



16 de Agosto de 2026 – Número 1.187

CON EL 4% DEL FGS EN HIPOTECAS SE RECUPERA LA CONSTRUCCIÓN

El Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS) se constituyó con los ahorros de la gente apropiados a las AFJP. Tradicionalmente se usó para financiar al Estado y tener acciones en empresas privadas. Alcanzaría con que una pequeña proporción se destinara a créditos hipotecarios para recuperar el empleo en la construcción.

Un fenómeno conocido que genera mucha pérdida de bienestar en Argentina es el déficit de viviendas. El rompimiento de los contratos en el 2002 hizo que los créditos hipotecarios se hicieran muy escasos, de muy corto plazo y muy onerosos. El resultado es que en el año 2004 había un 83% de propietarios y un 17% de inquilinos. En la actualidad hay 75% de propietarios y 25% de inquilinos. Mientras, **en el sector de la construcción se perdieron 63.000 puestos de trabajo desde noviembre del 2023 a la actualidad**. Esto equivale a aproximadamente un cuarto de la reducción total en el empleo privado formal.

Por otro lado, el FGS –conformado con los ahorros previsionales que estaban administrados por las AFJP– cuenta actualmente con unos USD 75.000 millones. Casi un 80% está invertido en títulos públicos y el restante en otros tipos de inversiones, donde la mayor proporción son acciones en empresas privadas. En este contexto, el gobierno anunció que se está estudiando la alternativa de usar parte del FGS para aumentar los créditos hipotecarios para la construcción de viviendas.

¿Qué impactos podría tener el FGS como factor dinamizador del empleo en la construcción? En base a un ejercicio de simulación se pueden aproximar los siguientes resultados:

- Según un estudio de la CEPAL, en Chile por cada **1 millón de dólares** invertidos en la construcción de vivienda se generan **23 empleos** anuales directos en la construcción.
- Esto implica que para recuperar los **63.000** empleos perdidos en la construcción se necesitaría invertir aproximadamente **2.700 millones de dólares**.

- Este monto equivale a alrededor del **4% del FGS**.

Estos datos muestran que **con una pequeña reasignación de recursos del FGS se puede hacer una contribución muy importante a la recuperación del empleo en la construcción y a paliar el déficit de viviendas**. Además, el mismo estudio de CEPAL en Chile –país comparable con Argentina– señala que la inversión en viviendas genera un 50% adicional de aumentos en empleos indirectos (industria, comercio y servicios). Esto implica que **el uso más inteligente del FGS podrían generar unos 100 mil puestos de trabajo adicionales** (sumando los empleos directos e indirectos). Esto equivale a más del 40% de las pérdidas totales de empleos privados formales que se acumulan desde noviembre del 2023.

El diseño del FGS es inconsistente ya que no se usa para fines previsionales. Por ejemplo, la ley impide que se use para cancelar los juicios previsionales con condena firme o pagar las deudas con cajas provinciales no transferidas. Este vacío permite que sus recursos se usen para financiar al Estado nacional, comprar acciones de empresas privadas y otras inversiones. En general, **la rentabilidad histórica ha sido muy baja, la designación de directores desde el Estado en empresa privadas muy perturbadora y discrecional y los riesgos de corrupción muy altos** (como fue el caso de los seguros para los préstamos a jubilados).

Más allá de la necesidad de revisar integralmente el FGS, **en el corto plazo y con una afectación marginal del total de sus recursos se podría lograr un impacto muy positivo**. La forma de canalizarlo es dando financiamiento a los bancos públicos y privados que ya tienen montada la tecnología de gestión de créditos hipotecarios para vivienda. Los créditos deberían ser para familias que no sean dueñas, a plazos largos (más de 20 años) y a una tasa de interés moderada (por ejemplo, UVA más 5%) de manera que la cuota no sea muy diferente al costo actual de un alquiler. Para el FGS quedaría una rentabilidad superior a la histórica y menos riesgo que las inversiones actuales. Por otro lado, el sector de la construcción tiene capacidad ociosa de manera que puede reaccionar rápidamente ante un aumento en la demanda de viviendas. **Pero los impactos más importantes son reducir el déficit habitacional y reactivar el empleo de una manera casi inmediata**.

En los países bien organizados los ahorros previsionales son el principal sostén de los créditos hipotecarios para vivienda. En la Argentina es prioritario reformar el sistema previsional y darle consistencia al FGS. Mientras tanto, **con una pequeña asignación del FGS a créditos hipotecarios se puede dar respuesta rápida a los déficits de vivienda y empleo**.

Impactos simulados de usar el 4% del FGS en créditos hipotecarios

