caixa rural torrent | GRUPO CAJAMAR

Informe del Mercado Hipotecario

Información cuantitativa y cualitativa sobre el mercado hipotecario y transparencia informativa

30.06.2023

Información sobre el mercado hipotecario

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 2022 formuladas por el Consejo Rector de la Entidad el 23 de marzo de 2023 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, entre la que debe figurar 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.

Información sobre el mercado hipotecario I

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.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, la Entidad no ha tenido actividad en los mercados mayoristas. No se han realizado nuevas emisiones y tampoco han vencido emisiones vivas.

Información sobre el mercado hipotecario II

La información cualitativa y cuantitativa al 30 de junio 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 (*)

	30 de junio 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	**118**	**(40)**	**78**	**(14)**	**(54)**	**64**
Edificios y otras construcciones terminados	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	*118*	*(40)*	*78*	*(14)*	*(54)*	*64*
Suelo urbano consolidado	118	(40)	78	(14)	(54)	64
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	**175**	**(53)**	**122**	**(9)**	**(62)**	**113**
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**1.300**	**(261)**	**1.039**	**(335)**	**(596)**	**704**
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	**-**	**-**	**14**	**(1)**	**(1)**	**13**
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**7.366**	**(5.035)**	**(5.035)**	**2.331**

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 782 miles de euros, un deterioro acumulado de 367 miles de euros y un valor neto contable de 415 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.

Información sobre el mercado hipotecario III

La información cualitativa y cuantitativa al 31 de diciembre de 2022 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 2022					
	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	**520**	**(244)**	**276**	**(69)**	**(313)**	**207**
Edificios y otras construcciones terminados	*158*	*(65)*	*93*	*(15)*	*(80)*	*78*
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	158	(65)	93	(15)	(80)	78
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	*362*	*(179)*	*183*	*(54)*	*(233)*	*129*
Suelo urbano consolidado	362	(179)	183	(54)	(233)	129
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-		-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	**418**	**(127)**	**291**	**(56)**	**(183)**	**235**
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**2.716**	**(1.092)**	**1.624**	**(443)**	**(1.535)**	**1.181**
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	**-**	**-**	**14**	**(1)**	**(1)**	**13**
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	**-**	**-**	**8.128**	**(5.404)**	**(5.404)**	**2.724**

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 1.862 miles de euros, un deterioro acumulado de 1.245 miles de euros y un valor neto contable de 617 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.

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, así como las necesidades y estrategias de financiación.

El detalle de la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria junto a sus coberturas, al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de Euros

	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)	**3.671**	**5.002**	**509**	**582**	**(148)**	**(137)**
Del que: Dudosos	*125*	*125*	*100*	*100*	*(102)*	*(96)*
Pro memoria:						
Activos fallidos	554	551				

Miles de Euros

	30/06/2023	31/12/2022
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)	286.977	287.781
Total activo (negocios totales) (importe en libros)	701.210	660.410
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)	(6.834)	(7.145)

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 al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Sin garantía inmobiliaria	-	-
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	3.671	5.002
Edificios terminados	*1.996*	*3.033*
Vivienda	1.026	1.672
Resto	970	1.361
Edificios en construcción	-	*151*
Vivienda	-	-
Resto	-	151
Suelo	*1.675*	*1.818*
Suelo urbano consolidado	1.216	1.256
Resto de suelo	459	562
Total	3.671	5.002

El importe bruto, sin deducir las correcciones de valor por deterioro, de las operaciones clasificadas en función de las garantías asociadas a la financiación al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	30/06/2023		31/12/2022	
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos
Préstamos para adquisición de vivienda	145.622	928	147.665	889
Sin hipoteca inmobiliaria	435	-	415	-
Con hipoteca inmobiliaria	145.187	928	147.250	889

Los rangos de Loan to Value (LTV) para la cartera hipotecaria minorista al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

	Miles de Euros					
	30/06/2023					
	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	**44.591**	**43.325**	**41.430**	**12.618**	**3.223**	**145.187**
Del que: Dudosos	*278*	*426*	*71*	*92*	*61*	*928*

	Miles de Euros					
	31/12/2022					
	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	**45.997**	**42.781**	**41.434**	**13.694**	**3.344**	**147.250**
Del que: Dudosos	*321*	*227*	*162*	*92*	*87*	*889*

Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas I

A continuación se incluye el detalle de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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

30 de junio de 2023	Sin garantía real		Con garantía real				Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
					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	
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	52	2.286	11	675	539	-	(586)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	*1*	*125*	*42*	-	*(102)*
Resto de hogares	40	287	31	2.422	2.181	-	(397)
Total	**92**	**2.573**	**42**	**3.097**	**2.720**	**-**	**(983)**
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				Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
					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	
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	20	551	7	309	174	-	(515)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	*1*	*125*	*42*	-	*(102)*
Resto de hogares	22	169	11	574	513	-	(257)
Total	**42**	**720**	**18**	**883**	**687**	**-**	**(772)**
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

31 de diciembre de 2022

Miles de Euros

TOTAL

	Sin garantía real		Con garantía real				
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
					Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	46	1.275	16	1.197	1.062	-	(677)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	*1*	*125*	*42*	-	*(96)*
Resto de hogares	49	322	48	3.768	3.480	-	(654)
Total	**95**	**1.597**	**64**	**4.965**	**4.542**	**-**	**(1.331)**
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				
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
					Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	24	759	8	525	390	-	(627)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	*1*	*125*	*42*	-	*(96)*
Resto de hogares	18	100	18	1.111	997	-	(500)
Total	**42**	**859**	**26**	**1.636**	**1.387**	**-**	**(1.127)**
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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

	Miles de Euros	
	30/06/2023	**31/12/2022**
Administraciones Públicas	-	-
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	651	1.143
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	-	-
Resto de personas físicas	591	960
Total	**1.242**	**2.103**

En la Nota 6 de las Cuentas Anuales de la Entidad, se recogen las políticas que se aplican 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.

Al 30 de junio de 2023 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 205,56% (frente al 194,96% de diciembre pasado), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 213,25% con fuentes de financiación estables (frente al 202,84% de cierre de 2022).

Por otra parte, la Entidad mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 4 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 112 millones de euros.

Al 30 de junio de 2023, 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	Miles de Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Necesidades de financiación estables		
Crédito a la clientela	291.992	290.949
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	2.476	2.191
Prestamos Titulizados	11.394	12.551
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(8.344)	(9.250)
Total crédito a la clientela	**297.518**	**296.441**
Activos adquiridos en pago de deuda	**1.239**	**2.191**
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	**15.981**	**15.981**
Total Necesidades de financiación	**314.738**	**314.613**

	Miles de Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Fuentes de financiación estables		
Clientes cubiertos al 100% F.G.D	486.990	478.441
Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	127.137	103.758
Total depósitos minoristas de la clientela	**614.127**	**582.199**
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	**57.057**	**55.956**
Total Fuentes de financiación estables	**671.184**	**638.155**

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación III

Los activos líquidos y la capacidad de emisión disponible al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Activos Líquidos		
Activos elegibles (valor nominal)	4.205	4.560
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	3.649	3.909
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)	3.649	3.909
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	104.550	113.444
Cédulas territoriales	7.797	6.402
Disponible emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	**112.347**	**119.846**

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación IV

No existen vencimientos de la financiación mayorista al 30 de junio de 2023.

	Miles de Euros			
	2023	2024	2025	>2025
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