

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 septiembre 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 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 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, 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 21 de octubre de 2013

Septiembre 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 \$434,060 (87,501 Udis) y crédito de \$390,654.

		Metrofinanciera	ING Hipotecaria	LI Financiera	Casa Mexicana
Pago mensual promedio		4,161	4,152	4,150	4,405
Enganche		43,406	43,406	43,406	43,406
Crédito		390,654	390,654	390,654	390,654
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.8%	1.7%	2.4%	0.0%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.3%	0.4%	0.3%
	Estudio Socioeconómico	679	1,000	1,000	720
Pago mensual de primas de seguros		217	245	275	382
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		10.7	10.6	10.6	11.3
% promedio del pago respecto al ingreso		21.7%	15.9%	n.d.	22.7%
Aforo promedio		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA		13.4%	13.5%	13.8%	14.7%

Créditos operados en pesos para vivienda media a tasa fija para un periodo de 20 años, cifras en pesos con valor de vivienda de \$1'029,335 (207,501 Udis) y crédito de \$926,401.

		ING Hipotecaria
Pago mensual promedio		9,585
Enganche		102,933
Crédito		926,401
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.3%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000
Pago mensual de primas de seguros		443
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		10.3
% promedio del pago respecto al ingreso		23.9%
Aforo promedio		90.0%
CAT Promedio Sin IVA		12.7%

n.d. No disponible.

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 \$434,060 (87,501 Udis) y crédito de \$390,654.

		ING Hipotecaria
Pago mensual promedio		4,220
Enganche		43,406
Crédito		390,654
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.2%
	% 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		9.5%
Aforo promedio		90.0%
CAT Promedio Sin IVA		13.5%

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 \$434,060 (87,501 Udis) y crédito de \$390,654. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria	Metrofinanciera	Casa Mexicana
Pago mensual promedio		4,121	4,510	4,386
Enganche		43,406	43,406	43,406
Crédito		390,654	390,654	390,654
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.1%	0.8%	0.0%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.3%	0.3%	0.3%
	Estudio Socioeconómico	1,000	679	720
Pago mensual de primas de seguros		138	140	307
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		10.5	11.5	11.2
% promedio del pago respecto al ingreso		28.9%	33.6%	20.0%
Aforo promedio		90.0%	90.0%	90.0%
CAT Promedio Sin IVA		12.8%	14.3%	14.4%

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 \$1'029,335 (207,501 Udis) y crédito de \$926,401. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria
Pago mensual promedio		9,768
Enganche		102,933
Crédito		926,401
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		273
Pago por cada \$1,000 pesos (factor de pago)		10.5
% promedio del pago respecto al ingreso		n.d.
Aforo promedio		90.0%
CAT Promedio Sin IVA		12.6%

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.

	Banco Nacional de México /4	Bancomer /5	Hipotecaria Nacional /4	Mifel /5	Ve por Más /4	Bajío /5
Pago Mensual Promedio	\$16,898	\$19,459	\$20,472	\$20,176	\$20,185	\$21,837
Enganche	\$300,000	\$500,000	\$200,000	\$400,000	\$300,000	\$200,000
Crédito	\$1,700,000	\$1,500,000	\$1,800,000	\$1,600,000	\$1,700,000	\$1,800,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	7.61%	0.00%	3.00%	1.50%	2.30%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.10%	0.33%	0.28%	7.19%	0.00%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$784	\$652	\$920	\$788
	Gastos Notariales /1	2.62%	2.82%	0.81%	1.00%	2.00%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante	\$9.94	\$12.97	\$11.37	\$12.61	\$11.87	\$12.13
% del ingreso que representa el pago /3	40%	33%	33%	33%	33%	35%
Aforo	85%	75%	90%	80%	85%	90%
Costo Anual Total (CAT)	9.0%	11.9%	12.3%	12.3%	12.9%	13.0%

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.

	IXE /5	Banco Mercantil del Norte /6	HSBC /4	Banca Afirme /5	Hipotecaria Independiente /4
Pago Mensual Promedio	\$18,379	\$18,810	\$19,727	\$21,381	\$20,965
Enganche	\$500,000	\$300,000	\$400,000	\$400,000	\$600,000
Crédito	\$1,500,000	\$1,700,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,400,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.00%	3.00%	8.13%	1.00%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.53%	0.35%	0.00%	0.35%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$500	\$0	\$0
	Gastos Notariales /1	2.07%	1.80%	2.50%	1.73%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Factor de pago al millar vinculante	\$12.25	\$11.06	\$12.33	\$13.36	\$14.98
% del ingreso que representa el pago /3	25%	40%	33%	40%	33%
Aforo	75%	85%	80%	80%	70%
Costo Anual Total (CAT)	13.4%	14.0%	14.5%	14.7%	17.0%

*/ 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.