



BANCO DE MÉXICO

Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda

Datos a septiembre de 2019

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 2019, la cual fue proporcionada por los intermediarios financieros regulados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y confirmada por las instituciones. 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 3}

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 Elaborado con datos proporcionados por las instituciones de crédito a la CNBV (formulario R04-H) descargados el 26 de noviembre 2019. Cifras sujetas a revisión.

³ Es posible generar la información histórica presentada en varias secciones de este reporte a través de la herramienta “Análisis de indicadores de crédito (tasas de interés)” que el Banco de México pone a disposición de los usuarios a través de la siguiente dirección electrónica: <http://www.banxico.org.mx/PortalTranspCompSistFin/>.

CONTENIDO

1.	Introducción	4
2.	El mercado de créditos para adquisición de vivienda	5
3.	El mercado de créditos a la vivienda de la banca comercial y la evolución de sus indicadores agregados	6
4.	Condiciones de oferta de los créditos a la vivienda otorgados por la banca comercial	8
4.1.	Créditos por denominación y tipo de tasa de interés	8
4.2.	Universo de la información incluida: cartera comparable de crédito a la vivienda	9
4.3.	Características de la cartera comparable de créditos a la vivienda	9
5.	Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda	11
5.1.	Indicadores por tipo de vivienda y aforo	11
5.2.	Indicadores por institución	16
6.	Distribución del saldo de créditos para adquisición de vivienda por institución de acuerdo a su tasa de interés	20
7.	Otros destinos de Créditos a la Vivienda por Institución	21
7.1.	Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda	21
7.2.	Cartera comparable de créditos para liquidez	22
7.3.	Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios	23
8.	Apéndice A: Cartera comparable total de adquisición de vivienda	25
9.	Apéndice B: Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de créditos otorgados en septiembre de 2019	28
10.	Apéndice C: Información metodológica	31
10.1.	Construcción de la cartera comparable	31
10.2.	Cálculo de tasas de interés y plazos	31
10.3.	Criterios de inclusión de instituciones	32

1. Introducción

La finalidad de este reporte es proporcionar a los analistas financieros y al público en general información sobre tasa de interés y otras condiciones de oferta de créditos a la vivienda⁴ para facilitar las comparaciones entre los términos ofrecidos por los intermediarios financieros regulados.

Este documento forma parte de la serie de Reportes de Indicadores Básicos (RIB) que este Instituto Central publica para cumplir con las obligaciones que la *Ley para la Transparencia y el Ordenamiento de los Servicios Financieros* le impone. 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 las pequeñas y medianas empresas.

Para la elaboración de este reporte, el Banco de México utiliza los datos de los créditos a nivel individual reportados por las instituciones reguladas a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).⁵ Los indicadores que se presentan son obtenidos agregando la información individual, ya sea para algún grupo de clientes de una institución, para toda la institución o el sistema en su conjunto.⁶

El resto de este documento se organiza de la siguiente manera. La sección 2 presenta una descripción agregada del mercado de créditos para la adquisición de vivienda nueva o usada. Se muestra la importancia de los organismos nacionales de vivienda (ONAVIS)⁷ en el mercado total.

En la sección 3 se muestra una descripción a nivel agregado de mercado de créditos a la vivienda otorgados por la banca comercial, principalmente el número y saldo total de crédito otorgado, medidas de concentración de la industria y situación crediticia de la cartera.

En la sección 4 se describen las características de los créditos que otorga la banca comercial, donde prácticamente todos están denominados en moneda nacional (M.N.) y a tasa fija. Este conjunto de créditos es la base para construir el concepto de *cartera comparable*, el cual permite realizar comparaciones entre créditos similares ofrecidos por diversas instituciones. Para este propósito, a los financiamientos en M.N. y a tasa fija se restan: a) los créditos otorgados a empleados y ex empleados de las instituciones, b) los financiamientos cuyas condiciones de otorgamiento pudieron haber cambiado durante la vida del crédito, como los contratos reestructurados y c) los créditos que presentan atrasos y/o se encuentran vencidos, ya que sus condiciones de oferta pueden haber cambiado.

La sección 5 del reporte contiene un análisis detallado del segmento de los créditos destinados a la adquisición de vivienda otorgados por la banca comercial durante el último año, por considerar que este periodo representa mejor las condiciones actuales de la oferta. En comparaciones entre instituciones, se excluyen los créditos en coparticipación por ser originados por los ONAVIS⁸ y los créditos para mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda de los trabajadores,⁹ cuyos términos son determinados por dichos organismos. En esta

⁴ Estos financiamientos están garantizados por una propiedad inmobiliaria. Los destinos de estos financiamientos son para la adquisición de vivienda nueva o usada, autoconstrucción de vivienda, pagos de pasivos hipotecarios, liquidez y mejoras a la vivienda.

⁵ La CNBV recaba la información de los créditos a la vivienda de las instituciones reguladas a través del formulario R04H de manera mensual.

⁶ Principalmente, se mejoró la metodología para identificar a los créditos que la banca financia en coparticipación con los ONAVIS, así como los créditos para mejoras a vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda.

⁷ Los ONAVIS son el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

⁸ La banca adquiere esta cartera de créditos originados por los ONAVIS; los principales programas son *Infonavit Total* y *Segundo Crédito*.

⁹ Se incluyen en este rubro, principalmente, los programas denominados *Mejoravit* y *Respalda2M*.

sección también se detallan las condiciones de crédito tanto a nivel agregado como por institución, por tipo de vivienda y por nivel de aforo. En estas comparaciones se hace referencia a los siguientes indicadores básicos: número de créditos, saldo otorgado, plazos, tasa de interés promedio ponderado por saldo y tasa mediana del saldo de los créditos otorgados entre octubre de 2018 y septiembre de 2019.

En la sección 6 se muestra la distribución relativa de las tasas de interés de la cartera de crédito para la adquisición de vivienda para las instituciones que integran la banca comercial. Como complemento a la información de créditos que utilizan el valor de una vivienda como garantía hipotecaria, en la sección 7 se presenta información de los términos de crédito por institución para destinos de créditos diferentes a la adquisición de vivienda, tales como autoconstrucción, créditos de liquidez y pago de pasivos hipotecarios.

El reporte finaliza con tres apéndices. En el primero, se presenta la información de tasas de interés promedio ponderado por saldo, plazos y montos promedio para toda la cartera comparable sin importar la fecha de otorgamiento de los créditos. En el segundo apéndice, se muestra la misma información para la cartera comparable otorgada en el mes de septiembre de 2019. Finalmente, se incluye 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. El mercado de créditos para adquisición de vivienda

La oferta de financiamientos de créditos para adquisición de vivienda es proporcionada principalmente por los ONAVIS, la banca comercial y otros organismos públicos o empresas paraestatales.¹⁰ Durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019, estos oferentes otorgaron un total de 523,896 créditos para la compra de vivienda nueva o usada.¹¹ De este total, los créditos originados por los ONAVIS representaron 71.7 por ciento del total, los de la banca comercial 22.9 por ciento y los de otros organismos públicos 9.0 por ciento (Gráfica 1a). La cartera total de estos créditos ascendió a 334.2 mil millones de pesos en el período mencionado; de esa cartera, los ONAVIS originaron 53.8 por ciento, la banca 45.0 por ciento y otros organismos públicos 1.2 por ciento (Gráfica 1b).

El número total de créditos para adquisición de vivienda observa una tendencia a la baja desde septiembre 2018, por lo que de octubre 2018 a septiembre 2019 esta cifra disminuyó 14.5 por ciento respecto al mismo período del año anterior, a pesar de que la banca comercial aumentó su oferta de créditos 6.5 por ciento.

Las políticas de tasas de interés de créditos para adquisición de vivienda de INFONAVIT y FOVISSSTE se determinan con base en criterios de políticas públicas. En 2019, la tasa de interés de los créditos originados por INFONAVIT fue de 12 por ciento anual para adquisición de vivienda y/o autoconstrucción, a la cual se hace un ajuste en función del ingreso de los derechohabientes de este instituto. En los créditos originados por FOVISSSTE, la tasa fluctúa en un rango de 4 a 6 por ciento dependiendo del salario básico mensual del trabajador.

¹⁰ Dentro de los principales organismos públicos y descentralizados que otorgan créditos hipotecarios, incluidos en el concepto de "Otros organismos", se encuentran Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas (ISSFAM) y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), esta última a través de subsidios a deudores con ingresos de hasta 5 salarios mínimos. En la oferta de créditos para adquisición de vivienda también existe una pequeña participación de organismos no regulados, para los cuales no se cuenta con información.

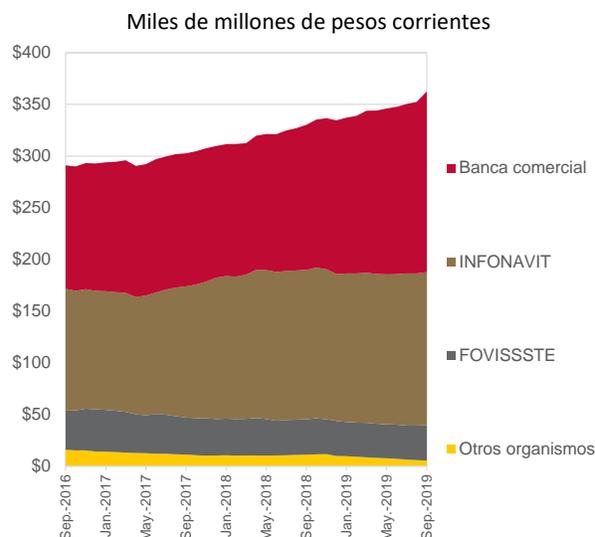
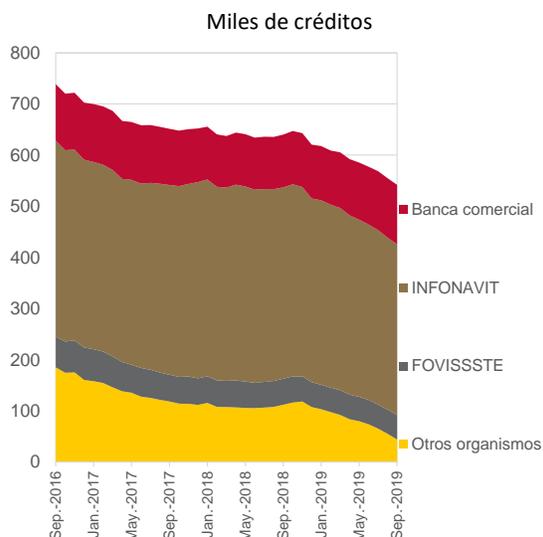
¹¹ En este conjunto de créditos se incluyen todas las denominaciones de moneda o tipo de tasa.

Gráfica 1

Evolución de la cartera de crédito para adquisición de vivienda otorgada por los distintos oferentes

a) Créditos otorgados por organismo durante los últimos 12 meses^{1/ 2/}

b) Monto de crédito otorgado por organismo durante los últimos 12 meses^{1/ 2/}



1/ Se incluyen los créditos marginales otorgados durante los últimos 12 meses al mes indicado inclusive.

2/ En el concepto de banca comercial se incluyen las Sofomes ER. Para la agrupación de "otros organismos", ver nota 10.

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

1/ Se incluyen los créditos marginales otorgados durante los últimos 12 meses al mes indicado inclusive.

2/ En el concepto de banca comercial se incluyen las Sofomes ER. Para la agrupación de "otros organismos", ver nota 10.

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

3. El mercado de créditos a la vivienda de la banca comercial y la evolución de sus indicadores agregados

En septiembre de 2019, el saldo de la cartera de créditos a la vivienda de la banca comercial consolidada (887 mil millones de pesos) representó 19.1 por ciento de la cartera de crédito total (4,649 mil millones de pesos) de esas instituciones (Gráfica 2b).¹² El crecimiento real de la cartera de crédito a la vivienda en septiembre de 2019 fue de 7.81 por ciento con respecto al mismo mes del año anterior (Gráfica 2a).

El índice de morosidad de la cartera de vivienda ha mantenido una ligera tendencia a la baja a partir del tercer trimestre de 2016 con un breve repunte en septiembre de 2019, y registró un valor de 2.8 por ciento en el tercer trimestre de 2019 (Gráfica 3a); el índice de morosidad ajustado, el cual se obtiene corrigiendo el índice de morosidad con las *quitas y castigos* que realizan las instituciones, confirma la tendencia a la baja de la morosidad (Gráfica 3).

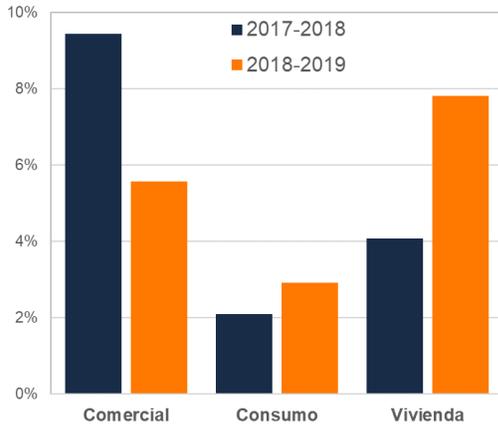
¹² Se consolidan las cifras de los bancos con sus SOFOMES reguladas y se incluye el total de la cartera de estas instituciones.

Gráfica 2

Evolución de la cartera de crédito de la banca múltiple consolidada

a) Tasa de crecimiento real anual del importe de los créditos

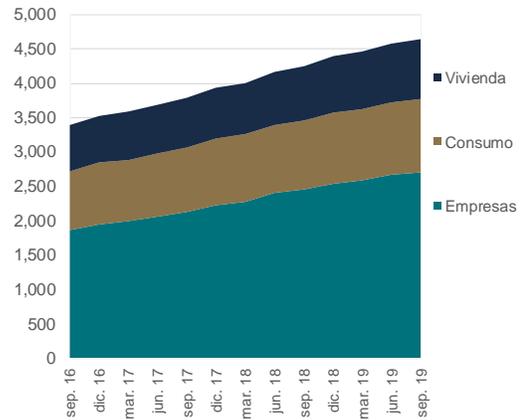
Por ciento



Nota: Información consolidada con las Sofomes ER de la banca comercial. La tasa real se calcula utilizando las cifras a septiembre de cada año. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

b) Saldo total de la cartera de crédito por componentes

Miles de millones de pesos corrientes

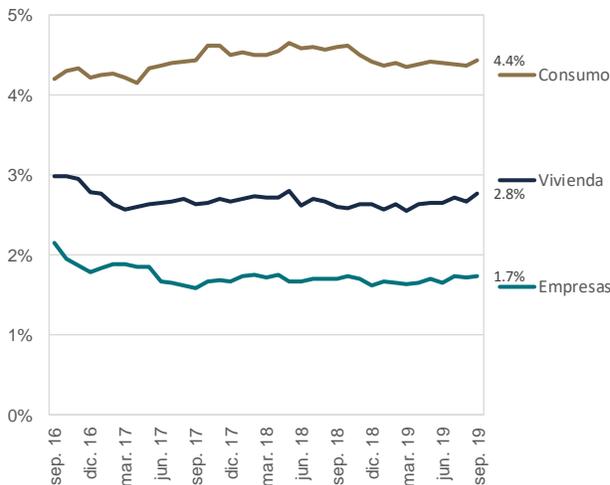


Nota: La cartera total es igual a la suma de la vivienda y la vivienda. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

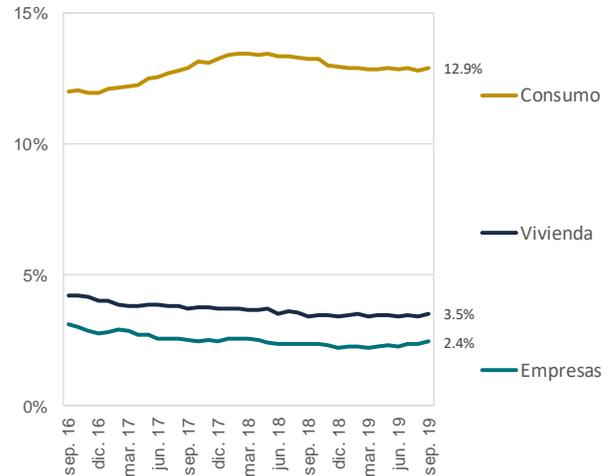
Gráfica 3

Índices de morosidad y morosidad ajustado de la cartera de crédito de la banca múltiple

a) Índice de morosidad



b) Índice de morosidad ajustado



Nota: Se consolidan las cifras de la banca comercial con sus Sofomes reguladas. 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.

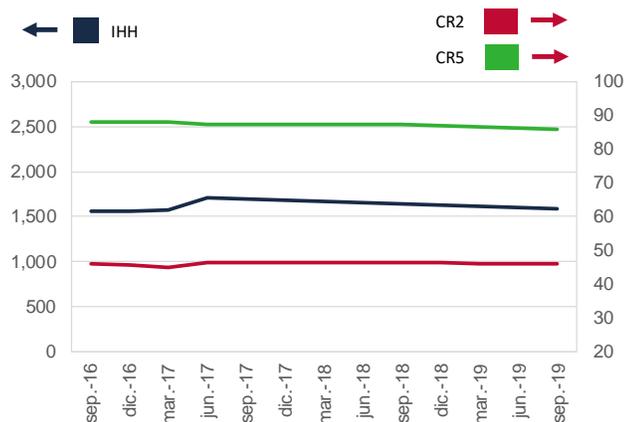
Respecto a la concentración de la cartera de crédito, la participación de mercado agregada de los 5 bancos más grandes (CR5) ha permanecido estable durante los últimos dos años, la de los dos más grandes (CR2) se incrementó

ligeramente durante 2017 (Gráfica 4a).¹³ El índice de concentración de Herfindahl-Hirschman (IHH)¹⁴ también ha permanecido estable en niveles de 1700 puntos; este dato es inferior al registrado en los mercados de tarjetas de crédito, créditos de nómina y automotriz (Gráfica 4b).

Gráfica 4

Concentración en el mercado de créditos a la vivienda

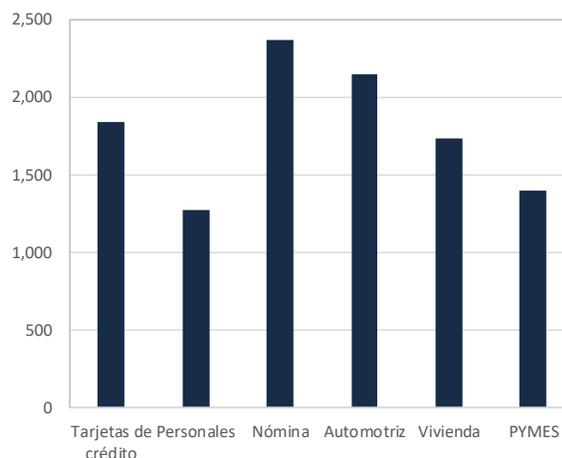
a) Evolución en el mercado de crédito a la vivienda



Nota: Se incluye toda la cartera de crédito al cierre del año respectivo y se consolidan las cifras de los bancos con sus sofomes reguladas. Los índices son al tercer trimestre del año respectivo con base en el saldo de crédito total.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

b) IHH para diversos tipos de crédito



Nota: El IHH se calcula a septiembre de 2019.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

4. Condiciones de oferta de los créditos a la vivienda otorgados por la banca comercial

4.1. Créditos por denominación y tipo de tasa de interés

Respecto a la denominación y al tipo de tasa de interés de los créditos a la vivienda, durante los últimos cinco años la tendencia de la industria ha sido otorgar estos créditos en moneda nacional (M.N.) (99.9 por ciento del saldo en el período de octubre 2018 a septiembre 2019);¹⁵ y en su mayoría, los créditos se otorgaron con tasa de interés fija (99.5 por ciento durante los últimos 12 meses a septiembre 2019).¹⁶

Con base en las anteriores observaciones, el resto de este reporte se concentra en los créditos denominados en moneda nacional y a tasa fija, con lo cual se facilita hacer las comparaciones entre instituciones.

¹³ El CR2 y CR5 es la suma de la participación porcentual en el saldo de las 2 y 5 instituciones bancarias con mayor saldo, respectivamente.

¹⁴ Este índice se construye sumando el cuadrado de la participación porcentual que cada institución tiene en la cartera total. 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).

¹⁵ 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. Desde 2015, el 99.9 por ciento de los créditos fue otorgado en pesos (M.N.).

¹⁶ La proporción de créditos a tasa variable observada en 2015 ha desaparecido, prácticamente, a partir de 2017.

4.2. Universo de la información incluida: cartera comparable de crédito a la vivienda

El mercado de crédito a la vivienda está conformado por préstamos que las instituciones financieras otorgan a las personas físicas donde la vivienda garantiza la recuperación del mismo; estos créditos se clasifican de acuerdo a su destino principal: i) adquisición de vivienda, ii) autoconstrucción¹⁷, iii) remodelación o mejoramiento de la vivienda individual,¹⁸ iv) créditos a la liquidez y v) créditos para pago de pasivos hipotecarios. En septiembre de 2019, la cartera total de crédito para compra de vivienda otorgada por la banca comercial consolidada estaba constituida por 1.5 millones de créditos con un saldo de 801 mil millones de pesos corrientes.¹⁹

Este reporte se basa en la *cartera comparable*, que permite realizar comparaciones de créditos a la vivienda originados en condiciones similares entre instituciones y que se conforma por los créditos dirigidos al público en general y cuyos términos no han cambiado durante su vigencia. Para estos efectos, se excluyen de la cartera total los siguientes créditos:²⁰

- Los otorgados a empleados y ex empleados de las instituciones y otros programas especiales.
- Aquellos cuyas condiciones pudieran haber cambiado luego de su otorgamiento, como los vencidos, atrasados o reestructurados.²¹
- Los que no fueron otorgados a tasa fija o en moneda nacional.

Además, se consolidó la información de Santander con sus subsidiarias Santander Vivienda, Sofom ER y Santander Hipotecario, Sofom ER; Banregio con su subsidiaria Financiera Banregio, Sofom ER y Afirme con Factoraje Afirme Sofom ER.

Finalmente, se presenta de manera agregada información de aquellas instituciones reguladas que tuvieron una participación menor al 0.25 por ciento del total de créditos otorgados en el segmento, ya que su información individual suele ser muy variable.

4.3. Características de la cartera comparable de créditos a la vivienda

En esta sección se analiza la cartera comparable de los créditos a la vivienda para todos los destinos, respecto a las siguientes características: 1) tasa de interés, 2) monto y 3) plazo. Se hace especial énfasis en los créditos otorgados en el último año (entre octubre de 2018 y septiembre de 2019); sin embargo, se presenta también información de la cartera total, independientemente de la fecha de otorgamiento de los créditos, con la finalidad de proporcionar una referencia.

Durante el período octubre-2019- septiembre 2019, el saldo de la *cartera comparable* de créditos a la vivienda otorgada por la banca comercial ascendió a 160 mil millones de pesos (Cuadro 3).

Dentro de estos créditos, aquellos destinados a la adquisición de vivienda fueron los de mayor importancia, pues representaron 85.5 y 87.5 por ciento del número de créditos y del saldo otorgado, respectivamente; el resto de esta sección se enfoca en este tipo de destino. El segundo rubro con mayor saldo de cartera lo constituyó el

¹⁷ En los créditos para autoconstrucción se incluyen los créditos para compra de terreno y/o construcción de vivienda.

¹⁸ 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.

¹⁹ En estas cifras se incluye la cartera de la banca comercial y de las SOFOMES ER afiliadas a la banca.

²⁰ En el Apéndice metodológico se describen en mayor detalle los criterios seguidos para conformar el universo de créditos que aquí se analizan. Después de aplicar los criterios de filtrado, la información incluida en este reporte constituye al 50.1 y 88.8 por ciento del número y saldo, respectivamente, de la cartera total reportada a septiembre de 2019.

²¹ Se excluyen también compras de cartera de otras instituciones y créditos *fuera de balance*.

financiamiento para pago de pasivos hipotecarios, el cual refiere a los casos en que el cliente cambia de acreedor; este rubro representó 5.2 y 4.7 por ciento del número de créditos y del saldo otorgado durante el período referido, respectivamente. Estos dos destinos significaron, en conjunto, el 90.7 y 92.1 por ciento del número de créditos y del saldo total originado durante el período mencionado, respectivamente.

Cuadro 1
Cartera comparable de créditos a la vivienda de la banca comercial
vigentes a septiembre de 2019 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						
<i>Otorgados durante el período de octubre 2018 a septiembre 2019</i>						
Total	108,977	160,325	1,550	18	10.3	10.1
Adquisición de vivienda	93,210	140,225	1,571	19	10.2	10.1
Autoconstrucción	3,524	5,718	2,176	16	10.8	10.4
Mejoras a la vivienda	63	112	1,903	14	10.6	10.5
Pago de pasivos hipotecarios	5,672	7,500	1,361	16	9.7	9.8
Liquidez	6,508	6,770	1,079	16	12.2	12.6
<i>Cartera total</i>						
Total	774,413	695,544	1,081	18	10.1	10.0
Adquisición de vivienda	669,996	606,010	1,088	19	10.1	10.0
Autoconstrucción	17,929	25,794	1,803	17	10.2	9.8
Mejoras a la vivienda	6,074	7,318	1,401	16	9.6	9.6
Pago de pasivos hipotecarios	48,747	36,794	908	15	9.6	9.6
Liquidez	31,667	19,627	742	16	12.3	12.6
Otorgados por la banca en coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda						
<i>Otorgados durante el período de octubre 2018 a septiembre 2019</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	37,301	6,621	644	21	10.9	10.9
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	66,454	887	39	3	16.7	16.5
<i>Cartera total</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	87,544	38,645	449	24	10.9	10.9
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	310,716	5,362	37	3	16.5	16.5

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

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

3/ 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.

Durante el último año, los créditos dirigidos a la adquisición de vivienda registraron una tasa de interés promedio ponderado de 10.2 por ciento, un plazo de 19 años y un monto promedio de 1.6 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 12.2 por ciento, plazo promedio de 16 años y un monto promedio de 1.1 millones pesos.

Por lo que se refiere a los créditos otorgados por la banca en coparticipación con los ONAVIS, éstos tuvieron plazos y tasas mayores que los concedidos sin la participación de dichos organismos públicos (ver Cuadro 1).²² De igual manera, para el mismo periodo, los créditos destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda que administran los ONAVIS, registraron un monto promedio de 39 mil pesos, plazo promedio de 3 años y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 16.7 por ciento. Estos términos contrastan con los créditos otorgados por la banca para este destino sin intervención de los ONAVIS, los cuales tuvieron un monto promedio de 1.9 millones de pesos, 14 años de plazo promedio y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 10.6 por ciento.

5. Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de la banca comercial

En esta sección se describen las características principales de la cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda dirigidos al público en general y originados por la banca comercial. Por tal motivo, se excluyen los financiamientos de la banca comercial en coparticipación con los ONAVIS debido a que los términos de estos créditos son establecidos por dichos organismos con los acreditados y posteriormente la cartera es cedida a la banca comercial.

El análisis se presenta para los tres segmentos tradicionales de adquisición de vivienda: a) social, b) media y c) residencial,²³ y por monto de préstamo respecto del valor de avalúo notarial del inmueble (denominado aforo)²⁴.

5.1. Indicadores por tipo de vivienda y aforo

El Cuadro 2 muestra la cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda de las instituciones financieras reguladas, segmentada por tipo de vivienda (social, media y residencial) y aforo (menor o igual a 80 por ciento, y mayor a 80 por ciento), para créditos otorgados en el último año y cartera total.

La cartera comparable para adquisición de vivienda generada en el período octubre 2018-septiembre 2019 fue de 140.2 miles de millones de pesos nominales y se conformó por 93.2 miles de préstamos. El monto de crédito otorgado promedio fue de 1.6 millones de pesos, el plazo promedio fue de 19 años y la tasa promedio ponderado por saldo fue de 10.2 por ciento. El 60.8 por ciento del saldo total de estos créditos se dirigió a la adquisición de bienes inmuebles residenciales, 32.0 por ciento a vivienda media y el resto a de interés social. Por segmento de aforo, el 58.6 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 pagó fue superior o igual al 20 por ciento del valor de la vivienda. También se observa que la tasa promedio ponderado por saldo fue menor para crédito con aforos menores.

²² Los créditos de la banca en cofinanciamiento con los ONAVIS no se separan porque éstos son originados y otorgados en condiciones determinadas por la banca comercial.

²³ Esta clasificación se basa en los criterios de la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM). La clasificación se compone de seis tipos. En este reporte se utiliza una versión simplificada con la que los créditos se agrupan en 1) vivienda social con inmuebles con valor de hasta 350 veces el salario mínimo mensual de la Ciudad de México. (VSMCM), 2) vivienda media con valor mayor a 350 y hasta 750 VSMDF y 3) vivienda residencial con valor mayor a 750 VSMCM, lo cual equivale en 2019 a inmuebles con precio de hasta \$1.1 mil, mayores a \$1.1 y hasta \$2.3 millones, y mayores a esta última cifra respectivamente. Se utilizan los valores de avalúo de los inmuebles y el VSMCM vigente en cada cosecha o año de otorgamiento de los créditos para clasificarlos por segmento o tipo de vivienda.

²⁴ El aforo es la contraparte del enganche de la vivienda. En el enganche no se incluyen gastos notariales ni impuestos.

Cuadro 2
Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda por tipo de vivienda y aforo
a septiembre de 2019^{1/}
 (Créditos denominados en moneda nacional y a tasa fija)

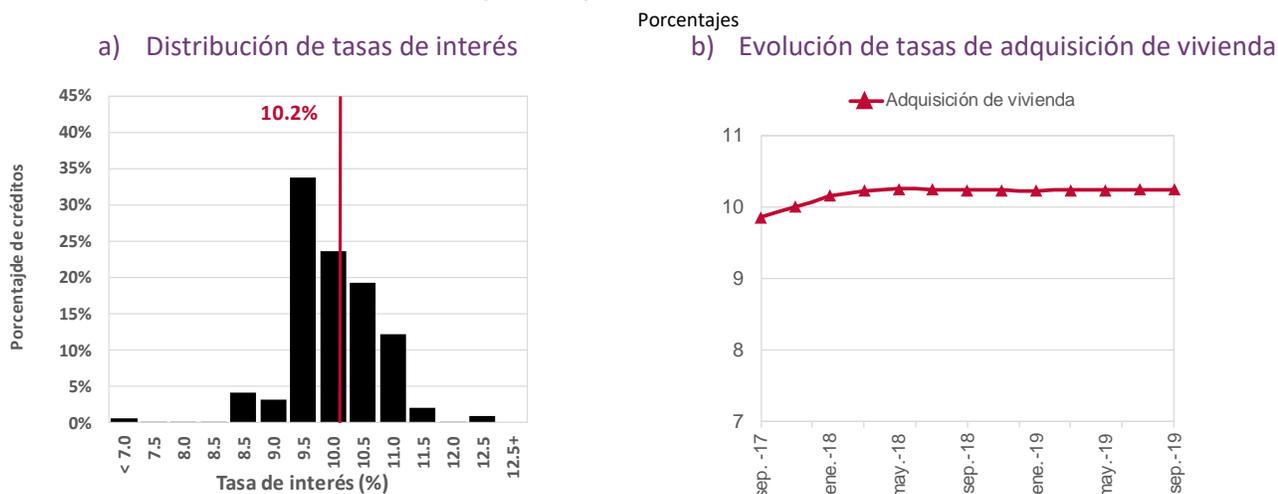
Destino de crédito	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Otorgados de octubre 2018 a septiembre 2019	93,210	140,225	1,571	19	10.2	10.1
Con aforo menor o igual a 80%	58,134	82,141	1,485	19	10.1	10.0
Con aforo mayor a 80%	35,076	58,084	1,714	19	10.3	10.4
Vivienda social	18,768	10,095	544	19	10.5	10.5
Con aforo menor o igual a 80%	10,743	4,905	453	18	10.4	10.3
Con aforo mayor a 80%	8,024	5,189	665	19	10.6	10.6
Vivienda media	41,838	44,938	1,112	19	10.3	10.2
Con aforo menor o igual a 80%	24,929	22,637	945	19	10.3	10.1
Con aforo mayor a 80%	16,910	22,302	1,358	20	10.4	10.4
Vivienda residencial	32,604	85,192	2,751	19	10.1	10.0
Con aforo menor o igual a 80%	22,462	54,599	2,578	18	10.0	10.0
Con aforo mayor a 80%	10,142	30,593	3,136	19	10.2	10.3
Total de créditos a septiembre 2019	669,996	606,010	1,088	19	10.1	10.0
Con aforo menor o igual a 80%	435,902	362,102	1,002	19	10.0	10.0
Con aforo mayor a 80%	234,094	243,909	1,247	19	10.2	10.3
Vivienda social	155,987	53,694	360	19	10.6	10.5
Con aforo menor o igual a 80%	100,735	31,971	297	19	10.6	10.5
Con aforo mayor a 80%	55,251	21,722	475	19	10.7	10.6
Vivienda media	301,657	205,948	804	19	10.2	10.3
Con aforo menor o igual a 80%	184,988	106,905	668	19	10.2	10.1
Con aforo mayor a 80%	116,670	99,043	1,020	20	10.3	10.3
Vivienda residencial	212,352	346,368	2,025	18	9.9	10.0
Con aforo menor o igual a 80%	150,179	223,225	1,886	18	9.9	9.8
Con aforo mayor a 80%	62,173	123,143	2,360	19	10.1	10.1

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. 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 la CNBV.

Un poco más del 90 por ciento de los créditos de adquisición de vivienda otorgados entre octubre de 2018 y septiembre de 2019 presentaron tasas entre 7 y 12.5 por ciento (Gráfica 5a); cerca del 72.9 por ciento de estos créditos presentaron tasas entre 9.5 y 10.5 por ciento.

Desde septiembre de 2017, las tasas promedio ponderado observaron una tendencia al alza que se mantuvo hasta junio de 2018; a partir de ese mes, dichas tasas se han estabilizado en valores que rondan 10.2 por ciento (Gráfica 5b).

Gráfica 5
Tasas de interés para adquisición de vivienda de la banca comercial

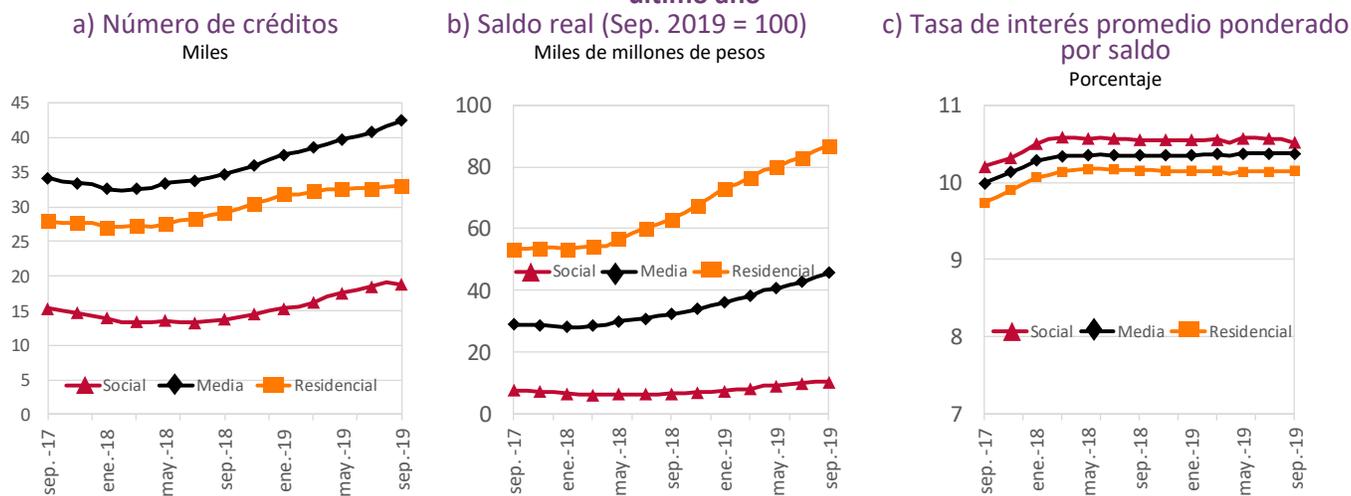


Nota: Créditos otorgados durante el periodo de octubre 2018 a septiembre 2019 y vigentes a esta última fecha. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a septiembre inclusive del año indicado, denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados, vencidos o con días de atraso y otorgados en coparticipación con ONAVIS, entre otros.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

En el período octubre 2018-septiembre 2019, los créditos de adquisición de vivienda media fueron los que más se otorgaron (Gráfica 6a). La cartera de crédito fue creciente para todos los tipos de vivienda, siendo la cartera de crédito para adquisición de vivienda residencial la más dinámica (Gráfica 6b). Las tasas se mantuvieron estables en ese período (Gráfica 6c).

Gráfica 6
Evolución del número, saldo y tasa de interés de créditos para adquisición de vivienda de la banca comercial del último año



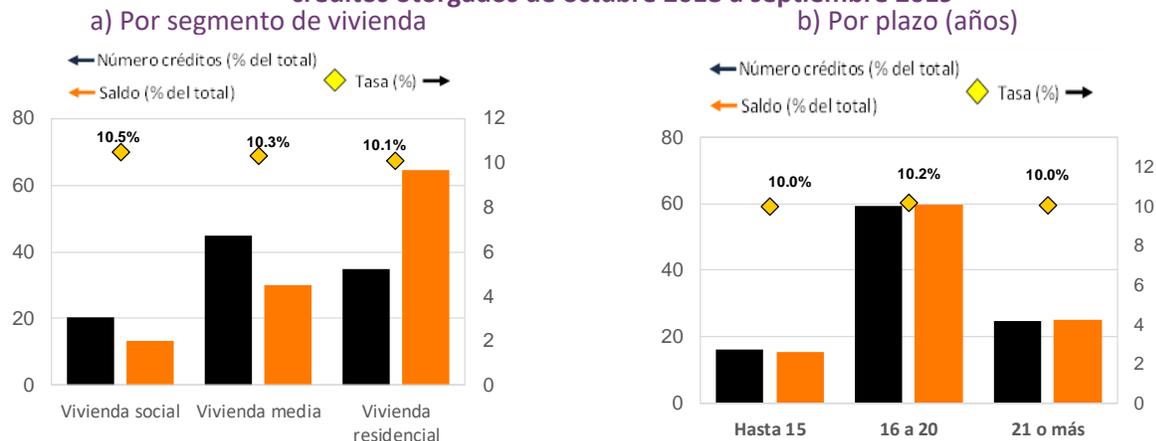
Nota: Créditos vigentes en septiembre de 2019. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses al mes inclusive del año indicado. Financiamientos denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados, vencidos o con días de atraso y otorgados en coparticipación con ONAVIS, entre otros. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Los créditos otorgados para la adquisición de vivienda residencial presentaron una tasa promedio ponderado menor a la destinada a vivienda media y de interés social (Gráfica 7a). Respecto a su plazo, 59.7 por ciento del saldo

y 59.5 por ciento de los créditos para adquisición de vivienda fueron otorgados a plazos de entre 16 y 20 años. Sólo 15.5 por ciento de estos financiamientos fueron otorgados con plazos menores o iguales a 15 años (Gráfica 7b).

Gráfica 7

Tasa promedio ponderado por saldo de créditos a la adquisición de vivienda por tipo de vivienda y plazo de los créditos otorgados de octubre 2018 a septiembre 2019^{1/}



Nota: Créditos vigentes en septiembre de 2019. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive septiembre de 2019, denominados en M.N. y a tasa fija. 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.

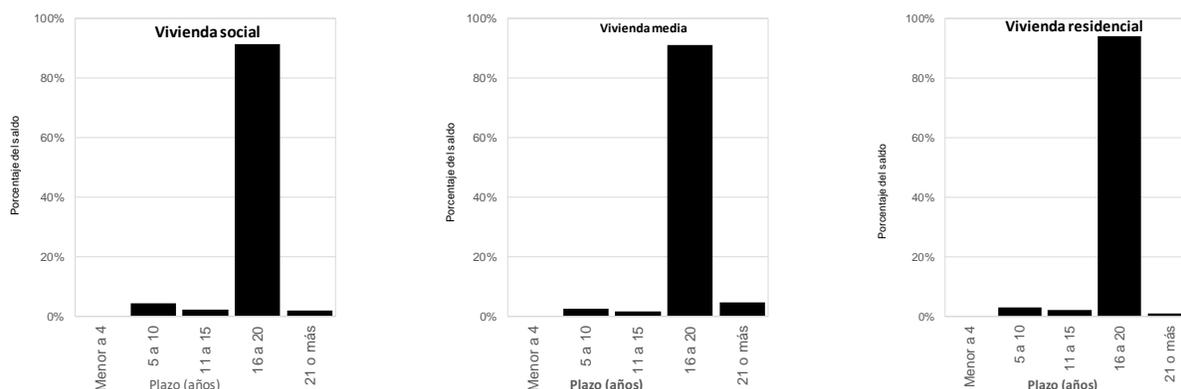
La Gráfica 8a muestra las distribuciones relativas del saldo de créditos otorgados durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019 de acuerdo con su tasa de interés. Los tres tipos de vivienda se otorgaron principalmente a tasas en el rango de 9.5 a 11.5 por ciento. Se observan desviaciones a tasas menores para vivienda residencial y mayores para vivienda social. La mayor parte de los créditos se otorgaron a plazos de 16 a 20 años, sin importar el tipo de vivienda que se trate (Gráfica 8b). Respecto al saldo de créditos otorgados con aforos entre 80 y 90 por ciento, se observa que el 43.2, 40.9 y 31.4 por ciento de los créditos dirigidos a vivienda social, media y residencial, respectivamente, estuvieron en dicho rango (Gráfica 8c).

Gráfica 8
Distribución del saldo de créditos para adquisición de vivienda por tipo de vivienda otorgados de octubre de 2018 a septiembre de 2019
a) Por tasa de interés



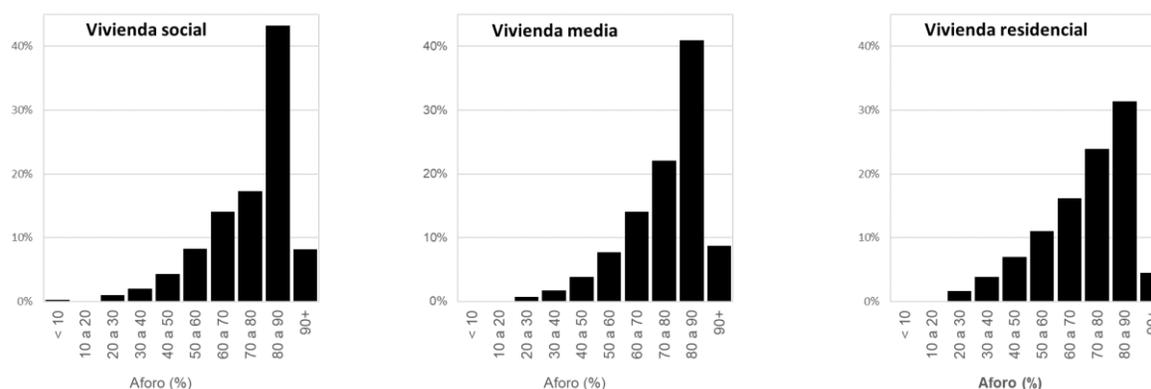
1/ Créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive septiembre de 2019, denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes en septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso.
 Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

b) Por plazo



1/ Créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive septiembre de 2019, denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a septiembre de 2019. 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.

c) Por aforo



Nota: Créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive septiembre de 2019, denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a septiembre de 2019. 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.

5.2. Indicadores por institución

En esta sección se presenta información de tasas de interés, plazos y montos de financiamiento para créditos de adquisición de vivienda otorgados por los intermediarios que participaron en este mercado. Se presenta información agregada de la cartera comparable de los créditos otorgados durante el último año (entre septiembre de 2018 y octubre de 2019). Complementariamente se presenta información segmentada por tipo de vivienda: de interés social, media y residencial.

Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda, sin distinción del segmento, otorgados de septiembre de 2018 a octubre de 2019*, la tasa de interés promedio ponderado fue 10.2 por ciento y su rango estuvo entre 9.5 y 11.5 por ciento (Cuadro 3).

- Las instituciones que presentaron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron Santander (9.5 por ciento), HSBC (10.0 por ciento) y Citibanamex (10.1 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron BBVA (29.6 por ciento), Banorte (20.5 por ciento) y Santander (15.4 por ciento). En conjunto, estos tres bancos concentraron el 64.3 por ciento del número de créditos y 65.5 por ciento del saldo de la cartera comparable del crédito para adquisición de vivienda.
- Las instituciones que presentaron reducciones en su tasa de interés, respecto a los créditos otorgados entre octubre de 2017 y septiembre de 2018 fueron: Santander (-0.4 puntos porcentuales), BBVA (-0.3 puntos porcentuales) y Banco del Bajío (-0.1 puntos porcentuales).
- Las instituciones que otorgaron los montos promedio más elevados fueron: Ve por Más (2.6 millones de pesos), Banregio (2.5 millones de pesos) y Santander (1.9 millones de pesos).

Cuadro 3

Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda otorgada durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019^{1/}

	Número de créditos <small>[en paréntesis cambio porcentual]</small>	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos) <small>[en paréntesis cambio porcentual en términos reales]</small>	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos) <small>[en paréntesis cambio porcentual en términos reales]</small>	Plazo promedio del crédito (años) <small>[en paréntesis diferencia simple en años]</small>	Tasa promedio ponderado por saldo (%) <small>[en paréntesis diferencia simple de tasas]</small>	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) <small>[en paréntesis diferencia simple de tasas]</small>
Total	93,210 (9.8%)	140,225 (15.6%)	1,571 (3.4%)	19 (0.0)	10.2 (0.0)	10.1 (-0.2)
Santander	11,383 (5.9%)	21,652 (21.5%)	1,968 (12.1%)	17 (0.0)	9.5 (-0.4)	9.6 (-0.3)
HSBC	9,107 (35.5%)	15,354 (55.8%)	1,747 (12.2%)	19 (0.0)	10.0 (0.1)	10.0 (0.1)
Citibanamex	6,710 (22.8%)	7,542 (3.7%)	1,234 (-14.4%)	17 (0.0)	10.1 (0.1)	10.0 (-0.1)
BBVA	32,261 (21.4%)	41,528 (33.2%)	1,332 (6.9%)	19 (0.0)	10.2 (-0.3)	10.1 (-0.3)
Banorte	16,246 (-11.6%)	28,734 (-5.9%)	1,826 (3.7%)	20 (0.0)	10.4 (0.3)	10.0 (-0.1)
Ve por Más	320 (25.5%)	811 (35.9%)	2,614 (5.8%)	17 (0.0)	10.6 (0.5)	10.3 (0.2)
Scotiabank	15,564 (5.1%)	21,549 (4.5%)	1,483 (0.1%)	19 (0.0)	10.8 (0.2)	10.8 (0.2)
Banregio	379 (-2.1%)	860 (3.4%)	2,479 (7.9%)	14 (0.0)	10.9 (0.3)	10.8 (0.2)
Afirme	678 (-23.8%)	1,087 (-28.2%)	1,705 (-5.0%)	18 (0.0)	11.4 (0.6)	11.7 (0.8)
Banco del Bajío	370 (-23.4%)	527 (-24.9%)	1,495 (-2.8%)	18 (-1.0)	11.5 (-0.1)	11.0 (-0.6)
Otras instituciones	192	580	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados entre octubre de 2018 y septiembre de 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes septiembre de 2019. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Famsa, Banco Inbursa, Banco Inmobiliario, Banco Multiva, ION Financiera y Proyectos Adamantind. 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 2018 a septiembre de 2019, la tasa de interés promedio ponderado fue 10.5 por ciento y su rango se encontró entre 10.1 y 11.4 por ciento.

- Las instituciones que registraron las tasas de interés más bajas fueron Santander (10.1 por ciento) y HSBC y BBVA (10.4 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo otorgado fueron BBVA (46.7 por ciento), Scotiabank (16.2 por ciento) y Banorte (11.1 por ciento). Estos bancos representaron, en conjunto, el 73.0

por ciento y 74.0 por ciento del número y saldo de la cartera comparable otorgada en el periodo, respectivamente.

Cuadro 4
Cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda de interés social otorgada durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019^{1/}

	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	18,768	10,095	544	19	10.5	10.5
Santander	1,862	1,006	556	18	10.1	10.0
HSBC	1,477	818	567	19	10.4	10.3
BBVA	8,678	4,716	557	19	10.4	10.3
Citibanamex	1,475	676	350	16	10.5	10.0
Banorte	1,997	1,116	572	19	10.6	11.0
Scotiabank	3,020	1,638	566	19	10.9	10.8
Banco del Bajío	55	25	488	16	11.2	11.0
Afirme	149	70	497	18	11.4	11.0
Otras instituciones	55	29	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados entre octubre 2018 y septiembre 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes a septiembre de 2019. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Inbursa, Banregio, Ve por Más, ION Financiera y Proyectos Adamantind. 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 2018 a septiembre de 2019*. La tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.3 por ciento y su rango se encontró entre 9.9 y 11.4 por ciento.

- Los bancos que tuvieron tasas de interés promedio ponderados más bajas fueron Santander (9.9 por ciento) Citibanamex (10.1 por ciento) y HSBC y BBVA (10.3 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado para la adquisición de vivienda media fueron BBVA (38.8 por ciento), Banorte (19.3 por ciento) y Scotiabank (15.9 por ciento). En conjunto, estas instituciones otorgaron el 72.7 por ciento del número de créditos y 74.0 por ciento del saldo total.

Cuadro 5
Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda media otorgada durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019^{1/}

	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	41,838	44,938	1,112	19	10.3	10.2
Santander	4,403	4,954	1,160	18	9.9	9.8
Citibanamex	2,688	2,009	818	17	10.1	10.0
HSBC	3,687	4,135	1,151	19	10.3	10.3
BBVA	16,022	17,426	1,119	19	10.3	10.1
Banorte	7,471	8,688	1,193	20	10.4	10.0
Scotiabank	6,938	7,128	1,082	19	10.8	10.8
Banco del Bajío	153	137	964	18	11.3	11.0
Afirme	262	259	1,030	18	11.4	11.7
Otras instituciones	214	203	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, 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 2018 a septiembre 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes a septiembre de 2019. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Inbursa, Banco Multiva, Banregio, ION Financiera y Ve por Más. 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 2018 a septiembre de 2019, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.1 por ciento y su rango estuvo entre 9.4 y 11.5 por ciento.

- Los bancos que otorgaron las tasas más bajas para este tipo de vivienda son Santander (9.4 por ciento), HSBC (9.9 por ciento) y BBVA y Citibanamex (10.0 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado a este segmento fueron BBVA (22.8 por ciento), Banorte (22.2 por ciento) y Santander (18.4 por ciento). En conjunto, estos bancos concentraron el 59.7 por ciento del número total de créditos y el 63.4 por ciento del saldo total del crédito.

Cuadro 6

Cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgada durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019^{1/}

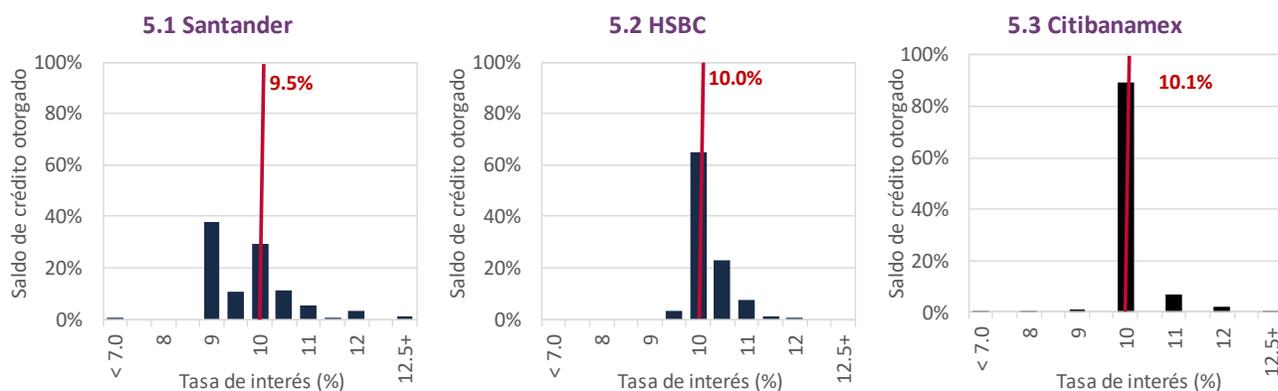
	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	32,604	85,192	2,751	19	10.1	10.0
Santander	5,118	15,693	3,178	17	9.4	9.4
HSBC	3,943	10,401	2,747	19	9.9	10.0
BBVA	7,561	19,386	2,676	19	10.0	10.0
Citibanamex	2,547	4,858	2,184	18	10.0	10.0
Banorte	6,778	18,930	2,893	19	10.4	10.0
Ve por Más	258	750	3,001	17	10.5	10.3
Scotiabank	5,606	12,782	2,475	19	10.7	10.8
Banregio	249	753	3,303	14	10.9	10.8
Afirme	267	757	3,042	18	11.5	11.7
Banco del Bajío	162	365	2,338	18	11.5	11.0
Otras instituciones	115	517	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

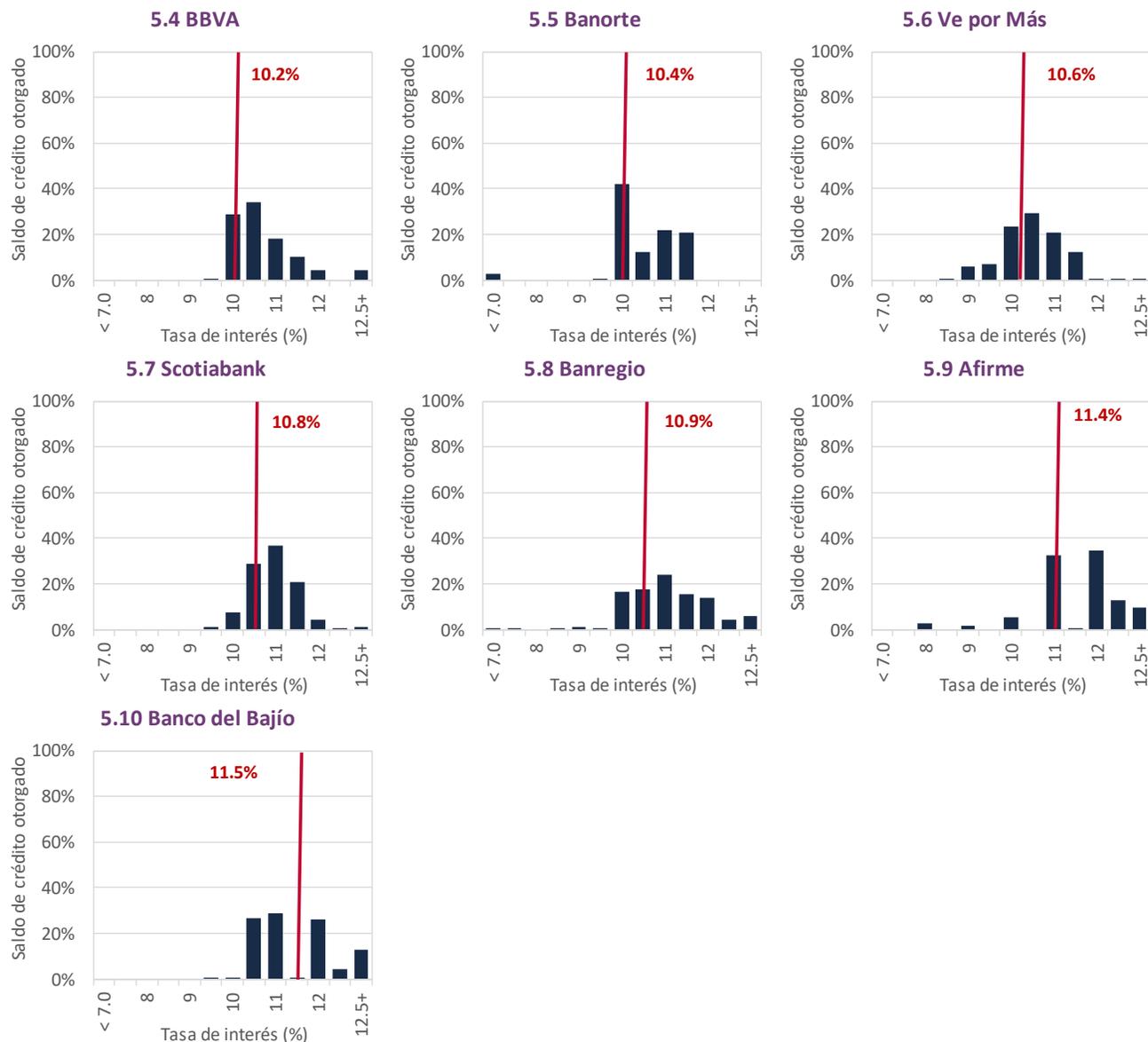
1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados entre octubre 2018 y septiembre 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes a septiembre de 2019. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Inbursa, Banco Inmobiliario, Banco Multiva, ION Financiera y Proyectos Adamantind. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

6. Distribución del saldo de créditos para adquisición de vivienda por institución de acuerdo a su tasa de interés

Gráfica 9

Distribución del saldo de crédito otorgado durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019 de acuerdo a su tasa de interés y por institución





Tasa promedio ponderado por saldo

Nota: Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. 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 de 2018 a septiembre de 2019. En las gráficas se incluyen las instituciones que otorgaron al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo y vigentes a septiembre de 2019. Los bancos están ordenados respecto de la tasa de interés promedio ponderado por saldo, de la más baja a la más alta. Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

7. Otros destinos de Créditos a la Vivienda por Institución

7.1. Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda

Respecto a los *créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el periodo de octubre de 2018 a septiembre de 2019*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.8 por ciento y su rango estuvo entre 9.7 y 15.0 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron crédito a las tasas promedio ponderado más bajas fueron Santander (9.7 por ciento), Scotiabank (10.5 por ciento) y Banregio (10.8 por ciento).
- Los bancos con mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron Banorte (39.2 por ciento), Banregio (24.9 por ciento) y Santander (15.1 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 77.2 por ciento del número total de créditos y 79.1 por ciento del saldo total.

Cuadro 7

Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019^{1/}

	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	3,524	5,718	2,176	16	10.8	10.4
Santander	439	864	3,244	17	9.7	9.2
Scotiabank	331	600	2,088	19	10.5	10.6
Banregio	995	1,422	1,629	15	10.8	10.6
Banorte	1,287	2,239	2,603	18	11.0	10.0
Afirme	171	273	1,366	16	11.2	11.0
Banco Inbursa	15	28	1,943	14	11.8	11.0
BBVA	242	248	1,111	10	12.3	12.5
Banco del Bajío	14	26	1,980	11	15.0	16.3
Otras instituciones	30	18	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. 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 entre octubre 2018 y septiembre 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes a septiembre de 2019. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banco Famsa, CI Banco, HSBC y ION Financiera. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

7.2. Cartera comparable de créditos para liquidez

Respecto a los *créditos para la obtención de liquidez otorgados durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 12.2 por ciento y su rango se encontró entre 10.0 a 15.4 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Citibanamex (10.0 por ciento), Banregio (11.4 por ciento) y Santander (11.6 por ciento).
- Los bancos que concentraron la mayor parte del saldo de la cartera de los créditos de liquidez son BBVA (50.7 por ciento), Santander (17.9 por ciento) y HSBC (14.5 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 84.0 y 83.1 por ciento del número total de créditos y del saldo total respectivamente.

Cuadro 8
Cartera comparable de créditos de la banca comercial para liquidez otorgada durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019^{1/}

	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	6,508	6,770	1,079	16	12.2	12.6
Citibanamex	22	5	333	3	10.0	10.0
Banregio	28	70	2,593	14	11.4	11.5
Santander	2,745	1,213	454	16	11.6	11.6
BBVA	2,051	3,433	1,736	18	12.1	12.2
HSBC	668	979	1,517	14	12.7	12.8
Scotiabank	567	383	730	14	13.1	13.0
Banco del Bajío	105	132	1,302	15	13.4	13.7
Banorte	245	342	1,443	14	13.5	15.9
Banco Inbursa	48	32	681	11	15.4	16.9
Otras instituciones	29	181	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. 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 entre octubre 2018 y septiembre 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes a septiembre de 2019. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Afirme, Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Famsa y Ve por Más. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

7.3. Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios

Respecto a los *créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgados durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019*, la tasa promedio ponderado por saldo fue 9.7 por ciento y su rango estuvo entre 9.3 y 12.1 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Santander (9.3 por ciento), Banorte (9.5 por ciento) y BBVA (10.3 por ciento).
- Las instituciones que otorgaron el mayor volumen del saldo de la cartera para el pago de pasivos fueron Santander (59.7 por ciento), HSBC (19.6 por ciento) y Banorte (6.9 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 81.1 por ciento del total de créditos otorgados y el 86.2 por ciento del saldo de la cartera para este destino.

Cuadro 9
Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgada durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019^{1/}

	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	5,672	7,500	1,361	16	9.7	9.8
Santander	3,139	4,475	1,461	16	9.3	9.4
Banorte	415	516	1,276	17	9.5	9.8
BBVA	499	406	843	14	10.3	10.5
Scotiabank	220	146	724	16	10.5	10.6
HSBC	1,044	1,473	1,436	17	10.5	10.8
Citibanamex	67	33	953	11	10.9	11.0
Afirme	87	146	1,709	17	11.2	11.0
Banco Inbursa	71	91	1,307	13	11.3	11.0
Banco del Bajío	68	98	1,462	16	12.1	12.0
Otras instituciones	62	116	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos 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 entre octubre 2018 y septiembre 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes a septiembre de 2019. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Banco Famsa, Banregio y Ve por Más. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

8. Apéndice A: Cartera comparable total de adquisición de vivienda

Cuadro 10

Cartera comparable total de adquisición de vivienda^{1/}

	Número de créditos [en paréntesis cambio porcentual]	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Plazo promedio del crédito (años) [en paréntesis diferencia simple en años]	Tasa promedio ponderado por saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]
Total	669,996 (18.8%)	606,010 (25.0%)	1,088 (0.6%)	19 (0.0)	10.1 (0.1)	10.0 -(0.1)
HSBC	44,938 (16.2%)	43,897 (32.1%)	1,177 (10.3%)	19 (0.0)	9.6 (0.2)	9.7 (0.3)
Santander	92,960 (22.6%)	87,574 (35.6%)	1,188 (8.8%)	18 (0.0)	9.9 (-0.1)	9.7 (-0.3)
Banorte	125,961 (5.0%)	134,718 (10.4%)	1,277 (3.2%)	20 (0.0)	9.9 (0.1)	9.9 (0.1)
Scotiabank	101,887 (28.4%)	108,085 (33.5%)	1,266 (1.7%)	19 (0.0)	10.1 (0.2)	10.3 (0.3)
Citibanamex	64,666 (127.8%)	40,513 (124.2%)	666 (-40.8%)	19 (2.0)	10.3 (0.1)	10.0 (-0.2)
BBVA	221,259 (9.3%)	173,629 (16.9%)	951 (4.2%)	19 (0.0)	10.3 (-0.1)	10.3 (-0.1)
Banregio	4,678 (-3.3%)	4,919 (2.4%)	1,370 (5.6%)	17 (0.0)	10.5 (0.1)	10.5 (0.1)
Afirme	4,469 (6.2%)	5,264 (6.9%)	1,394 (-0.1%)	17 (0.0)	10.6 (0.3)	10.7 (0.4)
Banco del Bajío	3,576 (-30.6%)	2,851 (-29.6%)	1,057 (1.5%)	17 (0.0)	10.9 (0.0)	11.0 (0.2)
Otras instituciones	5,602	4,562	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca, Fanco Famsa, Banco Inbursa, Banco Invex, Banco Multiva, Bansi, ION Financiera, Metrofinanciera, Proyectos Adamantine y Ve por Más. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Las variaciones el el número de créditos y saldo pueden deberse también a reasignaciones contables de las instituciones.

Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

Cuadro 11
Cartera comparable total de créditos para adquisición de vivienda social^{1/}

	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	155,987	53,694	360	19	10.6	10.5
HSBC	8,772	2,989	421	19	9.7	10.2
Banorte	16,863	5,929	424	19	10.4	10.5
Scotiabank	13,853	5,964	476	19	10.4	10.5
Citibanamex	21,694	10,580	190	20	10.5	10.0
Afirme	837	323	439	18	10.8	10.7
Santander	20,551	5,536	344	18	10.8	10.5
BBVA	69,187	21,563	376	19	10.8	10.6
Banregio	1,039	242	306	19	10.9	10.5
Banco Inmobiliario	1,031	160	191	22	12.8	12.9
Metrofinanciera	984	152	230	20	14.6	14.1
Otras instituciones	1,176	255	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Afirme, Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Famsa, Banco Inbursa, Banco del Bajío, Bansi, ION Financiera, Proyectos Adamantine y Ve por Más. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

Cuadro 12
Cartera comparable total de créditos para adquisición de vivienda media^{1/}

	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	301,657	205,948	804	19	10.2	10.3
HSBC	19,920	13,421	813	19	9.8	10.0
Banorte	63,574	47,391	893	21	10.1	10.0
Scotiabank	46,255	34,632	862	19	10.2	10.3
Santander	35,566	21,193	747	18	10.2	10.2
Citibanamex	27,322	14,552	489	20	10.3	10.0
BBVA	102,657	71,267	831	19	10.4	10.3
Banregio	1,676	841	716	17	10.7	10.5
Banco del Bajío	1,484	781	701	17	10.7	10.5
Afirme	1,699	1,203	815	17	10.7	10.7
Otras instituciones	1,504	666	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Famsa, Banco Inbursa, Banco Inmobiliario, Banco Multiva, Bansi, ION Financiera, Metrofinanciera, Proyectos Adamantine y Ve por Más. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

Cuadro 13
Cartera comparable total de créditos para adquisición de vivienda residencial^{1/}

	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	212,352	346,368	2,025	18	9.9	10.0
HSBC	16,246	27,486	2,031	19	9.6	9.7
Santander	36,843	60,845	2,084	17	9.7	9.6
Banorte	45,524	81,397	2,129	19	9.8	9.8
Citibanamex	15,650	15,381	1,634	18	10.1	10.0
Scotiabank	41,779	67,489	1,975	19	10.1	10.3
BBVA	49,415	80,800	2,003	18	10.1	10.2
Banregio	1,963	3,835	2,492	16	10.4	10.5
Afirme	1,933	3,737	2,316	17	10.5	10.6
Banco del Bajío	1,454	1,903	1,723	17	10.9	11.0
Otras instituciones	1,545	3,495	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos. En el concepto de *Otros bancos* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Famsa, Banco Inbursa, Banco Inmobiliario, Banco Invex, Banco Multiva, Bansi, ION Financiera, Metrofinanciera, Proyectos Adamantine y Ve por Más. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

9. Apéndice B: Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de créditos otorgados en septiembre de 2019

Cuadro 14

Créditos para adquisición de vivienda otorgados en septiembre de 2019^{1/}

	Número de créditos <small>[en paréntesis cambio porcentual]</small>	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos) <small>[en paréntesis cambio porcentual en términos reales]</small>	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos) <small>[en paréntesis cambio porcentual en términos reales]</small>	Plazo promedio del crédito (años) <small>[en paréntesis diferencia simple en años]</small>	Tasa promedio ponderado por saldo (%) <small>[en paréntesis diferencia simple de tasas]</small>	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) <small>[en paréntesis diferencia simple de tasas]</small>
Total	8,493 (8.8%)	12,950 (7.8%)	1,530 -(3.6%)	19 (0.0)	10.3 (0.1)	10.1 -(0.2)
Santander	873 -(18.0%)	1,724 -(6.7%)	1,976 (10.8%)	17 (0.0)	9.8 (0.0)	9.8 (0.0)
BBVA	2,756 (12.3%)	3,631 (19.6%)	1,318 (3.6%)	19 (0.0)	10.1 -(0.2)	10.1 -(0.3)
HSBC	772 (11.9%)	1,404 (17.5%)	1,814 (2.0%)	19 (0.0)	10.1 (0.3)	10.0 (0.1)
Citibanamex	1,011 -(32.7%)	1,036 (57.9%)	996 -(33.5%)	16 -(1.0)	10.2 (0.2)	10.0 -(0.1)
Banorte	1,169 -(22.2%)	2,121 -(22.2%)	1,812 -(3.1%)	20 (0.0)	10.4 (0.2)	10.0 -(0.2)
Scotiabank	1,787 (22.2%)	2,768 (25.9%)	1,592 (2.6%)	19 -(1.0)	10.8 (0.2)	10.8 (0.1)
Banregio	24 -(17.2%)	53 -(21.0%)	2,190 -(10.3%)	15 (0.0)	11.0 (0.2)	11.0 (0.3)
Afirme	42 -(35.4%)	79 -(26.8%)	1,868 (10.3%)	18 (0.0)	11.2 -(0.1)	11.0 -(0.3)
Banco del Bajío	31 -(16.2%)	50 -(22.2%)	1,604 -(9.6%)	18 (0.0)	11.6 -(0.3)	11.0 -(0.8)
Otras instituciones	28	84	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados en septiembre de 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo. En el concepto de *Otros bancos* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Banco Azteca, Banco Inbursa y ION Financiera. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

Cuadro 15
Créditos para adquisición de vivienda otorgados en septiembre de 2019^{1/}

	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	1,965	1,074	504	18	10.6	10.8
Santander	156	85	547	18	10.3	10.3
BBVA	746	413	554	19	10.4	10.1
HSBC	128	77	599	18	10.5	10.3
Banorte	149	87	583	19	10.7	11.3
Afirme	13	8	612	18	10.8	11.0
Scotiabank	385	216	560	19	10.9	10.8
Citibanamex	380	183	267	15	10.9	11.0
Otras instituciones	8	4	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados en septiembre de 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados en septiembre de 2019. En el concepto de *Otros bancos* se incluyen los siguientes: Afirme. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

Cuadro 16
Créditos para adquisición de vivienda media otorgados en septiembre de 2019^{1/}

	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	3,783	4,262	1,132	19	10.4	10.3
Santander	332	404	1,215	17	10.1	9.9
Citibanamex	370	302	859	16	10.2	10.0
BBVA	1,404	1,588	1,132	19	10.2	10.1
HSBC	306	377	1,226	20	10.3	10.3
Banorte	586	706	1,203	20	10.4	10.0
Scotiabank	749	845	1,133	19	10.9	10.8
Afirme	12	16	1,312	18	11.1	11.0
Otras instituciones	24	25	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados en septiembre de 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados en septiembre de 2019. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banco Inbursa, Banco del Bajío y Banregio. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

Cuadro 17
Créditos para adquisición de vivienda residencial otorgados en septiembre de 2019^{1/}

	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	2,745	7,614	2,813	19	10.2	10.0
Santander	385	1,235	3,211	17	9.7	9.8
BBVA	606	1,630	2,692	19	10.0	9.9
Citibanamex	261	551	2,252	18	10.0	10.0
HSBC	338	951	2,807	19	10.1	10.0
Banorte	434	1,328	3,057	19	10.4	10.0
Ve por Más	13	39	3,003	17	10.5	9.8
Scotiabank	653	1,707	2,726	19	10.8	10.8
Banregio	16	47	2,915	15	11.0	11.0
Afirme	17	55	3,222	18	11.3	11.0
Banco del Bajío	17	36	2,091	19	11.6	11.0
Otras instituciones	5	35	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados en septiembre de 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados en septiembre de 2019. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Afirme, Banca Mifel, Banco Azteca y ION Financiera. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

10. Apéndice C: Información metodológica

10.1. Construcción de la cartera comparable

Cuadro 18
Criterios para la definición de la cartera comparable de créditos a la vivienda^{1/}

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 ^{2/}	10.8%	7.8%
Filtro 2. Relacionados con la institución	0.6%	0.8%
Filtro 3. En coparticipación con institutos públicos de vivienda	18.4%	11.6%
Filtro 4. Mejoras a vivienda con garantía de la subcuenta de vivienda	24.3%	0.8%
Filtro 5. Cartera vencida	5.4%	2.7%
Filtro 6. Con atraso de al menos un día	12.7%	9.5%
Filtro 7. En divisas diferentes a M.N.	13.7%	8.3%
Filtro 8. En tasa diferente a la fija	1.7%	1.7%
Total de filtros aplicados simultáneamente	49.9%	13.2%

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

2/ Créditos reestructurados, en balance por compra o cesión de cartera diferente a con coparticipación con ONAVIS, fuera de balance, reactivados por laudo judicial y otros.

Fuente: elaboración propia con datos de CNBV.

10.2. Cálculo de tasas de interés y plazos

Este reporte incluye información acerca del costo promedio anual del crédito hipotecario tanto a nivel de instituciones y segmentos como para todo el sistema. Las tasas de interés anuales que se utilizaron para la elaboración de los indicadores, corresponden a la tasa de interés anual ordinaria (sin I.V.A.) del contrato. 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 saldo²⁵ 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 :

²⁵ Es la tasa de interés que divide el saldo de crédito otorgado en dos segmentos del mismo monto.

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

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:

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

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.

10.3. 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, en el segmento correspondiente, tuvieran al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados vigentes durante el período de octubre de 2018 a septiembre de 2019. 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

Octubre de 2020

www.banxico.org.mx