El Maipo



“Recuperar la actividad”: Milei usa fondos de pensiones para reactivar el crédito hipotecario

Posted on Agosto 27, 2026
Ppr Juan Lehmann

El Gobierno argentino anunció un programa de unos 1.500 millones de dólares, financiado con fondos jubilatorios, para ampliar el crédito hipotecario y reactivar la construcción. “Es una medida ‘rara avis’ para un Gobierno que cree siempre en la solución de mercado”, dijo a Sputnik un experto.

La Administración del país sudamericano, que construyó buena parte de su identidad discursiva en contra de la intervención estatal, apostó a un fondo público para **revivir uno de los sectores más golpeados de la economía: la construcción**. El ministro de Economía, Luis Caputo, anunció un programa de dos billones de pesos, unos 1.500 millones de dólares, financiado con las cajas jubilatorias, para ampliar el crédito hipotecario.

El mecanismo, presentado este 26 de agosto, consiste en que el Fondo de Garantía de Sustentabilidad, administrado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), licite plazos fijos entre bancos. **El objetivo es darles fondeo de largo plazo para que otorguen más créditos hipotecarios ajustados por inflación**, un negocio hasta ahora poco atractivo para las entidades.

El total se irá adjudicando en licitaciones del equivalente a 150 millones de dólares, con dos tramos: uno a un año, con una tasa mínima de referencia más 2,50%, y otro a cinco años, con un piso de 4,50%. **Los créditos que otorguen los bancos con esos fondos no podrán superar una tasa de referencia más 7,50%**, a un plazo mínimo de 15 años.

El monto máximo por crédito equivale a unos 200.000 dólares y estará destinado exclusivamente a la compra, construcción o refacción de una primera vivienda. Con ese esquema, **el Gobierno espera alcanzar a 18.000 familias**, aunque funcionarios del equipo económico aclararon que la cifra no constituye un cupo cerrado, sino una estimación sujeta al monto promedio que terminen otorgando los bancos.

El crédito hipotecario viene de un piso muy bajo. Según cifras oficiales citadas por Caputo, el stock de préstamos para vivienda equivale a apenas el 2% del producto interno bruto argentino, contra el 27% de Chile y el 75% de Estados Unidos.

El sector de la construcción, motor tradicional del empleo y el consumo interno, arrastra una recuperación despareja. Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos, **la actividad cayó 0,7% interanual en febrero y retrocedió 1,3% frente a enero**, aunque el empleo del sector creció 3,6% en un año y los permisos de obra privada subieron 3,1% en el mismo período.

La medida se suma a otra anunciada dos semanas antes, que habilitó a los bancos a prestar en dólares a empresas hasta el 15% de sus depósitos, bajo normas del Banco Central de la República Argentina. El Gobierno busca así combinar el impulso a la oferta de viviendas, a través del financiamiento a desarrolladores, con el estímulo a la demanda, mediante el nuevo crédito para familias.

Llamó la atención que Caputo, referente del ala más ortodoxa del Gabinete y usualmente asociado a un discurso de ajuste fiscal, **calificara la iniciativa como “un acto de justicia social”**, una expresión que el propio Milei rechazó en numerosas ocasiones y llegó a calificar de “aberración” durante su campaña presidencial y buena parte de su gestión de gobierno.

El giro discursivo convive con un dato que el funcionario no exhibió en la conferencia: mientras la cartera hipotecaria mantiene una morosidad baja, de 1,6% según cifras oficiales actualizadas, la mora del crédito a las familias en su conjunto trepó a 11,2% en febrero, el nivel más alto desde 2004, casi el triple del promedio regional.

Del discurso a los hechos

“Esta medida es una *rara avis* para un Gobierno que se dice libertario y que cree siempre en la solución de mercado”, dijo a Sputnik el economista Ramiro Tosi. El experto explicó que el anuncio combina “dos

intervenciones, tanto por el lado de la oferta de crédito como por el lado de la demanda: flexibilizar el financiamiento en dólares para empresas y ampliar el crédito hipotecario para compradores. **El objetivo es claro: recuperar la actividad**".

El especialista relativizó, sin embargo, el impacto real de la medida. "Es más efectista el anuncio que el impacto que tiene en el sector", advirtió, y recordó que la construcción es "de los que menos creció en términos relativos desde el 2023 para acá, con lo cual no sería tan optimista respecto a una recuperación inmediata".

El analista fue categórico sobre los límites del programa. "No creo que esto cambie rotundamente la dinámica de cómo viene la economía general", sostuvo, y agregó que "es positivo que exista, pero no es algo que vaya a cambiar en el corto plazo la dinámica de la situación económica general", concluyó.

Consultado por Sputnik, el economista Francisco Cantamutto situó el anuncio en un cuadro más amplio: "el Gobierno está buscando el ángulo por el cual tratar de presentar el programa sin salirse de los términos de su propio esquema discursivo, en una economía que crece más lento de lo que esperaba y se está quedando un poco sin herramientas para actuar".

El analista explicó que **ese margen limitado responde a una decisión de política económica.** "Su credibilidad para atraer inversiones y crédito se basa justamente en mostrar que no va a ceder ante las presiones y va a mantener un rumbo", planteó.

La sombra de la mora

Cantamutto identificó el problema estructural detrás del anuncio. "Hay una crisis de morosidad que supera ampliamente a la expansión del crédito y es particularmente relevante en algunos segmentos", refirió, y explicó que el Gobierno busca resolverla "a través de reestructuración con el propio crédito, o sea, masificar el crédito y sanearlo por la vía de nuevo crédito más barato".

Para el economista, ese enfoque tiene un punto débil. "Gran parte de la deuda en mora tiene montos muy bajos y no tiene que ver con la falta de financiamiento barato, sino con la falta de ingresos para sustentarlo", planteó. Según el experto, "la única herramienta que tiene a mano el Gobierno es tratar de incentivar por la vía del crédito", en un contexto de bajo crédito total.

El especialista resumió el alcance real de la medida. "La mayor parte de los anuncios recientes tienen que ver con crédito hipotecario, que llega a un segmento muy limitado de la población, pero tienen un impacto positivo en términos de la demanda de construcción", indicó.

Tosi coincidió en el diagnóstico sobre la mora, **aunque puso el foco en otro universo de**

deudores. “Es un universo de gente mucho más amplio que estas 18.000 familias que evaluó el ministro”, remarcó, y consideró que atacar ese problema “tendrá un aspecto multiplicador mucho más potente y más inmediato, porque son créditos de más corto plazo, son créditos para el consumo”.

Sobre la lectura política del Gobierno, el economista fue cauto. “Toma nota más allá de la retórica”, dijo, aunque advirtió que “si esa situación no se corrige en los próximos seis meses”, junto al deterioro del salario real y del ingreso disponible, “necesariamente algún impacto electoral para el gobierno va a tener”.

El Maipo/Sputnik