

Informe del Mercado Hipotecario

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

31.12.2023

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 21 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.



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 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 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	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	-	-	-	-	-	-
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	65	(24)	41	(10)	(34)	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	-	-	5	-	-	5
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-
Total activos adquiridos en pago de deudas	65	(24)	41	(10)	(34)	31

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 65 miles de euros, un deterioro acumulado de 34 miles de euros y un valor neto contable de 31 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	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	69	(21)	48	(4)	(25)	44
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	89	(24)	65	(3)	(27)	62
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	-	-	5	-	-	5
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-
Total activos adquiridos en pago de deudas	158	(45)	113	(7)	(52)	106

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 65 miles de euros, un deterioro acumulado de 27 miles de euros y un valor neto contable de 39 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 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)	2.116	1.793	199	198	(21)	(20)
<i>Del que: Dudosos</i>	-	-	-	-	-	-
Pro memoria:						
Activos fallidos	1	-				

	Miles de Euros	
	2023	2022
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)	133.823	139.421
Total activo (negocios totales) (importe en libros)	384.863	332.263
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)	(986)	(989)

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Sin garantía inmobiliaria	25	-
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	2.091	1.793
<i>Edificios terminados</i>	1.033	1.337
Vivienda	774	1.041
Resto	259	296
<i>Edificios en construcción</i>	865	456
Vivienda	865	456
Resto	-	-
<i>Suelo</i>	193	-
Suelo urbano consolidado	122	-
Resto de suelo	71	-
Total	2.116	1.793

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

	Miles de Euros			
	2023		2022	
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos
Préstamos para adquisición de vivienda	61.082	566	63.934	1.985
Sin hipoteca inmobiliaria	710	15	341	-
Con hipoteca inmobiliaria	60.372	551	63.593	1.985

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 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

		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		14.398	19.610	23.135	2.234	995	60.372
<i>Del que: Dudosos</i>		107	-	309	-	135	551
		Miles de Euros					
		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		15.319	20.980	22.656	3.631	1.007	63.593
<i>Del que: Dudosos</i>		274	327	954	240	190	1.985

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 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						
		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
31 de diciembre de 2023								
Entidades de crédito		-	-	-	-	-	-	
Administraciones Públicas		-	-	-	-	-	-	
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)		1	6	-	-	-	-	
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)		21	820	9	1.716	1.711	(379)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>		-	-	-	-	-	-	
Resto de hogares		15	49	18	1.029	1.013	(105)	
Total		37	875	27	2.745	2.724	(484)	
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)		3	222	3	90	86	(123)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>		-	-	-	-	-	-	
Resto de hogares		7	26	5	309	308	(82)	
Total		10	248	8	399	394	(205)	
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					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)	27	2.058	17	1.166	1.048	-	(426)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	25	126	24	1.496	1.480	-	(151)
Total	52	2.184	41	2.662	2.528	-	(577)
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)	1	4	6	479	360	-	(276)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	5	19	8	648	649	-	(119)
Total	6	23	14	1.127	1.009	-	(395)
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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

	Miles de Euros	
	2023	2022
Administraciones Públicas	-	-
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	289	418
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	-	-
Resto de personas físicas	276	448
Total	565	866

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.

A 31 de diciembre de 2023 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 237,35% (frente 192,19% del 31 de diciembre de 2022), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 245,26% con fuentes de financiación estables (frente al 201,82% de cierre de 2022).

Por otra parte, la Entidad tiene una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 64 millones de euros.

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	Miles de Euros			Miles de Euros	
	2023	2022		2023	2022
Necesidades de financiación estables			Fuentes de financiación estables		
Crédito a la clientela	144.689	150.848	Cientes cubiertos al 100% F.G.D	244.147	228.125
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	1.030	1.940	Cientes no cubiertos al 100% F.G.D	96.937	61.240
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(2.056)	(2.339)			
Total crédito a la clientela	143.663	150.449	Total depósitos minoristas de la clientela	341.084	289.365
Activos adquiridos en pago de deuda	41	113			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	9.242	9.242	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	34.026	33.159
Total Necesidades de financiación	152.946	159.804	Total Fuentes de financiación estables	375.110	322.524

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Activos Líquidos		
Activos elegibles (valor nominal)	-	-
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	-	-
<i>De los que:</i>		
<i>deuda con la administración pública central</i>	-	-
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	-	-
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	-	-
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	56.895	58.994
Cédulas territoriales	6.952	8.133
Disponibles emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	63.847	67.127

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación IV

No existen vencimientos de la financiación mayorista al 31 de diciembre de 2023.

	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
