

Resumen

Evaluación económica y legal de un sistema Bausparen (SB) para Chile.

Carlos J. García¹,

Facultad de Economía y Negocios, Universidad Alberto Hurtado

Carolina Riveros Ferrada²,

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Talca

En este estudio, se hace una evaluación del sistema alemán de financiamiento para la vivienda Bausparen desde una perspectiva económica y jurídica. El sistema Bausparen constituye un sistema de financiamiento que cubre no sólo la compra sino también la modernización de casas o apartamentos. En términos muy simple, este sistema depende en gran medida del ahorro de los hogares a través de dos fases: durante el período de ahorro, las familias ahorran regularmente un monto específico de dinero, a continuación viene la fase del préstamo que comienza cuando los hogares reciben un crédito a tasa de interés fija por la diferencia entre el valor total de la inversión en la vivienda y el ahorro.

Este sistema podría ser útil para Chile considerando que nuestro país, en relación a otras economías con un mayor PIB per cápita, los hogares en Chile tienen niveles más bajos de deuda hipotecaria, pero a costos más elevados. Además, hay una fuerte demanda no sólo por nuevas unidades, sino también hay demanda para la modernización de viviendas y apartamentos antiguos.

En primer lugar, en este estudio se muestra que un sistema basado en el ahorro de los hogares y con contratos con tipo de interés fijo reduce el riesgo moral (riesgo de no pago de los créditos hipotecarios) y por tanto, también disminuye la tasa de interés para préstamos hipotecarios. Todo esto evita que se produzcan burbujas en los precios del

¹ Doctor en Economía de la Universidad de California Los Ángeles. García es experto en finanzas internacionales con publicaciones internacionales y nacionales en la materia, en la actualidad es profesor de economía en la Universidad Alberto Hurtado y en el programa de Master de ILADES-Georgetown University. Ex-economista sénior del Banco Central de Chile en la División de Estudios. García ha sido consultor nacional e internacional participando en estudios para el Fondo Monetario Internacional, el Banco Central de Nigeria, Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo de República Dominicana y el Banco Central de Chile.

² Doctora en Derecho de la Ludwig-Maximilians-Universität, München, Alemania y magíster en Derecho de la Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, Alemania. Riveros es experta en derecho privado alemán, con publicaciones nacionales e internacionales. Actualmente se desempeña como profesora de Derecho Civil en la Universidad de Talca, y en diferentes programas de magíster de Universidades chilenas. Ha impartido clases en la Academia Judicial de Chile. Ex-consultora de Fraunhofer Institut fuer Bauphysik (IBP) Sociedad Fraunhofer, Alemania.

sector inmobiliario y posteriores crisis financieras que afectan la estabilidad macroeconómica, el crecimiento y el empleo.

De esta manera, el estudio comienza comparando el sistema Bausparen con sistemas financieros basados en la deuda privada como en los Estados Unidos, España, Irlanda, etc. Este punto de partida es relevante, puesto que la última crisis internacional tuvo básicamente su origen en el exceso de innovación financiera y de deuda privada en el mercado inmobiliario.

La experiencia en Alemania apoya nuestra conclusión: en este país gracias al sistema Bausparen la deuda de los hogares fue baja, el precio de las casas no experimentó una burbuja, y las tasas de morosidad fueron bajas durante la crisis financiera internacional en contraste a lo que ocurrió en los Estados Unidos, España, Irlanda, etc.

Además, las mediciones econométricas, que se realizaron con un modelo macroeconómico estándar para el análisis de los impactos y las políticas económicas, indican que shocks financieros negativos generados por la existencia de riesgo moral en el sector de la banca privada pueden reducir el crecimiento en la economía chilena. Por lo tanto, un sistema orientado al ahorro en lugar de deuda podría evitar estos trastornos financieros en nuestra economía.

En segundo lugar, creemos que el apoyo financiero del gobierno alemán a través de una subvención al sistema Bausparen no sólo asegura una oferta inmobiliaria de calidad sino también es una estrategia exitosa para fortalecer la estabilidad financiera de su país a través del incentivar el ahorro. La experiencia alemana indica que este subsidio debe ser alto al principio, pero que debe disminuir a través del tiempo, en la medida que los hogares aumenta su participación en el sistema Bausparen.

En tercer lugar, se presentan los hechos estilizados sobre el mercado inmobiliario y su financiamiento en Chile indicando que habría espacio para introducir el sistema Bausparen.

En efecto, en Chile el costo de financiamiento de la vivienda es alto comparado con otros países. Este hecho coincide con un sistema de financiación de la vivienda que se ha concentrado en unos pocos bancos privados y el BancoEstado, todos fuertemente regulados por la SBIF y el Banco Central de Chile. Además, las políticas de vivienda pública se han dirigido principalmente a familias de bajos ingresos a través de subsidios. Todo esto en un ambiente de altos precios en el sector inmobiliario causado por una demanda cada vez más dinámica.

Finalmente, se presentan las características legales e históricas del sistema Bausparen. Se demuestra que no existe una figura jurídica idéntica al sistema Bausparen en Chile. Sin embargo, podemos encontrar algunas similitudes con la institución jurídico alemán con el fin de incorporar el sistema Bausparen en Chile a través de cambios en la Ley General de Bancos y/o la Ley General de Cooperativas.