SOLUCIONES · MERCADO CRE — REPORTE TIPO (EJEMPLO)

Riesgo de Garantía CRE

Ejemplo de salida del modelo — pruebas de estrés de LTV ("Loan to Value") ante escenarios de vacancia y precio para un activo entregado en garantía, combinando datos reales de mercado con un análisis ilustrativo.

ACTIVO EN GARANTÍA (EJEMPLO)	PREPARADO PARA	FECHA
Edificio de oficinas — Apoquindo	**[Banco / Institución ejemplo]**	**[Trimestre ejemplo]**

Este documento incluye datos reales y ficticios.

Dato real Buildings: la serie de vacancia y precio de oficinas RM 4T 2021–4T 2025 de este documento es real.

Dato ficticio / ejemplo: el activo en garantía, su tasación, deuda vigente, LTV y los resultados de los escenarios de estrés son ilustrativos. El modelo real se calibra con la tasación y estructura de deuda verificadas del cliente.

Contexto de mercado

Entre el 4T 2021 y el 4T 2025, la vacancia de oficinas de la Región Metropolitana subió de **1,7% a 6,4%**, mientras la renta promedio cayó de **0,47 a 0,38 UF/m²/mes**.

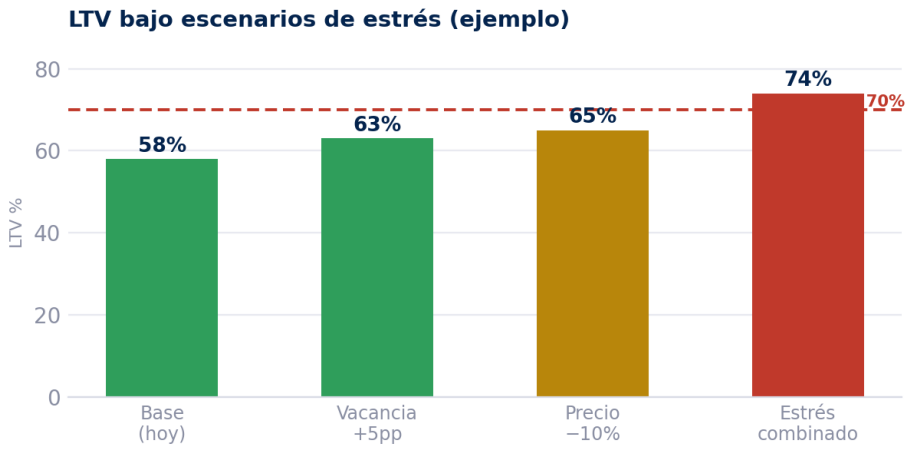
Para un **activo entregado en garantía**, ese deterioro no es solo una cifra de mercado — mueve directamente el valor de tasación y, con él, el LTV efectivo del crédito. El Riesgo de Garantía CRE traduce ese movimiento a un número que un comité de riesgo puede usar.

¿Qué mide el modelo?

Toma el valor de tasación y la deuda vigente del activo en garantía, y proyecta cómo se mueve el LTV bajo distintos escenarios de estrés de vacancia y precio de mercado — no solo el escenario actual.

VALOR DE TASACIÓN (EJEMPLO)	DEUDA VIGENTE (EJEMPLO)	LTV ACTUAL (EJEMPLO)
UF 185.000	**UF 107.300**	**58%**

Pruebas de estrés (ejemplo)



El covenant típico de este tipo de crédito (70% LTV) se supera solo en el escenario de estrés combinado (vacancia +5pp y precio −10% simultáneos).

Desglose de escenarios (ejemplo)

ESCENARIO	VACANCIA	VARIACIÓN DE PRECIO	LTV RESULTANTE	LECTURA
Base (hoy)	6,4%	0%	58%	Holgado
Vacancia +5pp	11,4%	0%	63%	Holgado
Precio −10%	6,4%	−10%	65%	Vigilar
Estrés combinado	11,4%	−10%	74%	Supera covenant

Score de riesgo de garantía (ejemplo)

Riesgo de garantía: MEDIO.
El activo mantiene holgura bajo el escenario base y de vacancia aislada, pero pierde margen de forma rápida si precio y vacancia se deterioran a la vez. Se recomienda monitoreo trimestral, no acción inmediata.

Recomendación (ejemplo)

Con un LTV base de 58% y 12 puntos de holgura hasta el covenant, el activo no requiere acción correctiva hoy. Se sugiere incorporar este activo al monitoreo trimestral del Predictor de Vacancia de Neuren, de forma que una señal temprana de deterioro en el submercado active la revisión del expediente antes de que el LTV se acerque al límite.

Metodología

Serie de vacancia y precio de mercado provista por Buildings. Modelo de estrés de LTV y scoring de riesgo desarrollado por Neuren. El contexto de mercado de este documento usa la serie trimestral real de Buildings para oficinas RM; el activo en garantía, su tasación, deuda y los resultados de los escenarios de estrés son un ejemplo de formato — un informe real se calibra con la tasación y estructura de deuda verificadas del activo del cliente.

Glosario de términos

Definiciones breves de los términos técnicos usados en este informe.

LTV (Loan to Value) — Deuda vigente dividida por el valor de tasación del activo en garantía. Un LTV de 58% significa que el crédito equivale al 58% del valor del activo; mientras más alto, menor es el colchón del acreedor.

Covenant — Límite contractual que el deudor debe respetar durante la vida del crédito. En este ejemplo, un LTV máximo de 70%; si se supera, el banco puede exigir garantías adicionales o prepago.

Estrés combinado — Escenario de prueba en que dos deterioros ocurren a la vez (aquí, vacancia +5 puntos y precio −10%). Mide la resistencia del activo en un caso adverso, no en el escenario esperado.

Prueba de estrés — Simulación de cómo cambia el LTV si el mercado empeora, para anticipar riesgos antes de que ocurran.

Tasación — Valor comercial estimado del activo por un tasador, base para calcular el LTV.

Deuda vigente — Saldo del crédito que aún debe pagarse al momento del análisis.

Holgura — Distancia entre el LTV actual y el covenant. Con LTV 58% y covenant 70%, la holgura es de 12 puntos.

Vacancia — Porcentaje de la superficie disponible que está desocupada y sin arrendar.

Punto porcentual (pp) — Diferencia absoluta entre dos porcentajes; de 6,4% a 11,4% son +5 pp.

UF/m²/mes — Renta mensual expresada en Unidades de Fomento por metro cuadrado.