

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 enero de 2013 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 (SOFULES), Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) e instituciones de banca múltiple, que les permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban.

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

- I. 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 según subproducto (tradicional, apoyo Infonavit, cofinanciamientos y crediferente).
- II. Ofertas vinculantes de créditos por parte de las instituciones de banca múltiple, SOFOLES y SOFOMES con sus propios recursos, 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.

Atentamente,

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.

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

México, D.F., a 11 de abril de 2013

Enero 2013

Créditos operados en pesos para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$427,374 (87,501 Udis) y crédito de \$384,636.

	LI Financiera	Metrofinanciera	Caja Inmaculada	ING Hipotecaria	Caja Popular Mexicana	Casa Mexicana
Pago mensual promedio	3,739	4,147	4,342	3,929	3,868	4,279
Enganche	42,737	42,737	42,737	42,737	42,737	42,737
Crédito	384,636	384,636	384,636	384,636	384,636	384,636
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.1%	1.8%	0.1%	1.8%	0.7%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.4%	0.3%	0.7%	0.3%	0.4%
	Estudio Socioeconómico	1,000	679	600	1,000	0
Pago mensual de primas de seguros	346	217	195	245	308	382
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)	9.9	10.7	10.9	10.6	10.6	11.3
% promedio del pago respecto al ingreso	n.d.	21.6%	n.d.	16.8%	11.1%	22.0%
Aforo	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA	13.1%	13.4%	13.5%	13.6%	13.7%	14.8%

n.d./ No disponible.

Créditos operados en pesos para vivienda media a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$1'013,480 (207,501 Udis) y crédito de \$912,132.

	ING Hipotecaria	Patrimonio
Pago mensual promedio	9,255	10,025
Enganche	101,348	101,348
Crédito	912,132	912,132
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.4%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%
	Estudio Socioeconómico	720
Pago mensual de primas de seguros	440	249
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)	10.4	11.3
% promedio del pago respecto al ingreso	24.3%	31.7%
Aforo	90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA	12.7%	13.9%

Créditos operados en pesos con APOYO INFONAVIT para vivienda económica a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$427,374 (87,501 Udis) y crédito de \$384,636.

	ING Hipotecaria	
Pago mensual promedio	3,722	
Enganche	42,737	
Crédito	384,636	
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.4%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000
Pago mensual de primas de seguros	195	
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)	10.8	
% promedio del pago respecto al ingreso	13.3%	
Aforo	90.0%	
CAT Promedio Sin IVA	13.6%	

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 \$427,374 (87,501 Udis) y crédito de \$384,636. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

	ING Hipotecaria	Metrofinanciera	Casa Mexicana
Pago mensual promedio	3,786	4,165	3,795
Enganche	42,737	42,737	42,737
Crédito	384,636	384,636	384,636
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.2%	0.0%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000	679
Pago mensual de primas de seguros	135	131	307
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)	10.5	11.6	11.2
% promedio del pago respecto al ingreso	27.9%	34.7%	17.3%
Aforo	90.0%	90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA	12.7%	14.4%	14.6%

Créditos operados en pesos con COFINANCIAMIENTO para vivienda media a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$1'013,480 (207,501 Udis) y crédito de \$912,132. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria
Pago mensual promedio		9,213
Enganche		101,348
Crédito		912,132
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.8%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000
Pago mensual de primas de seguros		269
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		10.4
% promedio del pago respecto al ingreso		44.2%
Aforo		90.0%
CAT Promedio Sin IVA		12.4%

Créditos operados en pesos para vivienda económica para no afiliados (Crediferente) a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$427,374 (87,501 Udis) y crédito de \$384,636.

		ING Hipotecaria	LI Financiera
Pago mensual promedio		3,869	4,328
Enganche		42,737	42,737
Crédito		384,636	384,636
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.1%	2.1%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.4%
	Estudio Socioeconómico	1,000	1,000
Pago mensual de primas de seguros		280	239
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		10.3	11.0
% promedio del pago respecto al ingreso		20.4%	n.d.
Aforo		90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA		13.2%	14.1%

n.d./ No disponible.

Créditos operados en pesos para vivienda media para no afiliados (Crediferente) a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$1'013,480 (207,501 Udis) y crédito de \$912,132.

		ING Hipotecaria
Pago mensual promedio		9,547
Enganche		101,348
Crédito		912,132
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.9%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000
Pago mensual de primas de seguros		317
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		10.4
% promedio del pago respecto al ingreso		26.4%
Aforo		90.0%
CAT Promedio Sin IVA		12.5%

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.

		Hipotecaria Nacional /4	Banco Nacional de México /4	Bancomer /5	Ve por Más /4	Bajío /5	HSBC /4	Mifel /5	ING Hipotecaria /4
Pago Mensual Promedio		\$20,472	\$20,131	\$23,573	\$20,185	\$21,837	\$20,537	\$20,190	\$23,478
Enganche		\$200,000	\$400,000	\$200,000	\$300,000	\$200,000	\$300,000	\$400,000	\$200,000
Crédito		\$1,800,000	\$1,600,000	\$1,800,000	\$1,700,000	\$1,800,000	\$1,700,000	\$1,600,000	\$1,800,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.00%	0.00%	0.00%	2.30%	0.00%	1.00%	2.00%	1.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.28%	0.10%	0.33%	0.00%	0.36%	0.00%	n.d.	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$652	\$0	\$784	\$788	\$0	\$496	\$920	\$1,150
	Gastos Notariales /1	0.81%	2.62%	2.82%	2.00%	1.00%	2.50%	1.00%	2.00%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante		\$11.37	\$12.58	\$13.10	\$11.87	\$12.13	\$12.08	\$12.62	\$13.04
% del ingreso que representa el pago /3		33%	35%	33%	33%	35%	35%	33%	33%
Aforo		90%	80%	90%	85%	90%	85%	80%	90%
Costo Anual Total (CAT)		12.3%	12.9%	12.9%	12.9%	13.0%	13.0%	13.5%	13.9%

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 Mercantil del Norte /6	IXE /5	Patrimonio /5	Banca Afirme /5	Fincasa Hipotecaria /5	Hipotecaria Crédito y Casa /4	Hipotecaria Independiente /4
Pago Mensual Promedio		\$18,810	\$18,375	\$23,444	\$21,381	\$25,771	\$25,009	\$22,118
Enganche		\$300,000	\$500,000	\$200,000	\$400,000	\$200,000	\$200,000	\$500,000
Crédito		\$1,700,000	\$1,500,000	\$1,800,000	\$1,600,000	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,500,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	3.00%	2.50%	2.50%	1.00%	2.50%	3.00%	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.35%	0.29%	0.29%	0.35%	0.29%	0.29%	0.29%
	Estudio Socioeconómico	\$500	\$575	\$1,256	\$0	\$690	\$1,006	\$800
	Gastos Notariales /1	1.80%	2.07%	1.84%	1.73%	0.99%	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		\$11.06	\$12.25	\$13.02	\$13.36	\$14.32	\$13.89	\$14.75
% del ingreso que representa el pago /3		40%	25%	30%	40%	30%	30%	33%
Aforo		85%	75%	90%	80%	90%	90%	75%
Costo Anual Total (CAT)		14.0%	14.0%	14.4%	14.7%	14.8%	16.7%	17.1%

*/ 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.