



BANCO DE MÉXICO®

Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda

Datos a septiembre de 2021

Publicada-Uso 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.¹

ADVERTENCIA

Este reporte se elaboró con la información de créditos a la vivienda que se encontraba vigente en septiembre 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.^{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) al 9 de noviembre de 2021. 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 \(tasas de interés\)](http://www.banxico.org.mx/PortalTranspCompSistFin/)” 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 septiembre 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, tanto al público en general como a los analistas financieros, información sobre las tasas de interés y otras condiciones de oferta de los 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 para 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 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 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 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.

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 2020 y septiembre 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 septiembre 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.¹⁰ En el periodo octubre 2020-septiembre 2021, se otorgaron 501 mil créditos para la compra de vivienda nueva o usada.¹¹ De este total, los créditos de Infonavit y Fovissste representaron 75.4 por ciento, los de la banca comercial 24.0 por ciento y solo el 0.7 por ciento fueron créditos otorgados por otros organismos públicos. Para el periodo mencionado, el monto de la cartera de crédito fue de 400.4 mil millones de pesos; la participación de Infonavit y Fovissste en ese monto fue de 49.2 por ciento, la de la banca fue 50.4 por ciento y solo 0.3 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 septiembre 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 para adquisición de vivienda en el periodo octubre 2020-septiembre 2021 tuvo un crecimiento de 13.8 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior, lo cual fue resultado de un alza de 3.4 por ciento en el saldo de crédito otorgado por los ONAVIS y un aumento de este mismo concepto de 26.8 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.

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.

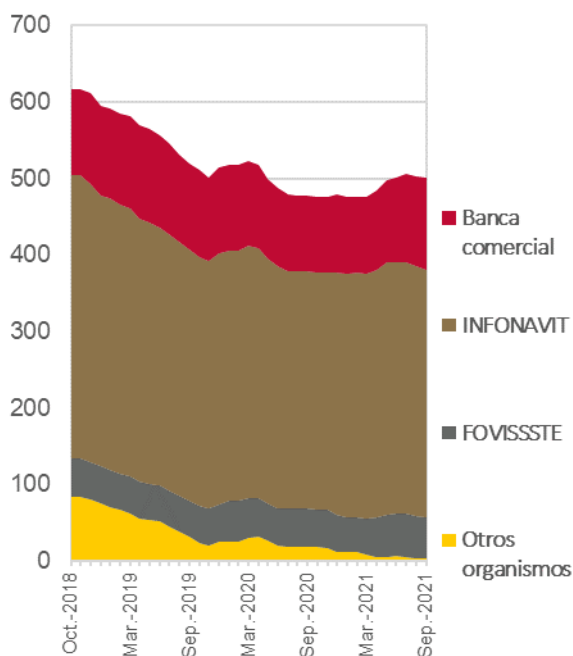
¹¹ En este conjunto de créditos se incluyen todas las denominaciones de moneda o tipo de tasa.

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/}

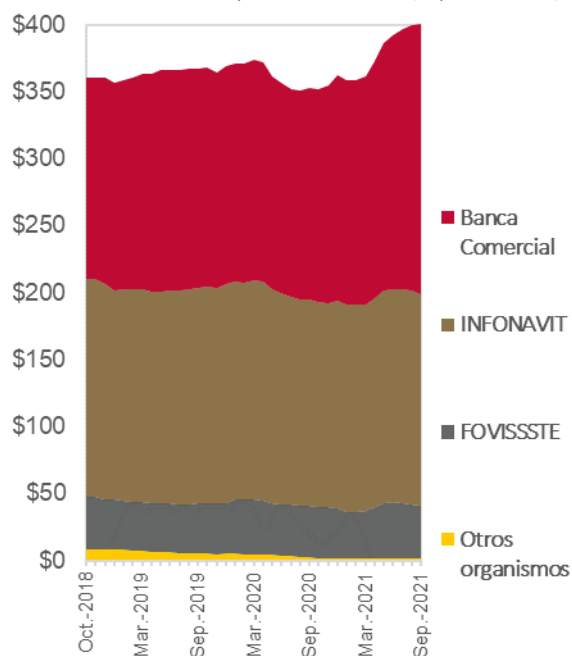
Miles de créditos



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^{1/2/}

Miles de millones de pesos constantes (sep.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 septiembre de 2021, el saldo total de la cartera de créditos a la vivienda otorgada por la banca múltiple consolidada¹² (1,064.6 miles de millones de pesos) representó 23.0 por ciento de la cartera de crédito total de esas instituciones (Gráfica 2b). El total de la cartera de crédito a la vivienda creció 3.5 por ciento entre octubre de 2020 y septiembre de 2021, siendo el único rubro del crédito otorgado por la banca múltiple consolidada que registró una expansión durante el periodo (Gráfica 2a).

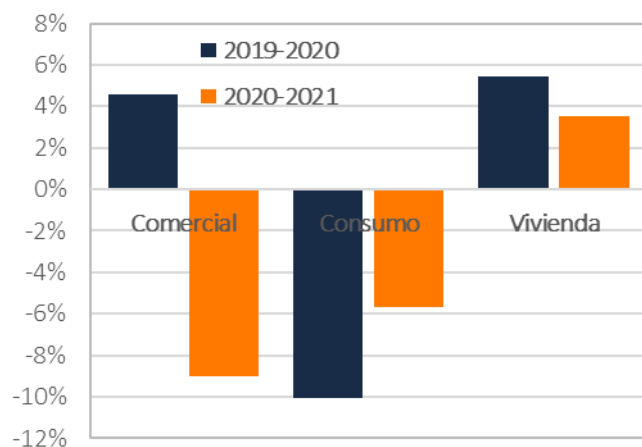
A partir de septiembre de 2019, el índice de morosidad de la cartera de vivienda muestra un deterioro. En septiembre de 2021 este indicador registró un nivel de 3.4 por ciento (Gráfica 3a) y el índice de morosidad ajustado, el cual se obtiene corrigiendo el índice de morosidad con las *quitas* y *castigos* que realizan las instituciones, fue de 4.3 por ciento (Gráfica 3b).

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

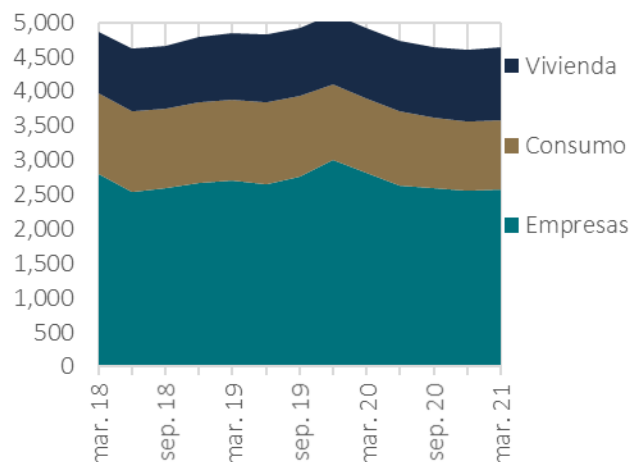
Gráfica 2

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



b) Saldo total de la cartera de crédito por componentes
Miles de millones de pesos constantes (sep.2021=100)



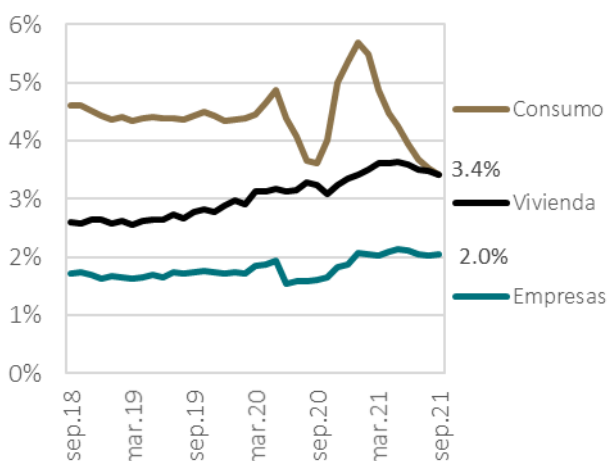
Nota: Información consolidada con las Sofomes ER de la banca comercial. La tasa real se calcula utilizando las cifras a septiembre de cada año. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

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.

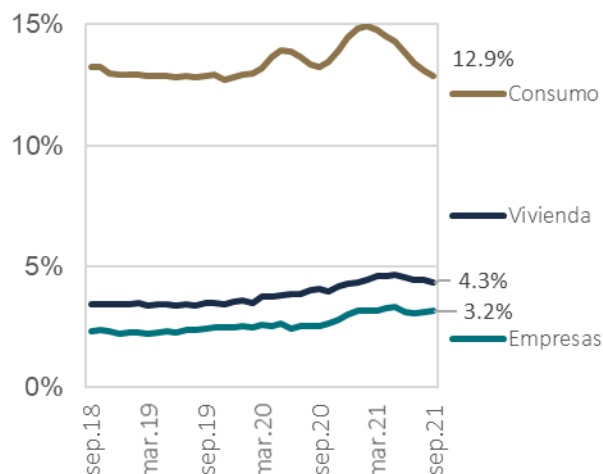
Gráfica 3

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 cartera vencida más la cartera castigada en los doce meses inmediatos anteriores, entre la cartera total más la cartera castigada en los doce meses previos. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

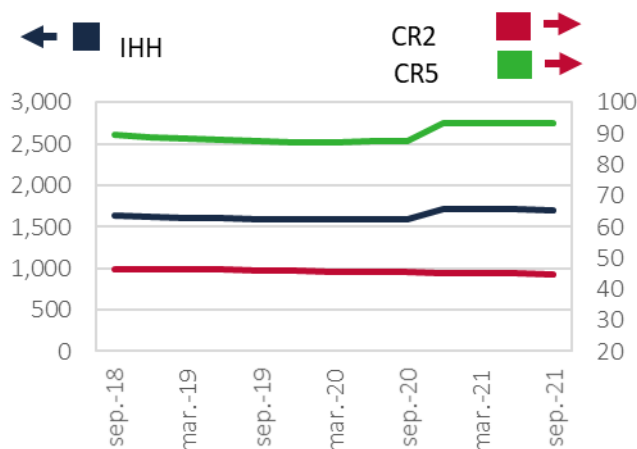
Respecto a la concentración de la cartera de crédito, la participación agregada de mercado de los 2 bancos más grandes (CR2) permaneció estable desde septiembre 2018 y la correspondiente a los 5 bancos más grandes (CR5) aumentó cerca de 5.6 puntos porcentuales en septiembre de 2021 con respecto a su valor de septiembre

2020 (Gráfica 4a). El índice de concentración de Herfindahl-Hirschman (IHH)¹³ permaneció estable en niveles de 1500 puntos hasta septiembre 2020 y, posteriormente, se observó un incremento de 109 puntos. Este último dato es inferior al registrado en los mercados de tarjetas de crédito, créditos de nómina y crédito automotriz en septiembre de 2021 (Gráfica 4b).

Gráfica 4

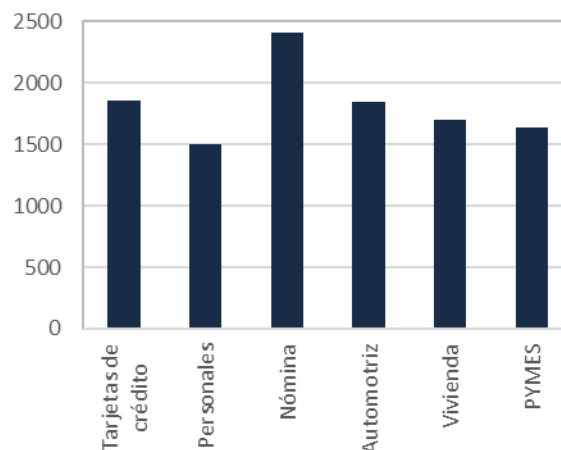
Concentración en el mercado de créditos a la vivienda

a) Evolución 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.

b) IHH para diversos tipos de crédito



Nota: El IHH se calcula a septiembre 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, 99.3 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 octubre 2020 a septiembre 2021¹⁴. 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.

¹³ 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).

¹⁴ 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 ha sido 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 estos; dichos créditos se clasifican de acuerdo con su destino principal: i) adquisición de vivienda, ii) autoconstrucción,¹⁵ iii) remodelación o mejoramiento de la vivienda individual,¹⁶ iv) créditos a la liquidez y v) créditos para pago de pasivos hipotecarios. En septiembre de 2021, la cartera total de créditos para compra de vivienda otorgada por la banca comercial consolidada estuvo constituida por 1.5 millones de créditos con un saldo de 1,064.6 mil millones de pesos corrientes.¹⁷

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:¹⁸

- 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.¹⁹
- 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 octubre de 2020 y septiembre 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 octubre 2020-septiembre 2021, el saldo de la *cartera comparable* de créditos a la vivienda otorgada por la banca comercial ascendió a 228.5 mil millones de pesos (Cuadro 1).

Los créditos para adquisición de vivienda²⁰ constituyen 78.1 y 78.9 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 10.6 y 10.9 por ciento del número de créditos y saldo otorgado durante este periodo, respectivamente. La adquisición de vivienda y pago de pasivos hipotecarios

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

¹⁶ 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.

¹⁷ En estas cifras se incluye la cartera de la banca comercial y SOFOMES ER.

¹⁸ 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 44.2 y 63.0 por ciento del número y saldo, respectivamente, de la cartera total reportada a septiembre de 2021.

¹⁹ 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.

²⁰ Vivienda nueva o usada.

representan en conjunto el 88.7 y 89.7 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 9.0 por ciento, un plazo promedio de 19 años y un monto promedio de 1.8 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 10.4 por ciento, un plazo promedio de 16 años y un monto promedio de 1.4 millones de pesos.

Cuadro 1
Cartera comparable de créditos a la vivienda de la banca comercial
vigentes a septiembre de 2021 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 periodo de octubre 2020 a septiembre 2021</i>						
Total	131,210	228,466	1,834	19	9.0	8.9
Adquisición de vivienda	102,435	180,223	1,820	19	9.0	8.9
Autoconstrucción	5,280	8,208	2,270	17	9.4	9.0
Mejoras a la vivienda	3,130	6,666	2,218	17	8.1	7.6
Pago de pasivos hipotecarios	13,888	24,798	1,908	17	8.4	8.6
Liquidez	6,477	8,570	1,359	16	10.4	10.6
<i>Cartera total</i>						
Total	648,196	662,102	1,257	18	9.6	9.6
Adquisición de vivienda	551,040	558,965	1,252	19	9.6	9.6
Autoconstrucción	15,644	22,492	1,956	17	9.7	9.6
Mejoras a la vivienda	6,639	11,078	1,840	17	8.4	8.1
Pago de pasivos hipotecarios	48,829	50,677	1,237	16	9.0	8.8
Liquidez	26,044	18,892	844	16	11.2	11.0
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 periodo de octubre 2020 a septiembre 2021</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	<i>28,460</i>	<i>9,118</i>	<i>699</i>	<i>27</i>	<i>11.9</i>	<i>11.9</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	<i>101,738</i>	<i>2,854</i>	<i>36</i>	<i>3</i>	<i>15.6</i>	<i>17.0</i>
<i>Cartera total</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	<i>121,349</i>	<i>55,804</i>	<i>448</i>	<i>25</i>	<i>11.7</i>	<i>11.7</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	<i>137,433</i>	<i>3,534</i>	<i>39</i>	<i>3</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 *Respalda2M* de Fovissste.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

En cuanto 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).²¹ 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 36 mil pesos, plazo promedio de 3 años y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 15.6 por ciento. Estos términos contrastan con los créditos

²¹ 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.

otorgados por la banca para este destino sin intervención de los ONAVIS, los cuales tuvieron un monto promedio de 2.2 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,²² y por monto del préstamo respecto del valor de avalúo notarial del inmueble (denominado aforo).²³

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 octubre 2020-septiembre 2021 fue de 180.2 miles de millones de pesos nominales y se conformó por 102.4 miles de préstamos. El monto de crédito otorgado promedio fue de 1.8 millones de pesos, el plazo promedio fue de 19 años y la tasa promedio ponderado por saldo fue de 9.0 por ciento. El 49.5 por ciento del saldo total de estos créditos se dirigió a la adquisición de bienes inmuebles residenciales, 38.7 por ciento a vivienda media y el resto a vivienda de interés social. Por segmento de aforo, el 61.2 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.

²² 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 (VSMMCM), 2) vivienda media con valor mayor a 350 y hasta 750 VSMMDF y 3) vivienda residencial con valor mayor a 750 VSMMCM, 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 VSMMCM vigente en cada cosecha o año de otorgamiento de los créditos para clasificarlos por segmento o tipo de vivienda.

²³ 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 septiembre 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 (%)
Otorgados de octubre 2020 a septiembre 2021	102,435	180,223	1,820	19	9.0	8.9
Con aforo menor o igual a 80%	65,059	110,369	1,763	19	8.9	8.9
Con aforo mayor a 80%	37,377	69,855	1,918	19	9.2	9.0
Vivienda social	28,568	21,295	764	19	9.2	9.0
Con aforo menor o igual a 80%	15,834	10,057	653	19	9.1	9.0
Con aforo mayor a 80%	12,736	11,239	901	19	9.3	9.0
Vivienda media	48,088	69,699	1,495	19	9.1	9.0
Con aforo menor o igual a 80%	30,199	37,850	1,299	19	9.0	9.0
Con aforo mayor a 80%	17,889	31,850	1,828	19	9.2	9.0
Vivienda residencial	25,779	89,229	3,596	19	8.8	8.9
Con aforo menor o igual a 80%	19,026	62,461	3,425	19	8.7	8.6
Con aforo mayor a 80%	6,752	26,766	4,077	19	9.0	9.0
Total de créditos a septiembre 2021	551,040	558,965	1,252	19	9.6	9.6
Con aforo menor o igual a 80%	349,000	334,567	1,193	18	9.5	9.6
Con aforo mayor a 80%	202,041	224,399	1,353	19	9.8	9.9
Vivienda social	136,506	58,849	506	19	10.0	9.9
Con aforo menor o igual a 80%	79,580	28,409	419	19	9.9	9.8
Con aforo mayor a 80%	56,928	30,442	628	19	10.1	10.1
Vivienda media	258,018	213,957	1,001	19	9.7	9.8
Con aforo menor o igual a 80%	156,323	112,743	865	19	9.6	9.6
Con aforo mayor a 80%	101,695	101,215	1,211	20	9.8	9.9
Vivienda residencial	156,516	286,158	2,314	18	9.4	9.6
Con aforo menor o igual a 80%	113,097	193,415	2,190	18	9.4	9.5
Con aforo mayor a 80%	43,418	92,742	2,637	19	9.6	9.8

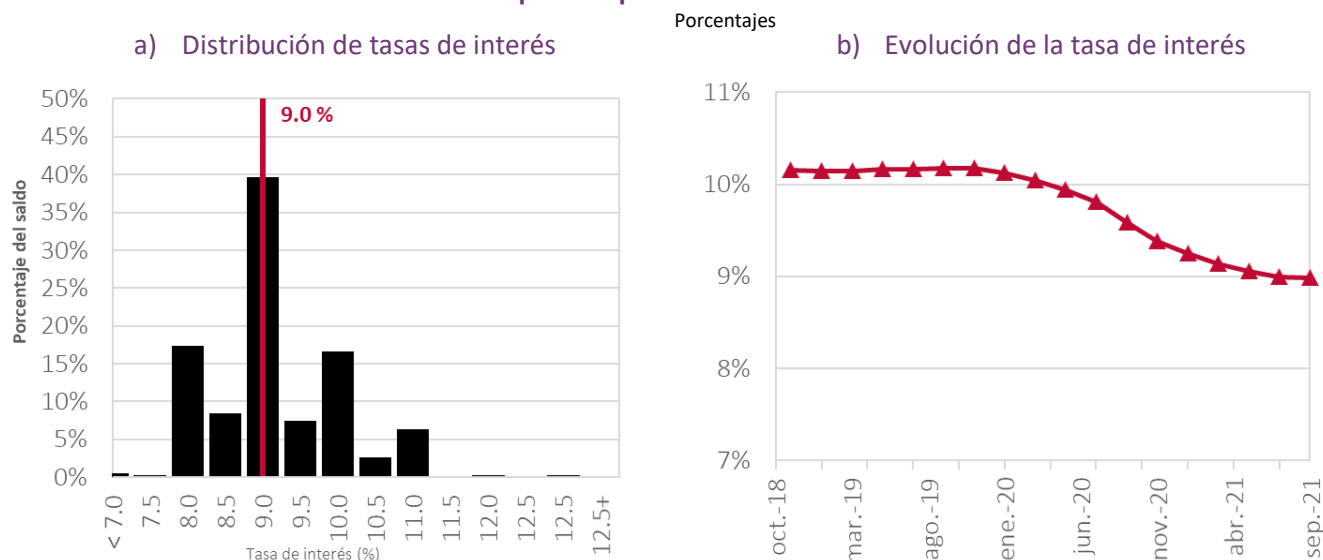
1/ Se excluyen los créditos en coparticipación con ONAVIS y los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados y vencidos o con días de atraso. Se incluyen créditos en cofinanciamiento con ONAVIS. La suma de las partes puede no coincidir con el total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

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

El 98.3 por ciento del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados durante el periodo octubre 2020 – septiembre 2021 presentaron tasas entre 8.0 y 11.0 por ciento (Gráfica 5a). Cerca del 89.4 por ciento de estos créditos presentaron tasas entre 8.0 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 60 puntos base (Gráfica 5b).

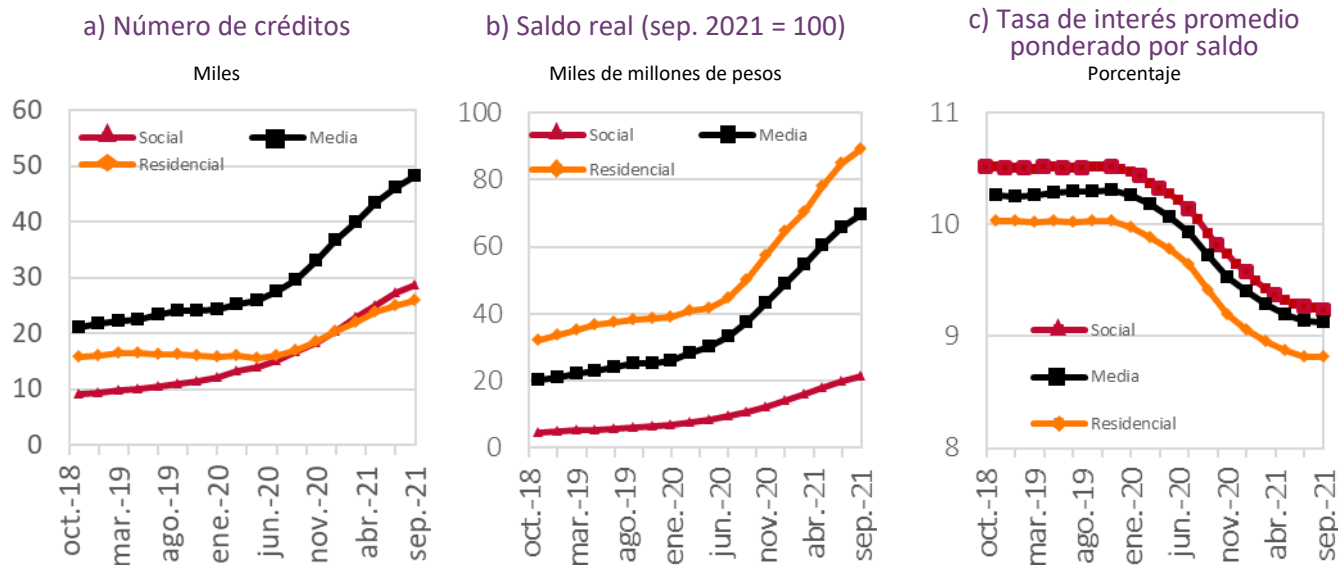
Gráfica 5
Tasas de interés para adquisición de vivienda de la banca comercial



Nota: Créditos otorgados durante el periodo de octubre 2020 a septiembre 2021 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 septiembre de 2021, se otorgó un mayor número de créditos para la adquisición de vivienda media; por otro lado, 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, siendo vivienda social el segmento con mayores reducciones (69 puntos base), mientras que vivienda media y residencial presentaron reducciones de 60 puntos base (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

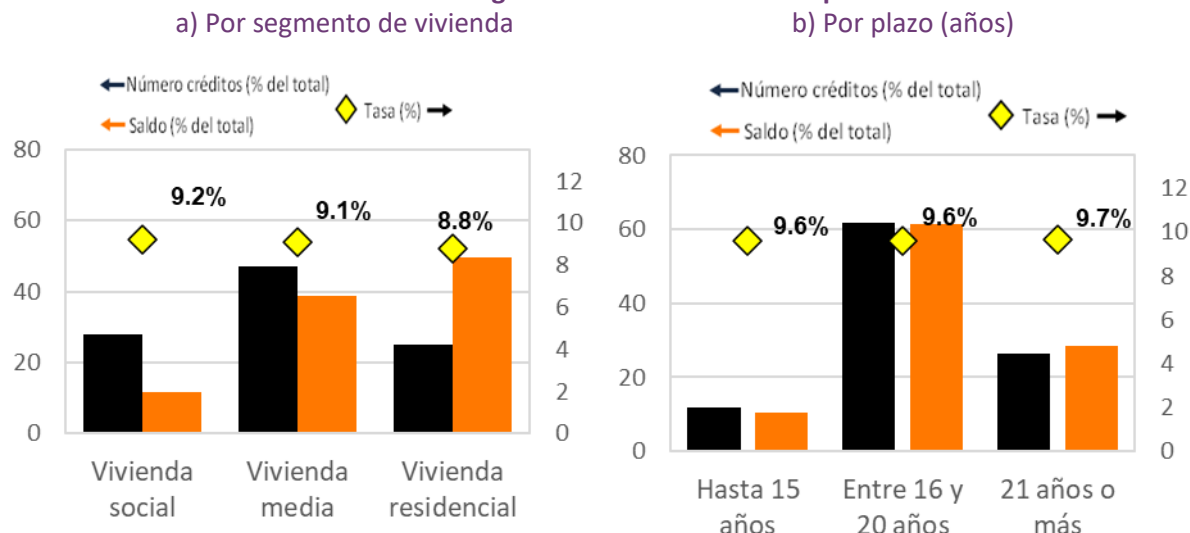


Nota: Créditos vigentes en septiembre de 2021. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses al mes inclusive del año indicado. Financiamientos denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados, 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, 61.3 por ciento del saldo y 61.9 por ciento de los créditos para adquisición de vivienda fueron otorgados a plazos de entre 16 y 20 años. Solo 10.4 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 octubre 2020 a septiembre 2021^{1/}



Nota: Créditos vigentes en septiembre de 2021. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive septiembre 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.

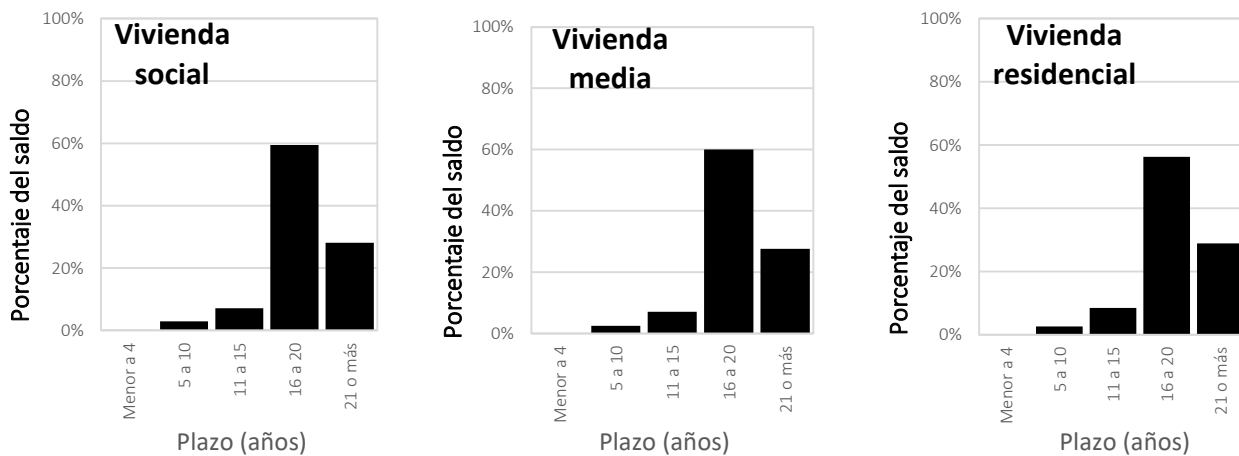
La Gráfica 8a muestra las distribuciones relativas del saldo de créditos otorgados durante el periodo de octubre 2020-septiembre 2021 de acuerdo con su tasa de interés. Los tres tipos de vivienda se otorgaron principalmente a tasas en el rango de 8.0 a 11.0 por ciento. Se observa una distribución similar 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). Al analizar la distribución del número de créditos respecto al aforo, destaca que los créditos para adquisición de vivienda social y vivienda media presentan modas importantes entre el 80 y 90 por ciento; por otro lado, el mayor porcentaje de aforos de vivienda residencial se ubicó entre el 70 y 80 por ciento (Gráfica 8c).

Gráfica 8
Distribución del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados por la banca comercial por tipo de vivienda otorgados de octubre de 2020 a septiembre de 2021^{1/}

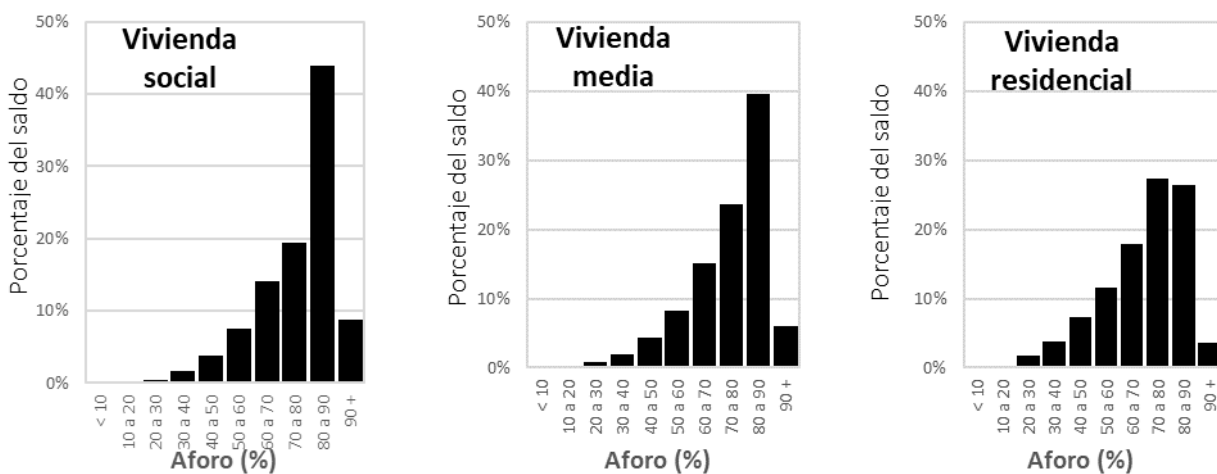
a) Por tasa de interés



b) Por plazo



c) Por aforo



1/ Créditos otorgados de octubre 2020 a septiembre 2021, denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a septiembre 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 octubre 2020-septiembre 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 octubre de 2020 a septiembre de 2021*, la tasa de interés promedio ponderado fue 9.0 por ciento y su rango se ubicó entre 8.7 y 9.7 por ciento (Cuadro 3).

- Las instituciones que presentaron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron BBVA, Banorte y HSBC (8.7 por ciento) y Citibanamex (8.9 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron BBVA (26.4 por ciento), Santander (20.3 por ciento) y Scotiabank (17.9 por ciento); en conjunto, estos tres bancos concentraron 64.5 por ciento del saldo de la *cartera comparable* del crédito para adquisición de vivienda.
- Las instituciones que otorgaron más créditos fueron BBVA (30.4 por ciento), Santander (18.3 por ciento) y Scotiabank (16.8 por ciento); en conjunto, estos tres bancos concentraron 65.5 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 (-1.5 puntos porcentuales), BBVA y Citibanamex (-1.0 puntos porcentuales).
- Las instituciones que otorgaron los montos promedio más elevados fueron Banregio (2.3 millones de pesos), Afirme (2.2 millones de pesos) y Banorte (2.1 millones de pesos).

Cuadro 3
Cartera de créditos para adquisición de vivienda otorgada por la banca comercial durante el periodo octubre 2020-septiembre 2021^{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	102,435 (27.2%)	180,223 (31.4%)	1,820 (4.0%)	19 (0.0)	9.0 -(0.6)	8.9 -(0.7)
BBVA	31,149 (15.3%)	47,492 (24.8%)	1,582 (9.6%)	19 (0.0)	8.7 -(1.0)	8.9 -(0.8)
Banorte	15,519 (8.0%)	31,858 (10.8%)	2,129 (4.8%)	19 (0.0)	8.7 -(0.6)	8.6 -(0.7)
HSBC	14,945 (75.3%)	23,253 (64.8%)	1,602 -(5.9%)	19 (0.0)	8.7 -(0.9)	8.8 -(0.8)
Citibanamex	3,349 -(17.8%)	5,529 -(12.2%)	1,743 (3.3%)	17 (0.0)	8.9 -(1.0)	9.0 -(0.8)
Afirme	637 (39.1%)	1,357 (50.1%)	2,205 (8.8%)	18 -(1.0)	9.0 -(1.5)	8.9 -(1.6)
Scotiabank	17,250 (14.2%)	32,200 (30.5%)	1,925 (13.5%)	19 (0.0)	9.4 -(0.7)	9.0 -(1.0)
Santander	18,731 (83.6%)	36,510 (61.5%)	2,007 -(10.8%)	19 (1.0)	9.5 (0.2)	9.6 (0.3)
Banregio	345 (56.8%)	767 (57.4%)	2,298 (0.1%)	16 (1.0)	9.7 -(0.5)	9.8 -(0.5)
Otras instituciones	510	1,256	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 octubre de 2020 y septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Multiva, Banco Autofin, Banco Azteca, Banca Mifel, Banco Inbursa 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 octubre de 2020 a septiembre de 2021, (Cuadro 4), la tasa de interés promedio ponderado fue 9.2 por ciento y su rango se encontró entre 8.8 y 10.0 por ciento.

- Las instituciones que registraron las tasas de interés promedio más bajas fueron HSBC (8.8 por ciento), BBVA, Citibanamex y Banorte (9.1 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo otorgado fueron BBVA (38.3 por ciento), Scotiabank (18.1 por ciento) y HSBC (16.1 por ciento); estos bancos representaron, en conjunto, el 72.5 por ciento y 72.1 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 octubre 2020-septiembre 2021^{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	28,568	21,295	764	19	9.2	9.0
HSBC	4,610	3,435	759	19	8.8	8.8
BBVA	11,207	8,158	748	19	9.1	8.9
Citibanamex	561	400	747	17	9.1	9.0
Banorte	2,596	1,927	763	19	9.1	8.6
Afirme	142	97	697	18	9.3	8.9
Scotiabank	4,788	3,850	822	19	9.4	9.0
Santander	4,525	3,337	752	19	10.0	9.6
Otras instituciones	139	91	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 octubre 2020 y septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: 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 media* otorgados durante el periodo de octubre de 2020 a septiembre de 2021, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.1 por ciento y su rango se encontró entre 8.8 y 9.9 por ciento.

- Los bancos que tuvieron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron HSBC (8.8 por ciento) y Banorte y BBVA (8.9 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado para la adquisición de vivienda media fueron BBVA (30.8 por ciento), Scotiabank (18.1 por ciento) y Santander (17.6 por ciento). En conjunto, estas instituciones otorgaron el 65.6 por ciento del número de créditos y el 66.5 por ciento del saldo total.

Cuadro 5
Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda media otorgada por la banca comercial durante el periodo octubre 2020-septiembre 2021^{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	48,088	69,699	1,495	19	9.1	9.0
HSBC	7,026	10,096	1,476	19	8.8	8.8
Banorte	7,299	10,432	1,477	19	8.9	8.6
BBVA	14,796	21,484	1,502	19	8.9	8.9
Citibanamex	1,681	2,046	1,285	17	9.0	9.0
Scotiabank	8,175	12,611	1,588	19	9.3	9.0
Afirme	252	353	1,435	18	9.4	9.9
Banregio	134	176	1,374	15	9.8	9.8
Santander	8,564	12,288	1,475	19	9.9	9.6
Otras instituciones	161	213	n.a	n.a	n.a	n.a

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 octubre 2020 a septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Multiva, Banca Mifel, 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.

Respecto a los créditos para la **adquisición de vivienda residencial** otorgados durante el periodo de octubre de 2020 a septiembre de 2021, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 8.8 por ciento y su rango estuvo entre 8.3 y 9.7 por ciento.

- Los bancos que otorgaron las tasas más bajas para este tipo de vivienda fueron BBVA (8.3 por ciento) y Banorte y Ve por Más (8.5 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado a este segmento fueron Santander (23.4 por ciento), Banorte (21.9 por ciento) y BBVA (20.0 por ciento). En conjunto, estos bancos concentraron el 63.7 por ciento del número total de créditos y el 65.3 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 octubre 2020-septiembre 2021^{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	25,779	89,229	3,596	19	8.8	8.9
BBVA	5,146	17,850	3,630	19	8.3	7.9
Banorte	5,624	19,500	3,605	19	8.5	8.6
Ve por Más	129	500	4,093	18	8.5	8.4
HSBC	3,309	9,722	3,043	19	8.6	8.8
Citibanamex	1,107	3,083	2,944	18	8.7	9.0
Afirme	243	907	3,884	17	8.8	8.9
Santander	5,642	20,885	3,821	19	9.2	9.4
Scotiabank	4,287	15,739	3,798	19	9.4	9.5
Banregio	141	546	3,976	16	9.7	9.8
Otras instituciones	151	497	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 octubre 2020 y septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Autofín, Banco Azteca, Banca Mifel, Banco del Bajío 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.

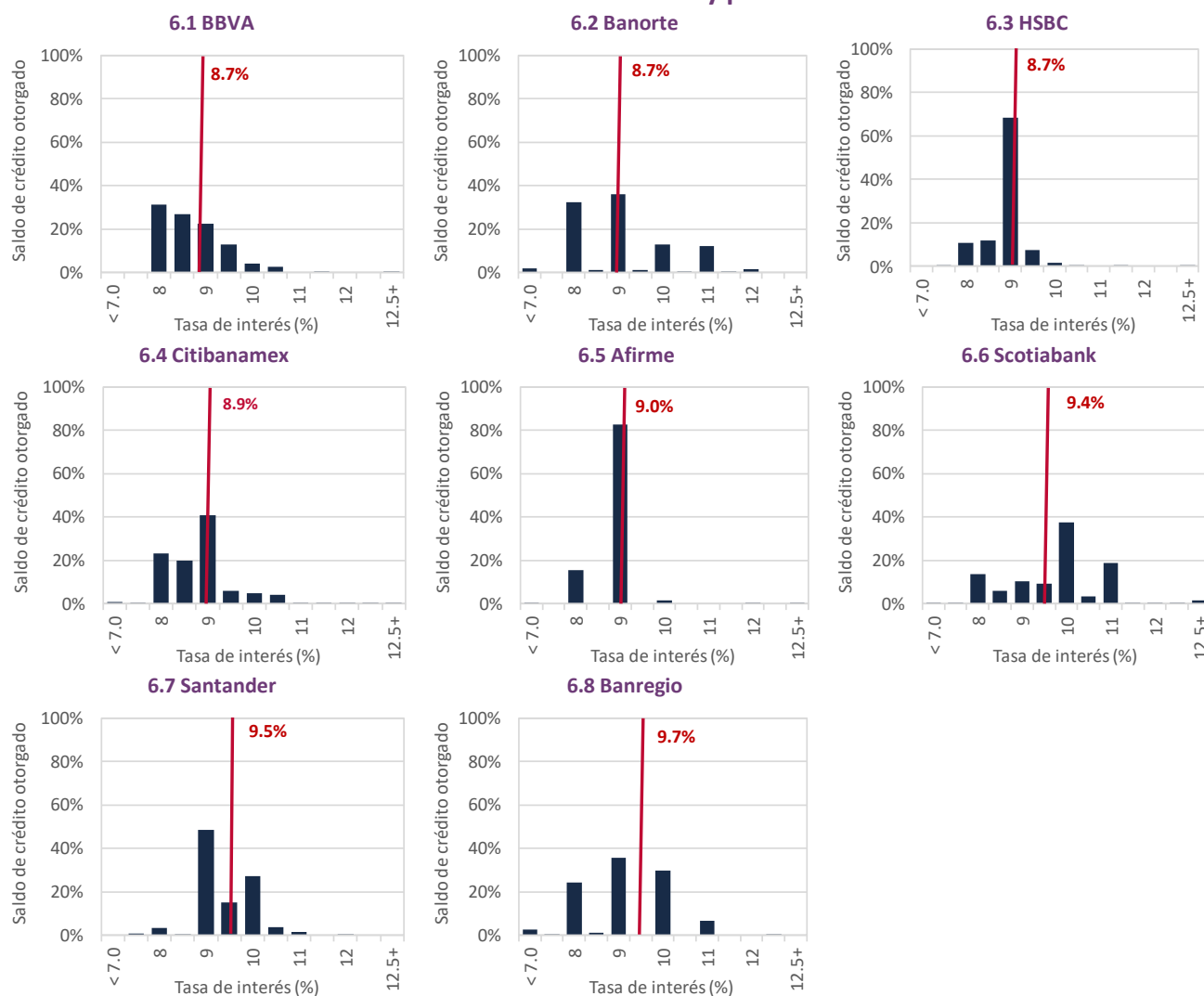
6. Distribución del saldo de crédito para adquisición de vivienda por institución de la banca comercial de acuerdo con su tasa de interés

Al observar las distribuciones de las distintas instituciones, se encuentra que:

- La mayoría de las instituciones ofrece una amplia gama de tasas de interés, sin embargo, instituciones como Afirme o HSBC concentran gran parte de su saldo en 9 por ciento.
- Las instituciones acumulan la mayor parte de su saldo en tasas menores o iguales a 11 por ciento.

Gráfica 9

Distribución del saldo de crédito otorgado durante el periodo octubre 2020-septiembre 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 septiembre 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 octubre de 2020 a septiembre 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 septiembre 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 octubre de 2020 a septiembre de 2021*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.4 por ciento y su rango estuvo entre 8.9 y 10.3 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron crédito a las tasas promedio ponderado más bajas fueron Banorte (8.9 por ciento), Santander (9.0 por ciento) y Scotiabank (9.2 por ciento).
- Los bancos con mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron Banorte (34.3 por ciento), Banregio (21.9 por ciento) y Scotiabank (17.2 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 72.2 por ciento del número total de créditos y 73.4 por ciento del saldo total.

Cuadro 7

Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el periodo octubre 2020-septiembre 2021^{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	5,280	8,208	2,270	17	9.4	9.0
Banorte	1,560	2,815	2,900	18	8.9	8.6
Santander	547	1,023	3,044	17	9.0	8.7
Scotiabank	891	1,411	2,903	19	9.2	9.0
Afirme	487	685	1,394	16	9.6	9.9
BBVA	397	409	1,091	10	9.9	9.6
Banco Inbursa	27	42	1,584	12	10.0	10.0
Banregio	1,360	1,801	1,495	15	10.3	10.3
Otras instituciones	11	23	n.a	n.a	n.a	n.a

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 octubre 2020 y septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de "Otras instituciones" se incluye al Banco del Bajío. 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 octubre de 2020 a septiembre de 2021*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.4 por ciento y su rango se encontró entre 9.9 y 13.5 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Santander (9.9 por ciento), HSBC (10.9 por ciento) y Scotiabank (10.9 por ciento).
- Los bancos que concentraron la mayor parte del saldo de la cartera de los créditos de liquidez son Santander (33.7 por ciento), HSBC (26.8 por ciento) y BBVA (25.7 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 83.4 y 86.2 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 octubre 2020-septiembre 2021^{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	6,477	8,570	1,359	16	10.4	10.6
Santander	2,384	2,888	1,250	17	9.9	10.0
HSBC	1,792	2,295	1,303	17	10.0	10.6
Scotiabank	863	863	1,024	12	10.9	11.0
Banorte	74	83	1,194	15	11.0	6.5
BBVA	1,227	2,201	1,848	18	11.0	11.3
Banco del Bajío	46	96	2,197	15	12.2	12.5
Banco Inbursa	65	42	660	12	13.5	14.0
Otras instituciones	26	102	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 octubre 2020 y septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Afirme, Banca Mifel, Banco Autofin 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 periodo de octubre de 2020 a septiembre de 2021*, la tasa promedio ponderado por saldo fue 8.4 por ciento y su rango estuvo entre 8.0 y 10.1 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron BBVA (8.0 por ciento), Banorte (8.1 por ciento) y Ve por Más (8.2 por ciento).
- Las instituciones que otorgaron el mayor número de créditos para el pago de pasivos fueron HSBC (34.7 por ciento), Santander (23.2 por ciento) y Scotiabank (14.3 por ciento). En conjunto, estas instituciones otorgaron 72.2 por ciento del total de créditos otorgados.
- Las instituciones que otorgaron el mayor volumen del saldo de la cartera para el pago de pasivos fueron Santander (29.5 por ciento), HSBC (25.3 por ciento) y BBVA (14.9 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 69.8 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
octubre 2020-septiembre 2021^{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	13,888	24,798	1,908	17	8.4	8.6
BBVA	1,937	3,705	1,992	17	8.0	8.0
Banorte	1,422	3,300	2,350	17	8.1	7.6
Ve por Más	105	244	2,411	16	8.2	8.3
Afirme	171	404	2,381	17	8.5	8.9
Scotiabank	1,992	3,103	1,589	17	8.5	8.5
HSBC	4,815	6,282	1,549	17	8.6	8.6
Santander	3,224	7,317	2,342	17	8.6	8.0
Banco Inbursa	155	322	2,143	15	10.1	10.0
Otras instituciones	67	121	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 octubre 2020 y septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: 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 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	551,040 -(14.2%)	558,965 -(13.8%)	1,252 (1.4%)	19 (0.0)	9.6 -(0.3)	9.6 -(0.3)
Citibanamex	25,763 -(19.0%)	19,835 -(27.3%)	1,225 -(4.0%)	17 (0.0)	9.2 -(0.9)	10.0 (0.0)
HSBC	53,217 (6.4%)	58,533 (7.1%)	1,301 -(1.0%)	19 (0.0)	9.2 -(0.4)	8.9 -(0.7)
Banorte	96,555 -(27.3%)	108,171 -(31.3%)	1,368 -(2.5%)	20 (0.0)	9.4 -(0.2)	9.6 (0.0)
BBVA	182,688 -(20.5%)	152,797 -(22.2%)	1,042 (0.3%)	19 (0.0)	9.7 -(0.5)	9.7 -(0.5)
Santander	87,672 -(9.6%)	100,215 -(4.0%)	1,402 (4.9%)	18 (0.0)	9.7 -(0.1)	9.6 -(0.2)
Scotiabank	95,603 (8.4%)	108,415 (13.9%)	1,356 (3.6%)	19 (0.0)	9.8 -(0.2)	9.8 -(0.3)
Afirme	3,503 -(22.6%)	4,223 -(22.6%)	1,453 -(0.3%)	18 (0.0)	9.9 -(0.7)	9.9 -(0.6)
Banco del Bajío	1,891 -(8.3%)	1,401 -(3.0%)	1,053 (5.5%)	17 (0.0)	11.0 (0.1)	11.0 (0.1)
Otras instituciones	4,148	5,373	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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: 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^{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	136,506	58,849	506	19	10.0	9.9
Citibanamex	3,923	1,768	521	17	8.9	10.0
HSBC	12,928	6,567	572	19	9.2	8.9
Banorte	13,932	6,132	519	19	9.9	10.0
Scotiabank	18,286	9,945	598	19	9.9	9.9
BBVA	63,948	25,747	484	19	10.2	10.1
Afirme	848	371	501	18	10.4	10.6
Santander	21,038	7,965	457	18	10.4	10.3
Banco del Bajío	409	110	395	18	11.3	11.0
Otras instituciones	1,194	245	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 Autofin, Banca Mifel, Banco Azteca, Ve por Más, 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^{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	258,018	213,957	1,001	19	9.7	9.8
Citibanamex	11,790	7,235	839	17	9.1	10.0
HSBC	24,751	22,952	1,066	19	9.3	8.9
Banorte	52,436	43,712	1,029	21	9.7	9.9
Scotiabank	45,520	40,748	1,039	19	9.8	9.8
BBVA	84,539	67,743	982	19	9.8	9.8
Santander	35,547	29,136	979	18	10.1	9.8
Afirme	1,379	1,143	964	18	10.3	10.2
Banco del Bajío	829	445	752	17	10.8	10.8
Otras instituciones	1,227	842	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 Autofin, 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^{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	156,516	286,158	2,314	18	9.4	9.6
Banorte	30,187	58,327	2,350	19	9.2	9.4
HSBC	15,538	29,014	2,282	19	9.2	8.9
Citibanamex	10,050	10,831	1,953	17	9.3	10.0
BBVA	34,201	59,307	2,235	18	9.4	9.5
Ve por Más	578	1,554	3,198	18	9.4	9.5
Santander	31,087	63,114	2,525	18	9.5	9.6
Afirme	1,276	2,710	2,616	17	9.6	9.8
Scotiabank	31,797	57,723	2,246	19	9.8	9.8
Banregio	509	1,408	3,233	15	10.1	10.0
Otras instituciones	1,293	2,171	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 Inmobiliario, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Multiva, 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.

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

Cuadro 14
Créditos para adquisición de vivienda otorgados en septiembre de 2021^{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	9,015 (17.2%)	16,542 (16.0%)	1,841 -(0.6%)	19 (0.0)	9.0 -(0.1)	9.0 (0.0)
BBVA	2,759 (12.9%)	4,630 (24.3%)	1,681 (10.2%)	19 (0.0)	8.2 -(0.4)	8.5 -(0.1)
Citibanamex	427 (200.7%)	568 (103.7%)	1,487 -(24.2%)	15 -(4.0)	8.7 -(0.5)	9.0 -(0.2)
HSBC	1,434 (53.7%)	2,379 (56.1%)	1,655 (1.5%)	19 (0.0)	8.7 -(0.1)	8.8 (0.0)
Afirme	70 (42.9%)	150 (54.5%)	2,155 (8.7%)	18 (0.0)	8.7 -(0.6)	8.9 -(0.4)
Scotiabank	1,690 (16.7%)	3,417 (29.6%)	2,020 (11.1%)	19 (0.0)	9.3 -(0.3)	9.0 -(0.6)
Banorte	1,007 -(20.1%)	2,164 -(22.4%)	2,148 -(2.8%)	19 (0.0)	9.3 (0.6)	9.1 (0.4)
Santander	1,562 (16.4%)	3,086 (2.2%)	1,972 -(12.4%)	19 (0.0)	9.6 (0.3)	9.6 (0.3)
Otras instituciones	66	147	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 septiembre 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 *Otras bancas* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Ve por Más, 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 septiembre de 2021^{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	2,450	1,916	782	19	9.1	9.0
Afirme	12	9	748	20	8.6	8.9
BBVA	975	753	773	19	8.6	8.9
Citibanamex	71	49	682	15	8.6	9.0
HSBC	426	335	786	19	8.8	8.8
Scotiabank	396	336	848	19	9.4	9.5
Banorte	189	141	745	19	9.8	9.6
Santander	368	284	769	19	10.0	9.6
Otras instituciones	13	10	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de *Otros bancos* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, 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 la CNBV.

Cuadro 16
Créditos para adquisición de vivienda media otorgados en septiembre de 2021^{1/}

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	4,280	6,528	1,528	19	9.1	9.0
BBVA	1,307	2,027	1,553	19	8.4	8.9
Citibanamex	214	213	1,074	14	8.8	9.0
HSBC	686	1,054	1,532	19	8.8	8.9
Scotiabank	852	1,383	1,621	19	9.3	9.0
Afirme	24	35	1,449	19	9.4	9.9
Banorte	446	693	1,551	19	9.5	9.1
Santander	725	1,085	1,493	19	9.9	9.6
Otras instituciones	26	37	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Ve por Más, Banco Inbursa, 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 septiembre de 2021^{1/}

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	2,285	8,098	3,565	19	8.8	9.0
BBVA	477	1,850	3,886	19	7.7	7.8
Afirme	34	107	3,150	17	8.5	8.9
HSBC	322	990	3,067	19	8.6	8.8
Citibanamex	142	306	2,510	15	8.7	9.0
Banorte	372	1,329	3,577	19	9.2	9.1
Scotiabank	442	1,698	3,838	19	9.3	9.5
Santander	469	1,717	3,656	19	9.4	9.4
Banregio	14	51	3,658	17	9.9	10.3
Otras instituciones	13	49	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2021. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Ve por Más, Banco Inbursa 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^{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/}	27.1%	30.1%
Filtro 2. Relacionados con la institución	0.7%	0.8%
Filtro 3. En coparticipación con institutos públicos de vivienda	8.1%	3.5%
Filtro 4. Mejoras a vivienda con garantía de la subcuenta de vivienda	17.4%	0.5%
Filtro 5. Cartera vencida	5.8%	3.5%
Filtro 6. Con atraso de al menos un día	15.7%	8.4%
Filtro 7. En divisas diferentes a M.N.	11.1%	6.4%
Filtro 8. En tasa diferente a la fija	1.1%	0.8%
Total de filtros aplicados simultáneamente	55.8%	37.0%

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 saldo²⁴ como se explica a continuación:

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

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

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

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

²⁴ 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 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