



La banca multilateral y el financiamiento de la vivienda

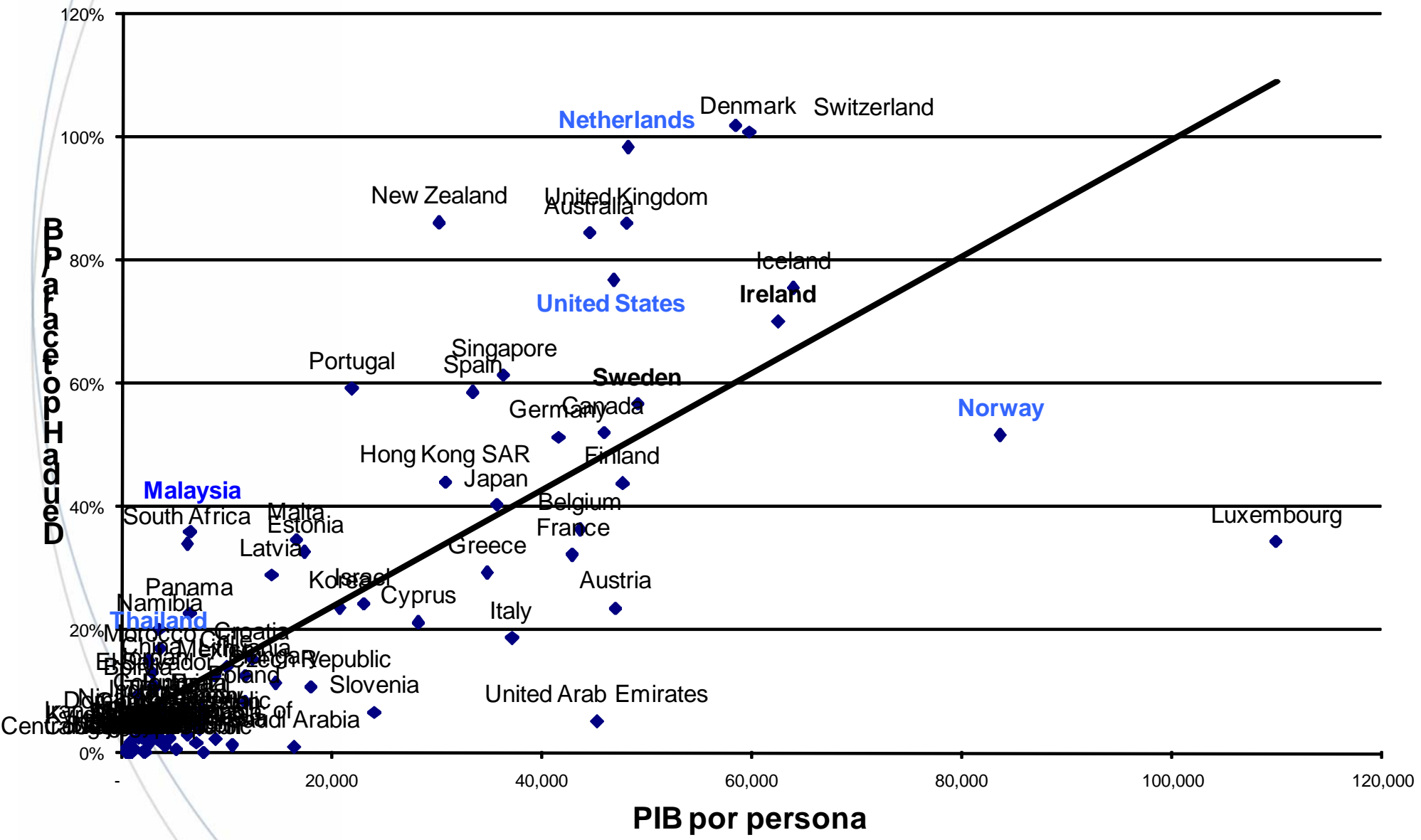
Agosto 2010



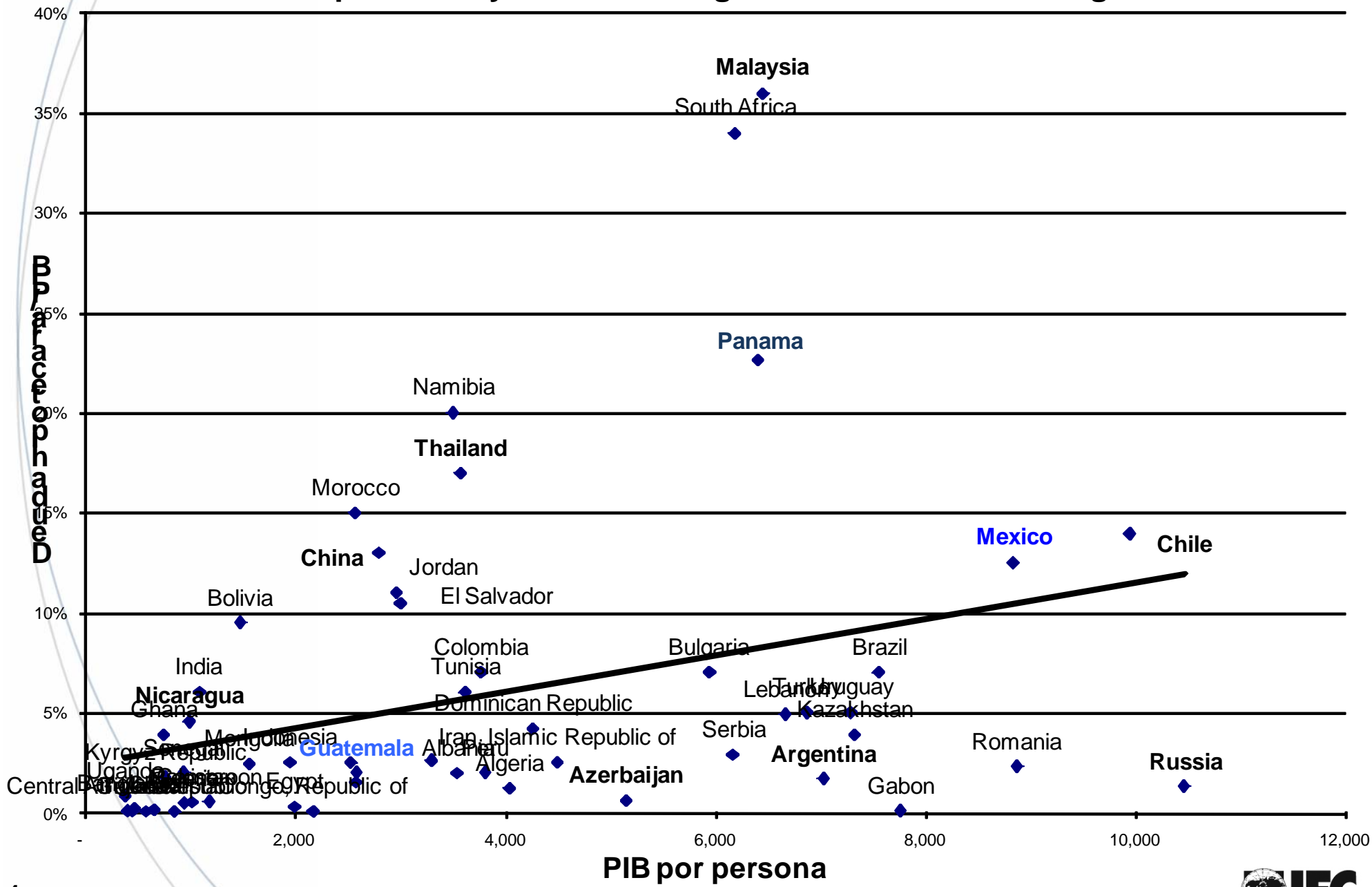
Crecimiento y Urbanización

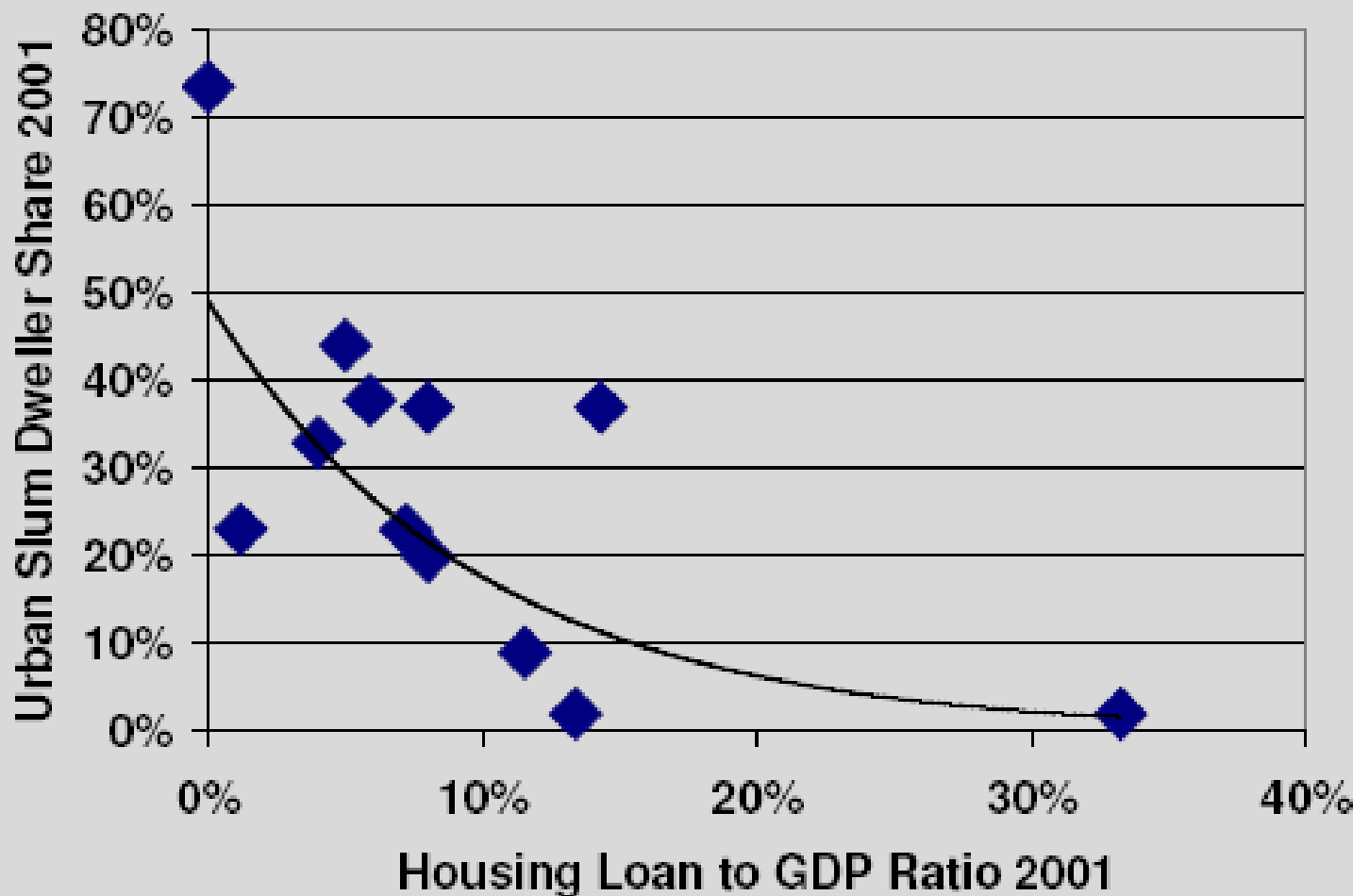
- **Cuando los países crecen económicamente, crece la urbanización**
 - Ingresos familiares crecen con la urbanización
- **El ritmo de urbanización se está acelerando**
 - India espera tener 590 millones de personas viviendo en ciudades en el 2030, dos veces la población actual de los Estados Unidos
- **World Bank Data Visualizer**
- **<http://devdata.worldbank.org/DataVisualizer/>**

Mercados de deuda hipotecaria y niveles de ingresos - mundo



Deuda hipotecaria y niveles de ingresos - mercados emergentes





Los sistemas que financian la vivienda popular permiten la mejora de la calidad del stock de vivienda



Como desarrollar el financiamiento hipotecario?

- **Los gobiernos no tienen los recursos suficientes para eliminar los déficits de vivienda con fondos públicos**
- **Es esencial impulsar el sector privado**
- **Para la mayoría de países, es también esencial acceder a mercados internacionales de capital**
 - Ahorros domésticos no son adecuados



Reducir el riesgo: hacer factibles soluciones del sector privado con un apoyo público limitado

- **Estabilidad macroeconómica** – baja inflación
- **Mercados de terrenos urbanos y seguridad de títulos de propiedad** – modernización de catastros, titulización y reformas al sistema de registro de hipotecas
- **Sistemas financieros** – regulación balanceada, curvas de rendimiento gubernamental líquidas y extendidas, acceso a mercados de capital
- **Acceso a finanzas** – microfinanzas para vivienda, pequeñas hipotecas, programas de ahorro
- **Subsidios bien diseñados** – transparentes, bien orientados, explícito en el presupuesto con un mínimo de distorsión del mercado.
 - Subsidios a las tasas de interés crean distorsiones a largo plazo



El Papel de los multilaterales

Sector Público

- **Reforma de políticas**, desarrollo instituciones públicas, Banco Mundial en Egipto, India, México y otros
- **Financiamiento para instituciones públicos de segundo piso** – por ejemplo, fondos de liquidez
- **Subsidios** – bonos para hogares de bajos recursos – BID en Colombia, Perú, México, otros

Sector Privado

- **IFC – US\$ 3 mil millones en inversiones en vivienda desde el año 2000** – servicios de inversión y asesoría institucional para empresas bancarias, microfinancieras, constructores; informes “Doing Business” y análisis
- **MIF, CAF** – préstamos, inversiones y donaciones al sector privado, asesoría en el entorno de negocio



Tiempo, Persistencia y Liderazgo

- **México –Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) ha financiado cientos de miles de viviendas desde 2000.**
 - El Banco Mundial y el BID la han apoyado
- **Desde 2000, el gobierno y SHF han guiado reformas en ejecución de hipotecas, registros de hipotecas y títulos, mercados de bonos gubernamentales, y otros**
- **Luego, ocurrió la crisis de 2009**
- **En los EEUU, tomó 40 años eliminar el déficit habitacional – desde los 1930s hasta los 1970s – y no fue un sendero fácil**

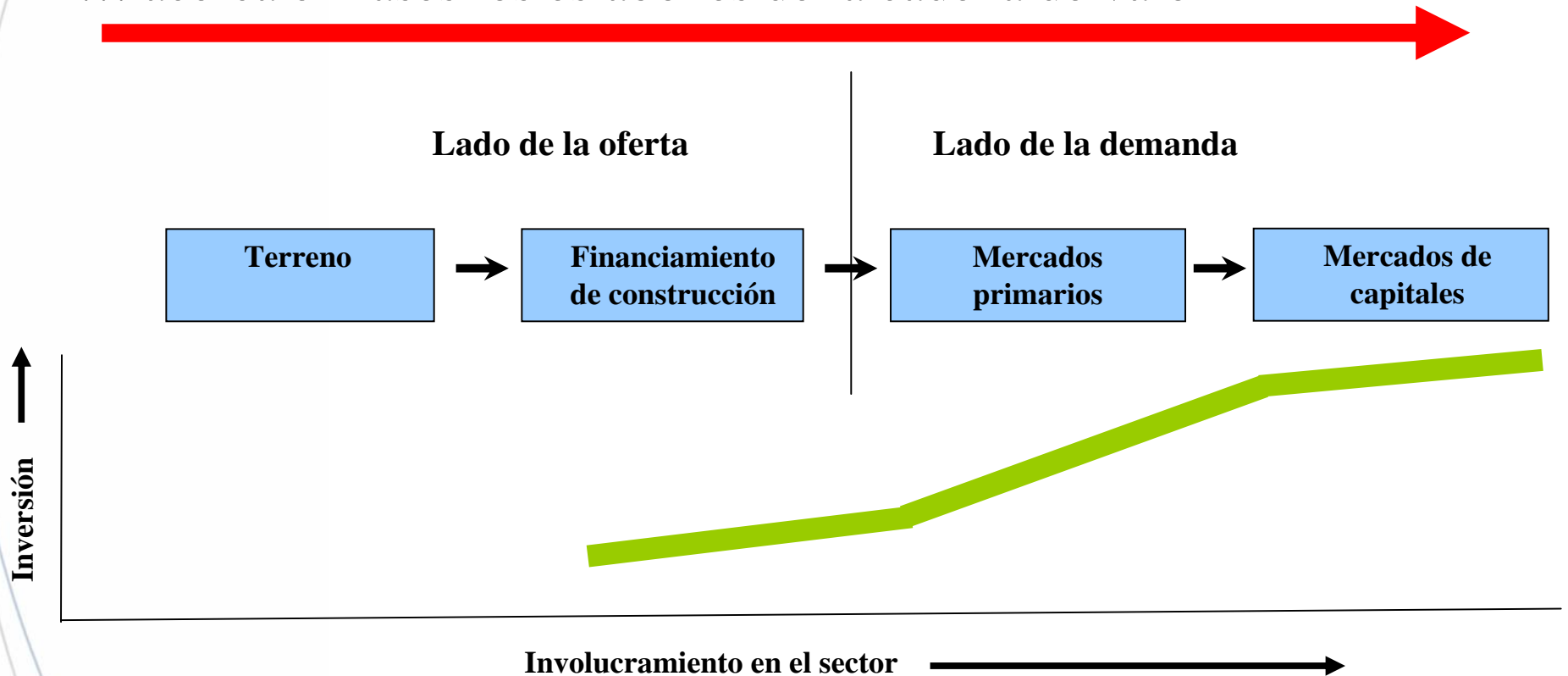


La Corporación Financiera Internacional

- **Ha invertido más de US\$ 3 mil millones en financiamiento habitacional en más de 40 países desde el año 2000**
- **Construye mercados donde el financiamiento habitacional no es disponible**
- **Invierte en bancos locales y microfinancieras que otorgan préstamos para viviendas y a su vez provee servicios de asesoría para ayudarlos en su proceso de expansión**
- **Transacciones en moneda nacional reducen riesgo**
- **Diseminación de conocimiento – el portal de financiamiento habitacional del internet en cooperación con el Wharton School; la conferencia global de financiamiento habitacional**

IFC y la Cadena de Valor

... acerca en fases los eslabones de la cadena de valor



- Financiamiento directo en proyectos grandes
- Al por mayor por intermediarios financieros
- Reduce barreras del mercado con asistencia técnica
- Énfasis en vivienda para hogares de ingresos bajos
- Integrado con el Banco Mundial al nivel de las políticas

En Conclusión

- **La demanda para vivienda continúa en países emergentes**
- **Vínculos con los mercados de capitales siguen siendo esencial**
 - titulización/securitización, bonos hipotecarios, bonos de obligación general
- **Los multilaterales continúan la búsqueda para soluciones a niveles locales e internacionales**

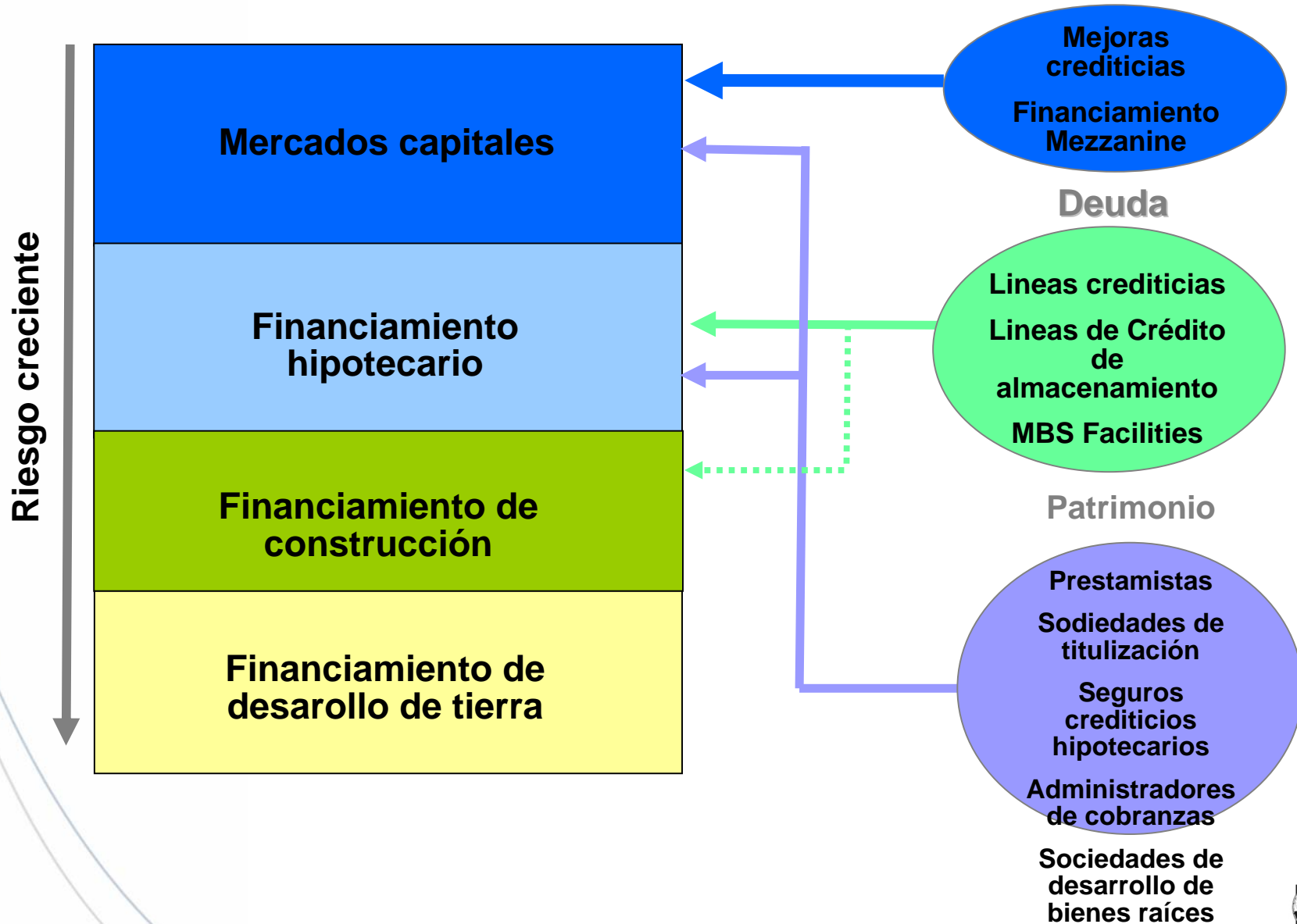


Muchas Gracias!

W. Britt Gwinner
Principal Financial Specialist
International Financial Corporation
wgwinner@ifc.org

Productos: Servicios de inversión

Financiamiento estructurado





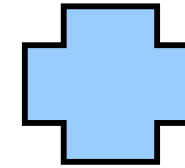
Productos: Servicios de asesoría

Mejores Prácticas internacionales



Productos correctos
 +
 Gestion de riesgo mejorado
 +
 Eficiencia
 +
 Transparencia mejorada
 =
 Negocio hipotecario mejor
 +
 Acceso a mercados capitales a un precio mejor

Estandarización es clave, y hacerlo en retroadaptación es difícil!!!



Herramientas de Benchmarking

Fase de diagnóstico

- Comparar políticas actuales con mejores prácticas tanto en terminos de pautas escritas y prácticas verdaderas
- Tabla de calificación que indentifica claramente las áreas a mejorar
- Cubre tanto hipotecas como créditos de construcción
- Puede ser utilizada para diseñar un programa más largo de asistencia técnica en la fase de implementación

Herramientas de Préstamos Hipotecarios

Fase implementación

- Apoya la implementación basada en el diagnóstico
- Basada en mejores prácticas internacionales en evaluación crediticia, cobranzas, y administración de portafolio
- La meta es estandarizar para crecer eficiencia y calidad
- Enfoque en proceso, producto, y estandarización de documentación
- Cubre todo el ciclo del producto: organización- promoción-evaluación- desembolso- monitoreo-cobranzas
- Incluye formatos estandarizados, listas de control para archivos de credito

Herramientas Suplementarias

Fase implementación

- Financiamiento para Construcción**
 - Similar a lo de hipotecas pero enfocado en créditos puente
- Diagnóstico Sistemas IT**
 - Identificación de requisitos de IT para apoyar estandarización para operadores más pequeños
- Gobernabilidad Corporativa**
 - Evaluación de gobernabilidad y capacitación para entidades financieras buscando calificaciones crediticias