



COEFICIENTE CASA PROPIA: PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué es la fórmula Casa Propia?

La **fórmula de actualización Casa Propia** se propone como el nuevo indicador de actualización de las cuotas para los diferentes créditos que se enmarcan dentro del Programa Federal Casa Propia y Procrear II. Esta fórmula tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. En este sentido, la fórmula acompaña la voluntad del Gobierno Nacional de alcanzar un horizonte donde el crecimiento del salario acompañe el sueño de la Casa Propia.

La nueva fórmula Casa Propia se aplica a las distintas líneas de los Créditos Casa Propia y Procrear II: Desarrollos Urbanísticos, Construcción, Lotes con servicios + Construcción, y Refacción.

¿Cómo se aplica?

La fórmula Casa Propia actualiza el monto a pagar y, por consiguiente, las cuotas de cada mes. Para hacer el cálculo, solo es necesario tomar el monto del mes anterior y aplicarle el coeficiente Casa Propia del mes a pagar.

¿Cuál es la fecha de entrada en vigencia de la Fórmula Casa Propia?

La fecha de entrada en vigencia de la fórmula Casa Propia se corresponde con el mes de noviembre de 2021.

¿Cómo se compone la Fórmula Casa Propia?

Esta fórmula tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. De esta manera, promueve una mayor estabilidad en la actualización de las cuotas, ya que contribuye a morigerar el impacto de eventuales hitos en la evolución de los salarios que respondan a períodos puntuales.

Además, la fórmula **Casa Propia incorpora el Coeficiente de Variación Salarial con un aforo igual al 0,9**. Es decir que en lugar de reflejar el promedio de la variación salarial en su totalidad, solo lo hará en un 90%.



¿Cuáles son las ventajas de la fórmula Casa Propia?

- El coeficiente Casa Propia promueve que el impacto de las cuotas a pagar en relación a los ingresos tienda a ser cada vez más favorable a lo largo de la duración del crédito. En episodios de mejora del salario real, el ordenador será siempre el **indicador más bajo entre el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) y el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER)**.
- Al tener en cuenta el **promedio de los últimos doce meses en lo que respecta a la variación salarial (CVS)** -y no la variación de un único mes- promueve una mayor estabilidad en la actualización de las cuotas, ya que contribuye a morigerar el impacto de eventuales hitos en la evolución de los salarios que respondan a períodos puntuales.
- Al reconocer que el aumento de los salarios puede ser variable respecto a la rama de actividad, y teniendo en cuenta la realidad concreta de las y los beneficiarios del Programa en función de sus ingresos, la fórmula **Casa Propia incorpora el Coeficiente de Variación Salarial con un aforo igual al 0,9**.
- El cálculo del coeficiente Casa Propia **contribuye a la transparencia ya que se basa en información oficial pública**. Mientras que el Coeficiente de Variación Salarial surge de información brindada por INDEC; el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) es publicado por el Banco central de la república argentina (BCRA).

¿Qué es una tasa de interés y cuál es la tasa de los créditos Casa Propia?

La Tasa de interés es el porcentaje que hay que pagar al banco por un préstamo solicitado. Existen tasas de interés que se mantienen estables a lo largo del préstamo (tasas fijas) y otras que varían periódicamente (tasas variables). Los créditos de construcción Casa Propia se otorgan con tasa cero y son ajustables con la fórmula Casa Propia.

¿Cuál es la diferencia entre la fórmula Casa Propia y una tasa de interés?

Dado que los créditos Casa Propia tienen una tasa del 0%, no se generan intereses durante el crédito, por lo que solo se ajusta el saldo a pagar a través de un indicador. En este caso, la actualización se hace con la fórmula Casa Propia. Con ello, se busca que los créditos otorgados tengan cuotas acordes a los niveles de ingresos de los beneficiarios y que favorezcan la sustentabilidad del programa.

¿Qué es el CVS?

El Coeficiente de Variación Salarial (CVS) es elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) y se obtiene mediante la transformación en tasas diarias del Índice de Salarios (IS), cuya periodicidad es mensual. El indicador ha sido diseñado para obtener



estimaciones de salarios a nivel general y de tres sectores (privado registrado, no registrado y público).

El Índice de Salarios estima a partir de la comparación de meses sucesivos las variaciones de los salarios tanto del sector público, como del privado en cada mes. Para la obtención de los salarios se efectúa una encuesta de periodicidad mensual a las Empresas del Sector Privado y se recaba información mediante los circuitos administrativos correspondientes del Sector Público. Respecto del Sector Privado No Registrado se ha realizado una estimación de la evolución de sus salarios sobre la base de la información obtenida mediante la Encuesta Permanente de Hogares (EPH)¹.

¿Qué es el CER?

El Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) es un índice de ajuste diario elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Este indicador refleja la evolución de la inflación, para lo cual se toma como base de cálculo la variación registrada en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el cual es elaborado por el INDEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos).

¿Cómo se llega a la nueva fórmula Casa Propia?

En 2016 se creó la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) con el objetivo de otorgar créditos hipotecarios indexados por inflación. Si bien durante los primeros años, la UVA no experimentó cambios importantes, en el último tiempo aumentó superando el aumento en los salarios. Esto llevó a la decisión de congelar las cuotas de los créditos sin lograr solucionar la problemática de fondo.

En este contexto, se dispuso cambiar la forma de ajuste de los créditos hipotecarios. Para ello, se creó el Coeficiente Hog.AR, el cual utiliza como unidad de ajuste el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). El objetivo era mantener en el largo plazo la estabilidad en la Relación Cuota Ingreso (RCI) de los créditos hipotecarios.

Tras el reconocimiento de la heterogeneidad que presentan los distintos rubros laborales, así como la voluntad del Gobierno Nacional de acompañar el crecimiento del salario real, **se propuso modificar la fórmula Hog.AR para que la actualización de las cuotas reflejara el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período.** Esta modificación busca suavizar el impacto que pueden tener las fluctuaciones en el CVS e incorporar criterios más equitativos, estables y previsibles para todos y todas.

¹ Fuente: <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-4-31-61>