

วิธีการประมาณมูลค่าสินเชื่อกู้ยืมย้อนกลับในประเทศไทย

An Approximation Approach for Valuing Reverse Mortgages in Thailand

สุดิรัก จักรวาลอาชาชาติ (Sudtirak Jakrawanachachat)* ดร.พลอยไพลิน กิจกิจวิวัฒน์ (Dr.Ploypailin Kijkasawat)**

ดร.สุรชัย จันทร์จรัส (Dr.Surachai Chancharat)^{1***}

(Received: November 1, 2019; Revised: February 4, 2020; Accepted: February 24, 2020)

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสินเชื่อกู้ยืมย้อนกลับ (Reverse Mortgages) ในส่วนของ หลักเกณฑ์ รายละเอียดเงื่อนไข รวมถึงตลาดของสินเชื่อกู้ยืมย้อนกลับ และศึกษาแนวทางการคำนวณค่ารายงวดแบบใหม่โดยใช้ตารางมรณะไทยในการประกอบการคำนวณโดยใช้หลักการค่าปัจจุบันทางคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Present Value) เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของสินเชื่อกู้ยืมย้อนกลับ ผลการศึกษาพบว่าผู้ที่ทำสินเชื่อกู้ยืมย้อนกลับนั้นต้องเป็นผู้สูงวัยอายุ 60 ปีขึ้นไป มีบ้านที่อยู่อาศัยภายใต้ชื่อของตนเองและไม่ใช้ที่อยู่อาศัยในเชิงพาณิชย์ จากการศึกษาพบว่าผู้มีที่เข้าหลักเกณฑ์ในประเทศไทยประมาณ 643,950 คน สินเชื่อกู้ยืมย้อนกลับมีเงื่อนไขพิเศษที่ธนาคารจะหยุดจ่ายค่ารายงวดให้กับผู้กู้ เมื่อผู้กู้อายุครบ 85 ปี อีกทั้งเมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือย้ายออกจากที่อยู่อาศัยที่ใช้ค้ำประกัน และจำนวนเงินกู้สะสมสูงกว่าวงเงินสินเชื่อ และการคำนวณค่ารายงวดแบบใหม่ โดยใช้ตารางมรณะไทย ทำให้ค่ารายงวดเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.51 จากค่ารายงวดเดิม การวิจัยนี้เสนอแนวทางการคำนวณค่าวงงวดแบบใหม่ซึ่งมีประโยชน์ต่อธนาคารและสถาบันการเงินในการปรับปรุงผลิตภัณฑ์สินเชื่อให้ดีขึ้นต่อไป

ABSTRACT

This paper investigates reverse mortgage in Thailand in terms of the mortgage's principles, details and conditions for applying the reverse mortgage in Thailand. Additionally, the paper investigates the new way to calculate the annuity which will promote its popularity by using mortality table. We adopt the principle of actuarial present value to calculate present value of reverse mortgage in Thailand. We found that reverse mortgage is only available to the borrowers aged 60 and above, and those who have their own homes for living purposes, not for commercial. From our study, the potential size of demand is approximately 643,950 persons. The special characteristic of the loan is the stream of borrower's income (bank payment) which might terminate when the borrowers age 85 and above. Also, this payment will stop when the existing loan balance is greater than that of the credit line. We can summarize that new way of calculation can make the yields increase by 26.51%. The study suggests banks and financial institutes the new approach of calculating reverse mortgage to improve both financial products and services.

คำสำคัญ: สินเชื่อกู้ยืมย้อนกลับ ค่ารายงวด ตารางมรณะไทย

Keywords: Reverse mortgage, Annuity, Mortality table

¹Corresponding author: csurac@kku.ac.th

*นักศึกษาระดับบัณฑิตศึกษา หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

**อาจารย์ คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

***รองศาสตราจารย์ คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

บทนำ

สถานการณ์ที่สัดส่วนจำนวนผู้สูงอายุขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นอีกหนึ่งสถานการณ์ที่โลกให้ความสำคัญ ปัจจุบันโลกได้กลายเป็นสังคมผู้สูงอายุแล้ว โดยในปี 2559 มีจำนวนประชากรผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) จำนวน 901 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 12 ของประชากรทั้งหมด ในภูมิภาคอาเซียน มีประชากรสูงอายุจำนวน 55 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 9 และในประเทศไทยเอง มีจำนวนประชากรสูงอายุจำนวน 11.3 ล้านคน จากจำนวนประชากรทั้งสิ้น 67.7 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 16.7 [1] จากตัวเลขดังกล่าวทำให้ประเทศไทยจัดอยู่ในอันดับที่สองในภูมิภาคอาเซียนรองจากประเทศสิงคโปร์ที่มีผู้สูงอายุสูงถึงร้อยละ 18 ประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) ตั้งแต่ในปี พ.ศ. 2548 ตามคำนิยามขององค์การสหประชาชาติที่กำหนดไว้ว่า ประเทศใดที่มีสัดส่วนประชากรผู้สูงอายุมากกว่าร้อยละ 10 เรียกว่าเป็นสังคมผู้สูงอายุ และตามรายงานของกระทรวงสาธารณสุขคาดการณ์ว่าประเทศไทยจะเป็นสังคมสูงอายุโดยสมบูรณ์ (Complete Aged Society) ในปี พ.ศ. 2564 อนันต์ [2] ได้คาดการณ์ต่อไปว่าประเทศไทยจะกลายเป็นสังคมผู้สูงอายุระดับสุดยอด (Super Aged Society) ภายในปี พ.ศ. 2578 โดยประมาณการว่า จะมีประชากรสูงอายุเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งถือว่าเป็นการเปลี่ยนในระดับที่รวดเร็วมากเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ

สถานการณ์สังคมผู้สูงอายุส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจจากการที่กำลังแรงงานอันเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจลดลง เมื่อมีวัยผู้สูงอายุหรือวัยเกษียณเพิ่มขึ้น คนวัยทำงานต้องแบกรับภาระการเลี้ยงดูผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้การลงทุนและการออมที่ลดน้อยลง ในปัจจุบันอัตราส่วนการพึ่งพิงในประเทศไทยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 55.22 ในปี พ.ศ. 2553 เป็นร้อยละ 59.97 ในปี พ.ศ. 2561 ซึ่งเป็นสัดส่วนการพึ่งพิงของกลุ่มประชากรวัยสูงอายุถึงร้อยละ 19.67 และร้อยละ 27.37 ตามลำดับ [3] จึงเป็นเหตุให้เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 คณะรัฐมนตรีของไทยได้มีมติเห็นชอบมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุผ่านกระบวนการสินเชื่อจำนองย้อนกลับ (Reverse Mortgages) ตามที่กระทรวงการคลังได้นำเสนอ

งานศึกษาวิจัยที่เกี่ยวกับสินเชื่อจำนองย้อนกลับที่ผ่านมานั้น มีการศึกษาไปในหลายแง่มุม ไม่ว่าจะเป็นด้านผลประโยชน์ที่ได้รับ การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค และปัจจัยที่ทำให้สินเชื่อจำนองย้อนกลับไม่ได้รับความนิยม โดยปัจจัยที่ผ่านมานักวิจัยหลายท่านอย่าง Dillingh, Prast, Rossi, and Brancati [4] ได้กล่าวถึงความยุ่งยากซับซ้อนของผลิตภัณฑ์ Nakajima [5] และ Lucas [6] ได้มุ่งประเด็นถึงการที่ผลิตภัณฑ์สินเชื่อจำนองย้อนกลับว่ามีราคาแพงเกินไป การศึกษาของ Li and Tang [7] กล่าวถึงพัฒนาการของสินเชื่อจำนองย้อนกลับในเอเชีย แต่ก็พบว่างานวิจัยในอดีตไม่ได้ศึกษาถึงหลักเกณฑ์ รายละเอียดเงื่อนไข รวมถึงตลาดของสินเชื่อจำนองย้อนกลับในประเทศไทย อีกทั้งการศึกษาส่วนใหญ่ไม่มีการใช้ตารางภาระในการประกอบการคำนวณค่างวด โดยในการวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้นประเด็นการศึกษาหลักเกณฑ์ รายละเอียดเงื่อนไข รวมถึงตลาดของสินเชื่อจำนองย้อนกลับในประเทศไทย และศึกษาถึงการคำนวณค่ารายงวดแบบใหม่เพื่อให้ผลิตภัณฑ์มีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ รายละเอียดเงื่อนไข ระเบียบวิธีปฏิบัติ รวมถึงตลาดของผลิตภัณฑ์สินเชื่อจำนองย้อนกลับ โดยมีวิธีการดำเนินการศึกษาโดยการเก็บข้อมูลและสอบถามผลิตภัณฑ์สินเชื่อจำนองย้อนกลับ และศึกษาข้อมูลประชากรผู้สูงอายุที่มีในประเทศไทยในปัจจุบัน และใช้อัตราส่วนที่ได้มีการศึกษาไว้ โดย Asian Development Bank [8] เพื่อการคำนวณหาความต้องการของตลาดของสินเชื่อจำนองย้อนกลับของประเทศไทยในปัจจุบัน และวิธีการคำนวณรายงวดแบบใหม่โดยใช้ตารางภาระไทยในการประกอบการคำนวณ

ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้ใช้ตารางมรณะไทยในการประกอบการคำนวณ โดยใช้ค่าปัจจุบันทางคณิตศาสตร์ ประกันภัย (Actuarial Present Value: APV) [9] โดยคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของเงินเชื่อจำนวนย้อนกลับจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) โดยสมมติให้สัญญาสิ้นสุดลง ณ วันที่ผู้ผู้มีอายุ 85 ปี จากนั้นนำมูลค่าปัจจุบันดังกล่าวมาใช้ในการคำนวณค่ารายงวดที่สามารถจ่ายเป็นค่ารายงวดให้แก่ผู้สูงอายุ จากลักษณะรูปแบบการจ่ายเงินเชื่อจำนวนย้อนกลับมีความเกี่ยวข้องกับการมีชีวิตอยู่ของผู้ผู้ ไม่ว่าจะเป็นลักษณะการได้รับเงินรายงวดที่หากพิจารณาจากเงื่อนไขแล้วนั้นขึ้นอยู่กับชีวิตอยู่ของผู้ผู้ ธนาคารจึงจะจ่ายเงินขึ้นกับการทรงชีพของผู้ผู้เปรียบได้เสมือนกับการคำนวณค่ารายงวดตามการทรงชีพ (Life Annuity) โดยคำนวณได้จากสูตร:

$$APV = E(Y) = \sum_{k=0}^{n-1} SB \cdot PVIFA_{i\%,k+1} \cdot {}_k p_x \cdot q_{x+k} + SB \cdot PVIFA_{i\%,n} \cdot n p_x \quad (1)$$

โดย

SB	คือ	เงินผลประโยชน์ ซึ่งในลักษณะรูปแบบนี้มีค่าเท่ากับทุนประกัน
V	คือ	ปัจจัยคิดลด (Discount Factor) ซึ่ง $v = (1 + i)^{-1}$ โดยทั่วไป i คืออัตราดอกเบี้ย
Y	คือ	มูลค่าปัจจุบันของประโยชน์การอยู่รอด (Survival Benefit) ทั้งหมดที่เกิดขึ้น ณ เวลา $k + 1$ ซึ่ง $Y = SB \cdot PVIFA_{i\%,k+1} k$
k	คือ	จำนวนเต็มปีที่ผู้เอาประกันมีชีวิตรอดไปจนเสียชีวิต (Curtate Future Lifetime)
${}_k p_x$	คือ	ความน่าจะเป็นที่คนอายุ x ปีมีชีวิตรอดไปจนถึง $x + k$ ปี
q_{x+k}	คือ	ความน่าจะเป็นที่คนอายุ $x + k$ ปี จะเสียชีวิตภายใน 1 ปี

ผลการวิจัย

1. ผลการศึกษาหลักเกณฑ์ รายละเอียดและเงื่อนไข

เงินเชื่อจำนวนย้อนกลับเป็นเงินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ โดยผู้และผู้ผู้ร่วมจะต้องอายุมากกว่าหรือเท่ากับ 60 ปี โดยมีระยะเวลาจ่ายเงินสูงสุดไม่เกิน 25 ปี (ระยะเวลาจ่ายเงิน $= 85 -$ อายุผู้หรือผู้ผู้ร่วมขึ้นกับว่าคนในมีอายุน้อยกว่า) ที่อยู่อาศัยที่สามารถนำมาเป็นหลักทรัพย์ได้นั้นจะต้องไม่คิดสัญญาการจ้าง และต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักที่ผู้ผู้อาศัยอยู่จริงอีกด้วย ไม่สามารถนำที่ดินเปล่า หรือที่อยู่อาศัยอื่นๆ ที่ปล่อยให้เช่ามาเป็นหลักทรัพย์ และหลักประกันนั้นจะไม่สามารถนำมาใช้ในเชิงพาณิชย์ได้ วงเงินสินเชื่อที่อนุมัติ จะมีการกำหนดไว้ตอนต้นสัญญา เป็นจำนวนเงินขั้นสูงสุดของเงินต้นและจำนวนดอกเบี้ยชำระ โดยจะนำเงินจำนวนนี้ไปพิจารณาในการจ่ายเงินผู้รายเดือนต่อไป โดยหากวงเงินสินเชื่อที่อนุมัติสูง ค่ารายงวดที่ธนาคารจ่ายให้สูงขึ้นตามไปด้วย ปัจจัยที่กำหนดวงเงินสินเชื่อที่อนุมัตินั้นถูกเรียกว่า ปัจจัยจำกัดหลักการ (Principle Limit Factor) โดยจากหลักเกณฑ์ของธนาคารออมสินกำหนดให้วงเงินสูงสุดไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าหลักทรัพย์ที่ประเมินได้ และสูงสุดไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดปลีกย่อยอื่น ๆ เช่น กรณีตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินหรืออู่ที่ดินพร้อมอาคารตั้งอยู่ในอำเภอเมือง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ (กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา) เทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบล ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70

ของราคาประเมินหลักทรัพย์ และนอกเหนือจากพื้นที่ดังกล่าว ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคา ประเมินหลักทรัพย์ เป็นต้นและการคำนวณอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อจําเองย้อนกลับนั้นเหมือนกับสินเชื่อรูปแบบอื่น ๆ ในประเทศไทยที่อยู่ภายใต้การคิดดอกเบี้ยสินเชื่อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 655 ซึ่งดอกเบี้ยที่คิดคํานี้จะเป็นดอกเบี้ยที่คิดอยู่บนเงินต้นเท่านั้น ไม่สามารถคิดทบต้นได้ โดยอัตราดอกเบี้ยที่คิดคํานี้ขึ้นกับอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายย่อยชั้นดี (Minimum Retail Rate: MRR) ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวและอาจมีการเพิ่มหรือลดสเปรด (Spread) ได้ขึ้นกับเครดิตของผู้กู้

เงื่อนไขการหยุดจ่ายคํารายงวดสามารถแบ่งได้เป็น 3 กรณี คือ 1) กรณีผู้กู้หรือผู้กู้ร่วม (ถ้ามี) อายุครบ 85 ปี ในกรณีมีผู้กู้ร่วมให้นับระยะเวลาจ่ายเงินกู้ตามอายุของผู้กู้ที่มีอายุน้อยที่สุดเพียงคนเดียว และจะยังไม่เรียกเก็บเงินกู้คืนจนกว่าผู้กู้และผู้กู้ร่วมจะเสียชีวิตทั้งคู่ 2) กรณีเสียชีวิตหรือย้ายออกจากที่อยู่อาศัยที่ใช้เป็นหลักประกัน หากการเสียชีวิตหรือย้ายออกเกิดขึ้นก่อนอายุครบ 85 ปี ธนาคารจะหยุดการจ่ายทันที และจำนวนเงินกู้จะมีค่าเท่ากับจำนวนเงินกู้สะสม โดยทายาทมีสิทธิ์ในการไถ่ถอนหลักทรัพย์คืนโดยการชำระเงินกู้ (มูลค่าเท่ากับจำนวนเงินกู้สะสม) หรือสามารถให้ธนาคารขายทอดตลาด โดยหากมูลค่าขายทอดตลาดหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสูงกว่าจำนวนเงินกู้สะสม ธนาคารจะคืนเงินส่วนที่เกินให้กับทายาท แต่ถ้าหากจำนวนเงินกู้สะสมสูงกว่ามูลค่าที่ขายทอดตลาดได้ธนาคารจะไม่มี การนำสืบกับทายาท 3) กรณีจำนวนเงินกู้สะสมสูงกว่าเงินวงเงินสินเชื่อ เนื่องจากจำนวนเงินกู้สะสม นั้นขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ย MRR บวกด้วยสเปรดที่ผู้กู้ได้รับจากการประเมินของธนาคารถ้าหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น ก็จะทำให้ธนาคารจ่ายเงินคํารายงวดไม่ครบตามจำนวนงวดที่ระบุในสัญญา

2. ผลการศึกษาตลาดของสินเชื่อจําเองย้อนกลับ

การศึกษาตลาดของสินเชื่อจําเองย้อนกลับในประเทศไทยนั้น ผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลจาก Asian Development Bank [8] ที่ได้ศึกษากลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีความต้องการสินเชื่อจําเองย้อนกลับในประเทศไทยเมื่อปี 2016 เปรียบเทียบอัตราส่วนกับอัตราผู้สูงอายุในปัจจุบัน โดยมีผลการศึกษาดังนี้

ตารางที่ 1 ตารางแสดงปริมาณของผู้เข้าหลักเกณฑ์ สินเชื่อจําเองย้อนกลับในประเทศไทย

เกณฑ์	กลุ่มตัวอย่าง	อัตราส่วน	ประมาณประเทศไทยปัจจุบัน
อายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป	38,695	1	10,666,803
ตนเองหรือคู่สมรสเป็นเจ้าของบ้าน	32,130	0.83033984	8,857,071.466
ไม่ได้อยู่อาศัยกับบุตร	12,300	0.31787053	3,390,662.279
ไม่มีผู้อาศัยอื่น ๆ อยู่ด้วยภายในบ้าน	7,163	0.18511436	1,974,578.366
รายได้ไม่เพียงพอ/ไม่เพียงพอให้กับสถานการณ์รายได้	2,336	0.06036956	643,950.1695

ที่มา: Asian Development Bank [8] และจากการคํานวณ

จากตารางที่ 1 พบว่ามีผู้ที่มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป มีชื่ออยู่เป็นเจ้าของบ้านที่อาศัย อยู่คนเดียวหรืออาศัย อยู่กับคู่สมรส ไม่ได้อาศัยอยู่กับบุตรและไม่มีผู้อาศัยอื่นอยู่ภายในบ้าน มีความต้องการใช้เงินหรือปัจจุบันเงินไม่พอใช้ ประมาณ 643,950 คน

3. ผลการคำนวณค่ารายงวด โดยใช้ตารางมรณะไทย

ในหัวข้อนี้เป็นนำเสนอผลการคำนวณค่ารายงวดแบบใหม่ โดยอาศัยหลักการค่าปัจจุบันทางคณิตศาสตร์ ประกันภัย [9] หากพิจารณาผลิตภัณฑ์สินเชื่อจำนองย้อนกลับแล้วนั้น ลักษณะรูปแบบการจ่ายเงินเชื่อดังกล่าวมีความผูกพันและเกี่ยวข้องกับการมีชีวิตอยู่ของผู้กู้ทั้งสิ้น โดยหากพิจารณาจากเงื่อนไขดูแล้วนั้นขึ้นอยู่กับการมีชีวิตอยู่ของผู้กู้เปรียบเทียบได้เสมือนกับการคำนวณค่ารายงวดตามการทรงชีพ ในขณะที่การที่ธนาคารจะได้การชำระเงินกู้ก็ต่อเมื่อผู้กู้นั้นเสียชีวิต หรือมีการย้ายออกจากบ้าน ณ ที่นี้ผู้วิจัยจึงสมมติให้ผู้กู้นั้นจะออกจากสถานะผู้กู้ด้วยสถานะการณณ์เดียวกันคือการเสียชีวิต

กำหนดให้ผู้กู้ปัจจุบันมีอายุ 60 ปี มีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพร้อมที่ดิน และตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ปราศจากการจำนอง มูลค่าที่ประเมินหลักทรัพย์ได้ในปัจจุบัน 5,000,000 บาท ระยะเวลากู้เท่ากับ 25 ปี จำนวนเงินที่ให้ผู้กู้ได้ กำหนดให้เป็นร้อยละ 70 ของหลักประกัน และอัตราดอกเบี้ยที่ใช้นำมาคำนวณเท่ากับร้อยละ 6 ในการคำนวณค่ารายงวดของธนาคารออมสินในปัจจุบัน ธนาคารได้ใช้ 3,500,000 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่มาจากสัดส่วนของมูลค่าสินทรัพย์ ที่ประเมินได้ในปัจจุบันมาเป็นมูลค่าในอนาคตของสินเชื่อ ณ วันที่จ่ายค่ารายงวดทั้งหมดแล้วคำนวณย้อนกลับมาเป็นค่ารายงวด ได้อยู่ที่เดือนละ 6,657.16 บาทต่อเดือน ซึ่งพบว่าอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุสัญญา 25 ปีนี้ มีค่าเท่ากับร้อยละ 4.21 ต่อปี จึงได้ว่ามูลค่าปัจจุบันของสินเชื่อจำนองย้อนกลับนี้จึงมีค่าเท่ากับ 1,253,565.41 บาท

ตามหลักการค่าปัจจุบันทางคณิตศาสตร์ประกันภัย คือ การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของเงินในอนาคต โดยใช้ปัจจัยคิดลดและความน่าจะเป็นเข้ามาช่วยคำนวณด้วย โดยในการคำนวณครั้งนี้ใช้อัตราความน่าจะเป็นอ้างอิงจากรางมรณะไทย พ.ศ. 2560 และจากการใช้มูลค่ามูลค่าปัจจุบันของสินเชื่อจำนองย้อนกลับที่มีค่าเท่ากับ 1,253,565.41 บาท จึงทำให้ได้ค่ารายงวดรายปี ที่จ่ายตามการทรงชีพต่อปี เท่ากับ 101,066.30 บาทต่อปี คิดเป็นรายเดือน 8,422.20 บาทต่อเดือน ซึ่งเพิ่มร้อยละ 26.51 จากค่ารายงวดเดิม

สรุปและอภิปรายผล

จากผลการศึกษาสินเชื่อจำนองย้อนกลับ พบว่า ผู้กู้และผู้กู้ร่วม (ถ้ามี) จะต้องเมื่ออายุ 60 ปีขึ้นไป ณ วันทำสัญญา ระยะเวลาการจ่ายเงินนั้นธนาคารจะจ่ายเงินกู้รายเดือนให้จนกว่าผู้กู้ทั้งหมดจะมีอายุครบ 85 ปี แต่อย่างไรก็ตามการหยุดจ่ายเงินกู้รายเดือนให้กับผู้กู้ก่อนหมดระยะเวลานั้นอาจเกิดขึ้นได้อีกด้วย เช่น การย้ายออกจากที่อยู่ที่มาเป็นหลักประกัน การบอกเลิกสัญญา หรือการละเมิดสัญญาซึ่งส่วนนี้เป็นส่วนที่อยู่ในการควบคุมของผู้กู้ทั้งสิ้น แต่อย่างไรก็ตามการหยุดจ่ายอาจเกิดขึ้นได้ภายใต้สถานการณ์ที่ผู้กู้ไม่สามารถควบคุมได้เช่นเดียวกันนั้นคือ เมื่อจำนวนเงินกู้สะสมสูงกว่าวงเงินสินเชื่อที่อนุมัติ เนื่องจากว่าอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารใช้คืออัตราดอกเบี้ย MRR ทำให้ผู้กู้มีโอกาสจะได้รับค่ารายงวดไม่ครบตามระยะเวลาการจ่ายเงินกู้ตามสัญญา เมื่ออัตราดอกเบี้ย MRR เพิ่มสูงขึ้น หลักประกันของสินเชื่อจำนองย้อนกลับนั้นเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดวงเงินสินเชื่อที่อนุมัติซึ่งนำไปใช้คำนวณเงินกู้รายเดือนต่อไป โดยให้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ ถ้าหากหลักทรัพย์เป็นบ้านพร้อมที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีสภาพคล่องสูง (กรุงเทพ ปริมณฑล หรืออำเภอเมือง) อย่างไรก็ตามหลักประกันนั้นเป็นเพียงตัวกำหนดขั้นสูงสุดที่เป็นไปได้ แต่จะทำได้หรือนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ อีกด้วย เช่น อายุของผู้กู้ ถ้าหากผู้กู้มีอายุมากจะมีแนวโน้มที่ได้รับวงเงินสินเชื่อที่อนุมัติที่สูง สถานภาพของผู้กู้ ถ้าหากมีคู่สมรส (ผู้กู้ร่วม) จะมีแนวโน้มที่จะได้รับวงเงินกู้ต่ำ และหลักประกันจะต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้กู้โดยผู้กู้จะต้องอยู่อาศัยในหลักประกันไปตลอดถ้าหากมีการย้ายออกจะถือ

เป็นการสิ้นสุดสัญญาและมีการเรียกเก็บเงินกู้คืนอีกทั้งที่อยู่อาศัยต้องเป็นสถานที่เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้นไม่สามารถทำการค้าเชิงพาณิชย์ได้ และจากศึกษา ผู้วิจัยพบว่าผู้สูงอายุที่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวอยู่ประมาณ 643,950 คนในประเทศไทย อย่างไรก็ตามผู้วิจัยมีความเห็นว่าเงื่อนไขการจ่ายเงินของสินเชื่อจำนองย้อนกลับที่มีในปัจจุบันจะไม่ได้ได้รับความนิยมเนื่องจากความซับซ้อนในผลิตภัณฑ์ และจำนวนเงินรายเดือนที่ได้รับน้อยเกินไป ในการศึกษาครั้งนี้มีประโยชน์ในแง่ที่ว่าได้เสนอแนวทางการคำนวณแบบใหม่มาเพื่อหาค่ารายงวดโดยการใช้หลักการค่าปัจจุบันทางคณิตศาสตร์ประกันภัยและตารางอัตราระยะไทย พ.ศ. 2560 ซึ่งเป็นการคำนวณที่ใช้ความน่าจะเป็นที่จะมีชีวิตอยู่รอดของผู้มาเข้าใช้คำนวณหาค่ารายงวดจากการศึกษาพบว่า ค่ารายงวดที่คำนวณได้เพิ่มขึ้น ผลจากการศึกษานี้มีประโยชน์แก่นักวิชาการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการประยุกต์และนำไปใช้ในสินเชื่อจำนองย้อนกลับต่อไป

ผลการศึกษาลักษณะ รายละเอียดเงื่อนไข และระเบียบวิธีปฏิบัติ พบว่า สินเชื่อจำนองย้อนกลับในประเทศไทยมีรายละเอียดจำนวนมากและยากต่อการทำความเข้าใจส่งผลต่อการตัดสินใจของกลุ่มลูกค้าผู้สูงอายุ ทำให้สินเชื่อจำนองย้อนกลับไม่ได้รับความนิยม ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Nakajima [5] พบว่า มีผู้ทำสินเชื่อจำนองย้อนกลับเพียงร้อยละ 1.4 จากอุปสงค์ที่ประมาณได้ จากการศึกษาข้างต้นพบว่าตลาดของสินเชื่อจำนองย้อนกลับในสถานการณ์จริงมีขนาดเล็กกว่าที่นักวิจัยหลายท่านคาดการณ์ไว้มาก นอกจากนี้ จากการศึกษาเกี่ยวกับค่ารายงวดของสินเชื่อจำนองย้อนกลับในประเทศไทยพบว่าค่ารายงวดของสินเชื่อที่น้อยเกินไป ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Lucas [6] ที่พบว่าต้นทุนสำหรับการทำสัญญาอย่างค่าประกันเงินกู้ ค่าประกันอัคคีภัย ค่าประเมินหลักทรัพย์ อีกทั้งได้อธิบายถึงเหตุผลอีกประการหนึ่งที่สินเชื่อจำนองย้อนกลับนั้นแพงเกินไปว่ามาจากวงเงินกู้ที่ได้รับนั้นมีจำนวนน้อยเกินไปซึ่งไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

ข้อเสนอแนะ

เนื่องจากการศึกษางานศึกษาชิ้นนี้ยังคงมีข้อจำกัดอยู่มาก ทั้งในเรื่องของเวลา และข้อมูลที่ใช้ประกอบการศึกษาดังนั้นหากมีโอกาสในการนำงานศึกษาชิ้นนี้ไปศึกษาเพิ่มเติมผู้ศึกษามีความเห็นว่าควรเพิ่มเติมในประเด็น การหาข้อมูลตลาดสินเชื่อจำนองย้อนกลับในประเทศไทยที่ผู้วิจัยประมาณมานั้นเป็นเพียงตัวเลขที่อนุมานจากการสำรวจของ Asian Development Bank [8] ในปี 2016 เทียบกับจำนวนประชากรผู้สูงอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่านั้น โดยยังไม่ใช้ตัวชี้วัดที่แสดงความต้องการในตลาดสินเชื่อจำนองย้อนกลับ และในการศึกษาเกี่ยวกับสินเชื่อจำนองย้อนกลับนั้น ยังมีประเด็นที่หน้าสนใจอีกหลายประเด็นยกตัวอย่างเช่น เรื่องทฤษฎีสम्मมติฐานวัฏจักรชีวิต (Life-cycle Hypothesis) ที่กล่าวถึงสาเหตุที่ผู้สูงอายุไม่ยอมลดหรือเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ได้เก็บสะสมในวัยทำงานเพื่อการบริโภคในช่วงวัยสูงอายุ เป็นต้น

การคำนวณรูปแบบใหม่ที่นำมาคิดนั้นยังไม่สามารถใช้ได้จริงเป็นเพียงตัวเลขที่ชี้แนะแนวทางโดยสังเขปเท่านั้น เนื่องจากการคำนวณนั้นคำนวณย้อนกลับจากสินเชื่อจำนองย้อนกลับโดยปกติ ซึ่งมีการคิดปัจจัยจำกัดหลักการไปแล้ว โดยในปัจจุบันปัจจัยจำกัดหลักการนี้มีการคำนึงถึงอายุของผู้กู้และสถานภาพของผู้กู้ไว้แล้ว ซึ่งเมื่อนำมาคำนวณโดยวิธีแบบใหม่นี้ที่มีการคำนึงถึงความน่าจะเป็นที่จะมีชีวิตอยู่รอดเอาไว้แล้วจึงถือว่าเป็นการคำนวณซ้ำ หากจะนำการคำนวณรูปแบบใหม่ไปใช้จริงควรมีการคำนวณใหม่ตั้งแต่ต้น และการคำนวณรูปแบบใหม่นี้ไม่ได้มีการคำนึงถึงในกรณีที่มูลค่าหลักทรัพย์มีค่าลดลงไป ซึ่งถ้าหากเกิดกรณีดังกล่าวธนาคารอาจเสียประโยชน์ได้ เนื่องจากเงินกู้ที่ธนาคารจะได้รับชำระคืนในกรณีที่ทายาทไม่มาไถ่ถอนหลักทรัพย์จะมีค่าเท่ากับมูลค่าบ้านที่ขายทอดตลาด หรือวงเงินกู้สะสมแล้วแต่ว่ามูลค่าใดต่ำกว่า ทั้งนี้จากที่ทราบกันดีว่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นั้นมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในสถานการณ์ปกติ รวมถึงตาราง

ขณะที่มีในปัจจุบันมีข้อมูลเป็นรายปี แต่การจ่ายเงินของสินเชื่อจำนองย้อนกลับนั้นเป็นรายเดือน ทำให้การคำนวณอาจเกิดความคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงได้

สินเชื่อจำนองย้อนกลับเป็นสินเชื่อที่มีข้อดีคือการที่เจ้าของบ้านยังคงมีกรรมสิทธิ์ในบ้าน และมีการเลื่อนการผ่อนชำระเริ่มต้นและดอกเบี้ยออกไปจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต โดยจำนวนเงินกู้ที่สะสมที่เกินจากวงเงินสินเชื่อที่อนุมัติจะไม่ถูกเรียกเก็บจากผู้กู้ และไม่มีการนำสืบจากทายาท โดยผู้ที่สนใจสินเชื่อจำนองย้อนกลับควรศึกษาเรื่องเงื่อนไขการการหยุดชำระรายงวดรวมถึงหลักเกณฑ์ รายละเอียดเงื่อนไขของสินเชื่อ และควรเปรียบเทียบทางเลือกอื่นในการเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินบ้านเป็นเงินสดควบคู่ไปด้วย

กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ช่อ วายุภักดิ์ ดร.จิรายุ รัตนบวร และผู้เข้าร่วมการประชุมวิชาการทางธุรกิจและนวัตกรรมทางการจัดการระดับชาติ ประจำปี 2562 ณ วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหวิทยาลัยขอนแก่นที่ได้ให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ในการปรับปรุงบทความนี้

เอกสารอ้างอิง

1. Foundation of Thai Gerontology Research and Development Institute. Elderly 2016 [Internet]. 2018 [updated 2018 Jan 12; cited 2019 Jun 15]. Available from: <http://thaitgri.org/?p=38427>. Thai.
2. Anantakun A. Aging society: a challenge for Thai society [Internet]. 2015 [updated 2015 Jan 1; cited 2019 Jun 15]. Available from: <http://www.royin.go.th/?p=17718>. Thai.
3. National Statistical Office. The 2018 household socio-economic survey [Internet]. 2018 [updated 2018 Jan 12; cited 2019 Jun 15]. Available from: <http://www.nso.go.th/sites/2014en>
4. Dillingh R, Prast H, Rossi M, Brancati CU. Who wants to have their home and eat it too? Interest in reverse mortgages in the Netherlands. *Journal of Housing Economics*. 2017; 38 Dec: 25-37.
5. Nakajima M. Everything you always wanted to know about reverse mortgages but were afraid to ask. *Business Review*. 2012; (1): 19-31.
6. Lucas D. *Hacking reverse mortgages*. Cambridge (MA): MIT Center for Finance and Policy; 2015.
7. Li RYM, Tang B. Evolution of mortgage regulations in Asian countries. *Proceedings of the 24th Annual European Real Estate Society Conference*; 2017 June 28-July 1; Delft, Netherlands.
8. Asian Development Bank. *Reverse mortgage for Thailand feasibility, risks, benefits, and implementation*. Mandaluyong, Philippines: ADB; 2016.
9. Bowers NL, Gerber HV, Hickman JC, Jones DA, Nesbitt CJ. *Actuarial mathematics*. 2nd ed. Itasca (IL): Society of Actuaries; 1997.