

Indicador Loan-to-Value

Nota Analítica SB03/22

RESUMEN: El Loan-To-Value ratio (LTV) es un indicador clave para determinar el riesgo inherente de un crédito o evaluar la cartera de préstamos en una entidad financiera. El LTV mide la proporción del capital adeudado del crédito cubierto por la garantía. Mientras más alto sea su valor, menos colateralizado se encuentra el préstamo y más riesgo representa para el acreedor ante un escenario de impago. En esta nota analítica, se computa el indicador LTV para los créditos con garantías tasables, cuyo saldo pendiente representa el 70.4% de todos los créditos con garantía. En el periodo histórico estudiado, el LTV para los créditos con garantía tasable del Sistema Financiero dominicano pasó de 39.2% en enero 2018 a 41.3% en junio 2022. A pesar de registrar un leve aumento, el indicador continúa en un nivel deseable, indicando que en promedio el valor de garantía más que duplica el balance del capital adeudado en los créditos.

EXECUTIVE SUMMARY:

The Loan-To-Value ratio (LTV) is a key indicator to determine the inherent risk of a loan or evaluate the loan portfolio in a financial institution. The LTV measures the proportion of the value of the collateral that is equivalent to the capital owed on the covered loan. The higher its value, the less collateralized the loan is and the more risk it represents for the creditor in a default scenario. In this note, the LTV indicator is computed for loans with appraised collateral, whose outstanding balance represents 70.4% of all loans with a guarantee. In the historical period considered, the LTV for loans with appraised collateral in the Dominican Financial System went from 39.2% in January 2018 to 41.3% in June 2022. Despite this slight increase, the indicator continues at a desirable level, indicating that on average, the value of the guarantee more than doubles the outstanding loan balance.

1. INTRODUCCIÓN

El proceso de otorgamiento de créditos es una actividad que conlleva un nivel de riesgo que depende de múltiples factores: la capacidad de pago del deudor particular, la disposición de pago (ambas evidenciadas en el historial crediticio), y el colateral que respalda la facilidad financiera otorgada. Específicamente, el nivel de cobertura que presenta la garantía sobre el capital adeudado y el nivel de liquidez que posee la misma son aspectos clave en la mitigación del riesgo de pérdida ante un escenario de impago. Debido a esto, los acreedores evalúan rigurosamente el tipo de garantía y la estimación de su valor a la hora de aprobar un crédito.

El Loan-To-Value (LTV) es un indicador clave para determinar el riesgo de un crédito, y ha sido históricamente un factor determinante al momento de aprobar o aceptar una deuda¹. Según la Reserva Federal de los Estados Unidos², por ejemplo, la mayoría de los créditos requieren un LTV por debajo de 80% para ser aprobados. Se pueden aceptar créditos con LTV superiores, pero cumpliendo con otras condiciones más restrictivas, como contar con un seguro hipotecario privado. En el caso de Australia, también se requiere un LTV menor a 80%, y es posible aceptar hasta un 95% cuando se complementa con un seguro hipotecario. Según la Reserva Federal de Nueva Zelanda³, existen restricciones sobre la composición de la cartera de crédito de entidades en función del LTV: por ejemplo, no más del 10% de la cartera puede estar destinada a créditos con un LTV mayor a 80%. En la República Dominicana, por lo general, las entidades de intermediación financiera requieren un LTV de no más de 90% en el caso de los créditos hipotecarios. Aunque la normativa regulatoria no limita a un porcentaje específico de LTV al momento de aprobar créditos, el Reglamento de Evaluación de Activos (REA)⁴ exige a las entidades cierta rigurosidad en la valoración de las garantías y la actualización periódica de la misma, ya que este valor es el que sirve de resguardo para las entidades ante un escenario de impago.

El resto de este documento se organiza de la siguiente manera. En la sección 2 se discute la metodología de cálculo del LTV, mientras algunos resultados relevantes se muestran en la sección 3. Finalmente, en la sección 4 se presentan las conclusiones.

¹ Igan, D. and Kang, Heedon (2011).

² Board of Governors of the Federal Reserve System (1999).

³ Reserve Bank of New Zealand (2022).

⁴ Junta Monetaria. (2017).

2. METODOLOGÍA DE CÁLCULO

Para un crédito que cuenta con una garantía valorada, el indicador Loan-To-Value (LTV) está definido por la fórmula:

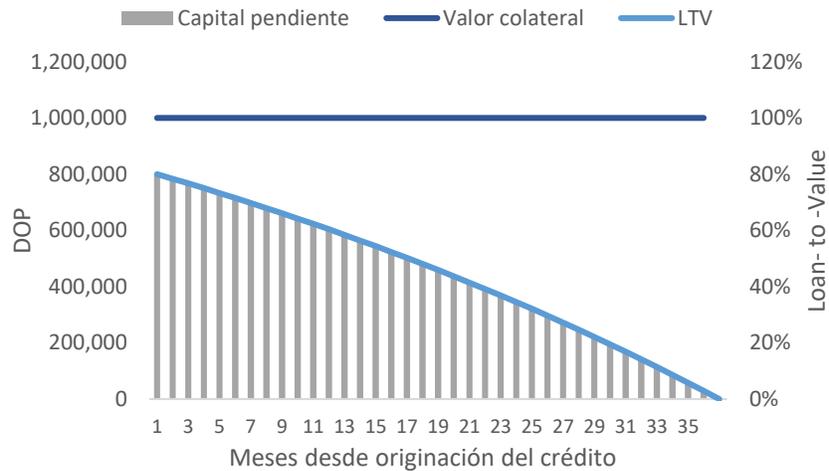
$$LTV = \frac{\text{Capital Adeudado Pendiente}}{\text{Valor de Garantía}}$$

De inmediato se destaca que el LTV no está definido para un crédito que no cuenta con una garantía (por ejemplo, las tarjetas de crédito suelen no contar con garantía). En los casos en los que se puede calcular, el LTV mide la proporción del valor de la garantía que equivale al capital adeudado del crédito cubierto por dicha garantía. A través de un ejemplo con un crédito se puede comprender el cálculo del LTV y su importancia como un indicador de riesgo. En el caso de un crédito para la adquisición de un inmueble valorado en DOP 1,000,000 con financiamiento de DOP 800,000, entonces:

$$LTV = \frac{800,000}{1,000,000} = 0.8$$

El capital adeudado al momento de originación del crédito representa un 80% del valor de la garantía que lo respalda en caso de incumplimiento. A medida que transcurre el tiempo y el deudor hace el pago de sus cuotas según la tabla de amortización del crédito, el capital pendiente del crédito y, por ende, el LTV van disminuyendo, ya que el numerador en la fórmula disminuye mientras que el valor de la garantía permanece igual⁵. El gráfico 1 muestra la evolución del LTV bajo el supuesto que la vida del crédito es de 36 meses.

Gráfico 1
Evolución hipotética del Loan-To-Value durante la vida de un crédito de 36 meses

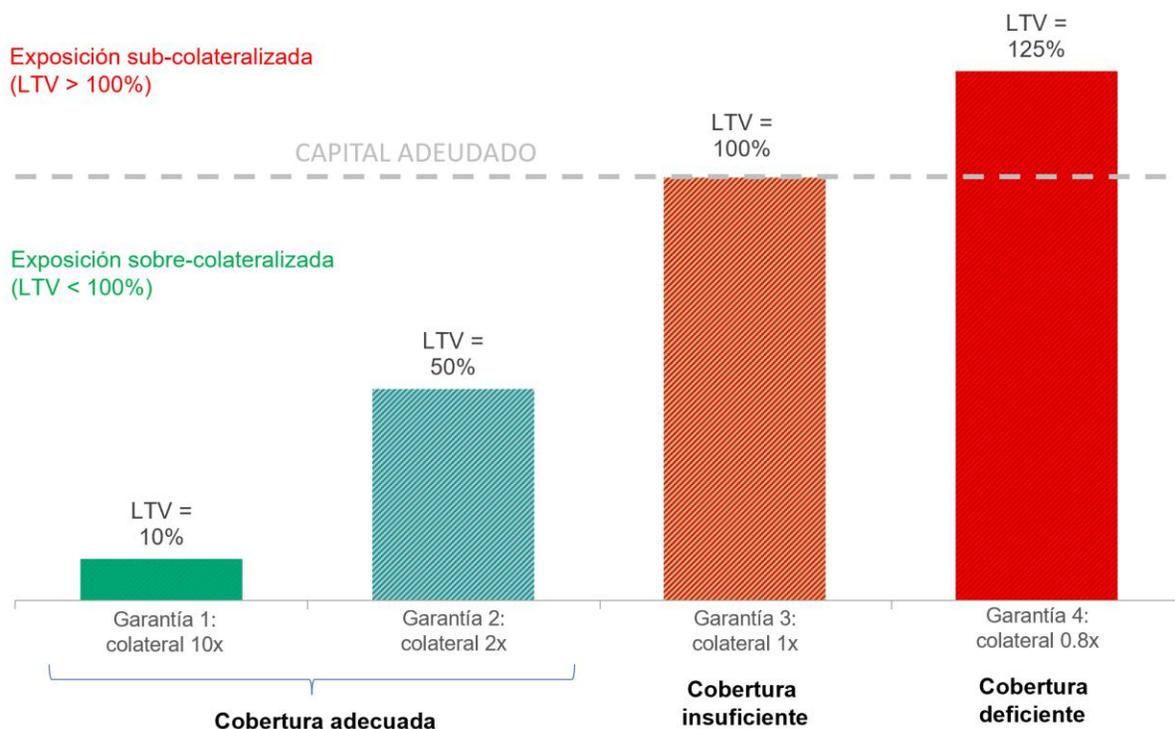


⁵ En este ejemplo se asume que el valor de la garantía es constante en el tiempo, lo que quiere decir que la garantía no es revalorizada. En los casos en los que la garantía es revalorizada, se debe tomar el nuevo valor de la garantía para calcular el LTV.

A pesar de que el LTV al momento del crédito nacer se situaba en 80%, a medida que transcurre el tiempo y este se va pagando, el LTV continúa disminuyendo. Aproximadamente para el mes 15 se reduce a 50% desde el 80% inicial; ya para este momento en la vida del préstamo, el valor del inmueble cubre dos veces el monto del capital pendiente. Un supuesto importante de este ejemplo es que en ningún momento el inmueble fue revalorizado. Una revalorización de este inmueble tendría un impacto en el valor del LTV; si el valor del inmueble incrementa, el LTV disminuye aún más, mientras que una disminución en el valor de la garantía crea una presión hacia el alza del LTV.

Por lo general, valores de LTV más bajos son deseables para el acreedor, ya que esto representa menos riesgo ante la materialización de un escenario de incumplimiento. El siguiente gráfico muestra la interpretación del LTV para diferentes rangos de valores.

Gráfico 2
Interpretación del indicador Loan-To-Value (LTV)



El gráfico 2 muestra un escenario hipotético en donde existen 4 distintas opciones de garantía para cubrir el capital adeudado de un crédito. En cuanto a la Garantía 4, esta exhibe un LTV igual a 125%. Esto indica que el capital adeudado del préstamo es mayor que el valor de la garantía, precisamente un 25% mayor. Esto es considerado como una cobertura deficiente, ya que, ante un evento de impago por parte del deudor, el valor de la garantía no es suficiente para cubrir la totalidad del capital adeudado. Un 25% del capital no es cubierto por la garantía, y la exposición es considerada sub-colateralizada por la potencial pérdida de una parte de este capital. En cuanto a la Garantía 3, se aprecia que su LTV es 100%. Aunque en este caso el valor de la garantía es igual al capital adeudado, se considera que este colateral provee una cobertura insuficiente del préstamo debido a que ante un escenario de impago en el cual el acreedor debe incurrir a costes de liquidación de la garantía (por ejemplo, vender un inmueble que sirve de garantía para

un préstamo hipotecario), en un mercado con poca demanda (y liquidez), corre el riesgo de tener que pactar la venta de la garantía a un precio por debajo del esperado, lo cual daría lugar a la pérdida de parte del capital adeudado.

En los casos de las Garantías 1 y 2, estas exhiben un LTV igual a 10% y 50%, respectivamente. La Garantía 1 es un colateral cuyo valor representa 10 veces el valor del capital adeudado, mientras que la Garantía 2 cuenta con un valor igual al doble del capital adeudado. Estas garantías proveen una cobertura adecuada del capital pendiente, el cual se considera una exposición sobre-colateralizada. De esta manera, desde el punto de vista de mitigar el riesgo de pérdida del capital, se aprecia cómo es deseable para un acreedor lograr el valor más bajo posible para el LTV del crédito.

Así como se puede calcular el LTV de un crédito en particular, se puede calcular el LTV medio de una cartera de créditos. El cálculo de este promedio se efectúa sumando el capital adeudado pendiente de la cartera de créditos y dividiendo este resultado entre la suma del valor de todas las garantías cubriendo los créditos de la cartera. Cabe destacar que este LTV medio no necesariamente representa la realidad de la distribución de todos los créditos dentro de la cartera, ya que cada uno puede contar con un LTV por encima o por debajo del promedio de la cartera. De todas formas, este cálculo permite tener una idea del nivel promedio de cobertura de la cartera. En cuanto a la interpretación de este promedio, es igual a lo ya expuesto; mientras mayor sea el LTV, peor la cobertura y más riesgo en la agrupación analizada.

$$LTV_C = \frac{\sum_C \text{Capital Adeudado Pendiente}}{\sum_C \text{Valor de Garantías}}$$

En la fórmula anterior, *C* es la cartera de la cual se desea computar el LTV.

3. RESULTADOS

En esta sección se presentan los resultados del cálculo del LTV para todos los créditos con garantía tasable⁶, que representan el 70.4% del total adeudado a créditos con garantía del Sistema Financiero dominicano a junio 2022, y para diferentes sub-carteras. De esta manera se puede apreciar cómo ha cambiado a través del tiempo el comportamiento del indicador y cómo se compara para distintos conjuntos de créditos.

En el gráfico 3 se puede observar cómo de enero 2018 a junio 2022 el LTV pasó de 39.2% a 41.3%. A pesar de haber aumentado, este indicador continúa en rangos deseables, donde en promedio los créditos se encuentran cubiertos por garantías con un valor que más que duplica el capital pendiente de esta cartera.

Al dividir la cartera por tipo de crédito, en el gráfico 4 se observa una diferencia clara en el nivel y comportamiento del LTV. Los créditos hipotecarios tienen el valor más alto, cercano al 50%. Luego le siguen los créditos de consumo, comercial y, por último, los microcréditos, que cerraron junio 2022 con 42.0%, 33.9% y 23.8%, respectivamente.

El comportamiento del LTV por tipo de cartera señala cómo las entidades financieras solicitan un mayor nivel de garantía mientras más riesgo representa el crédito. Esto se observa de manera más clara al comparar los dos extremos: los créditos hipotecarios contra los microcréditos. El primero, que cerró junio 2022 en 54.8%, tiene un poco menos de 2 veces el valor del capital adeudado cubierto por garantía, mientras que los microcréditos poseen una cobertura de un poco más de 4 veces el valor de su capital, lo que representa el doble de colateralización al comparar con los créditos hipotecarios. Por lo general, los créditos hipotecarios son considerados de menor riesgo que los microcréditos, lo cual confirma el análisis.

También se evidencian diferencias importantes en el LTV por tipo de entidad, según lo mostrado en el gráfico 5. Al cierre de junio 2022, las asociaciones de ahorros y préstamos poseen el LTV más alto, alrededor del 51%, mientras que el LTV de los bancos múltiples se sitúa alrededor del 40%. Esto refleja las diferencias en las estrategias de negocio y apetito al riesgo de ambos tipos de entidades.

Al observarlo por región, las zonas Sur y Norte del país presentan LTV más elevados, 50.5% y 47.0% respectivamente. Mientras que el Este y la región Metropolitana cuentan con LTV menor, 40.5% y 36.5% respectivamente.

⁶ Las garantías tasables son aquellas cuyo valor debe ser determinado, según el Reglamento de Evaluación de Activos, por un tasador profesional que esté inscrito en el Instituto de Tasadores Dominicanos, Inc. (ITADO), Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en otro gremio de reconocido prestigio que agrupe estos profesionales, con acreditación de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV). Estas garantías incluyen, por ejemplo, bienes inmuebles.

Gráfico 3
Loan-to-value de cartera de crédito con garantía tasable en el Sistema Financiero dominicano
 enero 2018 – junio 2022

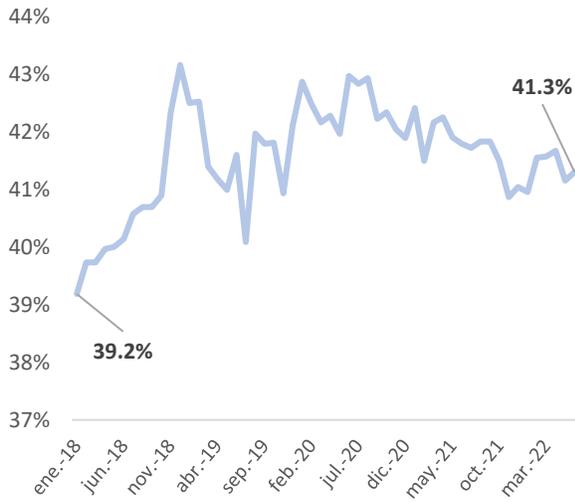


Gráfico 4
Loan-to-value de créditos con garantía tasable por tipo de cartera
 enero 2018 – junio 2022

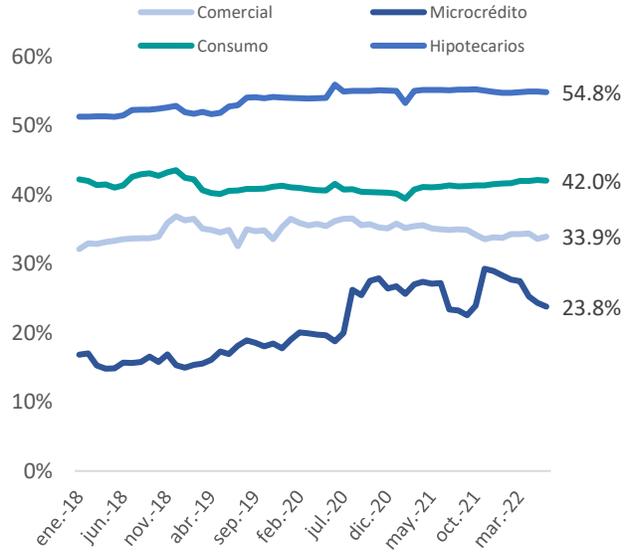


Gráfico 5
Loan-to-value de créditos con garantía tasable por tipo de entidad
 enero 2018 – junio 2022

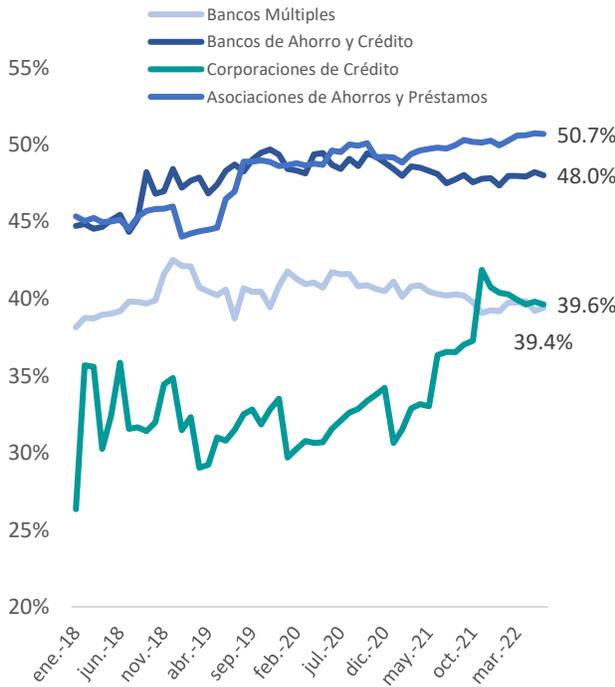
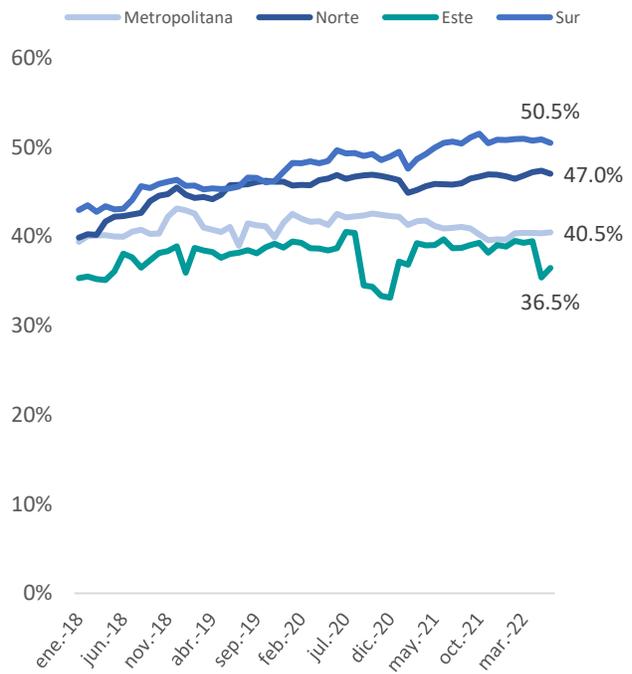


Gráfico 6
Loan-to-value de créditos con garantía tasable por región
 enero 2018 – junio 2022



4. CONCLUSIONES

El indicador Loan-To-Value representa uno de los índices más importantes a nivel internacional para identificar el riesgo de un crédito. Resulta de alta relevancia calcularlo en República Dominicana, no solo para los créditos individuales, sino también para poder medir el riesgo de las distintas carteras de créditos. En el sector financiero dominicano, el LTV de la cartera de créditos con garantía tasable se encuentra en 41.3% a junio 2022, lo cual indica que esta cartera se encuentra colateralizada en promedio en más del doble del capital adeudado. A pesar del aumento que ha tenido este indicador con relación a los niveles evidenciados durante el 2018, el mismo sigue manteniendo un valor adecuado.

El LTV puede ayudar a identificar los nichos o subconjuntos de la cartera de créditos que se encuentran vulnerables debido a coberturas insuficientes. Esto permite tomar las acciones de lugar para corregir o mitigar estas vulnerabilidades dentro del sistema. En este sentido, el LTV apoya a la buena gestión del riesgo de crédito.

REFERENCIAS

Board of Governors of the Federal Reserve System (1999). Interagency Guidance on High LTV Residential Real Estate Lending. Descargado de:

<https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/1999/sr9926a2.pdf>

Duffy, D., (2012). Irish Housing: A Role for Loan-to-Value Limits? ESRI Economic Renewal Series No. 7. Dublin: The Economic and Social Research Institute

Igan, D. and Kang, Heedon (2011). Do Loan-To-Value and Debt-To-Income Limits Work? Evidence From Korea. International Monetary Fund. Volume 2011: Issue 297.

Junta Monetaria. (2017). Reglamento de Evaluación de Activos. (<https://www.bancentral.gov.do/a/d/2571-reglamentos-vigentes>)

Morgan, P., P. J. Regis, and N. Salike (2015). Loan-to-Value Policy as a Macroprudential Tool: The case of Residential Mortgage Loans in Asia. ADBI Working Paper 528. Tokyo: Asian Development Bank Institute.

Reserve Bank of New Zealand (2022, Febrero). Loan-to-value ratio restrictions.

Descargado de <https://www.rbnz.govt.nz/regulation-and-supervision/oversight-of-banks/standards-and-requirements-for-banks/macroprudential-policy/loan-to-value-ratio-restrictions>