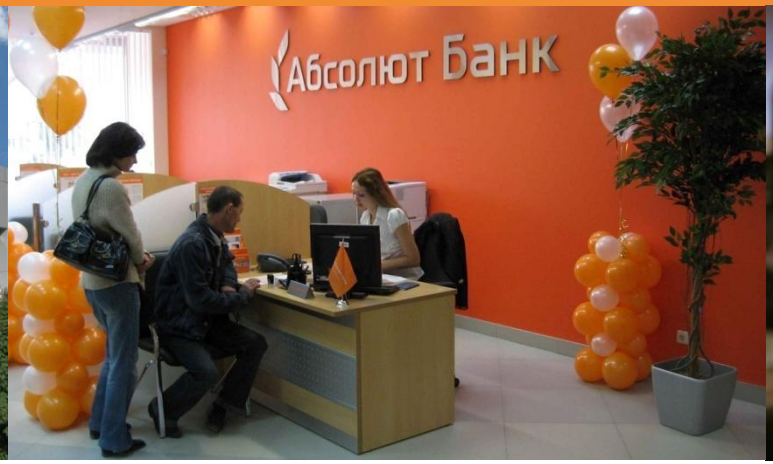
Абсолют Банк
Группа Кей-Би-Си KBC



Обратная Ипотека

Юдит Валериа Бакша
Директор Департамента Маркетинга и Методологии
Абсолют Банк

Обратная ипотека – определение и виды

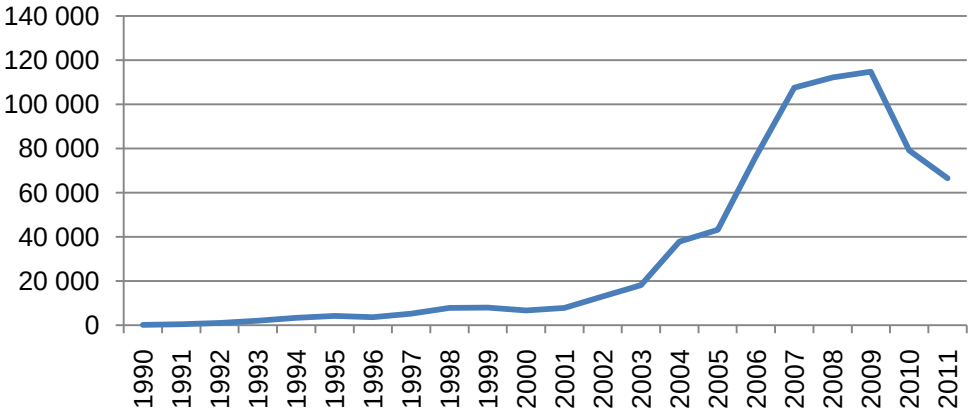
Обратная ипотека – это специальный ипотечный кредит под залог имеющийся недвижимости для граждан пенсионного возраста, который подразумевает получение определенных tax free cash flow при сохранении права собственности до продажи недвижимости или до конца жизни заемщика

Возможные виды:

- Ежемесячная выплата (рента)
- Кредитная линия
- Единоразовая выплата
- Комбинация всех вышеуказанных

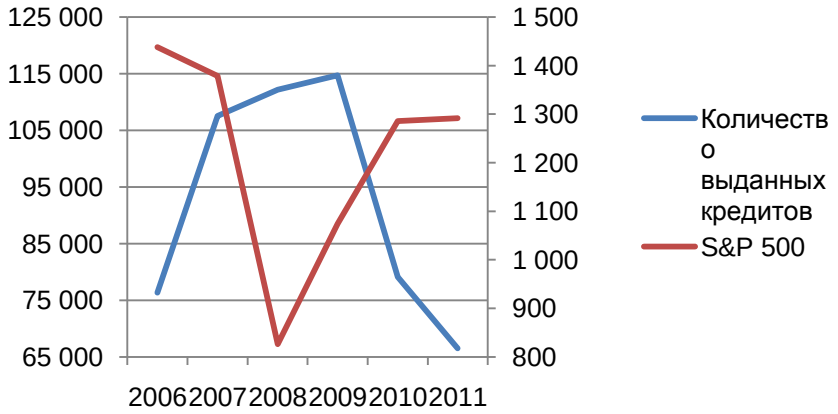
Обратная ипотека в мире

Количество выданных кредитов по обратной ипотеке в США



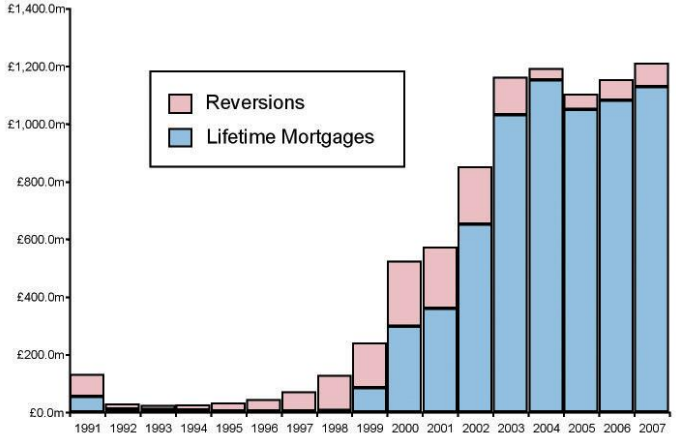
Источник: www.nrmlaonline.org

Количество выданных кредитов и динамика идекса S&P500



Источник: www.nrmlaonline.org, www.finance.yahoo.com

Обьем выданных кредитов в Великобраннии



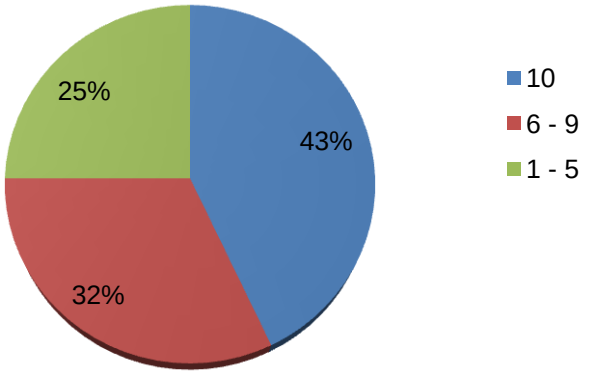
Источник: www..ship-ltd.org

Продукт также доступен:

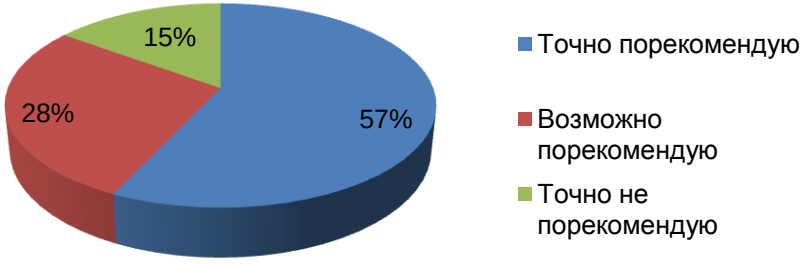
- Австралия
- Канада
- Испания
- Ирландия

Что говорят клиенты? (Опыт США)

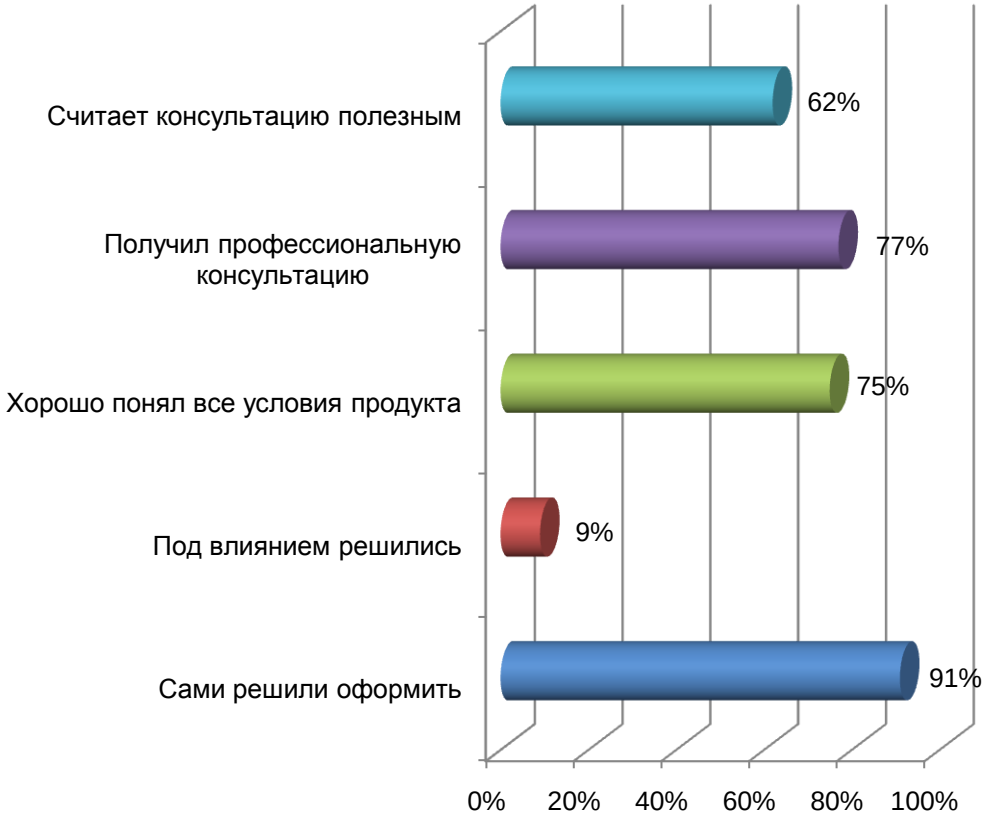
Какую оценку Вы дали бы обратной ипотеки от 1 (вообще не доволен) до 10 (очень доволен)?



Какова вероятность что вы порекомендуете этот продукт друзьям, знакомым?



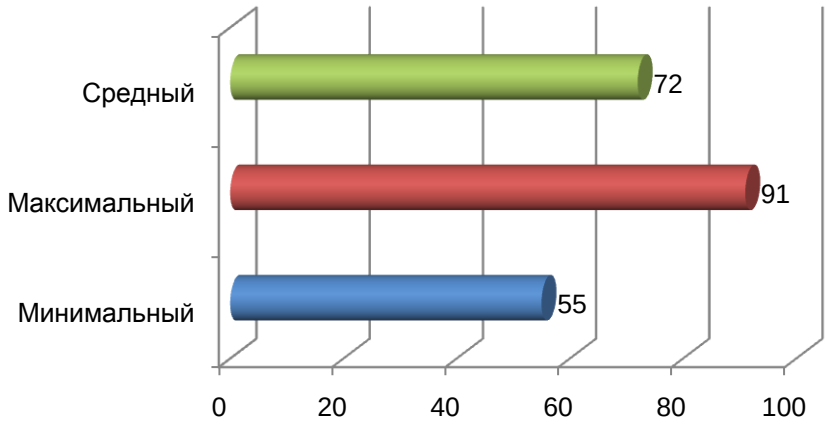
При процессе консультации



Источник: www.nrmlaonline.org

Кто ползуются с обратной ипотекой? (Опыт Великобраннии)

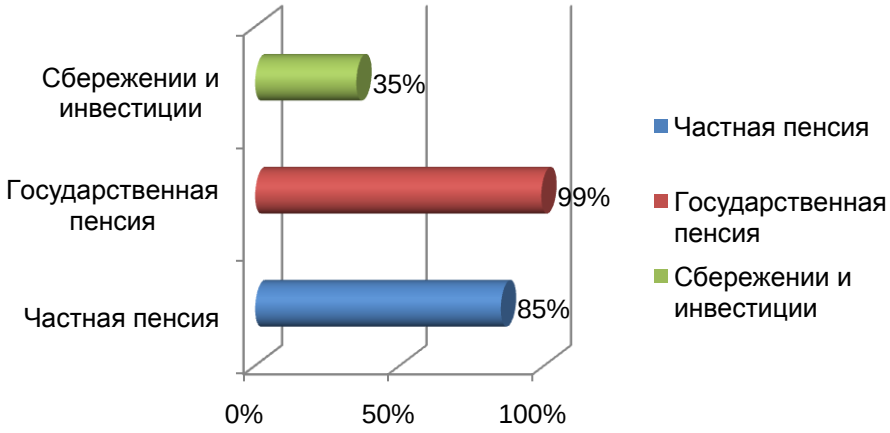
Возраст



	Активы		
Доход	Asset poor	Asset rich	Тотал
Cash poor	38%	22%	59%
Cash rich	14%	26%	41%
	52%	48%	100%

Доход семьи	%
< 5.000 GBP	4
5.000 GBP – 9.999 GBP	23
10.000 GBP – 14.999 GBP	33
15.000 GBP – 19.999 GBP	19
20.000 GBP – 24.999 GBP	12
25.000 GBP – 29.999 GBP	5
> 30.000 GBP	4

Источник дохода



Источник: www.nrmlaonline.org

Сегментация (Опыт Великобраннии)

«Имеет комфортную жизнь»

Основная цель при оформлении обротной ипотеки

Передать наследство детям внукам

Основные характеристики:

Cash rich – asset rich

Большинство из них имеют ,сбережения и получают доход от инвестиций

«Нет финансовых сложностей»

Основная цель при оформлении обратной ипотеки

Улучшить /поддержать уровень жизни

Основные характеристики:

Обратная ипотека - не как последняя возможность

«Живет от пенсии до пенсии»

Основная цель при оформлении обротной ипотеки

Решать финансовые проблемы

Основные характеристики:

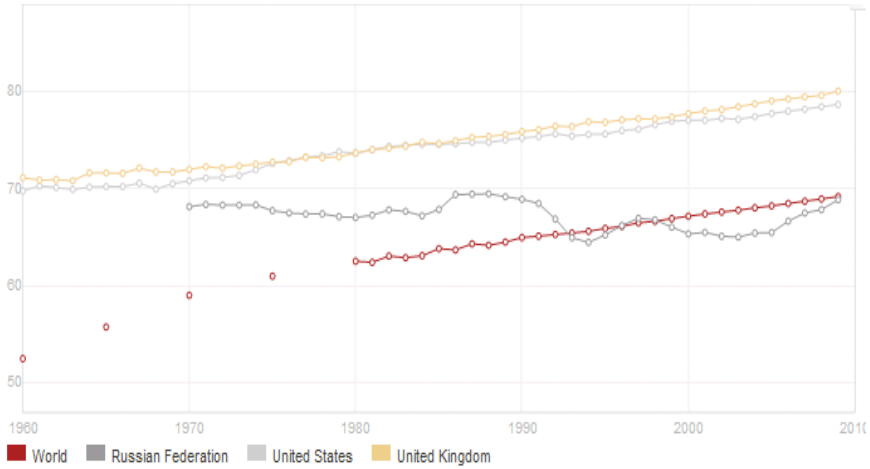
Cash poor – asset poor

Обратная ипотека – это последняя возможность

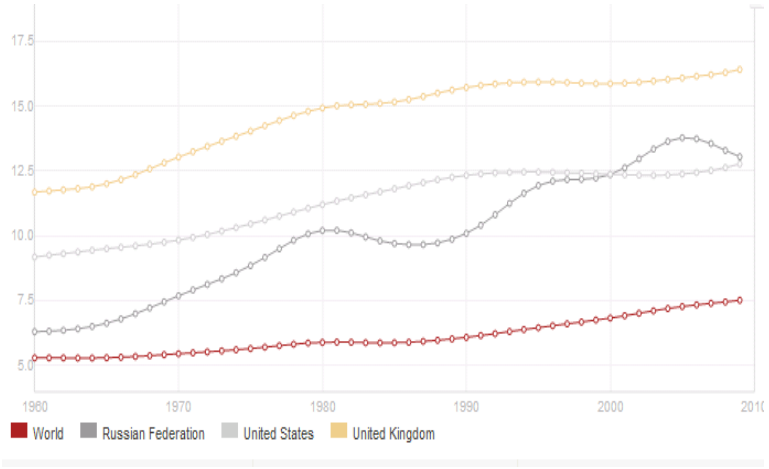
Источник: www.nrmlaonline.org

Демографическая тенденция

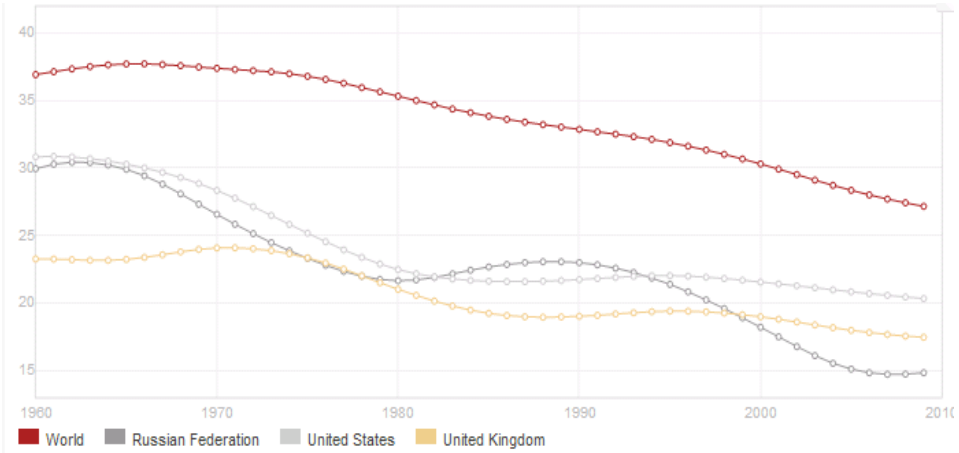
Ожидаемая продолжительность жизни



Доля населении старше 65 лет



Доля населения младше 15 лет



Источник: www.worldbank.org

- Ожидаемая продолжительность жизни растет . В то же время пенсионный возраст, практически, не меняется

Финансировать нужно на более долгий период

- Доля населения пенсионного возраста растет , но при этом доля новорожденных снижается.

Финансируют этот период меньше и меньше людей

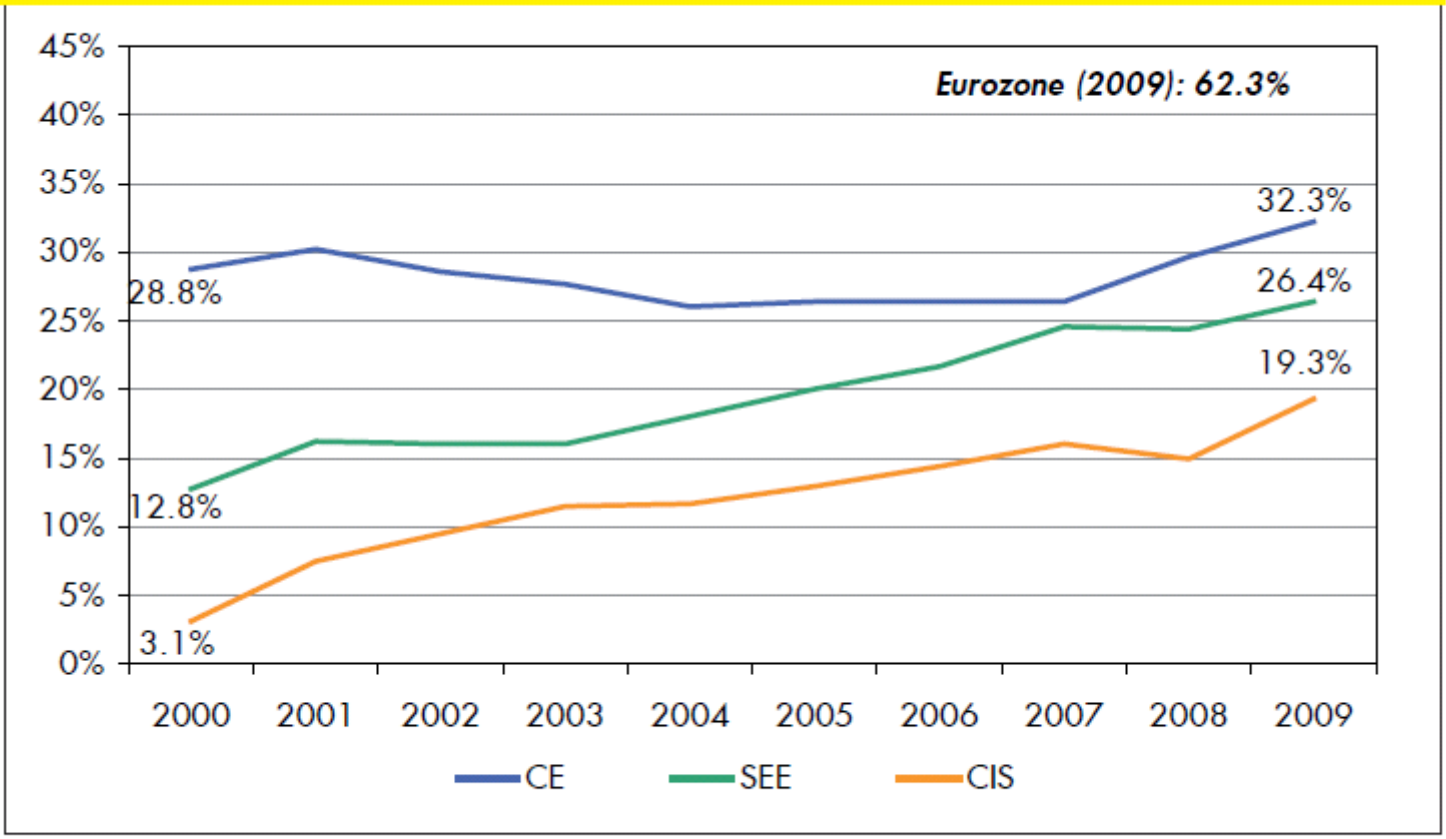
Пенсионные накопление – На что я могу рассчитывать?

Возраст выхода на работу	20 лет
Зарплата (руб. месяц)	30.000
Увеличение (% год)	3%
Возраст ухода на пенсию	55 лет
Доход перед уходом (руб. месяц)	**84 400**
Накопленно в пенсионным фонде	975 977
Возможная рента (руб. месяц)	4 067
Государственная пенсия (руб. месяц)	8 256
Пенсия суммарно (руб. месяц)	**12 322**

Откуда финансировать **GAP**?

Сбережения населения

Deposits from households



In per cent of GDP

Source: ECB, local central banks, Raiffeisen RESEARCH

С чем сталкиваются пожилие люди?

Препятствия

- Высокий уровень процентных ставок
- Низкий уровень финансовой грамотности населения
- Отсутствие законодательства

По опыту:

- Высокие коммиссии при оформлении
- Высокая комиссия при консультации
- Высокий уровень резервирования на нынешнем рынке недвижимости

Абсолют Банк
Группа Кей-Би-Си KBC

Q & A