



# RADIOGRAFÍA DE LOS CRÉDITOS NIDO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

# **LAS POLÍTICAS CREDITICIAS HIPOTECARIAS LOCALES. Análisis de los Créditos NIDO de la Provincia de Santa Fe**

En 2024, el Gobierno de la Provincia de Santa Fe puso en marcha una nueva política de crédito hipotecario orientada a facilitar el acceso, construcción y finalización de viviendas, en articulación con el Banco Municipal de Rosario. Esta iniciativa buscó acompañar la reactivación del crédito hipotecario a partir de instrumentos de financiamiento con garantía real y actualización por UVA en una operatoria novedosa a nivel provincial.

El programa establece distintas líneas de financiamiento: créditos hipotecarios para adquisición o construcción de viviendas, créditos personales para terminación de viviendas y una modalidad colectiva de gestión agrupada, además de una línea específica para cesión de derechos. Los préstamos están dirigidos a personas o grupos familiares con residencia en la provincia previa al 30 de junio de 2024, con ingresos demostrables a partir de dos Salarios Mínimos Vitales y Móviles para créditos de vivienda y uno para terminación, sin propiedad registrada a su nombre.

Los montos alcanzan hasta \$100 millones para adquisición o construcción y \$25 millones para terminación, con plazos de hasta 20 y 5 años respectivamente. Las cuotas se actualizan por UVA, con una tasa adicional del 4,2 % para la demanda general y 3 % para quienes perciben sus haberes en el Banco Municipal de Rosario. A mediados de 2025, se incorporó el Nuevo Banco de Santa Fe a la operatoria, lo que ampliará la cobertura territorial y la capacidad crediticia del programa, y se complementa con el lanzamiento de "Acuerdo Santa Fe", destinado a facilitar el acceso a materiales de construcción con descuentos del 10 % y planes de financiación en hasta 12 cuotas, en articulación con el sector privado local.

El esquema representa un intento de instalar al crédito como eje de la política habitacional provincial desde una mirada patrimonialista de la vivienda, combinando criterios de elegibilidad territorial y social. Cerca de 1,1 millones de personas en Santa Fe residen en viviendas no propias (el 31,7 % de la población provincial), con marcada concentración en los departamentos Rosario y La Capital, que reúnen más del 56 % del déficit habitacional urbano.

Para garantizar una asignación equitativa entre regiones, la provincia elaboró un coeficiente de distribución departamental que pondera tanto el tamaño de la población total como la proporción de población que habita en viviendas no propias. Este indicador permite dimensionar el peso relativo de cada departamento dentro del universo provincial de potenciales beneficiarios y orientar la operatoria según la magnitud del déficit habitacional.

El resultado de este esquema muestra una fuerte concentración en los principales aglomerados urbanos: Rosario y La Capital reúnen en conjunto más del 54 % del coeficiente provincial, reflejando la magnitud del déficit en las áreas metropolitanas. Les siguen General López (5,8 %), Castellanos (5,6 %) y San Lorenzo (5,3 %), departamentos con cabeceras urbanas dinámicas y mercados habitacionales en expansión. En el extremo opuesto, los departamentos más rurales como Garay (0,7 %), 9 de Julio (0,9 %) o San Javier (0,9 %) registran una participación acotada, aunque permanecen plenamente incluidos en la operatoria.

Desde Fundación Tejido Urbano se recolectó información pública proveniente de sorteos, informes de gestión, declaraciones oficiales, estados contables del Banco Municipal de Rosario y del Nuevo Banco de Santa Fe, junto con estadísticas del Banco Central de la República Argentina, con el objetivo de caracterizar el perfil y la evolución de la operatoria crediticia provincial.

## Análisis sobre la demanda

En 2025 se sortearon 3.547 beneficiarios en diez llamados consecutivos, entre enero y octubre, con una distribución mensual que varió entre 257 y 541 adjudicados. A ello se suman 1.385 sorteados correspondientes al ciclo inicial de 2024, lo que eleva el universo total de beneficiarios sorteados desde el lanzamiento del programa (agosto 2024–octubre 2025) a 4.932 personas.

Debe destacarse que los sorteados representan una fracción reducida de la demanda total: participaron aproximadamente más de 40.000 personas de toda la provincia, cifra que ilustra la magnitud del interés social por acceder a créditos hipotecarios y la brecha persistente entre elegibilidad formal y capacidad real de financiamiento.

**Perfil etario.** Según una aproximación elaborada por Tejido Urbano, la composición por edad del universo sorteado se concentra en los segmentos de adultos jóvenes y medios:

- 2,7 % menores de 25 años,
- 22,2 % entre 25 y 35 años,
- 35,6 % entre 35 y 45 años,
- 25,3 % entre 45 y 60 años,
- y el resto mayores de 60 años.

Este patrón refleja la centralidad de los hogares en etapa de consolidación familiar y laboral, que suelen ser los principales demandantes de crédito hipotecario, y a la vez la escasa incidencia de los más jóvenes, condicionados por niveles de ingreso insuficientes, retraso en las trayectorias de visa y residenciales y mayores barreras de acceso financiero.

**Distribución territorial.** La distribución efectiva de los sorteados por departamento sigue con los coeficientes establecidos aunque esto no signifique luego que estos números respeten en cuanto otorgamiento efectivo ya que la etapa posterior de evaluación bancaria y desembolso depende de la capacidad crediticia individual y de las condiciones macrofinancieras. Rosario (38,7 %) y La Capital (14,5 %) concentran más de la mitad de los beneficiarios, seguidas por General López (5,9 %), Castellanos (5,6 %), General Obligado (5,44%) y San Lorenzo (5,4 %).

## Análisis de la Oferta

Del lado de la oferta crediticia, de acuerdo a PuntoBiz, los informes de gestión de julio de 2025 registran 382 créditos efectivamente otorgados, por una suma total de \$15.045 millones. De este total, \$11.557 millones corresponden a créditos hipotecarios de adquisición y construcción, y \$3.488 millones a créditos personales para terminación o ampliación de vivienda.

Dentro del segmento hipotecario, el 92 % se destinó a adquisición de vivienda y solo el 8 % a construcción. Los créditos personales representaron 174 operaciones, con un monto promedio cercano a \$20 millones, y operan como un instrumento de mejora habitacional más que de acceso a vivienda nueva.

## **Estructura financiera del Banco Municipal de Rosario.**

Al analizar la información contable y financiera del Banco Municipal de Rosario (BMR), entidad protagonista de la operatoria, se observa una evolución significativa del rubro de créditos hipotecarios dentro de su activo.

En diciembre de 2023, el saldo de esta cartera ascendía a aproximadamente \$688 millones (unos USD 700 mil). Un año más tarde, en diciembre de 2024, alcanzaba \$1.998 millones (alrededor de USD 1,85 millones). En abril de 2025, el saldo se habría elevado a \$4.186 millones (USD 3,84 millones) y para junio del mismo año, a \$7.227 millones (USD 5,56 millones).

Este incremento sostenido podría vincularse directamente con la implementación del programa de créditos provinciales, cuya curva de crecimiento coincide con el aumento de la cartera hipotecaria del banco.

En términos operativos, el número de cuentas activas destinadas a este tipo de créditos pasó de 53 en diciembre de 2023 a 54 en diciembre de 2024, y luego a 87 en marzo de 2025. Si se compara este crecimiento con la evolución del saldo de cartera, podría estimarse que en el primer trimestre de 2025 se otorgaron alrededor de 33 nuevos créditos hipotecarios, por un monto total cercano a USD 1,6 millones, lo que implicaría un promedio de USD 47.000 por crédito. Esa cifra resulta razonable en función de los valores de mercado de departamentos y viviendas unifamiliares en Rosario y Santa Fe capital.

Bajo el mismo supuesto, al comparar los saldos de marzo y junio de 2025 (cuando la cartera hipotecaria aumentó en unos USD 2 millones adicionales), podría inferirse la duplicación del volumen de créditos otorgados en ese período, con aproximadamente 40 nuevas operaciones. Estas cifras son aproximadas y deben interpretarse como estimaciones de Tejido Urbano en base a la información disponible.

*Evolución de las carteras.* El crecimiento observado en el BMR se concentró casi exclusivamente en las carteras de consumo y vivienda, que pasaron de \$28.635 millones en diciembre de 2023 a \$89.390 millones en diciembre de 2024, y alcanzaron \$113.617 millones en junio de 2025. En paralelo, la cartera total del banco se expandió de \$54.988 millones a \$119.231 millones y luego a \$159.970 millones en los mismos períodos.

Estos valores sugieren que la política provincial de crédito contribuyó a reposicionar al banco en segmentos de financiamiento minorista y habitacional, fortaleciendo su balance a partir de activos respaldados por hipotecas y avalados por el esquema de actualización UVA.

## **El rol del Nuevo Banco de Santa Fe**

El segundo actor de la operatoria, el Nuevo Banco de Santa Fe (NBSF), presenta una situación distinta. La entidad ya contaba con líneas hipotecarias previas (particularmente orientadas a clientes de ingresos medios), lo que dificulta aislar con precisión qué porción de su cartera corresponde a los nuevos créditos provinciales.

Sin embargo, al observar su evolución contable, entre diciembre de 2023 y diciembre de 2024 la cantidad de cuentas activas de crédito hipotecario se redujo de 41 a 34, y en marzo de 2025 apenas se incrementó a 35 cuentas, lo que muestra una operatoria todavía marginal. Recién entre abril y junio de 2025 se registra un salto de alrededor de USD 5,2 millones (unos \$7.500 millones) en el saldo total de créditos hipotecarios, incremento que podría vincularse con su incorporación efectiva al programa provincial y el inicio de los desembolsos bajo la modalidad NIDO.

### **Coherencia entre fuentes.**

Si los cálculos del informe de gestión difundidos por PuntoBiz fueran correctos, en julio de 2025 se habrían otorgado del orden de US\$ 8 millones en créditos hipotecarios. Ese rango resulta compatible, aunque no estrictamente equivalente, con las variaciones de saldos observadas en las carteras hipotecarias consolidadas del Banco Municipal de Rosario y del Nuevo Banco de Santa Fe entre diciembre de 2024 y junio de 2025.

Bajo esta lectura, y suponiendo (i) que el 92 % del monto hipotecario se hubiera orientado a adquisición y el 8 % a construcción, (ii) un ticket medio de adquisición en torno a US\$ 47.000, y (iii) la cifra de créditos personales efectivamente otorgados (147 o 174), se inferiría un orden de magnitud de 158–170 hipotecas de adquisición y 65–77 (o 38–50, según el escenario) de construcción, con tickets medios para obra entre \$12–14 millones ( $\approx$  US\$ 8,5–10 mil) o mayores si el número de personales fuera 174. En todos los casos, se trata de aproximaciones consistentes entre sí y sensibles al tipo de cambio utilizado, al redondeo y a la composición efectiva por línea.

Dicho esto, la convergencia entre (a) registros de gestión y (b) señales contables no prueba por sí misma causalidad uno-a-uno. Existen factores de confusión plausibles:

- Desfase temporal entre desembolso y registro contable (el corte a junio puede capturar preasignaciones y no todo julio).
- Reclasificaciones internas de cartera o efectos UVA (la actualización por CER puede inflar el saldo en pesos sin nuevo crédito neto).
- Políticas preexistentes (en especial, en NBSF) que podrían mezclarse con la operatoria provincial.
- Diferencias en criterios de reconocimiento (devengado vs. percibido), tasas de aprobación y cancelaciones/precancelaciones.

Con estos matices, la evidencia disponible sugiere, no afirma, que el programa provincial (de una inyección presupuestaria proyectada a 60 mil millones de pesos) habría sido un factor relevante en la expansión reciente de las carteras hipotecarias en Santa Fe, especialmente en el Banco Municipal de Rosario, donde el salto de saldos coincide temporalmente con la puesta en marcha y ampliación de la operatoria. Esta hipótesis de atribución queda condicionada a la confirmación de microdatos (desembolsos por banco, línea y mes) y a la armonización de criterios contables entre entidades.