



BANCO DE MÉXICO®

## Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda

Datos a septiembre de 2020

**Publicada-Usó General**

Información que ha sido publicada por el Banco de México

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

### **ADVERTENCIA**

*Este reporte se elaboró con la información de créditos a la vivienda que se encontraba vigente en septiembre de 2020, la cual fue proporcionada por los intermediarios financieros regulados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y confirmada por las instituciones. La veracidad de la información reportada es responsabilidad de dichos intermediarios y está sujeta a revisión debido a modificaciones posteriores por parte de ellos mismos.<sup>2,3</sup>*

---

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

<sup>2</sup> Elaborado con datos proporcionados por las instituciones de crédito a la CNBV (formulario R04-H) al 9 de diciembre de 2020. Cifras sujetas a revisión.

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

## CONTENIDO

1.	Introducción .....	4
2.	El mercado de créditos para adquisición de vivienda .....	5
3.	El mercado de créditos a la vivienda de la banca comercial y la evolución de sus principales indicadores agregados .....	6
4.	Condiciones de oferta de los créditos a la vivienda otorgados por la banca comercial .....	9
4.1.	Créditos por denominación y tipo de tasa de interés .....	9
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 .....	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 con su tasa de interés.....	22
7.	Otros destinos de Créditos a la Vivienda por Institución .....	23
7.1.	Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda .....	23
7.2.	Cartera comparable de créditos para liquidez .....	23
7.3.	Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios .....	24
8.	Apéndice A: Cartera comparable total de adquisición de vivienda .....	26
9.	Apéndice B: Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de créditos otorgados en septiembre de 2020.....	29
10.	Apéndice C: Información metodológica.....	32
10.1.	Construcción de la cartera comparable .....	32
10.2.	Cálculo de tasas de interés y plazos .....	32
10.3.	Criterios de inclusión de instituciones.....	33

## 1. Introducción

La finalidad de este reporte es proporcionar a los analistas financieros y al público en general información sobre las tasas de interés y otras condiciones de oferta de los créditos a la vivienda<sup>4</sup> para facilitar las comparaciones entre los términos ofrecidos por los intermediarios financieros regulados.

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

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

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

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

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

La sección 5 del reporte contiene un análisis detallado del segmento de los créditos destinados a la adquisición de vivienda otorgados por la banca comercial durante el último año, por considerar que este periodo representa mejor las condiciones actuales de la oferta. En las comparaciones entre instituciones, se excluyen los créditos en coparticipación por ser originados por los ONAVIS<sup>8</sup> y los créditos para mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda de los trabajadores,<sup>9</sup> cuyos términos son determinados por dichos organismos. En esta sección también se detallan las condiciones de crédito tanto a nivel agregado

---

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

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

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

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

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

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

como por institución, por tipo de vivienda y por nivel de aforo. En estas comparaciones se hace referencia a los siguientes indicadores básicos: número de créditos, saldo otorgado, plazos, tasa de interés promedio ponderado por saldo y tasa mediana del saldo de los créditos otorgados entre octubre de 2019 y septiembre de 2020.

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, se muestra la misma información para la cartera comparable otorgada en el mes de septiembre de 2020. 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.<sup>10</sup> Durante el periodo octubre 2019-septiembre 2020, estos oferentes otorgaron un total de 490,319 créditos para la compra de vivienda nueva o usada.<sup>11</sup> De este total, los créditos otorgados por los ONAVIS representaron 73.6 por ciento; los de la banca comercial, 23.5 por ciento, y los de otros organismos públicos contribuyeron con el resto (Gráfica 1a). La cartera total de estos créditos ascendió a 338.8 mil millones de pesos en el periodo mencionado; de esa cartera, los ONAVIS originaron 53.7 por ciento, la banca, 45.8 por ciento y otros organismos públicos 0.5 por ciento (Gráfica 1b).

El número total de créditos para adquisición de vivienda observó una tendencia a la baja desde agosto de 2018 con un repunte de noviembre de 2019 a octubre de 2020. El número de créditos otorgados en el periodo de octubre de 2019 a octubre de 2020 disminuyó 6.4 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior.

Por su parte, el monto total real de crédito otorgado de créditos para adquisición de vivienda en el periodo octubre 2019-septiembre 2020 tuvo una reducción de 2.5 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior, lo cual fue resultado de un menor saldo de crédito otorgado por parte de la banca comercial e INFONAVIT de 0.8 y 4.2 por ciento, respectivamente.

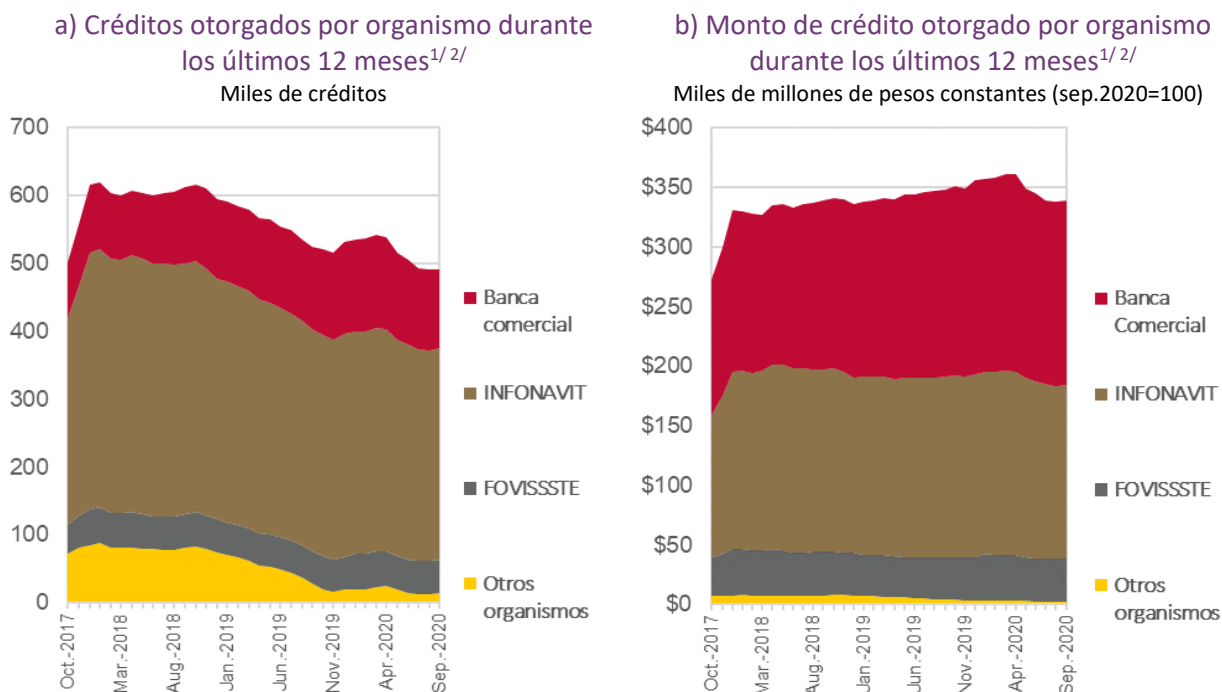
Las políticas de tasas de interés de créditos para adquisición de vivienda de INFONAVIT y FOVISSSTE se determinan con base en criterios de políticas públicas. En 2020, la tasa de interés de los créditos originados por INFONAVIT fue de 12 por ciento anual para adquisición de vivienda y/o autoconstrucción, a la cual se hace un ajuste en función del ingreso de los derechohabientes de este instituto. En los créditos originados

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

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

por FOVISSSTE, la tasa fluctúa en un rango de 4 a 6 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.  
Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

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

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

En septiembre de 2020, el saldo de la cartera de créditos a la vivienda otorgada por la banca múltiple consolidada<sup>12</sup> (938.7 mil millones de pesos) representó 18.6 por ciento de la cartera de crédito total de esas instituciones (Gráfica 2b). El total de la cartera de crédito a la vivienda creció 5.2 por ciento entre septiembre de 2019 y 2020 (Gráfica 2a).

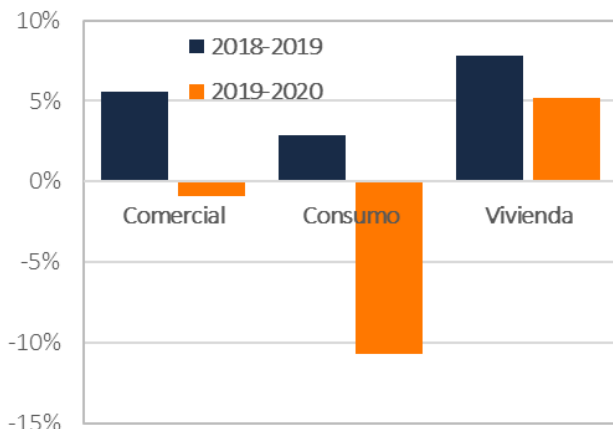
El índice de morosidad de la cartera de vivienda mostró un deterioro a partir de septiembre de 2019; en septiembre de 2020 registró un nivel de 3.2 por ciento (Gráfica 3a). No obstante, el índice de morosidad ajustado, el cual se obtiene corrigiendo el índice de morosidad con las *quitas* y *castigos* que realizan las instituciones mostró estabilidad de la morosidad de la cartera de vivienda (Gráfica 3b).

<sup>12</sup> Se consolidan las cifras de los bancos con sus sofomes reguladas.

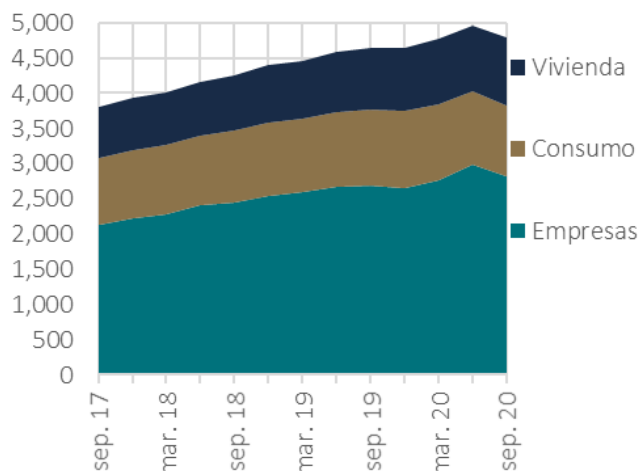
**Gráfica 2**

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

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



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



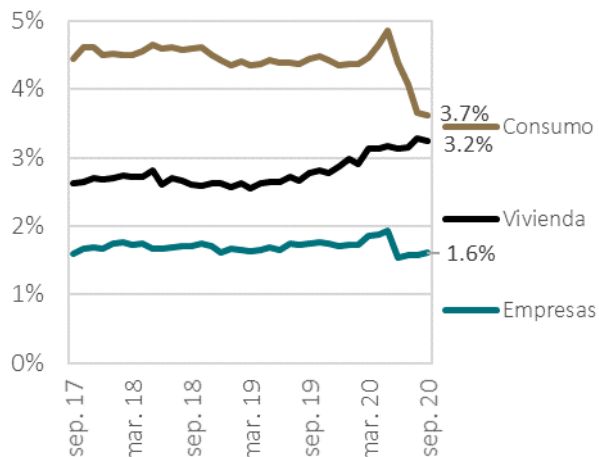
Nota: Información consolidada con las Sofomes ER de la banca comercial. La tasa real se calcula utilizando las cifras a septiembre de cada año. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Nota: La cartera total es igual a la suma de la 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.

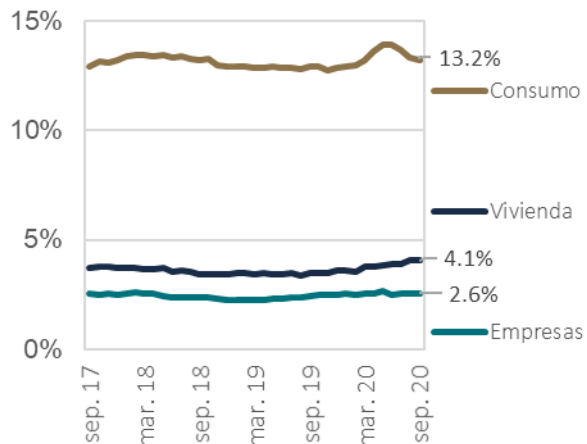
**Gráfica 3**

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

a) Índice de morosidad



b) Índice de morosidad ajustado



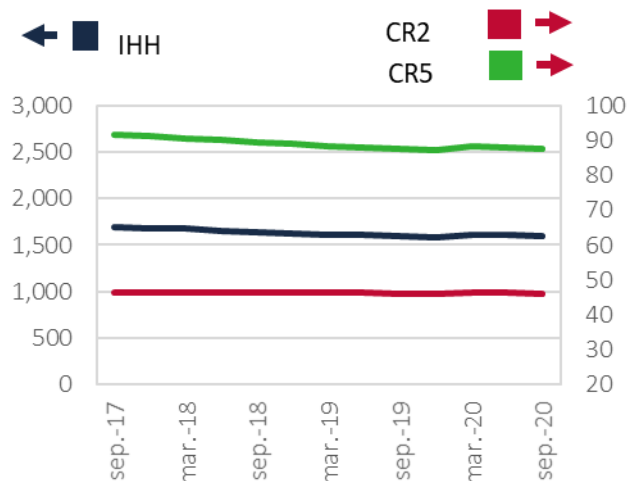
Nota: Se consolidan las cifras de la cartera de la banca comercial con sus Sofomes reguladas. El índice de morosidad es la razón de la cartera vencida entre la cartera total. El índice de morosidad ajustado es la razón de la cartera vencida promedio de doce meses del segmento agregada con las quitas 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 (CR2, y CR5, respectivamente) ha permanecido estable durante los últimos años (Gráfica 4a).<sup>13</sup> El índice de concentración de Herfindahl-Hirschman (IHH)<sup>14</sup> también ha permanecido estable en niveles de 1500 puntos. Este dato es inferior al registrado en los mercados de tarjetas de crédito, créditos de nómina y crédito automotriz (Gráfica 4b).

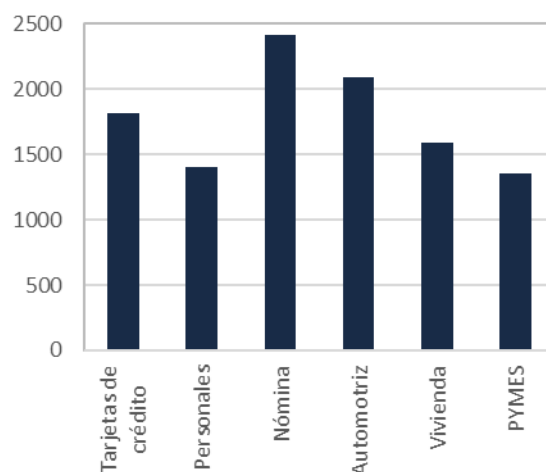
**Gráfica 4**

**Concentración en el mercado de créditos a la vivienda**

a) Evolución en el mercado de créditos a la vivienda



b) IHH para diversos tipos de crédito



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

Nota: El IHH se calcula a septiembre de 2020.  
Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

<sup>13</sup> 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.

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



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

### 4.1. Créditos por denominación y tipo de tasa de interés

Respecto a la denominación y al tipo de tasa de interés de los créditos a la vivienda, 99.2 por ciento de esto financiados se otorgaron en moneda nacional (M.N.)<sup>15</sup> y 99.1 por ciento de estos se otorgaron con tasa de interés fija durante el periodo octubre 2019-septiembre 2020.

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

El mercado de créditos a la vivienda está conformado por préstamos que las instituciones financieras otorgan a las personas físicas donde la vivienda garantiza la recuperación de este. Dichos créditos se clasifican de acuerdo con su destino principal: i) adquisición de vivienda, ii) autoconstrucción<sup>16</sup>, iii) remodelación o mejoramiento de la vivienda individual,<sup>17</sup> iv) créditos a la liquidez y v) créditos para pago de pasivos hipotecarios. En septiembre de 2020, la cartera total de crédito para compra de vivienda otorgada por la banca comercial consolidada estuvo constituida por 1.5 millones de créditos con un saldo de 938.7 mil millones de pesos corrientes.<sup>18</sup>

Este reporte se basa en la *cartera comparable* que permite realizar comparaciones de créditos a la vivienda originados en condiciones similares entre instituciones y que se conforma por los créditos dirigidos al público en general y cuyos términos no han cambiado durante su vigencia. Para estos efectos, se excluyen de la cartera total los siguientes créditos:<sup>19</sup>

- Los otorgados a empleados y ex empleados de las instituciones y otros programas especiales.
- Aquéllos cuyas condiciones pudieran haber cambiado después de su otorgamiento, como los vencidos, atrasados o reestructurados.<sup>20</sup>
- Los que no fueron otorgados a tasa fija o en moneda nacional.

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

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

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

<sup>16</sup> En los créditos para autoconstrucción se incluyen los créditos para compra de terreno y/o construcción de vivienda.

<sup>17</sup> Con excepción de los créditos destinados a mejoras a la vivienda con plazos de hasta 3 años que son garantizados con la subcuenta de vivienda de los trabajadores.

<sup>18</sup> En estas cifras se incluye la cartera de la banca comercial y de las SOFOMES ER afiliadas a la banca.

<sup>19</sup> En el Apéndice metodológico se describen en mayor detalle los criterios seguidos para conformar el universo de créditos que aquí se analizan. Después de aplicar los criterios de filtrado, la información incluida en este reporte constituye el 50.6 y 73.7 por ciento del número y saldo, respectivamente, de la cartera total reportada a septiembre de 2020.

<sup>20</sup> Se excluyen también compras de cartera de otras instituciones y créditos *fuera de balance*. De igual manera, se excluyen los créditos cuyos términos cambiaron porque se acogieron a los planes de apoyo por la contingencia sanitaria de 2019.

### 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 énfasis en los créditos otorgados en el último año (entre octubre de 2019 y septiembre de 2020); 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 2019-septiembre 2020, el saldo de la *cartera comparable* de créditos a la vivienda otorgada por la banca comercial ascendió a 156.3 mil millones de pesos (Cuadro 1).

Dentro de estos créditos, aquellos destinados a la adquisición de vivienda fueron los de mayor importancia, pues representaron 83.1 y 83.8 por ciento del número de créditos y del saldo otorgado, respectivamente; el resto de esta sección se enfoca en este tipo de destino. El segundo rubro con mayor saldo de cartera lo constituyó el financiamiento para pago de pasivos hipotecarios, el cual refiere a los casos en que el cliente cambia de acreedor; este rubro representó 6.3 y 6.5 por ciento del número de créditos y saldo otorgado durante el periodo referido, respectivamente. Estos dos destinos significaron, en conjunto, 89.4 y 90.3 por ciento del número de créditos y del 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 9.6 por ciento, plazo de 19 años y un monto promedio de 1.7 millones de pesos en la originación. En comparación, el rubro de crédito a la vivienda con la mayor tasa fue el crédito para liquidez con garantía inmobiliaria tuvieron, durante el mismo periodo, una tasa de interés promedio ponderado de 11.8 por ciento, plazo promedio de 16 años y un monto promedio de 1.2 millones de pesos.

**Cuadro 1**  
**Cartera comparable de créditos a la vivienda de la banca comercial**  
**vigentes a septiembre de 2020 por destino<sup>1/</sup>**  
**(Créditos denominados en M.N. y a tasa fija)**

Destino de crédito	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Otorgados por la banca excluyendo en coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda</b>						
<i>Otorgados durante el período de octubre 2019 a septiembre 2020</i>						
<b>Total</b>	<b>96,961</b>	<b>156,330</b>	<b>1,671</b>	<b>18</b>	<b>9.6</b>	<b>9.7</b>
Adquisición de vivienda	80,528	131,024	1,672	19	9.6	9.7
Autoconstrucción	2,834	4,536	2,195	16	10.0	10.0
Mejoras a la vivienda	1,850	4,238	2,311	17	8.5	8.1
Pago de pasivos hipotecarios	6,115	10,121	1,697	17	9.0	9.0
Liquidez	5,634	6,410	1,160	16	11.8	12.2
<i>Cartera total</i>						
<b>Total</b>	<b>746,134</b>	<b>714,813</b>	<b>1,169</b>	<b>18</b>	<b>10.0</b>	<b>10.0</b>
Adquisición de vivienda	642,137	619,354	1,180	19	9.9	10.0
Autoconstrucción	15,279	22,922	1,885	17	9.9	9.8
Mejoras a la vivienda	7,030	10,195	1,608	17	8.8	9.1
Pago de pasivos hipotecarios	49,145	40,522	996	16	9.4	9.5
Liquidez	32,543	21,820	783	16	12.1	12.3
<b>Otorgados por la banca en coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda</b>						
<i>Otorgados durante el período de octubre 2019 a septiembre 2020</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS<sup>2/</sup></i>	<i>49,178</i>	<i>9,514</i>	<i>569</i>	<i>24</i>	<i>11.9</i>	<i>11.9</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda<sup>3/</sup></i>	<i>106,609</i>	<i>2,680</i>	<i>40</i>	<i>2</i>	<i>16.7</i>	<i>16.5</i>
<i>Cartera total</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS<sup>2/</sup></i>	<i>120,641</i>	<i>56,201</i>	<i>408</i>	<i>24</i>	<i>11.0</i>	<i>11.0</i>
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda<sup>3/</sup></i>	<i>202,459</i>	<i>3,789</i>	<i>39</i>	<i>3</i>	<i>17.0</i>	<i>17.0</i>

1/ Créditos otorgados durante el periodo de octubre 2019-septiembre 2020. 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 *Respaldar2M* de Fovissste.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

Por lo que se refiere a los créditos otorgados por la banca en coparticipación con los ONAVIS, estos tuvieron plazos y tasas mayores que los concedidos sin la participación de dichos organismos públicos (Cuadro 1).<sup>21</sup> De igual manera, para el mismo periodo, los créditos destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda que administran los ONAVIS, registraron un monto promedio de 40 mil pesos, plazo promedio de 2 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 2.3 millones de pesos, 17 años de plazo promedio y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 8.5 por ciento.

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

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

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

El análisis se presenta para los tres segmentos tradicionales de adquisición de vivienda: a) social, b) media y c) residencial,<sup>22</sup> y por monto del préstamo respecto del valor de avalúo notarial del inmueble (denominado aforo)<sup>23</sup>.

### 5.1. Indicadores por tipo de vivienda y aforo

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

La *cartera comparable* para adquisición de vivienda generada en el periodo octubre 2019-septiembre 2020 fue de 131.0 miles de millones de pesos nominales y se conformó por 80.5 miles de préstamos. El monto de crédito otorgado promedio fue de 1.7 millones de pesos, el plazo promedio fue de 19 años y la tasa promedio ponderado por saldo fue de 9.6 por ciento. El 54.0 por ciento del saldo total de estos créditos se dirigió a la adquisición de bienes inmuebles residenciales, 36.1 por ciento a vivienda media y el resto a vivienda de interés social. Por segmento de aforo, el 62.8 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.

<sup>22</sup> Esta clasificación se basa en los criterios de la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM). La clasificación se compone de seis tipos. En este reporte se utiliza una versión simplificada con la que los créditos se agrupan en 1) vivienda social con inmuebles con valor de hasta 350 veces el salario mínimo mensual de la Ciudad de México (VSMCM), 2) vivienda media con valor mayor a 350 y hasta 750 VSMCM y 3) vivienda residencial con valor mayor a 750 VSMCM, lo cual equivale en 2020 a inmuebles con precio de hasta \$1.3 millones, mayores a \$1.3 y hasta \$2.8 millones, y mayores a esta última cifra, respectivamente. Se utilizan los valores de avalúo de los inmuebles y el VSMCM vigente en cada cosecha o año de otorgamiento de los créditos para clasificarlos por segmento o tipo de vivienda.

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

**Cuadro 2**  
**Cartera de créditos para adquisición de vivienda por tipo de vivienda y aforo**  
**a septiembre de 2020<sup>1/</sup>**

(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 (%)
<b>Otorgados de octubre 2019 a septiembre 2020</b>	<b>80,528</b>	<b>131,024</b>	<b>1,672</b>	<b>19</b>	<b>9.6</b>	<b>9.7</b>
Con aforo menor o igual a 80%	52,871	82,329	1,610	19	9.5	9.7
Con aforo mayor a 80%	27,657	48,695	1,790	19	9.8	9.9
<b>Vivienda social</b>	<b>20,177</b>	<b>12,935</b>	<b>655</b>	<b>19</b>	<b>9.9</b>	<b>10.0</b>
Con aforo menor o igual a 80%	11,949	6,433	552	19	9.9	9.9
Con aforo mayor a 80%	8,228	6,501	805	19	10.0	10.0
<b>Vivienda media</b>	<b>37,256</b>	<b>47,293</b>	<b>1,300</b>	<b>19</b>	<b>9.8</b>	<b>9.8</b>
Con aforo menor o igual a 80%	23,897	26,524	1,144	19	9.7	9.8
Con aforo mayor a 80%	13,359	20,769	1,580	19	9.9	10.0
<b>Vivienda residencial</b>	<b>23,095</b>	<b>70,797</b>	<b>3,160</b>	<b>19</b>	<b>9.4</b>	<b>9.6</b>
Con aforo menor o igual a 80%	17,025	49,372	3,008	18	9.4	9.4
Con aforo mayor a 80%	6,070	21,425	3,585	19	9.6	9.7
<b>Total de créditos a septiembre 2020</b>	<b>642,137</b>	<b>619,354</b>	<b>1,180</b>	<b>19</b>	<b>9.9</b>	<b>10.0</b>
Con aforo menor o igual a 80%	403,745	364,974	1,118	19	9.8	9.9
Con aforo mayor a 80%	238,392	254,380	1,284	19	10.1	10.1
<b>Vivienda social</b>	<b>145,526</b>	<b>52,189</b>	<b>429</b>	<b>19</b>	<b>10.5</b>	<b>10.4</b>
Con aforo menor o igual a 80%	86,563	26,550	362	19	10.4	10.3
Con aforo mayor a 80%	58,963	25,639	527	19	10.6	10.5
<b>Vivienda media</b>	<b>295,086</b>	<b>218,980</b>	<b>890</b>	<b>19</b>	<b>10.1</b>	<b>10.1</b>
Con aforo menor o igual a 80%	175,310	111,957	762	19	10.0	10.0
Con aforo mayor a 80%	119,776	107,023	1,077	20	10.2	10.2
<b>Vivienda residencial</b>	<b>201,525</b>	<b>348,186</b>	<b>2,145</b>	<b>18</b>	<b>9.8</b>	<b>9.9</b>
Con aforo menor o igual a 80%	141,872	226,468	2,019	18	9.7	9.8
Con aforo mayor a 80%	59,653	121,718	2,446	19	9.9	10.0

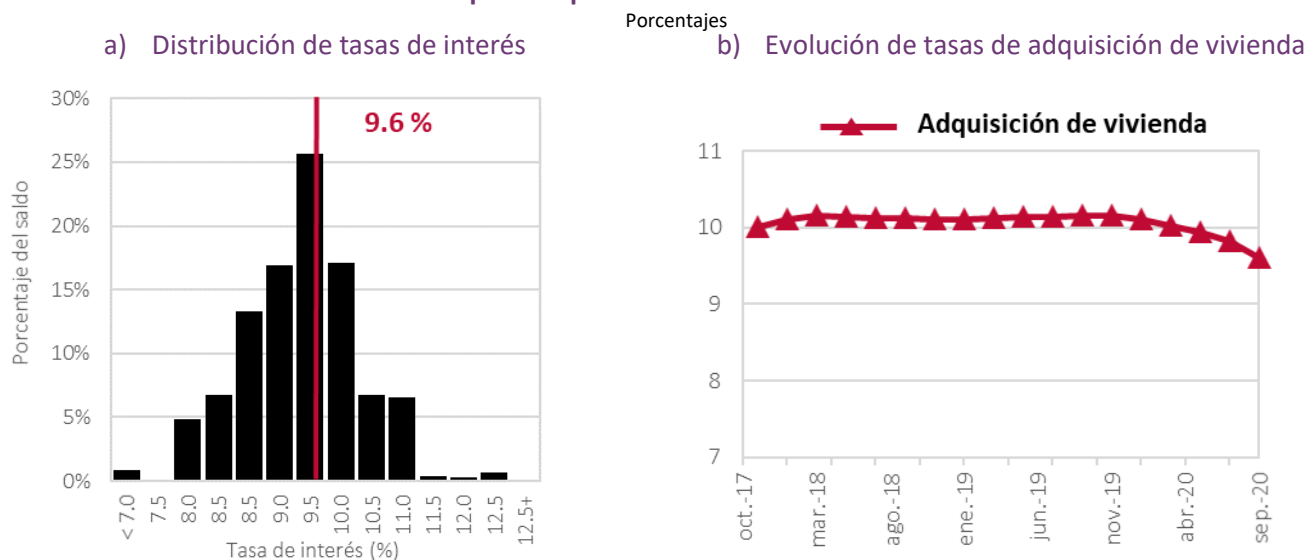
1/ Créditos otorgados durante el periodo de octubre 2019 - septiembre 2020. Se excluyen los créditos en coparticipación con ONAVIS y los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados y vencidos o con días de atraso. Se incluyen créditos en cofinanciamiento 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 86.9 por ciento del saldo de créditos para adquisición de vivienda de los créditos otorgados el periodo octubre 2019 - septiembre 2020 presentaron tasas entre 8.5 y 12.0 por ciento (Gráfica 5a). Cerca del 72.9 por ciento de estos créditos presentaron tasas entre 8.5 y 10.0 por ciento.

Desde octubre 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 estabilizaron en valores que rondaban 10.0 por ciento y a partir de noviembre 2019 se observa una tendencia a la baja en esta variable. (Gráfica 5b).

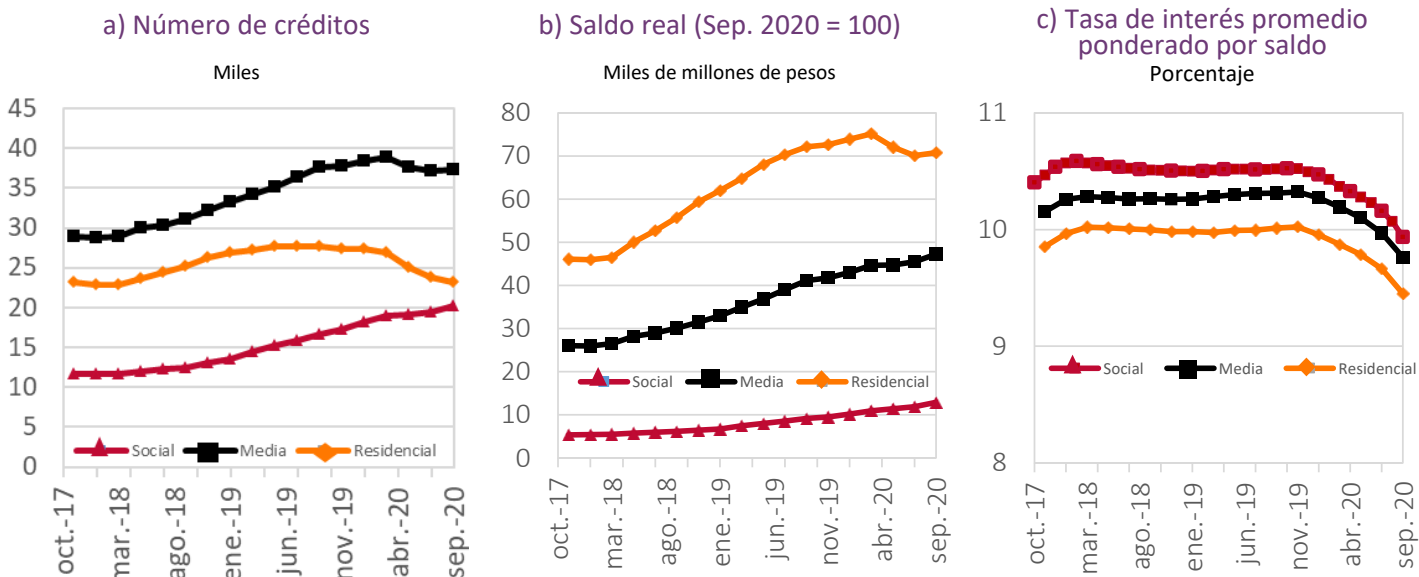
**Gráfica 5**  
**Tasas de interés para adquisición de vivienda de la banca comercial**



Nota: Créditos otorgados durante el periodo de octubre 2019 a septiembre 2020 y vigentes a esta última fecha. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a septiembre inclusive del año indicado, denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen los créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, créditos reestructurados, vencidos o con días de atraso y otorgados en coparticipación con ONAVIS, entre otros. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

En el periodo de octubre 2019-septiembre de 2020, los créditos de adquisición de vivienda media fueron los que más se otorgaron (Gráfica 6a). La cartera fue creciente para los tipos de vivienda media y social, con una reducción temporal de la vivienda residencial, la cual solía ser la más dinámica (Gráfica 6b). Las tasas presentaron reducciones en los últimos 12 meses (Gráfica 6c).

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



Nota: Créditos vigentes en septiembre de 2020. 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.

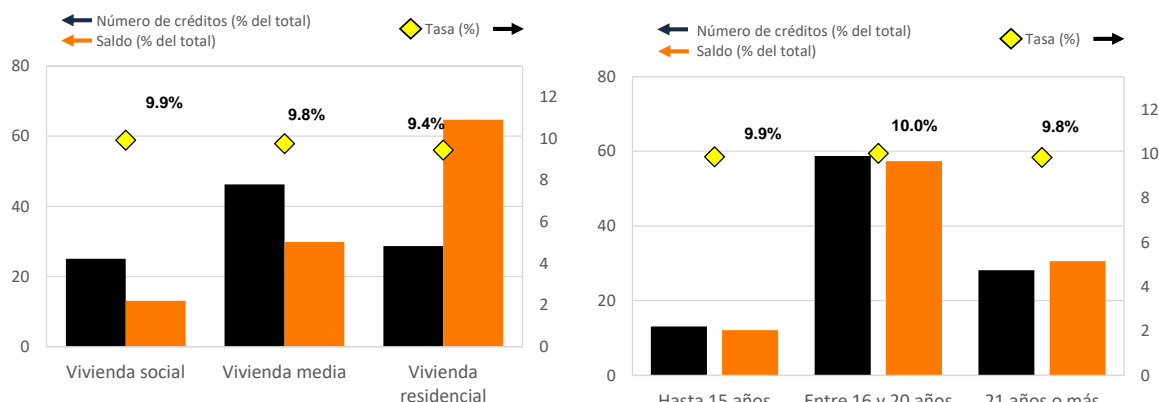
Los créditos otorgados para la adquisición de vivienda residencial presentaron una tasa promedio ponderado menor a la destinada a vivienda media y de interés social (Gráfica 7a). Respecto a su plazo, 57.3 por ciento del saldo y 58.8 por ciento de los créditos para adquisición de vivienda fueron otorgados a plazos de entre 16 y 20 años. Solo 12.1 por ciento de estos financiamientos fueron otorgados con plazos menores o iguales a 15 años (Gráfica 8b).

**Gráfica 7**

**Tasa promedio ponderado por saldo de créditos a la adquisición de vivienda por tipo de vivienda y plazo de los créditos otorgados de octubre 2019 a septiembre 2020<sup>1/</sup>**

a) Por segmento de vivienda

b) Por plazo (años)



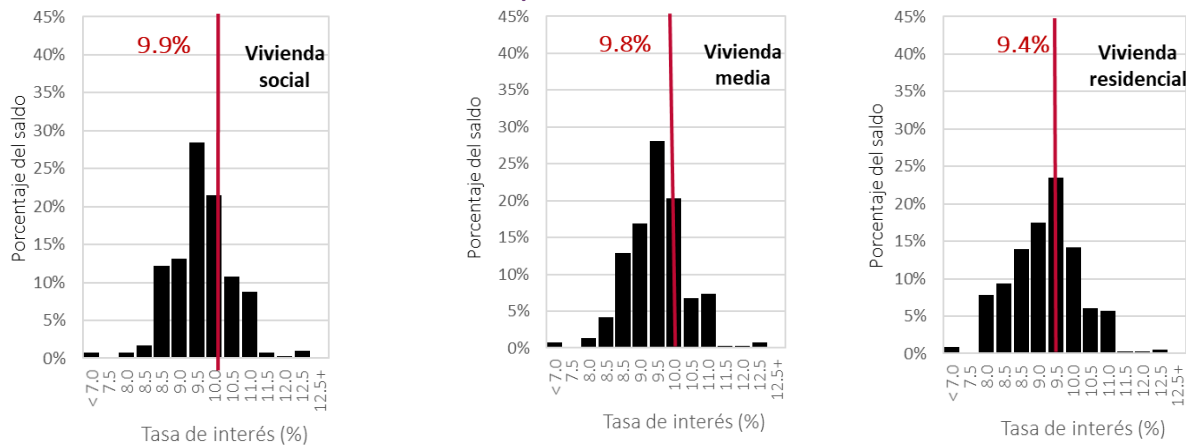
Nota: Créditos vigentes en septiembre de 2020. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses anteriores a inclusive septiembre de 2020, denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

La Gráfica 8a muestra las distribuciones relativas del saldo de créditos otorgados durante el periodo de octubre 2019-septiembre 2020 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 80 y 90 por ciento, se observa que el 41.0, 38.7 y 27.5 por ciento de los créditos dirigidos a vivienda social, media y residencial, respectivamente, estuvieron en dicho rango (Gráfica 8c).

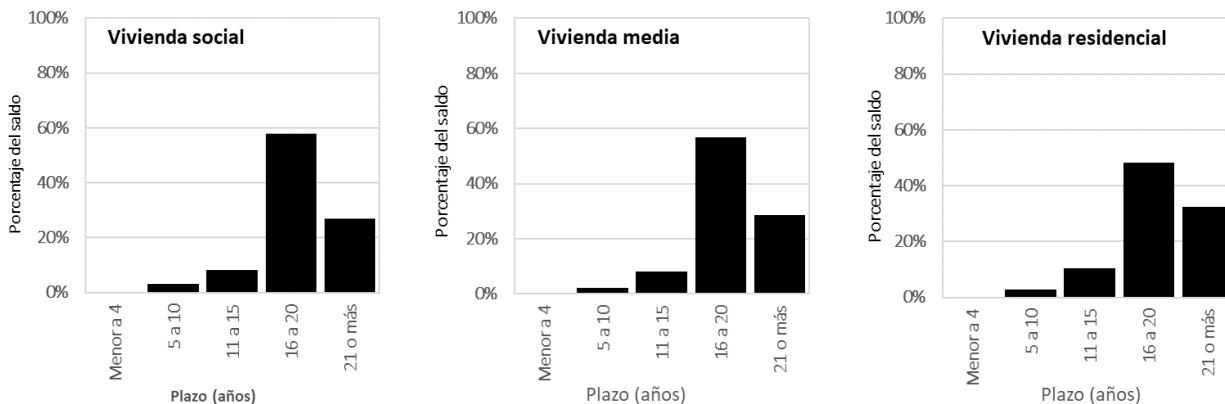
### Gráfica 8 Distribución del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados por la banca comercial por tipo de vivienda otorgados de octubre de 2019 a septiembre de 2020<sup>1/</sup>

#### a) Por tasa de interés

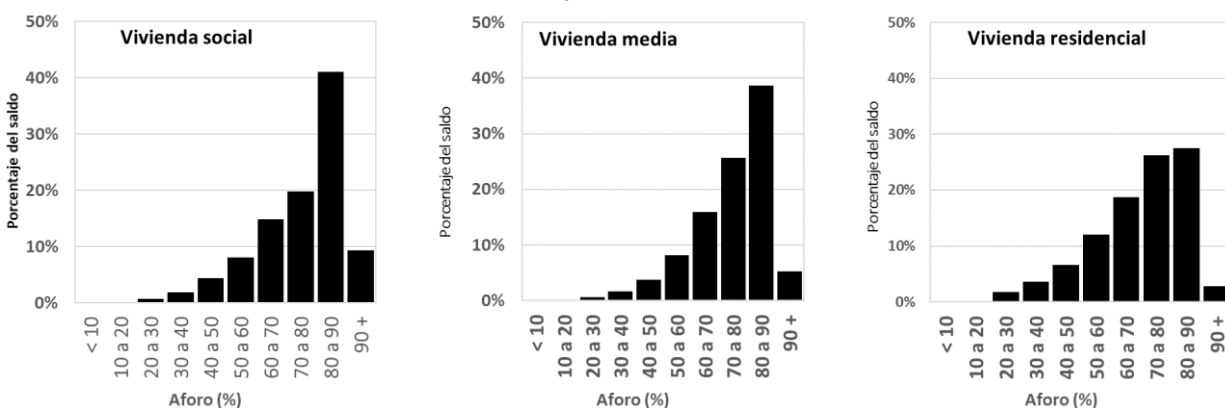


Tasa promedio ponderado por saldo

#### b) Por plazo



#### c) Por aforo



1/ Créditos otorgados de octubre 2019 a septiembre 2020, denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a septiembre de 2020. 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 2019-septiembre 2020). 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 2019 a septiembre de 2020*, la tasa de interés promedio ponderado fue 9.6 por ciento y su rango estuvo entre 9.3 y 10.5 por ciento (Cuadro 3).

- Las instituciones que presentaron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron Banorte y Santander (9.3 por ciento), Ve por Más (9.5 por ciento) y HSBC (9.6 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron BBVA (27.7 por ciento), Banorte (21.0 por ciento) y Scotiabank (18.0 por ciento); en conjunto estos tres bancos concentraron el 70.1 por ciento del número de créditos y 66.7 por ciento del saldo de la *cartera comparable* del crédito para adquisición de vivienda.
- Las instituciones que presentaron mayores reducciones en su tasa de interés, respecto al mismo periodo del año anterior de fueron: Banorte (-1.1 puntos porcentuales), Ve por Más (-1.0 puntos porcentuales) y Afirme (-0.9 puntos porcentuales).
- Las instituciones que otorgaron los montos promedio más elevados fueron: Ve por Más (2.6 millones de pesos), Banregio (2.2 millones de pesos) y Santander (2.15 millones de pesos).

**Cuadro 3**  
**Cartera de créditos para adquisición de vivienda otorgada por la banca comercial durante el periodo de octubre 2019-septiembre 2020<sup>1/</sup>**

	<b>Número de créditos</b>  [en paréntesis cambio porcentual]	<b>Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Plazo promedio del crédito (años)</b>  [en paréntesis diferencia simple en años]	<b>Tasa promedio ponderado por saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]	<b>Tasa mediana de la distribución del saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]
<b>Total</b>	<b>80,528</b> -(13.6%)	<b>131,024</b> -(11.8%)	<b>1,672</b> (0.4%)	<b>19</b> (0.0)	<b>9.6</b> -(0.6)	<b>9.7</b> -(0.5)
Banorte	14,368 -(11.6%)	27,475 -(9.8%)	1,940 (0.3%)	19 (0.0)	9.3 -(1.1)	9.1 -(1.3)
Santander	10,204 -(10.4%)	21,597 -(5.9%)	2,150 (3.1%)	18 (0.0)	9.3 -(0.2)	9.3 -(0.3)
Ve por Más	262 -(18.1%)	663 -(22.9%)	2,634 -(4.9%)	18 (1.0)	9.5 -(1.0)	9.3 -(1.3)
HSBC	8,527 -(6.4%)	13,481 -(17.2%)	1,627 -(12.2%)	19 (0.0)	9.6 -(0.5)	9.5 -(0.6)
BBVA	27,021 -(16.2%)	36,354 -(17.4%)	1,380 -(2.3%)	19 (0.0)	9.7 -(0.5)	9.7 -(0.5)
Citibanamex	4,074 -(39.3%)	6,019 -(24.7%)	1,613 (23.3%)	17 (0.0)	9.8 -(0.3)	10.0 -(0.1)
Scotiabank	15,099 -(3.0%)	23,572 (3.2%)	1,620 (3.0%)	19 (0.0)	10.0 -(0.8)	10.0 -(0.8)
Banregio	220 -(42.0%)	466 -(48.9%)	2,194 -(16.5%)	14 (0.0)	10.2 -(0.7)	10.3 -(0.7)
Afirme	458 -(32.4%)	864 -(25.0%)	1,936 (7.1%)	18 (0.0)	10.5 -(0.9)	10.6 -(0.9)
Otras instituciones	295	534	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2019 y septiembre de 2020. 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 2020. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Invex, Banco Multiva, Banco Azteca, ION Financiera, Banco Inbursa, Banca Mifel y Banco del Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

n.a.: No aplica

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda de interés social* otorgados durante el periodo de octubre de 2019 a septiembre de 2020, la tasa de interés promedio ponderado fue 9.9 por ciento y su rango se encontró entre 9.7 y 10.5 por ciento.

- Las instituciones que registraron las tasas de interés promedio más bajas fueron Citibanamex y HSBC (9.7 por ciento), Banorte (9.8 por ciento) y Santander (9.9 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo otorgado fueron BBVA (42.0 por ciento), Scotiabank (20.3 por ciento) y Banorte (11.9 por ciento); estos bancos representaron en conjunto el 75.1 por ciento y 74.3 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 de octubre de 2019 a septiembre de 2020<sup>1/</sup>**

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>20,177</b>	<b>12,935</b>	<b>655</b>	<b>19</b>	<b>9.9</b>	<b>10.0</b>
Citibanamex	717	574	860	16	9.7	10.0
HSBC	2,008	1,278	649	19	9.7	9.7
Banorte	2,341	1,539	667	19	9.8	10.1
Santander	2,060	1,347	662	18	9.9	9.7
BBVA	8,789	5,437	631	19	10.0	9.9
Scotiabank	4,030	2,629	669	19	10.1	10.0
Afirme	127	77	613	19	10.5	10.6
Otras instituciones	105	54	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2019 y septiembre 2020. 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 2020. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banca Mifel, Banco Inbursa, Banregio, 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.

Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda media* otorgados durante el periodo de octubre de 2019 a septiembre de 2020, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.8 por ciento y su rango se encontró entre 9.5 y 10.6 por ciento.

- Los bancos que tuvieron tasas de interés promedio ponderados más bajas fueron Banorte (9.5 por ciento), HSBC (9.6 por ciento) y Santander (9.7 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado para la adquisición de vivienda media fueron BBVA (35.6 por ciento), Banorte (18.5 por ciento) y Scotiabank (18.1 por ciento). En conjunto estas instituciones otorgaron el 72.1 por ciento del número de créditos y el 72.2 por ciento del saldo total.

**Cuadro 5**  
**Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda media otorgada por la banca comercial durante el periodo de octubre de 2019 a septiembre de 2020<sup>1/</sup>**

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>37,256</b>	<b>47,293</b>	<b>1,300</b>	<b>19</b>	<b>9.8</b>	<b>9.8</b>
Banorte	6,680	8,726	1,324	19	9.5	9.1
HSBC	3,974	5,112	1,316	19	9.6	9.5
Santander	4,189	5,662	1,370	18	9.7	9.7
BBVA	13,376	16,844	1,288	19	9.8	9.8
Scotiabank	6,804	8,555	1,295	19	10.0	10.0
Citibanamex	1,819	1,884	1,135	17	10.0	10.0
Afirme	180	239	1,352	18	10.6	10.6
Otras instituciones	234	269	n.a	n.a	n.a	n.a

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2019 a septiembre 2020. 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 2020. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Multiva, Banca Mifel, ION Financiera, Banco Inbursa, Ve por Más, Banco del Bajío y Banregio. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

Respecto a los *créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgados durante el periodo de octubre de 2019 a septiembre de 2020*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 9.4 por ciento y su rango estuvo entre 9.1 y 11.4 por ciento.

- Los bancos que otorgaron las tasas más bajas para este tipo de vivienda fueron Santander (9.1 por ciento), Banorte (9.2 por ciento) y BBVA (9.4 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado a este segmento fueron Banorte (24.3 por ciento), Santander (20.6 por ciento) y BBVA (19.9 por ciento). En conjunto estos bancos concentraron el 62.6 por ciento del número total de créditos y el 64.8 por ciento del saldo total del crédito.

**Cuadro 6**  
**Cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgada por la banca comercial durante el periodo de octubre de 2019 a septiembre de 2020<sup>1/</sup>**

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>23,095</b>	<b>70,797</b>	<b>3,160</b>	<b>19</b>	<b>9.4</b>	<b>9.6</b>
Santander	3,955	14,587	3,752	18	9.1	9.0
Banorte	5,347	17,209	3,269	19	9.2	9.1
BBVA	4,856	14,073	2,988	19	9.4	9.5
Ve por Más	203	594	3,052	18	9.5	9.1
HSBC	2,545	7,091	2,883	19	9.5	9.4
Citibanamex	1,538	3,561	2,528	18	9.8	10.0
Scotiabank	4,265	12,388	3,038	19	10.0	10.0
Banregio	106	365	3,547	15	10.2	10.3
Afirme	151	548	3,744	18	10.5	10.6
Banco del Bajío	67	153	2,479	15	11.4	11.0
Otras instituciones	62	228	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

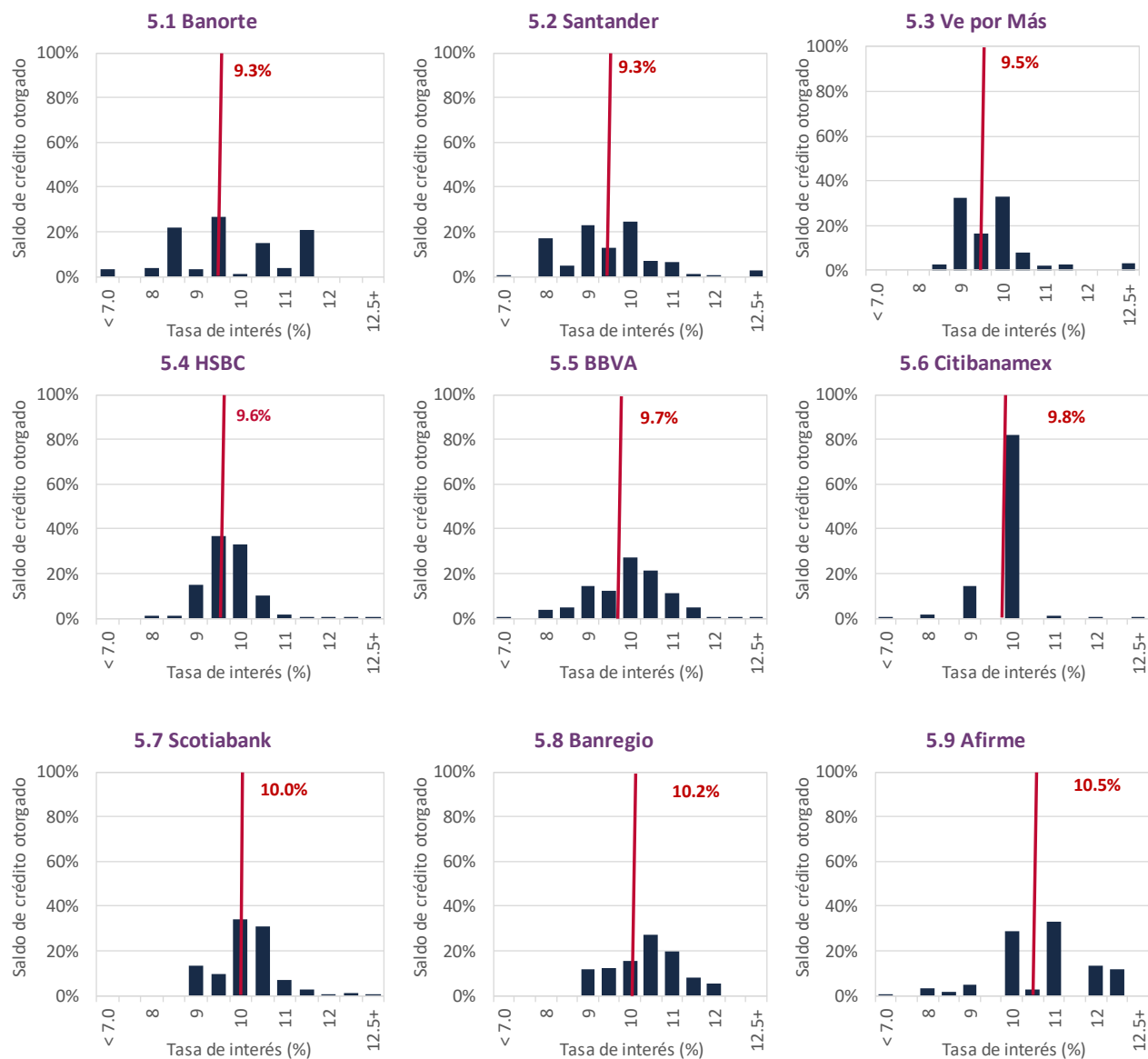
1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados entre octubre 2019 y septiembre 2020. 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 2020. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen las siguientes: Banco Invex, Banco Multiva, Banco Azteca, ION Financiera, Banco Inbursa y Banca Mifel. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

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

Gráfica 9

Distribución del saldo de crédito otorgado durante el periodo octubre de 2019 -septiembre 2020 de acuerdo con su tasa de interés y por institución



— Tasa promedio ponderado por saldo

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2019 a septiembre de 2020. 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 2020. 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 2019 a septiembre de 2020*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.0 por ciento y su rango estuvo entre 9.2 y 14.1 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron crédito a las tasas promedio ponderado más bajas fueron Santander (9.2 por ciento), Scotiabank (9.6 por ciento) y Banorte (9.7 por ciento).
- Los bancos con mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron Banorte (44.5 por ciento), Banregio (22.8 por ciento) y Santander (16.0 por ciento). En conjunto estas instituciones representaron el 77.7 por ciento del número total de créditos y 83.3 por ciento del saldo total.

**Cuadro 7**

**Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el periodo de octubre de 2019 a septiembre de 2020<sup>1/</sup>**

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>2,834</b>	<b>4,536</b>	<b>2,195</b>	<b>16</b>	<b>10.0</b>	<b>10.0</b>
Santander	378	724	2,999	16	9.2	8.9
Scotiabank	131	142	2,371	19	9.6	9.5
Banorte	1,111	2,020	2,687	18	9.7	9.1
Banregio	714	1,035	1,635	15	10.6	10.5
Afirme	281	386	1,336	16	10.6	10.6
BBVA	203	204	1,095	10	11.3	11.5
Banco del Bajío	11	20	1,894	10	14.1	13.2
Otras instituciones	5	6	n.a	n.a	n.a	n.a

<sup>1/</sup> Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2019 y septiembre 2020. 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 2020. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banco Inbursa. 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 2019 a septiembre de 2020*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 11.8 por ciento y su rango se encontró entre 10.9 y 16.7 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Santander (10.9 por ciento), BBVA y HSBC (12.0 por ciento) y Scotiabank y Banorte (12.6 por ciento).
- Los bancos que concentraron la mayor parte del saldo de la cartera de los créditos de liquidez son BBVA (39.4 por ciento), Santander (26.9 por ciento) y HSBC (24.7 por ciento). En conjunto estas instituciones representaron el 91.0 por ciento del número total de créditos y saldo total.

## Cuadro 8

**Cartera comparable de créditos de la banca comercial para liquidez otorgada durante el periodo de octubre de 2019 a septiembre de 2020<sup>1/</sup>**

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>5,634</b>	<b>6,410</b>	<b>1,160</b>	<b>16</b>	<b>11.8</b>	<b>12.2</b>
Santander	2,484	1,722	698	16	10.9	11.0
BBVA	1,425	2,524	1,810	18	12.0	12.2
HSBC	1,219	1,585	1,331	16	12.0	12.8
Scotiabank	155	119	789	13	12.6	12.5
Banorte	131	185	1,452	15	12.6	15.9
Banco Inbursa	100	37	371	14	13.1	12.5
Banco del Bajío	54	58	1,140	16	13.6	13.7
ION Financiera	26	77	2,905	14	16.7	17.5
Otras instituciones	40	102	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2019 y septiembre 2020. 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 2020. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banco Autofin, Citibanamex y Banca Mifel. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

### 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 2019 a septiembre de 2020*, la tasa promedio ponderado por saldo fue 9.0 por ciento y su rango estuvo entre 8.7 y 11.9 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Santander (8.7 por ciento), BBVA (8.8 por ciento) y Ve por Más (8.9 por ciento).
- Las instituciones que otorgaron el mayor volumen del saldo de la cartera para el pago de pasivos fueron Santander (58.5 por ciento), HSBC (20.2 por ciento) y BBVA (9.1 por ciento). En conjunto estas instituciones representaron el 86.2 por ciento del total de créditos otorgados y el 87.8 por ciento del saldo de la cartera para este destino.



**Cuadro 9**  
**Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgada durante el periodo de octubre de 2019 a septiembre de 2020<sup>1/</sup>**

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>6,115</b>	<b>10,121</b>	<b>1,697</b>	<b>17</b>	<b>9.0</b>	<b>9.0</b>
Santander	2,917	5,922	2,040	16	8.7	8.7
BBVA	598	925	1,575	16	8.8	8.9
Ve por Más	70	120	1,735	17	8.9	8.7
Banorte	71	84	1,205	18	9.0	9.8
Scotiabank	237	267	1,143	17	9.4	9.0
HSBC	1,757	2,042	1,264	18	9.7	10.0
Afirme	122	256	2,083	17	9.8	9.7
Banco Inbursa	184	315	1,747	15	10.2	10.0
Citibanamex	103	78	969	12	10.4	11.0
Banco del Bajío	39	39	1,010	16	11.9	11.0
Otras instituciones	17	74	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2019 y septiembre 2020. 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 2020. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banca Mifel y Banregio. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con información de la CNBV.

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

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

	<b>Número de créditos</b>  [en paréntesis cambio porcentual]	<b>Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Plazo promedio del crédito (años)</b>  [en paréntesis diferencia simple en años]	<b>Tasa promedio ponderado por saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]	<b>Tasa mediana de la distribución del saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]
<b>Total</b>	<b>642,137</b> -(4.2%)	<b>619,354</b> -(3.6%)	<b>1,180</b> (2.3%)	<b>19</b> (0.0)	<b>9.9</b> -(0.2)	<b>10.0</b> -(0.1)
HSBC	49,993 (11.2%)	52,230 (12.3%)	1,256 (0.7%)	19 (0.0)	9.6 (0.0)	9.7 (0.1)
Banorte	132,750 (5.4%)	150,340 (5.3%)	1,341 -(0.9%)	20 (0.0)	9.6 -(0.3)	9.9 (0.0)
Santander	96,947 (4.3%)	99,740 (7.5%)	1,277 (1.4%)	18 (0.0)	9.9 (0.0)	9.8 -(0.1)
Citibanamex	31,794 -(50.8%)	26,077 -(39.3%)	1,220 (72.9%)	17 -(2.0)	10.0 -(0.3)	10.0 -(0.3)
Scotiabank	88,173 -(13.5%)	90,931 -(20.6%)	1,250 -(6.8%)	19 (0.0)	10.0 -(0.1)	10.0 -(0.1)
BBVA	229,800 (3.9%)	187,578 (1.9%)	993 -(1.5%)	19 (0.0)	10.2 -(0.1)	10.2 -(0.1)
Afirme	4,524 (1.2%)	5,213 -(6.6%)	1,393 -(5.7%)	17 (0.0)	10.5 -(0.1)	10.6 (0.0)
Banco del Bajío	2,062 -(42.3%)	1,381 -(54.3%)	954 -(14.9%)	17 (0.0)	10.9 (0.0)	11.0 (0.1)
Otras instituciones	6,094	5,866	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos. En el concepto de *otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banco Invex, Bansi, Proyectos Adamantind, Banco Autofin, Banco Azteca, Banco Multiva, Metrofinanciera, ION Financiera, Banco Inmobiliario, Banco Inbursa, Banca Mifel y Banregio. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

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

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>145,526</b>	<b>52,189</b>	<b>429</b>	<b>19</b>	<b>10.5</b>	<b>10.4</b>
HSBC	10,119	3,965	468	19	9.7	10.0
Citibanamex	4,673	2,049	478	17	10.1	10.0
Banorte	18,195	7,093	459	19	10.2	10.5
Scotiabank	14,959	7,058	523	19	10.2	10.3
BBVA	72,333	24,687	415	19	10.7	10.6
Santander	21,489	6,443	376	18	10.7	10.5
Afirme	927	376	463	18	10.7	10.7
Banco Inmobiliario	967	150	194	22	12.8	12.9
Metrofinanciera	811	120	232	21	14.6	14.1
Otras instituciones	1,053	248	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Bansi, Banco Autofin, Banca Mifel, Proyectos Adamantind, ION Financiera, Ve por Más, Banco Azteca, Banco Inbursa, Banregio y Banco del Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

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

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>295,086</b>	<b>218,980</b>	<b>890</b>	<b>19</b>	<b>10.1</b>	<b>10.1</b>
HSBC	22,397	17,124	907	19	9.7	9.9
Banorte	67,208	52,882	940	21	9.9	9.9
Scotiabank	41,522	32,830	924	19	10.1	10.2
Citibanamex	13,856	8,370	787	17	10.1	10.0
Santander	37,552	24,981	817	18	10.2	10.0
BBVA	108,168	80,137	886	19	10.3	10.3
Afirme	1,763	1,310	865	18	10.8	10.7
Banco del Bajío	909	453	703	17	10.8	10.5
Otras instituciones	1,711	893	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Bansi, Banco Multiva, Proyectos Adamantind, Banco Azteca, Banco Autofin, ION Financiera, Banca Mifel, Metrofinanciera, Banco Inmobiliario, Banco Inbursa, Ve por Más y Banregio. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

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

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>201,525</b>	<b>348,186</b>	<b>2,145</b>	<b>18</b>	<b>9.8</b>	<b>9.9</b>
Banorte	47,347	90,365	2,247	19	9.4	9.8
HSBC	17,477	31,140	2,160	19	9.5	9.7
Santander	37,906	68,316	2,243	17	9.7	9.6
BBVA	49,299	82,754	2,075	19	10.0	10.1
Citibanamex	13,265	15,658	1,932	18	10.0	10.0
Scotiabank	31,692	51,043	2,021	19	10.0	10.0
Ve por Más	663	1,754	3,002	17	10.0	9.8
Afirme	1,834	3,526	2,370	17	10.4	10.6
Banco del Bajío	690	810	1,675	17	10.9	11.0
Otras instituciones	1,352	2,818	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a empleados y ex empleados de instituciones financieras, reestructurados, fuera de balance, compras de cartera, vencidos y con días de atraso. Las instituciones están ordenadas por la tasa promedio ponderado por saldo de los créditos otorgados. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos. En el concepto de *Otros bancos* se incluyen los siguientes: Bansi, Banco Invex, Proyectos Adamantind, Metrofinanciera, Banco Autofin, Banco Inmobiliario, Banco Azteca, Banco Multiva, ION Financiera, Banco Inbursa y Banca Mifel. 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 2020

**Cuadro 14**  
Créditos para adquisición de vivienda otorgados en septiembre de 2020<sup>1/</sup>

	<b>Número de créditos</b>  [en paréntesis cambio porcentual]	<b>Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)</b>  [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	<b>Plazo promedio del crédito (años)</b>  [en paréntesis diferencia simple en años]	<b>Tasa promedio ponderado por saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]	<b>Tasa mediana de la distribución del saldo (%)</b>  [en paréntesis diferencia simple de tasas]
<b>Total</b>	<b>7,693</b> -(9.4%)	<b>13,622</b> -(0.8%)	<b>1,770</b> (9.1%)	<b>19</b> (0.0)	<b>9.0</b> -(1.3)	<b>9.0</b> -(1.3)
BBVA	2,443 -(11.4%)	3,558 -(7.6%)	1,458 (4.3%)	19 (0.0)	8.6 -(1.5)	8.9 -(1.2)
Banorte	1,261 (7.9%)	2,665 (18.5%)	2,112 (9.9%)	19 -(1.0)	8.7 -(1.7)	8.6 -(1.8)
HSBC	933 (20.9%)	1,457 -(2.1%)	1,558 -(19.0%)	19 (0.0)	8.8 -(1.4)	8.8 -(1.4)
Citibanamex	142 -(86.0%)	267 -(75.7%)	1,873 (77.4%)	18 (2.0)	9.2 -(1.1)	9.0 -(1.2)
Afirme	49 (16.7%)	93 (11.3%)	1,894 -(4.4%)	18 (0.0)	9.3 -(1.9)	8.9 -(2.4)
Santander	1,342 (53.7%)	2,886 (57.9%)	2,150 (2.7%)	19 (1.0)	9.3 -(0.5)	9.4 -(0.5)
Scotiabank	1,448 -(19.0%)	2,518 -(14.2%)	1,737 (2.9%)	19 (1.0)	9.6 -(1.2)	9.5 -(1.4)
Banregio	36 (50.0%)	92 (63.9%)	2,542 (9.5%)	16 (1.0)	10.0 -(1.0)	10.0 -(1.0)
Otras instituciones	39	87	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2020. 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: ION Financiera, Banco Inbursa, Banco del Bajío y Banca Mifel. 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 2020<sup>1/</sup>**

	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>2,034</b>	<b>1,572</b>	<b>773</b>	<b>19</b>	<b>9.2</b>	<b>9.0</b>
BBVA	841	578	688	19	8.9	8.9
HSBC	210	139	661	19	8.9	8.8
Citibanamex	142	267	1,873	18	9.2	9.0
Banorte	186	130	700	19	9.2	9.1
Scotiabank	375	269	718	19	9.7	10.0
Santander	258	176	680	19	9.7	9.7
Afirme	14	9	630	18	9.8	9.9
Otras instituciones	8	4	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2020. 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 2020. En el concepto de *Otros bancos* se incluyen los siguientes: Banco Inbursa, Banco del Bajío y Banregio. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

**Cuadro 16**  
**Créditos para adquisición de vivienda media otorgados en septiembre de 2020<sup>1/</sup>**

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>3,552</b>	<b>4,949</b>	<b>1,392</b>	<b>19</b>	<b>9.1</b>	<b>9.0</b>
BBVA	1,225	1,732	1,415	19	8.7	8.9
HSBC	483	632	1,304	19	8.8	8.8
Banorte	565	795	1,403	19	8.9	8.6
Scotiabank	674	942	1,397	19	9.6	9.5
Afirme	20	28	1,399	18	9.7	9.9
Santander	563	792	1,403	19	9.8	9.7
Otras instituciones	22	29	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2020. 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 2020. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: Banca Mifel, Banco del Bajío, Ve por Más, Banco Inbursa y Banregio. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

**Cuadro 17**  
**Créditos para adquisición de vivienda residencial otorgados en septiembre de 2020<sup>1/</sup>**

Institución	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
<b>Total</b>	<b>2,107</b>	<b>7,101</b>	<b>3,370</b>	<b>19</b>	<b>8.9</b>	<b>8.9</b>
BBVA	377	1,248	3,315	19	8.3	8.4
Banorte	510	1,740	3,411	19	8.5	8.6
HSBC	240	686	2,855	19	8.7	8.8
Ve por Más	11	32	2,875	18	8.8	8.7
Afirme	15	56	3,733	17	9.1	8.9
Santander	521	1,919	3,686	19	9.1	9.0
Scotiabank	399	1,307	3,268	19	9.6	9.5
Banregio	22	77	3,512	15	9.9	10.0
Otras instituciones	12	36	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a septiembre de 2020. 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 2020. 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 2020. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen los siguientes: ION Financiera, Banco Inbursa, Banco del Bajío y Banca Mifel. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. Fuente: elaboración propia con datos de la CNBV.

## 10. Apéndice C: Información metodológica

### 10.1. Construcción de la cartera comparable

Cuadro 18

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

Filtros utilizados para seleccionar cartera comparable	Porcentaje excluido del número total de créditos	Porcentaje excluido del saldo total de créditos
Total	100.0%	100.0%
Filtro 1. Créditos reestructurados <sup>2/</sup>	20.9%	23.0%
Filtro 2. Relacionados con la institución	0.8%	0.9%
Filtro 3. En coparticipación con institutos públicos de vivienda	22.8%	9.6%
Filtro 4. Mejoras a vivienda con garantía de la subcuenta de vivienda	18.8%	0.5%
Filtro 5. Cartera vencida	5.1%	3.3%
Filtro 6. Con atraso de al menos un día	12.1%	8.0%
Filtro 7. En divisas diferentes a M.N.	11.7%	6.0%
Filtro 8. En tasa diferente a la fija	1.3%	1.1%
Total de filtros aplicados simultáneamente	49.4%	26.3%

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

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

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

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

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

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:

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



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

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<sub>j</sub>* 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 periodo contratado originalmente.

### 10.3. Criterios de inclusión de instituciones

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



BANCO DE MÉXICO®

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