caixa rural d'alginet

Informe del Mercado Hipotecario

Información cuantitativa y cualitativa sobre el mercado hipotecario y transparencia informativa

31.12.2024

Información sobre el mercado hipotecario I

Las Entidades del Grupo Cooperativo Cajamar cuentan con los procedimientos y políticas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 24/2021 y Circular 3/2020, de 2 de noviembre, habiéndose adoptado, desarrollado e implementado los acuerdos y decisiones precisos para ello. En el marco de emisión de la presente información, se hace constar la vigencia de las manifestaciones recogidas en las cuentas anuales del 31 de diciembre de 2023 formuladas por el Consejo Rector de la Entidad el 26 de marzo de 2024 y en las que este Órgano manifestó expresamente que las citadas políticas y procedimientos cubren todos los aspectos relevantes en relación con sus actividades en el mercado hipotecario, siendo aplicables a todas las entidades del Grupo y regulando entre otros:

- Los criterios para considerar que un riesgo está suficientemente garantizado, en función del tipo de garantía.
- Los importes máximos de financiación en relación con el valor de los inmuebles en garantía, distinguiendo según el tipo de bien del que se trate.
- Las reglas de determinación del valor de los bienes, entre los que se exige que el valor de tasación de los bienes inmuebles debe estar certificado por una tasadora homologada por la Entidad.
- Los criterios exigidos a las sociedades de tasación para su homologación en la Entidad.
- Las reglas para medir la capacidad de pago de los acreditados, entre las que destacan, por su prudencia:
    - Las que tienen en cuenta eventuales incrementos de cuota por la evolución de los tipos de interés.
    - Las que eliminan las facilidades iniciales de pago incorporadas en determinados productos, tales como carencias de capital o sistemas de amortización creciente.
- Las fronteras de admisión de operaciones crediticias, que tienen en cuenta los resultados de la evaluación de la capacidad de pago.
- La documentación necesaria para la tramitación de las operaciones crediticias, que debe recoger, entre otras:
    - Información sobre el patrimonio de los intervinientes en la operación.
    - Información económico-financiera que permita la valoración de la capacidad de generación de recursos de los intervinientes.
- Atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, en lo concerniente al mercado de bonos garantizados, el Grupo dispone de dos programas aprobados por el Banco de España, uno de cédulas hipotecarias y otro de cédulas territoriales.

Información sobre el mercado hipotecario II

La información cualitativa y cuantitativa al 31 de diciembre de 2024 referente a los activos adquiridos en pago de deudas en función del destino de la financiación concedida inicialmente se recoge a continuación:

Miles de Euros (*)

	31 de diciembre de 2024					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deteriro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	**443**	**(44)**	**398**	**(328)**	**(372)**	**70**
Edificios y otras construcciones terminados	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	*443*	*(44)*	*398*	*(328)*	*(372)*	*70*
Viviendas	443	(44)	398	(328)	(372)	70
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	**253**	**(80)**	**173**	**(46)**	**(126)**	**127**
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**77**	**(8)**	**69**	**(38)**	**(46)**	**31**
Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**3**	**-**	**-**	**3**
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total activos adquiridos en pago de deudas	**773**	**(132)**	**640**	**(412)**	**(544)**	**228**

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 253 miles de euros, un deterioro acumulado de 126 miles de euros y un valor neto contable de 127 miles de euros.

La Entidad mantiene políticas y estrategias destinadas a la recuperación de la liquidez de este tipo de activos, las mismas se recogen de forma detallada en la Nota 6 de las Cuentas Anuales.

La información cualitativa y cuantitativa al 31 de diciembre de 2023 referente a los activos adquiridos en pago de deudas en función del destino de la financiación concedida inicialmente se recoge a continuación:

Miles de Euros (*)

	31 de diciembre de 2023					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deteriro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	**443**	**(44)**	**399**	**(291)**	**(335)**	**108**
Edificios y otras construcciones terminados	*443*	*(44)*	*399*	*(291)*	*(335)*	*108*
Viviendas	443	(44)	399	(291)	(335)	108
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	**337**	**(112)**	**225**	**(74)**	**(186)**	**151**
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**182**	**(11)**	**171**	**(43)**	**(54)**	**128**
Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**3**	**-**	**-**	**3**
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total activos adquiridos en pago de deudas	**962**	**(167)**	**795**	**(408)**	**(575)**	**387**

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 253 miles de euros, un deterioro acumulado de 126 miles de euros y un valor neto contable de 127 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2024, los activos inmobiliarios considerados en su valoración como adjudicados, excluyendo aquellos activos que están en explotación o en alquiler que se considere de calidad, de acuerdo con los artículos 175 y 176 del Anejo IX de la Circular 4/2017, se muestran a continuación:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2024					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deteriro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	**443**	**(44)**	**398**	**(328)**	**(372)**	**70**
Edificios y otras construcciones terminados	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	*443*	*(44)*	*398*	*(328)*	*(372)*	*70*
Viviendas	443	(44)	398	(328)	(372)	70
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**77**	**(8)**	**69**	**(38)**	**(46)**	**31**
Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**3**	**-**	**-**	**3**
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total activos adquiridos en pago de deudas	**520**	**(52)**	**467**	**(366)**	**(418)**	**101**

Al 31 de diciembre de 2023, los activos inmobiliarios considerados en su valoración como adjudicados, excluyendo aquellos activos que están en explotación o en alquiler que se considere de calidad, de acuerdo con los artículos 175 y 176 del Anejo IX de la Circular 4/2017, se muestran a continuación:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2023					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deteriro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	**443**	**(44)**	**399**	**(291)**	**(335)**	**108**
Edificios y otras construcciones terminados	*443*	*(44)*	*399*	*(291)*	*(335)*	*108*
Viviendas	443	(44)	399	(291)	(335)	108
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	**337**	**(112)**	**225**	**(74)**	**(186)**	**151**
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**182**	**(11)**	**171**	**(43)**	**(54)**	**128**
Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**3**	**-**	**-**	**3**
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total activos adquiridos en pago de deudas	**962**	**(167)**	**795**	**(408)**	**(575)**	**387**

Información sobre la financiación a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda I

A continuación, se detalla la información requerida por el Banco de España, en relación a la transparencia informativa en materia de financiación a la construcción y promoción inmobiliaria y la financiación para la adquisición de vivienda.

El detalle de la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria junto a sus coberturas, al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Miles de Euros

	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)	**348**	**370**	**49**	**33**	**(3)**	**(6)**
Del que: Dudosos	-	*20*	-	-	-	*(3)*
Pro memoria:						
Activos fallidos	71	71				

Miles de Euros

	2024	2023
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)	33.427	35.234
Total activo (negocios totales) (importe en libros)	141.211	122.920
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)	(150)	(244)

Información sobre la financiación a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda II

El importe bruto, sin deducir las correcciones de valor por deterioro, de las operaciones clasificadas en función de las garantías asociadas a la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Sin garantía inmobiliaria	20	-
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	327	370
Edificios terminados	*166*	*191*
Vivienda	166	191
Resto	-	-
Edificios en construcción	*44*	*47*
Vivienda	44	47
Resto	-	-
Suelo	*117*	*132*
Suelo urbano consolidado	117	132
Resto de suelo	-	-
Total	348	370

El detalle de los créditos minoristas para la adquisición de vivienda al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos
Préstamos para adquisición de vivienda	15.892	214	15.332	-
Sin hipoteca inmobiliaria	515	-	248	-
Con hipoteca inmobiliaria	15.376	214	15.084	-

Los rangos de Loan to Value (LTV) para la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

Miles de Euros

	2024					
	Importe en libros bruto sobre el importe de la última tasación (loan to value) (a)					
	LTV≤ 40%	40% < LTV≤ 60%	60% < LTV≤ 80%	80%< LTV <= 100%	LTV> 100%	Total
Importe en libros bruto	**5.325**	**4.958**	**4.479**	**570**	**44**	**15.376**
Del que: Dudosos	*91*	*123*	-	-	-	*214*

Miles de Euros

	2023					
	Importe en libros bruto sobre el importe de la última tasación (loan to value) (a)					
	LTV≤ 40%	40% < LTV≤ 60%	60% < LTV≤ 80%	80%< LTV <= 100%	LTV> 100%	Total
Importe en libros bruto	**5.474**	**4.966**	**3.958**	**639**	**47**	**15.084**
Del que: Dudosos	-	-	-	-	-	-

Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas I

A continuación, se incluye el detalle de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 de acuerdo a lo contenido en la Circular 3/2020, de 11 de junio, del Banco de España y a las políticas establecidas por la entidad al respecto:

Miles de Euros

TOTAL

31 de diciembre de 2024	Sin garantía real		Con garantía real				
					Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	7	57	1	180	180	-	(12)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	2	24	1	118	115	-	(13)
Total	**9**	**81**	**2**	**298**	**295**	**-**	**(25)**
INFORMACIÓN ADICIONAL							
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-

Del cual: DUDOSOS

	Sin garantía real		Con garantía real				
					Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	-	-	-	-	-	-	-
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	1	20	-	-	-	-	(11)
Total	**1**	**20**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(11)**
INFORMACIÓN ADICIONAL							
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-

Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas II

caixa rural d'alginet

31 de diciembre de 2023

Miles de Euros

TOTAL

	Sin garantía real		Con garantía real				
					Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	12	314	5	1.303	750	-	(930)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	2	21	3	158	159	-	(7)
Total	**14**	**335**	**8**	**1.461**	**909**	**-**	**(937)**
INFORMACIÓN ADICIONAL							
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-

Del cual: DUDOSOS

	Sin garantía real		Con garantía real				
					Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	2	148	4	1.187	655	-	(903)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	-	-	-	-	-	-	-
Total	**2**	**148**	**4**	**1.187**	**655**	**-**	**(903)**
INFORMACIÓN ADICIONAL							
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-

Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas III

A continuación, se presenta el desglose de las operaciones clasificadas como dudosas al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

	Miles de Euros	
	2024	**2023**
Administraciones Públicas	-	-
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	-	1.334
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	-	-
Resto de personas físicas	20	-
Total	**20**	**1.334**

En la Nota 6 de las cuentas anuales de la Entidad se recogen las políticas que la Entidad aplica en materia de refinanciación y reestructuración de operaciones, indicándose las medidas y criterios utilizados.

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación I

El Comité de Activos y Pasivos - COAP - es el encargado de la gestión de la liquidez de la Entidad. Los principios, instrumentos y límites en los que basa la gestión del riesgo de liquidez se describen en la Nota 6 – Políticas y Objetivos de Gestión de Riesgos, de las Cuentas Anuales de la Entidad.

A 31 de diciembre de 2024 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 377,24% (frente 304,37% del 31 de diciembre de 2023), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 379,45% con fuentes de financiación estables (frente al 309,20% de cierre de 2023).

Por otra parte, la Entidad tiene una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias) de 16 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad no cuenta con financiación obtenida en mercados mayoristas.

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación II

A continuación, se detalla la información referente a las necesidades y estrategias de financiación al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Necesidades de financiación estables		
Crédito a la clientela	33.065	35.974
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	688	709
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(292)	(1.212)
Total crédito a la clientela	**33.461**	**35.471**
Activos adquiridos en pago de deuda	**641**	**795**
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	**2.676**	**2.676**
Total Necesidades de financiación	**36.778**	**38.942**

	Miles de Euros	
	2024	2023
Fuentes de financiación estables		
Clientes cubiertos al 100% F.G.D	95.769	84.433
Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	32.876	25.949
Total depósitos minoristas de la clientela	**128.645**	**110.382**
Bonos y cédulas hipotecarias	-	-
Cédulas territoriales	-	-
Deuda senior	-	-
Emisiones avaladas por el Estado	-	-
Subordinados, preferentes y convertibles	-	-
Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-
Titulizaciones vendidas a terceros	-	-
Otra financiación vencimiento mayor a 1 año	-	-
Papel Comercial	-	-
Financiación mayorista a largo plazo	**-**	**-**
Patrimonio Neto	**10.908**	**10.025**
Total Fuentes de financiación estables	**139.553**	**120.407**

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación III

Los activos líquidos y la capacidad de emisión disponible al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2024	**2023**
Activos Líquidos		
Activos elegibles (valor nominal)	-	-
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	-	-
De los que:		
deuda con la administración pública central	-	-
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	-	-
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	-	-
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	15.928	14.770
Cédulas territoriales	-	-
Disponible emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	**15.928**	**14.770**

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación IV

No existen vencimientos de la financiación mayorista al 31 de diciembre de 2024.

	Miles de Euros			
	2025	2026	2027	>2027
Emisión:				
Bonos y Cédulas hipotecarias	-	-	-	-
Cédulas territoriales	-	-	-	-
Deuda senior	-	-	-	-
Emisiones avaladas por el Estado	-	-	-	-
Subordinadas, preferentes y convertibles	-	-	-	-
Titulizaciones vendidas a terceros	-	-	-	-
Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-	-	-
Otra financiación vencimiento mayor a un año	-	-	-	-
Papel Comercial	-	-	-	-
Total vencimiento emisiones mayoristas	**-**	**-**	**-**	**-**

GRACIAS