



BANCO DE MÉXICO®

Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda

Datos a septiembre de 2022

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.¹

ADVERTENCIA

Este reporte se elaboró con la información de créditos a la vivienda que se encontraba vigente en septiembre de 2022, 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.²³

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 28 de diciembre de 2022. 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 2022	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 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 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:

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*.

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 2021 y septiembre de 2022.

En la sección 6 se muestra la distribución relativa de las tasas de interés de la cartera de crédito para la adquisición de vivienda en 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 2022. 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 2021-septiembre 2022, se otorgaron 457.1 mil créditos para la compra de vivienda nueva o usada.¹¹ De este total, los créditos de Infonavit y Fovissste representaron 71.3 por ciento, los de la banca comercial 26.8 por ciento y solo el 1.9 por ciento fueron créditos otorgados por otros organismos públicos. Para el periodo mencionado, el monto de la cartera de crédito fue de 418.9 mil millones de pesos; la participación de Infonavit y Fovissste en ese monto fue de 43.8 por ciento, la de la banca fue 55.3 por ciento y solo 0.9 por ciento correspondió al otorgado por otros organismos públicos (Gráfica 1b).

El número total de créditos para adquisición de vivienda observó una tendencia relativamente estable durante el primer año de la contingencia de covid-19 (entre abril de 20 y abril de 21). A partir de este último mes se presentó una recuperación en el número de créditos otorgados, seguido por una disminución en la colocación de créditos por parte de INFONAVIT durante 2022.

Por su parte, el monto total de crédito otorgado para adquisición de vivienda en el periodo octubre 2021-septiembre 2022 tuvo una reducción real de 3.9 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior, lo cual fue resultado de una reducción en el saldo de los ONAVIS.

En septiembre de 2022, la tasa de interés de los créditos originados por INFONAVIT fue de 9.17 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.

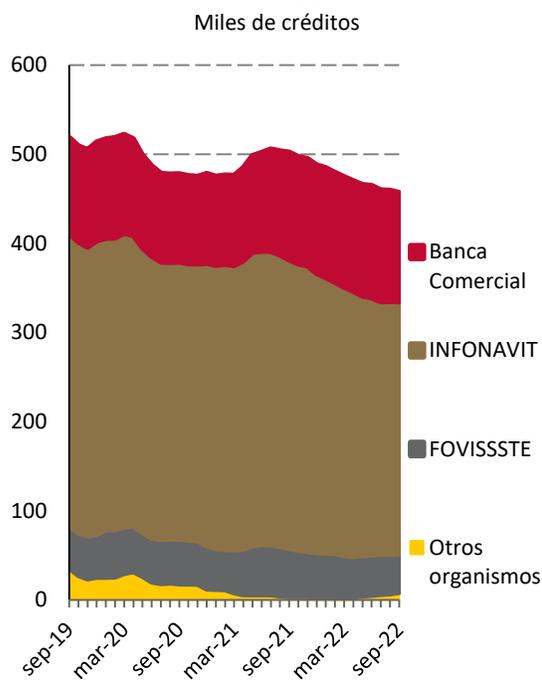
¹⁰ Dentro de los principales organismos públicos y descentralizados que otorgan créditos hipotecarios, incluidos en el concepto de "Otros organismos", se encuentran Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), Instituto de Seguridad Social 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

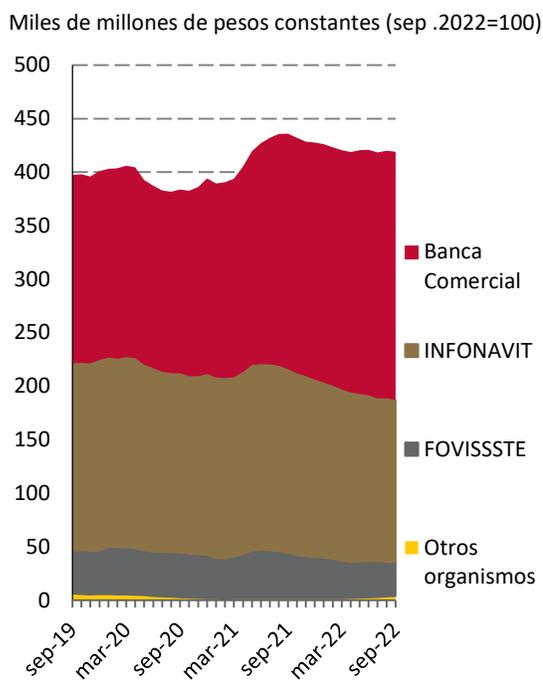
Evolución de la cartera de crédito para adquisición de vivienda otorgada por los distintos oferentes

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



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/}



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 2022, el saldo total de la cartera de créditos a la vivienda otorgada por la banca múltiple consolidada¹² (1,186.4 miles de millones de pesos) representó 22.6 por ciento de la cartera de crédito total de esas instituciones otorgado al sector privado no financiero (Gráfica 2b). El total de la cartera de crédito a la vivienda creció 2.5 por ciento, en términos reales, entre septiembre de 2021 y septiembre de 2022 (Gráfica 2a).

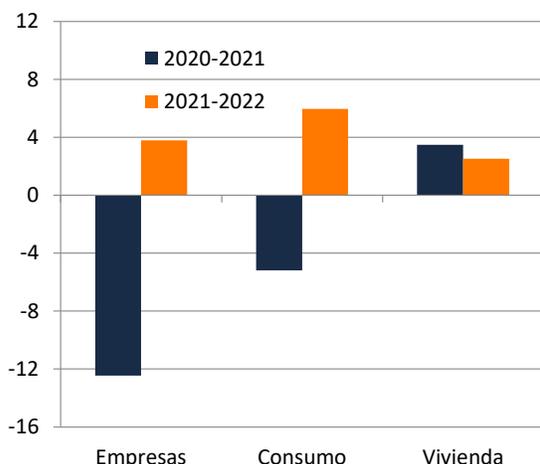
Desde septiembre de 2021, el índice de morosidad de la cartera de vivienda comenzó a disminuir, alcanzando, en septiembre de 2022, 2.8 por ciento (Gráfica 3a). Por otro lado, el índice de morosidad ajustado (IMORA), el cual se obtiene corrigiendo el índice de morosidad con las *quitas* y *castigos* que realizan las instituciones, fue de 3.6 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

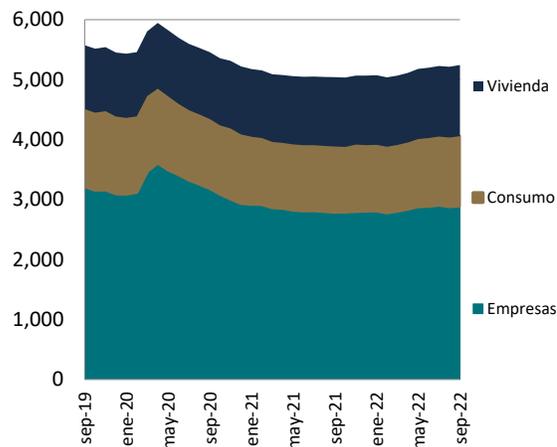
a) Tasa de crecimiento real anual del importe de los créditos
Por ciento



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

b) Saldo total de la cartera de crédito por componentes

Miles de millones de pesos constantes (sep.2022=100)

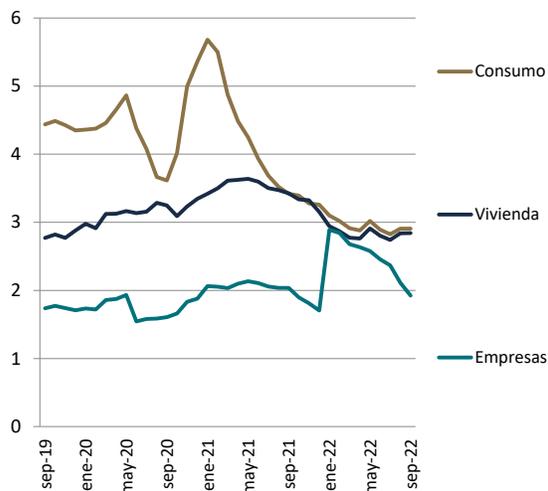


Nota: La cartera total es igual a la suma de la vigente y la vencida. En este concepto se incluyen todos los destinos de la cartera de vivienda. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

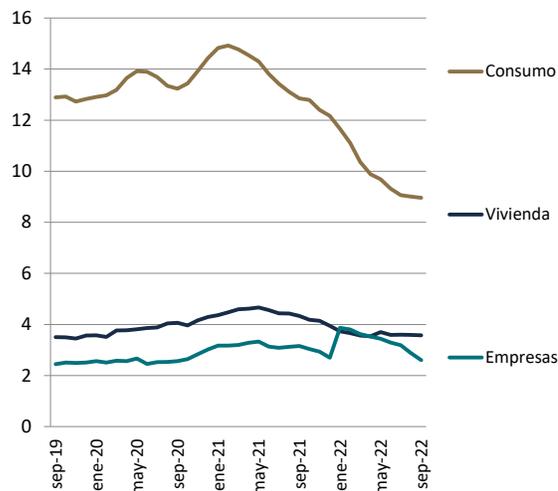
Gráfica 3

Índice de morosidad y morosidad ajustado de la banca múltiple consolidada

a) Índice de morosidad
Porcentaje



b) Índice de morosidad ajustado
Porcentaje



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.

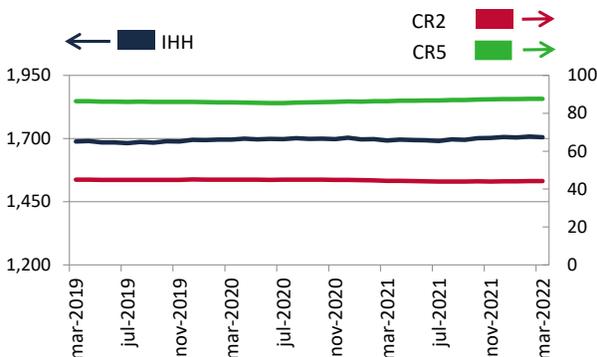
La entrada en vigor de los estándares contables IFRS9 en enero de 2022 tuvieron un efecto sobre la morosidad del crédito a empresas, reflejado en el cambio de nivel observado en ese periodo.

Respecto a la concentración de la cartera de crédito, la participación agregada de mercado de los dos bancos más grandes (CR2) permaneció estable en los últimos años, así como la correspondiente a los cinco bancos más grandes (CR5) (Gráfica 4a). El índice de concentración de Herfindahl-Hirschman (IHH)¹³ permaneció estable en niveles de 1706 puntos. Este último dato es inferior al registrado en los mercados de crédito al consumo en septiembre de 2022 (Gráfica 4b).

Gráfica 4

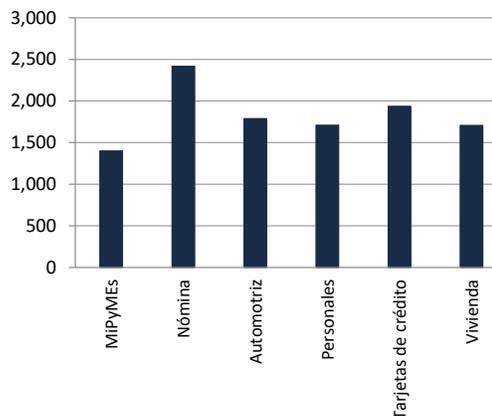
Concentración en el mercado de créditos a la vivienda

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 2022.
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, 99.9 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 octubre 2021-septiembre 2022.¹⁴ Por esta razón, el resto de este reporte se concentra en los créditos denominados en moneda nacional y a tasa fija para facilitar 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 han sido otorgados 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 2022, 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 1,078.7 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, 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.
- Aquellos 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 2021 y septiembre de 2022); 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 2021-septiembre 2022, el saldo de la *cartera comparable* de créditos a la vivienda otorgada por la banca comercial ascendió a 255.3 mil millones de pesos (Cuadro 1).

Los créditos para adquisición de vivienda²⁰ constituyeron 80.1 y 82.6 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 acumularon el 9.7 y 8.6 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 2022.

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.

representaron, en conjunto, el 89.8 y 91.2 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 9.2 por ciento, un plazo promedio de 19 años y un monto promedio de 2.0 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 10.7 por ciento, un plazo promedio de 16 años y un monto promedio de 1.5 millones de pesos.

Cuadro 1
Cartera comparable de créditos a la vivienda de la banca comercial
vigentes a septiembre de 2022 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 coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda						
<i>Otorgados durante el período de octubre de 2021 a septiembre de 2022</i>						
Total	138,493	255,379	1,943	19	9.2	9.1
Adquisición de vivienda	110,960	210,940	1,968	19	9.2	9.1
Autoconstrucción	6,848	11,451	2,454	16	9.5	9.2
Mejoras a la vivienda	861	1,720	2,048	17	8.9	9.0
Pago de pasivos hipotecarios	13,447	22,059	1,693	17	8.7	8.5
Liquidez	6,377	9,208	1,484	16	10.7	10.9
<i>Cartera total</i>						
Total	822,788	928,015	1,359	19	9.5	9.6
Adquisición de vivienda	703,333	782,823	1,341	19	9.6	9.6
Autoconstrucción	24,523	37,669	2,047	17	9.6	9.4
Mejoras a la vivienda	4,130	6,253	1,741	17	9.2	9.1
Pago de pasivos hipotecarios	61,591	73,692	1,390	16	8.8	8.6
Liquidez	29,211	27,577	1,100	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 período de octubre de 2021 a septiembre de 2022</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	<i>7,344</i>	<i>3,153</i>	<i>794</i>	<i>23</i>	<i>10.2</i>	<i>10.1</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	<i>54,857</i>	<i>1,545</i>	<i>36</i>	<i>2</i>	<i>13.3</i>	<i>13.1</i>
<i>Cartera total</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	<i>155,185</i>	<i>51,331</i>	<i>554</i>	<i>28</i>	<i>10.9</i>	<i>10.9</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	<i>70,647</i>	<i>1,917</i>	<i>41</i>	<i>3</i>	<i>13.6</i>	<i>13.1</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 durante el monto promedio de 36 mil pesos, plazo promedio de 2 años y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 13.3 por ciento. Estos términos contrastan con los créditos

²¹ 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.

otorgados por la banca para este destino sin intervención de los ONAVIS, los cuales tuvieron un monto promedio de 2 millones de pesos y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 8.9 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 2021-septiembre 2022 fue de 210.9 miles de millones de pesos y se conformó por 111.0 miles de préstamos. El monto de crédito otorgado promedio fue de 2.0 millones de pesos; el plazo promedio de 19 años y la tasa promedio ponderado por saldo de 9.2 por ciento. El 43.5 por ciento del saldo total de estos créditos se dirigió a la adquisición de bienes inmuebles residenciales, 40.9 por ciento a vivienda media y el resto a vivienda de interés social. Por segmento de aforo, el 58.7 por ciento del saldo correspondió a créditos que tenían un aforo menor o igual a 80 por ciento; es decir, en estos casos el enganche que el cliente 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 2022

(Créditos denominados en M.N. y a tasa fija)

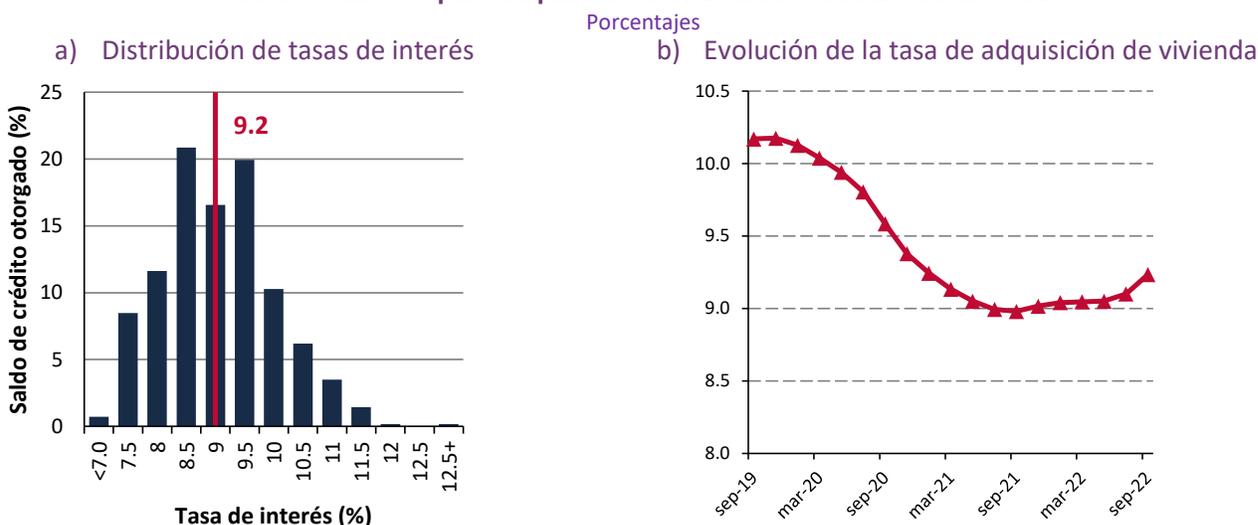
Destino de crédito	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Otorgados de octubre de 2021 a septiembre de 2022	110,960	210,940	1,968	19	9.2	9.1
Con aforo menor o igual a 80%	67,250	123,834	1,915	19	9.1	9.0
Con aforo mayor a 80%	43,710	87,107	2,050	20	9.4	9.3
Vivienda social	38,081	33,032	893	19	9.5	9.5
Con aforo menor o igual a 80%	19,715	14,423	757	19	9.5	9.3
Con aforo mayor a 80%	18,366	18,609	1,040	20	9.6	9.5
Vivienda media	50,559	86,244	1,763	19	9.3	9.1
Con aforo menor o igual a 80%	31,151	45,381	1,514	19	9.3	9.1
Con aforo mayor a 80%	19,408	40,863	2,164	20	9.4	9.3
Vivienda residencial	22,320	91,665	4,265	19	9.0	9.0
Con aforo menor o igual a 80%	16,384	64,029	4,070	19	8.9	8.9
Con aforo mayor a 80%	5,936	27,636	4,802	19	9.2	9.1
Total de créditos a septiembre de 2022	703,333	782,823	1,341	19	9.6	9.6
Con aforo menor o igual a 80%	456,674	473,470	1,266	19	9.5	9.5
Con aforo mayor a 80%	246,659	309,353	1,481	20	9.7	9.8
Vivienda social	184,061	92,579	566	20	9.9	9.9
Con aforo menor o igual a 80%	109,905	45,049	467	20	9.9	9.8
Con aforo mayor a 80%	74,156	47,530	713	20	9.9	9.9
Vivienda media	322,109	303,213	1,111	19	9.7	9.7
Con aforo menor o igual a 80%	199,972	161,794	955	19	9.6	9.6
Con aforo mayor a 80%	122,137	141,419	1,366	20	9.8	9.9
Vivienda residencial	197,163	387,031	2,440	19	9.4	9.5
Con aforo menor o igual a 80%	146,797	266,628	2,286	19	9.3	9.4
Con aforo mayor a 80%	50,366	120,404	2,891	19	9.6	9.6

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 89.0 por ciento del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados durante el periodo octubre 2021 – septiembre 2022 presentaron tasas entre 8.0 y 11.0 por ciento (Gráfica 5a). Entre 2019 y 2021, se observa una tendencia decreciente en las tasas; sin embargo, a partir del tercer trimestre de 2022, las tasas promedio presentaron un pequeño incremento (Gráfica 5b).

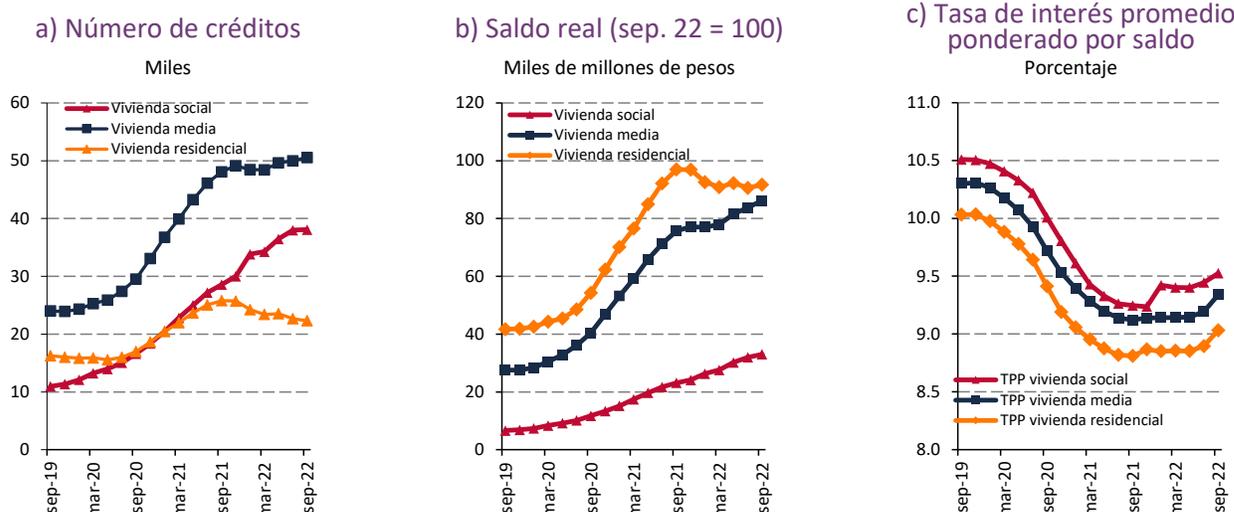
Gráfica 5
Tasas de interés para adquisición de vivienda de la banca comercial



Nota: Créditos otorgados durante el periodo de octubre 2021 a septiembre 2022 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.

Durante los últimos 3 años, se otorgó un mayor número de créditos para la adquisición de vivienda media que para el resto de tipos de crédito a la vivienda. Por otro lado, desde mediados de 2021 se observa una menor colocación de créditos a vivienda residencial contra una mayor colocación de vivienda social (Gráfica 6a). Por su parte, el saldo de la cartera presentó un comportamiento diferenciado en los últimos meses, siendo la cartera de vivienda residencial la que presentó una reducción en términos reales (Gráfica 6b). En cuanto a las tasas de interés, las tasas de los tres segmentos de vivienda presentaron incrementos durante el tercer trimestre de 2022 (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 2022. 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.

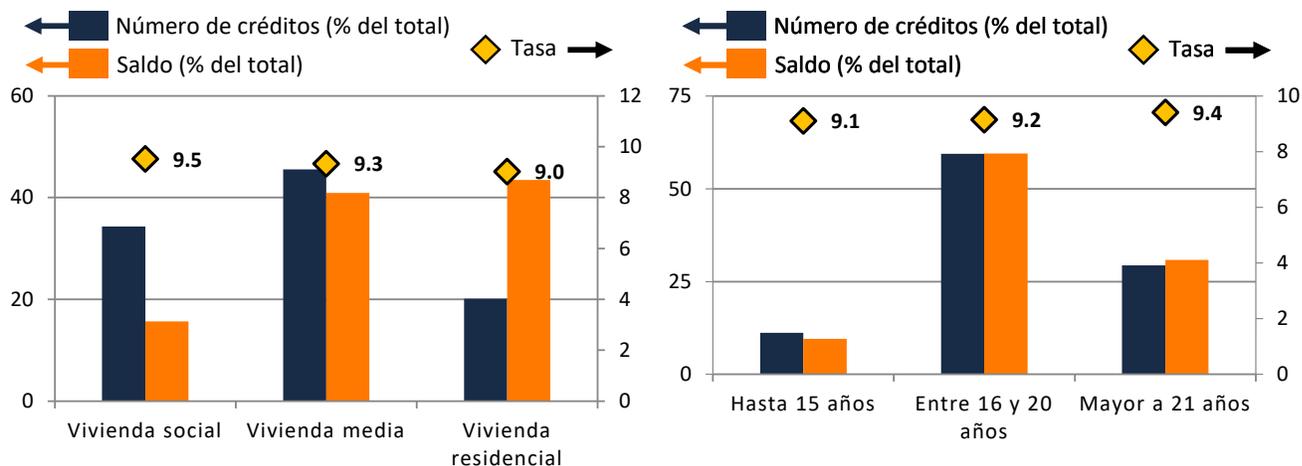
Los créditos otorgados para la adquisición de vivienda residencial presentaron una tasa promedio ponderado menor a la tasa de créditos destinados a vivienda media y a vivienda de interés social (Gráfica 7a). Al segmentar los créditos respecto a su plazo, 59.6 por ciento del saldo y 59.5 por ciento de los créditos para adquisición de vivienda fueron otorgados a plazos de entre 16 y 20 años. Solo 11.2 por ciento de estos financiamientos fueron otorgados con plazos menores o iguales a 15 años (Gráfica 7b).

Gráfica 7

Tasa promedio ponderado por saldo de créditos a la adquisición de vivienda por tipo de vivienda y plazo de los créditos otorgados de octubre 2021 a septiembre 2022^{1/}

a) Por segmento de vivienda

b) Por plazo (años)



Nota: Créditos vigentes en septiembre de 2022. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive septiembre de 2022, 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.

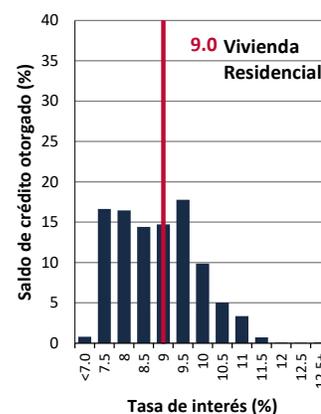
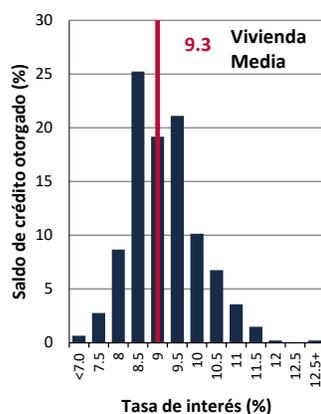
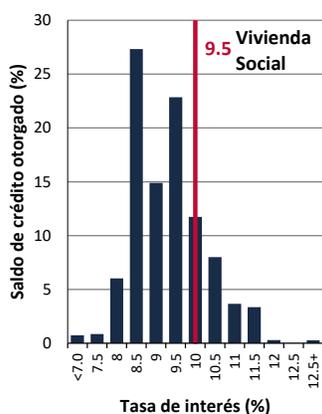
Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

A continuación, se presentan algunas distribuciones para los distintos segmentos de vivienda:

- La Gráfica 8a muestra las distribuciones relativas del saldo de créditos otorgados durante el periodo de octubre 2021-septiembre 2022 de acuerdo con su tasa de interés. Los créditos a 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 saldo 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).

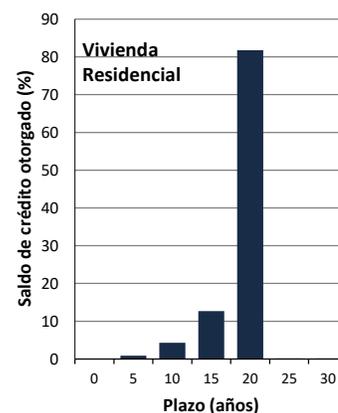
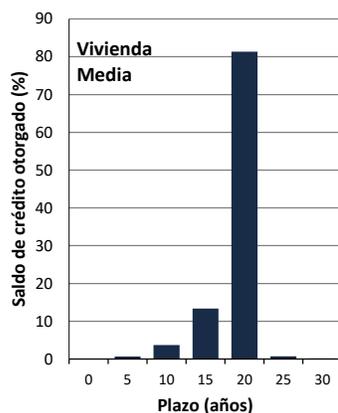
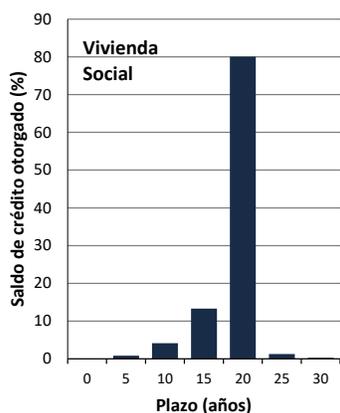
Gráfica 8
Distribución del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados por la banca comercial por tipo de vivienda otorgados de octubre de 2021 a septiembre de 2022^{1/}

a) Por tasa de interés

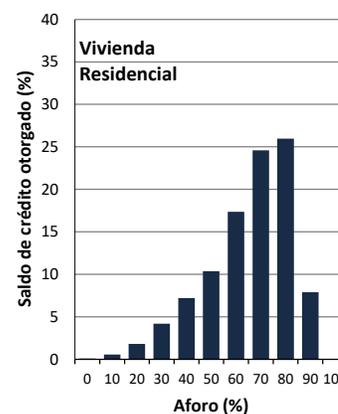
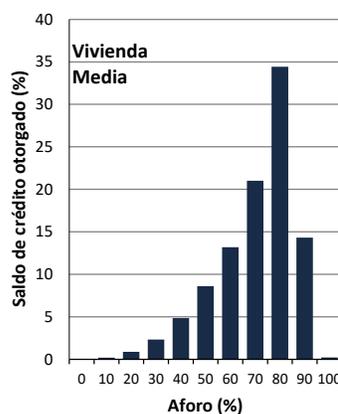
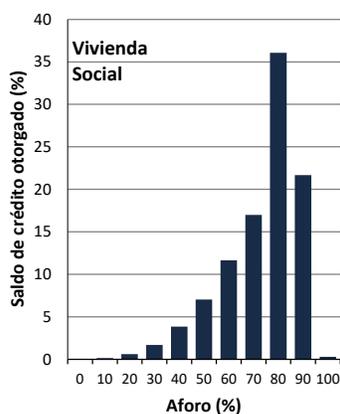


Tasa promedio ponderado por saldo

b) Por plazo



c) Por aforo



1/ Créditos otorgados de octubre 2021 a septiembre 2022, denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a septiembre de 2022. 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 2021-septiembre 2022). 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 2021 a septiembre de 2022*, la tasa de interés promedio ponderado fue 9.2 por ciento y su rango se ubicó entre 8.8 y 11.4 por ciento (Cuadro 3).

- Las instituciones que presentaron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron Citibanamex y BBVA (8.8 por ciento), Banorte (8.9 por ciento) y HSBC (9.1 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron BBVA (27.4 por ciento), Scotiabank (20.8 por ciento) y Banorte (18.2 por ciento); en conjunto, estos tres bancos concentraron 66.3 por ciento del saldo de la *cartera comparable* del crédito para adquisición de vivienda.
- Las instituciones que otorgaron más créditos fueron BBVA (30.6 por ciento), Scotiabank (19.9 por ciento) y Santander (15.5 por ciento); en conjunto, estos tres bancos concentraron 66.0 por ciento de los créditos dentro de la *cartera comparable* del crédito para adquisición de vivienda.
- Solo Citibanamex presentó una disminución en la tasa de interés (-0.1 puntos porcentuales) respecto al año anterior.
- Las instituciones que otorgaron los montos promedio más elevados fueron Afirme, Banregio y Banorte (2.4 millones de pesos).

Cuadro 3
Cartera de créditos para adquisición de vivienda otorgada por la banca comercial durante el periodo octubre 2021-septiembre 2022^{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 cambio porcentual]	Tasa promedio ponderado por saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]
Sistema	110,960 (8.3)	210,940 (7.7)	1,968 (-0.5)	19 (0.3)	9.2 (0.3)	9.1 (0.2)
Citibanamex	2,726 (-18.6)	5,170 (-14.0)	1,988 (4.9)	18 (5.7)	8.8 (-0.1)	8.8 (-0.3)
BBVA	33,931 (8.9)	57,782 (11.9)	1,771 (3.0)	19 (0.5)	8.8 (0.1)	8.9 (0.0)
Banorte	16,642 (7.2)	38,325 (10.7)	2,367 (2.3)	19 (-0.2)	8.9 (0.2)	8.1 (-0.5)
HSBC	15,151 (1.4)	24,488 (-3.1)	1,669 (-4.2)	19 (-0.5)	9.1 (0.4)	9.0 (0.2)
Afirme	732 (14.9)	1,714 (16.2)	2,388 (-0.4)	18 (1.0)	9.2 (0.2)	8.9 (0.0)
Scotiabank	22,036 (27.7)	43,846 (25.3)	2,059 (-1.6)	19 (-0.5)	9.6 (0.3)	9.5 (0.5)
Banregio	376 (9.0)	853 (2.2)	2,384 (-4.6)	16 (-0.4)	9.8 (0.1)	9.8 (0.0)
Santander	17,229 (-8.0)	36,427 (-8.2)	2,175 (-0.3)	19 (-0.1)	9.8 (0.3)	9.9 (0.2)
Banca Mifel	1,686 (2,619.4)	1,182 (648.9)	861 (-68.6)	21 (15.9)	11.4 (3.3)	11.9 (3.9)
Otras instituciones	451	1,153	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2021 y septiembre de 2022. 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 2022. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Inmobiliario, Inbursa, Ve por Más, CI Banco, Banco del Bajío, Azteca y Multiva. 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 2021 a septiembre de 2022, (Cuadro 4), la tasa de interés promedio ponderado fue 9.5 por ciento y su rango se encontró entre 9.0 y 11.9 por ciento.

- Las instituciones que registraron las tasas de interés promedio más bajas fueron Citibanamex (9.0 por ciento), HSBC y BBVA (9.2 por ciento) y Banorte (9.3 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo otorgado fueron BBVA (37.0 por ciento), Scotiabank (18.9 por ciento) y HSBC (15.7 por ciento); estos bancos representaron, en conjunto, el 71.7 por ciento y 70.0 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 2021-septiembre 2022^{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 (%)
Sistema	38,081	33,032	893	19	9.5	9.5
Citibanamex	698	578	859	17	9.0	8.8
HSBC	6,020	5,181	881	19	9.2	9.0
BBVA	13,816	12,236	910	19	9.2	7.9
Banorte	3,792	3,442	929	19	9.3	8.1
Afirme	188	149	814	18	9.4	8.9
Scotiabank	6,836	6,254	936	19	9.7	9.5
Banregio	113	91	829	15	10.0	9.8
Santander	5,265	4,410	857	19	10.5	9.6
Banca Mifel	1,259	620	625	21	11.9	8.6
Otras instituciones	94	70	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2021 y septiembre 2022. 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 2022. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Inbursa, Ve por Más y 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 media* otorgados durante el periodo de octubre de 2021 a septiembre de 2022, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.3 por ciento y su rango se encontró entre 8.9 y 11.5 por ciento.

- Los bancos que tuvieron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron Citibanamex (8.9 por ciento), BBVA (9.0 por ciento) y HSBC y Banorte (9.1 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado para la adquisición de vivienda media fueron BBVA (31.2 por ciento), Scotiabank (21.0 por ciento) y Banorte (15.9 por ciento). En conjunto, estas instituciones otorgaron el 67.0 por ciento del número de créditos y el 68.1 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 2021-septiembre 2022^{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 (%)
Sistema	50,559	86,244	1,763	19	9.3	9.1
Citibanamex	1,216	1,941	1,665	18	8.9	8.8
BBVA	15,496	26,882	1,803	19	9.0	7.9
HSBC	6,812	11,436	1,728	19	9.1	9.0
Banorte	7,929	13,754	1,780	19	9.1	8.1
Afirme	296	486	1,685	18	9.4	8.9
Scotiabank	10,466	18,132	1,789	19	9.5	9.5
Banregio	132	228	1,784	16	9.9	9.8
Santander	7,664	12,697	1,703	19	10.3	9.6
Banca Mifel	376	428	1,381	20	11.5	8.6
Otras instituciones	172	260	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 de 2021 a septiembre 2022. 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 2022. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Inbursa, Mutiva, Ve por Más y 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 2021 a septiembre de 2022*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.0 por ciento y con un intervalo 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), Citibanamex (8.6 por ciento) y Banorte (8.8 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado a este segmento fueron Banorte (23.1 por ciento), Scotiabank (21.2 por ciento) y Santander (21.1 por ciento). En conjunto, estos bancos concentraron el 65.4 del saldo total del crédito.
- Las instituciones que otorgaron una mayor cantidad de créditos respecto al total fueron Banorte (22.0 por ciento), Scotiabank (21.2 por ciento) y BBVA (20.7 por ciento). En conjunto, estas instituciones colocaron 64.0 de los créditos otorgados a vivienda residencial.

Cuadro 6

Cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgada por la banca comercial durante el periodo octubre 2021-septiembre 2022^{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 (%)
Sistema	22,320	91,665	4,265	19	9.0	9.0
BBVA	4,619	18,664	4,239	19	8.3	7.9
Citibanamex	812	2,652	3,442	18	8.6	8.8
Banorte	4,921	21,129	4,421	19	8.8	8.1
Banco Inbursa	57	314	5,936	17	9.0	8.5
HSBC	2,319	7,870	3,539	19	9.0	9.0
Afirme	248	1,079	4,419	17	9.1	8.9
Santander	4,300	19,319	4,631	19	9.4	9.6
Ve por Más	64	239	3,944	16	9.5	9.5
Scotiabank	4,734	19,460	4,278	19	9.6	9.5
Banregio	131	534	4,330	16	9.7	9.8
Otras instituciones	115	404	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2021 y septiembre 2022. 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 2022. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Inmobiliario, Mifel, CI Banco, Bajío, Azteca y Multiva. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

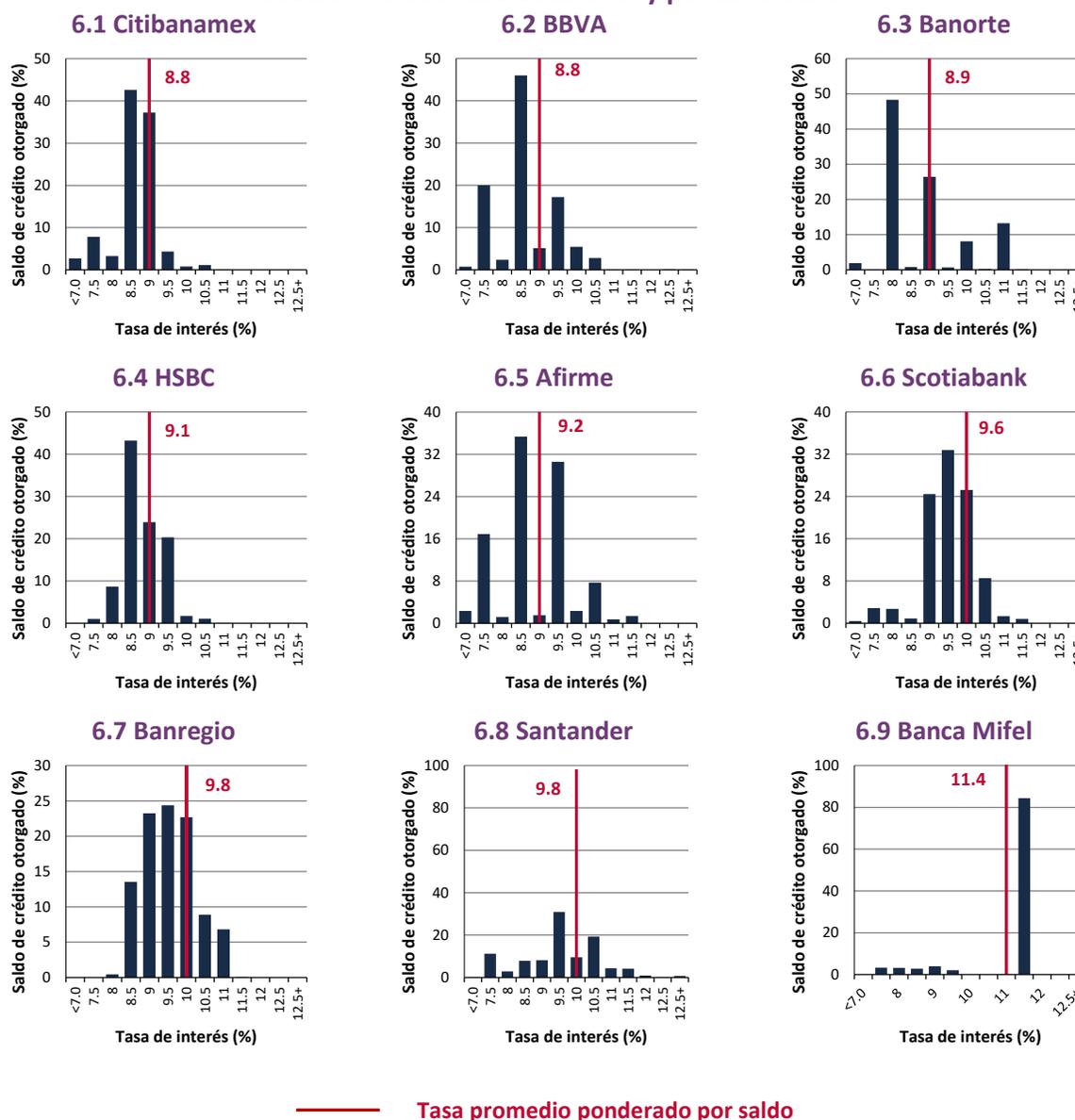
6. Distribución del saldo de crédito para adquisición de vivienda por institución de la banca comercial de acuerdo con su tasa de interés

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, únicamente Banca Mifel concentró gran parte de su saldo en una sola tasa.
- 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 2021-septiembre 2022 de acuerdo con su tasa de interés y por institución



1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2021 a septiembre de 2022. 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 2022. 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 2021 a septiembre de 2022*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.5 por ciento y su rango estuvo entre 9.1 y 24.0 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron crédito a las tasas promedio ponderado más bajas fueron Banorte (9.1 por ciento), Scotiabank (9.2 por ciento) y HSBC (9.3 por ciento).
- Los bancos con mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron Banorte (26.9 por ciento), Scotiabank (23.6 por ciento) y Banregio (17.7 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 63.1 por ciento del número total de créditos y 68.3 por ciento del saldo total.

Cuadro 7

Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el periodo octubre 2021-septiembre 2022^{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 (%)
Sistema	6,848	11,451	2,454	16	9.5	9.2
Banorte	1,518	3,080	3,511	18	9.1	8.1
Scotiabank	1,465	2,707	3,005	19	9.2	9.0
HSBC	305	485	2,777	19	9.3	9.3
Banco Inbursa	52	111	2,169	12	9.5	9.5
Afirme	605	944	1,528	15	9.6	9.6
Santander	769	1,485	2,854	17	9.7	9.6
BBVA	483	565	1,251	11	9.8	9.6
Banregio	1,340	2,030	1,746	16	10.1	10.3
CI Banco	296	20	74	4	24.0	24.0
Otras instituciones	15	24	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2021 y septiembre 2022. 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 2022. 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 2021 a septiembre de 2022*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.7 por ciento y su rango se situó entre 10.1 y 13.6 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Santander (10.1 por ciento), HSBC (10.3 por ciento) y Banregio (11.3 por ciento).

- Los bancos que concentraron la mayor parte del saldo de la cartera de los créditos de liquidez son Santander (36.6 por ciento), HSBC (26.0 por ciento) y BBVA (24.1 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 86.1 y 86.7 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 2021-septiembre 2022^{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 (%)
Sistema	6,377	9,208	1,484	16	10.7	10.9
Santander	2,474	3,371	1,387	16	10.1	10.1
HSBC	1,764	2,393	1,385	16	10.3	10.3
Banregio	20	46	2,310	14	11.3	11.5
BBVA	1,254	2,220	1,846	18	11.4	11.7
Scotiabank	571	563	1,037	13	11.8	11.0
Banorte	107	147	1,458	14	12.6	15.9
Banco del Bajío	53	118	2,379	17	12.8	13.7
Banco Inbursa	98	78	817	14	13.6	13.0
Otras instituciones	36	271	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2021 y septiembre 2022. 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 2022. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Multiva, Citibanamex, Azteca, Afirme, Mifel, Ve por Fin y 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 octubre de 2021 a septiembre de 2022*, la tasa promedio ponderado por saldo fue 8.7 por ciento y su rango estuvo entre 8.2 y 9.9 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron BBVA (8.2 por ciento), Banorte (8.4 por ciento) y Citibanamex (8.6 por ciento).
- Las instituciones que otorgaron el mayor volumen del saldo de la cartera para el pago de pasivos fueron Banorte (24.0 por ciento), Santander (18.9 por ciento) y HSBC (18.0 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 60.9 por ciento del saldo de la cartera para este destino.
- Las instituciones que otorgaron el mayor número de créditos para el pago de pasivos fueron HSBC (24.0 por ciento), Santander (18.2 por ciento) y Banorte (15.9 por ciento). En conjunto, estas instituciones otorgaron 58.1 por ciento del total de créditos otorgados.

Cuadro 9
Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgada durante el periodo
octubre 2021-septiembre 2022^{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 (%)
Sistema	13,447	22,059	1,693	17	8.7	8.5
BBVA	1,646	2,565	1,621	18	8.2	8.0
Banorte	2,140	5,303	2,518	17	8.4	8.1
Citibanamex	1,899	2,572	1,429	16	8.6	8.5
Scotiabank	1,571	2,418	1,607	17	8.8	8.5
Santander	2,444	4,168	1,764	17	8.9	9.2
Afirme	178	404	2,343	17	8.9	8.9
HSBC	3,225	3,967	1,263	17	8.9	8.8
Banregio	39	104	2,730	13	9.3	9.4
Banco Inbursa	250	446	1,825	16	9.9	9.8
Otras instituciones	55	111	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

^{1/} Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2021 y septiembre 2022. 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 2022. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Ve por Más, CI Banco y 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

En este Apéndice se presenta la información de tasas de interés promedio ponderado por saldo, plazos y montos promedio para toda la cartera comparable vigente al 30 de septiembre de 2022, sin importar la fecha de otorgamiento de los créditos. Para el total de la cartera comparable de adquisición de vivienda (Cuadro 10), como por segmento de vivienda (Cuadro 11, Cuadro 12 y Cuadro 13).

Cuadro 10
Cartera comparable total de adquisición de vivienda^{1/}

	Número de Créditos <small>[en paréntesis cambio porcentual]</small>	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos) <small>[en paréntesis cambio porcentual en términos reales]</small>	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos) <small>[en paréntesis cambio porcentual en términos reales]</small>	Plazo promedio del crédito (años) <small>[en paréntesis cambio porcentual]</small>	Tasa promedio ponderado por saldo (%) <small>[en paréntesis diferencia simple de tasas]</small>	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) <small>[en paréntesis diferencia simple de tasas]</small>
Sistema	703,333 (27.7)	782,823 (28.9)	1,341 (-1.4)	19 (2.5)	9.6 (0.0)	9.6 (0.0)
Citibanamex	30,408 (18.0)	28,204 (30.8)	1,280 (-3.9)	18 (4.8)	9.2 (0.0)	9.3 (-0.8)
HSBC	69,598 (31.0)	81,262 (27.7)	1,373 (-3.0)	19 (2.3)	9.3 (0.0)	9.0 (0.1)
Banorte	134,844 (39.7)	170,402 (44.9)	1,529 (2.8)	20 (-0.8)	9.4 (0.0)	9.6 (0.0)
BBVA	256,460 (40.4)	237,212 (42.8)	1,121 (-1.0)	19 (2.2)	9.6 (-0.1)	9.6 (-0.1)
Santander	68,834 (-21.5)	94,518 (-13.2)	1,614 (5.9)	18 (2.1)	9.7 (-0.1)	9.6 (0.0)
Afirme	4,325 (25.5)	5,735 (26.3)	1,589 (0.0)	18 (0.1)	9.8 (-0.1)	9.9 (0.0)
Scotiabank	127,494 (33.5)	153,477 (30.3)	1,423 (-3.5)	20 (4.5)	9.8 (0.0)	9.9 (0.2)
Banregio	3,237 (213.4)	4,210 (112.5)	1,721 (-23.1)	17 (12.8)	10.1 (0.0)	10.0 (0.0)
Banca Mifel	2,045 (590.9)	1,717 (240.0)	1,105 (-53.3)	20 (16.4)	10.8 (1.5)	11.9 (2.6)
Banco del Bajío	2,905 (53.6)	2,461 (61.5)	1,187 (3.7)	17 (-0.4)	10.9 (0.0)	11.0 (0.0)
Otras instituciones	3,183	3,624	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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: Ve por Más, Inbursa, CI Banco, Azteca, Multiva, Bansi, Autofin 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 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 (%)
Sistema	184,061	92,579	566	20	9.9	9.9
Citibanamex	2,762	1,311	567	17	9.2	9.3
HSBC	20,088	12,085	660	20	9.4	9.0
Banorte	16,453	9,163	624	20	9.7	9.4
BBVA	91,908	40,904	510	20	9.9	9.4
Afirme	1,025	500	558	18	10.1	9.8
Scotiabank	30,425	17,732	632	22	10.1	9.8
Banregio	543	223	492	18	10.2	9.9
Santander	17,870	9,673	612	18	10.3	9.6
Banco del Bajío	553	159	406	18	11.2	11.0
Banca Mifel	1,270	624	625	21	11.9	9.3
Banco Inmobiliario	810	108	188	21	12.8	12.0
Otras instituciones	354	97	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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: Ve por Más, Inbursa, Bansi, Multiva, Autofin y Azteca. 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 (%)
Sistema	322,109	303,213	1,111	19	9.7	9.7
HSBC	31,616	33,518	1,212	19	9.3	9.0
Citibanamex	12,051	7,548	820	18	9.4	9.3
Banorte	65,343	59,254	1,095	21	9.6	9.4
BBVA	117,958	106,795	1,078	19	9.7	9.4
Scotiabank	59,399	59,925	1,162	20	9.8	9.8
Afirme	1,701	1,588	1,084	18	10.0	9.8
Santander	30,275	32,021	1,218	19	10.1	9.6
Banregio	1,244	859	911	17	10.2	9.9
Banco del Bajío	1,230	687	783	17	10.9	11.0
Otras instituciones	1,292	1,020	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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: Inbursa, Ve por Más, Multiva, Autofin, Mifel, Bansi, Inmobiliario y Azteca. 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 (%)
Sistema	197,163	387,031	2,440	19	9.4	9.5
Citibanamex	15,595	19,345	1,760	18	9.1	9.3
HSBC	17,894	35,660	2,457	19	9.2	9.0
Banorte	53,048	101,985	2,344	19	9.2	9.4
BBVA	46,594	89,513	2,438	18	9.3	9.4
Santander	20,689	52,824	3,059	18	9.4	9.6
Ve por Más	615	1,608	3,230	17	9.5	9.3
Afirme	1,599	3,647	2,787	17	9.6	9.8
Scotiabank	37,670	75,820	2,472	19	9.8	9.8
Banregio	1,450	3,128	2,877	17	10.0	9.9
Banco del Bajío	1,122	1,615	2,015	17	10.9	11.0
Otras instituciones	887	1,884	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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: Azteca, Mifel, Inbursa, CI Banco, Multiva, Banco Inmobiliario y Autofin. 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 2022

En este Apéndice se presenta la información de tasas de interés promedio ponderado por saldo, plazos y montos promedio para toda la cartera comparable de los créditos otorgados durante septiembre de 2022. Para el total de la cartera comparable de adquisición de vivienda (Cuadro 14), como por segmento de vivienda (Social: Cuadro 15, Media: Cuadro 16 y Residencial: Cuadro 17).

Cuadro 14
Créditos para adquisición de vivienda otorgados en septiembre de 2022^{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 cambio porcentual]	Tasa promedio ponderado por saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]
Sistema	9,473 (6.7)	19,926 (11.1)	2,103 (4.2)	19 (0.7)	9.6 (0.6)	9.8 (0.8)
Banorte	2,090 (107.5)	5,239 (122.8)	2,503 (7.2)	19 (-0.6)	8.9 (-0.5)	8.1 (-1.0)
Citibanamex	341 (16.0)	711 (25.8)	2,103 (9.2)	19 (9.2)	8.9 (0.0)	9.0 (0.0)
BBVA	2,705 (-2.0)	4,878 (-3.1)	1,806 (-1.1)	19 (0.8)	9.1 (1.0)	9.7 (1.2)
HSBC	1,103 (-23.1)	1,812 (-29.9)	1,638 (-8.9)	19 (-0.3)	9.8 (1.0)	9.7 (0.9)
Afirme	45 (-35.7)	115 (-29.6)	2,551 (8.9)	19 (6.7)	10.0 (1.2)	9.9 (1.0)
Banregio	41 (41.4)	94 (31.0)	2,295 (-7.3)	16 (3.4)	10.0 (0.1)	9.8 (-0.4)
Scotiabank	1,733 (2.5)	3,785 (1.9)	2,185 (-0.5)	19 (0.2)	10.3 (1.0)	10.3 (1.3)
Santander	1,356 (-13.2)	3,142 (-6.3)	2,311 (7.8)	19 (1.4)	10.6 (0.9)	10.6 (1.0)
Otras instituciones	59	150	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2022. 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: Multiva, Mifel, Inbursa, Ve por Más y Bajío. 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 2022^{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 (%)
Sistema	3,323	3,120	939	19	9.9	9.9
Citibanamex	90	96	1,083	19	9.0	8.8
Banorte	460	454	987	19	9.3	8.1
BBVA	1,207	1,110	920	19	9.5	9.5
Afirme	9	7	762	19	9.7	9.9
HSBC	507	459	903	19	9.8	9.7
Banregio	11	9	837	17	10.0	9.8
Scotiabank	582	571	980	19	10.3	10.3
Santander	445	405	908	19	11.1	10.4
Otras instituciones	12	10	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2022. 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 2022. En el concepto de *Otros bancos* se incluyen los siguientes: Inbursa, Mifel, Ve por Más, 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 septiembre de 2022^{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 (%)
Sistema	4,246	7,903	1,862	19	9.7	9.9
Citibanamex	170	308	1,844	19	8.9	8.8
Banorte	1,013	1,866	1,840	19	9.1	8.1
BBVA	1,148	2,205	1,925	20	9.2	9.5
HSBC	477	887	1,854	19	9.8	9.7
Afirme	22	43	1,960	20	9.8	9.9
Banregio	18	33	1,843	16	10.1	9.8
Scotiabank	775	1,419	1,830	19	10.3	10.3
Santander	594	1,089	1,829	19	10.9	10.4
Otras instituciones	29	51	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2022. 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 2022. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Multiva, Inbursa, Mifel, Ve por Más y 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 2022^{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 (%)
Sistema	1,904	8,903	4,673	19	9.4	9.5
Banorte	617	2,918	4,724	19	8.6	8.1
BBVA	350	1,562	4,470	19	8.8	9.5
Citibanamex	81	307	3,782	19	8.9	8.8
Banca Mifel	6	20	3,341	17	9.5	9.5
HSBC	119	467	3,908	19	9.7	9.7
Banregio	12	52	4,310	17	9.8	9.8
Afirme	14	65	4,631	19	10.1	9.9
Santander	317	1,649	5,186	19	10.2	10.4
Scotiabank	376	1,795	4,780	19	10.3	10.3
Banco Inbursa	5	32	6,404	13	10.3	9.5
Otras instituciones	7	37	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2022. 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 2022. 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 2022. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Ve por Más y 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

En este Apéndice 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.

10.1. Construcción de la cartera comparable

Para la conformación de la cartera comparable, se retiró del conjunto total de observaciones de créditos a la vivienda, aquellos que cumplieran con uno o más de los siguientes criterios:

- El crédito fue originado como el resultado de una reestructuración de otro crédito anterior.
- El crédito fue otorgado a una persona relacionada con la institución, conforme al artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, o a empleados de la misma.
- El crédito fue originado en coparticipación con algún instituto público de vivienda.
- El crédito se encuentra en etapa 3 (conocido anteriormente como cartera vencida).
- El crédito cuenta con al menos un día de atraso.
- La denominación del crédito es distinta al peso mexicano.
- El crédito no tiene una tasa de interés fija.

Con lo anterior, del número total de observaciones (1,448,217), se dejó fuera del análisis de la cartera comparable al 42.4 por ciento de las observaciones. El saldo de los créditos excluidos ascendió al 20.9 por ciento del total de créditos.

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

Criterios para filtrar créditos	Porcentaje excluido del número total de créditos	Porcentaje excluido del saldo de créditos
Filtro 1 - Reestructurados ^{2/}	15.6	10.3
Filtro 2 - Relacionados con la institución	0.6	0.6
Filtro 3 - En coparticipación con institutos públicos de vivienda	14.4	6.2
Filtro 4 - Mejoras a vivienda con garantía de la subcuenta de vivienda	14.0	0.3
Filtro 5 - Cartera vencida (Etapa 3)	3.8	2.8
Filtro 6 - Con atraso de al menos un día (Etapa 1y 2)	9.2	4.6
Filtro 7 - En divisas diferentes a M.N.	1.3	0.5
Filtro 8 - En tasa diferente a la fija	1.1	0.7
Total	42.4	20.9

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 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 :

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

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.

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



BANCO DE MÉXICO®

www.banxico.org.mx