

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.

CONDICIONES DEL MERCADO DE CRÉDITOS GARANTIZADOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia del Crédito Garantizado y en conformidad con la Circular 21/2009 emitida por Banco de México se da a conocer lo siguiente:

Información de las condiciones del mercado de créditos garantizados con garantía hipotecaria correspondientes al mes de abril de 2011 para créditos operados y ofertas vinculantes.

Presentación.

Con el propósito de dar cumplimiento a la normatividad señalada, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) recibió la información relacionada con las condiciones del mercado de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria, correspondiente a los intermediarios financieros no bancarios denominados Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOMES) e instituciones de banca múltiple, que les permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban.

La información se desglosa según el tipo de moneda, plazo, tasa de interés y valor de la vivienda, como sigue:

I. Créditos en Unidades de Inversión (UDIS).

Son financiamientos otorgados principalmente por las SOFOLES y SOFOMES con recursos fondeados por SHF, referenciados en UDIS y destinados para adquisición de vivienda nueva o usada, con tasa de interés fija. No obstante de estar denominado en UDIS, el pago mensual cambia conforme con el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.

II. Créditos en pesos.

- i. Ofertas vinculantes de créditos por parte de las instituciones de banca múltiple, SOFOLES y SOFOMES con sus propios recursos, o financiados por SHF, principalmente para adquisición de vivienda nueva o usada, con tasa de interés fija. En esta ocasión se presenta la información más representativa de la oferta que los intermediarios tienen, según la información recibida por SHF: Se contemplan cuatro clasificaciones de créditos a tasa fija: mensualidades fijas, crecientes, decrecientes o ajustables por bonificación en tasa de interés, y para cada institución se presentan las condiciones de aquel producto con el menor CAT promedio.
- ii. Financiamientos otorgados principalmente por las SOFOLES y SOFOMES con recursos fondeados por SHF, referenciados en pesos y destinados para adquisición de vivienda nueva o usada, con tasa de interés fija.

Atentamente,

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.

DR. ANTONIO PUIG ESCUDERO
Director de Estudios Económicos de la Vivienda

México, D.F., a 18 de mayo de 2011

Abril 2011.

Créditos operados en Udis para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 25 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$401,718 (87,501 Udis) y crédito de \$361,546.

		Patrimonio	Hipotecaria Vértice
Pago mensual inicial		\$3,212	\$3,285
Enganche		\$40,172	\$40,172
Crédito		\$361,546	\$361,546
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.50%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.26%	0.40%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256	\$1,523
Factor de pago al millar operado		\$8.88	\$9.09
Factor de pago al millar vinculante		\$10.27	\$9.42
% máximo del ingreso que representa el pago		19%	13%
Aforo Máximo		90%	90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		10.3%	11.1%

Créditos operados en Udis con COFINANCIAMIENTO para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 25 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$401,718 (87,501 Udis) y crédito de \$361,546. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria	Hipotecaria Vértice	Hipotecaria Casa Mexicana
Pago mensual inicial		\$3,094	\$3,261	\$3,386
Enganche		\$40,172	\$40,172	\$40,172
Crédito		\$361,546	\$361,546	\$361,546
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.24%	2.76%	2.78%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%	0.39%	0.00%
	Estudio Socioeconómico	\$1,281	\$1,523	\$850
Factor de pago al millar operado		\$8.56	\$9.02	\$9.37
Factor de pago al millar vinculante		\$9.24	\$9.42	\$10.14
% máximo del ingreso que representa el pago		9%	15%	17%
Aforo Máximo		90%	90%	90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		10.07%	10.94%	11.29%

Créditos operados en Udis con APOYO INFONAVIT para vivienda media a tasa fija para un periodo de 25 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$952,641 (207,501 Udis) y crédito de \$857,377.

		Patrimonio
Pago mensual inicial		\$7,823
Enganche		\$95,264
Crédito		\$857,377
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.11%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256
Factor de pago al millar operado		\$9.12
Factor de pago al millar vinculante		\$9.80
% máximo del ingreso que representa el pago		16%
Aforo Máximo		90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		10.2%

Ofertas vinculantes en pesos para vivienda media y residencial a tasa fija con un plazo de 15 años (valor de la vivienda de \$2,000,000 pesos) /*. Continúa.

		Bajo /5	Mifel /5	Hipotecaria Nacional /4	Banco Mercantil del Norte /7	Banco Mercantil del Norte /7	Patrimonio /5	Inbursa /4
Pago Mensual Promedio		\$19,411	\$20,190	\$29,733	\$21,315	\$17,703	\$18,739	\$20,752
Enganche		\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000
Crédito		\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.00%	2.00%	2.25%	2.70%	3.00%	2.00%	0.23%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.36%	7.19%	0.29%	0.29%	0.35%	0.29%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$920	\$460	\$0	\$500	\$1,256	\$0
	Gastos Notariales /1	1.00%	1.00%	0.81%	2.00%	1.80%	1.84%	1.59%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante		\$12.13	\$12.62	\$18.58	\$13.32	\$11.06	\$11.71	\$12.97
% del ingreso que representa el pago /3		35%	33%	33%	35%	40%	40%	30%
Aforo		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
CAT Promedio Sin IVA		13.0%	13.5%	13.9%	13.9%	14.0%	14.2%	14.3%

n.d./ No disponible.

Ofertas vinculantes en pesos para vivienda residencial a tasa fija con un plazo de 15 años (valor de la vivienda de \$2,000,000 pesos) /*. Termina.

		Banco Nacional de México /4	Fincasa Hipotecaria /5	ING Hipotecaria /4	Banca Afirme /5	Bancomer /4	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Independiente /4
Pago Mensual Promedio		\$20,442	\$22,940	\$20,590	\$21,381	\$18,971	\$22,231	\$23,784
Enganche		\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000
Crédito		\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.25%	2.50%	2.50%	1.99%	2.25%	3.00%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.10%	0.29%	0.25%	0.35%	0.32%	0.29%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$575	\$690	\$1,150	\$0	\$897	\$1,006	\$800
	Gastos Notariales /1	2.62%	0.99%	2.00%	1.73%	2.82%	3.32%	1.50%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante		\$12.78	\$14.34	\$12.87	\$13.36	\$11.86	\$13.89	\$14.87
% del ingreso que representa el pago /3		35%	30%	33%	40%	33%	30%	33%
Aforo		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
CAT Promedio Sin IVA		14.6%	14.8%	14.8%	14.9%	15.0%	16.7%	17.3%

/7 Se contemplan tres clasificaciones de créditos a tasa fija: mensualidades fijas, decrecientes, crecientes o ajustables por bonificación en tasa de interés, y para cada institución se presentan las condiciones de aquel producto ofertado con el menor CAT.

1/ Honorarios Notariales respecto al valor del inmueble, no se incluyen en el cálculo del CAT.

2/ Considera el IVA, Registro Público de la Propiedad y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, como porcentaje del valor de la vivienda, no se incluyen en el cálculo del CAT.

3/ Se considera el ingreso mínimo necesario.

4/ Mensualidades fijas durante toda la vida del crédito.

5/ Mensualidad decreciente por disminución de las comisiones y/o seguros.

6/ Mensualidad ajustable durante la vida del crédito por bonificación en la tasa de interés.

7/ Mensualidades crecientes durante la vida del crédito conforme a factores predeterminados.

n.d./ No disponible.

Abril 2011.

Créditos operados en pesos para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$401,718 (87,501 Udis) y crédito de \$361,546.

		Patrimonio	ING Hipotecaria	Hipotecaria Casa Mexicana	Hipotecaria Vértice	Finpatría
Pago mensual inicial		\$4,591	\$4,182	\$4,464	\$4,704	\$4,935
Enganche		\$40,172	\$40,172	\$40,172	\$40,172	\$40,172
Crédito		\$361,546	\$361,546	\$361,546	\$361,546	\$361,546
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.80%	2.79%	3.50%	2.50%	2.77%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%	0.08%	0.00%	0.39%	0.18%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256.38	\$1,150.00	\$850.00	\$1,523.00	\$1,350.00
Factor de pago al millar operado		\$12.70	\$11.57	\$12.35	\$13.01	\$13.65
Factor de pago al millar vinculante		\$10.34	\$12.52	\$13.10	\$9.42	\$11.11
% máximo del ingreso que representa el pago		13%	21%	8%	22%	21%
Aforo Máximo		90%	90%	90%	90%	90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		16.68%	17.05%	18.63%	19.48%	20.47%

Créditos operados en pesos con COFINANCIAMIENTO para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$401,718 (87,501 Udis) y crédito de \$361,546. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		Patrimonio	ING Hipotecaria	Hipotecaria Vértice
Pago mensual inicial		\$4,384	\$4,200	\$4,769
Enganche		\$40,172	\$40,172	\$40,172
Crédito		\$361,546	\$361,546	\$361,546
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.50%	3.90%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%	0.08%	0.44%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256	\$1,057	\$1,523
Factor de pago al millar operado		\$12.13	\$11.62	\$13.19
Factor de pago al millar vinculante		\$11.04	\$13.67	\$9.42
% máximo del ingreso que representa el pago		12%	14%	19%
Aforo Máximo		0%	0%	0%
CAT Promedio operado Sin IVA.		15.7%	16.2%	18.6%

Créditos operados en pesos con APOYO INFONAVIT para vivienda media a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$952,641 (207,501 Udis) y crédito de \$857,377.

		ING Hipotecaria
Pago mensual inicial		\$9,917
Enganche		\$95,264
Crédito		\$857,377
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.72%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.00%
	Estudio Socioeconómico	\$1,000
Factor de pago al millar operado		\$11.57
Factor de pago al millar vinculante		\$23.88
% máximo del ingreso que representa el pago		16%
Aforo Máximo		90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		15.1%