

“REALIDAD Y LOS DESAFÍOS DE LA VIVIENDA SOCIAL EN CHILE”

Conversatorio 2:

La Experiencia Internacional y Lecciones interesantes en Vivienda Social.

**Comisión de Vivienda y Urbanismo del Congreso de Chile
Videoconferencia, 21 de agosto 2020**

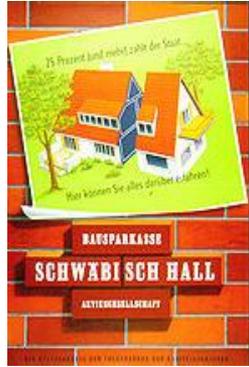
Bausparen

**Un sistema alemán para el financiamiento
habitacional - seguro y estable**

**Sabine Kurze,
Senior Consultant, Productos Bausparen
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Alemania**



Bausparen* forma parte de la historia de éxito de la República Federal de Alemania



Balance económico de las Bausparkassen**

- Se cofinanciaron 15 millones de viviendas
- Se entregaron 1 billón de Euros
- Apoyo a la reconstrucción



Balance socio-político de las Bausparkassen**

- Mejoramiento fundamental de las condiciones habitacionales
- Fomento de la cultura de ahorro
- Generación de patrimonio y de propiedad privada
- Integración de la sociedad alemana de posguerra

*Ahorro y préstamo para la vivienda; **Cajas de ahorro y préstamo para la vivienda

¿Cómo se estableció el sistema Bausparen* en Alemania?



Acertada focalización social

- Altas cuotas de ahorro en el caso de hogares jóvenes (50 %) y familias (58-60 % con 2 y más hijos)



Especialmente popular entre los jóvenes

- En hogares de „menos de 25 años“ es la 2ª forma de inversión (después de la libreta de ahorro)



Activos y cuotas de ahorro más altos entre clientes del sistema Bausparen*

- Altos porcentajes del activo monetario neto en el caso de
 - hogares jóvenes (aprox. 23 %)
 - ingresos bajos (aprox. 18-21 %)
 - trabajadores (21 %) y funcionarios públicos (17 %)
- Cuotas de ahorro más altas en todos los grupos etarios y casi todos los grupos de ingresos

Fuente: Gutachten ZEW Mannheim 2010

Modelo „Bausparen* colectivo“ es seguro y estable

Los Bausparer** forman una **comunidad** y son tratados iguales (derechos y obligaciones iguales, especificados en el contrato Bausparen*)

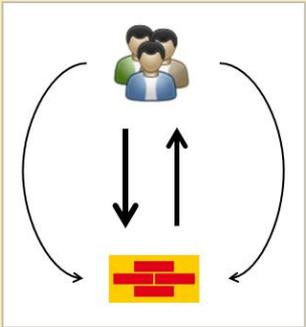
Inicialmente los Bausparer** ahorran, para obtener posteriormente un préstamo para la vivienda (financiamiento de medidas habitacionales)

Condiciones del contrato Bausparen* **fijos para todo el plazo** (Fase de ahorro y fase de préstamo) - Bausparen* es por ese motivo „**independiente del mercado de capitales**“

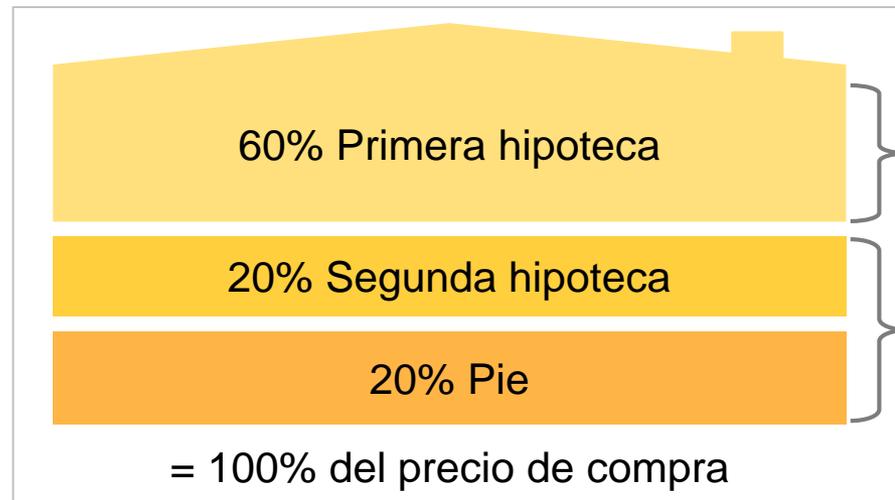
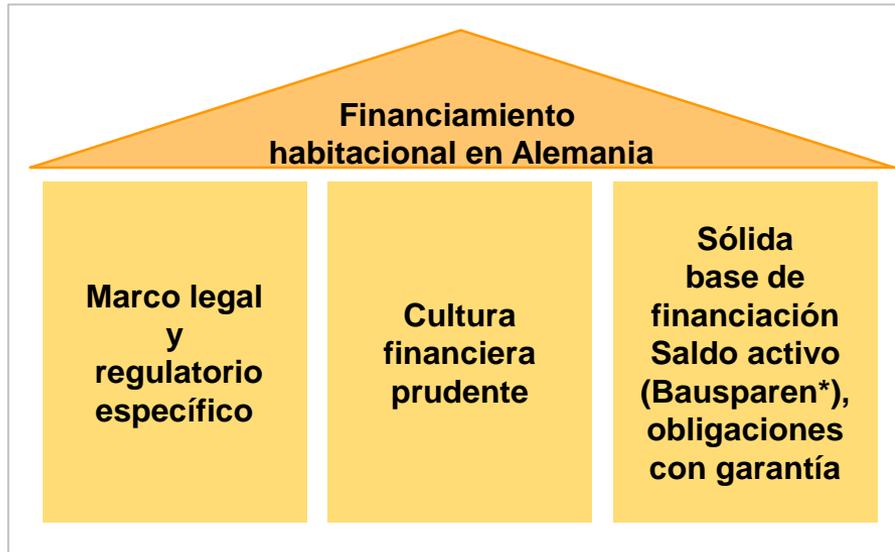
Entradas de ahorro y otorgamientos de préstamos tienen que ser equilibrados permanentemente (para alcanzar la estabilidad del sistema a largo plazo)

Incentivo para el ahorro a través de una subvención estatal

El sistema ofrece una protección al consumidor muy alta porque solamente las Bausparkassen***, las cuales operan como instituciones financieras especiales, están autorizadas para operar en el negocio Bausparen*; operaciones arriesgadas no son permitidas



Bausparen* como base estabilizador del financiamiento habitacional en Alemania



Condiciones marco

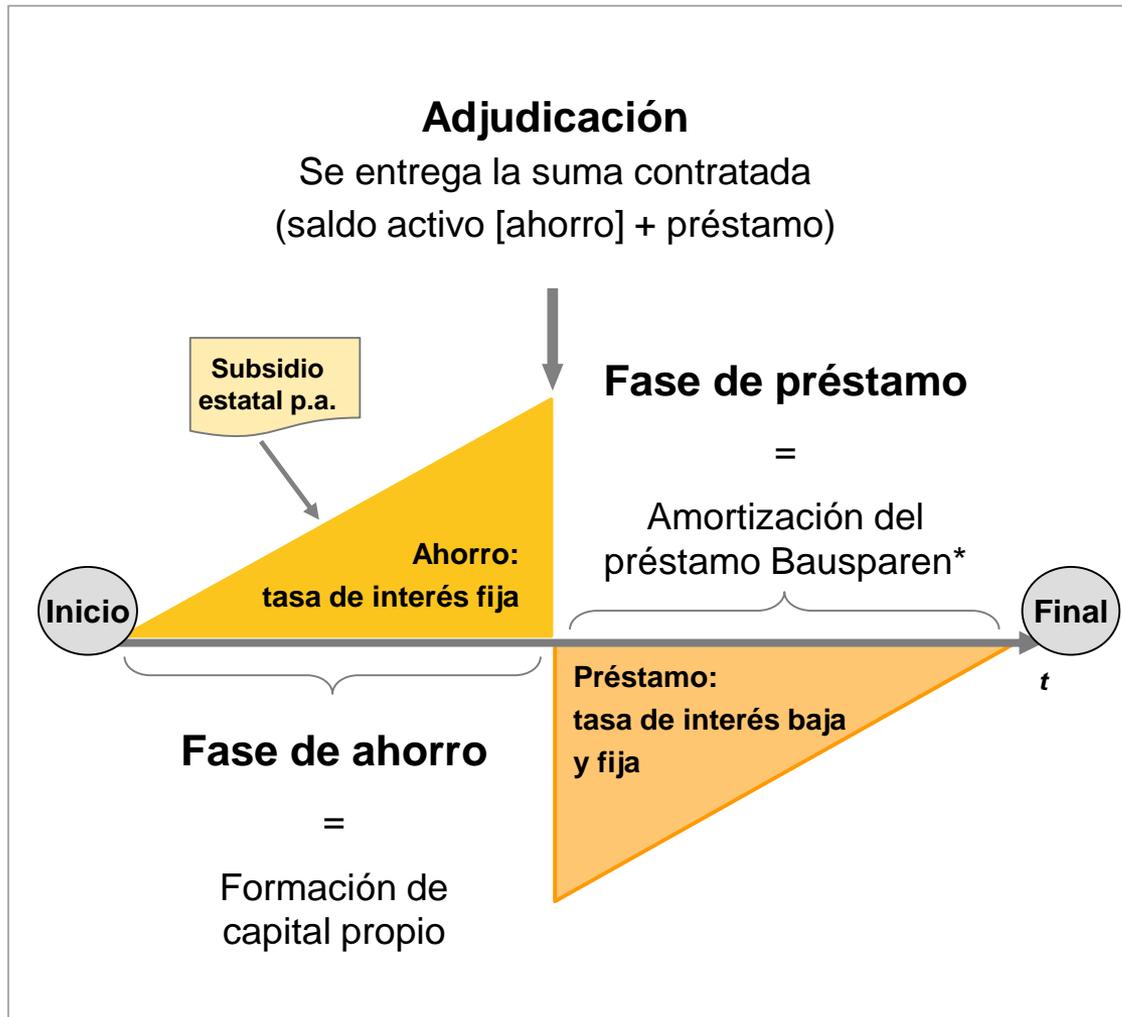
- Mortgage lending values conservadores
- Bajo potencial de especulación
- Porcentaje del ingreso utilizado para calcular el dividendo
- Apoyo con subsidios estatales p.ej. subsidio Bausparen*
- Genera alta tasa de ahorro

Regla dorada del financiamiento

- Crédito hipotecario: 60 % del precio de la vivienda (mortgage lending value)
- Fondos Bausparen¹⁾ (= suma contratada en el contrato Bausparen*)

¹⁾ Préstamo Bausparen para la hipoteca restante / depósitos de ahorro Bausparen como base para el pie

Bausparen* – Gran flexibilidad con alto nivel de seguridad



Tasas de interés fijas para las fases de ahorro y préstamo para todo el período en moneda nacional (CLP)

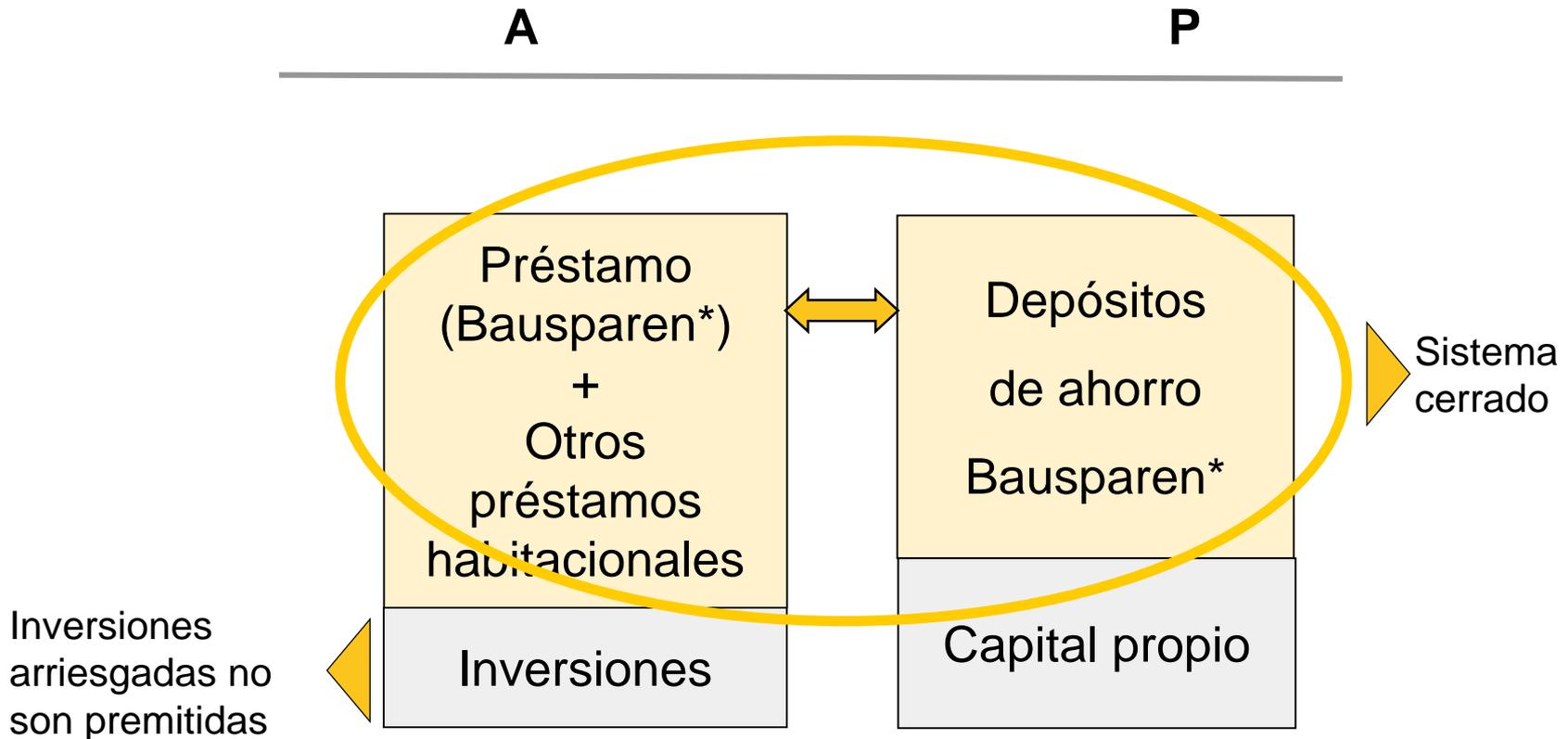
Las condiciones del préstamo ya son fijadas en el momento de cerrar el contrato Bausparen*

Subsidio estatal al ahorro anual

Alto nivel de transparencia

Gran flexibilidad para el cliente

Modelo „Bausparen* colectivo“ es seguro y estable



Finalidad del banco especializado

Finalidad del principio de bancos especializados

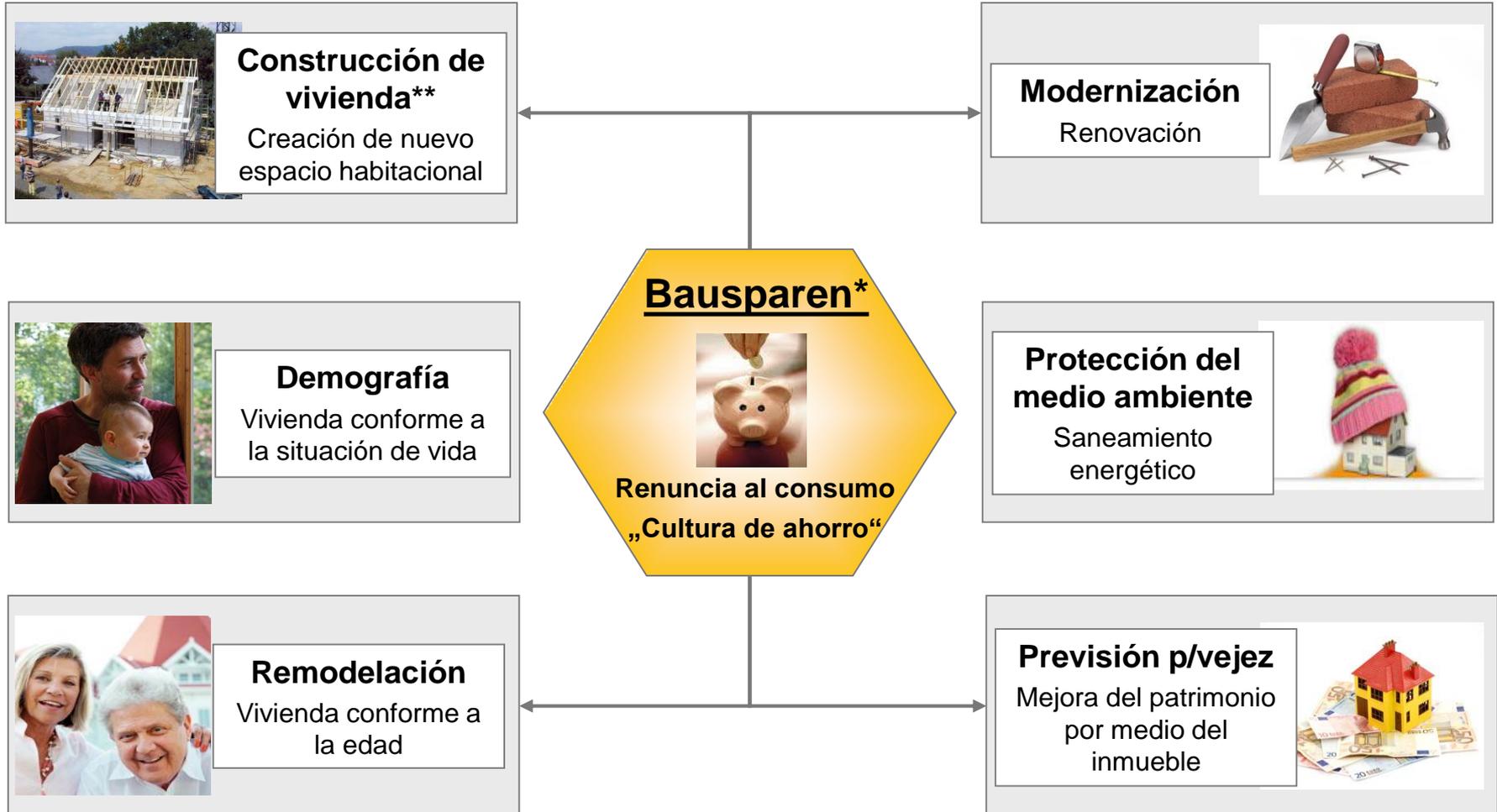
- Protección especial del Bausparen* como institución de autoayuda colectiva de una comunidad con un fin específico
- Complejidad de las particularidades técnicas del Bausparen* requiere un profundo dominio del sistema; el know-how necesario para ello debe generarse por medio de la especialización
- Bancos especializados tienen un mayor interés en una gestión altamente responsable del sistema de ahorro con fines específicos
- El principio de banco especializado asegura que se genere una cartera de clientes lo suficientemente grande
- El negocio de las Bausparkassen** es de giro único, que significa solo el ahorro y el financiamiento para la vivienda
- El principio de bancos especializados prohíbe por ley las operaciones arriesgadas y limita las posibilidades de inversión. De esta forma, se protege el colectivo de riesgos ajenos al sistema Bausparen*

Bausparen como instrumento de política pública complementa en forma óptima el mercado habitacional chileno

Solo con un **sistema Bausparen cerrado, apoyado por el Estado,** que puede ser operado **exclusivamente por instituciones financieras especializadas,** sujetos a una **regulación legal especial** con la correspondiente supervisión, es posible establecer un sistema de financiamiento complementario **como un nuevo instrumento de política pública** que apunta a medidas habitacionales de hogares privados y que:

- ▶ posibilita a amplios sectores de la población la generación de capital propio con un fin específico y el acceso a capital externo a bajas tasas de interés
- ▶ tiene un alto interés inherente al sistema en entregar préstamos para medidas habitacionales con condiciones más favorables que las de los préstamos hipotecarios y de consumo habituales en el mercado
- ▶ canaliza un volumen sustancialmente mayor de recursos financieros privados hacia el sector formal de la construcción de un país, dado que los depósitos de ahorro con fin específico se utilizan para préstamos de uso exclusivamente habitacional

Múltiples opciones para la utilización habitacional



*Ahorro y préstamo para la vivienda ** primera o segunda vivienda o vivienda para el arrendamiento

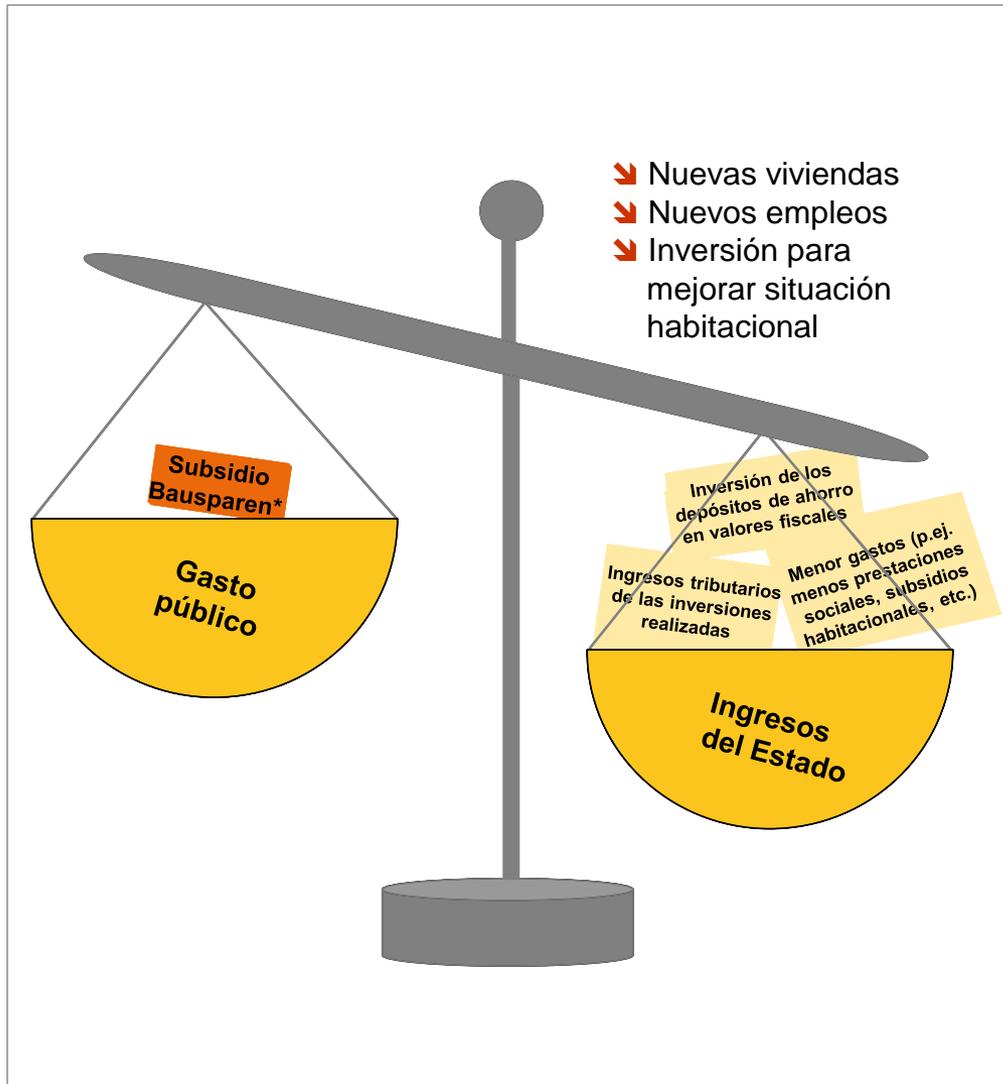
Efectos sobre la economía del Bausparen*



Fuente: uai.cl / Estudio: ¿Es Bausparen una buena alternativa para el mercado chileno del financiamiento para la vivienda?, Septiembre 2011

*Ahorro y préstamo para la vivienda

Participación de los ciudadanos en el sistema Bausparen* reduce necesidad de actuar del Estado y genera ingresos adicionales



Incorporación del sector financiero para financiar tareas públicas

Fomento del ahorro previo / Formación de capital propio en vez de pagos de subsidios (prestaciones sociales)

Fortalecimiento de la responsabilidad propia de las personas en vez de dependencia del Estado

Fomento de formación de capital de amplios sectores en vez de polarización entre „pobres y ricos“

„Ayuda a la autoayuda“ para hogares privados en vez de dependencia permanente

Fortalecimiento sostenible de la economía acompañado por elementos centrales del Estado social

Ventajas del Bausparen* - reconocidas en Europa



“Green paper” de la Comisión Europea

- Comisión presenta recomendaciones para nuevas estructuras financieras y productos financieros
- Bausparen* mencionado como producto de referencia



Informe del Parlamento Europeo (McCarthy Report)

- Parlamento Europeo respalda en una mayor diversificación del mercado bancario
- Bausparen* se recomienda como producto pro-consumidor y estabilizador del sistema financiero

Muchas gracias por su interés

Datos de contacto:

Sabine Kurze

Senior Consultant, Productos Bausparen

Teléfono: +49 (0)791 46 9776

Sabine.Kurze@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Alemania



Bausparen* en comparación con el sistema financiero anglosajón (I)

Enfoque de las hipotecas anglosajonas



Apoyo estatal en forma de subvenciones a los intereses de las hipotecas

Recursos „baratos“ para la construcción de vivienda conducen a la problemática de los Subprime



Paquete de ayuda (miles de millones) otorgado necesariamente por el Estado para la estabilización del mercado inmobiliario

Enfoque del Bausparen* alemán



Apoyo estatal en forma de una „Subvención al ahorro previo“

Formación de recursos propios conduce a un mercado inmobiliario estable



Sector inmobiliario como pilar estabilizador de la economía con repercusiones positivas sobre los ingresos del Estado

* Ahorro y préstamo para la vivienda

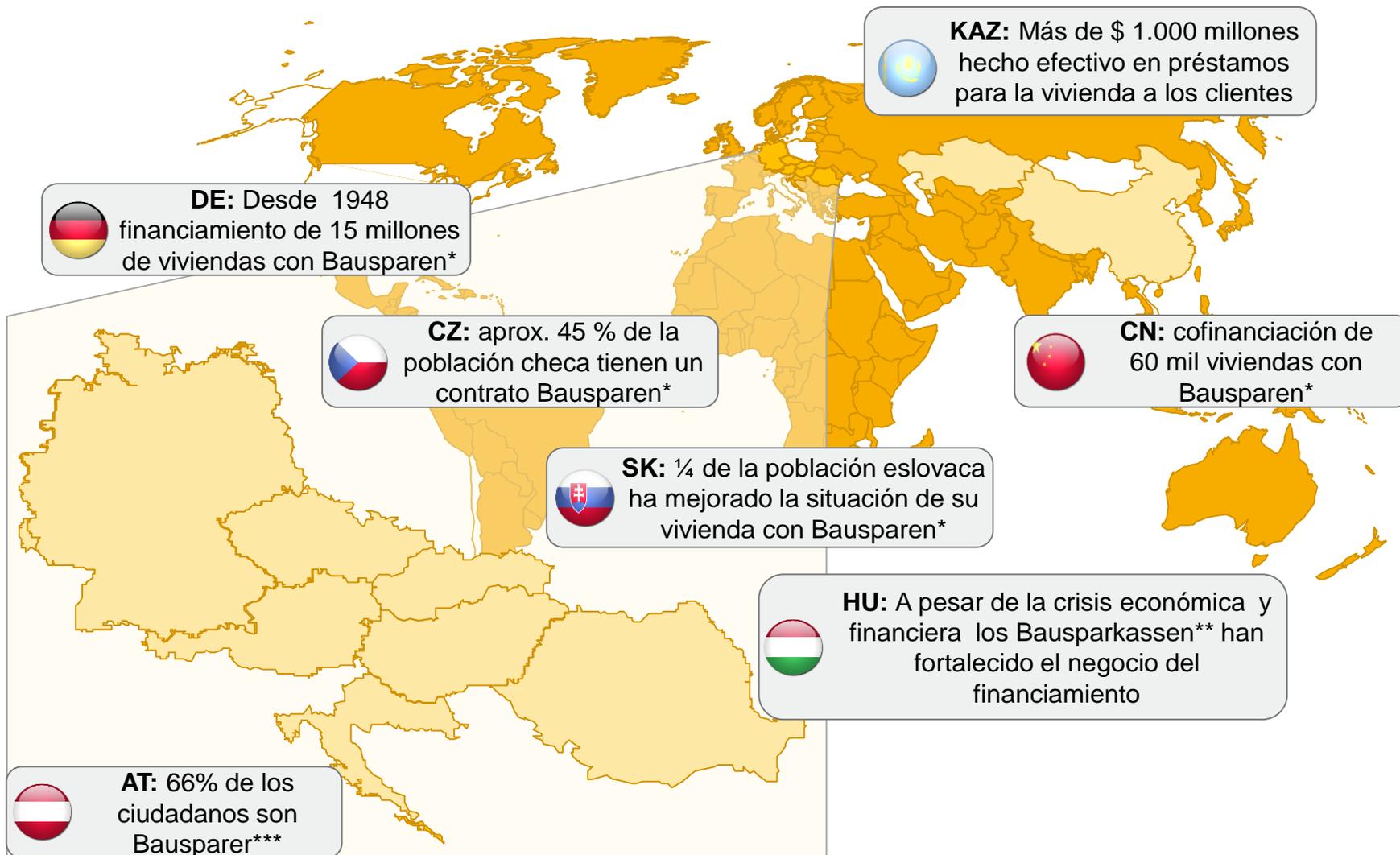
Bausparen* en comparación con el sistema financiero anglosajón (II)



<p>Precios crecientes de las viviendas, „Recursos baratos“ provenientes del mercado de capitales</p>	<p>Mercado</p>	<p>Evolución moderada de los precios, Necesidad de recursos propios</p>
<p>Dependencia del mercado: precios del mercado inmobiliario, evolución de los intereses y de los ingresos</p>	<p>Dependencias</p>	<p>Independencia en gran escala: aseguramiento del riesgo de tipo de interés, recursos propios</p>
<p>Variabilidad de los intereses, aumento del dividendo, mayor plazo para el préstamo, intransparencia de los productos</p>	<p>Riesgos</p>	<p>Reducir los factores de riesgo (recursos propios, calificación de solvencia, productos con mayor transparencia</p>
<p>Tendencia al endeudamiento, consumismo</p>	<p>Conclusión</p>	<p>Cultura de ahorro en general y del Bausparen* como „Núcleo de seguridad“ del financiamiento alemán para la vivienda y del mercado inmobiliario alemán</p>

* Ahorro y préstamo para la vivienda

Mundial hay 47 Bausparkassen** en 10 países que operan según el principio de banco especializado - estas administran 42 millones de contratos por una suma de 1 billón €



*Ahorro y préstamo para la vivienda; **Cajas de ahorro y préstamo para la vivienda; ***Clientes de las cajas de ahorro y préstamo para la vivienda, datos de 2014

Bausparen* en Eslovaquia – Primer país con Bausparen* en Europa Oriental



A principios de los años 1990, el gobierno eslovaco buscó instrumentos para mejorar el stock de viviendas y el financiamiento habitacional y introdujo Bausparen* como parte de la solución

Uno de cada 4 eslovaquos ha mejorado su situación habitacional con Bausparen*

Aprox. 0,8 millones de clientes actuales

833.000 contactos en cartera

Cartera de aprox. 11,8 mil millones de suma contratada

Bausparen* en Rep. Checa – Una historia de éxito



Aprox. uno de cada dos checos es cliente Bausparen*

En los últimos 10 años, 3 de 4 créditos habitacionales fueron entregados por una de las Bausparkassen**

Más de 650 mil millones de CZK fueron desembolsados por las Bausparkassen** desde su creación hace 20 años

Más de la mitad de los créditos entregados fueron usados para remodelación, saneamiento o renovación de viviendas ya existentes

En los últimos 15 años, app. 1 de cada 2 viviendas fue financiada por las Bausparkassen**, lo cual corresponde a más de 250.000 departamentos y casas unifamiliares

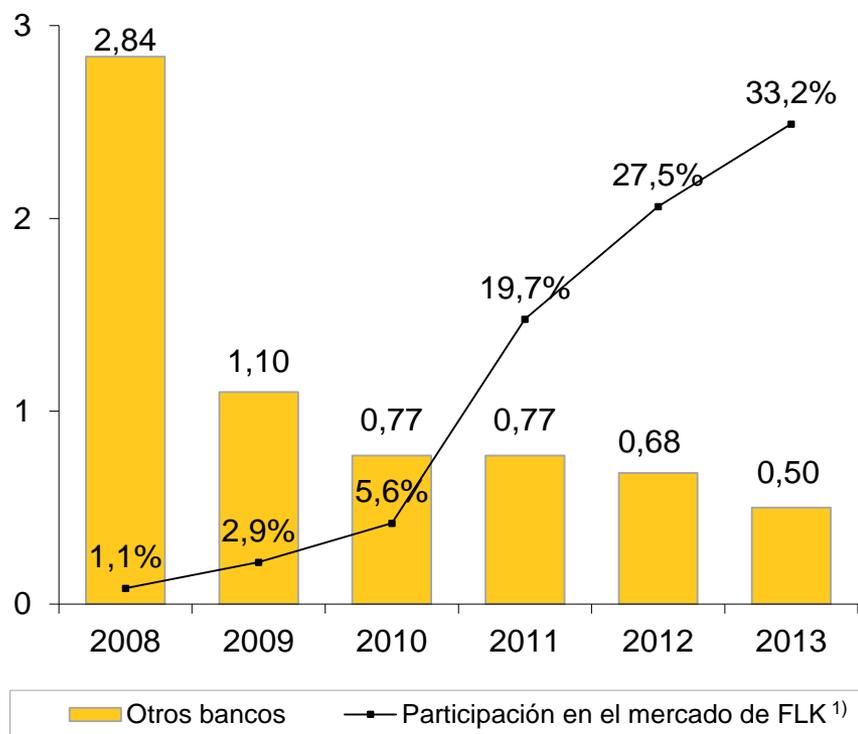
* 650 mil millones CZK = 17.600 mil millones CLP (1 CZK = 27,8857 CLP)

*Ahorro y préstamo para la vivienda; **Cajas de ahorro y préstamo para la vivienda

Bausparen* en Hungría: El ancla en la tormenta

Bausparen* asegura el acceso al financiamiento habitacional

Desembolsos de financiamiento habitacional en mil millones €²⁾



²⁾Tipo de cambio supuesto: 1€ = 300 HUF

¹⁾Fundamenta Lakáskassza, el joint venture de la Bausparkasse Schwäbsich Hall en Hungría

*Ahorro y préstamo para la vivienda; **Cajas de ahorro y préstamo para la vivienda

Bausparen* en la crisis financiera

- Prestatarios húngaros c/ fuerte endeudamiento por créditos en moneda extranjera – app 150.000 hogares privados ya no pueden pagar sus créditos
- Salida préstamo Bausparen*: Las Bausparkassen** ofrecen productos Bausparen* seguros en casos de crisis en moneda nacional

El Bausparen* moderno es un producto que responde a las necesidades chinas

Bausparen* ...

Los chinos suelen tener una **fuerte tendencia al ahorro** y se abren crecientemente a **nuevos productos**

Adquisición de la vivienda propia es una aspiración fundamental de muchos chinos

En el futuro la **previsión privada** jugará un rol mucho más importante en China

A mayor prosperidad habrá también una mayor **orientación hacia la seguridad.**

Espacio habitacional a precios accesibles para todos los sectores de la población es un **desafío social** de alta prioridad, tb. para los decisores políticos.

... cubre necesidades

Bausparen* ofrece un **innovador producto de ahorro** que abre simultáneamente numerosas opciones

El ahorro para un fin específico con un contrato Bausparen abre un camino calculable hacia la casa propia

Los contratos Bausparen* tienen **usos muy diversos**, p.e. para la previsión de la vejez, la remodelación o renovación de la vivienda

Bausparen* es el **único producto bancario con interés fijo** para las fases de ahorro y crédito

Bausparen* ofrece **ayuda para la autoayuda:** generación financiable de patrimonio, tb. para sectores de ingresos bajos y medios

Las tendencias implican una demanda sostenida de viviendas - el modelo de negocios de la SGB¹⁾ está diseñado para ello

Tendencias de largo plazo

Crecimiento económico y de los ingresos	Se espera un crecimiento económico de 7 – 10% p.a. hasta 2020
Urbanización	Se pronostican 13 millones de nuevos habitantes urbanos p.a. hasta 2030
Déficit de espacio habitacional a precios accesibles	1/3 de la población urbana vive en Shanty Towns (favelas, villas miseria)
Prioridad política: Participación en la prosperidad	Un mínimo de prosperidad incl. viviendas adecuadas para todos los chinos hasta 2020

Modelo de negocios de la SGB

La SGB ofrece soluciones para un financiamiento habitacional sostenido

- Bausparen
- Financiamiento habitacional privado
- (Prefinanciamiento de proyectos como *Enabler*)

El grupo objetivo es la creciente clase media en las ciudades que tiene una necesidad de previsión cada vez mayor

- Familias jóvenes que desean comprar una vivienda en un plazo previsible
- Padres que ahorran para sus hijos (adultos)

La venta se realiza a través de personal de ventas en filiales propias o en filiales del socio CCBC en centros urbanos