

## RESUMEN DEL PROYECTO EN DISEÑO \* (\*)

### ReFormar: estructurando un mercado innovador de reforma de viviendas de bajos ingresos

<b>FECHA DE ELEGIBILIDAD DEL PITCH</b>		<b>PAIS(ES)</b>
10/06/2021		Brasil
<b>¿ALINEADO CON LA ESTRATEGIA DE PAÍS?</b>		
Sí		
<b>SOCIO(S)</b>		
Instituto Vivenda		
<b>CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DEL IMPACTO MEDIO AMBIENTAL Y SOCIAL</b>		
C (**)		
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>	<b>BID Lab</b>	<b>CONTRAPARTE LOCAL Y COFINANCIACIÓN</b>
US 3,650,000	US 650,000	US 3,000,000
<b>DESCRIPCIÓN</b>		

**El problema:** El 58,8% de los hogares se encuentran en regiones metropolitanas y, en términos de distribución geográfica, la región norte de Brasil es la que presenta mayor número de hogares inadecuados. En términos de caracterización social, el 64,4% de este déficit cualitativo se concentra en familias con un rango salarial de hasta 3 salarios mínimos. En otras palabras, las viviendas inadecuadas en Brasil son, principalmente, de población vulnerable, en los segmentos D/E, con el 82% afirmando necesitar una reforma habitacional (LCA, 2012). Sin embargo, en la búsqueda por una mejora de sus hogares, esa población se enfrenta a un sector desestructurado, pulverizado y complejo, en el que cada actor (empresas de arquitectura, ingeniería y de servicios de mano de obra, tiendas de materiales de construcción e instituciones financieras) actúa individualmente y de forma desconectada con las necesidades y características de las clases más vulnerables. No es por casualidad que el 85% de las construcciones en Brasil se llevan a cabo sin la participación de un arquitecto o un ingeniero (CAU/BR; ARTEMÍSIA, 2019).

Negocios de reforma y los productos de crédito para financiar las reformas son inaptos y escasos para la población de bajos ingresos. Hay una demanda no atendida que se debe a tres principales causas:

La primera es la falta de empresas de arquitectura e ingeniería con modelos de negocio dirigidos al mercado de bajos ingresos. Satisfacer adecuadamente la demanda de una familia de bajos ingresos presupone tener la capacidad de ofrecer un producto simplificado, estandarizado y más barato. En un mismo contrato es necesario incluir el proyecto, el material, la realización del trabajo con la debida asistencia técnica en supervisión, y la financiación con cuotas y modalidades de facturación compatibles con ingresos limitados.

La segunda es la falta de recursos financieros asequibles y accesibles para la reforma de vivienda de bajos ingresos, tanto para individuos de los segmentos D/E, como para las empresas en el área de arquitectura e ingeniería que no logran ofrecer servicios financieros, además de los servicios técnicos, y dependen que sus potenciales clientes obtengan crédito por sus propios medios. Además, no existen productos financieros dirigidos a este público en el mercado financiero convencional.

\*La información mencionada en este documento es de carácter indicativo, y puede sufrir alteraciones a lo largo de la preparación del proyecto previo a la aprobación. Este documento no garantiza la aprobación del proyecto.

\*\*El BID clasifica todos los proyectos en 6 categorías de impacto ambiental y social. La categoría A incluye proyectos cuyos impactos ambientales y sociales son más pronunciados y en su mayoría permanentes, mientras que los proyectos de la categoría B generan principalmente impactos locales y a corto plazo, y los de la categoría C tienen impactos mínimos o no negativos. Una cuarta categoría, FI-1 (riesgo alto) La cartera intermediaria financiera (IF) incluye la exposición a actividades empresariales con potenciales riesgos o impactos ambientales o sociales adversos significativos que son diversos, en su mayoría irreversibles o sin precedentes, FI-2 (riesgo medio) La cartera del IF consiste en actividades empresariales que tienen potenciales riesgos o impactos ambientales o sociales adversos limitados, FI-3 (riesgo bajo) La cartera del IF consiste en la exposición financiera a actividades empresariales que predominantemente tienen impactos ambientales y sociales adversos mínimos o nulos.

La tercera es la desigualdad territorial, dejando regiones drásticamente desatendidas, sin acceso a servicios de reforma de viviendas de bajos ingresos, como es el caso de la Región Norte de Brasil.

Así, existe una gran brecha entre los 11 millones de hogares brasileños con viviendas precarias y la escala embrionaria de los mercados de construcción y servicios financieros en este sector, lo que impide que la población de bajos ingresos acceda a viviendas más dignas y a una consecuente mejora en su calidad de vida.

**La solución:** Para generar un cambio permanente y eficaz en el mercado de reforma de viviendas de bajos ingresos en Brasil (y en la región), se propone consolidar y escalar la solución única e innovadora B2B2C desarrollada por la startup brasileña Vivenda.

Con un enfoque sistémico e integral, la solución de Vivenda **es única** en el sector de reforma de viviendas de bajos ingresos en Brasil y en la región, pues provee una **solución completa** dirigida a familias vulnerables, compuesta por: (i) oferta de un servicio técnico estandarizado gracias a un sistema de micro franquicias que simplifican y baratean las intervenciones de profesionales calificados; (ii) oferta de micro financiación asequible gracias a un fondeo innovador específico para poblaciones vulnerables; y (iii) oferta de material de construcción de más bajo costo y de fácil acceso gracias a acuerdos con grandes empresas nacionales y tiendas de barrio.

Para cada reto Vivenda ha desarrollado una herramienta innovadora específica, consolidando su actuación en cuatro ejes que garantizan el suministro de la solución completa:

(i) **Vivenda Play** es el programa de *microfranchising* para empresas (de arquitectura e ingeniería) interesadas en adentrar al sector de reforma de viviendas de bajos ingresos. Con una metodología específica de aceleración, las empresas reciben apoyo para diseñar modelos de negocios dirigidos al sector, desarrollar sus capacidades de negociación y venta, tener una certificación de calidad del servicio y acceder a las herramientas técnicas (como proyectos estandarizados para mejoramiento de cocina, baño, cuarto, techo, etc.) y microfinancieras (como el aplicativo de análisis de riesgo de crédito creado específicamente para este sector y esta población) de la plataforma Nova Vivenda;

**Nova Vivenda** es una plataforma de conexión con los clientes. Como un *marketplace end-to-end*, la plataforma conecta las empresas a los consumidores, y proporciona rápidamente informaciones claras sobre tipos de reforma, costos, plazos, condiciones de pago, etc. Dentro de esta estructura, las empresas también acceden a diferentes recursos tecnológicos para calificar su operación, desde software para la planificación y gestión de las obras, una herramienta de análisis de crédito en línea con un algoritmo de *scoring* propio, hasta paneles de control de la performance del negocio, con el fin de viabilizar que las empresas evolucionen y prosperen. A través de la plataforma, las empresas pueden facilitar el acceso del cliente a la solución de financiación desarrollada por Vivenda (startup), la i2 Vivenda, y recibir notificaciones referentes a cobranzas.

(i) **i2 Vivenda** es el mecanismo financiero innovador (una bursatilización de impacto social) que ha sido estructurado por Vivenda para viabilizar acceso a financiamiento, considerando las características socioeconómicas de las familias.

El fondeo para la cartera de créditos es realizado por Vivenda a través de una bursatilización de los créditos de reforma de vivienda - la primera clasificada como "bursatilización de impacto social" en Brasil.

Microcréditos específicos para las personas de bajos ingresos que desean reformar su vivienda son ofertados a precios inferiores de los microcréditos tradicionales existentes en el mercado (el interés actual sobre una financiación de Vivenda es de 2% al mes, mientras que otras alternativas de préstamos personales sin garantía de la propiedad cobran un

\*La información mencionada en este documento es de carácter indicativo, y puede sufrir alteraciones a lo largo de la preparación del proyecto previo a la aprobación. Este documento no garantiza la aprobación del proyecto.

\*\*El BID clasifica todos los proyectos en 6 categorías de impacto ambiental y social. La categoría A incluye proyectos cuyos impactos ambientales y sociales son más pronunciados y en su mayoría permanentes, mientras que los proyectos de la categoría B generan principalmente impactos locales y a corto plazo, y los de la categoría C tienen impactos mínimos o no negativos. Una cuarta categoría, FI-1 (riesgo alto) La cartera intermediaria financiera (IF) incluye la exposición a actividades empresariales con potenciales riesgos o impactos ambientales o sociales adversos significativos que son diversos, en su mayoría irreversibles o sin precedentes, FI-2 (riesgo medio) La cartera del IF consiste en actividades empresariales que tienen potenciales riesgos o impactos ambientales o sociales adversos limitados, FI-3 (riesgo bajo) La cartera del IF consiste en la exposición financiera a actividades empresariales que predominantemente tienen impactos ambientales y sociales adversos mínimos o nulos.

promedio de 7%+ al mes), y sin necesidad de garantías (una de las principales barreras para que las familias de bajos ingresos accedan al crédito). Los títulos emitidos son comprados por inversionistas de impacto, y de esa forma, Vivenda puede fondear el crecimiento de la plataforma de negocios, de forma eficiente y con tasas atractivas para los clientes finales.

En la práctica, el i2 Vivenda está puesto a disposición del cliente final en la plataforma Nova Vivenda, y el análisis de riesgo, la concesión del crédito y el proceso de cobranza es de total responsabilidad de Vivenda. Las empresas de arquitectura e ingeniería pueden, si necesario, apoyar la cobranza, haciendo visitas a los clientes en mora, pero la performance de la cartera de créditos es de total responsabilidad de Vivenda.

Experiencias iniciales con la nueva plataforma de créditos generaron carteras de buena calidad (el equipo recibió informes de una cartera de aproximadamente BR\$1m con PAR90 de 7%, solamente un poco arriba de los niveles del microcrédito común en el mercado brasileño). Con esta propuesta, se espera permitir que Vivenda ajuste el modelo de negocios buscando una mejora en productividad, eficiencia y control de riesgos (el BID podrá apoyar con su conocimiento de mejores prácticas en el mercado de microcrédito en la región).

(i) **Instituto Vivenda** es el brazo non-profit de Vivenda. Con foco en la inclusión y diversidad, el Instituto tiene el propósito de ser un referente en la formación de profesionales del sector, desde ingenieros y arquitectos hasta el equipo de ejecución de las obras, proponiendo reservar espacios específicos en actividades para la integración de las minorías como miembros de la comunidad LGBTQIA+, afrodescendientes, migrantes u otros. Además, es responsable por generar productos de conocimiento relacionados con el sector de reforma de viviendas de bajos ingresos y buscar conexiones con el sector público y privado (con apoyo de grandes corporaciones del sector de la construcción, como Gerda y Vedacit) para agilizar la estructuración del mercado.

Vivenda, a través de todos esos ejes de actuación, logró desarrollar **soluciones específicas para todos los retos de eslabones de la cadena de valor y ejecutar el piloto de la solución completa.**

**Los beneficiarios:** 360 empresas de arquitectura e ingeniería (más de 50% lideradas por mujeres), 2.500 profesionales (arquitectos, ingenieros y trabajadores), 6 gobiernos locales y 5 instituciones privadas o del tercer sector. Serán igualmente beneficiarios de este proyecto las familias de bajos ingresos que desean contratar una solución de reforma de vivienda, clientes de las micro franquicias. Según los datos presentados por Vivenda, el perfil de los clientes finales de sus reformas es de mujeres (92%), con una edad media de 43 años, que tienen escolaridad hasta la secundaria (69%) y con ingreso familiar promedio de USD500. Al final del proyecto, se espera llegar a 25.000 familias, con más de 70% de clientes mujeres.

**Los Socios:** Fundada en 2013 por tres profesionales con gran experiencia en el área de vivienda de interés social, tanto en el sector público como privado, [Vivenda](#) nació como startup de impacto social y operó durante 7 años como empresa de ejecución directa de obras. Pero para lograr su objetivo de hacer accesibles las reformas de vivienda a todas las familias brasileñas de bajos ingresos, decidió crear un modelo de micro franquicia para contribuir a la estructuración de este mercado. Así, Vivenda desarrolló una solución B2B2C única en el mercado que agrega un ecosistema de soluciones innovadoras (Instituto Vivenda, Vivenda Play, Nova Vivenda y i2 Vivenda) en un modelo de micro franquicias y hace frente a todos los retos del sector con una solución completa.

**La contribución del BID Lab:** será de un total de US\$ 650.000 repartidos en los siguientes instrumentos:

\*La información mencionada en este documento es de carácter indicativo, y puede sufrir alteraciones a lo largo de la preparación del proyecto previo a la aprobación. Este documento no garantiza la aprobación del proyecto.

\*\*El BID clasifica todos los proyectos en 6 categorías de impacto ambiental y social. La categoría A incluye proyectos cuyos impactos ambientales y sociales son más pronunciados y en su mayoría permanentes, mientras que los proyectos de la categoría B generan principalmente impactos locales y a corto plazo, y los de la categoría C tienen impactos mínimos o no negativos. Una cuarta categoría, FI-1 (riesgo alto) La cartera intermediaria financiera (IF) incluye la exposición a actividades empresariales con potenciales riesgos o impactos ambientales o sociales adversos significativos que son diversos, en su mayoría irreversibles o sin precedentes, FI-2 (riesgo medio) La cartera del IF consiste en actividades empresariales que tienen potenciales riesgos o impactos ambientales o sociales adversos limitados, FI-3 (riesgo bajo) La cartera del IF consiste en la exposición financiera a actividades empresariales que predominantemente tienen impactos ambientales y sociales adversos mínimos o nulos.

US\$ 250.000 como *Cooperación Técnica no Reembolsable* con el objetivo de realizar los Componentes 1 y 3 de la solución propuesta.

US\$ 400.000 como *Financiamiento de Recuperación Contingente* con el objetivo de realizar el Componente 2 de la solución propuesta.

Con el aporte de BID Lab, Vivenda estima lograr captar de los inversionistas de impacto e industrias del sector de construcción civil al menos 3 millones de dólares como recursos de contrapartida (estimación establecida por modelización matemática basada en resultados).

El proyecto es de gran interés para la división HUD/CSD, que recibe actualmente una **gran demanda de sus clientes** por incorporar el tema de mejoramiento en sus operaciones, pues contribuiría a atender demanda de la cartera de HUD en Brasil a nivel local que hoy no puede ser atendida, y complementaria una operación actualmente en discusión con el gobierno federal. Este interés esta creciente desde 2019, gracias a un evento de Innovación Abierta en vivienda realizado en CUBO en colaboración entre HUD, KIC y BID Lab, donde se inició un dialogo entre actores públicos y privados sobre este tema.

\*La información mencionada en este documento es de carácter indicativo, y puede sufrir alteraciones a lo largo de la preparación del proyecto previo a la aprobación. Este documento no garantiza la aprobación del proyecto.

\*\*El BID clasifica todos los proyectos en 6 categorías de impacto ambiental y social. La categoría A incluye proyectos cuyos impactos ambientales y sociales son más pronunciados y en su mayoría permanentes, mientras que los proyectos de la categoría B generan principalmente impactos locales y a corto plazo, y los de la categoría C tienen impactos mínimos o no negativos. Una cuarta categoría, FI-1 (riesgo alto) La cartera intermediaria financiera (IF) incluye la exposición a actividades empresariales con potenciales riesgos o impactos ambientales o sociales adversos significativos que son diversos, en su mayoría irreversibles o sin precedentes, FI-2 (riesgo medio) La cartera del IF consiste en actividades empresariales que tienen potenciales riesgos o impactos ambientales o sociales adversos limitados, FI-3 (riesgo bajo) La cartera del IF consiste en la exposición financiera a actividades empresariales que predominantemente tienen impactos ambientales y sociales adversos mínimos o nulos.