



Comparativo de Préstamos Hipotecarios

Abril 2021

Oferta

El Instituto actualmente ofrece dos tipos de Préstamos Hipotecarios, a elección del solicitante, bajo el esquema de pagos que más le convenga:

1. Tasa fija: a un plazo de 10 y 15 años con una tasa del 10.95% y 11.68%, respectivamente.
2. Pagos crecientes: a un plazo de 15 años, con una tasa inicial del 7% con un incremento anual del 4%.

En todos los casos las características y requisitos necesarios para obtenerlo son:

- Antigüedad mínima de 3 años (artículo 123 fracción I de la LIPEJ)
- Constituir garantía hipotecaria suficiente a favor del Instituto (artículo 123 fracción II de la LIPEJ)
- Edad mínima de 18 años y máxima de 60 años al momento de solicitar el préstamo ¹⁾ (artículo 123 fracción III de la LIPEJ). Según la edad del solicitante se deberá realizar la aportación del Fondo de Garantía correspondiente ²⁾ (artículo 123 fracciones X y XI de la LIPEJ).
- El tope máximo a solicitar en el ejercicio 2021 es de **\$899,000** (artículo 123 fracción III de la LIPEJ), monto sujeto a los ingresos del solicitante y como resultado de la aplicación del **30% de la deducción máxima de su percepción**, de conformidad con el artículo 123 fracción I de la LIPEJ. Si la persona es de la generación previa a la publicación de dicha Ley se aplica un **50%** de posible descuento de acuerdo a sus necesidades.

¹⁾ Para el caso de los préstamos hipotecarios de tasa fija a 10 años la edad máxima se extiende hasta los 65 años.

²⁾ El Fondo de Garantía por Rango de Edad autorizados por el Consejo Directivo para el ejercicio 2021

TIPO	FONDO GARANTÍA (AFI. Y PENS.)		FONDO GARANTÍA (PENS. INVALIDEZ)	
	RANGO EDAD	% FONDO	RANGO EDAD	% FONDO
PH-10	18 a 35	0.045%	18 a 35	0.054%
	36 a 50	0.060%	36 a 50	0.072%
	51 a 60	0.130%	51 a 60	0.156%
	61 a 65	0.184%	61 a 65	0.221%
PH-15	18 a 35	0.045%	18 a 35	0.054%
	36 a 50	0.060%	36 a 50	0.072%
	51 a 60	0.130%	51 a 60	0.156%
	61 a 65	0.184%	61 a 65	0.221%
PH-15-Cre.	18 a 35	0.045%	18 a 35	0.054%
	36 a 50	0.060%	36 a 50	0.072%
	51 a 60	0.130%	51 a 60	0.156%



Comparativo Mercado Abierto

La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef) cuenta con un “*Simulador de Crédito Hipotecario*”, por medio del cual se puede obtener un cuadro comparativo de los principales productos ofertados en el mercado; a través de esta herramienta, se realizaron consultas en fecha 6 de abril de 2021, con el objetivo de encontrar **la opción más barata en cuanto a pago total**, considerando un 10% de enganche, un plazo a 10 y 15 años y un monto a financiar de \$899,000 (monto máximo otorgado por el Instituto).

Resultados a 10 años


Se identificaron 11 productos en el mercado, ofertados por 10 instituciones financieras distintas que ofrecen préstamos hipotecarios con características similares a las del Instituto, a continuación se muestra una tabla comparativa a la cual se incluye el producto ofertado por este último:

SECTOR	INSTITUCION	DESEMBOLSO INICIAL	PAGO MENSUAL	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL	TASA DE INTERÉS	CAT
		(incluye enganche)	(inicial)		(suma de todas las mensualidades)	(inicial)	
Bancos	SCOTIABANK O	\$183,667.50	\$12,757.84	\$34,650.03	\$1,458,595.93	9.95%	12.00%
Bancos	HSBC PAGOS FIJOS	\$182,110.00	\$12,587.00	\$35,962.86	\$1,491,412.00	9.40%	12.10%
Sofomes	PATRIMONIO	\$203,865.45	\$12,572.67	\$38,095.18	\$1,508,720.10	10.50%	13.00%
Bancos	HSBC PAGOS BAJOS	\$182,110.00	\$11,791.00	\$35,730.30	\$1,512,033.00	9.40%	12.00%
Bancos	BANREGIO	\$166,563.87	\$12,555.01	\$28,876.53	\$1,514,216.12	10.15%	12.60%
Ipejal	PH 10 Años	\$148,198.00	\$12,882.24	\$25,764.48	\$1,545,868.79	10.95%	12.72%
Bancos	BBVA BANCOMER	\$174,419.10	\$13,109.76	\$39,329.27	\$1,546,564.51	10.40%	12.90%
Bancos	SCOTIABANK VALORA	\$183,667.50	\$12,667.94	\$31,619.11	\$1,552,501.36	11.00%	13.20%
Bancos	BX+	\$175,745.00	\$13,433.68	\$44,778.95	\$1,590,101.85	10.95%	14.00%
Bancos	BANORTE FUERTE	\$213,116.52	\$13,320.94	\$26,641.88	\$1,597,832.28	10.50%	14.00%
Bancos	HIPOTECA PERSONAL SANTANDER PAGOS FIJOS	\$210,306.00	\$13,366.90	\$31,704.83	\$1,615,597.95	10.65%	13.10%
Bancos	AFIRME	\$182,396.52	\$13,645.31	\$14,218.41	\$1,633,033.36	10.90%	14.40%
Considerando Ipejal							
	Max	\$213,116.52	\$13,645.31	\$44,778.95	\$1,633,033.36	11.00%	14.40%
	Min	\$148,198.00	\$11,791.00	\$14,218.41	\$1,458,595.93	9.40%	12.00%
	Prom	\$183,847.12	\$12,890.86	\$32,280.99	\$1,547,206.44	10.40%	13.00%
	Mediana	\$182,253.26	\$12,820.04	\$33,177.43	\$1,546,216.65	10.50%	12.95%
Sin considerar Ipejal							
	Max	\$213,116.52	\$13,645.31	\$44,778.95	\$1,633,033.36	11.00%	14.40%
	Min	\$166,563.87	\$11,791.00	\$14,218.41	\$1,458,595.93	9.40%	12.00%
	Prom	\$187,087.95	\$12,891.64	\$32,873.40	\$1,547,328.04	10.35%	13.03%
	Mediana	\$182,396.52	\$12,757.84	\$34,650.03	\$1,546,564.51	10.50%	13.00%

Comparativo Mercado Abierto

Resultados a 15 años

Se identificaron 13 productos en el mercado, ofertados por 10 instituciones financieras distintas que ofrecen préstamos hipotecarios con características similares a las del Instituto, a continuación se muestra una tabla comparativa a la cual se incluyen los productos ofertados por este último:



SECTOR	INSTITUCION	DESEMBOLSO INICIAL (incluye enganche)	PAGO MENSUAL (inicial)	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL (suma de todas las mensualidades)	TASA DE INTERÉS (inicial)	CAT
Bancos	SCOTIABANK O	\$183,667.50	\$10,519.33	\$28,819.37	\$1,749,394.85	9.95%	11.70%
Bancos	MIFEL	\$173,230.00	\$10,496.45	\$31,273.85	\$1,832,674.58	9.49%	11.70%
Bancos	HSBC PAGOS FIJOS	\$182,110.00	\$10,472.00	\$29,920.00	\$1,858,988.00	9.65%	12.10%
Sofomes	PATRIMONIO	\$203,865.45	\$10,379.55	\$31,450.03	\$1,868,318.58	10.50%	12.60%
Bancos	SCOTIABANK VALORA	\$183,667.50	\$10,402.46	\$25,351.80	\$1,886,905.97	11.00%	12.80%
Bancos	HSBC PAGOS BAJOS	\$182,110.00	\$9,561.00	\$28,972.73	\$1,916,885.00	9.65%	12.10%
Bancos	BBVA BANCOMER	\$174,419.10	\$10,911.26	\$32,733.78	\$1,927,839.80	10.40%	12.80%
Bancos	BANREGIO	\$166,563.87	\$10,999.39	\$25,298.60	\$1,993,564.45	11.25%	13.70%
Bancos	BX+	\$175,745.00	\$11,265.19	\$37,550.62	\$1,998,065.50	10.95%	13.70%
Bancos	BANORTE FUERTE	\$213,116.52	\$11,135.41	\$22,270.82	\$2,003,980.70	10.50%	13.60%
Ipejal	PH 15 años	\$148,198.00	\$11,135.06	\$22,270.12	\$2,004,311.39	11.68%	13.40%
Bancos	HIPOTECA PERSONAL SANTANDER PAGOS FIJOS	\$210,306.00	\$11,113.00	\$26,029.50	\$2,027,598.36	10.65%	13.00%
Bancos	AFIRME	\$182,396.52	\$11,478.41	\$14,641.93	\$2,064,152.96	10.90%	14.10%
Ipejal	PH Creciente 15 años	\$148,198.00	\$8,613.22	\$17,226.44	\$2,099,331.95	7.00%	12.63%
Bancos	HIPOTECA PERSONAL SANTANDER PAGOS CRECIENTES	\$181,951.15	\$9,843.29	\$22,832.36	\$2,131,674.75	10.65%	12.90%

Considerando Ipejal

Max	\$213,116.52	\$11,478.41	\$37,550.62	\$2,131,674.75	11.68%	14.10%
Min	\$148,198.00	\$8,613.22	\$14,641.93	\$1,749,394.85	7.00%	11.70%
Prom	\$180,636.31	\$10,555.00	\$26,442.80	\$1,957,579.12	10.28%	12.86%
Mediana	\$182,110.00	\$10,519.33	\$26,029.50	\$1,993,564.45	10.50%	12.80%

Sin considerar Ipejal

Max	\$213,116.52	\$11,478.41	\$37,550.62	\$2,131,674.75	11.25%	14.10%
Min	\$166,563.87	\$9,561.00	\$14,641.93	\$1,749,394.85	9.49%	11.70%
Prom	\$185,626.82	\$10,659.75	\$27,472.72	\$1,943,080.27	10.43%	12.83%
Mediana	\$182,110.00	\$10,519.33	\$28,819.37	\$1,927,839.80	10.50%	12.80%



Comparativo Mercado Abierto

Consideraciones

Es importante señalar que de conformidad con el último comparativo realizado (julio de 2020), el mercado se ha visto impactado por una reducción en las tasa de interés interbancaria en -0.9075, pasando desde 5.195 al 31 de julio de 2020 a 4.2875 al 31 de marzo de 2021 ¹⁾; situación que también se ve reflejada en las tasas de interés promedio de los préstamos hipotecarios de julio de 2020 a abril de 2021, pasando desde un promedio de tasa de 11.01 a 10.43 en los créditos a 15 años.

A pesar de que la reducción señalada no ha sido impactada en las tasas de interés cobradas por el Instituto, podemos encontrar que los productos ofertados aún se encuentran dentro de mercado, a su vez debemos considerar que las condiciones de las instituciones financieras se encuentran sujetas a **estudios de perfil de crédito del solicitante** y que **el Instituto no requiere un enganche mínimo, ni altos ingresos comprobables**.

No obstante lo anterior, y con la finalidad de solventar la inquietud presentada por el Consejo Directivo, a continuación se presentan escenarios de los préstamos hipotecarios realizando reducciones en las tasas de interés actuales de la siguiente manera:

- Para préstamos hipotecarios de tasa fija se presentan los escenarios A y B, el primero considera el promedio de tasas del mercado, y el segundo una reducción en 0.50 puntos base en tendencia con la reducción de tasas de julio de 2020 a abril de 2021.
- Para préstamos hipotecarios de pagos crecientes se presentan los escenarios C y D, el primero considera una reducción de 1.0 puntos base y el segundo en 0.50 puntos base, en ambos caso sobre la tasa inicial por lo que se mantienen las actualizaciones del 4% anual.

¹⁾ De conformidad con la Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado: Marzo de 2021 (<https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/encuestas-sobre-las-expectativas-de-los-especialis/%7BA9302B4A-04AD-4551-9877-028346F57E96%7D.pdf>) del Banco de México se espera una estabilidad en el comportamiento de la tasa de fondeo interbancario durante el ejercicio 2021 y una ligera alza al cierre de 2022.

Comparativo Mercado Abierto

Escenarios a 10 años

SECTOR	INSTITUCION	DESEMBOLSO INICIAL	PAGO MENSUAL	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL	TASA DE INTERÉS	CAT
		(incluye enganche)	(inicial)		(suma de todas las mensualidades)	(inicial)	
Bancos	SCOTIABANK O	\$183,667.50	\$12,757.84	\$34,650.03	\$1,458,595.93	9.95%	12.00%
Bancos	HSBC PAGOS FIJOS	\$182,110.00	\$12,587.00	\$35,962.86	\$1,491,412.00	9.40%	12.10%
Sofomes	PATRIMONIO	\$203,865.45	\$12,572.67	\$38,095.18	\$1,508,720.10	10.50%	13.00%
Escenario A	PH 10 Años	\$148,198.00	\$12,579.91	\$25,159.82	\$1,509,589.26	10.35%	12.06%
Bancos	HSBC PAGOS BAJOS	\$182,110.00	\$11,791.00	\$35,730.30	\$1,512,033.00	9.40%	12.00%
Bancos	BANREGIO	\$166,563.87	\$12,555.01	\$28,876.53	\$1,514,216.12	10.15%	12.60%
Escenario B	PH 10 Años	\$148,198.00	\$12,630.02	\$25,260.04	\$1,515,602.53	10.45%	12.17%
Actual	PH 10 Años	\$148,198.00	\$12,882.24	\$25,764.48	\$1,545,868.79	10.95%	12.72%
Bancos	BBVA BANCOMER	\$174,419.10	\$13,109.76	\$39,329.27	\$1,546,564.51	10.40%	12.90%
Bancos	SCOTIABANK VALORA	\$183,667.50	\$12,667.94	\$31,619.11	\$1,552,501.36	11.00%	13.20%
Bancos	BX+	\$175,745.00	\$13,433.68	\$44,778.95	\$1,590,101.85	10.95%	14.00%
Bancos	BANORTE FUERTE	\$213,116.52	\$13,320.94	\$26,641.88	\$1,597,832.28	10.50%	14.00%
Bancos	HIPOTECA PERSONAL SANTANDER PAGOS FIJOS	\$210,306.00	\$13,366.90	\$31,704.83	\$1,615,597.95	10.65%	13.10%
Bancos	AFIRME	\$182,396.52	\$13,645.31	\$14,218.41	\$1,633,033.36	10.90%	14.40%

Escenario A: Tasa de Interés promedio del mercado

Escenario B: Tasa de Interés actual (10.95%) menos 0.50 puntos base

Escenarios a 15 años

SECTOR	INSTITUCION	DESEMBOLSO INICIAL	PAGO MENSUAL	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL	TASA DE INTERÉS	CAT
		(incluye enganche)	(inicial)		(suma de todas las mensualidades)	(inicial)	
Bancos	SCOTIABANK O	\$183,667.50	\$10,519.33	\$28,819.37	\$1,749,394.85	9.95%	11.70%
Bancos	MIFEL	\$173,230.00	\$10,496.45	\$31,273.85	\$1,832,674.58	9.49%	11.70%
Bancos	HSBC PAGOS FIJOS	\$182,110.00	\$10,472.00	\$29,920.00	\$1,858,988.00	9.65%	12.10%
Sofomes	PATRIMONIO	\$203,865.45	\$10,379.55	\$31,450.03	\$1,868,318.58	10.50%	12.60%
Escenario A	PH 15 años	\$148,198.00	\$10,429.08	\$20,858.16	\$1,877,234.57	10.43%	12.03%
Bancos	SCOTIABANK VALORA	\$183,667.50	\$10,402.46	\$25,351.80	\$1,886,905.97	11.00%	12.80%
Bancos	HSBC PAGOS BAJOS	\$182,110.00	\$9,561.00	\$28,972.73	\$1,916,885.00	9.65%	12.10%
Bancos	BBVA BANCOMER	\$174,419.10	\$10,911.26	\$32,733.78	\$1,927,839.80	10.40%	12.80%
Escenario B	PH 15 años	\$148,198.00	\$10,850.01	\$21,700.02	\$1,953,000.92	11.18%	12.85%
Escenario C	PH Creciente 15 años	\$148,198.00	\$8,119.84	\$16,239.68	\$1,976,977.14	6.00%	11.54%
Bancos	BANREGIO	\$166,563.87	\$10,999.39	\$25,298.60	\$1,993,564.45	11.25%	13.70%
Bancos	BX+	\$175,745.00	\$11,265.19	\$37,550.62	\$1,998,065.50	10.95%	13.70%
Bancos	BANORTE FUERTE	\$213,116.52	\$11,135.41	\$22,270.82	\$2,003,980.70	10.50%	13.60%
Actual	PH 15 años	\$148,198.00	\$11,135.06	\$22,270.12	\$2,004,311.39	11.68%	13.40%
Bancos	HIPOTECA PERSONAL SANTANDER PAGOS FIJOS	\$210,306.00	\$11,113.00	\$26,029.50	\$2,027,598.36	10.65%	13.00%
Escenario D	PH Creciente 15 años	\$148,198.00	\$8,364.41	\$16,728.82	\$2,037,628.21	6.50%	12.08%
Bancos	AFIRME	\$182,396.52	\$11,478.41	\$14,641.93	\$2,064,152.96	10.90%	14.10%
Actual	PH Creciente 15 años	\$148,198.00	\$8,613.22	\$17,226.44	\$2,099,331.95	7.00%	12.63%
Bancos	HIPOTECA PERSONAL SANTANDER PAGOS CRECIENTES	\$181,951.15	\$9,843.29	\$22,832.36	\$2,131,674.75	10.65%	12.90%

Escenario A: Tasa de Interés promedio del mercado

Escenario B: Tasa de Interés actual (11.68%) menos 0.50 puntos base

Escenario C: Tasa de Interés actual (7%) menos 1.0 punto base

Escenario D: Tasa de Interés actual (7%) menos 0.50 puntos base

Comparativo Mercado Abierto

Impacto

En caso de aprobar alguna modificación a las tasas de interés actuales, la misma conllevaría una reducción en los ingresos recaudados por el Instituto durante la vigencia del préstamo, motivo por el cual se presenta el siguiente cuadro con los posibles impactos de cada uno de los escenarios propuestos, calculados en base al monto máximo de 899,000 autorizado:

Actual	Tasa	Interés
PH 10 años	10.95%	582,141
PH 15 años	11.68%	1,008,219
PH Creciente 15 años	7%	699,408

10 años

Escenario	Tasa Propuesta	Interés	Diferencia
A	10.35%	545,861	- 36,280
B	10.45%	551,875	- 30,266

15 años

Escenario	Tasa Propuesta	Interés	Diferencia
A	10.43%	881,143	- 127,077
B	11.18%	956,909	- 51,310
C	6%	586,071	- 113,337
D	6.50%	642,202	- 57,207

