



BANCO DE MÉXICO

Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda

Datos a marzo de 2019

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

ADVERTENCIA

Este reporte se elaboró con la información de créditos a la vivienda que se encontraba vigente en marzo de 2019, la cual fue proporcionada por los intermediarios financieros regulados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y confirmada por las instituciones. La veracidad de la información reportada es responsabilidad de dichos intermediarios y está sujeta a revisión debido a modificaciones posteriores por parte de ellos mismos.^{2,3}

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

² Elaborado con datos proporcionados por las instituciones de crédito a la CNBV (formulario R04-H) al 16 de agosto 2019. Cifras sujetas a revisión.

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

CONTENIDO

1.	Introducción	4
2.	El mercado de créditos para adquisición de vivienda.....	5
3.	El mercado de créditos a la vivienda de la banca comercial y evolución de sus principales indicadores agregados	7
4.	Condiciones de oferta de los créditos a la vivienda otorgados por la banca comercial	9
4.1.	Créditos por denominación y tipo de tasa de interés.....	9
4.2.	Universo de la información incluida: cartera comparable de crédito a la vivienda.....	10
4.3.	Características de la cartera comparable de créditos a la vivienda.....	10
5.	Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de la banca comercial.....	12
5.1.	Indicadores por tipo de vivienda y aforo	12
5.2.	Indicadores por institución de la banca comercial.....	17
6.	Distribución del saldo de crédito para adquisición de vivienda por institución de la banca comercial de acuerdo a su tasa de interés	22
7.	Otros destinos de Créditos a la Vivienda por Institución	24
7.1.	Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda.....	24
7.2.	Cartera comparable de créditos para liquidez.....	24
7.3.	Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios.....	25
8.	Apéndice A: Cartera comparable total de adquisición de vivienda	27
9.	Apéndice B: Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de créditos otorgados en marzo de 2019	30
10.	Apéndice C: Información metodológica.....	33
10.1.	Construcción de la cartera comparable	33
10.2.	Cálculo de tasas de interés y plazos.....	33
10.3.	Criterios de inclusión de instituciones	34

1. Introducción

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

Este documento forma parte de la serie de Reportes de Indicadores Básicos (RIB) que este Instituto Central publica para cumplir con las obligaciones que la *Ley para la Transparencia y el Ordenamiento de los Servicios Financieros* le impone. En la actualidad, el Banco de México publica RIB de tarjetas de crédito, créditos automotrices, créditos de nómina, créditos personales, créditos a la vivienda y créditos a las pequeñas y medianas empresas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: número de créditos, saldo otorgado, plazos, tasa de interés promedio ponderado por saldo y tasa mediana del saldo de los créditos entre abril de 2018 y marzo de 2019.

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

El reporte finaliza con tres apéndices. En el primero, se presenta la información de tasas de interés promedio ponderado por saldo, plazos y montos promedio para toda la cartera comparable sin importar la fecha de otorgamiento de los créditos. En el segundo apéndice, se muestra la misma información para la cartera comparable otorgada en el mes de abril de 2019. Finalmente, se incluye un apéndice metodológico donde se explican los criterios para seleccionar los créditos incluidos en este reporte y las fórmulas para calcular la tasa de interés promedio ponderado por saldo y los plazos promedio.

2. El mercado de créditos para adquisición de vivienda

La oferta de financiamientos de créditos para adquisición de vivienda es proporcionada principalmente por los ONAVIS, la banca comercial y otros organismos públicos o empresas paraestatales.¹⁰ Durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019, estos oferentes otorgaron un total de 579,462 créditos para la compra de vivienda nueva o usada.¹¹ De este total, los créditos otorgados por los ONAVIS representaron 68.7 por ciento del total, los de la banca comercial 20.6 por ciento y los de otros organismos públicos 10.7 por ciento (Gráfica 1a). La cartera total de estos créditos ascendió a 326.6 mil millones de pesos en el periodo mencionado; de esa cartera, los ONAVIS originaron 54.0 por ciento, la banca 44.1 por ciento y otros organismos públicos 1.9 por ciento (Gráfica 1b).

El número total de créditos para adquisición de vivienda observa una tendencia a la baja. El número de créditos otorgados en el periodo de abril de 2018-marzo 2019 disminuyó 3.5 por ciento respecto al mismo período del año anterior.

Por su parte, el monto total de crédito otorgado en el periodo abril 2018-marzo 2019 tuvo un incremento de 4.6 por ciento en términos reales respecto al mismo periodo del año anterior, lo cual fue resultado de una expansión de 15.4 por ciento de la cartera otorgada por la banca comercial en ese periodo, principalmente.

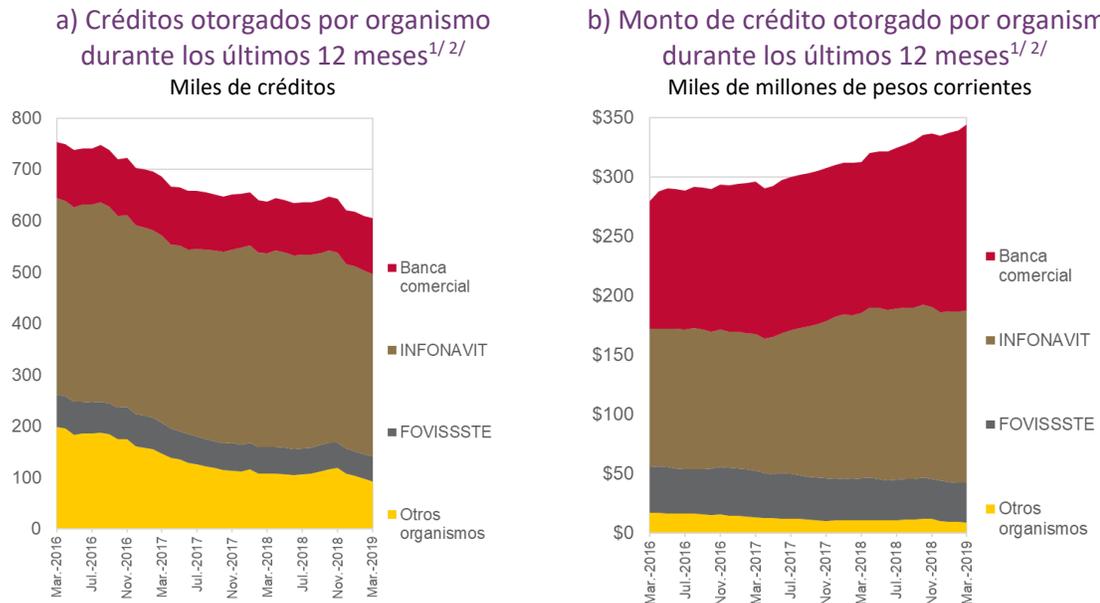
⁹ Se incluyen en este rubro, principalmente, los programas denominados Mejoravit y Respalda2M.

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.

Las políticas de tasas de interés de créditos para adquisición de vivienda de INFONAVIT y FOVISSSTE se determinan con base en criterios de políticas públicas. En 2019, la tasa de interés de los créditos originados por INFONAVIT fue de 12 por ciento anual para adquisición de vivienda y/o autoconstrucción, a la cual se hace un ajuste en función del ingreso de los derechohabientes de este instituto. En los créditos originados por FOVISSSTE, la tasa fluctúa en un rango de 4.0 a 6.0 por ciento dependiendo del salario básico mensual del trabajador.

Gráfica 1
Evolución de la cartera de crédito para adquisición de vivienda otorgada por los distintos oferentes



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

1/ Se incluyen los créditos marginales otorgados durante los últimos 12 meses al mes indicado inclusive.
2/ En el concepto de banca comercial se incluyen las Sofomes ER. Para la agrupación de "otros organismos", ver nota 10.
Fuentes: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

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

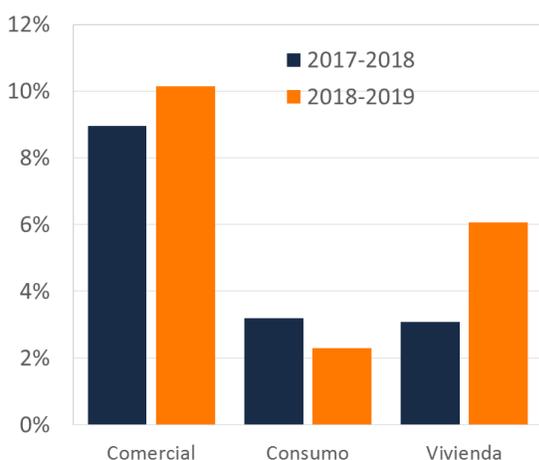
En marzo de 2019, el saldo de la cartera de créditos a la vivienda otorgados por la banca múltiple consolidada¹² (844 mil millones de pesos) representó el 18.6 por ciento de la cartera de crédito total (4,511 mil millones de pesos) de esas instituciones y representó el 44.6 por ciento del crédito a hogares (crédito al consumo más crédito a la vivienda) (Gráfica 2a). El crecimiento real de la cartera de crédito a la vivienda en marzo de 2019 fue de 6.1 por ciento con respecto al mismo mes del año anterior (Gráfica 2b).

El índice de morosidad de la cartera de vivienda presentó una tendencia a la baja hasta marzo de 2017, fecha a partir de la cual presentó una tendencia estable; en marzo de 2019 registró un nivel de 2.6 por ciento (Gráfica 3a). El índice de morosidad ajustado, que corrige el índice de morosidad con las quitas y castigos que realizan las instituciones, confirma la tendencia a la baja de la morosidad de la cartera de vivienda (Gráfica 3b).

Gráfica 2

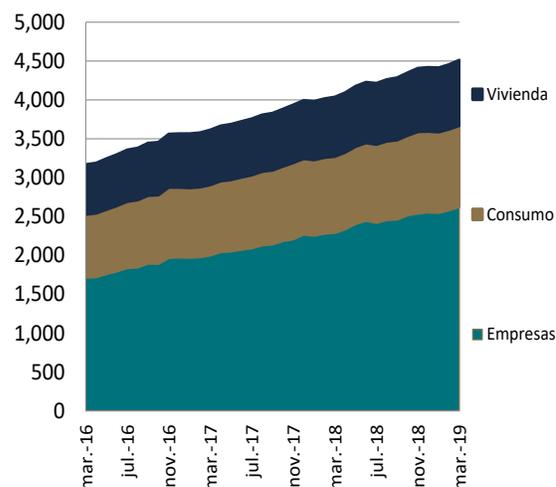
Evolución de la cartera de crédito otorgado por la banca múltiple consolidada

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



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

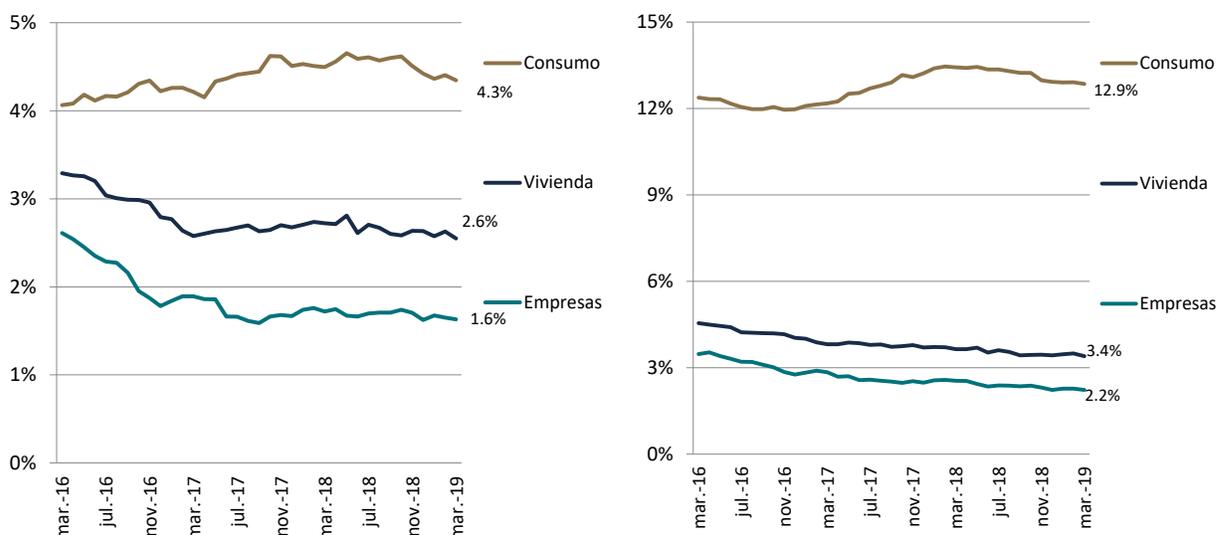
b) Saldo total de la cartera de crédito por componentes
Miles de millones de pesos corrientes



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

¹² Se consolidan las cifras de los bancos con sus sofomes reguladas.

Gráfica 3
Índice de morosidad y morosidad ajustado de la banca múltiple consolidada
 a) Índice de morosidad
 b) Índice de morosidad ajustado



Nota: Se consolidan las cifras de la cartera de la banca comercial con sus Sofomes reguladas. El índice de morosidad es la razón de la cartera vencida entre la cartera total. El índice de morosidad ajustado es la razón de la cartera vencida promedio de doce meses del segmento agregada con las quitas y castigos de doce meses entre la cartera total. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Respecto a la concentración de la cartera de crédito, la participación agregada de mercado de los 2 y 5 bancos más grandes (CR, y CR5, respectivamente) ha permanecido estable durante los últimos años (Gráfica 4a).¹³ El índice de concentración de Herfindahl-Hirschman (IHH)¹⁴ también ha permanecido estable en niveles de 1700 puntos; este dato es inferior al registrado en los mercados de tarjetas de crédito, créditos de nómina y automotriz (Gráfica 4b).

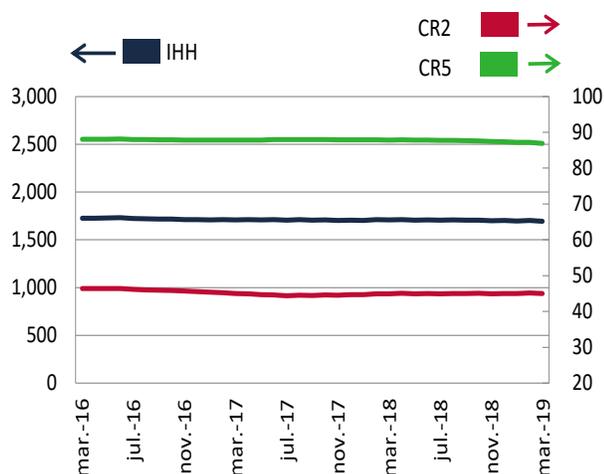
¹³ El CR2 y el CR5 es la suma de la participación porcentual en el saldo de las 2 y 5 instituciones bancarias con mayor saldo, respectivamente.

¹⁴ Este índice se construye sumando el cuadrado de la participación porcentual que cada institución tiene en la cartera total. La Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) ha establecido límites del IHH para autorizar una fusión: el nivel resultante debe ser menor a 2,000 puntos o el incremento menor a 75 puntos (*Diario Oficial de la Federación*, 24 de julio de 1998).

Gráfica 4

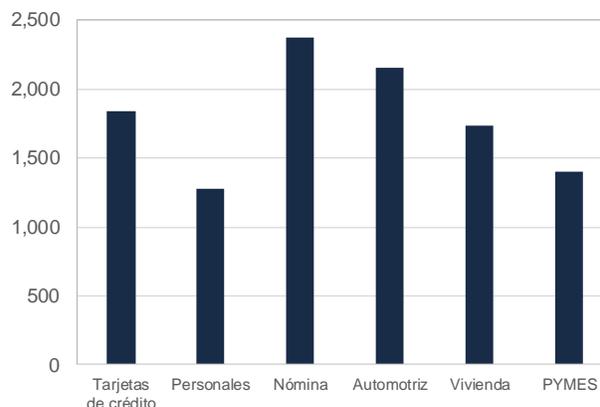
Concentración en el mercado de créditos a la vivienda

a) Evolución en el mercado de crédito a la vivienda



Nota: Se incluye toda la cartera de crédito al cierre del año respectivo y se consolidan las cifras de los bancos con sus sofomes reguladas. Los índices son al 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 marzo de 2019.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

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

4.1. Créditos por denominación y tipo de tasa de interés

Respecto a la denominación y al tipo de tasa de interés de los créditos a la vivienda, durante los últimos cinco años la tendencia de la industria ha sido otorgar estos créditos en moneda nacional (M.N.) (99.9 por ciento en el período de abril 2018 a marzo 2019);¹⁵ y en su mayoría, los créditos se otorgaron con tasa de interés fija (99.4 por ciento durante los últimos 12 meses a marzo 2019).¹⁶

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

¹⁵ A partir de febrero de 2015, los principales institutos de vivienda dejaron de ofrecer créditos denominados en veces de salarios mínimos e iniciaron planes para reconvertir los créditos existentes a otros denominados en moneda nacional. Desde 2015, el 99.9 por ciento de los créditos fue otorgado en pesos (M.N.).

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

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

El mercado de crédito a la vivienda está conformado por préstamos que las instituciones financieras otorgan a las personas físicas donde la vivienda garantiza la recuperación del mismo; estos créditos se clasifican de acuerdo a su destino principal: i) adquisición de vivienda, ii) autoconstrucción¹⁷, iii) remodelación o mejoramiento de la vivienda individual,¹⁸ iv) créditos a la liquidez y v) créditos para pago de pasivos hipotecarios. En marzo de 2019, la cartera total de crédito para compra de vivienda otorgada por la banca comercial consolidada estaba constituida por 1.6 millones de créditos con un saldo de 844 mil millones de pesos corrientes.¹⁹

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

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

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

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

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

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

Durante el periodo abril 2018-marzo 2019, el saldo de la *cartera comparable* de créditos a la vivienda otorgada por la banca comercial ascendió a 157 mil millones de pesos (Cuadro 3).

Dentro de estos créditos, aquellos destinados a la adquisición de vivienda fueron los de mayor importancia, pues representaron 83.5 y 86.3 por ciento del número de créditos y del saldo otorgado,

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

¹⁸ Con excepción de los créditos destinados a mejoras a la vivienda con plazos de hasta 3 años que son garantizados con la subcuenta de vivienda de los trabajadores.

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

²⁰ En el Apéndice metodológico se describen en mayor detalle los criterios seguidos para conformar el universo de créditos que aquí se analizan. Después de aplicar los criterios de filtrado, la información incluida en este reporte constituye al 47.1 y 75.9 por ciento del número y saldo, respectivamente, de la cartera total reportada a marzo de 2019.

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

respectivamente; el resto de esta sección se enfoca en este tipo de destino. El segundo rubro con mayor saldo de cartera lo constituyó el financiamiento para pago de pasivos hipotecarios, el cual refiere a los casos en que el cliente cambia de acreedor; este rubro representó 6.1 y 5.2 por ciento del número de créditos y del saldo otorgado durante el período referido, respectivamente. Estos dos destinos significaron, en conjunto, el 89.6 y 91.5 por ciento del número de créditos y del saldo total originado durante el período mencionado, respectivamente.

Cuadro 1
Cartera comparable de créditos a la vivienda de la banca comercial
vigentes a marzo de 2019 por destino^{1/}
(Créditos denominados en M.N. y a tasa fija)

Destino de crédito	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Otorgados por la banca excluyendo en coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda						
<i>Otorgados durante el período de abril 2018 a marzo 2019</i>						
Total	109,118	157,440	1,512	18	10.3	10.2
Adquisición de vivienda	91,159	135,846	1,549	19	10.2	10.2
Autoconstrucción	3,574	5,656	2,078	16	10.7	10.4
Mejoras a la vivienda	751	1,499	2,025	17	9.9	9.8
Pago de pasivos hipotecarios	6,630	8,119	1,256	16	9.6	9.5
Liquidez	7,004	6,320	930	16	12.2	12.6
<i>Cartera total</i>						
Total	727,328	639,647	1,075	18	10.1	10.0
Adquisición de vivienda	623,068	553,886	1,089	19	10.1	10.0
Autoconstrucción	17,346	24,207	1,739	17	10.1	9.8
Mejoras a la vivienda	6,051	6,723	1,298	16	9.5	9.5
Pago de pasivos hipotecarios	49,297	36,376	876	15	9.6	9.6
Liquidez	31,566	18,456	701	16	12.3	12.6
Otorgados por la banca en coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda						
<i>Otorgados durante el período de abril 2018 a marzo 2019</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	<i>81,977</i>	<i>10,330</i>	<i>601</i>	<i>22</i>	<i>10.9</i>	<i>10.9</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	<i>177,058</i>	<i>4,082</i>	<i>33</i>	<i>3</i>	<i>16.7</i>	<i>16.5</i>
<i>Cartera total</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	<i>115,152</i>	<i>52,840</i>	<i>381</i>	<i>24</i>	<i>10.9</i>	<i>10.9</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	<i>334,318</i>	<i>5,763</i>	<i>36</i>	<i>3</i>	<i>16.5</i>	<i>16.5</i>

1/ Créditos otorgados durante el período de abril 2018 a marzo 2019. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados, vencidos o con días de atraso, fuera de balance, entre otros. Se incluyen los créditos otorgados en cofinanciamiento con ONAVIS. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

2/ Los créditos en coparticipación son originados por los ONAVIS y financiados por la banca e incluyen, principalmente, los programas de *Infonavit Total* y *Segundo Crédito Infonavit*. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados y vencidos o con días de atraso, entre otros.

3/ Créditos garantizados con la subcuenta de vivienda e incluyen, principalmente, los programas denominados *Mejoravit* de Infonavit y *Respalda2M* de Fovissste.
Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

Durante el último año, los créditos dirigidos a la adquisición de vivienda registraron una tasa de interés promedio ponderado de 10.2 por ciento, un plazo de 19 años y un monto promedio de 1.5 millones de pesos en la originación. En comparación, los créditos para liquidez con garantía inmobiliaria tuvieron, durante el mismo período, una tasa de interés promedio ponderado de 12.2 por ciento, plazo promedio de 16 años y un monto promedio de 930 mil pesos.

Por lo que se refiere a los créditos otorgados por la banca en coparticipación con los ONAVIS, éstos tuvieron plazos y tasas mayores que los concedidos sin la participación de dichos organismos públicos

(Cuadro 1).²² De igual manera, para el mismo periodo, los créditos destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda que administran los ONAVIS, registraron un monto promedio de 33 mil pesos, plazo promedio de 3 años y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 16.7 por ciento. Estos términos contrastan con los créditos otorgados por la banca para este destino sin intervención de los ONAVIS, los cuales tuvieron un monto promedio de 2.0 millones de pesos, 17 años de plazo promedio y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 9.9 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,²³ y por monto del préstamo respecto del valor de avalúo notarial del inmueble (denominado aforo)²⁴.

5.1. Indicadores por tipo de vivienda y aforo

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

La *cartera comparable* para adquisición de vivienda generada en el periodo abril 2018-marzo 2019 fue de 135.8 miles de millones de pesos y se conformó por 91.2 mil créditos. El monto de crédito otorgado promedio fue de 1.5 millones de pesos, el plazo promedio fue de 19 años y la tasa promedio ponderado por saldo fue de 10.2 por ciento. El 62.7 por ciento del saldo total de estos créditos se dirigió a la adquisición de bienes inmuebles residenciales, 30.8 por ciento a vivienda media y el resto a 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 crédito con aforos menores.

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

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

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

Cuadro 2
Cartera de créditos para adquisición de vivienda por tipo de vivienda y aforo
a marzo de 2019^{1/}

(Créditos denominados en moneda nacional y a tasa fija)

Destino de crédito	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Otorgados de abril 2018 a marzo 2019	91,159	135,846	1,549	19	10.2	10.2
Con aforo menor o igual a 80%	56,639	79,736	1,473	19	10.1	10.0
Con aforo mayor a 80%	34,520	56,110	1,673	19	10.4	10.5
Vivienda social	16,800	8,717	532	19	10.6	10.5
Con aforo menor o igual a 80%	9,461	4,137	449	19	10.4	10.3
Con aforo mayor a 80%	7,339	4,579	639	19	10.7	10.7
Vivienda media	40,380	41,887	1,069	19	10.4	10.4
Con aforo menor o igual a 80%	23,795	20,746	904	19	10.3	10.2
Con aforo mayor a 80%	16,585	21,140	1,304	20	10.5	10.5
Vivienda residencial	33,979	85,242	2,622	19	10.2	10.0
Con aforo menor o igual a 80%	23,383	54,852	2,466	18	10.1	10.0
Con aforo mayor a 80%	10,596	30,390	2,965	19	10.3	10.4
Total de créditos a marzo 2019	623,068	553,886	1,089	19	10.1	10.0
Con aforo menor o igual a 80%	394,891	324,418	1,026	18	10.0	10.0
Con aforo mayor a 80%	228,177	229,468	1,200	19	10.2	10.3
Vivienda social	136,881	42,148	371	19	10.6	10.5
Con aforo menor o igual a 80%	82,379	21,811	317	18	10.6	10.5
Con aforo mayor a 80%	54,502	20,337	452	19	10.7	10.6
Vivienda media	280,368	186,200	799	19	10.2	10.3
Con aforo menor o igual a 80%	167,110	92,947	672	18	10.2	10.1
Con aforo mayor a 80%	113,258	93,253	987	20	10.3	10.3
Vivienda residencial	205,819	325,538	1,963	18	9.9	9.9
Con aforo menor o igual a 80%	145,402	209,660	1,834	18	9.8	9.8
Con aforo mayor a 80%	60,417	115,878	2,275	19	10.1	10.2

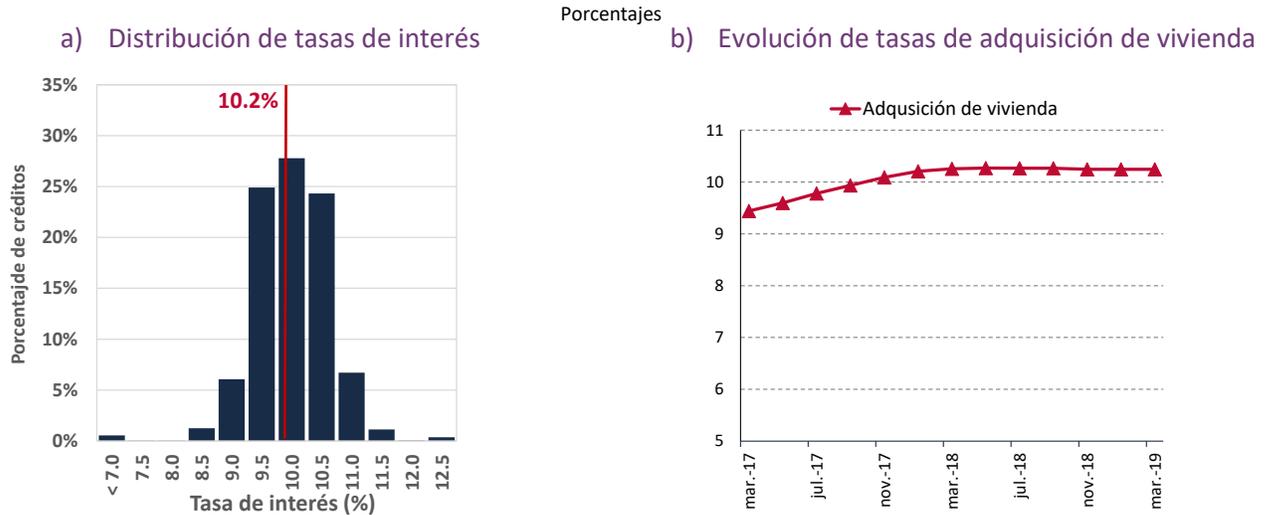
1/ Créditos otorgados durante el período de abril 2018 a marzo 2019. Se excluyen los créditos en coparticipación con ONAVIS y los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados y vencidos o con días de atraso. Se incluyen créditos en cofinanciamiento con ONAVIS. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Un poco más del 90 por ciento de los créditos de adquisición de vivienda de los créditos otorgados entre abril de 2018 y marzo de 2019 presentaron tasas entre 7 y 12.5 por ciento (Gráfica 5a). Cerca del 77 por ciento de estos créditos presentaron tasas entre 9.5 y 10.5 por ciento.

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

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

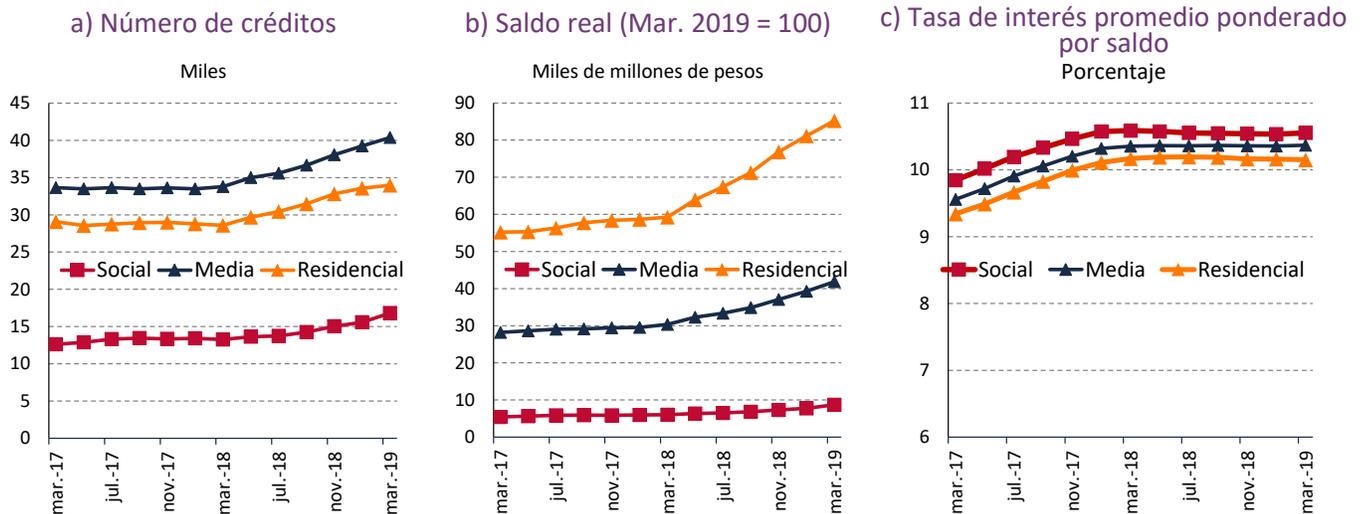


Nota: Créditos otorgados durante el período de abril 2018 a marzo 2019 y vigentes a esta última fecha. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a marzo inclusive del año indicado, denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados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

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

En el periodo abril 2019-marzo 2019, los créditos de adquisición de vivienda media fueron los que más se otorgaron (Gráfica 6a). La cartera fue creciente para todos los tipos de vivienda; siendo la cartera de crédito para adquisición de vivienda residencial la más dinámica (Gráfica 6b). Las tasas se mantuvieron estables en ese periodo en los últimos 12 meses (Gráfica 6c).

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

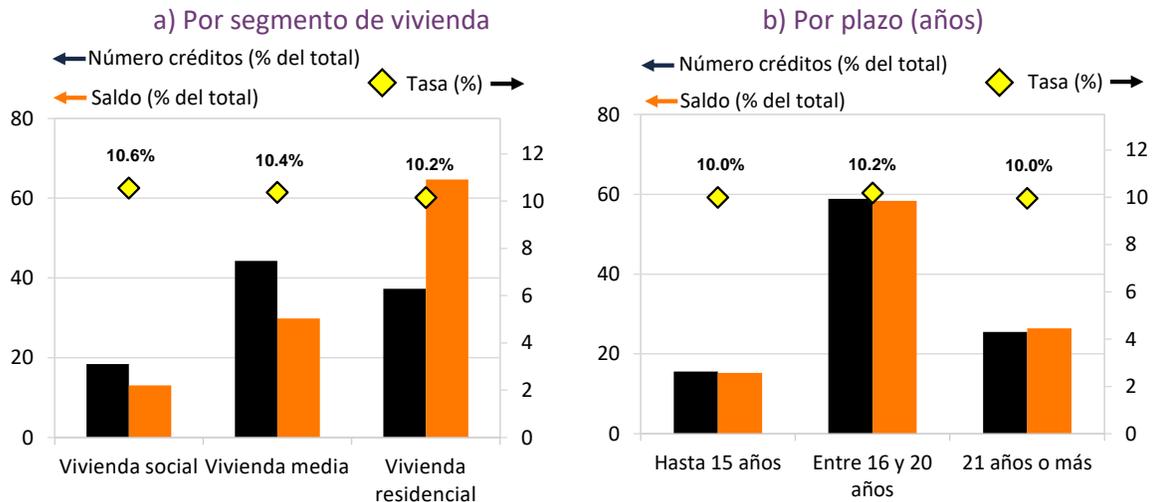


Nota: Créditos vigentes en marzo de 2019. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses al mes inclusive del año indicado. Financiamientos denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados,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

Los créditos otorgados para la adquisición de vivienda residencial presentaron una tasa promedio ponderado menor a la destinada a vivienda media y de interés social (Gráfica 7a).

Respecto a su plazo, el 58.4 por ciento del saldo y el 58.9 por ciento de los créditos para adquisición de vivienda fueron otorgados a plazos de entre 16 y 20 años. Sólo el 15.6 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 abril 2018 a marzo 2019^{1/}



Nota: Créditos vigentes en marzo de 2019. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive marzo de 2019, denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

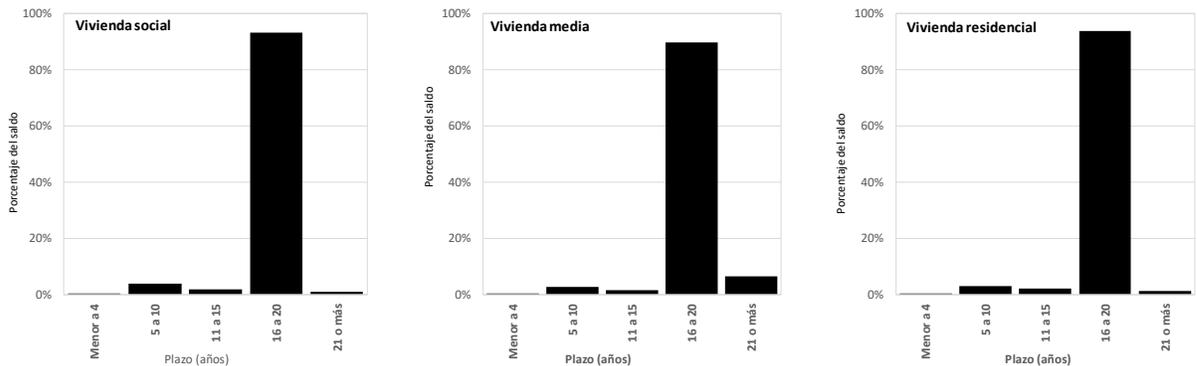
La Gráfica 8a muestra las distribuciones relativas del saldo de créditos otorgados durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019 de acuerdo con su tasa de interés. Los tres tipos de vivienda se otorgaron principalmente a tasas en el rango de 9.5 a 11.5 por ciento. Se observan desviaciones a tasas menores para vivienda residencial y mayores para vivienda social. La mayor parte de los créditos se otorgan a plazos de 16 a 20 años, sin importar el tipo de vivienda que se trate (Gráfica 8b). Respecto al saldo de créditos otorgados con aforos entre 81 y 90 por ciento, se observa que el 42.5, 39.7 y 30.1 por ciento de los créditos dirigidos a vivienda social, media y residencial, respectivamente, estuvieron en dicho rango (Gráfica 8c).

Gráfica 8
Distribución del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados por la banca comercial por tipo de vivienda otorgados de abril de 2018 a marzo de 2019^{1/}
a) Por tasa de interés



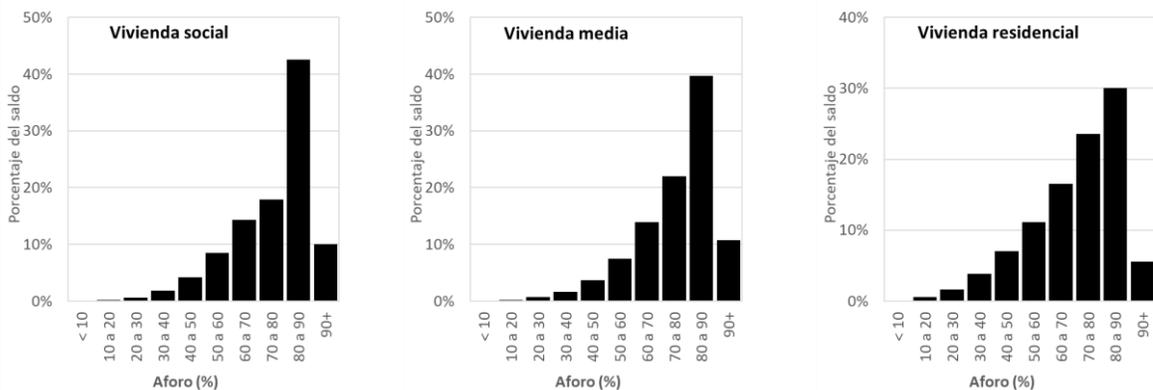
1/ Créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive marzo de 2019, denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes en marzo de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos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

b) Por plazo



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

c) Por aforo



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

5.2. Indicadores por institución de la banca comercial

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

Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda, sin distinción del segmento, otorgados de abril de 2018 a marzo de 2019*, la tasa de interés promedio ponderado fue 10.2 por ciento y su rango estuvo entre 9.9 y 11.6 por ciento (Cuadro 3).

- Las instituciones que presentaron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron Santander (9.6 por ciento), HSBC (9.9 por ciento) y Citibanamex (10.1 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron BBVA (26.8 por ciento), Banorte (22.4 por ciento) y Scotiabank (16.8 por ciento). En conjunto, estos tres bancos concentraron el 69.2 por ciento del número de créditos y 66.0 por ciento del saldo de la *cartera comparable* del crédito para adquisición de vivienda.
- Las instituciones que presentaron reducciones en su tasa de interés, respecto a los créditos otorgados entre abril de 2017 y marzo de 2018 fueron: Santander (-0.5 puntos porcentuales), Ve por Más (-0.4 puntos porcentuales) y BBVA Bancomer (-0.2 puntos porcentuales).
- Las instituciones que otorgaron los montos promedio más elevados fueron: Ve por Más (2.5 millones de pesos), Banregio (2.4 millones de pesos) y Santander (1.8 millones de pesos).

Cuadro 3

Cartera de créditos para adquisición de vivienda otorgada por la banca comercial durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019^{1/}

(En paréntesis el cambio porcentual respecto a los créditos otorgados el año anterior)

	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	91,159 (31.4)	135,846 (42.0)	1,549 (7.1)	19 (0.0)	10.2 (0.0)	10.2 -(0.1)
Santander	11,692 (2.9)	20,884 (26.0)	1,848 (22.6)	18 (0.0)	9.6 -(0.5)	9.6 -(0.4)
HSBC	8,046 (40.4)	13,099 (71.3)	1,685 (20.9)	19 (0.0)	9.9 (0.0)	9.7 -(0.3)
Citibanamex	6,136 (32.4)	7,797 (31.2)	1,381 -(4.8)	17 (0.0)	10.1 (0.1)	10.0 (0.0)
Ve por Más	335 (157.7)	806 (175.8)	2,523 (7.6)	18 (0.0)	10.2 -(0.4)	10.2 -(0.4)
Banorte	17,679 -(3.7)	30,491 (0.8)	1,781 (5.3)	20 (0.0)	10.2 (0.3)	10.0 (0.1)
BBVA Bancomer	29,354 (17.7)	36,347 (24.8)	1,280 (5.3)	19 (0.0)	10.3 -(0.2)	10.5 (0.1)
Scotiabank	16,046 (683.5)	22,862 (764.1)	1,491 (3.8)	19 (0.0)	10.8 (0.3)	10.8 (0.0)
Banregio	395 -(6.8)	914 (1.0)	2,445 (10.1)	14 (0.0)	10.9 (0.6)	10.8 (0.8)
Afirme	738 -(25.8)	1,232 -(23.2)	1,707 (5.7)	18 (0.0)	11.4 (0.9)	11.5 (1.6)
Banco del Bajío	511 -(11.7)	773 (3.1)	1,573 (16.0)	18 (0.0)	11.6 (0.6)	11.0 (0.0)
Otras instituciones	227	641	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados entre abril de 2018 y marzo de 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen, al menos, el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo, vigentes en marzo de 2019. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banca Mifel, Autofin, Banco Azteca, Banco Famsa, Banco Inbursa, Banco Inmobiliario, Banco Multiva e ION Financiera. 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 período de abril de 2018 a marzo de 2019, la tasa de interés promedio ponderado fue 10.6 por ciento y su rango se encontró entre 10.1 y 11.3 por ciento.

- Las instituciones que registraron las tasas de interés más bajas fueron Citibanamex y Santander (10.1 por ciento) y HSBC (10.4 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo otorgado fueron BBVA Bancomer (44.4 por ciento), Scotiabank (19.6 por ciento) y Banorte (11.7 por ciento); estos bancos representaron, en conjunto, el 74.8 por ciento y 75.7 por ciento del número y saldo de la *cartera comparable* otorgada en el periodo, respectivamente.

Cuadro 4

Cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda de interés social otorgada por la banca comercial durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019^{1/}

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	16,800	8,717	532	19	10.6	10.5
Citibanamex	928	424	482	15	10.1	10.0
Santander	1,823	933	527	18	10.1	10.0
HSBC	1,206	621	525	19	10.4	10.3
Banorte	1,918	1,024	548	19	10.5	11.0
BBVA Bancomer	7,563	3,874	523	19	10.5	10.5
Scotiabank	3,077	1,706	566	19	11.0	10.8
Afirme	158	76	494	18	11.3	11.0
Banco del Bajío	67	29	454	17	11.3	11.0
Otras instituciones	60	31	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda media* otorgados durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019. La tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.4 por ciento y su rango se encontró entre 10.0 y 11.4 por ciento.

- Los bancos que tuvieron tasas de interés promedio ponderados más bajas fueron Santander (10.0 por ciento) Citibanamex (10.1 por ciento) y HSBC (10.2 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado para la adquisición de vivienda media fueron BBVA Bancomer (35.6 por ciento), Banorte (21.3 por ciento) y Scotiabank (17.8 por ciento). En conjunto, estas instituciones otorgaron el 73.2 por ciento del número de créditos y 74.7 por ciento del saldo total.

Cuadro 5
Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda media otorgada por la banca comercial durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019^{1/}

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	40,380	41,887	1,069	19	10.4	10.4
Santander	4,453	4,701	1,085	18	10.0	10.0
Citibanamex	2,547	2,026	864	17	10.1	10.0
HSBC	3,128	3,208	1,052	19	10.2	10.2
Banorte	7,942	8,901	1,149	20	10.3	10.0
BBVA Bancomer	14,500	14,932	1,058	19	10.4	10.5
Banregio	103	97	1,007	15	10.6	10.6
Scotiabank	7,120	7,456	1,079	19	10.8	10.8
Banco del Bajío	180	160	910	18	11.2	11.0
Afirme	284	291	1,035	18	11.4	11.7
Otras instituciones	123	115	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Respecto a los **créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgados durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019**. La tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.2 por ciento y su rango estuvo entre 9.5 y 11.7 por ciento.

- Los bancos que otorgaron las tasas más bajas para este tipo de vivienda son Santander (9.5 por ciento), HSBC (9.8 por ciento) y Citibanamex (10.0 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado a este segmento fueron Banorte (24.1 por ciento), BBVA Bancomer (20.6 por ciento) y Santander (17.9 por ciento). En conjunto, estos bancos concentraron el 60.4 por ciento del número total de créditos y el 62.6 por ciento del saldo total del crédito.

Cuadro 6
Cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgada por la banca comercial durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019^{1/}

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	33,979	85,242	2,622	19	10.2	10.0
Santander	5,416	15,251	2,921	17	9.5	9.4
HSBC	3,712	9,270	2,594	19	9.8	9.7
Citibanamex	2,661	5,347	2,188	18	10.0	10.0
BBVA Bancomer	7,291	17,541	2,507	19	10.2	10.3
Ve por Más	272	747	2,879	17	10.2	10.2
Banorte	7,819	20,566	2,725	19	10.2	10.0
Scotiabank	5,849	13,700	2,478	19	10.8	10.8
Banregio	260	801	3,246	14	10.9	10.8
Afirme	296	865	3,000	18	11.4	11.5
Banco del Bajío	264	584	2,309	18	11.7	12.0
Otras instituciones	139	571	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

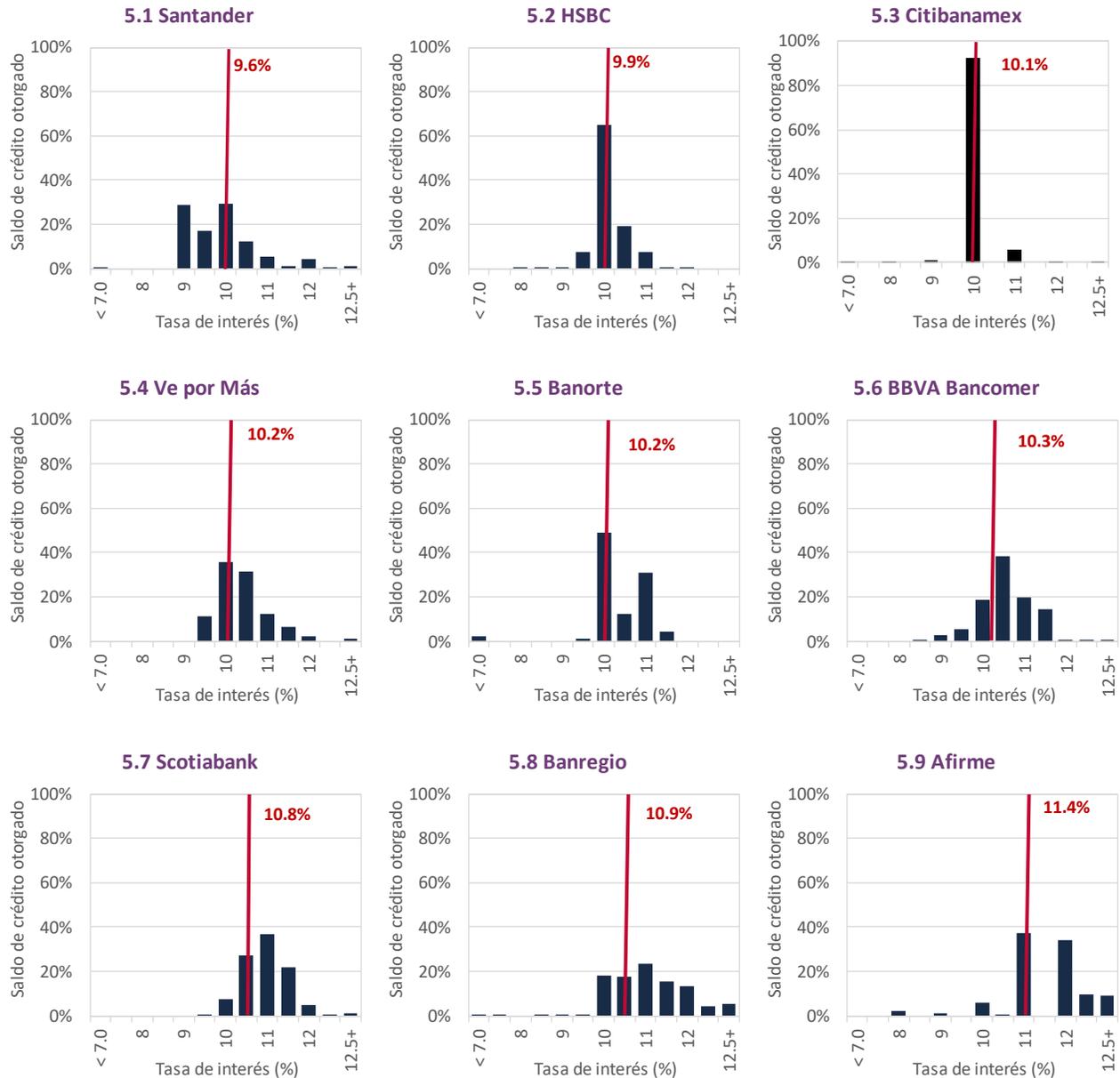
1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están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

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

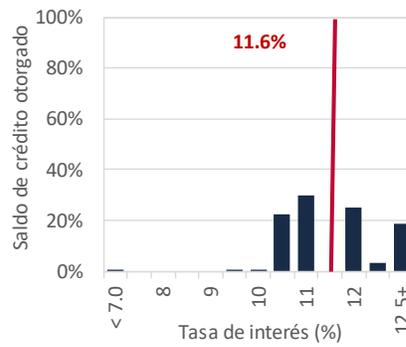
6. Distribución del saldo de crédito para adquisición de vivienda por institución de la banca comercial de acuerdo a su tasa de interés

Gráfica 9

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



5.10 Banco del Bajío



— Tasa promedio ponderado por saldo

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados de abril de 2018 a marzo de 2019. En las gráficas se incluyen las instituciones que otorgaron al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo y vigentes a marzo de 2019. Los bancos están ordenados respecto de la tasa de interés promedio ponderado por saldo, de la más baja a la más alta.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

7. Otros destinos de Créditos a la Vivienda por Institución

7.1. Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda

Respecto a los *créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019*. La tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.7 por ciento y su rango estuvo entre 9.7 y 14.5 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron crédito a las tasas promedio ponderado más bajas fueron Santander (9.7 por ciento), Scotiabank (10.5 por ciento) y Banorte (10.7 por ciento).
- Los bancos con mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron Banorte (38.9 por ciento), Banregio (27.1 por ciento) y Santander (13.5 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 76.4 por ciento del número total de créditos y 79.5 por ciento del saldo total.

Cuadro 7

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

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	3,574	5,656	2,078	16	10.7	10.4
Santander	388	761	3,124	17	9.7	9.5
Scotiabank	352	559	2,077	19	10.5	10.8
Banorte	1,279	2,200	2,462	18	10.7	9.8
Banregio	1,062	1,535	1,629	15	10.8	10.6
Afirme	179	263	1,364	16	11.1	11.0
Banco Inbursa	14	26	1,915	14	11.6	11.0
BBVA Bancomer	236	235	1,071	10	12.8	13.0
Banco del Bajío	34	53	1,680	9	14.5	14.3
Otras instituciones	30	24	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2019. Se excluyen créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso, entre otros. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados entre abril 2018 y marzo 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes a marzo de 2019. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banco Famsa, CI Banco y ION Financiera. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

7.2. Cartera comparable de créditos para liquidez

Respecto a los *créditos para la obtención de liquidez otorgados durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019*. La tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 12.2 por ciento y su rango se encontró entre 10.1 a 14.4 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Citibanamex (10.1 por ciento), Santander (11.1 por ciento) y Banregio (11.4 por ciento).
- Los bancos que concentraron la mayor parte del saldo de la cartera de los créditos de liquidez son BBVA Bancomer (49.7 por ciento), Santander (19.7 por ciento) y HSBC (10.0 por ciento). En

conjunto, estas instituciones representaron el 83.8 y 79.4 por ciento del número total de créditos y del saldo total respectivamente.

Cuadro 8

Cartera comparable de créditos de la banca comercial para liquidez otorgada durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019^{1/}

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	7,004	6,320	930	16	12.2	12.6
Citibanamex	23	6	349	3	10.1	10.0
Santander	3,489	1,242	364	16	11.1	11.3
Banregio	30	76	2,604	14	11.4	11.3
BBVA Bancomer	1,918	3,139	1,687	18	12.3	12.6
HSBC	464	634	1,402	14	12.4	12.0
Scotiabank	593	416	739	14	13.1	13.0
Ve por Más	48	89	2,016	12	13.2	13.6
Banco del Bajío	130	177	1,421	15	13.5	13.7
Banorte	240	370	1,585	14	14.1	15.9
Banco Inbursa	55	36	665	12	14.4	13.9
Otras instituciones	69	171	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2019. Se excluyen créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso, entre otros. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados entre abril 2018 y marzo 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes a marzo de 2019. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Afirme, Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca y Banco Famsa. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

7.3. Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios

Respecto a los *créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgados durante el período de abril de 2018 a marzo de 2019*. La tasa promedio ponderado por saldo fue 9.6 por ciento y su rango estuvo entre 9.3 y 11.7 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Santander (9.3 por ciento), Banorte (9.6 por ciento) y HSBC (10.1 por ciento).
- Las instituciones que otorgaron el mayor volumen del saldo de la cartera para el pago de pasivos fueron Santander (65.6 por ciento), HSBC (13.9 por ciento) y Banorte (7.1 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 82.2 por ciento del total de créditos otorgados y el 86.6 por ciento del saldo de la cartera para este destino.
- Las instituciones con mayor participación en este segmento presentaron las tasas de interés más bajas.

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

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Total	6,630	8,119	1,256	16	9.6	9.5
Santander	4,089	5,324	1,328	16	9.3	9.4
Banorte	452	577	1,315	17	9.6	9.4
HSBC	910	1,131	1,260	17	10.1	9.7
Scotiabank	229	164	747	16	10.5	10.8
BBVA Bancomer	480	345	742	14	10.5	10.5
Citibanamex	93	52	974	12	11.0	11.0
Afirme	100	174	1,751	17	11.1	11.0
Banco Inbursa	104	113	1,111	13	11.3	11.0
Banco del Bajío	81	82	1,023	16	11.7	11.0
Otras instituciones	92	157	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2019. Se excluyen créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados entre abril 2018 y marzo 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho período vigentes a marzo de 2019. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Afirme, Banca Mifel, Banco Famsa, Banregio y Ve por Más. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

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

Cuadro 10

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

(En paréntesis el cambio porcentual respecto a los créditos otorgados el año anterior)

	Número de créditos <small>[en paréntesis cambio porcentual]</small>	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos) <small>[en paréntesis cambio porcentual en términos reales]</small>	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos) <small>[en paréntesis cambio porcentual en términos reales]</small>	Plazo promedio del crédito (años) <small>[en paréntesis diferencia simple en años]</small>	Tasa promedio ponderado por saldo (%) <small>[en paréntesis diferencia simple de tasas]</small>	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) <small>[en paréntesis diferencia simple de tasas]</small>
Total	623,068 (26.7)	553,886 (37.6)	1,089 (7.0)	19 (0.0)	10.1 (0.0)	10.0 (0.0)
HSBC	41,193 (10.0)	38,289 (23.5)	1,115 (10.3)	19 (0.0)	9.5 (0.2)	9.7 (0.7)
Banorte	124,277 (7.2)	129,615 (10.0)	1,238 (3.1)	20 (0.0)	9.9 (0.1)	9.9 (0.1)
Santander	96,760 (30.0)	84,486 (39.1)	1,108 (7.2)	17 (0.0)	10.0 (-0.1)	9.9 (-0.1)
Scotiabank	96,307 (536.3)	100,320 (683.4)	1,238 (13.2)	19 (0.0)	10.0 (0.1)	10.3 (0.5)
Citibanamex	30,336 (9.2)	20,298 (27.3)	1,094 (3.2)	17 (0.0)	10.2 (-0.1)	10.0 (0.0)
BBVA Bancomer	214,048 (6.3)	162,250 (8.9)	916 (2.7)	19 (0.0)	10.4 (0.0)	10.3 (0.0)
Banregio	4,797 (15.1)	4,924 (4.6)	1,316 (-8.1)	17 (0.0)	10.4 (0.1)	10.5 (0.0)
Afirme	4,477 (12.1)	5,214 (10.3)	1,358 (-0.7)	17 (0.0)	10.5 (0.4)	10.6 (0.6)
Banco del Bajío	5,118 (-2.0)	4,081 (-1.4)	1,034 (2.1)	17 (0.0)	10.9 (0.1)	11.0 (0.2)
Banco Inmobiliario	1,695 n.a.	395 n.a.	291 n.a.	22 n.a.	12.7 n.a.	12.8 n.a.
Otras instituciones	4,060	4,013	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Fuente: elaboración propia con datos de 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	136,881	42,148	371	19	10.6	10.5
HSBC	8,102	2,650	405	19	9.5	10.1
Citibanamex	4,342	1,668	388	17	10.3	10.0
Scotiabank	12,433	5,198	461	19	10.3	10.5
Banorte	16,831	5,700	410	19	10.4	10.5
BBVA Bancomer	67,661	20,084	359	19	10.9	10.6
Banregio	1,099	259	303	19	10.9	10.5
Santander	22,018	5,610	329	17	10.9	10.5
Banco del Bajío	949	245	356	17	11.4	11.0
Banco Inmobiliario	1,088	171	190	22	12.8	12.9
Metrofinanciera	985	155	229	20	14.6	14.1
Otras instituciones	1,373	407	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Fuente: elaboración propia con datos de 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	280,368	186,200	799	19	10.2	10.3
HSBC	18,387	11,773	773	19	9.6	9.9
Banorte	62,722	45,762	869	21	10.0	9.9
Scotiabank	43,446	31,652	837	19	10.1	10.3
Citibanamex	13,096	6,693	685	17	10.2	10.0
Santander	37,180	20,683	704	18	10.3	10.4
BBVA Bancomer	98,386	65,800	801	19	10.5	10.4
Banregio	1,742	871	704	17	10.7	10.5
Afirme	1,705	1,183	791	17	10.7	10.7
Banco del Bajío	2,130	1,104	676	17	10.7	10.5
Otras instituciones	1,574	679	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Fuente: elaboración propia con datos de 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	205,819	325,538	1,963	18	9.9	9.9
HSBC	14,704	23,866	1,935	18	9.5	9.7
Santander	37,562	58,193	1,964	17	9.7	9.6
Banorte	44,724	78,153	2,065	19	9.8	9.8
Scotiabank	40,428	63,469	1,909	19	10.0	10.0
Citibanamex	12,898	11,938	1,746	17	10.1	10.0
BBVA Bancomer	48,001	76,366	1,938	18	10.2	10.3
Banregio	1,956	3,793	2,431	16	10.3	10.5
Afirme	1,953	3,719	2,243	17	10.5	10.6
Banco del Bajío	2,039	2,731	1,723	17	10.9	11.0
Otras instituciones	1,554	3,307	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

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

Cuadro 14

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

(En paréntesis el cambio porcentual respecto a los créditos otorgados el mismo mes del año anterior)

	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	8,012 (25.6%)	12,793 -(76.7%)	1,603 (5.8%)	19 (0.0)	10.3 (0.1)	10.1 -(0.2)
Santander	1,126 (17.7%)	2,183 -(61.9%)	1,925 (5.5%)	18 (0.0)	9.6 -(0.7)	9.6 -(0.7)
Banamex	444 (17.5%)	648 (203.1%)	1,456 (12.4%)	18 (1.0)	10.0 -(0.1)	10.0 (0.0)
HSBC	786 (39.4%)	1,443 (162.8%)	1,830 (23.1%)	19 (0.0)	10.0 (0.1)	10.0 (0.1)
BBVA Bancomer	2,854 (37.9%)	3,808 -(4.9%)	1,341 (7.0%)	19 (0.0)	10.2 -(0.2)	10.1 -(0.4)
Banorte/IXE	1,310 -(20.6%)	2,392 -(97.0%)	1,820 (6.3%)	20 (0.0)	10.5 (0.5)	10.0 (0.1)
Afirme	54 -(40.7%)	83 (1262.2%)	1,530 -(5.9%)	19 (1.0)	10.9 (0.6)	11.0 (1.0)
Scotiabank	1,305 (129.3%)	1,921 -(89.7%)	1,515 (2.7%)	19 (0.0)	11.3 (0.7)	11.2 (0.4)
Banregio	34 (70.0%)	83 (85.6%)	2,439 (3.4%)	13 -(1.0)	11.3 (0.7)	11.3 (0.5)
Banco del Bajío	48 (0.0%)	85 (149.0%)	1,771 (42.3%)	18 -(1.0)	11.8 (0.3)	12.0 (1.0)
Otras instituciones	51	147	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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

Cuadro 15
Créditos para adquisición de vivienda social otorgados en marzo de 2019^{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	1,984	1,178	595	19	10.7	10.6
Santander	196	116	591	18	10.0	10.0
Banamex	72	39	542	17	10.0	10.0
BBVA Bancomer	844	476	564	19	10.4	10.3
HSBC	132	73	552	18	10.5	10.3
Banorte/IXE	167	99	592	19	10.7	10.8
Afirme	14	8	588	19	11.3	11.0
Scotiabank	548	360	663	18	11.4	11.2
Banco del Bajío	6	3	511	0	0	0
Otras instituciones	5	4	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados en marzo de 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados en marzo de 2019. En el concepto de *Otros bancos* se incluyen los siguientes: 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 16
Créditos para adquisición de vivienda media otorgados en marzo de 2019^{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	3,564	4,362	1,222	19	10.4	10.3
Santander	457	568	1,208	18	9.9	10.0
Banamex	181	187	1,030	18	10.0	10.0
HSBC	299	336	1,127	19	10.2	10.2
BBVA Bancomer	1,389	1,620	1,168	19	10.3	10.1
Banorte/IXE	636	788	1,235	20	10.4	10.0
Banregio	9	9	960	15	10.9	10.8
Banco del Bajío	21	20	950	18	11.2	10.5
Otras instituciones	572	834				

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

Cuadro 17
Créditos para adquisición de vivienda residencial otorgados en marzo de 2019^{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	2,464	7,252	2,964	18	10.1	10.0
Santander	473	1,500	3,171	17	9.4	9.6
HSBC	355	1,033	2,898	19	9.9	9.7
Banamex	191	421	2,204	18	9.9	10.0
BBVA Bancomer	621	1,712	2,785	19	9.9	9.9
Ve por Más	30	94	3,133	17	10.4	10.2
Banorte/IXE	507	1,504	2,959	19	10.5	10.0
Scotiabank	219	765	3,691	19	11.3	11.3
Banregio	21	72	3,404	13	11.3	11.3
Banco del Bajío	21	62	2,951	19	12.0	12.0
Otras instituciones	26	88				

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2019. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados en marzo de 2019. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados en marzo de 2019. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Inbursa, Banregio y ION Financiera. 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/}	10.4%	7.5%
Filtro 2. Relacionados con la institución	0.7%	0.9%
Filtro 3. En coparticipación con institutos públicos de vivienda	21.1%	11.4%
Filtro 4. Mejoras a vivienda con garantía de la subcuenta de vivienda	25.0%	0.8%
Filtro 5. Cartera vencida	4.6%	2.6%
Filtro 6. Con atraso de al menos un día	10.6%	9.1%
Filtro 7. En divisas diferentes a M.N.	12.9%	7.5%
Filtro 8. En tasa diferente a la fija	1.5%	1.5%
Total de filtros aplicados simultáneamente	52.9%	24.1%

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

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

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

10.2. Cálculo de tasas de interés y plazos

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

Para cada individuo i , se cuenta con la tasa de interés que le cobra el intermediario j , denominada T_{ij} y con su saldo del crédito vigente (s_{ij}). Con esta información se estima la tasa de interés promedio ponderado por saldo (TPP) y la tasa de interés mediana de la distribución del saldo²⁵ como se explica a continuación:

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

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

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

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

²⁵ 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 a su tasa, de menor a mayor; la tasa que acumula el 50 por ciento del saldo es la tasa mediana de la distribución del saldo. La tasa mediana de la distribución del saldo del sistema se obtiene de la misma forma, considerando a cada acreditado, en forma individual, sin agruparlos por institución.

Los plazos se refieren al período contratado originalmente.

10.3. Criterios de inclusión de instituciones

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



BANCO DE MÉXICO

Octubre de 2020

www.banxico.org.mx