

XII

CONGRESSO NAZIONALE degli ATTUARI

I nuovi settori attuali e futuri di sviluppo della professione attuariale

Equity Release Mortgage: Pricing e Analisi dei rischi e delle opportunità

Paola Stasi

22 novembre 2018



ERM : Cos'è?

ERM, Equity Release Mortgage, é

.... un prodotto misto debito/previdenziale, molto sviluppato negli States e in alcuni paesi europei, che consente di attingere al risparmio accumulato nell'immobile (equity) per venire incontro alle esigenze di spesa nella fase della vita di decumulo del risparmio

....un prestito garantito da ipoteca su una proprietà residenziale, rimborsabile in caso di "uscita" (decesso o trasferimento in una casa di cura o rimborso volontario) anziché a una data di scadenza prefissata



ERM : Cos'è?

ERM, Equity Release Mortgage é

.... più efficiente e flessibile dell'attuale mercato della nuda proprietà perché permette all'anziano di monetizzare tutto o parte del patrimonio immobiliare senza rinunciare alla proprietà e di mantenerne l'uso, lasciando agli eredi la possibilità di mantenere la proprietà se lo desiderano

In Italia ERM è noto come PIV, Prestito Vitalizio Ipotecario



ERM : Cos'è?

Esistono sul mercato diversi prodotti: in base alle sue esigenze, il debitore può scegliere di ricevere il prestito sotto forma di:

- **Lump sum:** il capitale è erogato in una sola soluzione e restituito all'uscita insieme agli interessi capitalizzati
- **Interest only:** il capitale è erogato in una sola soluzione, gli interessi sono corrisposti periodicamente e il capitale è restituito all'uscita
- **Progressive drawdowns:** il capitale è erogato progressivamente fino alla concorrenza del massimo erogabile e restituito all'uscita insieme agli interessi capitalizzati
- **Life annuity:** una soluzione ibrida tra un prodotto assicurativo e un prestito; il capitale è utilizzato per sottoscrivere una rendita vitalizia a premio unico



ERM : Perché?

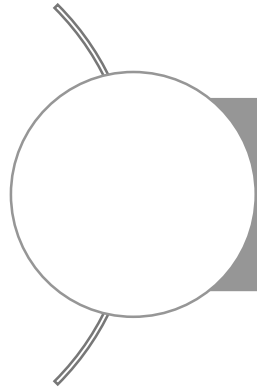


Assistenza socio-sanitaria insufficiente

Invecchiamento della popolazione

House-Rich Cash-Poor

ERM : Perché?



Assistenza socio-sanitaria insufficiente

Esiste una crescente esigenza di colmare con il risparmio personale il gap del sistema pubblico

ERM : Perché?

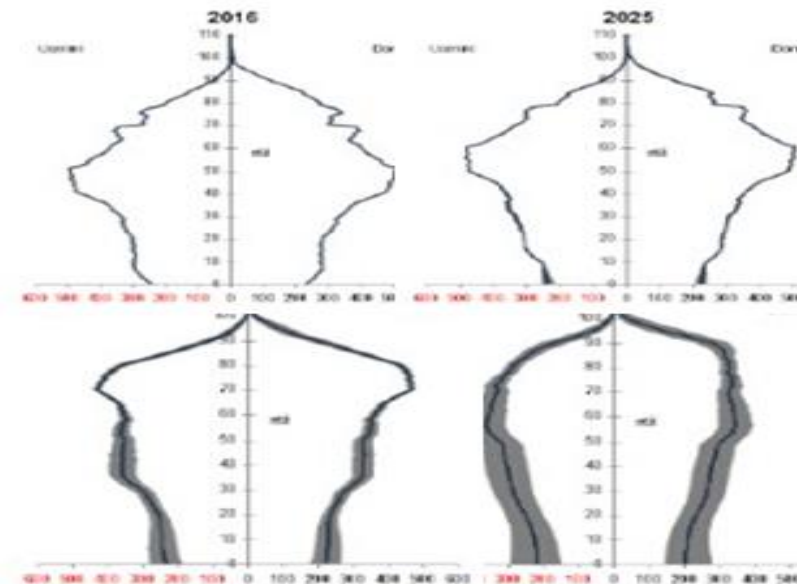
Invecchiamento della popolazione

Il trend demografico prevede un aumento della percentuale di ultra sessantenni

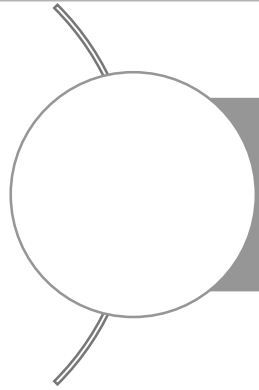
dal 24,1% del 2000

al 42,5% del 2050

PIRAMIDE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE
MEDIAN SCENARIO
2016-2065, 90% confidence interval, '000 (*)



ERM : Perché?



House-Rich Cash-Poor

La casa di proprietà costituisce la principale forma di accumulazione di ricchezza delle famiglie italiane

Il 29% di anziani appartenenti alle classi di reddito minimo (≤ 7) vive in un abitazione di proprietà che vale più di 200 mila Euro

Tabella 1.10 - Famiglie di anziani in proprietà, per classi di reddito disponibile monetario familiare pro-capite, e valore medio delle loro abitazioni

	Valore medio dell'abitazione				% con valore abitazione superiore a 200mila euro		
	Milano	Lombardia (con Milano)	Nord-Ovest	Italia	Lombardia %	Nord-Ovest %	Italia %
≤ 7	283.242	230.553	205.883	163.775	38,9	35,3	29,2
7-10	301.368	184.106	178.300	179.148	34,6	35,1	36,0
10-15	339.972	263.601	232.846	234.248	56,2	48,0	49,6
15-20	454.161	297.524	258.651	291.584	68,7	60,3	66,1
20-30	605.144	383.362	332.766	383.719	70,8	67,4	73,7
30-40	660.651	543.956	544.615	562.336	87,6	84,7	90,3
> 40	597.430	431.254	486.387	523.058	81,2	80,7	83,0
Totale	482.528	284.052	250.117	238.221	56,8	50,5	48,1

ERM: quale contributo dell'Attuario?

Contributo dell'attuario nello sviluppo e nella gestione del prodotto

- Collaborazione con l'asset manager nell'analisi e quantificazione dei rischi e delle opportunità
- Definizione del pricing e politica di sottoscrizione
- Identificazione dei Drivers del business plan e delle metriche per misurazione dei risultati

Il contributo dell'attuario è fondamentale nella trasformazione di un prodotto di debito offerto dalle banche ad un prodotto a contenuto assicurativo



ERM : Rischi

Rischi immobiliari

- Prezzi real estate a lungo termine
- Liquidità

Rischi finanziari

- Tassi di interesse
- Requisiti patrimoniali

Rischi legali

- Rischi reputazionali

Rischi attuariali

- Longevity risk
- Anti-selezione

ERM: Opportunità

- In Italia la quota di ricchezza immobiliare degli ultra-65-enni rappresenta la quota di gran lunga maggiore della ricchezza complessiva (oltre l'80%)
- ERM **può complementare efficacemente il terzo pilastro della previdenza**, offrendo la chiave di accesso ai propri capitali per i neo-pensionati che vogliono garantirsi un certo tenore di vita in considerazione del trend in costante contrazione del tasso di sostituzione
- ERM **può affiancare sinergicamente altre coperture assicurative:**
 - **coperture LTC** permettendo a chi si trova in una situazione di bisogno di disporre delle risorse economiche per poter rimanere nella propria casa in considerazione dell'allungamento della vita media in situazione di dipendenza
 - **prodotti di rendita vitalizia**
 - **prodotti sulla casa**

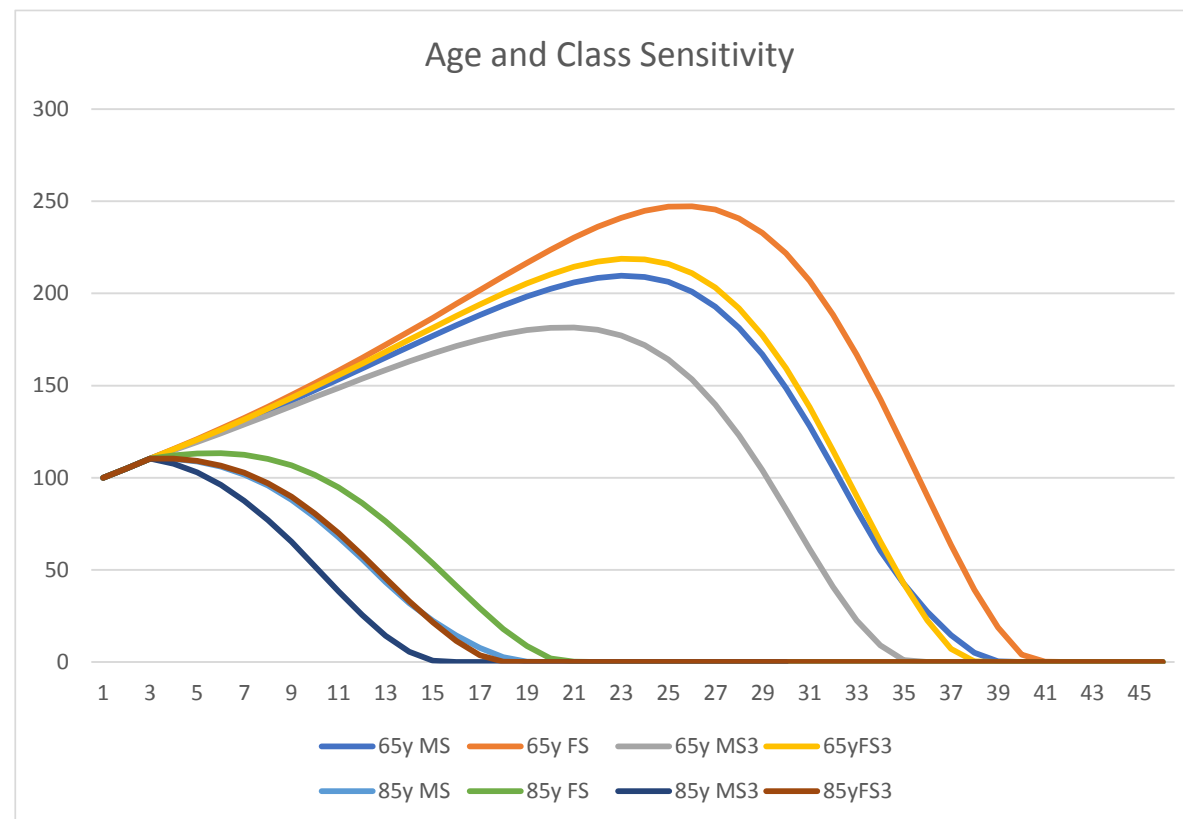


ERM: Pricing & UW

L'importo massimo erogabile (Loan to Value - LTV) è collegato alle caratteristiche del debitore (età, sesso, condizioni socio-sanitarie).

Max LTV @5%				
Age	Male Standard	Female Standard	M-Sub 3	F-Sub 3
65	33%	29%	38%	33%
75	50%	45%	56%	50%
85	71%	66%	77%	71%

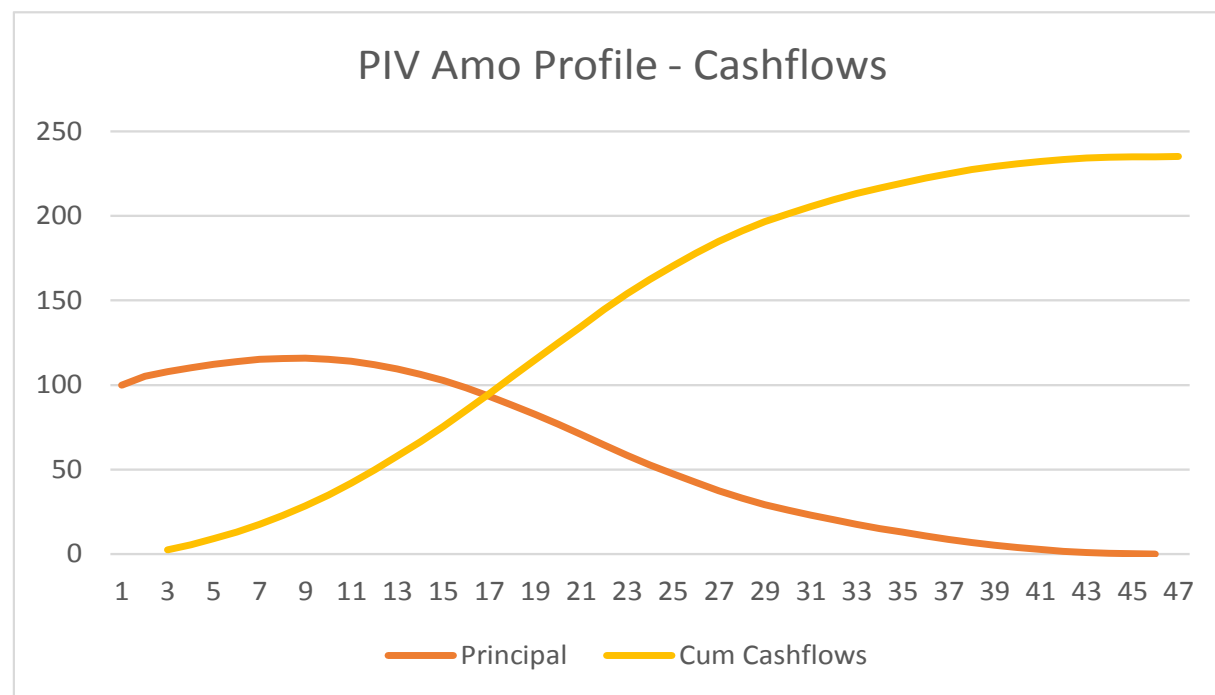
Max LTV @6,3%				
Age	Male Standard	Female Standard	M-Sub 3	F-Sub 3
65	26%	21%	30%	25%
75	42%	37%	48%	42%
85	66%	60%	72%	66%



ERM: Valutazione del portafoglio

Il profilo di ammortamento per l'Asset Manager dipende dalla composizione del portafoglio.

Gender	male	60%
	female	40%
Age	60	5%
	65	5%
	70	10%
	75	30%
	80	25%
	85	20%
Occupation	employee	70%
	self employed	30%

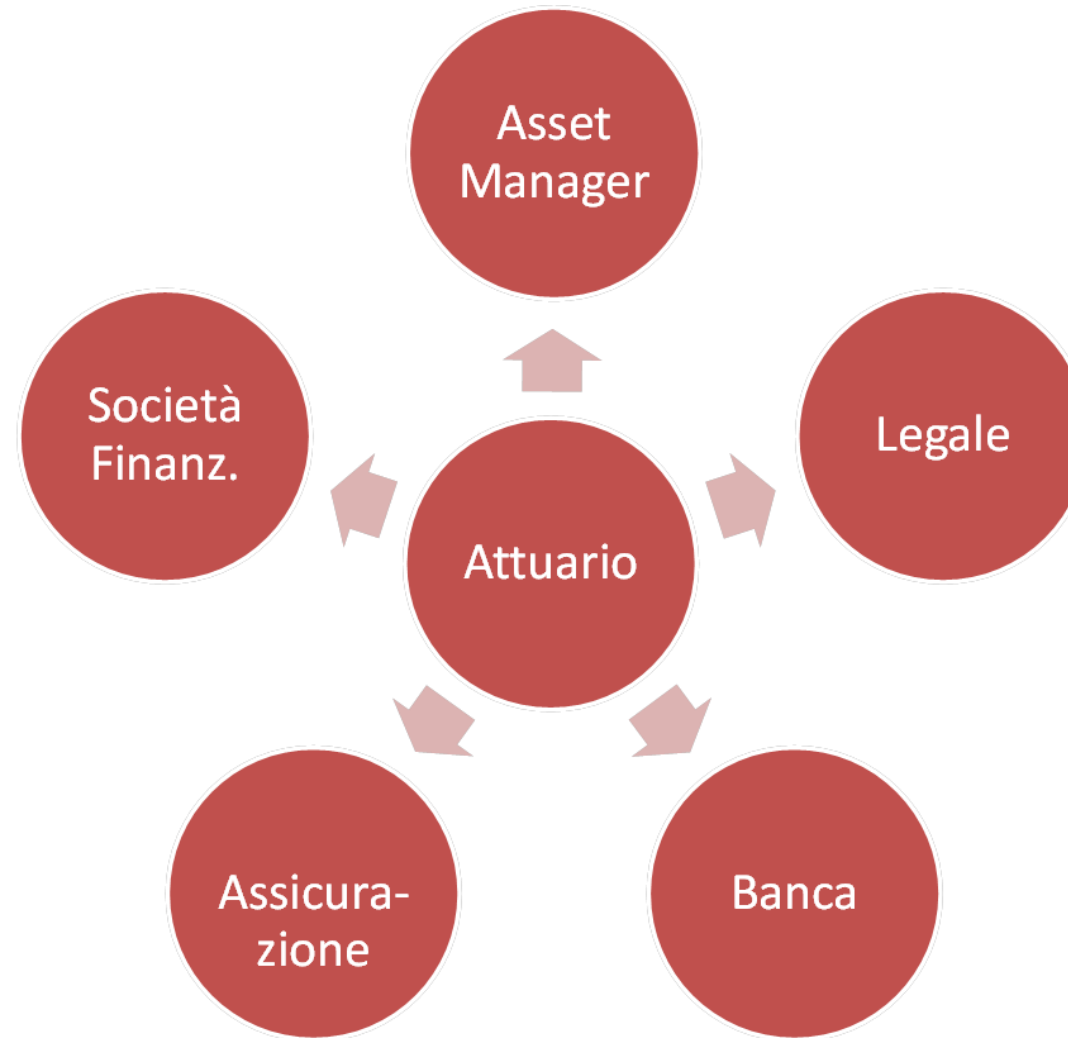


ERM: Possibili sviluppi

- E' uno strumento molto sviluppato nei paesi anglosassoni
- In Olanda è uno dei prodotti sui quali punta il settore assicurativo per la crescita
- In Italia il PIV è ancora poco sviluppato per motivi culturali e per mancanza di un'offerta adeguata



ERM: Un ruolo centrale per l'Attuario



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

