



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**



SECRETARÍA
DE HACIENDA Y
CRÉDITO PÚBLICO

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 2012 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 7 de marzo de 2012

Enero 2012

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	Bajo /5	Mifel /5	Hipotecaria Nacional /4	Santander /5	Banco Mercantil del Norte /7	Inbursa /4	ING Hipotecaria /4
Pago Mensual Promedio		\$20,131	\$19,411	\$20,190	\$29,733	\$21,315	\$17,703	\$20,752	\$20,590
Enganche		\$400,000	\$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	\$1,600,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	0.00%	n.d.	2.00%	2.25%	2.70%	3.00%	n.d.	n.d.
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.10%	0.36%	n.d.	0.28%	0.29%	0.35%	0.29%	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$575	\$0	\$920	\$460	\$0	\$500	\$0	\$1,150
	Gastos Notariales /1	2.62%	1.00%	1.00%	0.81%	2.00%	1.80%	1.59%	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		\$12.58	\$12.13	\$12.62	\$18.58	\$13.32	\$11.06	\$12.97	\$12.87
% del ingreso que representa el pago /3		35%	35%	33%	33%	35%	40%	30%	33%
Aforo		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
CAT Promedio Sin IVA		12.9%	13.0%	13.5%	13.9%	13.9%	14.0%	14.3%	14.4%

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.

		Banca Afirme /5	Fincasa Hipotecaria /5	Bancomer /4	Patrimonio /5	Hipotecaria Crédito y Casa /4	Hipotecaria Independiente /4	HSBC /6
Pago Mensual Promedio		\$21,381	\$22,940	\$18,971	\$21,509	\$22,231	\$23,784	\$11,837
Enganche		\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$400,000	\$200,000
Crédito		\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$1,600,000	\$800,000
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	1.00%	2.50%	2.25%	2.50%	3.00%	2.50%	n.d.
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.35%	0.29%	0.33%	0.29%	0.29%	0.29%	0.00%
	Estudio Socioeconómico	\$0	\$690	\$897	\$1,256	\$1,006	\$800	\$0
	Gastos Notariales /1	1.73%	0.99%	2.82%	1.84%	3.32%	1.50%	1.00%
	Impuestos /2	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%
Factor de pago al millar vinculante		\$13.36	\$14.34	\$11.86	\$13.44	\$13.89	\$14.87	\$14.80
% del ingreso que representa el pago /3		40%	30%	33%	30%	30%	33%	35%
Aforo		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
CAT Promedio Sin IVA		14.7%	14.8%	15.0%	15.1%	16.7%	17.3%	17.4%

*/ 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.

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 \$412,517 (87,501 Udis) y crédito de \$371,265. No incluye el componente de INFONAVIT o de FOVISSSTE.

		ING Hipotecaria
Pago mensual inicial		\$4,502
Enganche		\$41,252
Crédito		\$371,265
Erogación Inicial	% Apertura como valor del crédito	2.50%
	% Avalúo como valor de la vivienda	0.25%
	Estudio Socioeconómico	\$1,256
Factor de pago al millar operado		\$12.13
Factor de pago al millar vinculante		\$11.04
% máximo del ingreso que representa el pago		7%
Aforo Máximo		90%
CAT Promedio operado Sin IVA.		15.8%