



# Experiences of Housing Savings Schemes in Asia

**Jakarta, 28 May 2009**

**European Federation of Building Societies  
Brussels, Belgium**



**Andreas J. Zehnder**  
Managing Director  
of the  
European Federation of Building  
Societies (EFBS)



## European Federation of Building Societies

- Representation of credit and other institutions promoting & supporting housing finance since 1962
- Currently 56 members in the EU and neighbouring countries
- Building Societies / Bausparkassen are financing home loans/mortgages refinanced independently from capital markets via closed collective funds





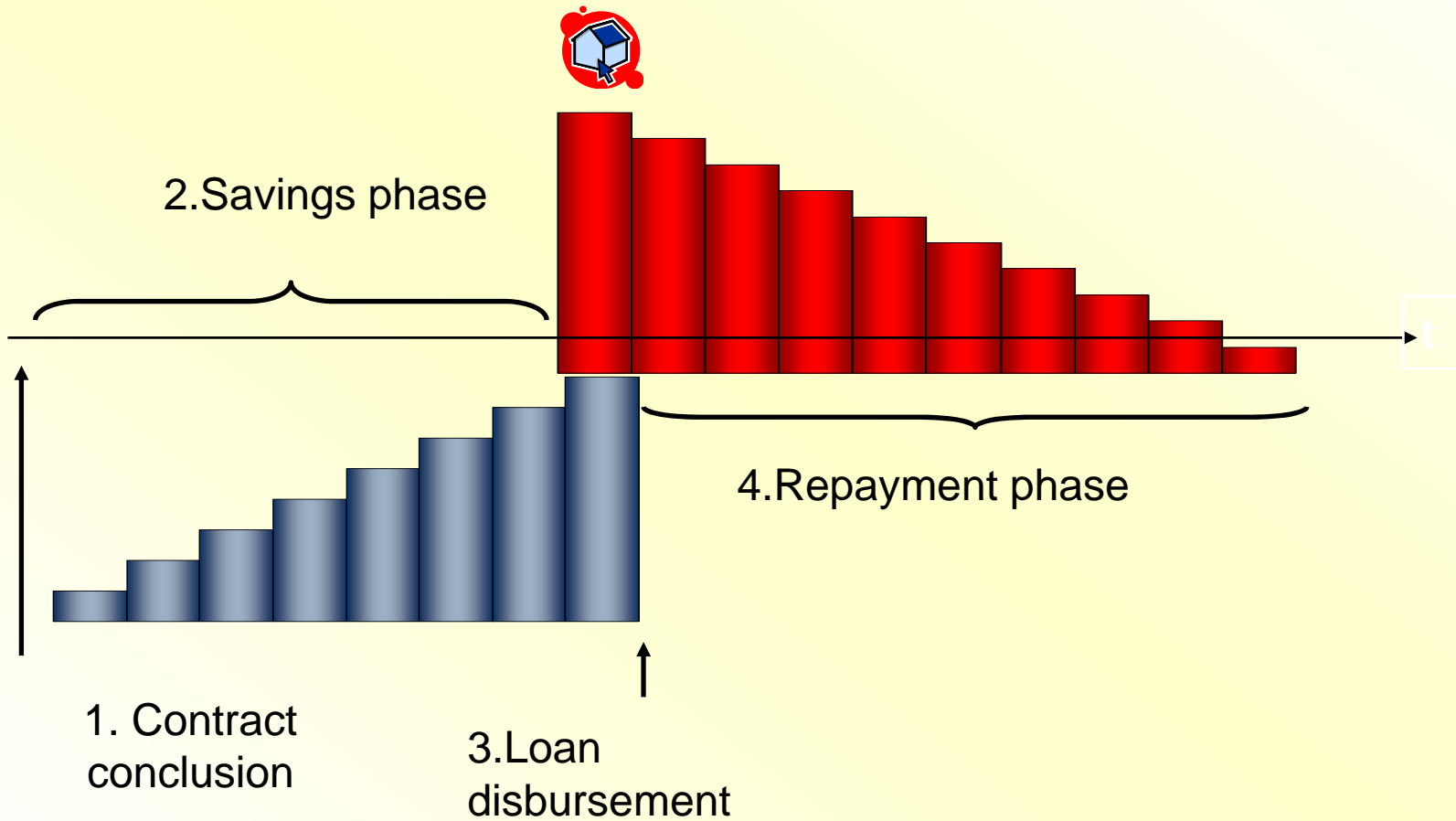
## Experiences of Housing Savings Schemes in Asia

### Content:

1. What are Housing Savings Schemes ?
2. Experiences in India
3. Experiences in China
4. Other Asian countries



# What are Housing Savings Schemes ?



- 
- 
- 



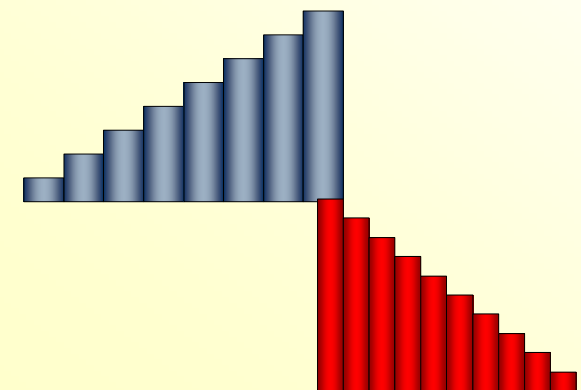
## What are Housing Savings Schemes ?

### Contract example:

4.000,- savings  
(6 years, 55,- per month  
saving + 1 % interest rate)

6.000,- credit  
(7 years, 71,-  
+ interest 2.9 %)

**10.000,-** total amount received after savings period  
6 years (plus 1 % interest rate from saving)



- 
- 
- 



## What are Housing Savings Schemes ?

### Typical housing finance

#### 30.000,- House price

- 10.000,- amount from Housing Savings Schemes Contract, secured with mortgage second rank
- 20.000,- normal mortgage first rank, 66.6 % LTV = low risk = low interest rate



**=> cheaper than 100 % mortgage, lower risk for banking system**

## Experiences in India



BHW Bausparkasse and  
Birla Home Finance Ltd.  
create Joint Venture in 2000



Start with Housing Savings Schemes

Today:

40 branches all over India

Providing home loans on the  
Indian market



Newly branded: **Deutsche Postbank Home Finance Limited**

## Experiences in India



### Potential for the Indian market

- 10 mn new housing units per year needed by 2030
  - 2.7 mn housing units by population growth
  - 2 mn annual replacement
  - 1 mn supply gap
  - Projections by smaller household size
- housing shortage of currently 31 mn units (24 mn in rural and 7 mn % in city areas)

Source: Deutsche Bank Research „Building up India“



## Experiences in China



### Contractual housing saving in China

- 2004: Joint venture with the China Construction Bank Corp.
- First Sino-German Bausparkasse in Tianjin
- First international financial service provider offering housing finance in national currency
- 2005: Contracts with a volume of € 272 mn
- 2006: Contracts with a volume of € 465 mn



The screenshot displays the website for Sino-German Bausparkasse. The main heading is '中德住房储蓄银行简介' (Introduction to Sino-German Bausparkasse). The text describes the bank's establishment in 2004 as a joint venture between the China Construction Bank and the German Bausparkasse. It highlights the bank's focus on providing housing finance in national currency (RMB) and its commitment to offering a range of financial services, including mortgage loans, savings, and insurance. The website also mentions the bank's expansion and its role in promoting the housing market in China.

## Experiences in China



- Activity limited to the area of Tianjin (天津)
- sixth largest city in China
- 10.5 mn habitants





## Experiences in China



### Tianjin (天津)

- 18 branches
- since July 2008 general banking licence
- Directive on Contractual Housing Savings Banks, 15.12.2003 as legal framework

## Experiences in China



### Housing Savings Schemes Contract offered in Tianjin (天津)

#### Conditions:

#### Interest for saving:

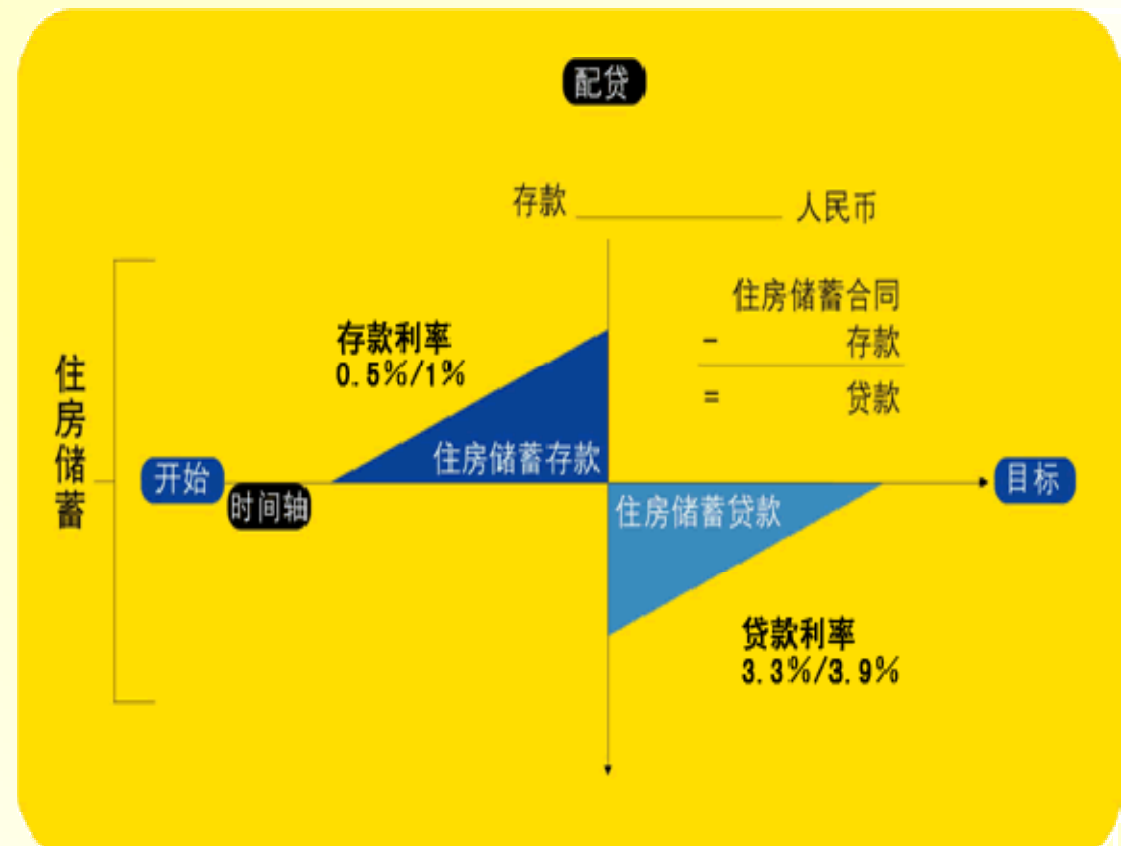
0.5 % or 1 %

#### Interest for loan:

3.3 % or 3.9 %

#### Bridge loan:

3.96 % - 4.41 %



- 
- 
- 



## Experiences in China

### Public support from the Province Tianjin

Contracts signed until 2006

= **1 % additional interest rate for the saving**

Contracts signed after 2006

= **1.5 % additional interest rate for the saving**



⇒ **in effect interest rate for deposit from 1,5 % - 2,5 %**

## Experiences in China



### Interest rates for mortgage credit in China

#### 2004

5 y fix = 4,77 %

6-30 y fix = 5,05 %

#### 2007

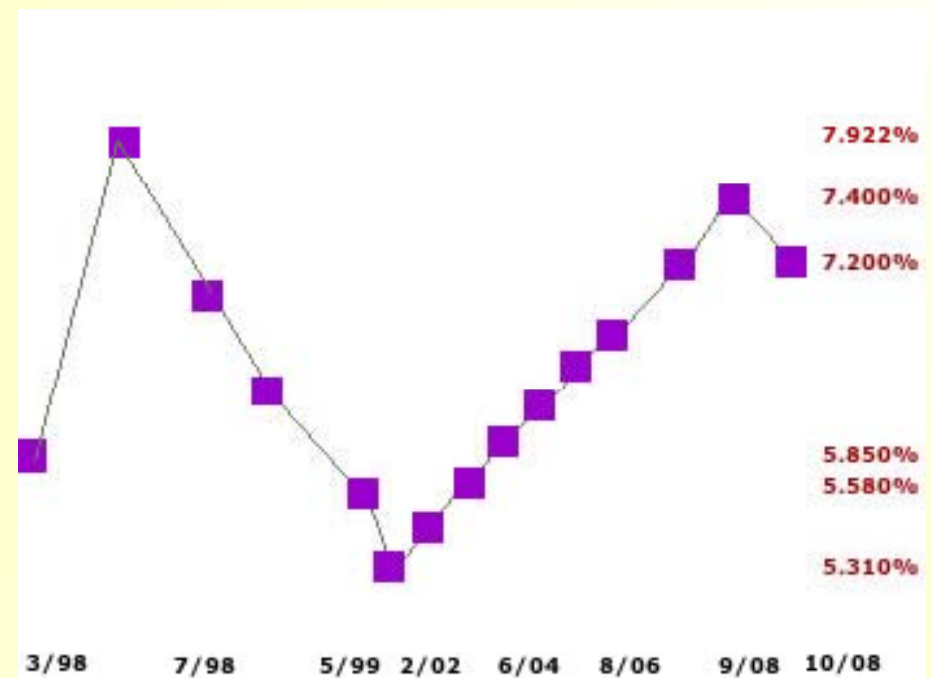
5 y fix = 7,1 %

6-30 y fix = 7,4 %

#### For Housing

#### Savings Schemes Contract

3.3 % or 3.9 %



10 y fix mortgage credit

Source: shrealestate

## Experiences of Housing Savings Schemes in Asia



### Increasing interest in other South-Asian countries concerning Housing Savings Schemes Contract

Workshops in Thailand and Vietnam



### "Xây nhà" cho thị trường



**Để hiểu rõ hơn về Dự án Tài chính nhà ở, phóng viên Thời báo Ngân hàng đã có cuộc trao đổi với bà Vũ Phương Liên - Trưởng Ban Quản lý các dự án Tín dụng quốc tế - MHNH, Giám đốc Dự án Tài chính nhà ở (ảnh bên). Bà Liên cho biết:**

*PV: Bà có thể nói rõ hơn về Cơ quan này?*

**Bà Phương Liên:** Ban đầu Cơ quan tái cho vay thế chấp sẽ sử dụng các nguồn vốn như vốn ODA, phát hành trái phiếu (được Chính phủ bảo lãnh) và các nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện nghiệp vụ tái cho vay, mua lại các khoản cho vay nhà ở đủ điều kiện từ các định chế tài chính của thị trường thế chấp sơ cấp, giúp các định chế tài chính mở rộng cho vay trong lĩnh vực nhà ở thúc đẩy thị trường này phát triển. Khi thị trường thế chấp sơ cấp và thị trường vốn đã hội đủ các điều kiện cần thiết về quy mô và cơ sở pháp lý, cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở sẽ chứng khoán hóa các khoản vay thế chấp nhà ở, tạo thành một kênh dẫn vốn trung

**M**ục tiêu của dự án không chỉ là tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp, người nghèo có nhà ở mà hơn thế dự án còn nhằm mục đích phát triển thị trường tài chính (TTTC) nhà ở Việt

Nam. Dự án sẽ được thực hiện theo hai giai đoạn, mang tính "gói đầu": Triển khai cho vay nguồn vốn tài trợ nhà ở đến người dân; đồng thời xây dựng những cơ chế, chính sách nhằm phát triển TTTC nhà ở. Một Cơ quan tái cho vay thế chấp sẽ sớm được thành lập.



- 
- 
- 

## Experiences of Housing Savings Schemes in Asia



**Thank you for  
your attention!**

**Contact details**

**European Federation of  
Building Societies**

Andreas J. Zehnder  
Avenue de la Joyeuse Entrée 1 -5  
1040 Brussels  
Tel.: 0032/2/231.03.71  
Email: [zehnder@efbs.org](mailto:zehnder@efbs.org)