



BANCO DE MÉXICO

Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda

Datos a septiembre de 2016

Este reporte se publica en cumplimiento del artículo 4 Bis 2 de la Ley para la Transparencia y el Ordenamiento de los Servicios Financieros.¹

ADVERTENCIA

Este reporte se elaboró con la información de créditos a la vivienda que se encontraba vigente en septiembre de 2016, la cual fue proporcionada por los intermediarios financieros regulados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La veracidad de la información reportada es responsabilidad de dichos intermediarios y está sujeta a revisión debido a modificaciones posteriores por parte de ellos mismos.²

¹ Artículo 4to. Bis 2: “Con el objeto de incrementar la competencia en el sistema financiero, el Banco de México publicará bimestralmente información e indicadores sobre el comportamiento de las tasas de interés y comisiones correspondientes a los diferentes segmentos del mercado, a fin de que los usuarios cuenten con información que les permita comparar el costo que cobran las instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas en los diferentes productos que ofrecen.”

² La información sobre créditos a la vivienda utilizada proviene de los formularios R04-H reportada a la CNBV con actualizaciones de las instituciones al 28 de marzo de 2017.

CONTENIDO

1.	Introducción.....	4
2.	Panorama General del Mercado Agregado de Créditos a la Vivienda.....	5
3.	Condiciones de Oferta de los Créditos a la Vivienda	7
3.1.	Créditos por denominación y tipo de tasa de interés.....	7
3.2.	Construcción de la cartera comparable de créditos	8
3.3.	Cartera comparable por destino de crédito	9
4.	Cartera Comparable de Créditos para Adquisición de Vivienda.....	10
4.1.	Indicadores por tipo de vivienda y aforo	10
4.2.	Indicadores a nivel institución	14
5.	Distribución de tasas de interés de los créditos para adquisición de vivienda a nivel institución	19
6.	Otros destinos de Crédito a la Vivienda por Institución	20
6.1.	Cartera comparable de crédito de la banca comercial para autoconstrucción de vivienda	20
6.2.	Cartera comparable de créditos para liquidez.....	21
6.3.	Cartera comparable de crédito para pago de pasivos.....	22
7.	Apéndice: Información metodológica.....	23
7.1.	Construcción de la cartera comparable	23
7.2.	Cálculo de tasas de interés y plazos.....	23
7.3.	Criterios de inclusión de instituciones	24

1. Introducción

La finalidad de este reporte es proporcionar a los analistas financieros y al público en general elementos para facilitar las comparaciones entre intermediarios financieros regulados sobre las condiciones de oferta de los créditos a la vivienda y fomentar con ello la competencia en este mercado.

Este reporte forma parte de la serie de Reportes de Indicadores Básicos (RIB) que se publican para cumplir con la *Ley para la Transparencia y el Ordenamiento de los Servicios Financieros*. En la actualidad, el Banco de México publica RIB de tarjetas de crédito, créditos automotrices, créditos de nómina, créditos personales, créditos a la vivienda y créditos a pequeñas y medianas empresas.

El reporte incluye información sobre los términos en que la banca comercial consolidada otorga créditos a la vivienda³; no se incluyen los créditos originados y financiados en su totalidad por los organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), tales como Infonavit y Fovissste, porque las condiciones de otorgamiento no son determinadas por el mercado.

El documento se estructura de la siguiente manera. En la sección 2 se presenta una descripción a nivel agregado del mercado de créditos a la vivienda otorgados por las entidades reguladas; la sección incluye indicadores de cartera, morosidad y concentración. Para reflejar de mejor manera las condiciones actuales de mercado, el reporte enfatiza los créditos que fueron otorgados durante los últimos 12 meses a la fecha de reporte de los datos, es decir, de octubre 2015 a septiembre 2016, y que se mantienen vigentes; sin embargo, se presenta también la información de la totalidad de la cartera comparable, incluyendo todas las fechas de otorgamiento en la medida en que los créditos sigan vigentes.

En la sección 3 se describen las características de la cartera de crédito y se construye la *cartera comparable* que sirve de base para el resto del reporte. Para conformar esta cartera se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de las instituciones porque sus condiciones no son accesibles para el público en general; se excluyen también los créditos cuyas condiciones de otorgamiento pueden haber cambiado, entre los que están los créditos con atrasos, vencidos y reestructurados. Para mantener manejables las dimensiones del reporte, se centra en los créditos denominados en pesos (M.N.)⁴ y otorgados a tasa fija; adicionalmente, es hacia donde se dirigen las tendencias actuales de la oferta. Finalmente, se excluyen del análisis los créditos otorgados por la banca comercial en *coparticipación*⁵ con ONAVIS, así como los *créditos para mejoras a vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda de los trabajadores*⁶ porque aunque están en la cartera de las instituciones de crédito, los términos de créditos los determinan los con base en criterios de política pública. Utilizando la cartera comparable y demás exclusiones de créditos como se ha descrito, se presenta la estructura de la cartera por destino del crédito, en la cual destaca la importancia que tiene el crédito para la adquisición de vivienda.

La sección 4 del reporte contiene un análisis detallado de los créditos para adquisición de vivienda. Se presentan las condiciones de crédito tanto a nivel agregado como por institución y tipo de vivienda, comparando la tasa de interés promedio ponderado por saldo y los plazos y montos promedio. En la sección 5 se incluyen gráficos de la distribución de las tasas de interés de la cartera para las instituciones otorgantes.

³ Se consolida la información de Santander con sus subsidiarias Santander Vivienda, Sofom ER y Santander Hipotecario, Sofom ER, y Banregio con su subsidiaria Financiera Banregio, Sofom ER.

⁴ A partir de febrero de 2015, los principales institutos de vivienda dejaron de ofrecer créditos denominados en veces de salarios mínimos e iniciaron planes para reconvertir los créditos existentes a otros denominados en moneda nacional.

⁵ La banca adquiere estos créditos originados por los ONAVIS; los principales programas son *Infonavit Total* y *Segundo Crédito*.

⁶ Se incluyen en este rubro principalmente los programas denominados *Mejoravit* y *Respalda2M*.

En la sección 6 se presenta información de los términos de crédito por institución para destinos de créditos a la vivienda diferentes a la adquisición de vivienda, tales como autoconstrucción de vivienda, créditos de liquidez y pago de pasivos hipotecarios.

El reporte finaliza con un apéndice metodológico donde se explican los criterios para seleccionar los créditos incluidos en este reporte y las fórmulas para calcular la tasa de interés promedio ponderado por saldo y los plazos promedio.

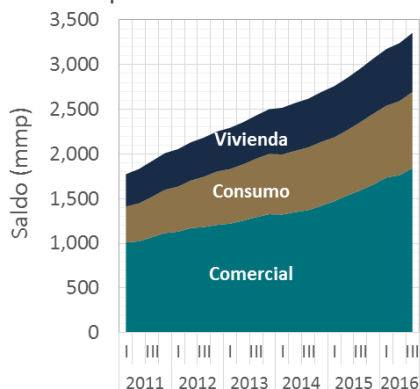
2. Panorama General del Mercado Agregado de Créditos a la Vivienda

El mercado de crédito a la vivienda está conformado por préstamos a largo plazo que las instituciones financieras otorgan a las personas físicas donde la vivienda garantiza la recuperación del mismo y se clasifican de acuerdo a su destino principal: i) adquisición, ii) autoconstrucción⁷, iii) remodelación o mejoramiento de la vivienda individual⁸, iv) créditos a la liquidez y v) créditos para pago de pasivos hipotecarios.

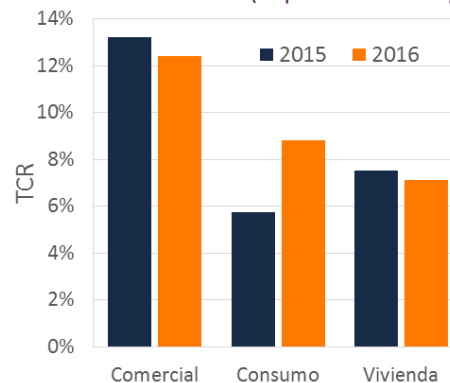
Gráfica 1

Saldo y crecimiento de los componentes de la cartera de crédito de la banca comercial^{1/}

a) Saldo total de la cartera de crédito por componentes



b) Tasa de crecimiento real anual (TCR) del saldo de crédito (septiembre a septiembre)



1/ Información consolidada con las sofomes er de la banca comercial. Se incluyen todos los destinos de créditos a la vivienda. Las cifras del saldo de la cartera son los promedios mensuales del trimestre y la tasa real se calcula utilizando las cifras a septiembre del año respectivo. En el crédito comercial se excluye el crédito a instituciones financieras y gobiernos.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

En términos agregados, a septiembre de 2016, el saldo de la cartera de créditos a la vivienda consolidada (670 mil millones de pesos) constituyó el 19.7 por ciento de la cartera de crédito total (3,355 mil millones de pesos) de las instituciones financieras⁹ (Gráfica 1a). El crecimiento real de la cartera de crédito a la vivienda al tercer trimestre de 2016 con respecto al mismo período del año anterior fue de 7.1 por ciento (Gráfica 1b).

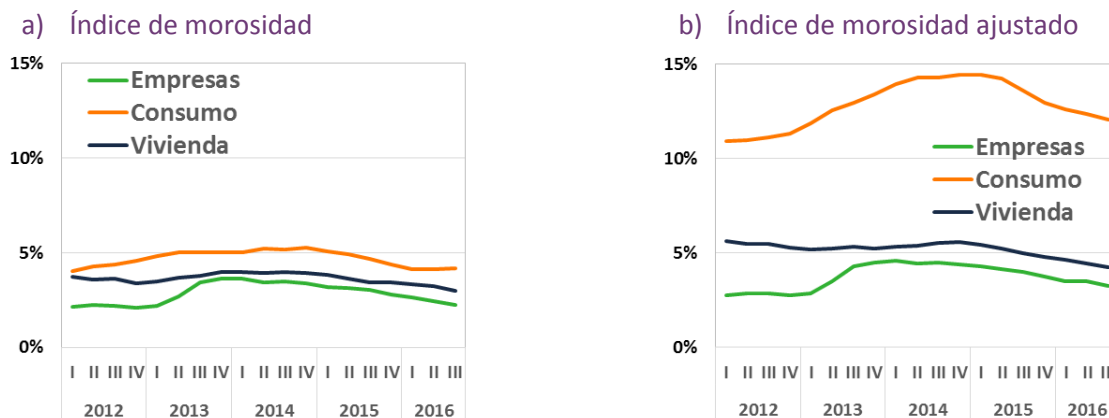
El índice de morosidad de la cartera de vivienda mantuvo una tendencia a reducirse a partir del IV trimestre de 2014 (Gráfica 2a) y el índice de morosidad ajustado, el cual se obtiene corrigiendo el índice de morosidad con las *quitas* y *castigos* que realizan las instituciones, muestra una tendencia negativa a partir de 2014 (Gráfica 2b).

⁷ En los créditos para autoconstrucción se incluyen los créditos para compra de terreno y/o construcción de vivienda.

⁸ Con excepción de los créditos destinados a mejoras a la vivienda con plazos de hasta 3 años que son garantizados con la subcuenta de vivienda de los trabajadores.

⁹ Se consolidan las cifras de los bancos con sus sofomes reguladas. Fuente: *Portafolio de Información*, CNBV.

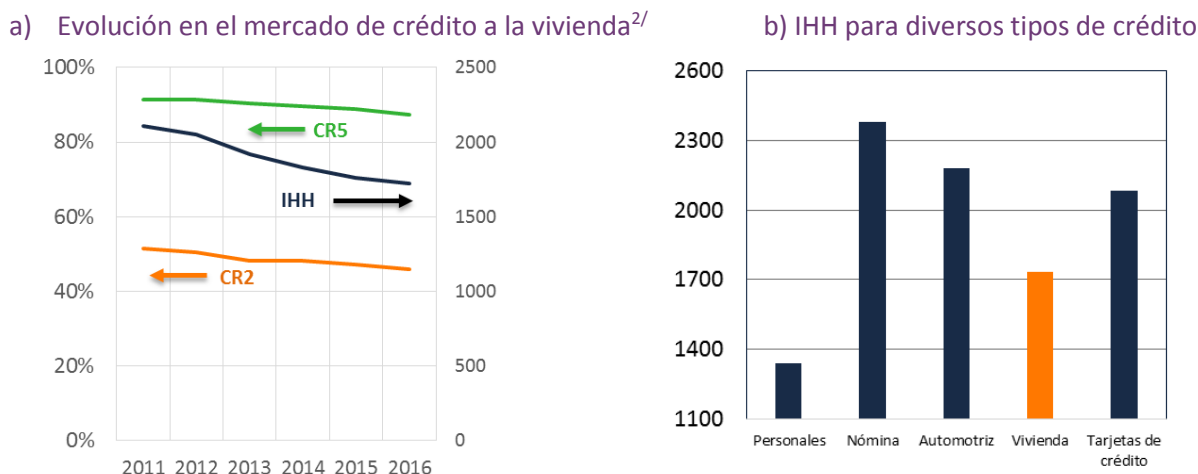
Gráfica 2
Índices de morosidad y morosidad ajustado de los componentes de la cartera de crédito de la banca comercial^{1/}



1/ Se consolidan las cifras de la banca comercial con sus Sofomes reguladas. Se incluyen todos los destinos de créditos a la vivienda. Promedios trimestrales. El índice de morosidad es la razón de la cartera vencida entre la cartera total. El índice de morosidad ajustado es la razón de la cartera vencida promedio de doce meses del segmento agregada con las quitas y castigos de doce meses entre la cartera total. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Respecto a la concentración de la cartera de crédito a la vivienda en el mercado bancario, la participación de mercado agregada de los 5 bancos más grandes (CR5) ha permanecido estable durante los últimos dos años si bien la de los dos más grandes (CR2) se redujo ligeramente durante 2016 (al III trimestre) (Gráfica 3a). El índice de concentración de Herfindahl-Hirschman (IHH)¹⁰ de la misma cartera ha disminuido durante los últimos años, de modo que durante 2016 su nivel fue inferior al registrado en los demás mercados de crédito a los hogares¹¹, con excepción de los créditos personales (Gráfica 3b).

Gráfica 3
Índices de concentración en el mercado de crédito de la banca comercial^{1/}



1/ Se incluye toda la cartera de crédito al cierre del año respectivo y se consolidan las cifras de los bancos con sus sofomes reguladas. 2/ Índices al tercer trimestre del año respectivo con base en el saldo de crédito total. 3/ El IHH se calcula a septiembre 2016. Fuente: CNBV.

¹⁰ Este índice se construye sumando el cuadrado de la participación porcentual que cada institución tiene en la cartera total; CR2 y CR5 es la suma de la participación porcentual en el saldo de las 2 y 5 instituciones bancarias con mayor saldo, respectivamente.

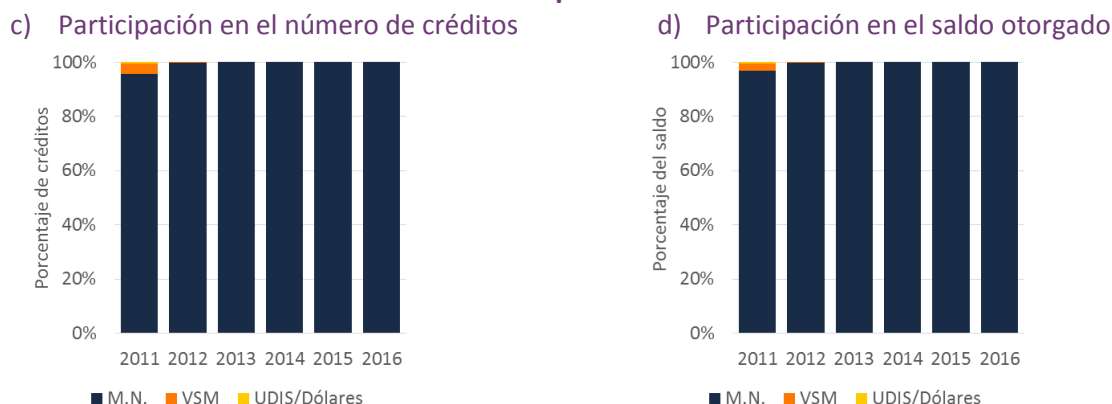
¹¹ La Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) ha establecido límites del IHH para autorizar una fusión: el nivel resultante debe ser menor a 2,000 puntos o el incremento menor a 75 puntos (*Diario Oficial de la Federación*, 24 de julio de 1998). El nivel de este indicador en el caso de la cartera de crédito a la vivienda se mantuvo por debajo de estos criterios

3. Condiciones de Oferta de los Créditos a la Vivienda

3.1. Créditos por denominación y tipo de tasa de interés

Una característica central de los créditos a la vivienda es su denominación. Durante los últimos cinco años, la tendencia de la industria es otorgar estos créditos en pesos o moneda nacional (M.N) (Gráfica 4). Adicionalmente, estos créditos se otorgan de manera predominante a tasa de interés fija durante la vida del crédito (Gráfica 5). Por estas razones, el análisis de los créditos a la vivienda que se muestra a continuación se centra en los créditos denominados en pesos y a tasa de interés fija.

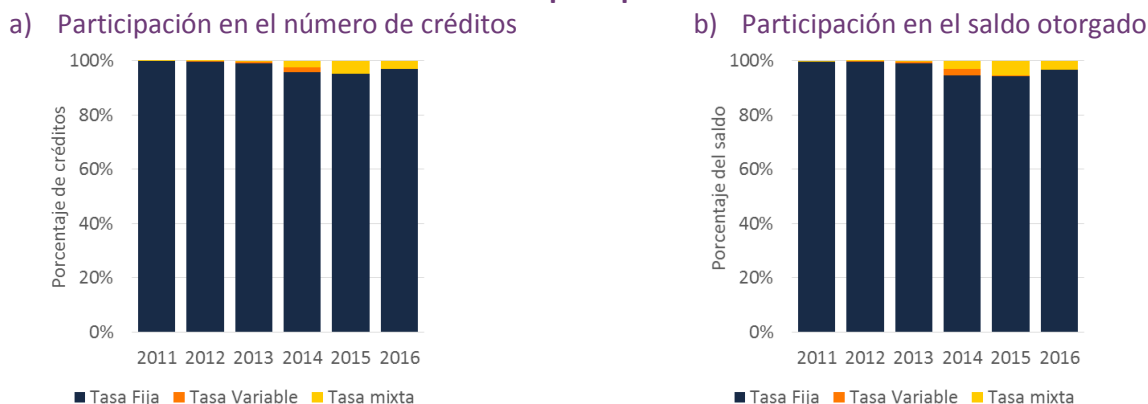
Gráfica 4
Créditos a la vivienda por denominación^{1/}



1/ Créditos vigentes a septiembre de 2016. Se *excluyen* créditos otorgados en coparticipación con institutos públicos y los destinados a mejoras a vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda, además de los créditos otorgados a empleados o ex empleados de las instituciones financieras y reestructurados, entre otros. VSM indica Veces el Salario Mínimo del D.F.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Gráfica 5
Créditos a la vivienda por tipo de tasa de interés^{1/}



1/ Créditos vigentes a septiembre de 2016. Se *excluyen* créditos otorgados en coparticipación con institutos públicos y los destinados a mejoras a vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda, además de los créditos otorgados a empleados o ex empleados de las instituciones financieras y reestructurados, entre otros.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

3.2. Construcción de la cartera comparable de créditos

A septiembre de 2016 la cartera de crédito total de vivienda otorgada por la banca comercial consolidada estaba constituida por 1.5 millones de créditos con un saldo de 670 mil millones de pesos corrientes.¹² Con el objeto de presentar los términos en que las instituciones ofrecen sus productos al público en general, este reporte se basa en el concepto de *cartera comparable*.

La cartera comparable está conformada por aquellos créditos cuyas condiciones de otorgamiento son pactadas en el mercado. Para estos efectos, se excluyen de la cartera total los créditos otorgados a empleados y ex empleados de las instituciones y otros programas especiales porque no reflejan las condiciones de mercado, así como los créditos cuyas condiciones pudieran haber cambiado durante su vida, como los vencidos y atrasados. Posteriormente, a fin de simplificar la estructura de este reporte, se seleccionan los créditos a tasa de interés fija y denominada en pesos por reflejar los términos en que se otorgan la mayoría de créditos a la vivienda.

Los términos de otorgamiento de los créditos de la banca comercial son determinados por las condiciones del mercado, a diferencia de los otorgados determinados por las ONAVIS, cuyos términos se fijan por criterios de política pública;¹³ las diferencias en los términos se observan en el Cuadro 1. Durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016, los créditos para adquisición de vivienda otorgados por la banca en coparticipación con las ONAVIS, tienen plazos y tasas mayores que los otorgados sin la participación de las ONAVIS.¹⁴

Por su parte, para el mismo periodo, los créditos para mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda que administran las ONAVIS, tienen un monto promedio de 31 mil pesos, plazo promedio de 2 años y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 18.1 por ciento. Estos términos contrastan con los créditos que otorga la banca para este destino sin intervención de las ONAVIS, los cuales tienen un monto promedio de 1.37 millones de pesos, 16 años de plazo promedio y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 8.8 por ciento.

Después de aplicar los criterios de selección de créditos que se ha descrito en esta sección, la información que se incluye en este reporte constituye el 39.3 y 68.1 por ciento del número y saldo, respectivamente, de la cartera total de crédito a la vivienda otorgado por la banca a septiembre de 2016.

¹² La información proviene del *Reporte Regulatorio R04-H* administrado por la CNBV.

¹³ A partir de julio de 2016 se incorporaron claves en el *Reporte Regulatorio R04-H* que permiten identificar los créditos de la banca otorgados en coparticipación con los ONAVIS.

¹⁴ Por otra parte, los créditos de la banca en cofinanciamiento con las ONAVIS no se separan porque éstos son originados y otorgados en condiciones determinadas por la banca comercial.

Cuadro 1
Cartera comparable de créditos a la vivienda de la banca comercial
vigentes a septiembre de 2016 por destino^{1/}
(Créditos denominados en M.N. y a tasa fija)

Destino de crédito	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Otorgados por la banca excluyendo en coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{2/}						
<i>Otorgados durante el periodo de octubre 2015 a septiembre 2016</i>						
Total	110,925	125,263	1,177	18	9.3	9.2
Adquisición de vivienda	82,723	100,592	1,254	19	9.2	9.2
Autoconstrucción	3,726	5,024	1,752	17	9.6	9.5
Mejoras a la vivienda	1,348	1,812	1,377	16	8.8	8.6
Pago de pasivos hipotecarios	18,436	14,184	793	15	9.2	9.0
Liquidez	4,692	3,651	805	15	12.0	12.6
<i>Cartera total</i>						
Total de créditos a septiembre 2016	603,167	452,907	899	18	10.0	9.9
Adquisición de vivienda	519,211	393,810	912	18	10.0	9.9
Autoconstrucción	12,454	14,292	1,427	16	9.9	9.5
Mejoras a la vivienda	4,737	4,509	1,079	16	9.3	8.6
Pago de pasivos hipotecarios	38,131	27,114	772	15	9.3	9.3
Liquidez	28,634	13,181	579	15	12.5	12.8
Otorgados por la banca en coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}						
<i>Otorgados durante el periodo de octubre 2015 a septiembre 2016</i>						
<i>En coparticipación con ONAVIS^{3/}</i>	20,940	10,511	432	22	11.2	11.0
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{4/}</i>	161,339	4,217	31	2	18.1	18.5
<i>Cartera total</i>						
<i>En coparticipación con ONAVIS^{3/}</i>	99,103	38,576	323	24	10.9	11.7
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{4/}</i>	367,669	7,701	30	2	18.2	18.5

1/ La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

2/ Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados y vencidos o con días de atraso, entre otros. Se incluyen los créditos otorgados en cofinanciamiento con ONAVIS.

3/ Los créditos en coparticipación son originados por los ONAVIS y financiados por la banca e incluyen principalmente los programas de *Infonavit Total* y *Segundo Crédito Infonavit*.

4/ Créditos garantizados con la subcuenta de vivienda e incluyen principalmente los programas denominados *Mejoravit* de Infonavit y *Respalda2M* de Fovissste.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

3.3. Cartera comparable por destino de crédito

Con el fin de presentar las condiciones vigentes del mercado de créditos a la vivienda, el análisis del reporte se centra en los créditos otorgados durante los últimos 12 meses contados a la fecha de corte de los datos de este reporte, es decir, de octubre 2015 a septiembre 2016. Para fines de referencia también se presentan cifras de la cartera total independientemente de la fecha de otorgamiento.

Los créditos a la vivienda se clasifican de acuerdo con su destino: adquisición de vivienda nueva o usada, autoconstrucción de vivienda, mejoras a la vivienda, pago de pasivos hipotecarios y créditos de liquidez. Los términos de los créditos difieren de acuerdo con su destino. Por ejemplo, durante el periodo de octubre 2015 a septiembre de 2016, los créditos dirigidos a la adquisición de vivienda registraron una tasa de interés promedio ponderado de 9.2 por ciento, un plazo de 19 años y un monto promedio de 1.25 millones de pesos

en la originación. En comparación, los créditos para liquidez con garantía inmobiliaria tuvieron durante el mismo período, una tasa de interés promedio ponderado de 12.0 por ciento, un plazo promedio de 15 años y un monto promedio en la originación de 805 mil pesos.

El crédito para la adquisición de vivienda es sin duda el de mayor importancia en el crédito a la vivienda. De octubre 2015 a septiembre de 2016, este destino representó el 74.6 y 80.3 por ciento del número de créditos y saldo otorgado respectivamente. El segundo destino más común lo constituye el financiamiento para pago de pasivos hipotecarios, el cual refleja la mayor movilidad de los clientes que tenían su crédito hipotecario en un banco hacia otras instituciones; este destino representó el 16.6 y 11.3 por ciento del número de créditos y saldo otorgado durante este período. Estos dos destinos significaron en conjunto el 91.2 y 91.6 por ciento, respectivamente, del número de créditos y del saldo total otorgados durante el período mencionado.

Los créditos para mejoras a la vivienda otorgados por la banca comercial excluyendo aquellos garantizados con la subcuenta de vivienda se concentran en una sola institución (83.4 por ciento del número de créditos y 79.4 por ciento del saldo de la cartera total). Por esta razón, no se presenta un cuadro para este destino de crédito a nivel institución.

4. Cartera Comparable de Créditos para Adquisición de Vivienda

En esta sección se describen las características principales de la cartera comparable de los créditos para la adquisición de vivienda originados por la banca comercial. Se destacan los aspectos referidos a evolución y distribución de la 1) tasa de interés promedio ponderado por saldo, 2) monto promedio del crédito al momento de la originación y 3) plazo promedio.¹⁵ El análisis se presenta para los tres segmentos tradicionales de adquisición de vivienda: social, media y residencial sobre la base de los criterios de la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM).¹⁶ Se enfatiza el análisis de los créditos otorgados durante el último año a la fecha de los datos, es decir, de octubre 2015 a septiembre 2016, aunque se presenta también la cartera total a esta misma fecha. De igual manera, se presenta una segmentación de acuerdo con el monto de préstamo respecto al valor de avalúo notarial del inmueble (denominado aforo), segmentando en i) menor o igual a 80 por ciento y ii) mayor a 80 por ciento; este concepto es la contraparte del enganche, la parte del valor del inmueble que el cliente debe cubrir para poder recibir el préstamo.¹⁷

4.1. Indicadores por tipo de vivienda y aforo

En el Cuadro 2 se muestra que de octubre 2015 septiembre de 2016, la cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda de la banca se conformó por 82,723 préstamos por un monto de 100,592 millones de pesos nominales. El monto de crédito otorgado promedio fue de 1.25 millones de pesos, el plazo promedio fue de 19 años y la tasa promedio ponderado por saldo fue de 9.2 por ciento. El 64.7 por ciento del saldo total de estos créditos se dirigió a la adquisición de bienes inmuebles residenciales, 29.8 por ciento a vivienda media y el resto a vivienda de interés social. Por segmento de aforo, el 57.7 por ciento del saldo correspondió a créditos que tenían un aforo menor o igual a 80 por ciento; es decir, en estos casos el enganche que el cliente pago fue superior o igual al 20 por ciento del valor de la vivienda. También se observa que la tasa promedio ponderado es menor para créditos con aforos menores.

¹⁵ En el apéndice se explica la manera en que se calcularon los plazos y los conceptos de tasa promedio ponderado por saldo y tasa mediana de la distribución del saldo.

¹⁶ La clasificación de la AHM se compone de seis tipos. En este reporte se utiliza una versión simplificada y se agrupa en 1) vivienda social con inmuebles con valor de hasta 350 veces el salario mínimo mensual del D.F. (VSMMDF), 2) vivienda media con valor mayor a 350 y hasta 750 VSMMDF y 3) vivienda residencial con valor mayor a 750 VSMMDF, lo cual equivale en 2016 a inmuebles con precio de hasta \$767 mil, mayores a \$767 y hasta \$1.6 millones respectivamente. Se utilizan los valores de avalúo de los inmuebles y el VSMMDF vigente en cada cosecha o año de otorgamiento de los créditos para clasificarlos por segmento o tipo de vivienda.

¹⁷ En el enganche no se incluyen gastos notariales ni impuestos.

Cuadro 2
Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de la banca comercial
vigente a septiembre de 2016 por aforo y segmento^{1/}
 (Créditos denominados en moneda nacional y a tasa fija)

Destino de crédito	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Otorgados de octubre de 2015 a septiembre 2016	82,723	100,592	1,254	19	9.2	9.2
Con aforo menor o igual a 80%	51,980	58,005	1,157	18	9.1	9.0
Con aforo mayor a 80%	30,743	42,587	1,418	19	9.4	9.5
Vivienda social	13,317	5,525	424	19	9.5	9.5
Con aforo menor o igual a 80%	8,290	2,967	366	19	9.4	9.5
Con aforo mayor a 80%	5,027	2,558	521	19	9.7	9.8
Vivienda media	36,676	30,011	837	19	9.3	9.3
Con aforo menor o igual a 80%	21,942	15,152	710	19	9.2	9.2
Con aforo mayor a 80%	14,734	14,859	1,027	20	9.4	9.5
Vivienda residencial	32,730	65,055	2,059	18	9.1	9.1
Con aforo menor o igual a 80%	21,748	39,885	1,909	18	9.0	9.0
Con aforo mayor a 80%	10,982	25,170	2,354	19	9.4	9.5
Total de créditos a septiembre 2016	519,211	393,810	912	18	10.0	9.9
Con aforo menor o igual a 80%	316,868	223,450	860	18	9.9	9.8
Con aforo mayor a 80%	202,343	170,361	993	19	10.1	10.3
Vivienda social	135,203	35,769	327	19	10.8	10.6
Con aforo menor o igual a 80%	76,830	18,052	292	18	10.8	10.6
Con aforo mayor a 80%	58,373	17,717	379	19	10.8	10.6
Vivienda media	227,720	135,178	708	19	10.2	10.2
Con aforo menor o igual a 80%	131,646	65,124	597	18	10.1	10.0
Con aforo mayor a 80%	96,074	70,054	868	19	10.2	10.4
Vivienda residencial	156,288	222,863	1,714	18	9.8	9.6
Con aforo menor o igual a 80%	108,392	140,273	1,589	17	9.7	9.5
Con aforo mayor a 80%	47,896	82,590	1,996	18	9.9	9.9

1/ Se excluyen los créditos en coparticipación con ONAVIS y los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados y vencidos o con días de atraso, entre otros. Se incluyen créditos en cofinanciamiento con ONAVIS. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

Como se puede observar en la Gráfica 6, de 2012 a 2016 los términos en que se otorgan los créditos para adquisición de vivienda han mejorado para los tres segmentos de vivienda, lo cual se observa en la baja de las tasas de interés; además la banca ha otorgado un número mayor de créditos y monto de saldo real a los segmentos de vivienda media y residencial.

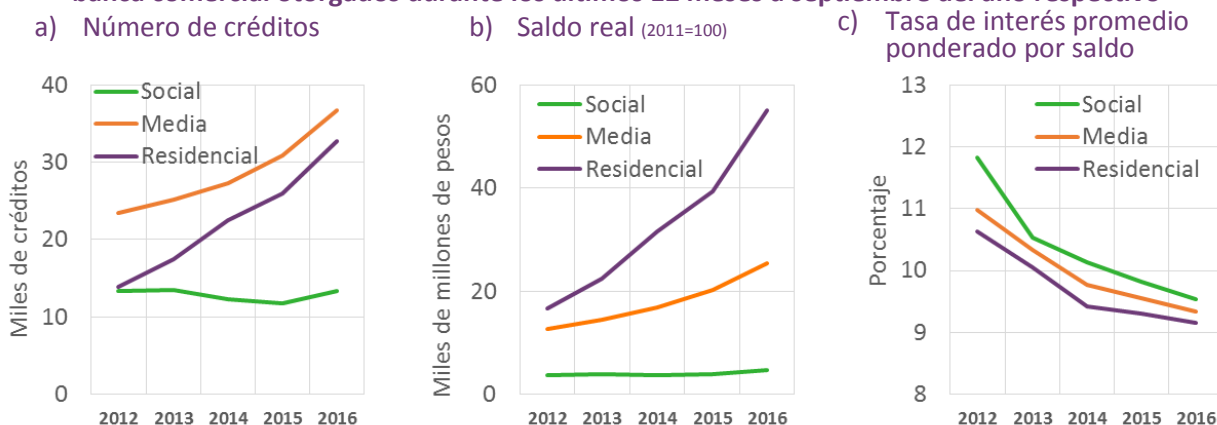
En la Gráfica 7 se muestra una comparación de la cartera de créditos otorgados durante el período de octubre 2015 a septiembre 2016 con respecto a su tasa promedio ponderado por saldo, porcentaje de créditos y saldo por segmento de vivienda. En términos generales, la tasa se reduce conforme aumenta el valor de la vivienda y disminuye para plazos mayores a 15 años.

Las Gráficas 8, 9 y 10 muestran las distribuciones relativas del número de créditos otorgados durante el período de octubre 2015 a septiembre 2016 de acuerdo con su tasa de interés, plazo y aforo, respectivamente. Se observa que la mayor parte de los créditos de los tres tipos de vivienda se otorgan a tasas en el rango de 8.5 a 11.0 por ciento. La distribución relativa de tasas se sesga a tasas menores para la vivienda residencial y a tasas mayores para la vivienda social (Gráfica 8). La moda del plazo para los tres segmentos es de 16 a 20 años

(Gráfica 9). En los tres segmentos se observa que más del 30 por ciento de los créditos se otorgan con financiamiento mayor del 80 por ciento (Gráfica 10).

Gráfica 6

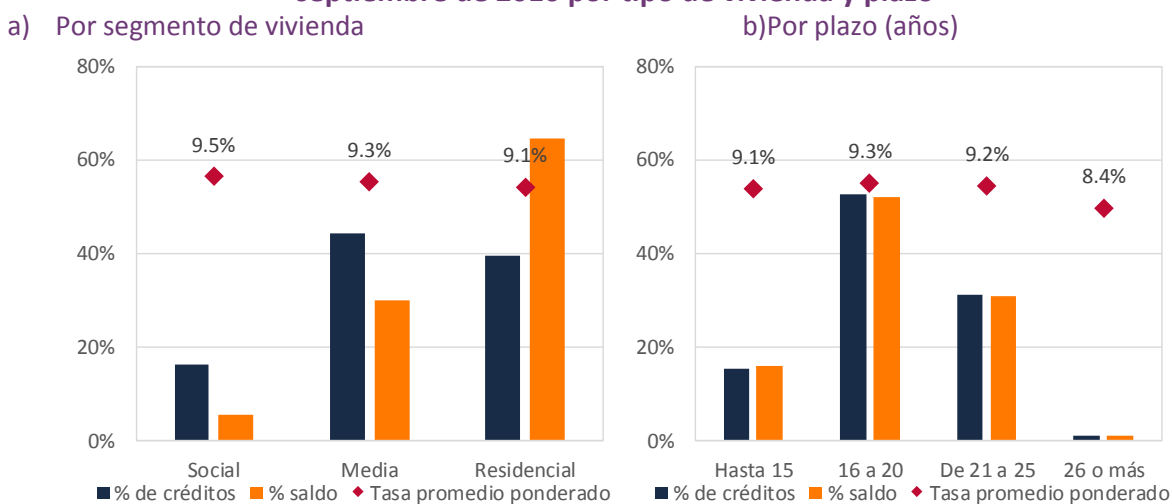
Número, saldo y tasa de interés de la cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de la banca comercial otorgados durante los últimos 12 meses a septiembre del año respectivo^{1/}



1/ Créditos en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados, vencidos o con días de atraso, además de los créditos otorgados en coparticipación con ONAVIS. Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

Gráfica 7

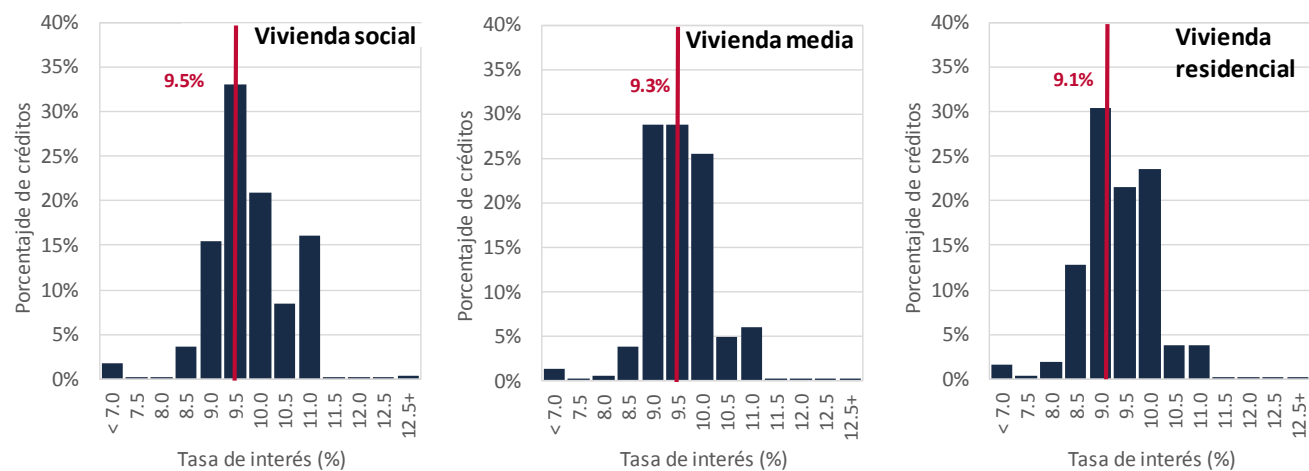
Porcentaje de créditos, saldo y tasa de interés de la cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de la banca comercial otorgada durante el período de octubre 2015 a septiembre de 2016 por tipo de vivienda y plazo^{1/}



1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso. Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

Gráfica 8

Distribución de los créditos para adquisición de vivienda otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016 de acuerdo a su tasa de interés, por segmento de vivienda^{1/}

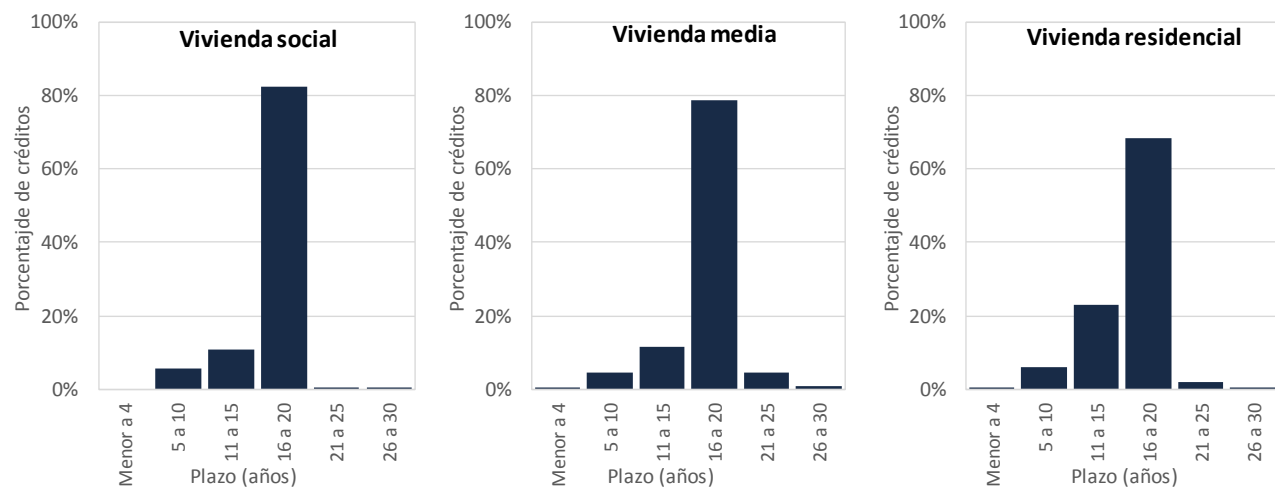


Tasa promedio ponderado por saldo

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso.
Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Gráfica 9

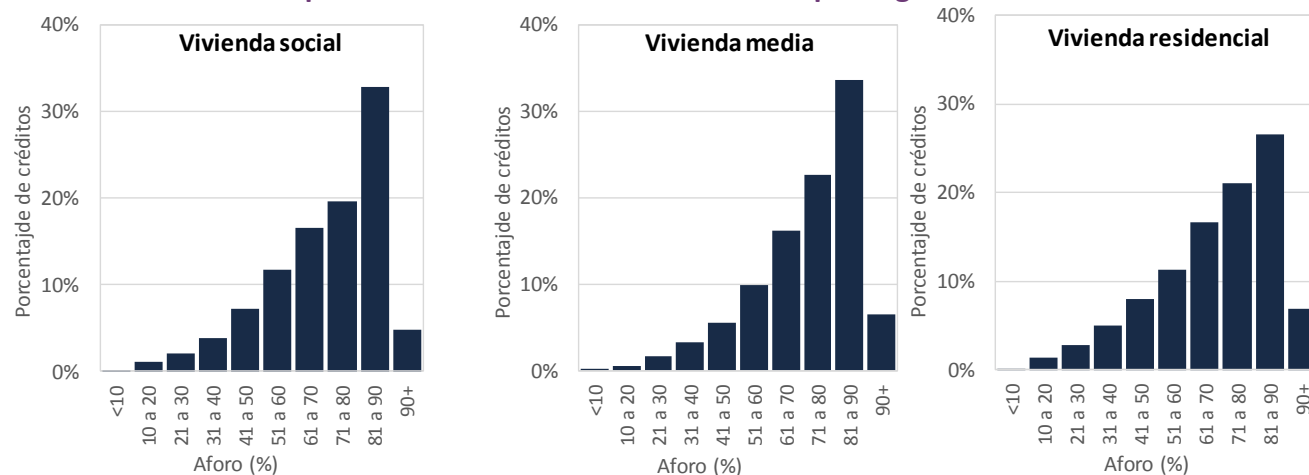
Distribución de los créditos para adquisición de vivienda otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016 de acuerdo al plazo de contratación por segmento de vivienda^{1/}



1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso.
Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Gráfica 10

Distribución de los créditos para adquisición de vivienda otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016 de acuerdo al aforo por segmento de vivienda^{1/}



1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

4.2. Indicadores a nivel institución

En esta sección se presenta información de los términos de crédito de la cartera comparable para la adquisición de vivienda, como son la tasa de interés promedio ponderado por saldo, plazo promedio y monto promedio de financiamiento otorgado por cada intermediario. La información se muestra para la cartera de adquisición de vivienda y después por segmento de vivienda.

- Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda otorgados durante el período de octubre 2015 a septiembre de 2016*, el rango de la tasa de interés promedio ponderado de las instituciones reportadas fluctuó entre 8.9 y 10.4 por ciento.
- Destaca que las tasas de los créditos otorgados durante el período mencionado son menores o iguales a las correspondientes a la cartera total (en paréntesis en el Cuadro 3) para todas las instituciones.
- Las instituciones que presentaron las tasas de interés más bajas fueron HSBC (8.9 por ciento), Santander (9.0 por ciento) y Banorte/IXE y Banamex (9.1 por ciento).
- Las instituciones que tienen mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron BBVA Bancomer (31.7 por ciento), Banorte/IXE (22.6 por ciento) y Scotiabank (20.1 por ciento); en conjunto estos tres bancos concentran el 75.9 del número de créditos y el 74.4 por ciento del saldo.

Cuadro 3
Cartera comparable de créditos de la banca comercial para adquisición de vivienda otorgada durante el período de octubre 2015 a septiembre de 2016^{1/}
 (En paréntesis se muestran las cifras de la cartera total de créditos a septiembre de 2016)

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	82,723	100,592	1,254	19	9.2	9.2
	(519,211)	(393,810)	(912)	(18)	(10.0)	(9.9)
HSBC	6,995	7,216	1,063	19	8.9	8.5
	(34,194)	(24,418)	(867)	(18)	(9.3)	(8.7)
Santander	7,852	11,499	1,512	18	9.0	9.6
	(80,809)	(58,938)	(914)	(17)	(10.0)	(10.5)
Banorte/IXE	16,400	22,727	1,418	20	9.1	9.1
	(101,374)	(87,386)	(1,020)	(19)	(9.8)	(9.8)
Banamex	2,919	3,664	1,306	18	9.1	9.0
	(25,694)	(17,521)	(911)	(17)	(10.1)	(10.0)
Scotiabank	16,384	20,195	1,277	18	9.2	9.3
	(70,270)	(67,840)	(1,122)	(18)	(9.6)	(9.3)
BBVA Bancomer	29,963	31,908	1,101	19	9.5	9.3
	(192,115)	(125,687)	(778)	(19)	(10.4)	(10.4)
Banregio	637	1,173	1,905	17	9.5	9.5
	(3,660)	(3,502)	(1,188)	(17)	(10.4)	(10.5)
Afirme	781	1,034	1,336	16	10.1	9.8
	(3,100)	(3,283)	(1,237)	(16)	(10.1)	(9.8)
Banco del Bajío	506	592	1,208	17	10.4	10.0
	(4,116)	(2,899)	(903)	(12)	(10.7)	(10.0)
Otros bancos	286	583				
	(3,879)	(2,337)				

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso, entre otros. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados de octubre de 2015 a septiembre de 2016. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante el período de octubre 2015 a septiembre 2016 vigentes a esta fecha. En el concepto de *Otros bancos* de los créditos otorgados de octubre a septiembre 2016 se incluyen los siguientes: Banco Inbursa, Ve por Más, Banca Mifel, Banco Multiva, Banco Famsa, Banco Autofin y Banco Inmobiliario, y en la cartera total: Banco Inbursa, Banca Mifel, Banco Inmobiliario, Ve por Más, Banco Azteca, Banco Multiva, Banco Famsa, Banco Interacciones, Bansi, Banco Autofin, Banco Invex y ABC Capital. El Banco Inbursa reclasificó parte de su cartera de créditos para adquisición de vivienda a créditos para pago de pasivos hipotecarios. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

- Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda de interés social otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016*, las tasas de interés promedio ponderado fluctuaron entre 9.1 y 10.4 por ciento.
- Las instituciones que registraron las tasas de interés más bajas fueron Banorte/IXE (9.1 por ciento), HSBC (9.3 por ciento) y Scotiabank y Banamex (9.4 por ciento).
- Las instituciones que poseen mayor participación en el saldo de este mercado son BBVA Bancomer (49.3 por ciento), Scotiabank (14.8 por ciento) y Banorte/IXE (14.3 por ciento); estos bancos representaron en su conjunto el 77.1 por ciento y 78.4 por ciento del número total de créditos y del saldo total respectivamente.

Cuadro 4

Cartera comparable de créditos de la banca comercial para la adquisición de vivienda de interés social otorgada durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016^{1/}

(En paréntesis se muestran las cifras de la cartera total de créditos a septiembre de 2016)

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	13,317	5,525	424	19	9.5	9.5
	(135,203)	(35,769)	(327)	(19)	(10.8)	(10.6)
Banorte/IXE	1,794	791	446	20	9.1	9.1
	(17,099)	(5,071)	(366)	(19)	(10.5)	(10.6)
HSBC	1,252	473	388	19	9.3	9.0
	(7,983)	(2,295)	(368)	(18)	(9.6)	(9.0)
Banamex	286	111	404	17	9.4	10.0
	(4,056)	(1,093)	(346)	(17)	(10.6)	(11.0)
Scotiabank	1,872	819	446	19	9.4	9.5
	(8,061)	(2,829)	(395)	(18)	(9.7)	(9.5)
BBVA Bancomer	6,608	2,722	421	19	9.6	9.5
	(72,524)	(18,503)	(313)	(19)	(11.0)	(10.6)
Santander	1,206	486	413	18	9.8	9.6
	(20,707)	(4,755)	(293)	(17)	(11.2)	(10.5)
Banregio	60	26	440	18	9.8	9.5
	(831)	(191)	(300)	(18)	(11.7)	(12.1)
Banco del Bajío	65	24	376	17	10.3	10.0
	(1,161)	(294)	(356)	(10)	(11.7)	(11.0)
Afirme	143	59	459	18	10.4	10.6
	(936)	(404)	(680)	(16)	(10.5)	(10.6)
Otros bancos	31	15				
	(1,845)	(334)				

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso, entre otros. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016 vigentes a esta fecha. En el concepto de *otros bancos* otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016 se incluyen los siguientes: Banco Inbursa, Ve por Más, Banco Famsa, Banco Inmobiliario, Banca Mifel y Banco Multiva, y de la cartera total: Banco Inbursa, Banco Inmobiliario, Banco Azteca, Banca Mifel, Banco Multiva, Ve por Más, Banco Famsa y BANSI. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

- Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda media otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016*, la tasa de interés promedio ponderado fluctuó entre 9.0 y 10.2 por ciento.
- Los bancos con tasas de interés promedio ponderados más bajas fueron HSBC (9.0 por ciento), Santander (9.1 por ciento) y Banorte/IXE (9.2 por ciento).
- Las instituciones que tienen mayor participación en el saldo de crédito otorgado para la adquisición de vivienda media son BBVA Bancomer (40.1 por ciento), Banorte/IXE (21.2 por ciento) y Scotiabank (19.5 por ciento); en conjunto estas instituciones otorgaron el 79.3 por ciento del número de créditos y 80.9 por ciento del saldo total.

Cuadro 5

Cartera comparable de los créditos de la banca comercial para adquisición de vivienda media otorgada durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016^{1/}
(En paréntesis se muestran las cifras de la cartera total de créditos a septiembre de 2016)

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	36,676	30,011	837	19	9.3	9.3
	(227,720)	(135,178)	(708)	(19)	(10.2)	(10.2)
HSBC	3,090	2,175	721	19	9.0	9.0
	(15,864)	(8,704)	(665)	(18)	(9.4)	(8.7)
Santander	2,594	2,164	852	19	9.1	9.6
	(31,507)	(15,293)	(615)	(17)	(10.5)	(10.5)
Banorte/IXE	7,107	6,373	912	20	9.2	9.1
	(51,756)	(33,516)	(766)	(20)	(10.1)	(10.2)
Scotiabank	7,250	5,859	828	19	9.3	9.3
	(31,623)	(20,868)	(741)	(19)	(9.6)	(9.5)
Banamex	1,114	782	730	18	9.3	10.0
	(11,558)	(5,286)	(605)	(17)	(10.3)	(10.0)
BBVA Bancomer	14,728	12,039	837	19	9.5	9.2
	(80,284)	(48,787)	(721)	(18)	(10.5)	(10.6)
Banregio	221	180	836	18	9.7	9.5
	(1,404)	(714)	(673)	(17)	(10.8)	(10.5)
Banco del Bajío	198	140	728	18	10.2	10.0
	(1,650)	(897)	(698)	(12)	(10.7)	(10.0)
Afirme	295	228	775	17	10.2	10.6
	(964)	(646)	(721)	(17)	(10.2)	(10.6)
Otros bancos	79	70				
	(1,110)	(467)				

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso, entre otros. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016 vigentes a esta fecha. En el concepto de *otros bancos* de la cartera de créditos otorgados de octubre de 2015 a septiembre 2016 y vigentes este último mes se incluyen los siguientes: Banco Inbursa, Ve por Más, Banca Mifel, Banco Inmobiliario, Banco Famsa y Banco Multiva, y en la cartera total: Banco Inmobiliario, Banco Inbursa, Banca Mifel, Ve por Más, Banco Famsa, Bansi y Banco Multiva. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

- Respecto a los créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fluctuó entre 8.7 y 10.4 por ciento.
- Los bancos que otorgaron las tasas más bajas para este tipo de vivienda son HSBC (8.7 por ciento), Santander (8.9 por ciento) y Banamex y Banorte/IXE (9.0 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado a este segmento fueron BBVA Bancomer (26.4 por ciento), Banorte/Ixe (23.9 por ciento) y Scotiabank (20.8 por ciento). En conjunto estos bancos concentran el 71.5 por ciento del número total de créditos y el 71.1 por ciento del saldo total del crédito.

Cuadro 6

Cartera comparable de los créditos de la banca comercial para la adquisición de vivienda residencial otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016^{1/}

(En paréntesis se muestran las cifras de la cartera total de créditos a septiembre de 2016)

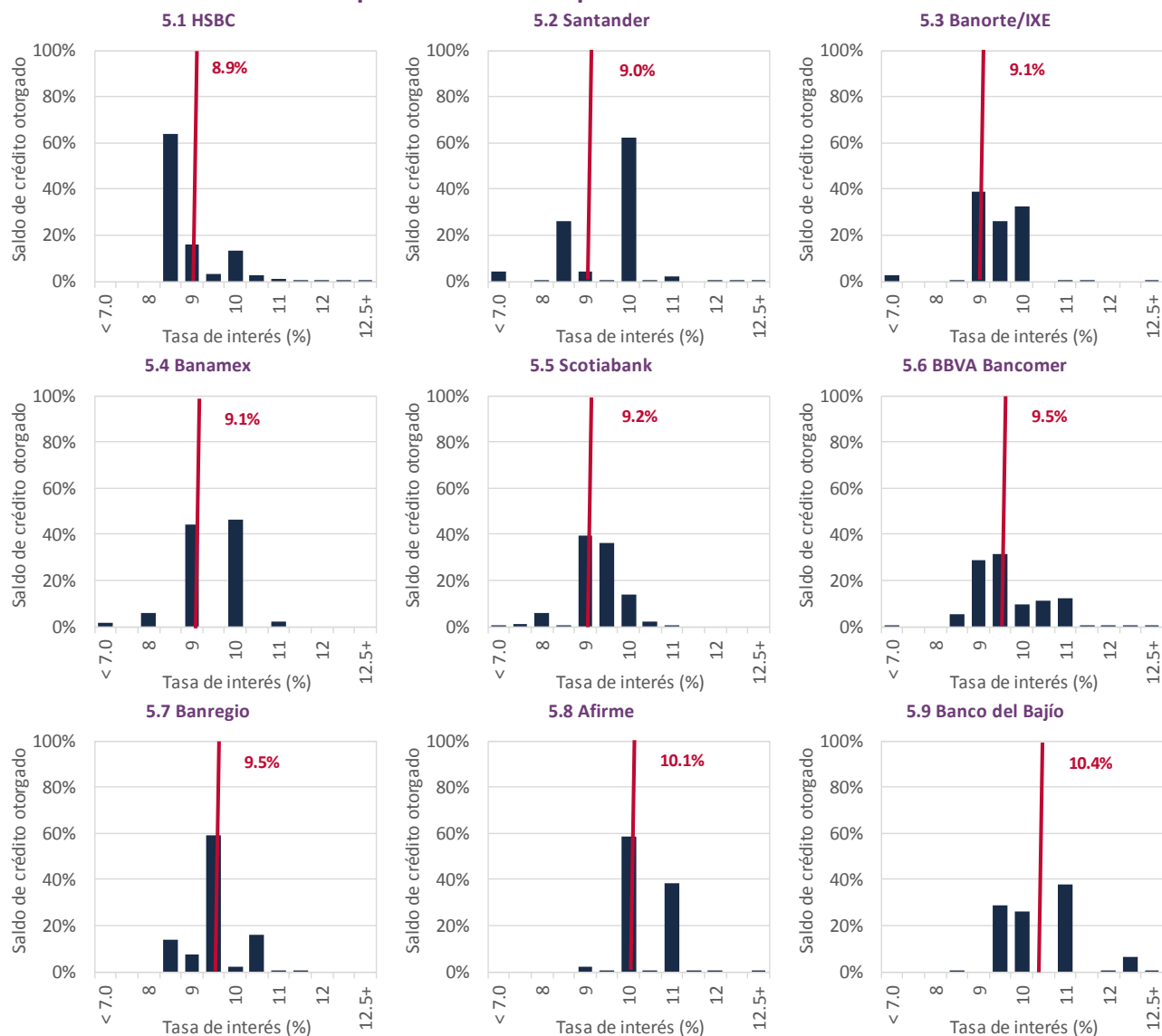
Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	32,730	65,055	2,059	18	9.1	9.1
	(156,288)	(222,863)	(1,714)	(18)	(9.8)	(9.6)
HSBC	2,653	4,568	1,779	19	8.7	8.5
	(10,347)	(13,419)	(1,562)	(18)	(9.2)	(8.7)
Santander	4,052	8,849	2,262	17	8.9	9.6
	(28,595)	(38,890)	(1,692)	(17)	(9.7)	(9.6)
Banamex	1,519	2,772	1,898	18	9.0	9.0
	(10,080)	(11,142)	(1,489)	(17)	(9.9)	(10.0)
Banorte/IXE	7,499	15,563	2,129	19	9.0	9.1
	(32,519)	(48,799)	(1,768)	(19)	(9.6)	(9.8)
Scotiabank	7,262	13,517	1,939	18	9.1	9.0
	(30,586)	(44,142)	(1,708)	(18)	(9.6)	(9.3)
BBVA Bancomer	8,627	17,148	2,071	19	9.4	9.5
	(39,307)	(58,397)	(1,752)	(18)	(10.2)	(10.2)
Banregio	356	967	2,817	17	9.5	9.5
	(1,425)	(2,597)	(2,212)	(17)	(10.1)	(10.0)
Afirme	343	746	2,183	16	10.0	9.8
	(1,200)	(2,233)	(2,085)	(16)	(10.0)	(9.8)
Banco del Bajío	243	428	1,821	17	10.4	10.0
	(1,305)	(1,709)	(1,650)	(13)	(10.5)	(10.0)
Otros bancos	176	497				
	(924)	(1,536)				

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso, entre otros. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016 vigentes a esta fecha. En el concepto de *otros bancos* de los créditos otorgados durante los últimos 12 meses a septiembre 2016 se incluyen los siguientes: Banco Inbursa, Ve por Más, Banca Mifel, Banco Multiva, Banco Famsa, Banco Inmobiliario y Banco Autofin, y de la cartera total: Banco Inbursa, Banca Mifel, Ve por Más, Banco Multiva, Banco Inmobiliario, Banco Azteca, Banco Famsa, Banco Autofin, Banco Interacciones, Banco InveX y ABC Capital. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

5. Distribución de tasas de interés de los créditos para adquisición de vivienda a nivel institución

Distribución porcentual del saldo de crédito otorgado durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016 por su tasa de interés^{1/}



Tasa promedio ponderado por saldo

^{1/} Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre de 2016. En las gráficas se incluyen las instituciones que otorgaron al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos vigentes de octubre 2015 a septiembre de 2016.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

6. Otros destinos de Crédito a la Vivienda por Institución

6.1. Cartera comparable de crédito de la banca comercial para autoconstrucción de vivienda

- Respecto a los *créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fluctuó entre 9.2 y 13.4 por ciento.
- Las instituciones que ofrecieron crédito a las tasas promedio ponderado más bajas fueron Santander (9.2 por ciento), y Scotiabank y Banorte/IXE (9.3 por ciento).
- Los bancos con mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron Banorte/IXE, Scotiabank y Banregio. En conjunto estas instituciones representaron el 80.1 por ciento del número total de créditos y 82.6 por ciento del saldo total.

Cuadro 7

Cartera comparable de créditos de la banca comercial para autoconstrucción de vivienda otorgada durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016^{1/}

(En paréntesis se muestran las cifras de la cartera total de créditos a septiembre de 2016)

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	3,726	5,024	1,752	17	9.6	9.5
	(12,454)	(14,292)	(1,427)	(16)	(9.9)	(9.5)
Santander	349	488	1,922	16	9.2	8.5
	(1,649)	(1,916)	(1,368)	(16)	(9.4)	(9.6)
Scotiabank	873	1,177	1,973	18	9.3	9.3
	(3,933)	(4,968)	(1,615)	(18)	(9.7)	(9.5)
Banorte/IXE	1,198	1,808	2,003	18	9.3	8.6
	(3,068)	(3,758)	(1,584)	(17)	(9.6)	(8.6)
Banregio	915	1,166	1,472	16	9.7	9.5
	(2,137)	(2,239)	(1,249)	(15)	(10.3)	(9.5)
Afirme	131	176	1,259	15	9.9	9.8
	(582)	(734)	(1,249)	(15)	(9.8)	(9.8)
Banco Inbursa	21	18	855	13	10.5	10.0
	(124)	(77)	(853)	(13)	(11.1)	(10.9)
Banco del Bajío	40	35	927	9	13.2	13.3
	(210)	(141)	(902)	(7)	(12.6)	(12.2)
BBVA Bancomer	193	152	855	10	13.4	13.4
	(722)	(433)	(789)	(9)	(13.6)	(13.9)
Otros bancos	6	4				
	(29)	(26)				

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso, entre otros. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016 vigentes a esta fecha. En el concepto de *otros bancos* de los créditos otorgados durante los últimos 12 meses a septiembre 2016 se incluyen los siguientes: Banco Invex y Bnco Famsa; y en la cartera total: HSBC, Banco Invex, Banco Famsa, Banco Autofin y Banca Mifel. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

6.2. Cartera comparable de créditos para liquidez

- Respecto a los *créditos para la obtención de liquidez otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fluctuó en un rango de 9.4 a 12.8 por ciento.
- La institución que ofreció la tasa más baja fue Scotiabank (9.4 por ciento).
- Los bancos que concentran la mayor parte del saldo de la cartera de los créditos de liquidez son BBVA Bancomer (57.7 por ciento) y Banorte/IXE (15.1 por ciento).

Cuadro 8

Cartera comparable de créditos de la banca comercial para liquidez otorgada durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016^{1/}

(En paréntesis se muestran las cifras de la cartera total de créditos a septiembre de 2016)

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	4,692	3,651	805	15	12.0	12.6
	(28,634)	(13,181)	(579)	(15)	(12.5)	(12.8)
Scotiabank	187	290	1,568	17	9.4	9.0
	(669)	(750)	(1,276)	(17)	(9.6)	(9.5)
Santander	664	245	381	14	11.1	12.0
	(3,921)	(968)	(286)	(15)	(10.8)	(10.5)
Banco del Bajío	119	104	934	14	12.0	12.2
	(739)	(457)	(811)	(10)	(12.2)	(12.2)
HSBC	42	44	1,143	14	12.0	12.0
	(393)	(198)	(753)	(14)	(13.3)	(14.0)
Banco Inbursa	1,123	149	138	14	12.0	11.2
	(1,801)	(282)	(186)	(13)	(12.6)	(11.2)
BBVA Bancomer	2,008	2,107	1,089	17	12.4	12.6
	(13,743)	(7,664)	(673)	(15)	(12.8)	(12.8)
Banorte/IXE	486	553	1,167	14	12.8	13.9
	(3,941)	(1,986)	(666)	(14)	(13.4)	(13.9)
Otros bancos	63	159				
	(3,427)	(874)				

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso, entre otros. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016. En el concepto de *otros bancos* de los créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016 se incluyen los siguientes: Ve x Más, Banregio, Banamex, Banco Famsa, Banco Autofin, Afirme y Banca Mifel; y en la cartera total a Ve por Más, Banregio, Afirme, anco Famsa, Banca Mifel, Banco Azteca y Banco Autofin. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

6.3. Cartera comparable de crédito para pago de pasivos

- Respecto a los *créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgados durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016*, la tasa promedio ponderado por saldo fluctuó entre 8.4 y 10.4 por ciento.
- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Banorte/IXE (8.4 por ciento), HSBC (8.7 por ciento) y BBVA Bancomer (8.9 por ciento).
- Las instituciones que otorgaron el mayor volumen del saldo de la cartera para el pago de pasivos fueron Santander (28.6 por ciento), Banamex (22.2 por ciento) y Banco Inbursa (16.9 por ciento). En conjunto estas instituciones representan el 72.3 por ciento del total de créditos otorgados y el 67.6 por ciento del saldo de la cartera para este destino.

Cuadro 9

Cartera comparable de créditos de la banca comercial para pago de pasivos hipotecarios otorgada durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016^{1/}

(En paréntesis se muestran las cifras de la cartera total de créditos a septiembre de 2016)

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	18,436	14,184	793	15	9.2	9.0
	(38,131)	(27,114)	(772)	(15)	(9.3)	(9.3)
Banorte/IXE	69	75	1,111	20	8.4	9.9
	(522)	(312)	(748)	(19)	(9.5)	(9.9)
HSBC	1,361	1,053	800	16	8.7	8.5
	(3,961)	(2,717)	(762)	(16)	(8.8)	(8.5)
BBVA Bancomer	1,571	1,705	1,136	14	8.9	8.8
	(4,480)	(3,241)	(820)	(15)	(9.5)	(9.0)
Santander	7,271	4,060	568	16	9.0	8.8
	(15,460)	(8,970)	(622)	(15)	(9.1)	(8.8)
Ve por Más	60	85	1,428	15	9.1	9.5
	(64)	(89)	(1,429)	(15)	(9.0)	(9.5)
Scotiabank	1,884	1,510	837	15	9.1	9.3
	(4,639)	(3,685)	(872)	(15)	(9.2)	(9.3)
Banamex	3,564	3,143	912	14	9.1	9.0
	(4,436)	(3,671)	(873)	(14)	(9.3)	(9.0)
Banco Inbursa	2,489	2,391	985	14	10.0	10.0
	(4,028)	(3,939)	(1,028)	(13)	(10.0)	(10.0)
Banco del Bajío	130	116	925	14	10.4	10.0
	(395)	(304)	(909)	(12)	(10.6)	(10.0)
Otros bancos	37	47				
	(146)	(186)				

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2016. Se excluyen créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso, entre otros. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016. En el concepto de *otros bancos* de los créditos otorgados de octubre 2015 a septiembre 2016 se incluyen los siguientes: Banregio, Banco Famsa y Banca Mifel; y en la cartera total a Banregio, Ve por Más, Banco Famsa, Banca Mifel y Afirme. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

7. Apéndice: Información metodológica

7.1. Construcción de la cartera comparable

Cuadro 10

Criterios para seleccionar la cartera comparable de este reporte^{1/}

(El número de créditos y el saldo es a septiembre de 2016)

Filtros utilizados para seleccionar cartera comparable	Porcentaje excluido del número total de créditos	Porcentaje excluido del saldo total de créditos
Total	100.0%	100.0%
Filtro 1. Créditos reestructurados	1.4%	0.5%
Filtro 2. Relacionados con la institución	0.5%	0.8%
Filtro 3. En coparticipación con institutos públicos de vivienda	20.5%	13.1%
Filtro 4. Mejoras a vivienda con garantía de la subcuenta de vivienda	29.4%	1.4%
Filtro 5. Cartera vencida	2.4%	3.0%
Filtro 6. Con atraso de al menos un día	9.2%	10.3%
Filtro 7. En divisas diferentes a M.N.	16.2%	11.8%
Filtro 8. En tasa diferente a la fija	2.9%	4.4%
Total de filtros aplicados simultáneamente	60.7%	31.9%

1/ Se incluyen todos los destinos de crédito y los filtros 1 a 8 son independientes.

Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

7.2. Cálculo de tasas de interés y plazos

Este reporte incluye información acerca del costo promedio del crédito tanto a nivel de instituciones y segmentos como para todo el sistema. Las tasas de interés que se utilizaron para la elaboración de los indicadores, son las que aparecieron en el contrato de crédito. Para calcular el costo del crédito a nivel de instituciones, segmentos y sistema se parte de la información del costo del crédito individual.

Para cada individuo i , se cuenta con la tasa de interés que le cobra el intermediario j , denominada T_{ij} y con su saldo del crédito vigente (s_{ij}). Con esta información se estima la tasa de interés promedio ponderado por saldo (TPP) y la tasa de interés mediana de la distribución del saldo¹⁸ como se explica a continuación.

Para obtener la tasa promedio ponderado de la institución j (TPP_j), primero se define la participación (ρ_{ij}) de cada acreditado i , en la cartera total de la institución j como:

$$\rho_{ij} = \frac{s_{ij}}{\sum_i s_{ij}}$$

La TPP_j se obtiene multiplicando la T_{ij} por la participación correspondiente del cliente y sumando sobre todos los individuos i que son acreditados de la institución j :

$$TPP_j = \sum_i T_{ij} * \rho_{ij}$$

Posteriormente, para obtener la TPP del sistema, para cada institución j definimos su saldo de crédito otorgado como la suma de los saldos de sus acreditados:

¹⁸ Es la tasa de interés que divide el saldo de crédito otorgado en dos segmentos del mismo monto.

$$S_j = \sum_i S_{ij}$$

Y su participación en la cartera total del sistema como:

$$\rho_j = \frac{S_j}{\sum_j S_j}$$

La *TPP* del Sistema se obtiene multiplicando la *TPP_j* por la participación correspondiente de la institución *j* y sumando sobre todas las instituciones:

$$TPP = \sum_j TPP_j * \rho_j$$

Los indicadores estadísticos mencionados se obtienen para los diferentes segmentos del mercado y para cada intermediario.

Para cada institución, la tasa mediana de la distribución del saldo de crédito se obtiene al ordenar a los acreditados de acuerdo a su tasa, de menor a mayor; la tasa que acumula el 50 por ciento del saldo es la tasa mediana de la distribución del saldo. La tasa mediana de la distribución del saldo del sistema se obtiene de la misma forma, considerando a cada acreditado, en forma individual, sin agruparlos por institución.

Los plazos se refieren al período contratado originalmente.

7.3. Criterios de inclusión de instituciones

Existen instituciones que no se incluyeron en el reporte porque su número de créditos otorgados es muy pequeño y los datos muestran una gran variabilidad. Por esta razón, se utiliza un criterio de inclusión que consiste en mostrar los indicadores básicos de aquellas instituciones que tuvieran al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados vigentes durante el período de octubre de 2015 a septiembre de 2016. Nótese que no necesariamente se incluyen las mismas instituciones en cada cuadro; conforme la información del cuadro se hizo más precisa las instituciones incluidas pueden cambiar.



BANCO DE MÉXICO

Junio de 2017

www.banxico.org.mx