

Centro de Estadísticas Inmobiliarias

Análisis del impacto potencial del 'índice Casa Propia' en los contratos de alquiler

Colegio Profesional de Inmobiliarios
Octubre de 2023

Informe elaborado por Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias

- 1.- La **‘fórmula Casa Propia’** es el **método de actualización** de las cuotas para los **créditos de Casa Propia y Procrear II**.
- 2.- Se calcula como **‘el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de inflación del mismo período**. Además, al reconocer que el aumento de los salarios puede variar según la rama de actividad, incorpora el **Coeficiente de Variación Salarial con un aforo del 0,9’**.
- 3.- **Utilizar el índice ‘Casa Propia’ para actualizar alquileres** implica que el **propietario perdería en tres de los cuatro escenarios posibles**: (a) cuando los salarios se incrementen por debajo de la inflación (ver gráfico 1), (b) cuando los salarios se incrementen en el mismo porcentaje que la inflación (ver gráfico 2), (c) cuando los salarios se incrementen por encima de la inflación, pero en menos de 10 puntos porcentuales de diferencia (ver gráfico 3).
- 4.- En el **único escenario en el cual el propietario no se perjudicaría** es el correspondiente a un incremento salarial que supere a la inflación en más de 10 puntos porcentuales (ver gráfico 4). En este escenario, el propietario no se beneficia, ya que resulta neutro en su expectativa de recuperar la desvalorización por inflación, de tal manera que **no permite, entonces, recuperar las pérdidas de poder adquisitivo generadas en los años en que esta condición no se cumple**.

5.- Esto implica que la **única posibilidad de que el propietario no pierda** en un contrato de alquiler actualizado con índice 'casa propia' es que, **en cada año de duración del contrato, los salarios se incrementen ganándole por más de 10 puntos porcentuales a la inflación.** Si esta condición, improbable, no se produjera, **el propietario perdería contra la inflación a lo largo del contrato.**

6.- El intento de beneficiar al inquilino a través del esquema de actualización de contratos establecido en la Ley de Alquileres que se desea mejorar, **perjudicó severamente a los inquilinos, que hoy no encuentran inmuebles en alquiler a valores razonables.**

7.- **Modificar la Ley de Alquileres incorporando un índice de actualización que perjudica al propietario en todos los escenarios posibles,** excepto en el improbable caso de que los salarios le ganen por más de 10 puntos porcentuales a la inflación durante cada año del contrato, **no hace más que profundizar el problema que se desea resolver.**

8.- Concretamente, la utilización del índice 'Casa Propia' para la actualización de alquileres **aumentaría la escasez de inmuebles en alquiler y aumentaría aún más los valores de alquiler de inmuebles disponibles.**

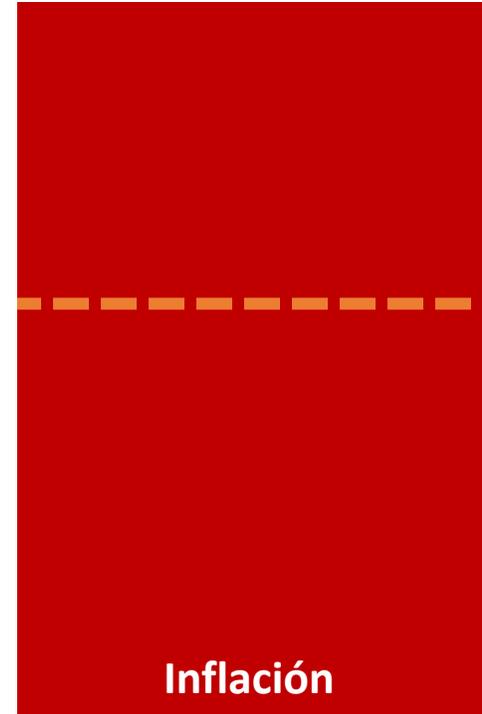
Gráfico 1:

Salarios aumentan menos que la inflación

Actualización deseada
por propietario



Actualización según
índice casa propia



Aforo 90%

Resultado:

Pérdida para el propietario

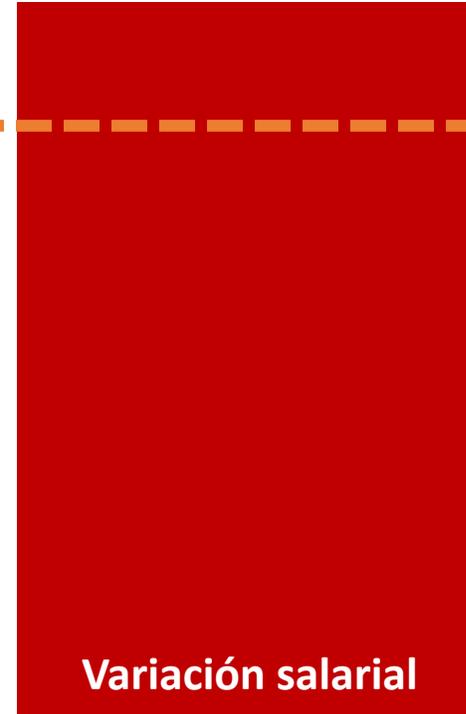
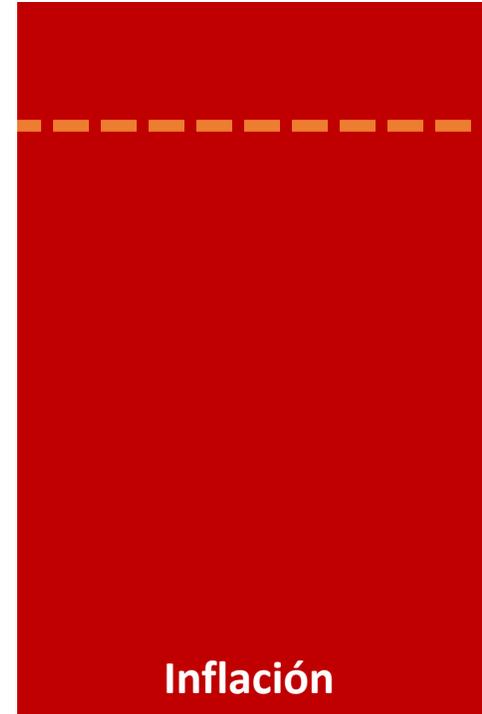
Gráfico 2:

Salarios aumentan igual que la inflación

Actualización deseada
por propietario



Actualización según
índice casa propia

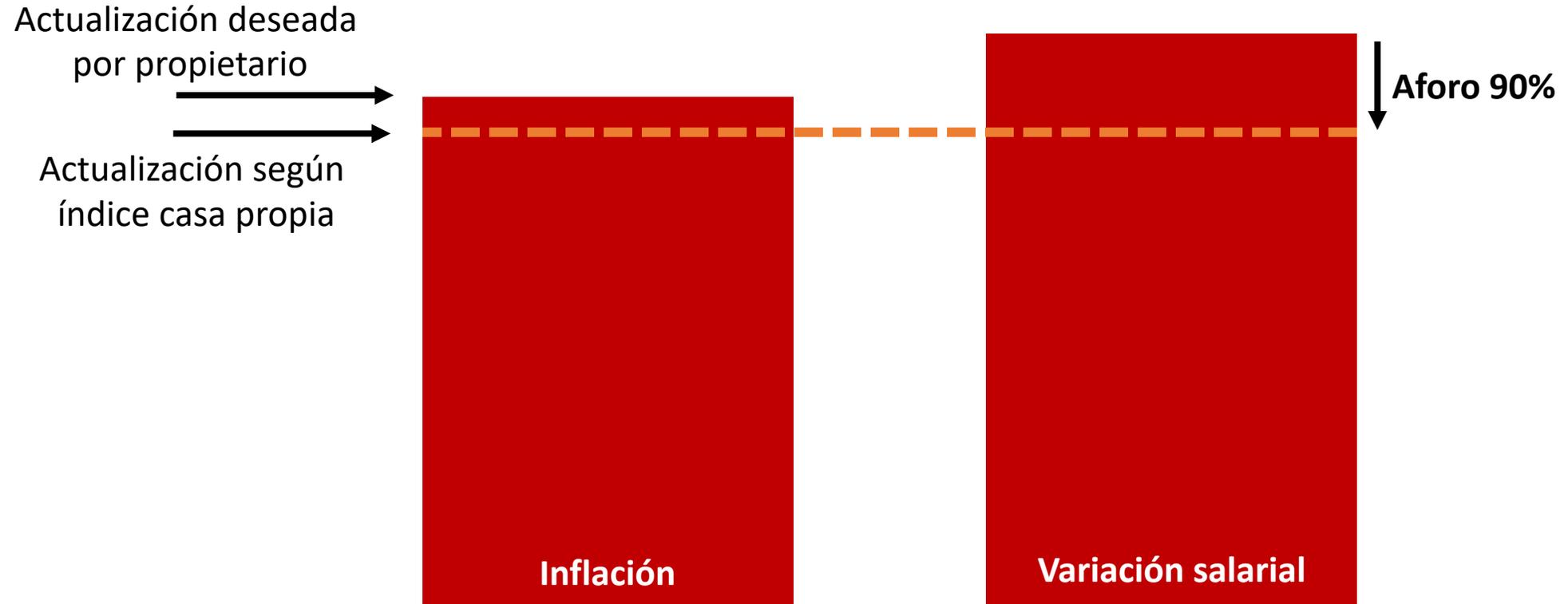


Aforo 90%

Resultado:

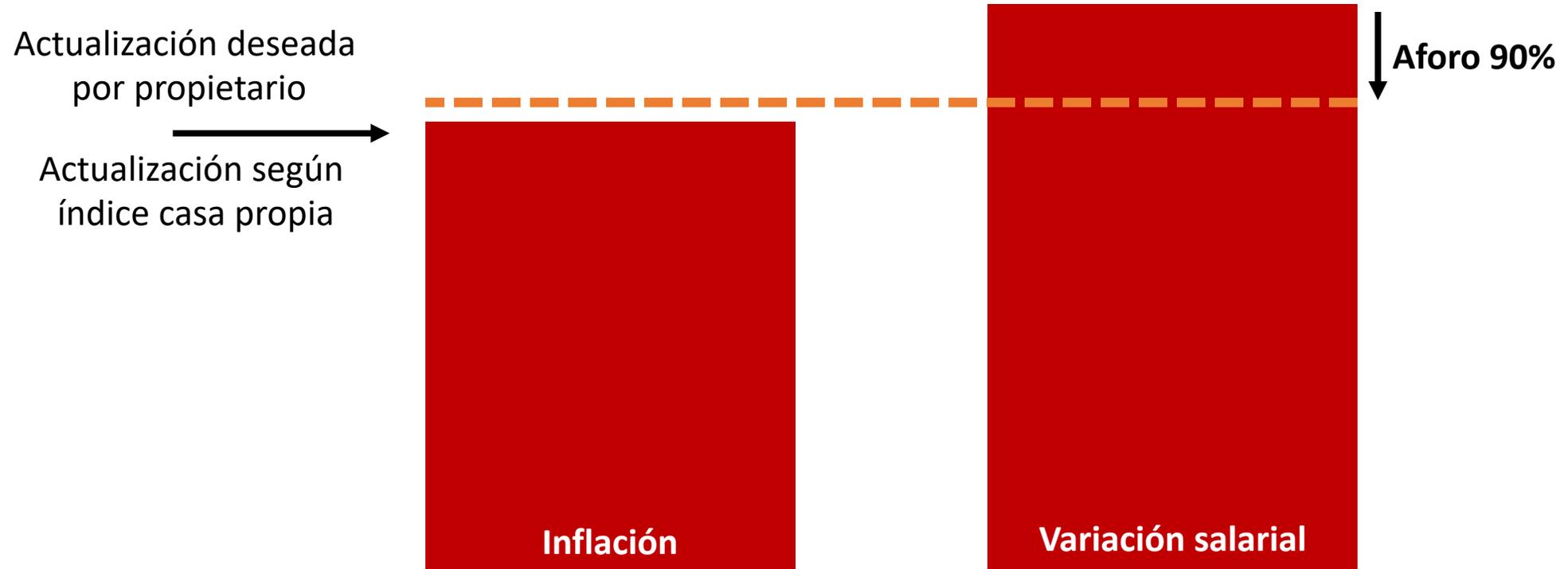
Pérdida para el propietario

Gráfico 3: Salarios hasta 10pp por encima de inflación



**Resultado:
Pérdida para el propietario**

Gráfico 4: Salarios más de 10pp por encima de inflación



**Resultado:
Neutro para el propietario**