



BANCO DE MÉXICO®

# Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda

Datos a marzo de 2021

**Publicada-Usó General**

Información que ha sido publicada por el Banco de México

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

### **ADVERTENCIA**

*Este reporte se elaboró con la información de créditos a la vivienda que se encontraba vigente en marzo de 2021, 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.<sup>2 3</sup>*

---

<sup>1</sup> 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”.

<sup>2</sup> Elaborado con datos proporcionados por las instituciones de crédito a la CNBV (formulario R04-H) al 6 de mayo de 2021. Cifras sujetas a revisión.

<sup>3</sup> 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 principales 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 créditos 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 de la banca comercial .....	11
5.1.	Indicadores por tipo de vivienda y aforo.....	11
5.2.	Indicadores por institución de la banca comercial.....	16
6.	Distribución del saldo de crédito para adquisición de vivienda por institución de la banca comercial de acuerdo con su tasa de interés.....	21
7.	Otros destinos de Créditos a la Vivienda por Institución .....	22
7.1.	Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda .....	22
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 marzo de 2021.....	28
10.	Apéndice C: Información metodológica.....	31
10.1.	Construcción de la cartera comparable .....	31
10.2.	Cálculo de tasas de interés.....	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 las tasas de interés y otras condiciones de oferta de los créditos a la vivienda<sup>4</sup> 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).<sup>5</sup> 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 para el sistema en su conjunto.<sup>6</sup>

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)<sup>7</sup> en el mercado total.

En la sección 3 se muestra una descripción a nivel agregado del mercado de créditos a la vivienda otorgados por la banca comercial, enfocándose principalmente en 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 originales 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 las comparaciones entre instituciones, se excluyen los créditos en coparticipación por ser originados por los ONAVIS<sup>8</sup> y los créditos para mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda de los trabajadores,<sup>9</sup> cuyos términos son determinados por dichos organismos. En esta 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:

---

<sup>4</sup> 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.

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

<sup>6</sup> Adicionalmente, 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.

<sup>7</sup> 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).

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

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

número de créditos, saldo otorgado, plazos, tasa de interés promedio ponderado por saldo y tasa mediana del saldo de los créditos otorgados entre abril de 2020 y marzo de 2021.

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 marzo de 2021. 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 créditos para adquisición de vivienda se compone por los créditos de Infonavit y Fovissste, los de la banca comercial y los de otros organismos públicos.<sup>10</sup> En el periodo abril 2020-marzo 2021, se otorgaron 476 mil créditos para la compra de vivienda nueva o usada.<sup>11</sup> De este total, los créditos de Infonavit y Fovissste representaron 77.0 por ciento, los de la banca comercial 21.3 por ciento y solo el 1.7 por ciento fueron créditos otorgados por otros organismos públicos. Para el periodo mencionado, el monto de la cartera de crédito fue de 353.4 mil millones de pesos; la participación de Infonavit y Fovissste en ese monto fue de 52.5 por ciento, la de la banca fue 47.1 por ciento y solo 0.4 por ciento correspondió al otorgado por otros organismos públicos (Gráfica 1b).

El número total de créditos para adquisición de vivienda observó una tendencia a la baja desde agosto de 2018 con un repunte de noviembre de 2019 a marzo de 2020. A partir de este último mes se presentó una reducción hasta julio de 2020 y posteriormente una estabilización en el número de créditos otorgados.

Por su parte, el monto total real de crédito otorgado de créditos para adquisición de vivienda en el periodo abril 2020-marzo 2021 tuvo una reducción de 2.7 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior, lo cual fue resultado una reducción de 6.6 por ciento en el saldo de crédito otorgado por los ONAVIS y un aumento de este mismo concepto de 4.2 por ciento por parte de la banca comercial.

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 2021, 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.

<sup>10</sup> 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.

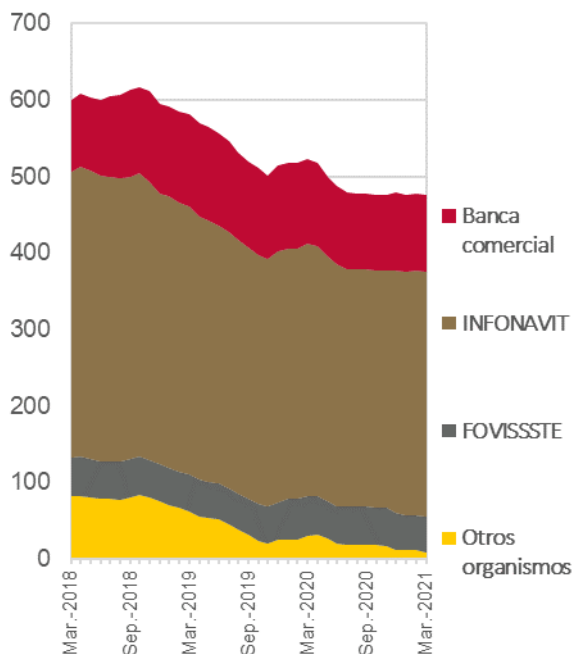
<sup>11</sup> En este conjunto de créditos se incluyen todas las denominaciones de moneda o tipo de tasa.

**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<sup>1/2/</sup>

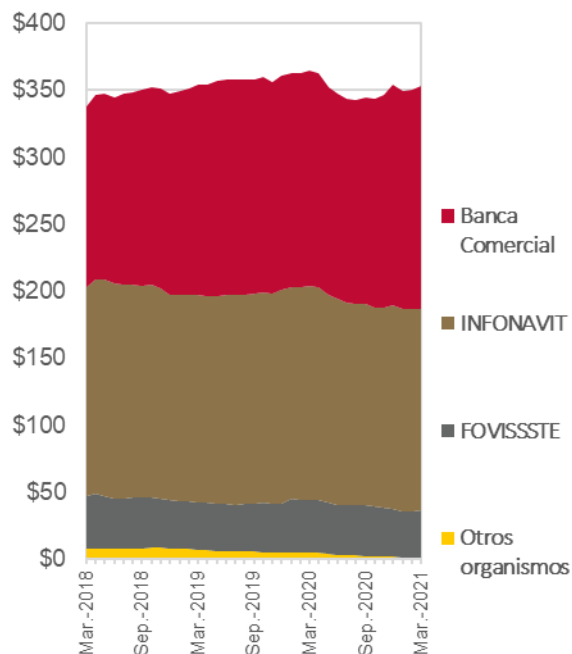
Miles de créditos



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).

b) Monto de crédito otorgado por organismo durante los últimos 12 meses<sup>1/2/</sup>

Miles de millones de pesos constantes (mar.2021=100)



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 principales indicadores agregados**

En marzo de 2021, el saldo total de la cartera de créditos a la vivienda otorgada por la banca múltiple consolidada<sup>12</sup> (1,006.1 miles de millones de pesos) representó 22.3 por ciento de la cartera de crédito total de esas instituciones (Gráfica 2b). El total de la cartera de crédito a la vivienda creció 4.2 por ciento entre abril de 2020 y marzo de 2021 (Gráfica 2a).

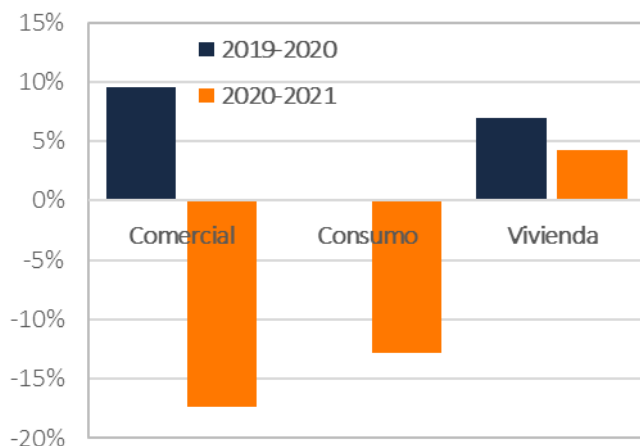
A partir de marzo de 2019, el índice de morosidad de la cartera de vivienda muestra un deterioro. En marzo de 2021 este indicador registró un nivel de 3.6 por ciento (Gráfica 3a) y el índice de morosidad ajustado, el cual se obtiene corrigiendo el índice de morosidad con las *quitas* y *castigos* que realizan las instituciones, fue de 4.6 por ciento (Gráfica 3b).

<sup>12</sup> Se consolidan las cifras de los bancos con sus sofomes reguladas y se incluyen todos los destinos de crédito. Cifras sujetas a revisión.

**Gráfica 2**

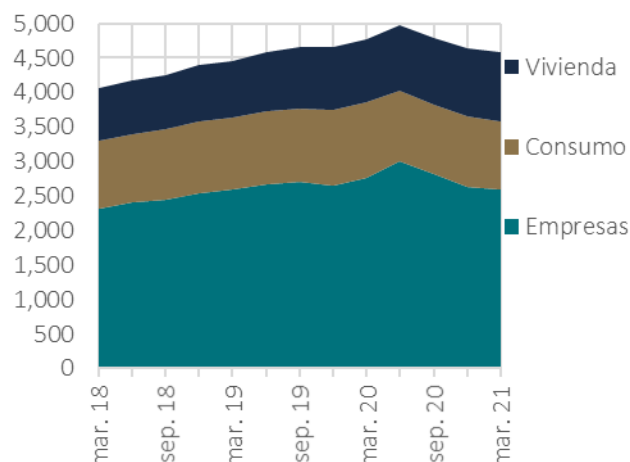
**Evolución de la cartera de crédito otorgado por la banca múltiple consolidada**

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 marzo 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

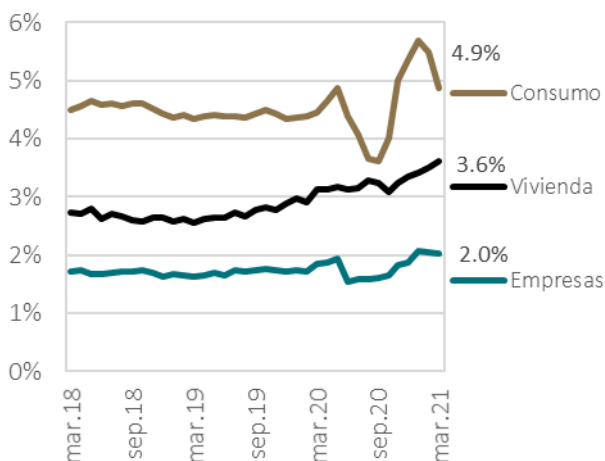


Nota: La cartera total es igual a la suma de la vivienda y la vivienda. En este concepto se incluyen todos los destinos de la cartera de vivienda. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

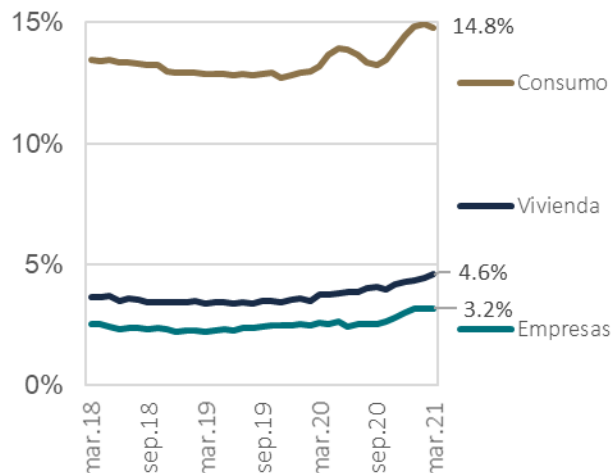
**Gráfica 3**

**Índice de morosidad y morosidad ajustado de la banca múltiple consolidada**

a) Índice de morosidad



b) Índice de morosidad ajustado



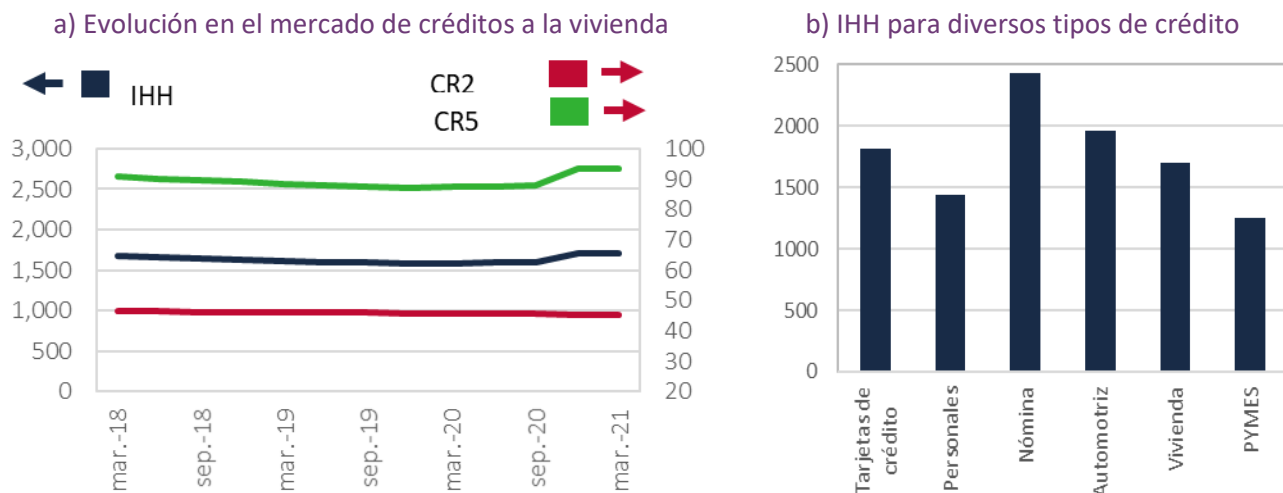
Nota: Se consolidan las cifras de la cartera de la banca comercial con sus Sofomes reguladas. El índice de morosidad es la razón de la cartera vencida entre la cartera total. El índice de morosidad ajustado es la razón de la cartera vencida promedio de doce meses del segmento agregada con las quitas 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 agregada de mercado de los 2 bancos más grandes (CR2) permaneció estable desde marzo 2018 y la correspondiente a los 5 bancos más grandes (CR5) aumentó cerca de 6 puntos en marzo de 2021 con respecto a su valor de septiembre 2020 (Gráfica 4a). El índice de concentración de Herfindahl-Hirschman (IHH)<sup>13</sup> permaneció estable en niveles de 1500 puntos hasta

<sup>13</sup> 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).

septiembre 2020 y posteriormente se observó un incremento de 118 puntos. Este último dato es inferior al registrado en los mercados de tarjetas de crédito, créditos de nómina y crédito automotriz en marzo de 2021 (Gráfica 4b).

**Gráfica 4**  
**Concentración en el mercado de créditos 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 primer trimestre del año respectivo con base en el saldo de crédito total.  
Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Nota: El IHH se calcula a marzo de 2021.  
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, 99.2 por ciento de estos financiamientos se otorgaron en moneda nacional (M.N.) y 99.9 por ciento de estos, a tasa de interés fija durante el periodo de abril 2020 a marzo 2021<sup>14</sup>. Por esta razón, el resto de este reporte se concentra en los créditos denominados en moneda nacional y a tasa fija para hacer las comparaciones entre instituciones.

<sup>14</sup> 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.).



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

El mercado de créditos a la vivienda está conformado por préstamos que las instituciones financieras otorgan a las personas físicas donde la vivienda garantiza la recuperación de este; estos créditos se clasifican de acuerdo con su destino principal: i) adquisición de vivienda, ii) autoconstrucción,<sup>15</sup> iii) remodelación o mejoramiento de la vivienda individual,<sup>16</sup> iv) créditos a la liquidez y v) créditos para pago de pasivos hipotecarios. En marzo de 2021, la cartera total de créditos para compra de vivienda otorgada por la banca comercial consolidada estuvo constituida por 1.4 millones de créditos con un saldo de 1,006.1 mil millones de pesos corrientes.<sup>17</sup>

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:<sup>18</sup>

- Los otorgados a empleados y ex empleados de las instituciones y otros programas especiales.
- Aquéllos cuyas condiciones pudieran haber cambiado después de su otorgamiento, como los vencidos, atrasados o reestructurados.<sup>19</sup>
- 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 cada 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 abril de 2020 y marzo de 2021); 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 periodo abril 2020-marzo 2021, el saldo de la *cartera comparable* de créditos a la vivienda otorgada por la banca comercial ascendió a 184.3 mil millones de pesos (Cuadro 1).

Los créditos para adquisición de vivienda<sup>20</sup> constituyen 79.9 y 80.3 por ciento del total de créditos y saldo otorgado, respectivamente. Del resto de destinos de créditos a la vivienda, destacan los *créditos destinados a pagar pasivos hipotecarios*, los cuales constituyen el 8.5 y 9.0 por ciento del número de créditos y saldo otorgado durante este periodo, respectivamente. La adquisición de vivienda y pago de pasivos hipotecarios representan

<sup>15</sup> En los créditos para autoconstrucción se incluyen los créditos para compra de terreno y/o construcción de vivienda.

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> En estas cifras se incluye la cartera de la banca comercial y SOFOMES ER.

<sup>18</sup> 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 el 42.4 y 58.1 por ciento del número y saldo, respectivamente, de la cartera total reportada a marzo de 2021.

<sup>19</sup> Se excluyen también compras de cartera de otras instituciones y créditos *fuera de balance*. De igual manera, se excluyen los créditos cuyos términos cambiaron porque se acogieron a los planes de apoyo por la contingencia sanitaria de 2020.

<sup>20</sup> Vivienda nueva o usada.

en conjunto el 88.3 y 89.2 por ciento del número de créditos otorgados y saldo total originado durante el periodo mencionado, respectivamente (Cuadro 1).

Durante el último año, los créditos dirigidos a la adquisición de vivienda registraron una tasa de interés promedio ponderado de 9.1 por ciento, plazo de 19 años y un monto promedio de 1.7 millones de pesos en la originación. En comparación, el rubro de crédito a la vivienda con la mayor tasa fue el crédito para liquidez con garantía inmobiliaria que registró, durante el mismo periodo, una tasa de interés promedio ponderado de 10.8 por ciento, plazo promedio de 16 años y un monto promedio de 1.2 millones de pesos.

**Cuadro 1**  
**Cartera comparable de créditos a la vivienda de la banca comercial**  
**vigentes a marzo de 2021 por destino<sup>1/</sup>**  
**(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 (%)
<b>Otorgados por la banca excluyendo en coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda</b>						
<i>Otorgados durante el periodo de abril 2020 a marzo 2021</i>						
<b>Total</b>	<b>109,579</b>	<b>184,293</b>	<b>1,759</b>	<b>19</b>	<b>9.1</b>	<b>9.0</b>
Adquisición de vivienda	87,513	147,900	1,746	19	9.1	9.0
Autoconstrucción	3,775	5,568	2,098	16	9.7	9.5
Mejoras a la vivienda	3,455	7,649	2,259	17	8.1	7.6
Pago de pasivos hipotecarios	9,265	16,543	1,883	17	8.6	8.6
Liquidez	5,571	6,632	1,222	16	10.8	10.9
<i>Cartera total</i>						
<b>Total</b>	<b>614,021</b>	<b>584,515</b>	<b>1,184</b>	<b>18</b>	<b>9.7</b>	<b>9.8</b>
Adquisición de vivienda	526,949	500,598	1,186	19	9.7	9.8
Autoconstrucción	13,095	18,565	1,879	17	9.8	9.8
Mejoras a la vivienda	6,460	10,320	1,734	17	8.4	8.1
Pago de pasivos hipotecarios	43,090	39,446	1,105	16	9.2	9.4
Liquidez	24,427	15,588	756	16	11.5	11.6
<b>Otorgados por la banca en coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda</b>						
<i>Otorgados durante el periodo de abril 2020 a marzo 2021</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS<sup>2/</sup></i>	<i>29,383</i>	<i>6,108</i>	<i>679</i>	<i>25</i>	<i>11.9</i>	<i>11.9</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda<sup>3/</sup></i>	<i>107,418</i>	<i>2,910</i>	<i>37</i>	<i>2</i>	<i>16.7</i>	<i>16.5</i>
<i>Cartera total</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS<sup>2/</sup></i>	<i>116,216</i>	<i>52,887</i>	<i>424</i>	<i>24</i>	<i>11.0</i>	<i>11.0</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda<sup>3/</sup></i>	<i>161,673</i>	<i>3,626</i>	<i>37</i>	<i>2</i>	<i>17.0</i>	<i>17.0</i>

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 *RespaldazM* de Fovissste.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

Por lo que se refiere a los créditos otorgados por la banca en coparticipación con los ONAVIS, estos tuvieron plazos y tasas mayores que los concedidos sin la participación de dichos organismos públicos (Cuadro 1).<sup>21</sup> 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 37 mil pesos, plazo promedio de 2 años y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 17.0 por ciento. Estos términos

<sup>21</sup> Los créditos de la banca en cofinanciamiento con los ONAVIS no se separan porque estos son originados y otorgados en condiciones determinadas por la banca comercial.

contrastan con los créditos otorgados por la banca para este destino sin intervención de los ONAVIS, los cuales tuvieron un monto promedio de 2.3 millones de pesos, 17 años de plazo promedio y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 8.1 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 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,<sup>22</sup> y por monto del préstamo respecto del valor de avalúo notarial del inmueble (denominado aforo).<sup>23</sup>

### 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 periodo abril 2020-marzo 2021 fue de 147.9 miles de millones de pesos nominales y se conformó por 87.5 miles de préstamos. El monto de crédito otorgado promedio fue de 1.7 millones de pesos, el plazo promedio fue de 19 años y la tasa promedio ponderado por saldo fue de 9.1 por ciento. El 50.5 por ciento del saldo total de estos créditos se dirigió a la adquisición de bienes inmuebles residenciales, 38.1 por ciento a vivienda media y el resto a vivienda de interés social. Por segmento de aforo, el 62.5 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 créditos con aforos menores.

<sup>22</sup> 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 VSMCMDF y 3) vivienda residencial con valor mayor a 750 VSMCM, lo cual equivale en 2021 a inmuebles con precio de hasta \$1.5 millones, mayores a \$1.5 y hasta \$3.2 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.

<sup>23</sup> El aforo es la contraparte del enganche de la vivienda. En el enganche no se incluyen gastos notariales ni impuestos.

**Cuadro 2**  
**Cartera de créditos para adquisición de vivienda por tipo de vivienda y aforo**  
**a marzo de 2021**

(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 (%)
<b>Otorgados de abril 2020 a marzo 2021</b>	<b>87,513</b>	<b>147,900</b>	<b>1,746</b>	<b>19</b>	<b>9.1</b>	<b>9.0</b>
Con aforo menor o igual a 80%	56,796	92,484	1,689	19	9.0	9.0
Con aforo mayor a 80%	30,717	55,416	1,851	19	9.3	9.0
<b>Vivienda social</b>	<b>23,572</b>	<b>16,810</b>	<b>731</b>	<b>19</b>	<b>9.4</b>	<b>9.1</b>
Con aforo menor o igual a 80%	13,551	8,128	616	19	9.3	9.1
Con aforo mayor a 80%	10,021	8,682	887	19	9.5	9.4
<b>Vivienda media</b>	<b>41,031</b>	<b>56,331</b>	<b>1,413</b>	<b>19</b>	<b>9.3</b>	<b>9.0</b>
Con aforo menor o igual a 80%	26,301	31,651	1,243	19	9.2	9.0
Con aforo mayor a 80%	14,731	24,682	1,716	19	9.4	9.0
<b>Vivienda residencial</b>	<b>22,910</b>	<b>74,759</b>	<b>3,386</b>	<b>19</b>	<b>9.0</b>	<b>9.0</b>
Con aforo menor o igual a 80%	16,944	52,706	3,239	19	8.9	9.0
Con aforo mayor a 80%	5,965	22,052	3,802	19	9.1	9.0
<b>Total de créditos a marzo 2021</b>	<b>526,949</b>	<b>500,598</b>	<b>1,186</b>	<b>19</b>	<b>9.7</b>	<b>9.8</b>
Con aforo menor o igual a 80%	331,225	299,282	1,136	19	9.6	9.7
Con aforo mayor a 80%	195,724	201,315	1,272	19	9.9	10.0
<b>Vivienda social</b>	<b>131,801</b>	<b>51,026</b>	<b>474</b>	<b>18</b>	<b>10.2</b>	<b>10.1</b>
Con aforo menor o igual a 80%	73,954	24,432	392	19	10.1	10.0
Con aforo mayor a 80%	57,847	26,594	580	18	10.3	10.3
<b>Vivienda media</b>	<b>242,592</b>	<b>188,366</b>	<b>944</b>	<b>19</b>	<b>9.9</b>	<b>9.9</b>
Con aforo menor o igual a 80%	146,995	99,032	813	19	9.8	9.8
Con aforo mayor a 80%	95,598	89,336	1,145	20	10.0	10.0
<b>Vivienda residencial</b>	<b>152,556</b>	<b>261,206</b>	<b>2,187</b>	<b>18</b>	<b>9.6</b>	<b>9.7</b>
Con aforo menor o igual a 80%	110,276	175,818	2,064	18	9.5	9.6
Con aforo mayor a 80%	42,279	85,386	2,507	19	9.7	9.9

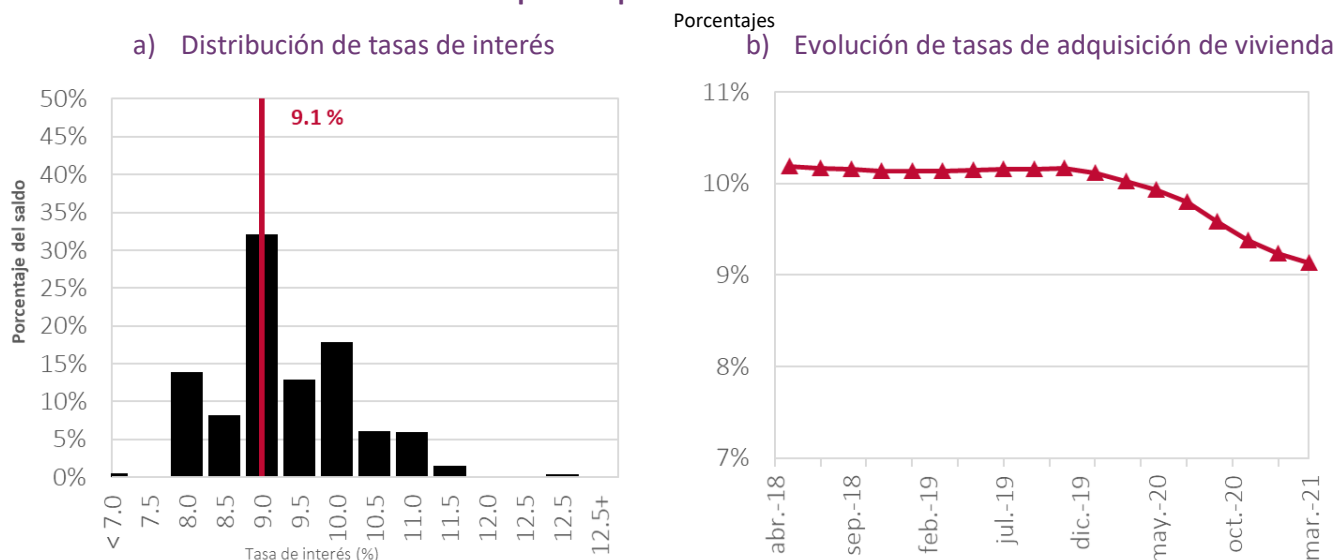
1/ Se excluyen los créditos en coparticipación con ONAVIS y los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados y vencidos o con días de atraso. Se incluyen créditos en cofinanciamiento con ONAVIS. La suma de las partes puede no coincidir con el total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

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

El 76.9 por ciento del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados durante el periodo abril 2020 – marzo 2021 presentaron tasas entre 8.5 y 12.0 por ciento (Gráfica 5a). Cerca del 69.1 por ciento de estos créditos presentaron tasas entre 8.5 y 10.0 por ciento.

Desde octubre de 2018, las tasas promedio ponderado observaron una tendencia estable en valores que rondaban 10.0 por ciento, patrón que se mantuvo hasta mayo de 2020; a partir de ese mes, dichas tasas registraron una tendencia a la baja. En el último año, la tasa promedio ponderado presentó una disminución de 100 puntos base (Gráfica 5b).

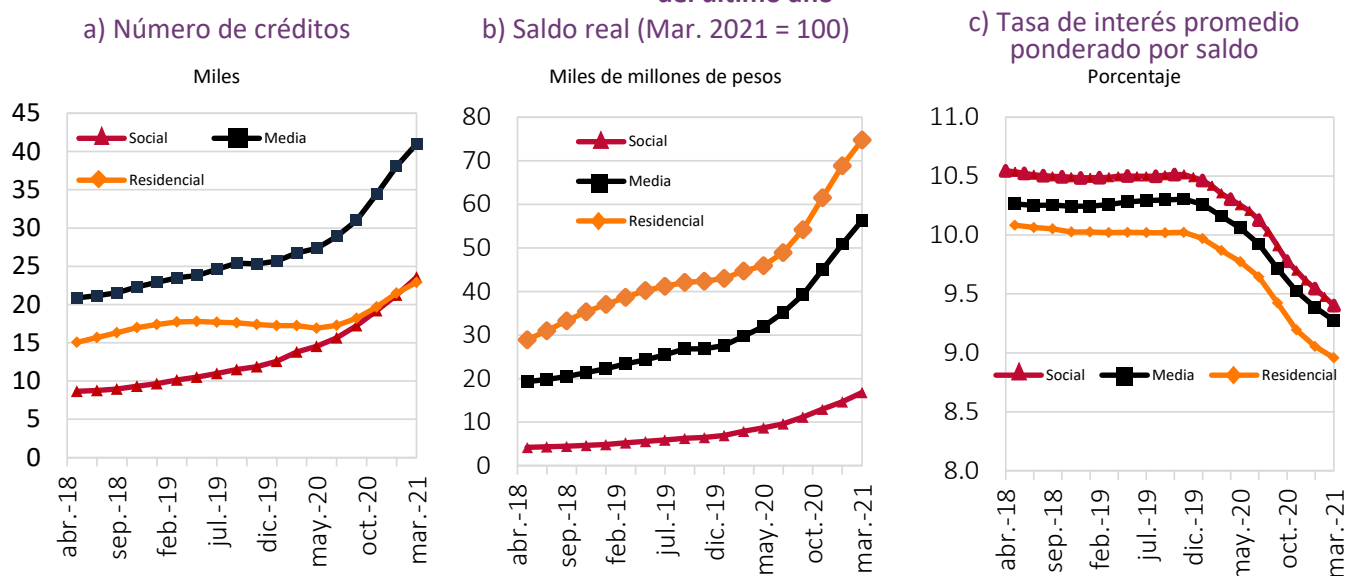
**Gráfica 5**  
**Tasas de interés para adquisición de vivienda de la banca comercial**



Nota: Créditos otorgados durante el periodo de abril 2020 a marzo 2021 y vigentes a esta última fecha. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a marzo 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 periodo de abril 2020-marzo de 2021, se otorgó un mayor número de créditos para la adquisición de vivienda media; por otro lado, en marzo de 2021, el otorgamiento de los créditos de vivienda social superó el número de créditos destinados a la adquisición de vivienda residencial (Gráfica 6a). Por su parte, el saldo de la cartera fue creciente para todos los tipos de crédito, siendo la cartera de vivienda social la menos dinámica (Gráfica 6b). Las tasas presentaron reducciones en los últimos 12 meses (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**

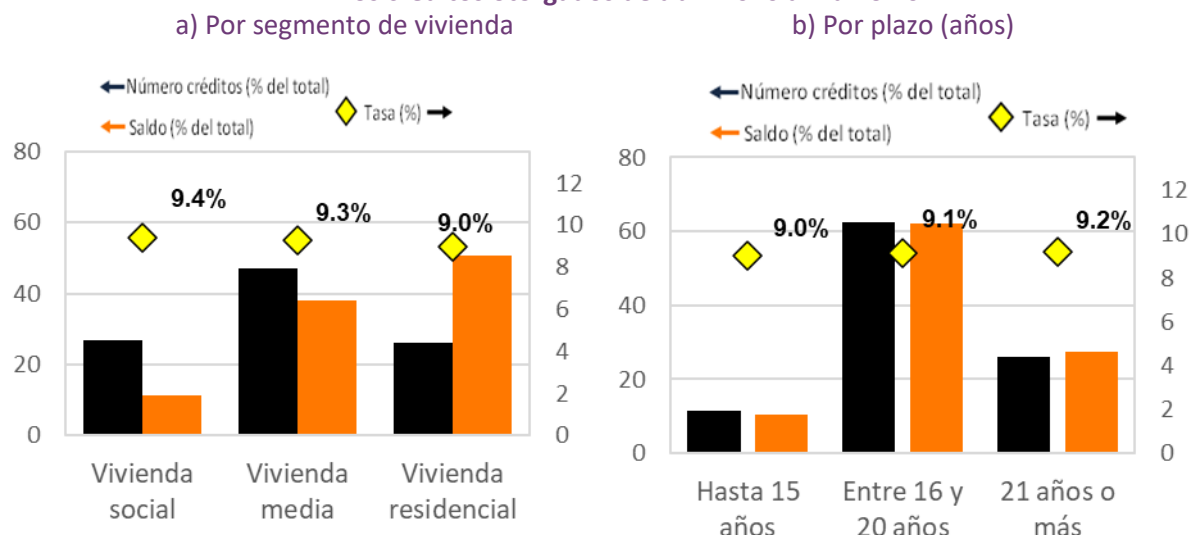


Nota: Créditos vigentes en marzo de 2021. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses al mes inclusive del año indicado. Financiamientos denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados, 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 tasa de créditos destinados a vivienda media y a vivienda de interés social (Gráfica 7a). Respecto a su plazo, 62.0 por ciento del saldo y 62.4 por ciento de los créditos para adquisición de vivienda fueron otorgados a plazos de entre 16 y 20 años. Solo 10.5 por ciento de estos financiamientos fueron otorgados con plazos menores o iguales a 15 años (Gráfica 8b).

**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 abril 2020 a marzo 2021<sup>1/</sup>**



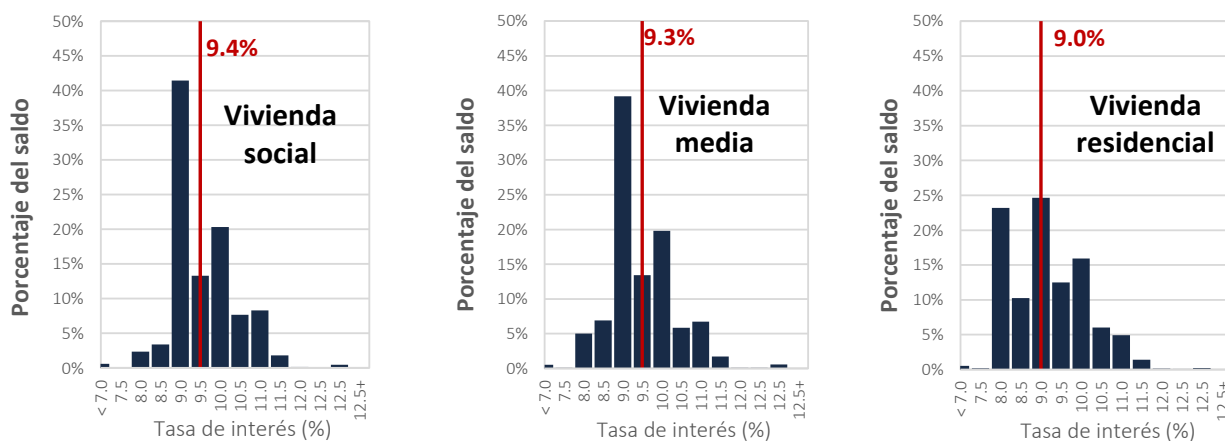
Nota: Créditos vigentes en marzo de 2021. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive marzo de 2021, denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

La Gráfica 8a muestra las distribuciones relativas del saldo de créditos otorgados durante el periodo de abril 2020-marzo 2021 de acuerdo con su tasa de interés. Los tres tipos de vivienda se otorgaron principalmente a tasas en el rango de 9.0 a 11.5 por ciento. Se observa una distribución similar entre las tasas de vivienda social y vivienda media. La mayor parte de los créditos se otorgaron a plazos de 16 a 20 años, sin importar el tipo de vivienda de que se trate (Gráfica 8b). Respecto al saldo de créditos otorgados con aforos entre 80 y 90 por ciento, se observa que el 40.8, 38.4 y 26.3 por ciento de los créditos dirigidos a vivienda social, media y residencial, respectivamente, estuvieron en dicho rango (Gráfica 8c).

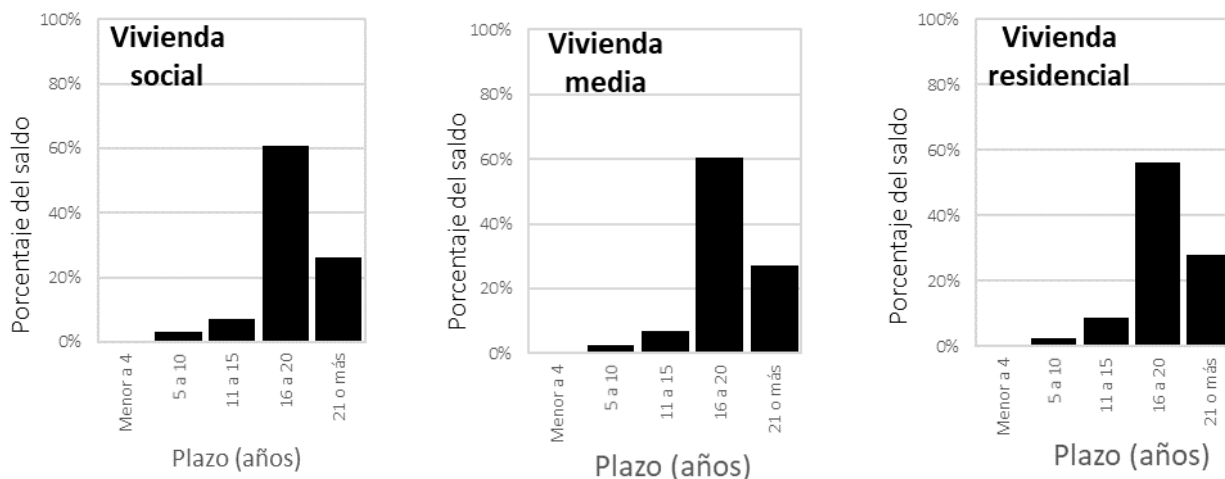
**Gráfica 8**  
**Distribución del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados por la banca comercial por tipo de vivienda otorgados de abril de 2020 a marzo de 2021<sup>1/</sup>**

**a) Por tasa de interés**

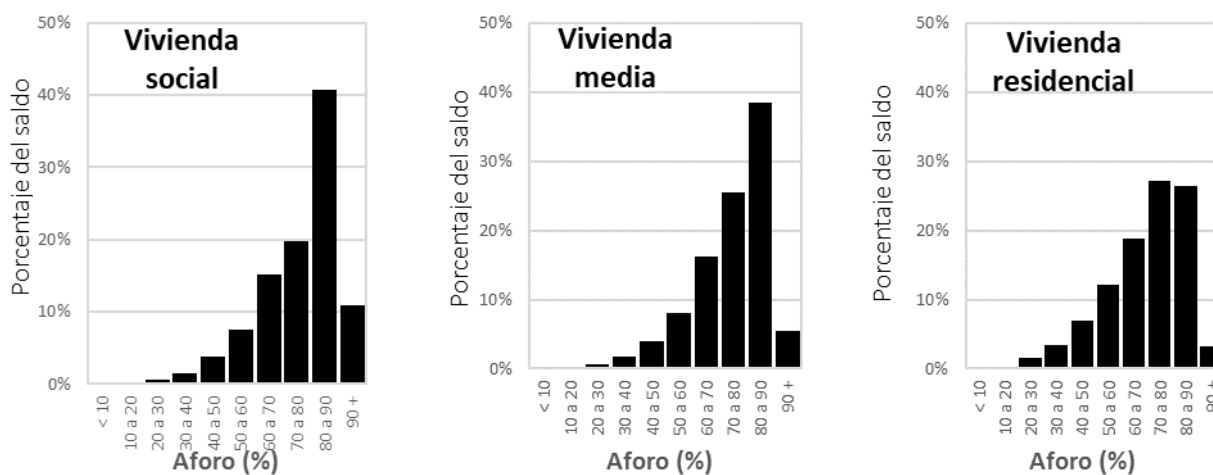


Tasa promedio ponderado por saldo

**b) Por plazo**



**c) Por aforo**



1/ Créditos otorgados de abril 2020 a marzo 2021, denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a marzo de 2021. 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 de la banca comercial

En esta sección se presenta información, por institución, de tasas de interés, plazos y montos de financiamiento para créditos de adquisición de vivienda otorgados por los intermediarios bancarios que participaron en este mercado. Se presenta información agregada de la *cartera comparable* de los créditos otorgados durante el último año (periodo abril 2020-marzo 2021). 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 abril de 2020 a marzo de 2021*, la tasa de interés promedio ponderado fue 9.1 por ciento y su rango se ubicó entre 8.7 y 9.9 por ciento (Cuadro 3).

- Las instituciones que presentaron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron Ve por Más (8.7 por ciento), Banorte (8.8 por ciento) y HSBC (8.9 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron BBVA (26.8 por ciento), Banorte (19.8 por ciento) y Santander (19.2 por ciento); en conjunto estos tres bancos concentraron 65.8 por ciento del saldo de la *cartera comparable* del crédito para adquisición de vivienda.
- Las instituciones que otorgaron más créditos fueron BBVA (31.7 por ciento), Scotiabank (17.6 por ciento) y Banorte (17.1 por ciento); en conjunto estos tres bancos concentraron 66.4 por ciento de los créditos dentro de la *cartera comparable* del crédito para adquisición de vivienda.
- Todas las instituciones presentaron disminuciones en sus tasas de interés en relación con el mismo periodo del año anterior; las que presentaron las mayores reducciones fueron Afirme y Ve por Más (-1.7 puntos porcentuales) y Banorte (-1.3 puntos porcentuales).
- Las instituciones que otorgaron los montos promedio más elevados fueron Ve por Más (2.8 millones de pesos), Banregio (2.4 millones de pesos) y Afirme (2.1 millones de pesos).



**Cuadro 3**  
**Cartera de créditos para adquisición de vivienda otorgada por la banca comercial durante el periodo abril 2020-marzo 2021<sup>1/</sup>**

	<b>Número de créditos</b>  [en paréntesis cambio porcentual]	<b>Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Plazo promedio del crédito (años)</b>  [en paréntesis diferencia simple en años]	<b>Tasa promedio ponderado por saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]	<b>Tasa mediana de la distribución del saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]
<b>Total</b>	<b>87,513</b> -(2.8%)	<b>147,900</b> -(0.2%)	<b>1,746</b> (2.3%)	<b>19</b> (0.0)	<b>9.1</b> -(1.0)	<b>9.0</b> -(1.1)
Ve por Más	224 -(27.3%)	595 -(31.0%)	2,801 -(4.2%)	18 (0.0)	8.7 -(1.7)	8.7 -(1.7)
Banorte	14,963 -(2.4%)	29,278 -(0.7%)	2,021 (2.1%)	19 (0.0)	8.8 -(1.3)	8.6 -(1.5)
HSBC	11,090 (22.2%)	17,044 (8.2%)	1,583 -(11.9%)	19 (0.0)	8.9 -(1.1)	8.9 -(1.1)
BBVA	27,765 -(12.9%)	39,632 -(7.9%)	1,477 (5.5%)	19 (0.0)	9.0 -(1.1)	8.9 -(1.2)
Citibanamex	2,733 -(53.2%)	4,484 -(51.7%)	1,738 (2.8%)	18 (0.0)	9.1 -(0.8)	9.0 -(0.9)
Santander	14,244 (30.9%)	28,412 (22.9%)	2,048 -(6.7%)	19 (1.0)	9.4 -(0.2)	9.7 (0.1)
Scotiabank	15,414 -(0.3%)	26,155 (9.1%)	1,754 (8.3%)	19 (1.0)	9.5 -(1.1)	9.5 -(1.1)
Afirme	512 (7.3%)	1,079 (20.9%)	2,145 (12.5%)	18 -(1.0)	9.5 -(1.7)	9.7 -(1.6)
Banregio	267 -(11.3%)	600 -(18.3%)	2,374 -(5.9%)	16 (1.0)	9.9 -(1.0)	9.9 -(1.0)
Otras instituciones	301	622	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 abril de 2020 y marzo de 2021. 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, vigentes en marzo de 2021. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Inbursa, Banco Multiva y Banco del Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

n.a.: No aplica

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda de interés social* otorgados durante el periodo de abril de 2020 a marzo de 2021. La tasa de interés promedio ponderado fue 9.4 por ciento y su rango se encontró entre 9.0 y 9.9 por ciento.

- Las instituciones que registraron las tasas de interés promedio más bajas fueron HSBC (9.0 por ciento), Citibanamex (9.1 por ciento), y Banorte y BBVA (9.3 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo otorgado fueron BBVA (39.2 por ciento), Scotiabank (19.0 por ciento) y Santander (13.4 por ciento); estos bancos representaron en conjunto el 73.0 por ciento y 71.6 por ciento del número de créditos 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 por la banca comercial durante el periodo abril 2020-marzo 2021<sup>1/</sup>

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>23,572</b>	<b>16,810</b>	<b>731</b>	<b>19</b>	<b>9.4</b>	<b>9.1</b>
HSBC	3,005	2,099	710	19	9.0	8.9
Citibanamex	693	806	1,237	18	9.1	9.0
Banorte	2,447	1,728	724	19	9.3	9.1
BBVA	9,687	6,593	699	19	9.3	8.9
Scotiabank	4,309	3,190	757	19	9.6	9.5
Afirme	128	85	675	19	9.8	9.9
Santander	3,201	2,252	717	19	9.9	9.7
Otras instituciones	102	57	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 abril 2020 y marzo 2021. 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 vigentes a marzo de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Mifel, Banco Inbursa, Ve por Más, Banco del Bajío, Banregio y Ve por Más. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda media* otorgados durante el periodo de abril de 2020 a marzo de 2021, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.3 por ciento y su rango se encontró entre 9.0 y 9.8 por ciento.

- Los bancos que tuvieron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron HSBC y Banorte (9.0 por ciento), BBVA (9.2 por ciento) y Citibanamex (9.3 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado para la adquisición de vivienda media fueron BBVA (32.6 por ciento), Scotiabank (17.8 por ciento) y Banorte (17.1 por ciento). En conjunto estas instituciones otorgaron el 67.4 por ciento del número de créditos y el 67.5 por ciento del saldo total.

**Cuadro 5**  
**Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda media otorgada por la banca comercial durante el periodo abril 2020-marzo 2021<sup>1/</sup>**

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>41,031</b>	<b>56,331</b>	<b>1,413</b>	<b>19</b>	<b>9.3</b>	<b>9.0</b>
HSBC	5,380	7,353	1,402	19	9.0	8.9
Banorte	7,081	9,656	1,401	19	9.0	8.6
BBVA	13,465	18,336	1,406	19	9.2	8.9
Citibanamex	1,187	1,402	1,241	17	9.3	9.0
Scotiabank	7,127	10,013	1,448	19	9.5	9.5
Santander	6,334	8,966	1,449	19	9.8	9.7
Afirme	204	281	1,405	18	9.8	9.9
Otras instituciones	253	323	n.a	n.a	n.a	n.a

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 abril 2020 a marzo 2021. 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 vigentes a marzo de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Multiva, Banca Mifel, Banco Inbursa, Ve por Más, 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 la CNBV.

Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgados durante el periodo de abril de 2020 a marzo de 2021*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.0 por ciento y su rango estuvo entre 8.6 y 11.5 por ciento.

- Los bancos que otorgaron las tasas más bajas para este tipo de vivienda fueron BBVA, Banorte y Ve por Más (8.6 por ciento), HSBC (8.8 por ciento) y Citibanamex y Santander (9.1 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado a este segmento fueron Banorte (23.9 por ciento), Santander (23.0 por ciento) y BBVA (19.7 por ciento). En conjunto estos bancos concentraron el 64.4 por ciento del número total de créditos y el 66.6 por ciento del saldo total del crédito.

**Cuadro 6**  
**Cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgada por la banca comercial durante el periodo abril 2020-marzo 2021<sup>1/</sup>**

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>22,910</b>	<b>74,759</b>	<b>3,386</b>	<b>19</b>	<b>9.0</b>	<b>9.0</b>
BBVA	4,613	14,702	3,322	19	8.6	8.5
Banorte	5,435	17,893	3,414	19	8.6	8.6
Ve por Más	167	526	3,333	17	8.6	8.7
HSBC	2,705	7,592	2,915	19	8.8	8.9
Citibanamex	853	2,276	2,836	18	9.1	9.0
Santander	4,709	17,193	3,758	19	9.1	9.3
Afirme	180	713	4,029	18	9.4	9.7
Scotiabank	3,978	12,952	3,381	19	9.6	9.5
Banregio	129	456	3,735	16	9.9	9.8
Banco del Bajío	72	204	2,947	16	11.5	12.0
Otras instituciones	69	251	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

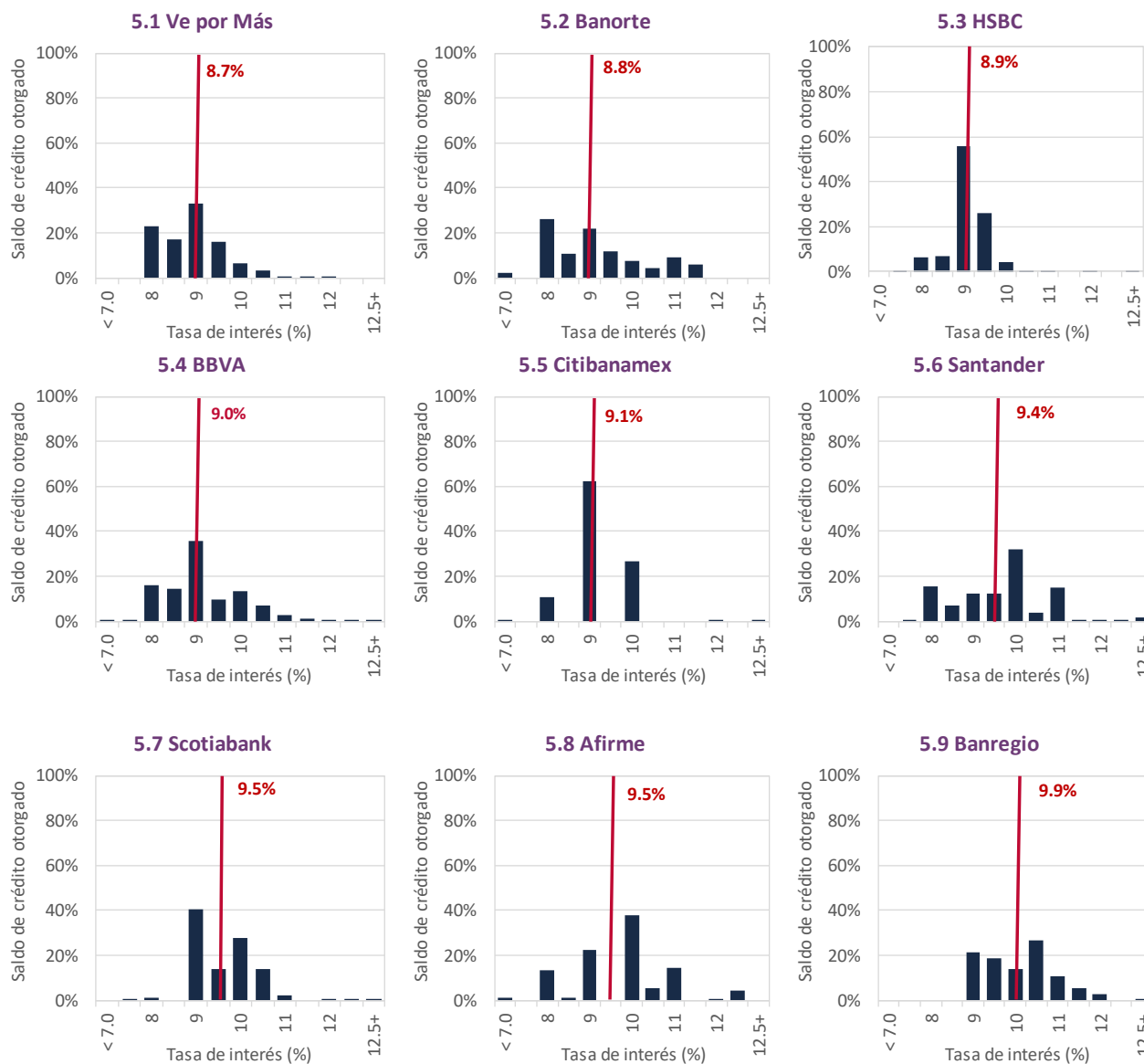
1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados entre abril 2020 y marzo 2021. 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 vigentes a marzo de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Autofín, Banco Azteca, Banca Mifel y Banco Inbursa. 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 crédito para adquisición de vivienda por institución de la banca comercial de acuerdo con su tasa de interés

Gráfica 9

Distribución del saldo de crédito otorgado durante el periodo abril 2020-marzo 2021 de acuerdo con su tasa de interés y por institución



— Tasa promedio ponderado por saldo

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 abril de 2020 a marzo de 2021. 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 marzo de 2021. 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 abril de 2020 a marzo de 2021*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.7 por ciento y su rango estuvo entre 9.1 y 14.1 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron crédito a las tasas promedio ponderado más bajas fueron Santander (9.1 por ciento), Banorte (9.3 por ciento) y Scotiabank (9.6 por ciento).
- Los bancos con mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron Banorte (37.9 por ciento), Banregio (26.4 por ciento) y Santander (13.5 por ciento). En conjunto estas instituciones representaron el 73.6 por ciento del número total de créditos y 77.9 por ciento del saldo total.

#### Cuadro 7

### Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el periodo abril 2020-marzo 2021<sup>1/</sup>

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>3,775</b>	<b>5,568</b>	<b>2,098</b>	<b>16</b>	<b>9.7</b>	<b>9.5</b>
Santander	428	754	2,896	17	9.1	8.7
Banorte	1,238	2,110	2,727	18	9.3	8.6
Scotiabank	402	548	2,354	19	9.6	9.5
Afirme	329	429	1,309	16	9.9	9.9
Banregio	1,112	1,471	1,488	15	10.3	10.3
Banco Inbursa	18	19	1,083	12	10.4	10.0
BBVA	233	214	983	10	10.6	10.5
Banco del Bajío	15	23	1,665	10	14.1	13.2

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 abril 2020 y marzo 2021. 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 vigentes a marzo de 2021. 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 periodo de abril de 2020 a marzo de 2021*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.8 por ciento y su rango se encontró entre 9.9 y 13.6 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Santander (9.9 por ciento), HSBC (11.0 por ciento) y BBVA (11.3 por ciento).
- Los bancos que concentraron la mayor parte del saldo de la cartera de los créditos de liquidez son Santander (37.8 por ciento), BBVA (29.3 por ciento) y HSBC (23.4 por ciento). En conjunto estas instituciones representaron el 87.6 y 90.5 por ciento del número total de créditos y saldo total, respectivamente.

**Cuadro 8**  
**Cartera comparable de créditos de la banca comercial para liquidez otorgada durante el periodo**  
**abril 2020-marzo 2021<sup>1/</sup>**

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>5,571</b>	<b>6,632</b>	<b>1,222</b>	<b>16</b>	<b>10.8</b>	<b>10.9</b>
Santander	2,602	2,508	992	16	9.9	10.0
HSBC	1,209	1,554	1,311	16	11.0	10.7
BBVA	1,068	1,943	1,866	18	11.3	11.7
Banorte	77	97	1,304	15	12.2	15.9
Scotiabank	456	336	765	12	12.3	12.5
Banco Inbursa	77	46	611	13	13.5	14.0
Banco del Bajío	67	76	1,175	16	13.6	13.7
Otras instituciones	15	73	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 abril 2020 y marzo 2021. 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 vigentes a marzo de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Afirme, Banregio 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.

### 7.3. Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios

Respecto a los *créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgados durante el periodo de abril de 2020 a marzo de 2021*, la tasa promedio ponderado por saldo fue 8.6 por ciento y su rango estuvo entre 8.1 y 12.0 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron BBVA (8.1 por ciento), Ve por Más (8.4 por ciento) y Santander (8.6 por ciento).
- Las instituciones que otorgaron el mayor volumen del saldo de la cartera para el pago de pasivos fueron Santander (47.0 por ciento), HSBC (24.5 por ciento) y BBVA (15.9 por ciento). En conjunto estas instituciones representaron el 85.7 por ciento del total de créditos otorgados y el 87.4 por ciento del saldo de la cartera para este destino.

**Cuadro 9**  
**Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgada durante el periodo**  
**abril 2020-marzo 2021<sup>1/</sup>**

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>9,265</b>	<b>16,543</b>	<b>1,883</b>	<b>17</b>	<b>8.6</b>	<b>8.6</b>
BBVA	1,320	2,634	2,047	17	8.1	8.0
Ve por Más	92	192	2,154	16	8.4	8.4
Santander	3,527	7,774	2,267	17	8.6	8.0
Afirme	135	323	2,418	17	8.7	8.9
HSBC	3,097	4,045	1,483	17	8.7	8.6
Scotiabank	774	975	1,298	17	8.9	9.0
Banco Inbursa	213	406	1,976	15	10.2	10.0
Banco del Bajío	46	56	1,283	16	12.0	12.0
Otras instituciones	61	139	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 abril 2020 y marzo 2021. 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 vigentes a marzo de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Citibanamex, Banorte, Banregio 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.



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

**Cuadro 10**  
**Cartera comparable total de adquisición de vivienda<sup>1/</sup>**

	<b>Número de créditos</b>  [en paréntesis cambio porcentual]	<b>Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Plazo promedio del crédito (años)</b>  [en paréntesis diferencia simple en años]	<b>Tasa promedio ponderado por saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]	<b>Tasa mediana de la distribución del saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]
<b>Total</b>	<b>526,949</b> -(18.4%)	<b>500,598</b> -(21.4%)	<b>1,186</b> -(2.4%)	<b>19</b> (0.0)	<b>9.7</b> -(0.3)	<b>9.8</b> -(0.2)
Citibanamex	25,742 -(21.1%)	18,754 -(30.7%)	1,186 -(5.2%)	17 (0.0)	9.2 (0.0)	10.0 (0.8)
HSBC	47,220 (0.0%)	48,779 -(2.9%)	1,243 -(3.1%)	19 (0.0)	9.4 -(0.3)	9.4 -(0.3)
Banorte	94,526 -(26.6%)	100,490 -(31.7%)	1,301 -(5.2%)	20 (0.0)	9.5 -(0.4)	9.8 -(0.1)
Santander	83,598 -(12.3%)	89,326 -(8.7%)	1,324 (2.2%)	18 (0.0)	9.8 -(0.1)	9.7 -(0.3)
BBVA	175,727 -(22.7%)	136,715 -(28.4%)	984 -(3.7%)	19 (0.0)	9.9 -(0.4)	10.0 -(0.4)
Scotiabank	90,721 -(6.1%)	96,564 -(8.3%)	1,288 -(2.4%)	19 (0.0)	9.9 -(0.2)	10.0 -(0.1)
Afirme	3,347 -(24.7%)	3,757 -(29.5%)	1,368 -(5.3%)	17 (0.0)	10.1 -(0.5)	10.0 -(0.6)
Banco del Bajío	2,046 -(43.7%)	1,448 -(52.1%)	1,002 -(10.1%)	17 (0.0)	11.0 (0.1)	11.0 (0.1)
Otras instituciones	4,022	4,765	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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: Banco Invex, Bansi, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Multiva, Banco Inmobiliario, Banca Mifel y Banco Inbursa. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

**Cuadro 11**  
**Cartera comparable total de créditos para adquisición de vivienda social<sup>1/</sup>**

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>131,801</b>	<b>51,026</b>	<b>474</b>	<b>18</b>	<b>10.2</b>	<b>10.1</b>
Citibanamex	3,989	1,943	558	17	8.9	10.0
HSBC	10,732	4,770	515	19	9.4	9.5
Banorte	13,492	5,518	487	19	10.0	10.1
Scotiabank	16,573	8,364	558	19	10.0	10.0
BBVA	64,644	23,109	462	18	10.4	10.3
Santander	19,887	6,651	414	18	10.5	10.5
Afirme	802	335	479	18	10.6	10.6
Banco del Bajío	453	116	380	17	11.3	11.0
Otras instituciones	1,229	220	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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: Bansi, Banco Autofín, Banca Mifel, Ve por Más, Banco Azteca, Banco Inbursa, Banregio y Banco Inmobiliario. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

**Cuadro 12**  
**Cartera comparable total de créditos para adquisición de vivienda media<sup>1/</sup>**

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>242,592</b>	<b>188,366</b>	<b>944</b>	<b>19</b>	<b>9.9</b>	<b>9.9</b>
Citibanamex	11,601	6,622	795	17	9.1	10.0
HSBC	21,858	18,337	982	19	9.4	9.4
Banorte	51,433	41,259	987	21	9.7	9.9
Scotiabank	42,887	35,768	975	19	9.9	10.0
BBVA	78,171	59,567	934	19	10.0	10.0
Santander	33,264	24,619	899	18	10.1	10.0
Afirme	1,310	1,007	901	18	10.4	10.6
Banco del Bajío	901	462	727	17	10.8	10.5
Otras instituciones	1,167	726	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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: Bansi, Banco Multiva, Banco Azteca, Banco Autofín, Banca Mifel, Banco Inmobiliario, Ve por Más, Banco Inbursa y Banregio. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

**Cuadro 13**  
**Cartera comparable total de créditos para adquisición de vivienda residencial<sup>1/</sup>**

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>152,556</b>	<b>261,206</b>	<b>2,187</b>	<b>18</b>	<b>9.6</b>	<b>9.7</b>
Banorte	29,601	53,714	2,217	19	9.2	9.6
HSBC	14,630	25,671	2,167	19	9.3	9.4
Citibanamex	10,152	10,189	1,880	17	9.4	10.0
Ve por Más	524	1,376	3,099	17	9.5	9.7
BBVA	32,912	54,040	2,125	18	9.6	9.7
Santander	30,447	58,056	2,383	18	9.6	9.7
Scotiabank	31,261	52,432	2,104	19	9.9	10.0
Afirme	1,235	2,415	2,440	17	10.0	9.9
Banregio	450	1,182	3,087	15	10.1	10.1
Otras instituciones	1,344	2,131	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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: Bansi, Banco Invex, Banco Inmobiliario, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Multiva, Bana Mifel y Banco Inbursa. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

## 9. Apéndice B: Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de créditos otorgados en marzo de 2021

**Cuadro 14**  
Créditos para adquisición de vivienda otorgados en marzo de 2021<sup>1/</sup>

	<b>Número de créditos</b>  [en paréntesis cambio porcentual]	<b>Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Plazo promedio del crédito (años)</b>  [en paréntesis diferencia simple en años]	<b>Tasa promedio ponderado por saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]	<b>Tasa mediana de la distribución del saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]
<b>Total</b>	<b>9,818</b> (27.4%)	<b>17,414</b> (23.4%)	<b>1,775</b> -(3.4%)	<b>19</b> (0.0)	<b>9.0</b> -(0.7)	<b>8.9</b> -(0.8)
Banorte	1,540 (11.9%)	3,148 (11.3%)	2,047 -(0.2%)	19 (0.0)	8.5 -(0.8)	8.6 -(0.7)
HSBC	1,563 (104.0%)	2,461 (81.9%)	1,572 -(10.8%)	19 (0.0)	8.7 -(0.8)	8.8 -(0.7)
Afirme	67 (148.1%)	147 (224.7%)	2,190 (31.0%)	18 -(1.0)	8.8 -(1.6)	8.9 -(1.5)
Citibanamex	341 (3.3%)	564 -(1.4%)	1,658 -(4.3%)	17 -(1.0)	8.9 -(0.9)	9.0 -(0.8)
Scotiabank	1,515 -(8.3%)	2,806 -(2.6%)	1,853 (4.3%)	19 (0.0)	9.4 -(0.8)	9.5 -(0.7)
Santander	1,862 (45.8%)	3,628 (21.0%)	1,948 -(16.9%)	19 (1.0)	9.6 (0.2)	9.7 (0.2)
Banregio	27 -(3.6%)	48 -(28.4%)	1,809 -(23.7%)	15 (1.0)	9.9 -(0.4)	9.8 -(0.5)
Otras instituciones	2,903	4,611	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 marzo de 2021. 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: Banco Multiva, Banco Azteca, Banca Mifel, Banco Inbursa, Banco del Bajío y Ve por Más. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

**Cuadro 15**  
**Créditos para adquisición de vivienda social otorgados en marzo de 2021<sup>1/</sup>**

	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 (%)
<b>Total</b>	<b>3,046</b>	<b>2,380</b>	<b>781</b>	<b>19</b>	<b>9.2</b>	<b>9.0</b>
HSBC	531	415	780	19	8.7	8.8
Banorte	286	226	791	19	9.0	8.6
Citibanamex	70	53	754	17	9.1	9.0
Scotiabank	509	434	852	19	9.4	9.0
Afirme	15	11	729	18	9.5	9.9
Santander	495	386	778	19	10.0	9.7
Banregio	8	6	704	13	10.1	10.2
Otras instituciones	1,132	849	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 marzo de 2021. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados en marzo de 2021. En el concepto de *Otros bancos* se incluyen los siguientes: Banco Inbursa, Ve por Más y Banco del Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

**Cuadro 16**  
**Créditos para adquisición de vivienda media otorgados en marzo de 2021<sup>1/</sup>**

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 (%)
<b>Total</b>	<b>4,526</b>	<b>6,962</b>	<b>1,539</b>	<b>19</b>	<b>9.1</b>	<b>9.0</b>
Banorte	734	1,082	1,474	19	8.7	8.6
HSBC	731	1,103	1,507	19	8.7	8.8
BBVA	1,281	1,975	1,545	19	8.8	8.9
Citibanamex	167	215	1,285	17	9.0	9.0
Afirme	27	40	1,484	18	9.1	9.9
Scotiabank	709	1,226	1,730	19	9.3	9.0
Otras instituciones	877	1,321	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 marzo de 2021. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados en marzo de 2021. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Ve por Más, Banco Multiva, Banco Inbursa, Banca Mifel, Banregio y Banco del Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

**Cuadro 17**  
**Créditos para adquisición de vivienda residencial otorgados en marzo de 2021<sup>1/</sup>**

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 (%)
<b>Total</b>	<b>2,246</b>	<b>8,072</b>	<b>3,599</b>	<b>19</b>	<b>8.8</b>	<b>8.9</b>
Banca Mifel	7	23	3,269	19	8.0	8.0
Ve por Más	11	39	3,498	16	8.1	7.9
BBVA	445	1,652	3,723	19	8.3	7.9
Afirme	25	96	3,828	17	8.6	8.9
HSBC	301	943	3,130	19	8.6	8.8
Citibanamex	104	296	2,866	17	8.8	9.0
Scotiabank	297	1,145	3,861	19	9.4	9.5
Santander	516	1,960	3,797	19	9.4	9.7
Otras instituciones	540	1,918	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2021. 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 marzo de 2021. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados en marzo de 2021. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banco Azteca y Banco del Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

## 10. Apéndice C: Información metodológica

### 10.1. Construcción de la cartera comparable

Cuadro 18

Criterios para para la definición de la cartera comparable de créditos a la vivienda<sup>1/</sup>

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 <sup>2/</sup>	27.3%	33.1%
Filtro 2. Relacionados con la institución	0.8%	0.9%
Filtro 3. En coparticipación con institutos públicos de vivienda	19.1%	8.7%
Filtro 4. Mejoras a vivienda con garantía de la subcuenta de vivienda	17.7%	0.5%
Filtro 5. Cartera vencida	5.2%	3.6%
Filtro 6. Con atraso de al menos un día	13.6%	8.4%
Filtro 7. En divisas diferentes a M.N.	11.6%	6.4%
Filtro 8. En tasa diferente a la fija	1.6%	1.1%
Total de filtros aplicados simultáneamente	57.6%	41.9%

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 con coparticipación con ONAVIS, fuera de balance, reactivados por laudo judicial y otros. De igual manera, se excluyen los créditos cuyos términos cambiaron porque se acogieron a los programas de apoyo a deudores por motivo de la contingencia sanitaria.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

### 10.2. Cálculo de tasas de interés

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 saldo<sup>24</sup> como se explica a continuación:

Para obtener la tasa promedio ponderado de la institución  $j$  ( $TPP_j$ ), primero se define la participación ( $\rho_{ij}$ ) 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  $j$ :

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

<sup>24</sup> Es la tasa de interés que divide el saldo de crédito otorgado en dos segmentos del mismo monto.

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 con 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 periodo 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 mostraban una gran variabilidad y, por lo tanto, era posible que distorsionaran la información. Por esta razón, se utilizó un criterio de inclusión que consistió 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. Nótese que no necesariamente se incluyeron las mismas instituciones en cada cuadro; conforme la información del cuadro se hizo más precisa las instituciones incluidas pudieron cambiar.





BANCO DE MÉXICO®

[www.banxico.org.mx](http://www.banxico.org.mx)