

Informe del Mercado Hipotecario

**Información cuantitativa y cualitativa sobre el mercado hipotecario y
transparencia informativa**

30.06.2024

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.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, 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 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 (*)						
30 de junio de 2024						
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deterioro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	60	(16)	44	(19)	(35)	25
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.023	(200)	823	(485)	(685)	338
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	-	-	5.799	(5.344)	(5.344)	455
Total activos adquiridos en pago de deudas	1.083	(216)	867	(504)	(720)	363

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 619 miles de euros, un deterioro acumulado de 464 miles de euros y un valor neto contable de 155 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 a 31 de diciembre de 2023.

Información sobre el mercado hipotecario III

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	Deteri-ro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria					
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>					
Viviendas					
Resto					
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>					
Viviendas					
Resto					
<i>Terrenos</i>					
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					
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					
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas					
Total activos adquiridos en pago de deudas					

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 619 miles de euros, un deterioro acumulado de 445 miles de euros y un valor neto contable de 174 miles de euros.

Información sobre el mercado hipotecario IV

Al 30 de junio 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						
30 de junio de 2024						
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deterioro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	60	(16)	44	(19)	(35)	25
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	544	(76)	468	(193)	(269)	275
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	-	-	5.799	(5.344)	(5.344)	455
Total activos adquiridos en pago de deudas	604	(92)	512	(212)	(304)	300

Información sobre el mercado hipotecario V

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	Deteri ro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	118	(40)	78	(33)	(73)	45
Edificios y otras construcciones terminados	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	118	(40)	78	(33)	(73)	45
Suelo urbano consolidado	118	(40)	78	(33)	(73)	45
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	60	(16)	44	(2)	(18)	42
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.040	(210)	830	(493)	(703)	337
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	-	-	7.048	(5.613)	(5.613)	1.435
Total activos adquiridos en pago de deudas	1.218	(266)	952	(528)	(794)	424

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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)	2.912	3.314	473	549	(157)	(153)
Del que: Dudosos	163	163	101	107	(126)	(117)
Pro memoria:						
Activos fallidos	1.755	1.981				

	Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)	276.335	269.507
Total activo (negocios totales) (importe en libros)	761.938	704.012
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)	(6.729)	(7.693)

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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Sin garantía inmobiliaria	-	-
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	2.912	3.314
<i>Edificios terminados</i>	1.366	1.695
Vivienda	628	847
Resto	738	848
<i>Edificios en construcción</i>	-	-
Vivienda	-	-
Resto	-	-
<i>Suelo</i>	1.546	1.619
Suelo urbano consolidado	1.140	1.176
Resto de suelo	406	443
Total	2.912	3.314

El detalle de los créditos minoristas para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2024		31/12/2023	
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos
Préstamos para adquisición de vivienda	145.545	1.215	142.864	924
Sin hipoteca inmobiliaria	1.062	25	933	26
Con hipoteca inmobiliaria	144.483	1.190	141.931	898

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

Los rangos de Loan to Value (LTV) para la cartera hipotecaria minorista al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

		Miles de Euros					
		30/06/2024					
		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		40.216	43.245	43.908	13.149	3.965	144.483
Del que: Dudosos		359	376	363	92	-	1.190
		Miles de Euros					
		31/12/2023					
		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		40.906	42.915	42.034	12.098	3.978	141.931
Del que: Dudosos		439	341	26	92	-	898

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 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:

30 de junio de 2024

Entidades de crédito	-	-
Administraciones Públicas	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	1	8
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	65	2.367
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-
Resto de hogares	16	62
Total	82	2.437
INFORMACIÓN ADICIONAL		
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-

Miles de Euros						
TOTAL						
Sin garantía real		Con garantía real				Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		
				Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
1	8	-	-	-	-	-
65	2.367	11	702	495	16	(399)
-	-	1	125	40	-	(115)
16	62	20	1.659	1.445	-	(385)
82	2.437	31	2.361	1.940	16	(784)
-	-	-	-	-	-	-

Del cual: DUDOSOS

Entidades de crédito	-	-
Administraciones Públicas	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	18	283
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-
Resto de hogares	10	45
Total	28	328
INFORMACIÓN ADICIONAL		
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-

Sin garantía real		Con garantía real				Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		
				Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
18	283	3	193	66	-	(299)
-	-	1	125	40	-	(115)
10	45	13	935	794	-	(331)
28	328	16	1.128	860	-	(630)
-	-	-	-	-	-	-

Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas II

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros						
	TOTAL						
	Sin garantía real		Con garantía real				Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		
					Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	1	8	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	69	2.727	10	657	528	-	(654)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (Incluido suelo)	-	-	1	125	40	-	(109)
Resto de hogares	25	147	21	1.725	1.487	-	(373)
Total	95	2.882	31	2.382	2.015	-	(1.027)
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
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		
					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)	26	663	4	218	96	-	(513)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (Incluido suelo)	-	-	1	125	40	-	(109)
Resto de hogares	14	79	12	821	650	-	(306)
Total	40	742	16	1.039	746	-	(819)
INFORMACIÓN ADICIONAL							
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-

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 30 de junio de 2024 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 231,20% (frente 217,79% del 31 de diciembre de 2023), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 239,13% con fuentes de financiación estables (frente al 225,78% de cierre de 2023).

Por otra parte, la Entidad tiene una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 121 millones de euros.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	Miles de Euros			Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023		30/06/2024	31/12/2023
Necesidades de financiación estables			Fuentes de financiación estables		
Crédito a la clientela	293.041	277.991	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	517.086	487.966
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	798	1.799	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	148.043	124.607
Prestamos Titulizados	1.020	10.168			
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(8.040)	(9.639)			
Total crédito a la clientela	286.819	280.319	Total depósitos minoristas de la clientela	665.129	612.573
Activos adquiridos en pago de deuda	867	952			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	15.981	15.981	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	61.018	58.571
Total Necesidades de financiación	303.667	297.252	Total Fuentes de financiación estables	726.147	671.144

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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Activos Líquidos		
Activos elegibles (valor nominal)	-	3.891
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	-	3.360
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)	-	3.360
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	113.334	105.389
Cédulas territoriales	7.663	7.724
Disponible emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	120.997	113.113

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación IV

No existen vencimientos de la financiación mayorista al 30 de junio de 2024.

	Miles de Euros			
	2024	2025	2026	>2026
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
