



**caixacallosa**

## Informe del Mercado Hipotecario

---

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

**31.12.2024**

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 21 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 intervenientes en la operación.
  - Información económico-financiera que permita la valoración de la capacidad de generación de recursos de los intervenientes.
- 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 céduelas hipotecarias y otro de cédulas territoriales.

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	Deterioro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria</b>						
<b>Edificios y otras construcciones terminados</b>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<b>Edificios y otras construcciones en construcción</b>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<b>Terrenos</b>	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	627	(123)	504	(343)	(466)	161
<b>Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	3	-	-	3
<b>Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Total activos adquiridos en pago de deudas</b>	627	(123)	504	(343)	(466)	161

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:

**Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria**

*Edificios y otras construcciones terminados*

Viviendas

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**

**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**

	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	31 de diciembre de 2023		Valor Neto Contable
				Deterioro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	864	(208)	656	(476)	(684)	180
	-	-	-	-	-	-
	-	-	3	-	-	3
	-	-	-	-	-	-
	864	(208)	656	(476)	(684)	180

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)	305	334	18	18	(2)	(2)
<i>Del que: Dudosos</i>	18	18	18	18	(2)	(1)
<b>Pro memoria:</b>						
Activos fallidos	1	30				
	Miles de Euros					
	2024		2023			
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)		213.385		215.372		
Total activo (negocios totales) (importe en libros)		310.433		244.545		
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)		(1.507)		(1.130)		

## 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	18	18
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	287	316
<i>Edificios terminados</i>	261	282
Vivienda	-	-
Resto	261	282
<i>Edificios en construcción</i>	-	-
Vivienda	-	-
Resto	-	-
<i>Suelo</i>	26	34
Suelo urbano consolidado	-	-
Resto de suelo	26	34
<b>Total</b>	<b>305</b>	<b>334</b>

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				
Sin hipoteca inmobiliaria	48.451	221	46.276	428
Con hipoteca inmobiliaria	273	28	256	-
	48.178	193	46.020	428

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
<b>Importe en libros bruto</b>	8.372	14.774	18.529	5.746	757	48.178
<i>Del que: Dudosos</i>	21	171	1	-	-	193

  

	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
<b>Importe en libros bruto</b>	8.552	14.251	17.616	4.882	719	46.020
<i>Del que: Dudosos</i>	-	179	185	64	-	428

# 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:

31 de diciembre de 2024

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

**Total**

## 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				Con garantía real	
	Sin garantía real		Con garantía real		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
Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
61	1.236	6	735	731	-	(446)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-
4	27	2	348	348	-	(37)
<b>65</b>	<b>1.263</b>	<b>8</b>	<b>1.083</b>	<b>1.079</b>	-	<b>(483)</b>

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

**Total**

## 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	
	Sin garantía real		Con garantía real		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
Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
32	518	2	98	93	-	(300)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-
2	18	1	38	39	-	(22)
<b>34</b>	<b>536</b>	<b>3</b>	<b>136</b>	<b>132</b>	-	<b>(322)</b>

# Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas II



31 de diciembre de 2023

Entidades de crédito	-
Administraciones Públicas	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	65
De las cuales: <i>financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	1.716
Resto de hogares	6
<b>Total</b>	<b>71</b>

## 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		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
Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
65	1.716	5	747	747	-	(290)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
6	26	3	446	446	-	(77)
<b>71</b>	<b>1.742</b>	<b>8</b>	<b>1.193</b>	<b>1.193</b>	-	<b>(367)</b>

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
De las cuales: <i>financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	266
Resto de hogares	5
<b>Total</b>	<b>32</b>

## 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		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	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
27	266	2	108	108	-	(172)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
5	26	2	132	132	-	(35)
<b>32</b>	<b>292</b>	<b>4</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	-	<b>(207)</b>

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	575	295
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	-	-
Resto de personas físicas	56	157
<b>Total</b>	<b>631</b>	<b>452</b>

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.

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 112,71% (frente 93,34% del 31 de diciembre de 2023), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 119,83% con fuentes de financiación estables (frente al 101,12% de cierre de 2023).

Por otra parte, la Entidad tiene una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 74 millones de euros.

# 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			Miles de Euros	
	2024	2023		2024	2023
<b>Necesidades de financiación estables</b>					
Crédito a la clientela	245.180	221.869	Fuentes de financiación estables		
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	696	582	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	134.738	125.116
Prestamos Titulizados	1.677	4.707	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	140.791	83.286
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(2.130)	(2.547)	Total depósitos minoristas de la clientela	275.529	208.402
<b>Total crédito a la clientela</b>	<b>245.423</b>	<b>224.611</b>	Bonos y cédulas hipotecarias	-	-
<b>Activos adquiridos en pago de deuda</b>	<b>504</b>	<b>656</b>	Cédulas territoriales	-	-
<b>Inversiones en negocios conjuntos y asociadas</b>	<b>5.556</b>	<b>5.556</b>	Deuda senior	-	-
			Emisiones avaladas por el Estado	-	-
			Subordinados, preferentes y convertibles	-	-
			Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-
			Titulizaciones vendidas a terceros	1.651	1.870
			Otra financiación vencimiento mayor a 1 año	-	-
			Papel Comercial	-	-
			<b>Financiación mayorista a largo plazo</b>	<b>1.651</b>	<b>1.870</b>
			<b>Patrimonio Neto</b>	<b>24.183</b>	<b>23.127</b>
<b>Total Necesidades de financiación</b>	<b>251.483</b>	<b>230.823</b>	<b>Total Fuentes de financiación estables</b>	<b>301.363</b>	<b>233.399</b>

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
<b>Activos Líquidos</b>		
Activos elegibles (valor nominal)	-	2.527
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	-	2.181
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)	-	2.181
<b>Capacidad de emisión:</b>		
Cédulas hipotecarias	50.316	46.652
Cédulas territoriales	23.948	5.828
Disponible emisiones avaladas por el Estado	-	-
<b>Total capacidad de emisión</b>	<b>74.264</b>	<b>52.480</b>

El detalle por vencimientos de la financiación mayorista al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2025	2026	2027	>2027
<b>Emisión:</b>				
Bonos y Cédulas hipotecarias	-	-	-	-
Cédulas territoriales	-	-	-	-
Deuda senior	-	-	-	-
Emisiones avaladas por el Estado	-	-	-	-
Subordinadas, preferentes y convertibles	-	-	-	-
Titulizaciones vendidas a terceros(**)	-	-	-	1.651
Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-	-	-
Otra financiación vencimiento mayor a un año	-	-	-	-
Papel Comercial	-	-	-	-
<b>Total vencimiento emisiones mayoristas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.651</b>

(\*\*) El calendario de vencimientos de titulizaciones está elaborado en base a estimaciones de pago de los deudores de las operaciones de activo que han sido objeto de procesos de titulización, por lo que está sujeto a posibles variaciones en función del comportamiento de pago de dichos deudores.



GRACIAS

---