



BANCO DE MÉXICO®

Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda

Datos a marzo de 2024

Uso Público

Información de acceso público.

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 2024, la cual fue proporcionada y confirmada por las instituciones intermediarias financieras reguladas a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La veracidad de la información reportada es responsabilidad de dichas instituciones intermediarias y está sujeta a revisión debido a modificaciones posteriores por parte de ellas mismas.^{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 23 de diciembre de 2024. Cifras sujetas a revisión.

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

Uso Público

Información de acceso público.

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	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.....	18
6.	Distribución del saldo de crédito para adquisición de vivienda por institución de la banca comercial de acuerdo con su tasa de interés.....	23
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 2024.....	31
10.	Apéndice C: Información metodológica	34
10.1.	Construcción de la cartera comparable	34
10.2.	Cálculo de tasas de interés.....	34
10.3.	Criterios de inclusión de instituciones.....	35

Uso Público

Información de acceso público.

1. Introducción

La finalidad de este reporte es proporcionar a analistas financieros y al público en general información sobre las tasas de interés y otras condiciones de oferta de los créditos a la vivienda⁴ para facilitar las comparaciones entre los términos ofrecidos por las instituciones intermediarias financieras reguladas.

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

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

El resto de este documento se organiza de la siguiente manera: la primera sección consiste en esta introducción, que presenta una visión general del contenido del reporte. La sección 2 presenta una descripción agregada del mercado de créditos para la adquisición de vivienda nueva o usada. Se muestra la importancia de los organismos nacionales de vivienda (ONAVIS)⁷ en el mercado total.

En la sección 3 se muestra una descripción a nivel agregado del mercado de créditos a la vivienda otorgados por la banca comercial, enfocándose principalmente en el número y saldo total del 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 la mayoría 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 personal empleado y ex empleado de las instituciones, b) los financiamientos cuyas condiciones de otorgamiento pudieron haber cambiado durante la vida del crédito, como los contratos reestructurados y c) los créditos que presentan atrasos y/o se encuentran vencidos ya que sus condiciones originales de oferta pueden haber cambiado.

La sección 5 del reporte contiene un análisis detallado del segmento de los créditos destinados a la adquisición de vivienda otorgados por la banca comercial durante el último año, por considerar que este periodo representa mejor las condiciones actuales de la oferta. En las comparaciones entre instituciones, se excluyen los créditos en coparticipación por ser originados por los ONAVIS⁸ y los créditos para mejoras a la vivienda garantizados con

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

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

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

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

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

Uso Público

Información de acceso público.

la subcuenta de vivienda de las y 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 otorgados entre abril de 2023 y marzo de 2024.

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

El reporte finaliza con tres apéndices. En el primero, se presenta la información de tasas de interés promedio ponderado por saldo, plazos y montos promedio para toda la cartera comparable sin importar la fecha de otorgamiento de los créditos. En el segundo apéndice, se muestra la misma información para la cartera comparable otorgada en el mes de marzo de 2024. Finalmente, se incluye un apéndice metodológico donde se explican los criterios para seleccionar los créditos incluidos en este reporte y las fórmulas para calcular la tasa de interés promedio ponderado por saldo y los plazos promedio.

2. El mercado de créditos para adquisición de vivienda

La oferta de créditos para adquisición de vivienda se compone por los créditos de Infonavit y Fovissste, los de la banca comercial y los de otros organismos públicos.¹⁰ En el periodo abril 2023-marzo 2024, se otorgaron 452.8 mil créditos para la compra de vivienda nueva o usada.¹¹ Del total, los créditos de Infonavit y Fovissste representaron 76.2 por ciento, los de la banca comercial 22.7 por ciento y solo el 1.1 por ciento fueron créditos otorgados por otros organismos públicos. Para el periodo mencionado, el monto de la cartera de crédito fue de 467.2 mil millones de pesos; la participación de Infonavit y Fovissste en ese monto fue de 50.2 por ciento, la de la banca fue 49.3 por ciento y solo 0.5 por ciento correspondió al otorgado por otros organismos públicos (Gráfica 1b).

El número total de créditos para adquisición de vivienda observó una disminución desde agosto de 2021 hasta mayo de 2022, donde se presentó una tendencia relativamente estable, que se mantuvo hasta octubre de 2022. A partir de noviembre de 2022 se aprecia una ligera tendencia al alza, que se ve afectada por una tendencia a la baja en marzo 2023 y que se mantiene hasta diciembre de 2023. Para marzo 2024, se observa una tendencia ligeramente al alza que se debe al aumento del número de créditos otorgados por Infonavit y Fovissste (Gráfica 1a).

Por su parte, el monto total de crédito otorgado para adquisición de vivienda en el periodo abril 2023-marzo 2024, tuvo un aumento real de 1.5 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior, lo cual fue resultado de un aumento en el saldo de Infonavit (Gráfica 1b).

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 personas deudoras 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.

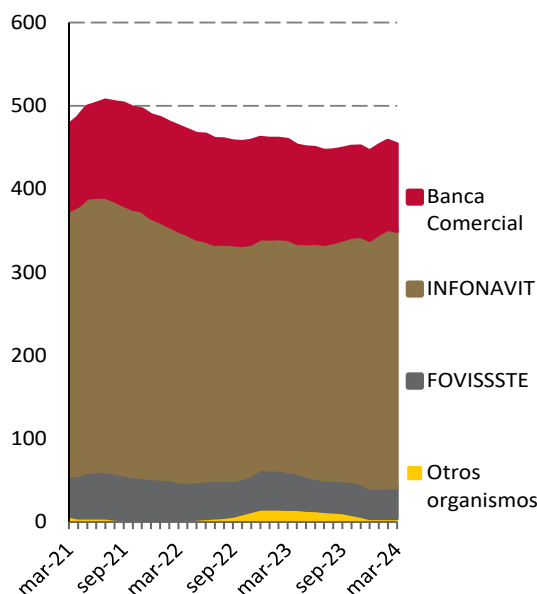
¹¹ En este conjunto de créditos se incluyen todas las denominaciones de moneda o tipo de tasa.

En marzo de 2024, la tasa de interés de los créditos originados por Infonavit fue en promedio de 8.77¹² por ciento anual para adquisición de vivienda y/o autoconstrucción, a la cual se hace un ajuste en función del ingreso de las personas derechohabientes de este instituto. En los créditos originados por Fovissste, la tasa fija es de 10.54 por ciento para los créditos que están en pesos, y fluctúa en un rango de 4 a 6 por ciento dependiendo del salario básico mensual de la persona trabajadora para los créditos que están en UMA.

Gráfica 1

Evolución de la cartera de crédito para adquisición de vivienda otorgada por distintas instituciones oferentes

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

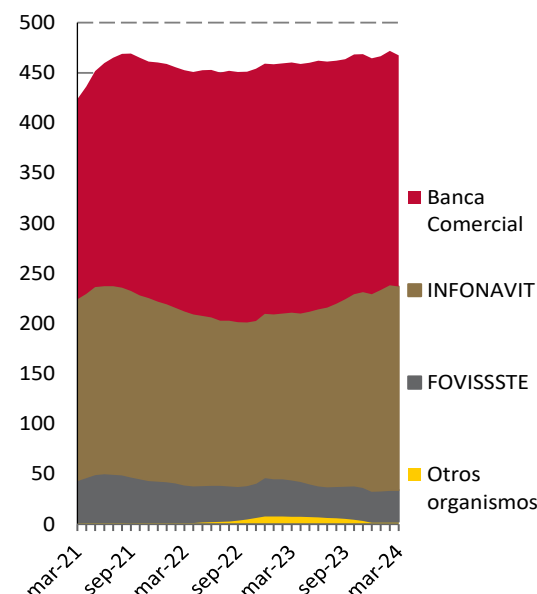


1/ Se incluyen los créditos marginales otorgados durante los últimos 12 meses al mes indicado inclusive.

2/ En el concepto de banca comercial se incluyen a las SOFOM E.R.. Para la agrupación de "otros organismos", ver nota 10.

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

b) Monto de crédito otorgado por organismo durante los últimos 12 meses^{1/ 2/}
Miles de millones de pesos constantes (mar. 2024=100)



1/ Se incluyen los créditos marginales otorgados durante los últimos 12 meses al mes indicado inclusive.

2/ En el concepto de banca comercial se incluyen las SOFOM E.R.. Para la agrupación de "otros organismos", ver nota 10.

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

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

En marzo de 2024, el saldo total de la cartera de créditos a la vivienda otorgada por la banca múltiple consolidada¹³ (1,353.4 miles de millones de pesos) representó 22.3 por ciento de la cartera de crédito total de esas instituciones otorgado al sector privado no financiero, el resto pertenece al crédito al consumo y el crédito a empresas (Gráfica 2b). El total de la cartera de crédito a la vivienda creció 4.2 por ciento, en términos reales, entre marzo de 2023 y marzo 2024 (Gráfica 2a).

¹² Cifra obtenida del Reporte Económico Trimestral Enero-Marzo 2024. Para mayor información consultar la siguiente liga: [InfonavitReporteEconomicoTrimestral1T2024.pdf](#)

¹³ Se consolidan las cifras de los bancos con sus SOFOM E.R. y se incluyen todos los destinos de crédito. Cifras sujetas a revisión.

Uso Público

Información de acceso público.

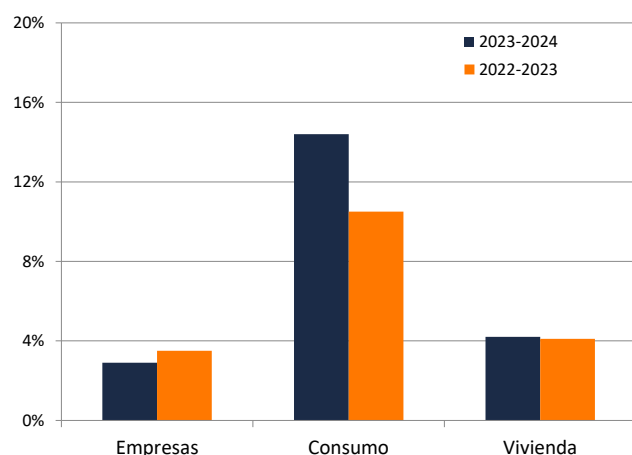
Desde septiembre de 2021, el índice de morosidad de la cartera de vivienda comenzó a disminuir, alcanzando, en diciembre de 2022, un valor de 2.6 por ciento. Dicha cifra se mantuvo hasta enero de 2024, donde se posicionó en 2.7 por ciento. Para marzo 2024, la cifra sigue manteniéndose en 2.7 por ciento (Gráfica 3a). Por otro lado, el índice de morosidad ajustado (IMORA), el cual se obtiene corrigiendo el índice de morosidad con las *quitas y castigos* que realizan las instituciones, fue de 3.2 por ciento para marzo 2024 (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

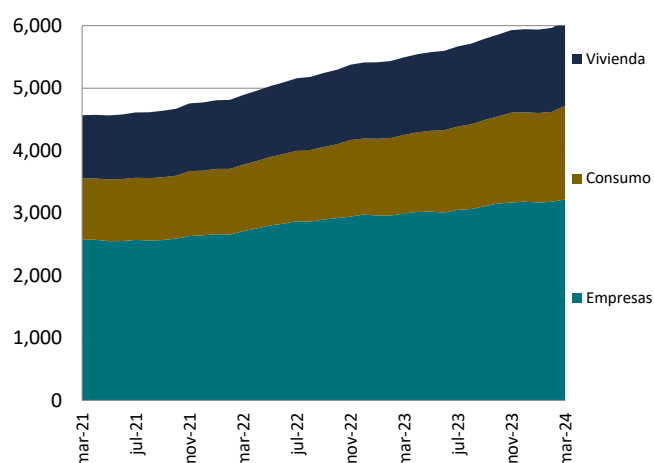
Por ciento



Nota: Información consolidada con las SOFOM E.R. de la banca comercial. La tasa real se calcula utilizando las cifras a marzo de cada año. Fuente: Gráfica elaborada con datos de la CNBV.

b) Saldo total de la cartera de crédito por componentes

Miles de millones de pesos



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: Gráfica elaborada con datos de la CNBV.

Uso Público

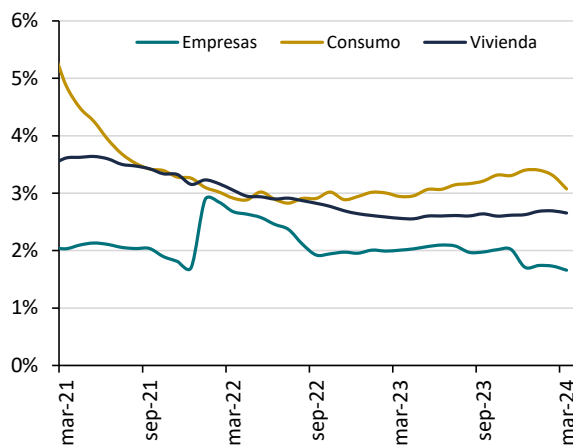
Información de acceso público.

Gráfica 3

Índice de morosidad y morosidad ajustado de la banca múltiple consolidada

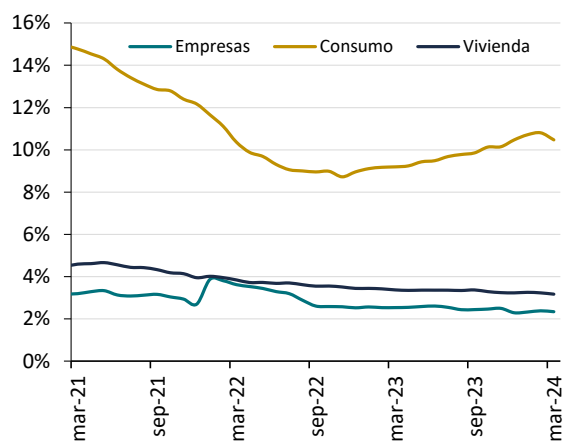
a) Índice de morosidad

Porcentaje



b) Índice de morosidad ajustado

Porcentaje

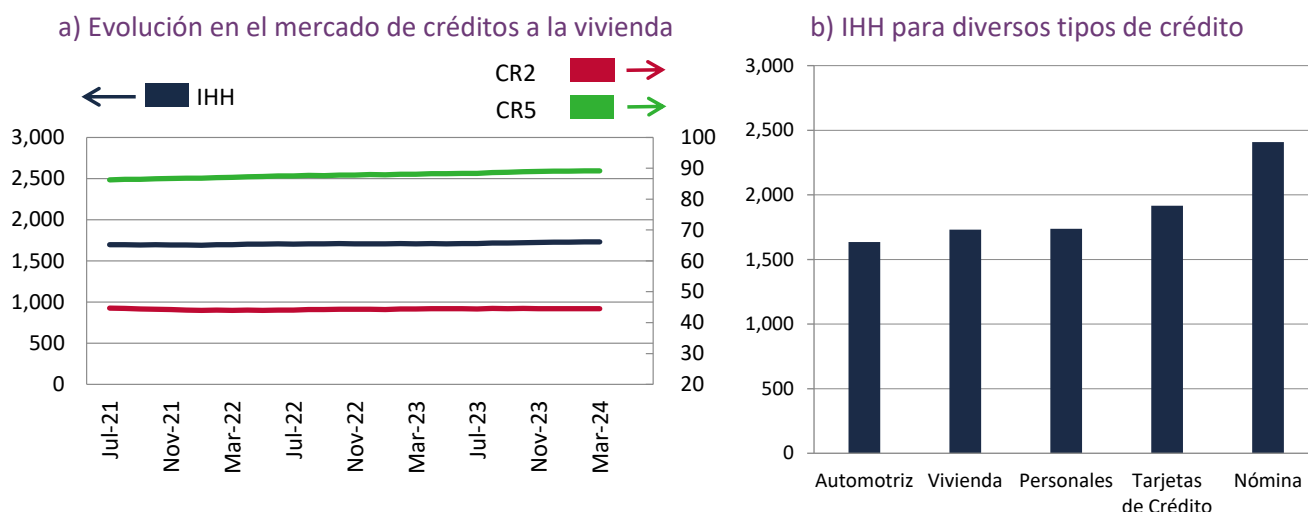


Nota: Se consolidan las cifras de la cartera de la banca comercial con sus SOFOM E.R.. El índice de morosidad es la razón de la cartera vencida entre la cartera total: Hasta diciembre 2021: Índice de Morosidad = $100 * \text{cartera vencida} / (\text{cartera vigente} + \text{cartera vencida})$. A partir de enero 2022: Índice de Morosidad = $100 * (\text{cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3}) / (\text{cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 1} + \text{etapa 2} + \text{etapa 3})$, conforme a la Metodología General Estándar de calificación de cartera de crédito. El índice de morosidad ajustado es la razón de cartera vencida más la cartera castigada en los doce meses inmediatos anteriores, entre la cartera total más la cartera castigada en los doce meses previos. Fuente: Gráfica elaborada con datos de la CNBV.

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

Respecto a la concentración de la cartera de crédito, la participación agregada de mercado de las dos instituciones oferentes más grandes (CR2) permaneció estable en los últimos años, así como la correspondiente a las cinco instituciones oferentes más grandes (CR5) (Gráfica 4a). El índice de concentración de Herfindahl-Hirschman (IHH)¹⁴ tuvo un incremento desde agosto de 2023 manteniendo una tendencia al alza, por lo que en marzo de 2024 se encontró en un nivel de 1,731 puntos. En marzo 2024, el mercado de créditos a la vivienda registró el segundo IHH más bajo entre los mercados de créditos al consumo (Gráfica 4b).

Gráfica 4
Concentración en el mercado de créditos a la vivienda



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

Nota: El IHH se calcula a marzo de 2024.
Fuente: Gráfica elaborada con datos de la CNBV.

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

4.1. Créditos por denominación y tipo de tasa de interés

Respecto a la denominación y al tipo de tasa de interés de los créditos a la vivienda, 99.9 por ciento de estos financiamientos se otorgaron en moneda nacional (M.N.) y 99.9 por ciento de estos, a tasa de interés fija durante el periodo abril 2023-marzo 2024.¹⁵ Por esta razón, el resto de este reporte se concentra en los créditos denominados en moneda nacional y a tasa fija para facilitar las comparaciones entre instituciones.

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).

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 han sido otorgados en pesos (M.N.).

Uso Público

Información de acceso público.

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

El mercado de créditos a la vivienda está conformado por préstamos que las instituciones financieras otorgan a las personas físicas donde la vivienda garantiza la recuperación de estos. Dichos créditos se clasifican de acuerdo con su destino principal: i) adquisición de vivienda, ii) autoconstrucción,¹⁶ iii) remodelación o mejoramiento de la vivienda individual,¹⁷ iv) créditos a la liquidez y v) créditos para pago de pasivos hipotecarios. En marzo de 2024, la cartera total de créditos para compra de vivienda otorgada por la banca comercial consolidada estuvo constituida por 1.4 millones de créditos con un saldo de 1,353.4 mil millones de pesos corrientes.¹⁸

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

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

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

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

En esta sección se analiza la *cartera comparable* de los créditos a la vivienda para todos los destinos, respecto a las siguientes características: 1) tasa de interés, 2) monto y 3) plazo. Se hace especial énfasis en los créditos otorgados en el último año (entre abril de 2023 y marzo de 2024); 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 2023-marzo 2024, el saldo de la *cartera comparable* de créditos a la vivienda otorgado por la banca comercial fue de 232.7 mil millones de pesos (Cuadro 1).

Los créditos para adquisición de vivienda²¹ constituyeron 81.7 y 85.7 por ciento del total de créditos y del saldo otorgado, respectivamente. Del resto de destinos de créditos a la vivienda, destacan los *créditos destinados a liquidez*, los cuales acumularon el 5.9 y 5.0 por ciento del número de créditos y del saldo otorgado durante este periodo, respectivamente. La adquisición de vivienda y liquidez representaron, en conjunto, el 87.6 y 90.7 por ciento del número de créditos otorgados y del saldo total originado durante el periodo mencionado, respectivamente (Cuadro 1).

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

¹⁷ 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 las personas trabajadoras.

¹⁸ En estas cifras se incluye la cartera de la banca comercial y SOFOM E.R.

¹⁹ 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 54.9 y 73.1 por ciento del número y saldo, respectivamente, de la cartera total reportada a marzo de 2024.

²⁰ Se excluyen también compras de cartera de otras instituciones y créditos *fuera de balance*. De igual manera, se excluyen los créditos cuyos términos cambiaron porque se acogieron a los planes de apoyo por la contingencia sanitaria de 2020.

²¹ Vivienda nueva o usada.

Durante el último año, los créditos dirigidos a la adquisición de vivienda registraron una tasa de interés promedio ponderado de 10.4 por ciento, un plazo promedio de 19 años y un monto promedio de 2.3 millones de pesos en la originación. En comparación, el rubro de crédito a la vivienda con la mayor tasa fue el crédito para liquidez con garantía inmobiliaria que registró, durante el mismo periodo, una tasa de interés promedio ponderado de 12.0 por ciento, un plazo promedio de 16 años y un monto promedio de 1.8 millones de pesos.

Cuadro 1
Cartera comparable de créditos a la vivienda de la banca comercial
vigentes a marzo de 2024 por destino^{1/}
(Créditos denominados en M.N. y a tasa fija)

Destino de crédito	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Otorgados por la banca excluyendo coparticipación con ONAVIS y destinados a mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda						
<i>Otorgados durante el periodo de abril de 2023 a marzo de 2024</i>						
Total	109,303	232,659	2,241	19	10.5	10.5
Adquisición de vivienda	89,303	199,420	2,315	19	10.4	10.4
Autoconstrucción	6,275	11,173	2,474	16	10.7	10.5
Mejoras a la vivienda	1,669	2,232	1,374	12	10.7	10.5
Pago de pasivos hipotecarios	5,585	8,244	1,504	17	10.4	10.3
Liquidez	6,471	11,591	1,850	16	12.0	12.2
<i>Cartera total</i>						
Total	727,640	983,077	1,636	19	9.8	9.8
Adquisición de vivienda	597,294	816,784	1,651	20	9.8	9.8
Autoconstrucción	29,184	51,071	2,259	17	9.8	9.8
Mejoras a la vivienda	7,174	7,727	1,267	13	9.8	9.8
Pago de pasivos hipotecarios	61,480	71,786	1,428	17	9.0	8.8
Liquidez	32,508	35,709	1,280	16	11.5	11.6
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 periodo de abril de 2023 a marzo de 2024</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	8,384	11,541	1,409	20	9.9	9.5
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	22,567	747	51	4	17.5	17.5
<i>Cartera total</i>						
<i>Adquisición de vivienda en coparticipación con ONAVIS^{2/}</i>	285,222	164,581	793	23	10.0	9.9
<i>Mejoras a la vivienda garantizados con la subcuenta de vivienda^{3/}</i>	43,679	1,120	51	3	17.2	17.5

1/ Se excluyen los créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 personal empleado y ex empleado 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: Cuadro elaborado con información de la CNBV.

En cuanto a los créditos otorgados por la banca en coparticipación con los ONAVIS, estos tuvieron una menor tasa para la adquisición de vivienda, y el plazo fue similar al concedido 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

²² 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.

Uso Público

Información de acceso público.

garantizados con la subcuenta de vivienda que administran los ONAVIS registraron un monto promedio de 51 mil pesos, plazo promedio de 4 años y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 17.5 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 1.4 millones de pesos y una tasa de interés promedio ponderado por saldo de 10.7 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 las personas acreditadas 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 2023-marzo 2024 fue de 199.4 miles de millones de pesos y se conformó por 89.3 miles de préstamos. El monto de crédito otorgado promedio fue de 2.3 millones de pesos; el plazo promedio de 19 años y la tasa promedio ponderado por saldo de 10.4 por ciento. El 36.6 por ciento del saldo total de estos créditos se dirigió a la adquisición de bienes inmuebles residenciales, 42.9 por ciento a vivienda media y 20.5 por ciento a vivienda de interés social. Por segmento de aforo, el 58.7 por ciento del saldo correspondió a créditos que tenían un aforo menor o igual a 80 por ciento; es decir, en estos casos el enganche que el cliente pagó fue superior o igual al 20 por ciento del valor de la vivienda. También se observa que la tasa promedio ponderado por saldo fue menor para créditos con aforos menores.

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 (VSMMCM), 2) vivienda media con valor mayor a 350 y hasta 750 VSMMDF, y 3) vivienda residencial con valor mayor a 750 VSMMCM, lo cual equivale en 2024 a inmuebles con precio de hasta \$2.6 millones, mayores a \$2.6 y hasta \$5.6 millones, y mayores a esta última cifra, respectivamente. Se utilizan los valores de avalúo de los inmuebles y el VSMMCM vigente en cada cosecha o año de otorgamiento de los créditos para clasificarlos por segmento o tipo de vivienda.

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 2024

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

Destino de crédito	Número de créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Otorgados de abril de 2023 a marzo de 2024	89,303	199,420	2,315	19	10.4	10.4
Con aforo menor o igual a 80%	53,608	117,069	2,276	19	10.3	10.4
Con aforo mayor a 80%	35,695	82,351	2,373	20	10.4	10.5
Vivienda social	36,059	40,938	1,167	19	10.5	10.5
Con aforo menor o igual a 80%	18,315	17,725	1,000	19	10.5	10.5
Con aforo mayor a 80%	17,744	23,213	1,339	19	10.5	10.5
Vivienda media	38,914	85,503	2,276	19	10.4	10.5
Con aforo menor o igual a 80%	24,276	45,893	1,969	19	10.4	10.5
Con aforo mayor a 80%	14,638	39,610	2,785	20	10.4	10.5
Vivienda residencial	14,330	72,979	5,308	19	10.3	10.3
Con aforo menor o igual a 80%	11,017	53,451	5,073	19	10.3	10.3
Con aforo mayor a 80%	3,313	19,527	6,092	19	10.3	10.4
Total de créditos a marzo de 2024	597,294	816,784	1,651	20	9.8	9.8
Con aforo menor o igual a 80%	343,419	459,946	1,637	20	9.7	9.8
Con aforo mayor a 80%	253,875	356,838	1,670	20	9.9	9.9
Vivienda social	176,193	121,787	775	21	10.2	10.3
Con aforo menor o igual a 80%	86,462	50,017	655	21	10.2	10.3
Con aforo mayor a 80%	89,731	71,770	890	20	10.2	10.3
Vivienda media	264,413	322,889	1,445	20	9.9	9.9
Con aforo menor o igual a 80%	143,739	155,350	1,276	19	9.9	9.9
Con aforo mayor a 80%	120,674	167,538	1,647	20	9.9	9.9
Vivienda residencial	156,688	372,109	2,982	19	9.6	9.6
Con aforo menor o igual a 80%	113,218	254,579	2,845	19	9.5	9.6
Con aforo mayor a 80%	43,470	117,530	3,340	19	9.7	9.8

1/ Se excluyen los créditos en coparticipación con ONAVIS y los créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

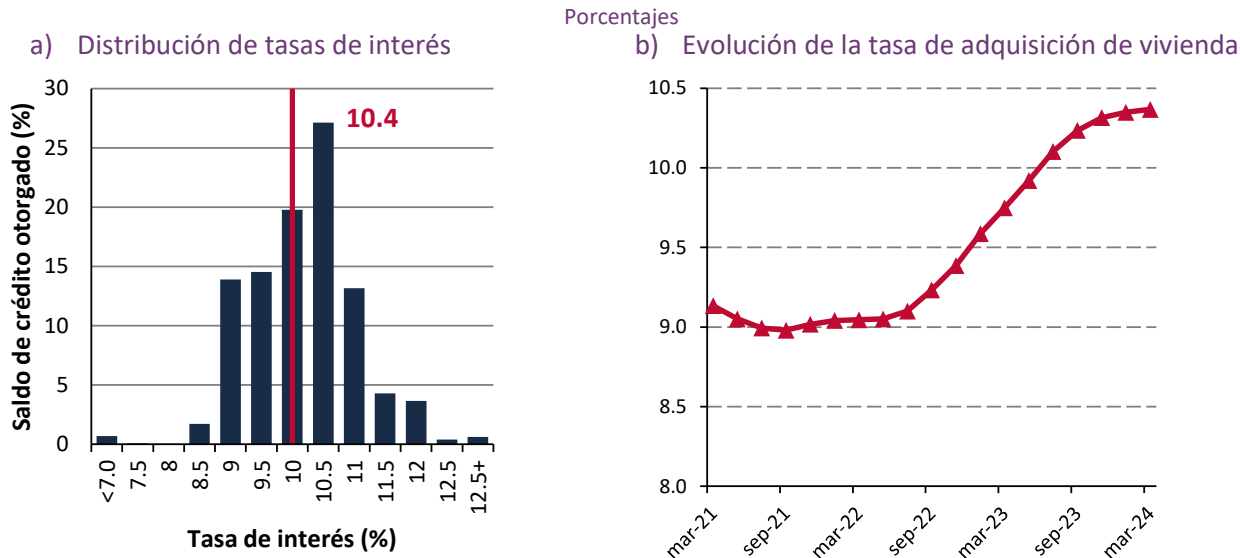
El 96.5 por ciento del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados durante el periodo abril 2023-marzo 2024 presentaron tasas entre 9.0 y 12.0 por ciento (Gráfica 5a). Entre septiembre de 2021 y 2022, se observa un periodo de estabilidad en las tasas. A partir del tercer trimestre de 2022, las tasas promedio presentaron incrementos hasta alcanzar un valor de 10.4 por ciento en marzo de 2024 (Gráfica 5b).

Uso Público

Información de acceso público.

Gráfica 5

Tasas de interés para adquisición de vivienda de la banca comercial



Nota: Créditos otorgados durante el periodo de abril 2023 a marzo 2024 y vigentes a esta última fecha, denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen los créditos otorgados a personal empleado y ex empleado de instituciones financieras, créditos reestructurados, vencidos o con días de atraso y otorgados en coparticipación con ONAVIS, entre otros. Fuente: Gráfica elaborada con datos de la CNBV.

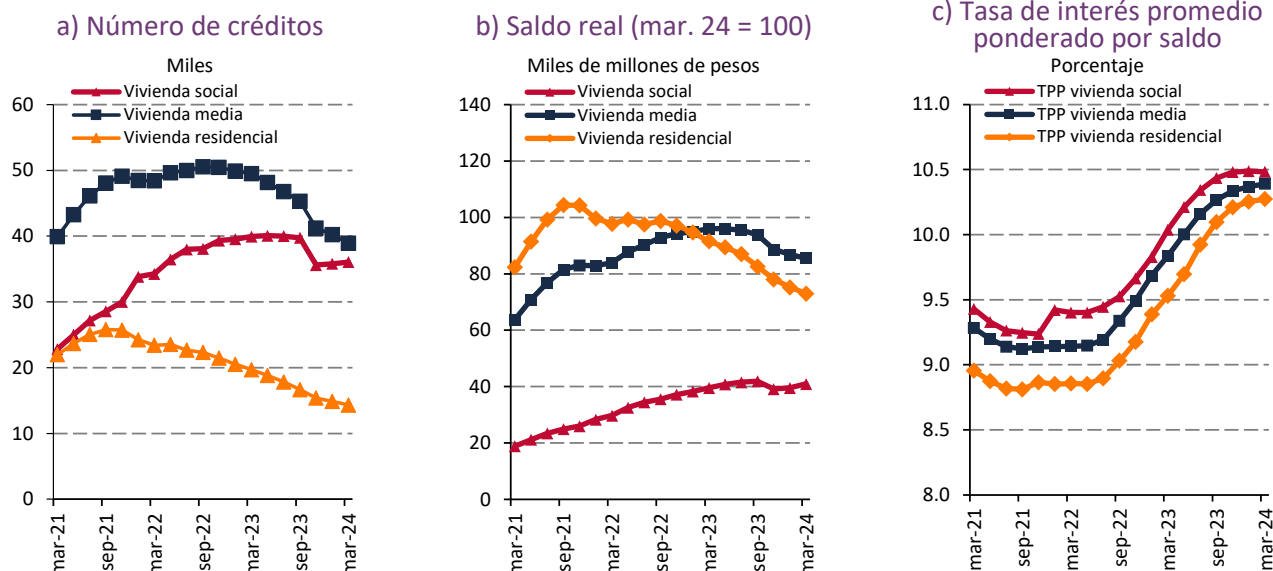
Durante los últimos tres años, se otorgó un mayor número de créditos para la adquisición de vivienda media que para el resto de tipos de crédito a la vivienda. Por otro lado, desde mediados de 2021 se observa una menor colocación de créditos a vivienda residencial contra una mayor colocación de vivienda social; además, la vivienda residencial presenta una tendencia decreciente desde mayo de 2022 (Gráfica 6a). Por su parte, el saldo de la cartera presentó un comportamiento diferenciado en los últimos meses, la cartera de vivienda residencial presenta una tendencia a la baja desde noviembre de 2022 (Gráfica 6b). En cuanto a las tasas de interés, las tasas de los tres segmentos de vivienda presentaron incrementos a partir del tercer trimestre de 2022 (Gráfica 6c).

Uso Público

Información de acceso público.

Gráfica 6

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

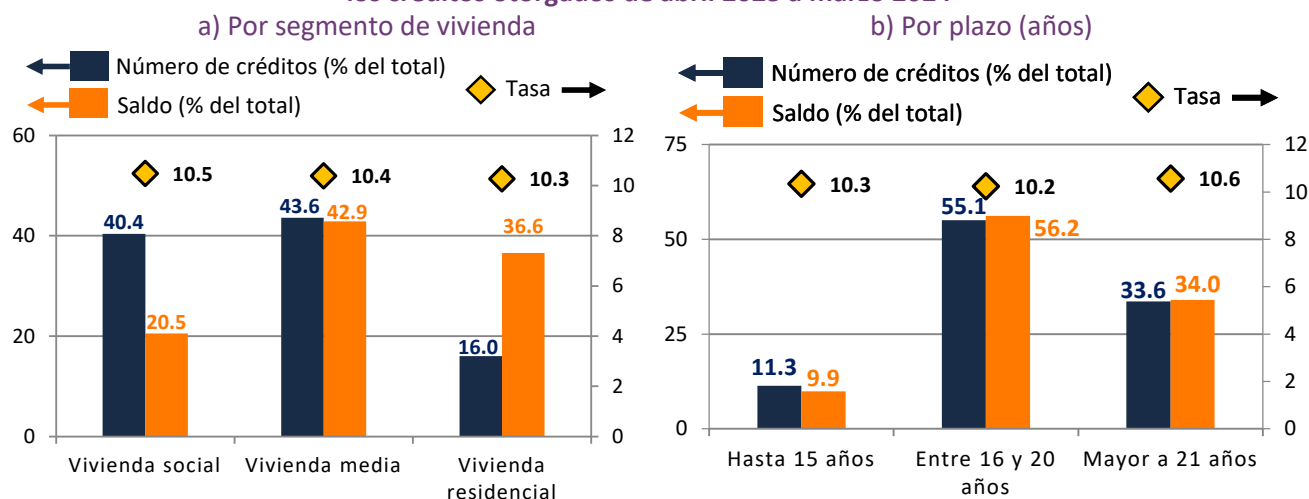


Nota: Créditos vigentes en marzo de 2024. Se suman los créditos otorgados en los últimos doce meses al mes inclusive del año indicado. Financiamientos denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen los créditos otorgados a personal empleado y ex empleado de instituciones financieras, créditos reestructurados, vencidos o con días de atraso y otorgados en coparticipación con ONAVIS, entre otros. Fuente: Gráficas elaboradas con datos de la CNBV.

Los créditos otorgados para la adquisición de vivienda residencial presentaron una tasa promedio ponderado menor a la tasa de créditos destinados a vivienda media y a vivienda de interés social (Gráfica 7a). Al segmentar los créditos respecto a su plazo, 56.2 por ciento del saldo y 55.1 por ciento de los créditos para adquisición de vivienda fueron otorgados a plazos de entre 16 y 20 años. Solo 11.3 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 2023 a marzo 2024^{1/}



Nota: Créditos vigentes en marzo de 2024. Se suman los créditos otorgados en el periodo abril 2023-marzo 2024 denominados en M.N. y a tasa fija. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a personal empleado y ex empleado de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso. Fuente: Gráficas elaboradas con datos de la CNBV.

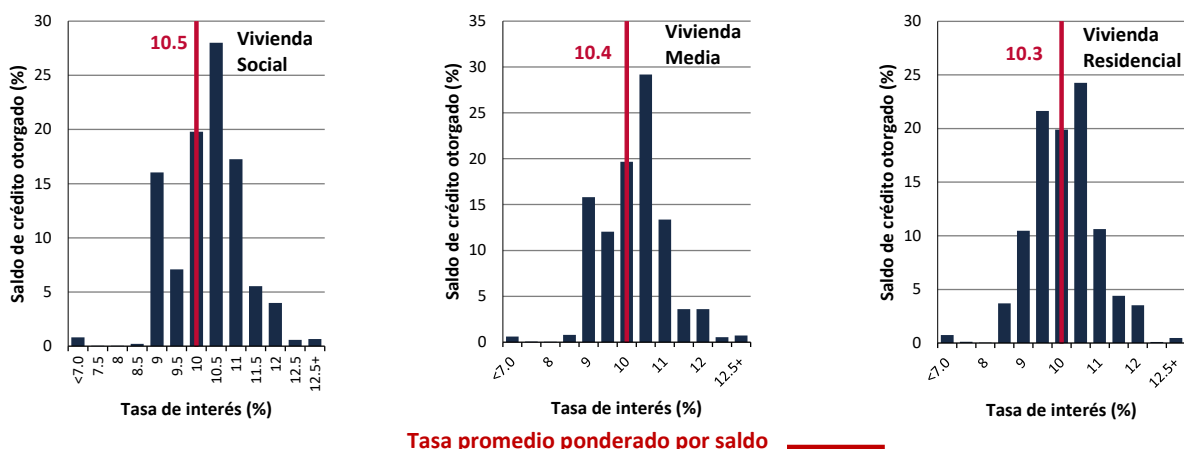
Uso Público

Información de acceso público.

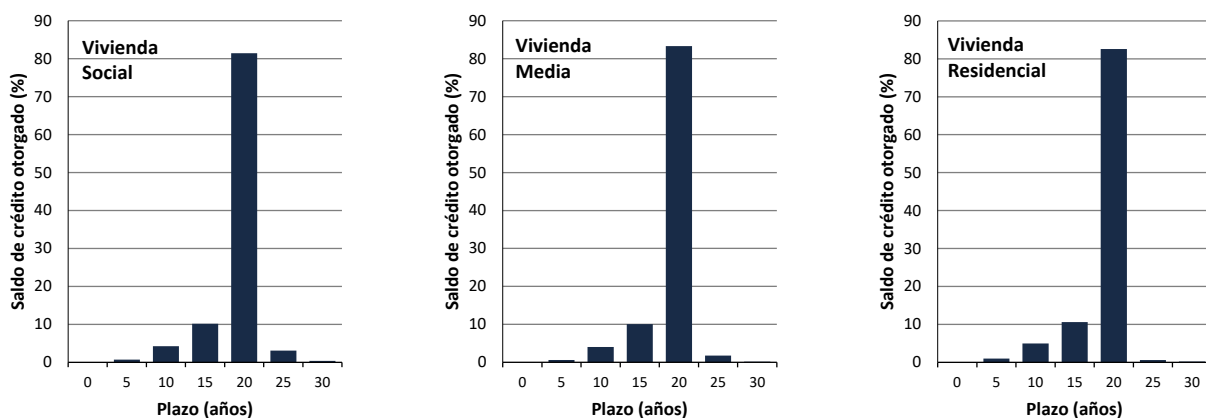
A continuación, se presentan algunas distribuciones para los distintos segmentos de vivienda:

- La Gráfica 8a muestra las distribuciones relativas del saldo de créditos otorgados durante el periodo de abril 2023-marzo 2024 de acuerdo con su tasa de interés. Los créditos a los tres tipos de vivienda se otorgaron principalmente a tasas en el rango de 9.0 a 12.0 por ciento. La vivienda residencial presenta una distribución con menores tasas de interés.
- La mayor parte de los créditos se otorgaron a plazos de 16 a 20 años, sin importar el tipo de vivienda de que se trate (Gráfica 8b).
- Al analizar la distribución del saldo respecto al aforo, destaca que, sin importar el segmento de vivienda, los créditos para adquisición de vivienda presentan modas importantes entre el 60 y 80 por ciento (Gráfica 8c).

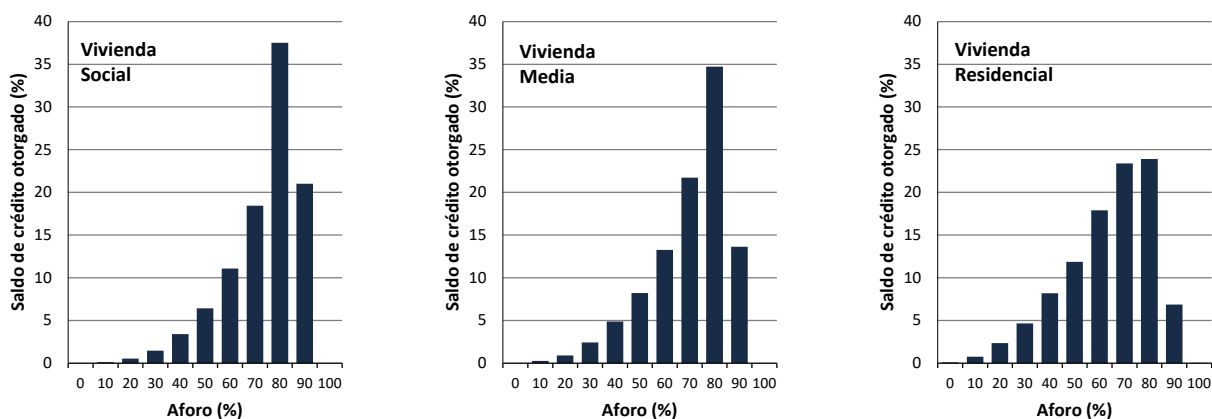
Gráfica 8
Distribución del saldo de créditos para adquisición de vivienda otorgados por la banca comercial
por tipo de vivienda otorgados de abril 2023 a marzo 2024^{1/}
a) Por tasa de interés



b) Por plazo



c) Por aforo



1/ Créditos otorgados de abril 2023 a marzo 2024, denominados en M.N. y a tasa fija y vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a personal empleado y ex empleado de instituciones financieras y créditos reestructurados, vencidos y con días de atraso.
Fuente: Gráficas elaboradas 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 las instituciones intermediarias bancarias que participaron en este mercado. Se presenta información agregada de la *cartera comparable* de los créditos otorgados durante el último año (periodo abril 2023-marzo 2024). 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 2023 a marzo de 2024*, la tasa de interés promedio ponderado fue 10.4 por ciento y su rango se ubicó entre 9.7 y 11.0 por ciento (Cuadro 3).

- Las instituciones que presentaron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron BBVA (9.7 por ciento), Citibanamex (9.8 por ciento) y HSBC (10.4 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron BBVA (24.8 por ciento), Scotiabank (23.1 por ciento) y Banorte (20.5 por ciento); en conjunto, estos tres bancos concentraron 68.4 por ciento del saldo de la *cartera comparable* del crédito para adquisición de vivienda.
- Las instituciones que otorgaron más créditos fueron BBVA (26.6 por ciento), Scotiabank (23.4 por ciento) y Banorte (19.0 por ciento); en conjunto, estas tres instituciones concentraron 68.9 por ciento de los créditos dentro de la *cartera comparable* del crédito para adquisición de vivienda.
- Las instituciones que presentaron mayores incrementos en su tasa promedio ponderado, respecto al año anterior fueron: Banorte (1.2 puntos porcentuales), Citibanamex y Afirme (0.9 puntos porcentuales) y HSBC (0.8 puntos porcentuales).
- Las instituciones que otorgaron los montos promedio más elevados fueron Santander (2.9 millones de pesos), Banregio (2.8 millones de pesos) y Banorte (2.5 millones de pesos).

Uso Público

Información de acceso público.

Cuadro 3
Cartera de créditos para adquisición de vivienda otorgada por la banca comercial durante el periodo abril 2023-marzo 2024^{1/}

	Número de Créditos [en paréntesis cambio porcentual]	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Plazo promedio del crédito (años) [en paréntesis cambio porcentual]	Tasa promedio ponderado por saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]
Sistema	89,303 (-10.5)	199,420 (-7.3)	2,315 (3.5)	19 (0.4)	10.4 (0.6)	10.4 (0.6)
BBVA	23,715 (-12.2)	49,408 (-6.3)	2,174 (6.6)	19 (-0.9)	9.7 (0.1)	9.5 (-0.4)
Citibanamex	3,178 (-15.6)	7,149 (-9.8)	2,337 (5.7)	19 (1.3)	9.8 (0.9)	9.9 (0.9)
HSBC	13,154 (-18.6)	24,173 (-14.0)	1,894 (6.0)	20 (3.9)	10.4 (0.8)	10.4 (0.7)
Banorte	16,970 (-7.5)	40,875 (-12.1)	2,516 (-4.3)	19 (-0.3)	10.5 (1.2)	10.8 (1.7)
Banregio	524 (20.2)	1,404 (24.6)	2,772 (3.5)	16 (0.6)	10.5 (0.4)	10.5 (0.5)
Scotiabank	20,868 (5.5)	46,118 (5.3)	2,274 (-0.6)	19 (0.6)	10.6 (0.5)	10.5 (0.5)
Afirme	559 (-0.4)	1,291 (-9.8)	2,370 (-10.0)	18 (-0.2)	10.9 (0.9)	10.9 (1.0)
Santander	9,781 (-25.4)	27,314 (-14.6)	2,876 (14.6)	19 (-0.1)	11.0 (0.6)	11.3 (0.6)
Otras instituciones	554	1,686	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 2023 y marzo de 2024. 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 2024. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Mifel, Inbursa, Ve por Más, CI Banco, Banco del Bajío, Banco Inmobiliario, ABC Capital y Azteca. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo. N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

Respecto a los créditos para la **adquisición de vivienda de interés social** otorgados durante el periodo de abril de 2023 a marzo de 2024 (Cuadro 4), la tasa de interés promedio ponderado fue 10.5 por ciento y su rango se encontró entre 10.0 y 11.8 por ciento.

- Las instituciones que registraron las tasas de interés promedio más bajas fueron Citibanamex y BBVA (10.0 por ciento), Banorte (10.4 por ciento) y HSBC (10.5 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo otorgado fueron BBVA (31.4 por ciento), Scotiabank (24.1 por ciento) y HSBC (16.3 por ciento); estos bancos representaron, en conjunto, el 71.5 por ciento y 71.8 por ciento del número de créditos y saldo de la *cartera comparable* otorgada en el periodo, respectivamente.

Cuadro 4

Cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda de interés social otorgada por la banca comercial durante el periodo abril 2023-marzo 2024^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	36,059	40,938	1,167	19	10.5	10.5
BBVA	11,184	12,844	1,187	19	10.0	9.4
Citibanamex	1,136	1,333	1,205	19	10.0	9.5
Banorte	5,333	6,066	1,177	19	10.4	10.8
HSBC	6,241	6,661	1,092	20	10.5	10.2
Scotiabank	8,368	9,889	1,206	19	10.7	10.5
Banregio	147	152	1,065	16	10.8	10.3
Afirme	197	199	1,036	18	10.8	10.7
Santander	3,320	3,653	1,129	19	11.8	10.7
Otras instituciones	133	141	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a personal empleado y ex empleado 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 2023 y marzo de 2024. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo vigentes a marzo de 2024. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Inbursa, Mifel, Ve por Más, Bajío y CI Banco. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Respecto a los créditos para la **adquisición de vivienda media** otorgados durante el periodo de abril de 2023 a marzo de 2024, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.4 por ciento y su rango se encontró entre 9.7 y 11.5 por ciento.

- Las instituciones bancarias que tuvieron las tasas de interés promedio ponderado más bajas fueron BBVA (9.7 por ciento), Citibanamex (9.8 por ciento) y Banca Mifel (10.2 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado para la adquisición de vivienda media fueron BBVA (25.7 por ciento), Scotiabank (23.8 por ciento) y Banorte (20.4 por ciento). En conjunto, estas instituciones otorgaron el 69.5 por ciento del número de créditos y el 69.9 por ciento del saldo total.

Uso Público

Información de acceso público.

Cuadro 5
Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda media otorgada por la banca comercial durante el periodo abril 2023 -marzo 2024¹

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	38,914	85,503	2,276	19	10.4	10.5
BBVA	9,700	21,993	2,364	19	9.7	9.4
Citibanamex	1,457	3,138	2,234	19	9.8	9.5
Banca Mifel	106	235	2,311	18	10.2	10.0
HSBC	5,597	11,872	2,185	20	10.4	10.2
Banorte	8,065	17,460	2,258	19	10.5	10.8
Banregio	225	468	2,145	16	10.5	10.2
Scotiabank	9,277	20,336	2,255	19	10.6	10.5
Afirme	240	525	2,237	19	10.9	10.7
Santander	4,117	9,237	2,309	19	11.5	10.7
Otras instituciones	130	239	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a personal empleado y ex empleado 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 de 2023 a marzo de 2024. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo vigentes a marzo de 2024. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Inbursa, Ve por Más, ABC Capital y Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Respecto a los créditos para la **adquisición de vivienda residencial** otorgados durante el periodo de abril de 2023 a marzo de 2024, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.3 por ciento y con un intervalo entre 9.4 y 11.0 por ciento.

- Los bancos que otorgaron las tasas más bajas para este tipo de vivienda fueron BBVA (9.4 por ciento), Citibanamex (9.6 por ciento) y Banca Mifel (9.9 por ciento).
- Las instituciones que tuvieron mayor participación en el saldo de crédito otorgado a este segmento fueron Banorte (23.8 por ciento), Scotiabank (21.8 por ciento) y BBVA (20.0 por ciento). En conjunto, concentraron el 65.5 del saldo total del crédito.
- Las instituciones que otorgaron una mayor cantidad de créditos respecto al total fueron Banorte (24.9 por ciento), Scotiabank (22.5 por ciento) y BBVA (19.8 por ciento). En conjunto, estas instituciones colocaron 67.2 de los créditos otorgados a vivienda residencial.

Uso Público

Información de acceso público.

Cuadro 6

Cartera comparable de créditos para la adquisición de vivienda residencial otorgada por la banca comercial durante el periodo abril 2023-marzo 2024^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	14,330	72,979	5,308	19	10.3	10.3
BBVA	2,831	14,571	5,425	19	9.4	9.4
Citibanamex	585	2,679	4,793	19	9.6	9.5
Banca Mifel	73	438	6,040	18	9.9	10.0
HSBC	1,316	5,639	4,455	19	10.3	10.2
Banregio	152	785	5,351	16	10.4	10.2
Banorte	3,572	17,350	5,099	19	10.5	10.8
Ve por Más	72	414	5,886	18	10.5	10.5
Santander	2,344	14,424	6,346	19	10.6	10.7
Scotiabank	3,223	15,893	5,103	19	10.6	10.5
Afirme	122	567	4,785	18	11.0	10.7
Otras instituciones	40	219	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a personal empleado y ex empleado 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 2023 y marzo 2024. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo vigentes a marzo de 2024. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Inbursa, Bajío, Azteca, Banco Inmobiliario, ABC Capital y CI Banco. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con información de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

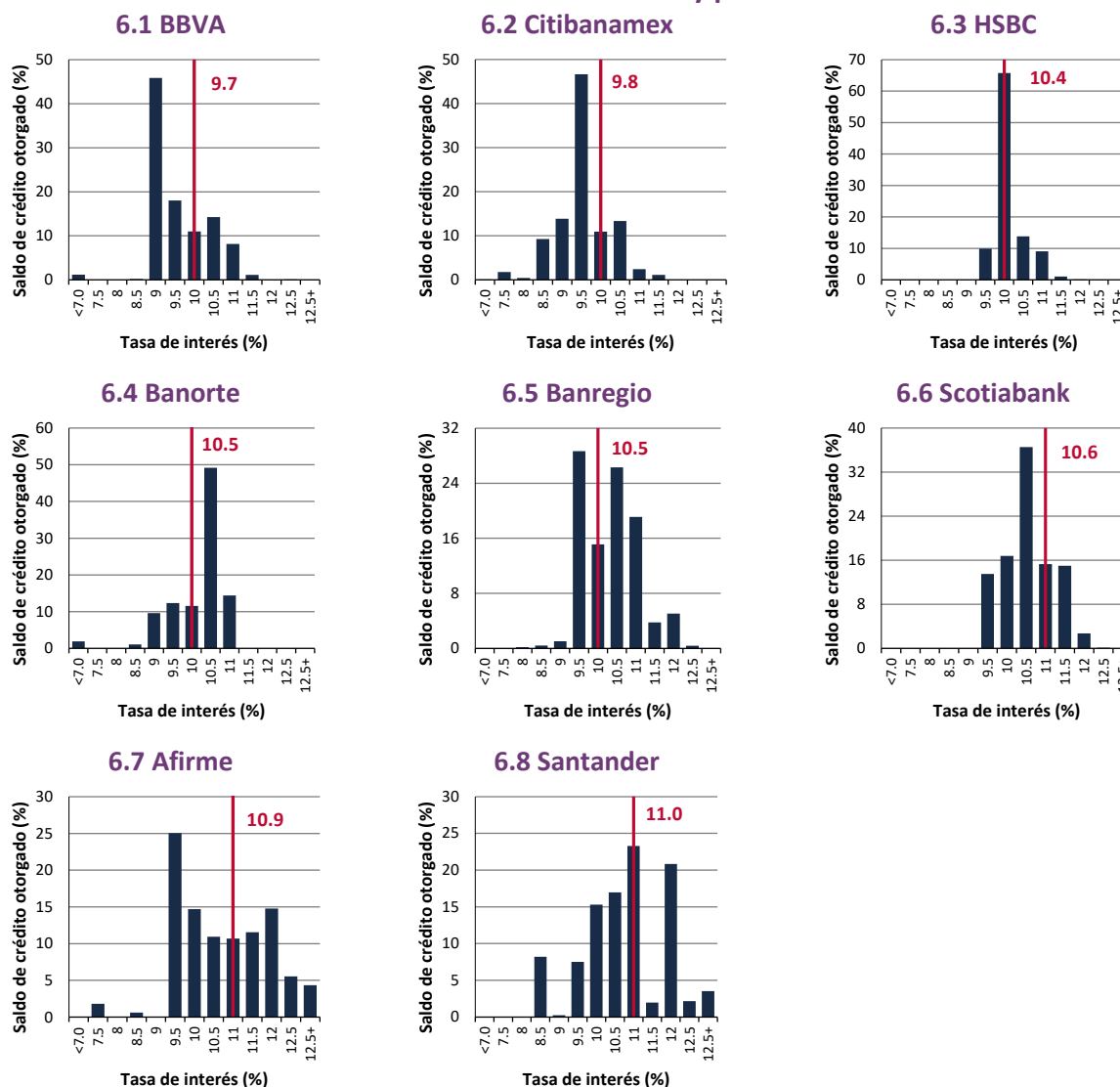
6. Distribución del saldo de crédito para adquisición de vivienda por institución de la banca comercial de acuerdo con su tasa de interés

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

- La mayoría de las instituciones ofrece una amplia gama de tasas de interés
- Las instituciones acumulan la mayor parte de su saldo en tasas menores o iguales a 11.5 por ciento.

Gráfica 9

Distribución del saldo de crédito a la vivienda otorgado durante el periodo abril 2023-marzo 2024 de acuerdo con su tasa de interés y por institución



1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, otorgados a personal empleado y ex empleado 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 2023 a marzo de 2024. 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 2024. Las instituciones bancarias están ordenadas respecto de la tasa de interés promedio ponderado por saldo, de la más baja a la más alta. Fuente: Gráficas elaboradas con información de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

7. Otros destinos de créditos a la vivienda por institución

7.1. Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda

Respecto a los *créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el periodo de abril de 2023 a marzo de 2024*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 10.7 por ciento y su rango estuvo entre 10.2 y 24.0 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron crédito a las tasas promedio ponderado más bajas fueron Afirme (10.2 por ciento), Scotiabank (10.4 por ciento) y HSBC (10.5 por ciento).
- Las instituciones bancarias con mayor participación en el saldo de crédito otorgado fueron Banorte (23.2 por ciento), Scotiabank (20.5 por ciento) y Banregio (17.3 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 54.4 por ciento del número total de créditos y 61.0 por ciento del saldo total.

Cuadro 7

Cartera comparable de créditos para autoconstrucción de vivienda otorgados durante el periodo abril 2023-marzo 2024^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	6,275	11,173	2,474	16	10.7	10.5
Afirmé	684	1,113	1,610	15	10.2	10.1
Scotiabank	1,102	2,293	3,320	19	10.4	10.5
HSBC	470	969	3,086	19	10.5	10.4
Santander	757	1,701	3,598	16	10.7	10.7
Banorte	1,177	2,593	3,244	17	10.8	10.7
Banregio	1,133	1,936	1,895	16	11.0	11.0
BBVA	410	467	1,265	10	11.3	11.7
Banco Inbursa	23	40	1,794	11	11.3	11.0
CI Banco	510	40	86	4	24.0	24.0
Otras instituciones	9	21	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 de 2023 y marzo de 2024. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo vigentes a marzo de 2024. En el concepto de "Otras instituciones" se incluye a Banco del Bajío y a Banca Mifel. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con información de la CNBV.

7.2. Cartera comparable de créditos para liquidez

Respecto a los *créditos para la obtención de liquidez otorgados durante el periodo de abril de 2023 a marzo de 2024*, la tasa de interés promedio ponderado por saldo fue 12.0 por ciento y su rango se situó entre 11.3 y 17.6 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Santander (11.3 por ciento), Banca Mifel (11.6 por ciento) y HSBC (12.2 por ciento).

Uso Público

Información de acceso público.

- Las instituciones bancarias que concentraron la mayor parte del saldo de la cartera de los créditos de liquidez son Santander (34.2 por ciento), BBVA (30.3 por ciento) y HSBC (25.0 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 86.9 y 89.5 por ciento del número total de créditos y saldo total, respectivamente.

Cuadro 8

Cartera comparable de créditos de la banca comercial para liquidez otorgada durante el periodo abril 2023-marzo 2024^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	6,471	11,591	1,850	16	12.0	12.2
Santander	1,702	3,964	2,395	15	11.3	11.5
Banca Mifel	23	43	1,876	13	11.6	11.8
HSBC	1,916	2,894	1,547	16	12.2	12.3
BBVA	2,004	3,514	1,829	18	12.2	12.6
Banorte	207	366	1,809	14	12.3	14.2
Citibanamex	210	314	1,554	17	12.3	12.5
Afirme	36	104	3,047	16	12.7	13.9
Ve por Más	25	53	2,325	10	12.9	12.5
Banco del Bajío	37	73	2,049	17	14.6	14.8
Banco Inbursa	39	34	879	10	15.8	16.5
Scotiabank	257	187	763	12	17.6	18.3
Otras instituciones	15	45	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 de 2023 y marzo de 2024. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo vigentes a marzo de 2024. En el concepto de *Otras instituciones* se incluye a la siguiente institución: Banregio. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con información de la CNBV.

7.3. Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios

Respecto a los *créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgados durante el periodo de abril de 2023 a marzo de 2024*, la tasa promedio ponderado por saldo fue 10.4 por ciento y su rango estuvo entre 9.7 y 12.3 por ciento.

- Las instituciones que ofrecieron las tasas más bajas fueron Citibanamex y BBVA (9.7 por ciento), Scotiabank (10.2 por ciento) y Banorte (10.5 por ciento).
- Las instituciones que otorgaron el mayor volumen del saldo de la cartera para el pago de pasivos fueron Citibanamex (20.3 por ciento), Santander (19.6 por ciento) y HSBC (16.7 por ciento). En conjunto, estas instituciones representaron el 56.6 por ciento del saldo de la cartera para este destino.
- Las instituciones que otorgaron el mayor número de créditos para el pago de pasivos fueron Citibanamex (24.5 por ciento), HSBC (22.3 por ciento) y Santander (17.8 por ciento). En conjunto, estas instituciones otorgaron 64.5 por ciento del total de créditos otorgados.

Uso Público

Información de acceso público.

Cuadro 9
Cartera comparable de créditos para pago de pasivos hipotecarios otorgada durante el periodo
abril 2023-marzo 2024^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	5,585	8,244	1,504	17	10.4	10.3
Citibanamex	1,366	1,670	1,253	16	9.7	9.5
BBVA	621	911	1,507	17	9.7	10.0
Scotiabank	506	1,032	2,060	18	10.2	10.3
Banorte	632	1,213	1,976	17	10.5	10.8
Afirmé	131	267	1,997	18	10.5	10.4
Santander	995	1,619	1,650	17	10.7	11.1
HSBC	1,244	1,377	1,127	18	11.0	11.0
Banco Inbursa	38	38	1,023	13	11.0	11.0
Banregio	23	64	2,812	14	12.3	11.8
Otras instituciones	29	54	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 de 2023 y marzo de 2024. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo vigentes a marzo de 2024. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Mifel, Ve por Más y Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con información de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

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

En este Apéndice se presenta la información de tasas de interés promedio ponderado por saldo, plazos y montos promedio para toda la cartera comparable vigente al 31 de marzo de 2024, sin importar la fecha de otorgamiento de los créditos. Para el total de la cartera comparable de adquisición de vivienda (Cuadro 10), como por segmento de vivienda (Social: Cuadro 11, Media: Cuadro 12 y Residencial: Cuadro 13).

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

	Número de Créditos [en paréntesis cambio porcentual]	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Plazo promedio del crédito (años) [en paréntesis cambio porcentual]	Tasa promedio ponderado por saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]
Sistema	597,294 (5.5)	816,784 (8.8)	1,651 (3.6)	20 (0.0)	9.8 (0.2)	9.8 (0.1)
Citibanamex	29,802 (-1.6)	32,758 (4.1)	1,486 (5.1)	18 (1.0)	9.3 (0.1)	9.4 (0.1)
BBVA	177,117 (4.4)	218,700 (7.6)	1,515 (3.4)	19 (0.8)	9.6 (0.0)	9.5 (-0.2)
HSBC	69,248 (10.9)	92,927 (10.2)	1,571 (0.2)	20 (0.7)	9.6 (0.3)	9.7 (0.4)
Banorte	120,426 (4.6)	178,207 (7.0)	1,812 (3.2)	20 (-0.3)	9.7 (0.0)	9.8 (0.2)
Scotiabank	112,315 (10.6)	167,314 (13.0)	1,743 (2.4)	20 (-0.7)	10.0 (0.1)	10.0 (0.1)
Afirme	3,787 (2.2)	5,768 (1.7)	1,853 (0.3)	18 (1.5)	10.1 (0.3)	9.9 (0.0)
Banregio	2,931 (7.7)	4,675 (12.8)	2,033 (2.7)	17 (0.0)	10.2 (0.1)	10.2 (0.2)
Santander	60,820 (2.7)	100,906 (10.3)	1,950 (8.0)	19 (-0.6)	10.2 (0.0)	10.0 (0.2)
Ve por Más	14,811 (-6.8)	9,373 (-9.5)	718 (0.0)	29 (-0.3)	11.2 (0.0)	11.9 (0.0)
Banco del Bajío	2,702 (22.7)	2,455 (12.7)	1,325 (-5.5)	18 (4.2)	11.3 (0.2)	11.0 (0.0)
Otras instituciones	3,335	3,700	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 las siguientes: Mifel, BanCoppel, Inbursa, CI Banco, Azteca, Autofin, Multiva, ABC Capital y Banco Inmobiliario. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

Cuadro 11
Cartera comparable total de créditos para adquisición de vivienda social^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	176,193	121,787	775	21	10.2	10.3
Citibanamex	3,971	2,860	824	18	9.6	9.3
HSBC	24,856	19,195	847	20	9.8	9.6
BBVA	59,964	40,978	779	19	9.9	9.5
Banorte	21,059	15,288	818	21	10.1	9.6
BanCoppel	762	272	366	30	10.1	10.1
Scotiabank	33,530	26,246	851	21	10.3	10.0
Afirme	975	595	694	18	10.4	9.9
Banregio	625	374	697	18	10.5	10.0
Santander	19,698	11,895	697	20	11.0	9.7
Ve por Más	9,326	3,671	431	30	11.7	10.2
Banco del Bajío	500	154	469	18	12.0	11.0
Banco Inmobiliario	497	70	207	22	12.6	11.8
Otras instituciones	430	191	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 las siguientes: Mifel, Inbursa, Multiva, CI Banco, Autofin y Azteca. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

Cuadro 12
Cartera comparable total de créditos para adquisición de vivienda media^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	264,413	322,889	1,445	20	9.9	9.9
Citibanamex	12,346	10,896	1,116	18	9.4	9.3
HSBC	30,188	41,283	1,562	19	9.7	9.6
BBVA	80,031	94,625	1,423	19	9.7	9.5
Banorte	58,186	66,356	1,396	21	9.9	9.6
Scotiabank	50,339	68,667	1,558	20	10.0	10.0
Banregio	1,095	1,166	1,294	17	10.4	10.0
Afirme	1,458	1,770	1,406	18	10.4	9.9
Santander	24,435	33,027	1,567	19	10.7	9.7
Banco del Bajío	1,025	630	872	18	11.4	11.0
Ve por Más	4,562	3,659	906	29	11.4	10.2
Otras instituciones	748	810	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 las siguientes: Inbursa, Multiva, Autofin, Mifel, BanCoppel, ABC Capital, Banco Inmobiliario y Azteca. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

Cuadro 13
Cartera comparable total de créditos para adquisición de vivienda residencial^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	156,688	372,109	2,982	19	9.6	9.6
Citibanamex	13,485	19,003	2,019	18	9.1	9.3
BBVA	37,122	83,097	2,903	19	9.3	9.5
HSBC	14,204	32,449	2,860	19	9.4	9.6
Banorte	41,181	96,563	2,909	20	9.4	9.6
Santander	16,687	55,984	3,992	18	9.7	9.7
Banco Inbursa	398	941	3,277	17	9.8	9.5
Afirme	1,354	3,404	3,169	17	9.9	9.9
Scotiabank	28,446	72,401	3,122	19	10.0	10.0
Ve por Más	923	2,043	2,684	23	10.0	10.2
Banregio	1,211	3,136	3,391	17	10.1	10.0
Banco del Bajío	1,177	1,671	2,083	18	11.2	11.0
Otras instituciones	500	1,416	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Mifel, Azteca, CI Banco, Autofin, Banco Inmobiliario, ABC Capital y Multiva. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica.

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

9. Apéndice B: Cartera comparable de créditos para adquisición de vivienda de créditos otorgados en marzo de 2024

En este Apéndice se presenta la información de tasas de interés promedio ponderado por saldo, plazos y montos promedio para toda la cartera comparable de los créditos otorgados durante marzo de 2024. Para el total de la cartera comparable de adquisición de vivienda (Cuadro 14), como por segmento de vivienda (Social: Cuadro 15, Media: Cuadro 16 y Residencial: Cuadro 17).

Cuadro 14
Créditos para adquisición de vivienda otorgados en marzo de 2024^{1/}

	Número de Créditos [en paréntesis cambio porcentual]	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos) [en paréntesis cambio porcentual en términos reales]	Plazo promedio del crédito (años) [en paréntesis cambio porcentual]	Tasa promedio ponderado por saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]	Tasa mediana de la distribución del saldo (%) [en paréntesis diferencia simple de tasas]
Sistema	7,011 (-18.5)	16,693 (-16.4)	2,379 (2.4)	19 (0.3)	10.4 (0.2)	10.5 (0.2)
BBVA	1,948 (-17.4)	4,296 (-14.2)	2,210 (4.0)	19 (0.0)	9.6 (-0.1)	9.4 (-1.0)
Citibanamex	304 (-16.0)	826 (-5.5)	2,714 (12.3)	19 (-0.5)	9.8 (0.7)	9.5 (0.5)
Banregio	44 (29.4)	132 (26.1)	3,012 (-2.3)	16 (3.1)	10.3 (0.0)	10.2 (0.0)
Scotiabank	1,625 (5.9)	3,892 (3.6)	2,391 (-2.7)	19 (0.3)	10.6 (-0.3)	10.5 (0.0)
HSBC	813 (-47.4)	1,601 (-45.1)	1,960 (4.3)	20 (4.7)	10.7 (0.6)	10.4 (0.3)
Banorte	1,334 (-25.2)	3,383 (-27.0)	2,529 (-2.5)	19 (-0.6)	10.8 (1.0)	10.9 (1.3)
Afirme	33 (-31.3)	87 (-22.9)	2,639 (12.0)	19 (-0.5)	10.9 (0.3)	10.7 (0.3)
Santander	866 (-1.9)	2,324 (-3.0)	2,684 (-1.0)	19 (-0.3)	11.1 (-0.5)	11.4 (-0.5)
Otras instituciones	44	151	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 2024. En el cuadro se incluyen las instituciones que tienen al menos el 0.25 por ciento del número total de créditos otorgados durante dicho periodo. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Ve por Más, Inbursa, Mifel, Azteca y Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

Cuadro 15
Créditos para adquisición de vivienda social otorgados en marzo de 2024^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	3,279	4,231	1,287	19	10.5	10.5
BBVA	1,064	1,404	1,319	19	9.8	9.3
Citibanamex	130	174	1,329	19	10.0	9.5
HSBC	436	519	1,184	20	10.7	10.4
Scotiabank	755	1,001	1,322	19	10.7	10.2
Banorte	489	635	1,295	19	10.8	10.9
Afirme	17	19	1,099	19	10.9	10.4
Banregio	14	17	1,210	16	10.9	10.2
Santander	361	448	1,239	19	11.7	10.3
Otras instituciones	13	15	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 2024. 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 2024. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Ve por Más, Bajío, Mifel e Inbursa. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Cuadro 16
Créditos para adquisición de vivienda media otorgados en marzo de 2024^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	2,852	7,261	2,546	19	10.5	10.5
BBVA	726	1,909	2,639	19	9.6	9.3
Citibanamex	119	306	2,583	19	9.9	9.5
Banregio	18	43	2,437	16	10.2	10.2
Ve por Más	8	18	2,229	18	10.4	10.5
Banca Mifel	9	24	2,624	18	10.5	10.3
Scotiabank	660	1,635	2,478	19	10.7	10.2
HSBC	321	808	2,505	20	10.7	10.4
Afirme	9	23	2,515	18	10.8	10.4
Banorte	622	1,563	2,506	19	10.9	10.9
Santander	355	926	2,604	19	11.4	10.3
Otras instituciones	5	7	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 2024. 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 2024. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Bajío e Inbursa. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

Cuadro 17
Créditos para adquisición de vivienda residencial otorgados en marzo de 2024^{1/}

	Número de Créditos	Saldo de crédito otorgado (millones de pesos)	Monto promedio a la originación del crédito (miles de pesos)	Plazo promedio del crédito (años)	Tasa promedio ponderado por saldo (%)	Tasa mediana de la distribución del saldo (%)
Sistema	880	5,200	5,903	19	10.3	10.3
BBVA	158	982	6,230	19	9.3	9.3
Citibanamex	55	346	6,271	19	9.7	9.5
Banregio	12	72	5,976	15	10.3	10.2
Scotiabank	210	1,257	5,961	19	10.3	10.2
Santander	150	950	6,354	18	10.5	10.3
HSBC	56	274	4,877	19	10.5	10.4
Banca Mifel	4	57	14,118	16	10.8	10.3
Banorte	223	1,185	5,300	19	10.9	10.9
Afirme	7	46	6,537	19	10.9	10.4
Otras instituciones	5	31	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

1/ Créditos denominados en M.N. y a tasa fija vigentes a marzo de 2024. Se excluyen créditos en coparticipación con ONAVIS, créditos otorgados a personal empleado y ex empleado 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 2024. 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 2024. En el concepto de *Otras instituciones* se incluyen las siguientes: Inbursa, Ve por más, Azteca y Bajío. La suma de las partes puede no coincidir con el total debido al redondeo.

N.A.: No aplica

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

Uso Público

Información de acceso público.

10. Apéndice C: Información metodológica

En este Apéndice se explican los criterios para seleccionar los créditos incluidos en este reporte y las fórmulas para calcular la tasa de interés promedio ponderado por saldo y los plazos promedio.

10.1. Construcción de la cartera comparable

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

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

Con lo anterior, del número total de observaciones (1,334,001), se dejó fuera del análisis de la cartera comparable al 45.1 por ciento de las observaciones. El saldo de los créditos excluidos fue de 26.9 por ciento del total de créditos.

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

Criterios para filtrar créditos	Porcentaje excluido del número total de créditos	Porcentaje excluido del saldo de créditos
Filtro 1 - Reestructurados ^{2/}	10.0	7.5
Filtro 2 - Relacionados con la institución	0.6	0.5
Filtro 3 - En coparticipación con institutos públicos de vivienda	25.6	14.2
Filtro 4 - Mejoras a vivienda con garantía de la subcuenta de vivienda	4.7	0.1
Filtro 5 - Cartera vencida (Etapa 3)	3.7	2.7
Filtro 6 - Con atraso de al menos un día (Etapa 1y 2)	10.0	6.8
Filtro 7 - En divisas diferentes a M.N.	1.1	0.3
Filtro 8 - En tasa diferente a la fija	0.8	0.5
Total	45.1	26.9

1/ Se incluyen todos los destinos de crédito. Los filtros 1 a 8 son independientes. Para el total del porcentaje excluido de créditos se considera cada filtro por separado, por lo que puede clasificarse cartera en dos o más filtros diferentes.

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 personas deudoras por motivo de la contingencia sanitaria.

Fuente: Cuadro elaborado con datos de la CNBV.

10.2. Cálculo de tasas de interés

Este reporte incluye información acerca del costo promedio anual del crédito hipotecario tanto a nivel de instituciones y segmentos como para todo el sistema. Las tasas de interés anuales que se utilizaron para la

Uso Público

Información de acceso público.

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 de manera personal.

Para cada persona i , se cuenta con la tasa de interés que le cobra la institución intermediaria 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 persona acreditada 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 de la persona y sumando sobre todas las observaciones i que son personas acreditadas 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 su clientela:

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

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 institución intermediaria.

Para cada institución, la tasa mediana de la distribución del saldo de crédito se obtiene al ordenar a las personas acreditadas de acuerdo con su tasa, de menor a mayor; la tasa que acumula el 50 por ciento del saldo es la tasa mediana de la distribución del saldo. La tasa mediana de la distribución del saldo del sistema se obtiene de la misma forma, considerando a cada persona acreditada, en forma individual, sin agruparlas por institución.

Los plazos se refieren al periodo contratado originalmente.

10.3. Criterios de inclusión de instituciones

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

²⁵ Es la tasa de interés que divide el saldo de crédito otorgado en dos segmentos del mismo monto.



BANCO DE MÉXICO®

www.banxico.org.mx