู้แล้วผู้กู้ต้องมีอายุไม่เกิน 85 ปี กรณีมีผู้กู้ตามอายุของผู้กู้ที่มีอายุน้อยที่สุดเพียงคนเดียว (ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ = 85 - อายุผู้กู้)
- ธนาคารจ่ายเงินกู้เป็นรายเดือน โดยจ่ายเข้าบัญชีเงินฝากเพื่อเรียกของผู้กู้และผู้กู้ร่วม(ถ้ามี) ที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน ภายในวันที่ธนาคารกำหนดของทุกเดือน และหากผู้กู้เสียชีวิต ธนาคารจะหยุดจ่ายเงินกู้ ยกเว้น กรณีมีการกู้ร่วม หากคนใดคนหนึ่งเสียชีวิตก่อน ธนาคารจะจ่ายเงินกู้ให้ผู้กู้ที่ยังมีชีวิตอยู่ต่อไปจนกว่าจะเสียชีวิต
- กรณีธนาคารจ่ายเงินต้นรวมดอกเบี้ยและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น(ถ้ามี) ครบวงเงินกู้ตามสัญญาแล้ว ผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่ ธนาคารจะหยุดจ่ายเงินให้กับผู้กู้และคิดดอกเบี้ยกับผู้กู้ต่อไปจนกว่าจะได้รับชำระหนี้ปิดบัญชี

***กรณีที่ผู้กู้มีความประสงค์ขอกู้เพิ่ม ให้ประเมินราคาหลักประกันใหม่ หากราคาประเมินเพิ่มสูงขึ้น และค้ำมูลค่าหนี้เดิม ให้พิจารณาให้กู้ดังนี้

- 1.ไม่นำหลักเกณฑ์เงื่อนไขในส่วนของวงเงินให้กู้สูงสุดต่อราย อายุผู้กู้และระยะเวลาให้กู้มาพิจารณา โดยจ่ายเงินกู้เป็นรายเดือนให้กับผู้กู้ในจำนวนเท่าเดิม
- 2.จำนวนเงินที่ขอกู้เพิ่มเติมเมื่อรวมกับมูลค่าหนี้เดิมแล้วต้องไม่เกินเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด
- 3.ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ครั้งละไม่เกิน 5 ปี หากมีการขอกู้เพิ่มเติมในครั้งต่อไปอีก ให้เป็นไปตามแนวทางเดียวกันนี้

สถานที่ยื่นคำขอกู้

ธนาคารออมสินสาขาที่หลักประกันตั้งอยู่

ที่มา : https://www.gsb.or.th/products/loan_rt/GSBRMLoan.aspx

เงื่อนไขและลักษณะของสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของธนาคารอาคารสงเคราะห์

คุณสมบัติผู้กู้

- 1.เป็นบุคคลธรรมดา ที่มีสัญชาติไทยอายุตั้งแต่ 60 ปี แต่ไม่เกิน 80 ปี และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยโดยปลอดภาระจำนอง
- 2.ต้องไม่เป็นผู้ไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

วัตถุประสงค์การกู้

- เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการครองชีพ

จำนวนเงินให้กู้

-วงเงินให้กู้สูงสุดต่อรายต่อหลักประกันไม่เกิน 10 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

-คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้MRR ตามประกาศของธนาคาร

หลักประกัน

-กำหนดพื้นที่นำร่องหลักประกันต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ และการจ่ายเงินกู้

-อย่างน้อย 6 เดือน และสูงสุดไม่เกิน 25 ปี โดยอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาของกู้ไม่เกิน 85 ปี

ที่มา : <https://www.ghbank.co.th/product-detail/reverse-mortgage-loan>

และต่อมายังมีธนาคารพาณิชย์เจ้าอื่นเช่น ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารธนชาต ธนาคารกสิกรไทย เป็นต้น ก็ได้นำสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาเปิดให้บริการแก่ผู้สูงอายุ

งานศึกษาของ(อาภัสรา วิสุทธิชีพ , 2561) ซึ่งได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่และผู้ให้บริการสินเชื่อผู้เกี่ยวข้องสินเชื่อธนาคารไทยพาณิชย์พบว่าในมุมมองของธนาคารการขายหลักประกันทอดตลาดนั้นราคาของหลักประกันมีโอกาสขึ้น-ลงเสมอ การรับรู้รายได้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อขายหลักประกันทอดตลาดเสร็จสิ้น และมองว่ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ผลกระทบของบริษัทประกันภัย สวัสดิการของรัฐทำให้ผู้ขอสินเชื่อมีความเชื่อมั่นมากกว่าผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุของธนาคาร ส่วนในมุมมองของผู้ขอสินเชื่อผู้ขอสินเชื่อไม่เข้าใจในเงื่อนไขของสินเชื่อเช่น ค่าธรรมเนียม ค่าดำเนินการซึ่งผู้ขอสินเชื่อต้องเป็นผู้รับภาระในส่วนนี้และบางรายไม่สามารถชำระในส่วนนี้ได้ และมองว่าสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุนี้ออกแบบมาเพื่อรองรับสังคมระดับกลาง ซึ่งทำให้ผู้ขอสินเชื่อบางส่วนไม่สามารถเข้าถึงได้หรือเข้าถึงได้น้อยมาก และระยะเวลาการรับเงินผู้ขอสินเชื่อหากเลือกรับสินเชื่อในรูปแบบที่ไม่เข้ากับอายุของตนจะทำให้เสี่ยงต่อเงินที่ไม่เพียงพอและกลัวที่อยู่หากยังมีชีวิตอยู่ อีกทั้งด้วยวัฒนธรรมของไทยนิยมอาศัยอยู่กับญาติพี่น้องซึ่งไม่ได้มีส่วนร่วมในการขอกู้จึงทำให้เกิดปัญหาในการนำอสังหาริมทรัพย์มาจำนอง

จากข้อมูลสถิติจำนวนประชากรศาสตร์ (จำนวนประชากรจากทะเบียนจำแนกตามอายุ เพศ และจังหวัด ปี2562))พบว่าจำนวนผู้มีอายุตั้งแต่ 22-85 ปี ในประเทศไทยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมีจำนวน 36,918,794 คน แบ่งเป็นจำนวนในกรุงเทพจำนวน 4,263,917 คน และปริมณฑลซึ่งประกอบด้วย นครปฐมจำนวน 670,251 คน สมุทรสาครจำนวน399,079 คน นนทบุรีจำนวน 949,409 คน ปทุมธานีจำนวน 922,877 สมุทรปราการจำนวน 975,751 คน และจังหวัดอื่นๆ จำนวน 28,737,510 คน

จากลักษณะการอยู่อาศัยของครัวเรือน (ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัยและเขตปกครอง พ.ศ.2553(จัดเก็บทุก 10ปี))¹⁰โดยลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวมีจำนวน 14,728,702 หลัง ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด/ทาวน์โฮม มีจำนวน 1,297,664 หลัง คอนโดมิเนียมมีจำนวน 492,368 ห้อง อื่นๆ 39,608โดยพลอตภาระหนี้มีจำนวน 13,663,109 ราย ยังติดภาระหนี้ 2,104,153 ราย

¹⁰ (สำนักงานสถิติแห่งชาติ<http://statbi.nso.go.th/staticreport/page/sector/th/01.aspx>)

จะเห็นว่าจำนวนบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่ปลอดภัยนี้มีจำนวนมากกว่าบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่ยังติด
 ภาระหนี้ แต่ทำไหมสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยจึงไม่ได้รับความนิยมใช้ในไทย

ประเภทของที่อยู่อาศัย และการครอบครองที่อยู่อาศัย	รวม	
	ครัวเรือน	ร้อยละ
ประเภทของที่อยู่อาศัย	20,364,333.0	100.0
บ้านเดี่ยว	14,728,702.0	72.3
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด/ทาวน์โฮม	1,297,664.0	6.4
คอนโดมิเนียม/แมนชั่น	492,368.0	2.4
แฟลต/อพาร์ทเมนท์/หอพัก	1,408,741.0	6.9
ตึกแถว/ห้องแถว/เรือนแถว	2,256,145.0	11.1
ห้องภายในบ้าน	56,907.0	0.3
เรือ/แพ/รถ	2,608.0	a
อื่น ๆ ^{1/}	39,608.0	0.2
ไม่ทราบ	81,588.0	0.4
การครอบครองที่อยู่อาศัย	20,364,333.0	100.0
เป็นเจ้าของมีภาระการผ่อนชำระ	2,104,153.0	10.3
เป็นเจ้าของไม่มีภาระการผ่อนชำระ	13,663,109.0	67.1
เช่าซื้อ	170,825.0	0.8
เช่า	3,345,477.0	16.4
อยู่โดยไม่เสียค่าเช่า เพราะเป็นส่วนหนึ่งของค่าจ้าง	336,860.0	1.7
อยู่โดยไม่เสียค่าเช่าเพราะให้อยู่เปล่า	525,073.0	2.6
อื่น ๆ	71,705.0	0.4
ไม่ทราบ	147,128.0	0.7

ตารางที่ 1.4 ตารางแสดงครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย การครอบครองที่
 อยู่อาศัย และเขตการปกครอง พ.ศ. 2553

ที่มา : (สำนักงานสถิติแห่งชาติ <http://statbbi.nso.go.th/staticreport/page/sector/th/01.aspx>) จากลักษณะการอยู่อาศัย
 ของครัวเรือน (ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัยและเขตปกครอง พ.ศ.2553(จัดเก็บทุก 10
 ปี))

วิธีการศึกษา

วิธีการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกับการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัย (Revert Mortgage) นี้จะเป็นใน
 รูปแบบเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยใช้แบบสอบถาม(Questionnaire)เป็นเครื่องมือวิจัย ประชากร
 และกลุ่มตัวอย่าง คือ ประชากรวัยทำงานผู้มีอายุตั้งแต่ 22-85 ปี ในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และ
 ต่างจังหวัด ซึ่งมีทั้งสิ้น 36,918,794 รายโดยใช้สูตรของ Taro Yamane ดังนี้

$$n = \frac{N}{1+Ne^2}$$

โดย n = ขนาดของกลุ่มประชากร
 e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่รับได้ อยู่ที่ 0.05
 N = จำนวนประชากรที่ใช้ในการศึกษา

สูตรที่ 1.1 สูตรการหาขนาดของกลุ่มประชากร

แทนค่าจำนวนประชากรในสูตร

$$n = \frac{36,918,794}{1+36,918,794 *(0.05)^2}$$

$$n = \frac{36,918,794}{92,296.9875}$$

$$n = 400$$

ดังนั้นกลุ่มประชากรตัวอย่างทำการเก็บข้อมูลเป็นจำนวน 400 ตัวอย่าง ซึ่งจะเป็นการทำการสุ่มส่งแบบสอบถามออนไลน์และออฟไลน์ โดยกลุ่มประชากรตัวอย่างจะเป็นทั้งผู้ที่รู้และไม่รู้จักกับผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

เครื่องมือที่ใช้ในการในการศึกษานี้ คือ แบบสอบถามออนไลน์และแบบออฟไลน์ (Online And Office Questionnaire) เป็นการเก็บข้อมูล ณ ช่วงเวลาหนึ่งเพียงครั้งเดียว (Cross-Sectional Data) โดยการใช้การเก็บข้อมูลตัวแปรเชิงคุณภาพและปริมาณ

โดยแบบสอบถามประกอบไปด้วย 2 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล แบ่งเป็นลักษณะคำถามปลายเปิดและปลายปิด

คำถามปลายปิด ได้แก่ เพศ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา อาชีพ สถานการณ์เป็นเจ้าของบ้าน ประเภทที่อยู่อาศัยของท่าน จังหวัดที่สังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ ลักษณะครอบครัว เงินออม ความพอเพียงของเงินออมสำหรับตนเอง ความพอเพียงของเงินออมสำหรับครอบครัว ประกันสุขภาพ สิทธิรักษาพยาบาล ประเภทเงินออม แหล่งรายได้ การมอบมรดก

คำถามปลายเปิด ได้แก่ อายุ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน ภาระหนี้เฉลี่ยต่อเดือน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะสินเชื่อ แบ่งเป็นลักษณะคำถามปลายเปิดและปลายปิด

คำถามปลายปิด ได้แก่ การรู้จักสินเชื่อ ราคาประเมิน ระยะเวลากู้ การหักดอกเบี้ย การจ่ายเงิน ความสนใจสินเชื่อ

คำถามปลายเปิด ได้แก่ เหตุผลความพอใจราคาประเมิน เหตุผลความพอใจระยะเวลาการกู้ เหตุผลความพอใจการหักดอกเบี้ย เหตุผลความพอใจการจ่ายเงิน เหตุผลความพอใจความสนใจสินเชื่อ

โดยปัจจัยส่วนบุคคล(เพศ อายุ สถานภาพสมรส การศึกษา รายได้เฉลี่ยต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน ภาระหนี้เฉลี่ยต่อเดือน ประเภทของสังหาริมทรัพย์ จังหวัดที่สังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ ลักษณะครอบครัว เงินออม แหล่งรายได้ การมอบมรดก การรู้จักสินเชื่อ เป็นตัวแปรต้น(Independent Variable) และตัวแปรตาม คือ การตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ส่วนข้อมูล ความพอเพียงของเงินออม ความคิดเห็นของราคาประเมิน ระยะเวลาการกู้ การหักดอกเบี้ย การจ่ายเงิน เหตุผลการใช้หรือไม่ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จะใช้เป็นข้อมูลในเชิงพรรณนา

แนวปฏิบัติในการศึกษาและวิเคราะห์ โดยใช้แบบจำลองโลจิท (Logit Model) เพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้นและตัวแปรตาม วิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อความน่าจะเป็นและแนวโน้มในการใช้หรือไม่ใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยใช้โปรแกรม Stata ในการทดสอบและศึกษาวิเคราะห์

แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

$$\log\left(\frac{Y}{1-Y}\right) = \beta_0 + \beta_1 \text{Gender} + \beta_2 \text{Age} + \beta_3 \text{Marry} + \beta_4 \text{Education} + \beta_5 \text{Career} + \beta_6 \text{Income} + \beta_7 \text{Expen} + \beta_8 \text{Debt} + \beta_9 \text{Type of own} + \beta_{10} \text{Address Type} + \beta_{11} \text{Address province} + \beta_{12} \text{Family type} + \beta_{13} \text{Savings} + \beta_{14} \text{Source of income} + \beta_{15} \text{Give an inheritance} + \beta_{16} \text{Know honor} + e$$

ตัวแปร	ความหมาย	หมายเหตุ
Y	การตัดสินใจใช้หรือไม่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ	1 = ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ 0 = ไม่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
P	Prob (Y=1) ความน่าจะเป็นของการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ	
Gender	เพศ	1 = หญิง 0 = ชาย
Age	อายุ	ปี
Marry	สถานภาพ	1 = สมรส 0 = โสด , หย่า , หม้าย
Education	ระดับการศึกษา	1 = ระดับปริญญาตรีหรือเทียบเท่า, ระดับปริญญาโท , ระดับปริญญาเอก 0 = ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี
Career	อาชีพ	1= ข้าราชการ , พนักงานรัฐวิสาหกิจ 0 = พนักงานเอกชน, เจ้าของบริษัท , ฟรีแลนซ์ , อื่นๆ
Income	รายได้เฉลี่ย	บาท/ต่อเดือน
Expen	รายจ่ายเฉลี่ย	บาท/ต่อเดือน
Debt	ภาระหนี้เฉลี่ย	บาท/ต่อเดือน
Type of own	ประเภทการเป็นเจ้าของบ้าน	1= เป็นเจ้าของและบ้านปลอดภาระหนี้ 0 = เป็นเจ้าของบ้านแต่ยังติดภาระหนี้
Address Type	ประเภทที่อยู่อาศัย	1= บ้านเดี่ยว, อพาร์ตเมนต์, ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์ 0 = คอนโดมิเนียม
Address province	จังหวัดที่สังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่	1 = กรุงเทพมหานคร 0= นนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ, สมุทรสาคร, นครปฐม, อื่นๆ
Family type	ลักษณะครอบครัว	1= อาศัยอยู่ลำพัง, 0 = อาศัยอยู่กับลูกหลาน, อาศัยอยู่กับคู่สมรส, อาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง, อาศัยอยู่กับพ่อแม่

ตารางที่ 1.5 ตารางค่าตัวแปร หน่วยวัด ความหมายความน่าจะเป็นที่มีผลต่อปัจจัยการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ตัวแปร	ความหมาย	หมายเหตุ
Savings	เงินออม	1 = มี 0 = ไม่มี
Source of income	แหล่งรายได้	1= จากเงินบำเหน็จบำนาญ ,จากเงินประกันสังคมหลังเกษียณ, จากเงินประกันชีวิตแบบออมทรัพย์ 0 = จากลูกหลาน,อื่นๆ
Give an inheritance	การมอบมรดก	1 = มอบให้เป็นมรดก 0 = ไม่มอบให้เป็นมรดก
Know honor	การรู้จักสินเชื่อ	1 = รู้จัก 0 = ไม่รู้จัก
$\beta_0 \dots \beta_{16}$	ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ	
β_0	ค่าคงที่	
e	ค่าความคลาดเคลื่อน	

ตารางที่ 1.5 ตารางค่าตัวแปร หน่วยวัด ความหมายความน่าจะเป็นที่มีผลต่อปัจจัยการตัดสินใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

และในการวิเคราะห์ทำนายหาโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์การใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ คือฟังก์ชัน

$$P(y) = \frac{e^{b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p}}{1 + e^{b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p}}$$

โดยให้ P_y = ความน่าจะเป็นของการเกิดโอกาสการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

e = exponential function

b_0 = ค่าคงที่ (constant)

b_1 ถึง b_p = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ (Coefficient)

x_1 ถึง x_{16} = ค่าของตัวแปรหุ่นหรือค่าเฉลี่ยของตัวแปรหุ่น

สูตรที่ 1.2 ฟังก์ชันโลจิสติก (Logistic Function)

วิธีการเก็บข้อมูล

จะเก็บข้อมูลโดยการตอบแบบสอบถามทั้งแบบออนไลน์และออฟไลน์ จากผู้มีอายุ 22-85 ปี ที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจังหวัดอื่นๆ ในช่วงเดือน กันยายน 2563 - มกราคม 2564 และนำไปประมวลผลบนโปรแกรม Stata เพื่อให้ได้แบบจำลอง Logit ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Revert Mortgage)

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้เป็นข้อมูลแบบปหุฒุมุมิ ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูล ออกเป็น 2 ส่วน คือ การวิเคราะห์สถิติเพิงพรรณนา(Descriptive Statistics) เช่น ค่าเฉลี่ย ,ค่าต่ำสุด ค่าสูงสุด เป็นต้น และการวิเคราะห์แบบจำลองโลจิท (Logit Model) เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้นและตัวแปรตามที่มีผลต่อการการโอกาสใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ผลการศึกษา

การศึกษาวิจัยเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างประชากรวัยทำงานผู้มีอายุตั้งแต่ 22 -85 ปี ในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 400 คน ในผลการศึกษา แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- 1 ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล
- 2 ข้อมูลลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
- 3 แนวโน้มการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

1 ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล

ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน ภาระหนี้เฉลี่ยต่อเดือน สถานการณ์เป็นเจ้าของบ้าน ประเภทที่อยู่อาศัยของท่าน จังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ ลักษณะครอบครัว เงินออม ความพอเพียงของเงินออมสำหรับตนเอง ความพอเพียงของเงินออมสำหรับครอบครัว ประกันสุขภาพ สิทธิรักษาพยาบาล ประเภทเงินออม แหล่งรายได้ และการมอบมรดก แสดงไว้ดังในตารางที่ 1.6

ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	166	41.50
หญิง	234	58.50
รวม	400	100.00
สถานภาพสมรส		
โสด/หย่า/หม้าย	207	51.75
สมรส	193	48.25
รวม	400	100.00
ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล		
ระดับการศึกษา		
ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี	16	4.00
ระดับปริญญาตรีหรือเทียบเท่า/ระดับปริญญาโท/ ระดับปริญญาเอก	384	96.00
รวม	400	100.00
อาชีพ		
พนักงานเอกชน/เจ้าของบริษัท/ฟรีแลนซ์/อื่นๆ	237	59.25
ข้าราชการ ,พนักงานรัฐวิสาหกิจ	163	40.75
รวม	400	100.00
ประเภทการเป็นเจ้าของบ้าน		
เป็นเจ้าของบ้านแต่ยังติดภาระหนี้	202	50.50
เป็นเจ้าของและบ้านปลอดภาระหนี้	198	49.50
รวม	400	100.00

ตารางที่ 1.6 ตารางแสดงจำนวน และร้อยละของปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล

ที่มา : แบบสอบถามสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ OfflineและOnline ระหว่างกันยายน 2563-มกราคม 2564

ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
ประเภทที่อยู่อาศัย		
คอนโดมิเนียม	59	14.75
บ้านเดี่ยว/อพาร์เมนท์/ทาวโฮม/ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์	341	85.25
รวม	400	100.00
จังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่		
นนทบุรี/ปทุมธานี/สมุทรปราการ/สมุทรสาคร/นครปฐม/อื่นๆ	215	53.75
กรุงเทพมหานคร	185	46.25
รวม	400	100.00
ลักษณะครอบครัว		
อาศัยอยู่กับลูกหลาน/อาศัยอยู่กับคู่สมรส/อาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง/อาศัยอยู่กับพ่อแม่	330	82.50
อาศัยอยู่ลำพัง	70	17.50
รวม	400	100.00
ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล		
เงินออม		
มี	322	80.50
ไม่มี	78	19.50
รวม	400	100.00
ความพอเพียงของเงินออมสำหรับตนเอง		
เพียงพอ 3 เดือน	47	14.69
เพียงพอ 6 เดือน	42	13.13
เพียงพอ 12 เดือน	26	8.13
เพียงพอ 1-2 ปี	28	8.75
เพียงพอมากกว่า 3 ปี	132	41.25
ไม่เพียงพอ	45	14.06
รวม	320	100.00
ความพอเพียงของเงินออมสำหรับครอบครัว		
เพียงพอ 3 เดือน	48	15.00
เพียงพอ 6 เดือน	40	12.50
เพียงพอ 12 เดือน	27	8.44
เพียงพอ 1-2 ปี	18	5.63
เพียงพอมากกว่า 3 ปี	113	35.31
ไม่เพียงพอ	74	23.13
รวม	320	100.00

ตารางที่ 1.6 ตารางแสดงจำนวน และร้อยละของปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล

ที่มา : แบบสอบถามคืนชีพที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ OfflineและOnline ระหว่างกันยายน 2563-มกราคม 2564

ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
ประกันสุขภาพ		
มีประกันสุขภาพ	294	73.50
ไม่มีประกันสุขภาพ	101	25.25
รวม	400	100.00
สิทธิรักษาพยาบาล*		
สิทธิบัตรทอง	37	9.25
สิทธิผู้สูงอายุ	1	0.25
สิทธิประกันสังคม	158	39.50
ประกันสุขภาพ	159	39.75
สิทธิข้าราชการของตนเอง หรือลูก	129	32.25
อื่นๆ (เช่น ค่าระค่ารักษาพยาบาลเอง)	46	11.50
ประเภทเงินออม*		
บ้าน/ที่ดิน	190	47.50
บัญชีเงินฝากธนาคาร	320	80.00
ตราสารหนี้	58	14.50
กองทุนต่างๆ	141	35.25
หุ้น	92	23.00
ทองคำ	114	28.50
กระเป๋าแบรนด์เนม/นาฬิกา	31	7.75
เพชร/อัญมณี	31	7.75
อื่นๆ	40	10.00
แหล่งรายได้		
จากเงินบำเหน็จบำนาญ /จากเงินประกันสังคมหลังเกษียณ/จากเงินประกันชีวิตแบบออมทรัพย์	329	82.25
จากลูกหลาน,อื่นๆ	71	17.75
รวม	400	100.00
การมอบมรดก(บ้าน)		
มอบให้เป็นมรดก	384	96.00
ไม่มอบ	16	4.00
รวม	400	100.00

หมายเหตุ : * ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ตารางที่ 1.6 ตารางแสดงจำนวน และร้อยละของปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล

ที่มา : แบบสอบถามคืนชีพที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ OfflineแลOnline ระหว่างกันยายน 2563-มกราคม 2564

(n=400)

ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล	Minimum	Maximum	Mean	S.D.
อายุ	21	70.00	40.11	11.53
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	0	200,000.00	41,255.22	25,126.81
รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	1500	180,000.00	20,885.00	17,897.07
ภาระหนี้เฉลี่ยต่อเดือน	0	200,000.00	13,000.25	15,708.72

ตารางที่ 1.7 ตารางแสดงค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคล

ที่มา : แบบสอบถามคืนชีพที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ OfflineแลOnline ระหว่างกันยายน 2563-มกราคม 2564

จากข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่าอายุโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 40.11 ปี รายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 41,255.22 บาท รายจ่ายต่อเดือนอยู่ที่ 20,885 บาท ภาระหนี้ต่อเดือน 13,000.25 บาท

ข้อมูลลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ข้อมูลลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ การรู้จักสินเชื่อ ราคาประเมิน ระยะเวลากู้ การหักดอกเบี้ย การจ่ายเงิน และความสนใจสินเชื่อ แสดงไว้ดังในตารางที่ 1.8

ข้อมูลลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ	จำนวน	ร้อยละ
การรู้จักสินเชื่อ		
รู้จัก	179	44.75
ไม่รู้จัก	221	55.25
รวม	400	100.00
ราคาประเมิน		
เพียงพอ	378	94.50
ไม่เพียงพอ	22	5.50
รวม	400	100.00
ระยะเวลากู้		
เพียงพอ	380	95.00
ไม่เพียงพอ	20	5.00
รวม	400	100.00
การหักดอกเบี้ย		
ควรหัก	369	92.25
ไม่ควรหัก	31	7.75
รวม	400	100.00
การจ่ายเงิน		
เหมาะสม	381	95.25
ไม่เหมาะสม	19	4.75
รวม	400	100.00
ความสนใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ		
สนใจใช้	150	37.50
ไม่สนใจ	250	62.50
รวม	400	100.00

ตารางที่ 1.8 ตารางแสดงจำนวน และร้อยละของข้อมูลลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
ที่มา : แบบสอบถามสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ OfflineและOnline ระหว่างกันยายน 2563-มกราคม 2564

จากการสำรวจแบบสอบถามพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่สนใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ อาจเนื่องด้วยไม่รู้จักสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

แนวโน้มการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

งานวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์การถดถอยโลจิท (Logit Model) ของแนวโน้มการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เป็นการนำตัวแปรต่างๆ ซึ่งรวบรวมได้จากแบบสอบถามมา เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้น และตัวแปรตาม เพื่อศึกษาผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ที่มีต่อแนวโน้มการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ แสดงไว้ดังในตารางที่ 1.9

ตัวแปร	Coefficient	Odds Ratio	z-Statistic	Prob.
Gender	-0.4474	0.6393	-1.75	0.081*
Age	-0.0495	0.9517	-3.04	0.002**
Marry	-0.0409	0.9599	-0.11	0.909
Education	-1.3572	0.2574	-2.09	0.036**
Career	-1.2104	0.2981	-4.40	0.000***
Income	-0.0010	0.9990	-1.21	0.226
Expen	0.0013	1.0013	1.09	0.276
Debt	0.0017	1.0017	1.15	0.249
Type of own	-0.4789	0.6195	-1.63	0.103
Address Type	-0.3307	0.7184	-0.82	0.412
Address province	-0.3317	0.7177	-1.29	0.197
Family type	-0.0509	0.9504	-0.14	0.890
Savings	-0.8708	0.4186	-2.74	0.006**
Source of income	-0.1738	0.8405	-0.55	0.580
Give an inheritance	-1.0975	0.3337	-1.75	0.081*
Know honor	0.1083	1.1144	0.41	0.683
constant	5.8428	344.7325	4.97	0.000***
Pseudo R2	0.1925			
LR chi2(20)	101.87			
Prob > chi2	0.0000			

หมายเหตุ : *** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10

ตารางที่ 1.9 ผลการวิเคราะห์การถดถอยโลจิท(Logit Model) ของแนวโน้มการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
ที่มา : โปรแกรมStata

จากตารางที่ 1.9 จากผลการศึกษาตามแบบจำลองการถดถอยโลจิท ของแนวโน้มการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ พบว่า การทดสอบความน่าเชื่อถือของแบบจำลอง (Goodness of fit) ได้ค่า LR chi2 คือ ค่า Likelihood ratio chi-square โดย LR chi2 มีค่าเท่ากับ 101.87 ที่ระดับ Prob. เท่ากับ 0.000 สามารถอธิบายได้ว่า แบบจำลองมีนัยสำคัญทางสถิติ สำหรับค่า Pseudo R2 (Ps R2) เท่ากับ 0.1925 หมายความว่า ตัวแปรอิสระสามารถอธิบายตัวแปรตามได้ร้อยละ 19.25

ผลการประมาณการด้วยวิธีโลจิท (Logit) พบว่า มีตัวแปรเพศ (Gender) มีความสัมพันธ์ทางสถิติกับความน่าจะเป็นของการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เพศหญิงเปรียบเทียบกับเพศชาย พบว่าเพศหญิงมีโอกาสที่จะตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ลดลงร้อยละ 36.07 เมื่อเทียบกับเพศชาย

อายุ (Age) มีความสัมพันธ์ทางสถิติกับความน่าจะเป็นของการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยเมื่อมีอายุน้อย จะมีโอกาสตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุลดลงร้อยละ 4.83

ระดับการศึกษา (Education) มีความสัมพันธ์ทางสถิติกับความน่าจะเป็นของการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ระดับการศึกษาปริญญาตรี ปริญญาโท ปริญญาเอก มีโอกาสที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุลดลง ร้อยละ 74.26.เมื่อเทียบกับระดับการศึกษาที่ต่ำกว่าปริญญาตรี

อาชีพ(Career) มีความสัมพันธ์ทางสถิติกับความน่าจะเป็นของการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ผู้ที่มีอาชีพข้าราชการ ,พนักงานรัฐวิสาหกิจ มีโอกาสที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุลดลง ร้อยละ 70.19 เมื่อเทียบกับผู้มีอาชีพพนักงานเอกชน,เจ้าของบริษัท , ฟรีแลนซ์ ,อื่นๆ

เงินออม (Savings) มีความสัมพันธ์ทางสถิติกับความน่าจะเป็นของการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ผู้ที่มีเงินออม มีโอกาสที่จะใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุลดลงร้อยละ 58.14 เมื่อเทียบกับผู้ไม่มีเงินออม

การมอบมรดก (Give an inheritance) มีความสัมพันธ์ทางสถิติกับความน่าจะเป็นของการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ผู้ที่มีการมอบมรดกมีโอกาสที่จะใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุลดลงร้อยละ 66.63 เมื่อเทียบกับผู้ไม่มอบมรดก

ส่วนตัวแปรสถานภาพ รายได้เฉลี่ย รายจ่ายเฉลี่ย ภาระหนี้เฉลี่ย ประเภทการเป็นเจ้าของบ้าน ประเภทที่อยู่อาศัย จังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ ลักษณะครอบครัว แหล่งรายได้ และการรู้จักสินเชื่อ พบว่า ส่วนใหญ่แล้วไม่มีนัยสำคัญทางสถิติกับโอกาสในการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

การในหาความน่าจะเป็น(Probability)ของโอกาสที่จะเกิดใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จะใช้สมการดังที่กล่าวมาแล้วในสมการที่ 1.2 ฟังก์ชันโลจิสติก (Logistic Function) นั้นจะใช้ค่าเฉลี่ยเฉพาะในตัวแปรต่อเนื่อง (continuous variable) ดังนี้ อายุ=40.11 ปี รายได้=41,255.22 บาท รายจ่าย=20,885 บาท ภาระหนี้= 13,000.25 บาท สำหรับ Base Case เมื่อเพศชาย สถานะโสด,หย่า,หม้าย การศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี มีอาชีพพนักงานเอกชน,เจ้าของบริษัท , ฟรีแลนซ์ ,อื่นๆ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่ติดภาระหนี้ ประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นคอนโดตั้งอยู่ที่ปริมณฑลหรือต่างจังหวัด อาศัยอยู่กับพ่อแม่พี่น้องหรือลูกหลาน ไม่มีเงินออม แหล่งรายได้มาจากลูกหลานและอื่น ไม่มอบอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมรดก และไม่รู้จักสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ มีโอกาสที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 98.08 % และ Another Case ที่เป็นเพศหญิง สถานะสมรส การศึกษาปริญญาตรีขึ้นไป มีอาชีพข้าราชการพนักงานวิสาหกิจ เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แบบปลอดภาระหนี้ อสังหาริมทรัพย์เป็นบ้านเดี่ยว,อพาร์ทเมนท์,ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่กรุงเทพมหานคร อาศัยอยู่ลำพัง มีเงินออม มอบอสังหาริมทรัพย์เป็นมรดก รู้จักสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ มีโอกาสที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 8.71 % โดยกลุ่มที่มีโอกาสสูงสุดที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุคือกลุ่ม Base case และกลุ่มที่มีโอกาสต่ำสุดที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุคือกลุ่ม Another Case

และเมื่อใช้ค่าเฉลี่ย(X) จากฐานข้อมูลกลุ่มประชากรที่ตอบตามจริงในแบบสอบถาม พบว่าอายุเพิ่มขึ้น 1 ปี ส่งผลให้โอกาสที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 32.63 % ด้านการศึกษาพบว่าผู้ที่มีการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรีจะมีโอกาสใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 65.19% ผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป จะมีโอกาสใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 32.52% ผู้ที่มีอาชีพพนักงานเอกชน/เจ้าของบริษัท/ฟรีแลนซ์/อื่นๆจะมีโอกาสใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 45.46% ผู้ที่มีอาชีพข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ จะมีโอกาสใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 19.90% ผู้ที่ไม่มีเงินออมจะมีโอกาสใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 50.64% ผู้ที่มีเงินออมจะมีโอกาสใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 30.04% ในส่วนของการมอบมรดกพบว่าผู้ที่ไม่มอบมรดกจะมีโอกาสใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 59.34% ผู้ที่มอบมรดก มีจะมีโอกาสใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอยู่ที่ 32.75%

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ การมีเงินออม และการมอบรมรดก พบว่าเพศหญิงเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าเพศชาย และอายุที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 1 ปี จะทำให้โอกาสเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยลดลง ทำให้การเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยลงจากอายุที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 1 ปี สำหรับผู้ที่มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี โท เอก มีโอกาสที่จะเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ผู้ที่มีอาชีพราชการและรัฐวิสาหกิจมีโอกาที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าผู้ที่มีอาชีพพนักงานเอกชน, เจ้าของบริษัท , ฟรีแลนซ์ ,อื่นๆ อาจจะเนื่องอาชีพข้าราชการ พนักงานวิสาหกิจมีรายได้หลังเกษียณจากบำเหน็จบำนาญ และผู้ที่มีเงินออมมีโอกาที่จะใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน้อยกว่าผู้ที่ไม่มียอดเงินออม เนื่องด้วยมีการวางแผนการออมที่คิดว่าเพียงพอต่อการดำรงชีวิตหลังเกษียณ ผู้ที่มีการมอบรมรดกบ้านให้แก่ลูกหลานมีโอกาสใช้สินเชื่อที่น้อยกว่าผู้ที่ไม่มออบบ้านเป็นมรดกแก่ เนื่องจากวัฒนธรรมของคนไทยที่นิยมมส่งต่อที่อยู่อาศัยให้แก่ลูก หลาน หรือ ทายาท

ในส่วนผู้ที่สนใจใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุนั้นจากการสำรวจแบบสอบถามในส่วนที่ให้ความคิดเห็นพบว่าความคิดเห็นที่ตนคิดส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถามให้เหตุผลว่าเพื่อมีเงินไว้ใช้ในการดำรงชีวิตยามแก่เนื่องจากคิดว่าเงินที่มีอยู่อาจไม่เพียงพอในวัยเกษียณ และคิดว่าเป็นอีกทางเลือกในการมีรายได้ไว้ดำรงชีวิตยามเกษียณ ในด้านความคิดและวัฒนธรรมการส่งมอบรมรดกและการวางแผนทางการเงินต่างหากที่มีส่วนส่งผลต่อการเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จึงมองว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุน่าจะเหมาะสมกับประเทศไทยเท่าที่ควรเนื่องด้วยวัฒนธรรมและทัศนคติของคนไทย หากหน่วยงานของรัฐต้องการส่งเสริมหรือผลักดันสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุอาจจะไม่ค่อยได้ผล ภาครัฐหรือหน่วยงานอาจจะส่งเสริมเรื่องการออมเงินเพื่อชราภาพหรือนำการออมเพื่อลงทุนจะดีกว่าหรือการส่งเสริมการทำประกันเพื่อผู้สูงอายุน่าจะเป็นการส่งเสริมที่ดีกว่าและอาจช่วยรัฐแบ่งเบาภาระที่ต้องแบกรับค่าใช้จ่ายเมื่อเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุแบบสมบูรณ์ สำหรับงานศึกษานี้อาจยังมีปัจจัยบางตัวไม่ครอบคลุมในการนำมาศึกษาและอาจทำให้ผลการวิเคราะห์ออกมาคลาดเคลื่อนหากในการศึกษาต่อไปอาจมีการเพิ่มปัจจัยตัวอื่นที่สำคัญต่อการเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ อาจจะมีประสิทธิภาพและมีมุมมองของผลการศึกษาที่ดีขึ้นหรืออาจจะมีแนวทางในการเสนอแนะผลักดันสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในไทยได้มากขึ้น

ภาคผนวก ก

แบบสอบถามที่ใช้ในการศึกษา

ส่วนที่ 1 จาก 2

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) คือสินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุโดยการนำที่อยู่อาศัยมาจำนองกับธนาคารเพื่อนำเงินไปใช้จ่ายเพื่อดำรงชีพหลังวัยเกษียณ

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบวิชาการศึกษาค้นคว้าอิสระ (IS) สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) เท่านั้น **โดยจะไม่มีเปิดเผยข้อมูลของผู้ให้ข้อมูลโดยเด็ดขาด

ข้อ 1. เพศ * (โปรดระบุ)

- หญิง
 ชาย

ข้อ 2. อายุ * (โปรดระบุ)

ข้อ 3. สถานภาพการสมรส * (โปรดระบุ)

- โสด
 สมรส
 หย่า
 หม้าย

ข้อ 4. ระดับการศึกษา * (โปรดระบุ)

- ระดับประถมศึกษาหรือต่ำกว่า
 ระดับมัธยมศึกษา
 ระดับอาชีวศึกษา(ปวช/ปวส)
 ระดับปริญญาตรี หรือเทียบเท่า
 ระดับปริญญาโท
 ระดับปริญญาเอก

ข้อ 5. อาชีพ * (โปรดระบุ)

- ข้าราชการ
- พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- พนักงานเอกชน
- เจ้าของบริษัท
- ฟรีแลนซ์
- อื่นๆ (เช่น แม่บ้าน วินมอเตอร์ไซด์ ขายของออนไลน์ เจ้าของร้านค้า แม่ค้า ฯลฯ)

ข้อ 6. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท) * (โปรดระบุ)

ข้อ 7. รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน (บาท) * (โปรดระบุ)

ข้อ 8. ภาระหนี้เฉลี่ยต่อเดือน (บาท) * (โปรดระบุ)

ข้อ 9. ท่านเป็นเจ้าของบ้านหรือไม่ * (โปรดระบุ)

- เป็นเจ้าของและบ้านปลอดภาระหนี้
- เป็นเจ้าของบ้านแต่บ้านยังติดภาระหนี้
- เช่าอาศัยอยู่
- เป็นเพียงผู้อยู่อาศัย

ข้อ 10. ประเภทที่อยู่อาศัยของท่าน * (โปรดระบุ)

- บ้านเดี่ยว
- คอนโดมิเนียม
- อพาร์ตเมนต์
- ทาวโฮม/ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์
- อื่นๆ เช่น หอพัก

ข้อ 11. จังหวัดที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ท่านเป็นเจ้าของ * (โปรดระบุ)

- กรุงเทพมหานคร
- นนทบุรี
- ปทุมธานี
- สมุทรปราการ
- สมุทรสาคร
- นครปฐม
- อื่นๆ (ต่างจังหวัดนอกเหนือจากที่ระบุในตัวเลือก)

ข้อ 12. ลักษณะครอบครัวของท่าน * (โปรดระบุ)

- อาศัยอยู่ลำพัง
- อาศัยอยู่กับลูก หลาน
- อาศัยอยู่กับคู่สมรส
- อาศัยอยู่กับพ่อแม่
- อาศัยอยู่กับญาติ พี่น้อง

ข้อ 13. ท่านมีเงินออมหรือไม่ * (โปรดระบุ)

- มี
- ไม่มี

ข้อ 14. ท่านคิดว่าเงินออมของท่านเพียงพอต่อการดำรงชีพสำหรับตนเองหรือไม่และเป็นระยะเวลากี่เดือน

- เพียงพอ 3 เดือน
- เพียงพอ 6 เดือน
- เพียงพอ 12 เดือน
- เพียงพอ 1-2 ปี
- เพียงพอมากกว่า 3 ปี
- ไม่เพียงพอ

ข้อ 15. ท่านคิดว่าเงินออมของท่านเพียงพอต่อการดำรงชีพสำหรับครอบครัวหรือไม่และเป็นระยะเวลากี่เดือน

- เพียงพอ 3 เดือน
- เพียงพอ 6 เดือน
- เพียงพอ 12 เดือน
- เพียงพอ 1-2 ปี
- เพียงพอมากกว่า 3 ปี
- ไม่เพียงพอ

ข้อ 16. ท่านมีประกันสุขภาพหรือไม่

- มี
- ไม่มี

ข้อ 17. ปัจจุบันท่านให้สิทธิรักษาพยาบาลจากแหล่งใด (สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- สิทธิบัตรทอง
- สิทธิผู้สูงอายุ
- สิทธิประกันสังคม
- ประกันสุขภาพ
- สิทธิข้าราชการของตนเอง หรือลูก
- อื่นๆ (เช่น ชำระค่ารักษาพยาบาลเอง)

ข้อ 18. เงินออมของท่านอยู่ในประเภทใด (สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- บ้าน/ ที่ดิน
- บัญชีเงินฝากธนาคาร
- ตราสารหนี้
- กองทุนต่างๆ
- หุ้น
- ทองคำ
- กระเป๋าแบนด์เนม / นาฬิกา
- เพชร / อัญมณี
- อื่นๆ

ข้อ 19. ท่านคิดว่าหรือมีแหล่งรายได้หลังจากที่ท่านเกษียณมาจากแหล่งที่ใด (สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- จากเงินบำเหน็จบำนาญ
- จากเงินประกันชีวิตแบบออมทรัพย์ (เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา)
- จากเงินประกันสังคมหลังเกษียณ
- จากลูกหลาน
- อื่นๆ (เช่น เงินค่าจ้าง ,เงินมรดก ฯลฯ)

ข้อ 20. หากท่านเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย(บ้าน)ท่านคิดว่าในอนาคตจะมอบให้แก่ บุตร หรือลูกหลาน , ญาติ หรือไม่ * (โปรดระบุ)

- มอบให้เป็นมรดก (ให้ท่านข้ามไปทำในส่วนที่ 2)
- ไม่มอบ (เนื่องจากสาเหตุใด หากเป็นไปได้โปรดระบุในข้อ 20.1)

ข้อ 20.1 หากท่านไม่คิดที่จะมอบที่อยู่อาศัย(บ้าน)ให้เป็นมรดกให้แก่ บุตร หรือ ลูกหลาน , ญาติ เนื่องจากสาเหตุใด ?

.....

.....

.....

.....

ส่วนที่ 2 จาก 2

ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ(Reverse Mortgage)

เป็นการสอบถามความคิดเห็นในตัวผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ข้อ 1. ท่านรู้จักสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)หรือไม่ * (โปรดระบุ)

- รู้จัก
- ไม่รู้จัก

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) คือ เป็นการนำบ้านที่อยู่อาศัยที่ปลอดภาระ และเป็นเจ้าของนำไปจำนองกับธนาคารเพื่อนำเงินมาใช้ในการดำรงชีพในช่วงหลังเกษียณ โดยทางธนาคารจะประเมินวงเงินจากราคาของที่ดินและตัวบ้าน ในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ระยะเวลาการปล่อยกู้ไม่เกิน 25 ปี (อายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาการกู้ไม่เกินอายุ 85 ปี) ทางธนาคารจะจ่ายเงินให้กับผู้กู้เป็นรายเดือนโดยจำนวนเงินที่จ่ายให้แก่ผู้กู้นี้จะทำการหักดอกเบี้ยเงินกู้ทุกเดือน(ในอัตราที่ธนาคารกำหนดในสัญญากู้ยืม)จากเงินที่ธนาคารจ่ายให้ในแต่ละเดือนจนกว่าจะครบสัญญา ทั้งนี้ผู้กู้ยังสามารถอาศัยอยู่ในบ้านได้ไปจนกว่าจะหมดอายุสัญญาหรือจนกว่าจะเสียชีวิต และเมื่อหมดอายุสัญญาหรือผู้กู้เสียชีวิตทางธนาคารจะนำบ้านไปขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ขายทอดตลาดมาชำระหนี้ที่ผู้กู้ได้กู้ยืม หากหลังจากชำระหนี้แล้วปรากฏว่ายังมีเงินเหลือหลังจากชำระหนี้แล้ว ทางธนาคารจะคืนเงินส่วนที่เหลือให้แก่ทายาทของผู้กู้ต่อไป หรือหากทายาทต้องการไถ่ถอนบ้านหลังดังกล่าวก็สามารถยื่นเรื่องไถ่ถอนได้กับทางธนาคารในวันครบสัญญา

ข้อ 2. ท่านคิดว่าจากการประเมินราคาบ้านและที่ดิน ทางธนาคารให้วงเงินกู้ไม่เกิน 10 ล้านบาท ท่านคิดว่าเพียงพอต่อการใช้ในวัยหลังเกษียณหรือไม่

- เพียงพอ (หากเพียงพอให้ท่านข้ามไปทำข้อที่ 3.)
- ไม่เพียงพอ (หากไม่เพียงพอท่านคิดว่าควรเป็นจำนวนเท่าไร โปรดระบุในข้อ 2.1)

ข้อ 2.1 หากท่านคิดว่าวงเงินที่ทางธนาคารปล่อยกู้ไม่เกิน 10 ล้านบาท จากราคาประเมินบ้านและที่ดิน ท่านมีความคิดเห็นว่าคุณควรปล่อยกู้เป็นจำนวนเท่าไร เพราะเหตุใด

ข้อ 3. ท่านคิดว่าระยะเวลาการปล่อยกู้ไม่เกิน 25 ปีเพียงพอหรือไม่ (เมื่อรวมกับอายุผู้กู้ เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกิน 85ปี เช่น กู้ระยะเวลา 25 อายุผู้กู้ 60ปี คือ $25+60 = 85$)

- เพียงพอ (หากเพียงพอให้ท่านข้ามไปทำข้อที่ 4.)
- ไม่เพียงพอ (หากไม่เพียงพอท่านคิดว่าควรให้ระยะเวลาการกู้ที่กี่ปี โปรดระบุในข้อ 3.1)

ข้อ 3.1 หากท่านคิดว่าไม่เพียงพอท่านคิดว่าคุณควรให้ระยะเวลาการปล่อยกู้กี่ปี เพราะเหตุใด

ข้อ 4. ท่านคิดว่าการที่ทางธนาคารทำการหักดอกเบี้ยเงินกู้จากเงินที่ทางธนาคารจ่ายให้ท่านเป็นรายเดือน ท่านคิดว่าควรหรือไม่

- ควรหัก (หากเห็นควร ให้ท่านข้ามไปทำข้อที่ 5.)
- ไม่ควรหัก (หากไม่ควรหัก ท่านคิดว่าควรทำเช่นไร โปรดระบุในข้อ 4.1)

ข้อ 4.1 หากท่านคิดว่าไม่ควรหักดอกเบี้ยจากเงินที่ทางธนาคารจ่ายให้ท่านเป็นรายเดือน เพราะเหตุใด

ข้อ 5. ท่านคิดว่าการจ่ายเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารจ่ายเงินเป็นแบบรายเดือนแก่ท่านเหมาะสมหรือไม่

- เหมาะสม (หากเหมาะสมให้ท่านข้ามไปทำข้อที่ 6.)
- ไม่เหมาะสม (หากไม่เหมาะสมคิดว่าควรทำเช่นไร โปรดระบุในข้อ 5.1)

ข้อ 5.1 หากท่านคิดว่าไม่เหมาะสมที่ทางธนาคารจ่ายให้เป็นรายเดือน ท่านว่าควรจ่ายแบบใด เพราะเหตุใด

ข้อ 6. ในอนาคตท่านสนใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) หรือไม่

- สนใจ (หากท่านสนใจ ท่านคิดว่าสนใจเพราะเหตุใด โปรดระบุในข้อที่ 6.1)
- ไม่สนใจ (หากไม่สนใจ ท่านคิดว่าเพราะเหตุใด โปรดระบุในข้อ 6.2)

ข้อ 6.1 หากท่านสนใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ท่านสนใจใช้เพราะเหตุใด

ข้อ 6.2 หากท่านไม่สนใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) ท่านไม่สนใจเพราะเหตุใด

ภาคผนวก ข

P (ความน่าจะเป็นของเหตุการณ์ที่สนใจ)	β_0 (ค่าสัมประสิทธิ์คงที่)	$\beta_{1 \times 1}$ (เพศ)	$\beta_{2 \times 2}$ (อายุ)	$\beta_{3 \times 3}$ (สถานะสมรส)	$\beta_{4 \times 4}$ (ระดับการศึกษา)	$\beta_{5 \times 5}$ (อาชีพ)	$\beta_{6 \times 6}$ (รายได้)	$\beta_{7 \times 7}$ (รายจ่าย)	$\beta_{8 \times 8}$ (ภาระหนี้)	$\beta_{9 \times 9}$ (สถานะบ้าน)	$\beta_{10 \times 10}$ (ประเภทที่อยู่)	$\beta_{11 \times 11}$ (จังหวัดที่ตั้งที่อยู่)	$\beta_{12 \times 12}$ (ลักษณะการอยู่อาศัย)	$\beta_{13 \times 13}$ (เงินออม)	$\beta_{14 \times 14}$ (แหล่งรายได้หลังเกษียณ)	$\beta_{15 \times 15}$ (การมอบมรดก)	$\beta_{16 \times 16}$ (การรู้จักสินเชื่อ)	e (exponential function)
98.08 %	5.842768645	0	- 1.984435527	0	0	0	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	0	0	0	0	0	0	0	0	51.03835026
8.71%	5.842768645	- 0.447429595	- 1.984435527	- 0.040945972	- 1.357161075	- 1.210386168	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	-0.47888973	- 0.330737802	- 0.33172147	- 0.050902296	- 0.870847536	- 0.173789121	- 1.097522816	0.108296973	0.095420743
33.73%	5.842768645	- 0.261746313	- 1.984435527	- 0.019756431	- 1.302874632	- 0.493232364	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	- 0.701032267	- 0.142941552	- 1.053621904	0.048462895	0.508902555
32.63%	5.842768645	- 0.261746313	- 2.033907276	- 0.019756431	- 1.302874632	- 0.493232364	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	- 0.701032267	- 0.142941552	- 1.053621904	0.048462895	0.484338869
65.19%	5.842768645	- 0.261746313	- 1.984435527	- 0.019756431	0	- 0.493232364	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	- 0.701032267	- 0.142941552	- 1.053621904	0.048462895	1.872690013
32.52%	5.842768645	- 0.261746313	- 1.984435527	- 0.019756431	- 1.357161075	- 0.493232364	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	- 0.701032267	- 0.142941552	- 1.053621904	0.048462895	0.482012531
45.46%	5.842768645	- 0.261746313	- 1.984435527	- 0.019756431	- 1.302874632	0	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	- 0.701032267	- 0.142941552	- 1.053621904	0.048462895	0.833379331
19.90%	5.842768645	- 0.261746313	- 1.984435527	- 0.019756431	- 1.302874632	- 1.210386168	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	- 0.701032267	- 0.142941552	- 1.053621904	0.048462895	0.2484155
50.64%	5.842768645	- 0.261746313	- 1.984435527	- 0.019756431	- 1.302874632	- 0.493232364	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	0	- 0.142941552	- 1.053621904	0.048462895	1.025862315
30.04%	5.842768645	- 0.261746313	- 1.984435527	- 0.019756431	- 1.302874632	- 0.493232364	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	- 0.870847536	- 0.142941552	- 1.053621904	0.048462895	0.429422501
59.34%	5.842768645	- 0.261746313	- 1.984435527	- 0.019756431	- 1.302874632	- 0.493232364	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	- 0.701032267	- 0.142941552	0	0.048462895	1.459542716
32.75%	5.842768645	- 0.261746313	- 1.984435527	- 0.019756431	- 1.302874632	- 0.493232364	- 0.416451724	0.264244154	0.226451768	- 0.237050417	- 0.281953977	- 0.15342118	- 0.008907902	- 0.701032267	- 0.142941552	- 1.097522816	0.048462895	0.487044571

เอกสารอ้างอิง

1. World Bank Pension Reform Primer : The World Bank Pension Conceptual Framework,2005
- 2.(วัชรภรณ์ ชิวโคภิชฐ ,2562) สังคมผู้สูงอายุ: ปัจจัยการตลาดที่เปลี่ยนไป AGING SOCIETY : THE CHANGED MARKETING FATOR , วรสารมหาจุฬานาครทรรศท์ ปีที่6 ฉบับที่ 1 (มกราคม-มีนาคม 2562)
- 3.ธนาคารออมสิน ,2560 (Reverse Mortgage นวัตกรรมการเงินสินเชื่อผู้สูงอายุ โดยธนาคารออมสิน ,2560,[Http://www.gsb.or.th/getattachment/79f5d189-16aa-47b1-9bca-9716675c18e5/RM_final-edit.aspx](http://www.gsb.or.th/getattachment/79f5d189-16aa-47b1-9bca-9716675c18e5/RM_final-edit.aspx))
- 4.นายแพทย์บรรลุ ศิริพานิช ,2557 (สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ.2557 /SITUATION OF THE THAI ELDERLY 2014)
- 5.Global Age Index,2015 (Global AgeWatch Index 2015: Insight Report),www.Helpage.org
- 6.UNFPA รายงานสถานการณ์ประชากรไทยปี 2558 โฉมหน้าครอบครัวไทยยุคเกิดน้อย อายุยืน, https://thailand.unfpa.org/sites/default/files/pub-pdf/State%20of%20Thailand%20Population%20report%202015-Thai%20Family_th.pdf
- 7.กรมกิจการผู้สูงอายุ ,แผนผู้สูงอายุแห่งชาติ ฉบับที่ 2 พ.ศ.2545-2564 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 พ.ศ. 2552 , <http://www.dop.go.th/th/laws/1/28/766>
- 8.สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี , มติที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเห็นชอบ 4 มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ ,https://cabinet.soc.go.th/soc/Program2-3.jsp?top_serl=99321986
- 9.สินเชื่อผู้สูงอายุธนาคารออมสิน (www.gsb.or.th/products/loan_rt/DepspecialRT.aspx,www.ghbank.co.th/product-detail/reverse-mortgage-loan)
- 10.สินเชื่อผู้สูงอายุธนาคารอาคารสงเคราะห์(<https://www.ghbank.co.th/product-detail/reverse-mortgage-loan>)
- 11.(ทิชากร อร่ามรัตน์ , 2559) ปัญหาและการบังคับใช้กฎหมายกับสินเชื่อผู้สูงอายุในรูปแบบการจำนองแบบย้อนกลับ
- 12.(อาภัสรา วิสุทธิชีพ , 2561) ปัญหาและอุปสรรคการจำนองอสังหาริมทรัพย์แบบย้อนกลับในประเทศไทย
- 13.สำนักงานสถิติแห่งชาติกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม การออมภาคครัวเรือนของคนไทย ไตรมาสที่ 3 ปี2561 (<http://www.nso.go.th/sites/2014/Pages/News/2562/N14-03-62-2.aspx>)

14.สำนักงานสถิติแห่งชาติกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม : ด้านสังคม สาขารายได้และรายจ่ายของครัวเรือน : การออมภาคครัวเรือนของคนไทย ไตรมาสที่3/2561

<http://www.nso.go.th/sites/2014/Pages/%E0%B8%AA%E0%B8%B3%E0%B8%A3%E0%B8%A7%E0%B8%88/%E0%B8%94%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%84%E0%B8%A1/%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B9%84%E0%B8%94%E0%B9%89%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%88%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%84%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%A7%E0%B9%80%E0%B8%A3%E0%B8%B7%E0%B8%AD%E0%B8%99/%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%AD%E0%B8%AD%E0%B8%A1%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%84%E0%B8%84%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%A7%E0%B9%80%E0%B8%A3%E0%B8%B7%E0%B8%AD%E0%B8%99%E0%B8%82%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B9%84%E0%B8%97%E0%B8%A2.aspx>

15. กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย จัดทำโดยกรมกิจการผู้สูงอายุ,2562

16. (สำนักงานสถิติแห่งชาติ<http://statbbi.nso.go.th/staticreport/page/sector/th/01.aspx>จากข้อมูลสถิติจำนวนประชากรศาสตร์ (จำนวนประชากรจากทะเบียนจำแนกตามอายุ เพศ และจังหวัดปี2562))

17. (สำนักงานสถิติแห่งชาติ<http://statbbi.nso.go.th/staticreport/page/sector/th/01.aspx>จากลักษณะการอยู่อาศัยของครัวเรือน (ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัยและเขตปกครอง พ.ศ.2553(จัดเก็บทุก 10ปี))

18. รายงานสถานการณ์ประชากรไทยปี 2558 โฉมหน้าครอบครัวไทยยุคเกิดน้อย อายุยืน ,หน้า 18-19
https://thailand.unfpa.org/sites/default/files/pub-pdf/State%20of%20Thailand%20Population%20report%202015-Thai%20Family_th.pdf

19.(วิไล อักษรระสมชีพ , 5 มกราคม 2563) ส่องเทรนด์สุขภาพปีชวด โอกาสของคนไทยเข้าถึงการรักษาที่ดีขึ้น (<https://businesstoday.co/money-to-know/05/01/2020/%E0%B8%9B%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%81%E0%B8%B1%E0%B8%99%E0%B8%AA%E0%B8%B8%E0%B8%82%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%9E-%E0%B8%9B%E0%B8%B5%E0%B8%8A%E0%B8%A7%E0%B8%94/>)