

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 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.



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	Deteri-ro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	1.546	(343)	1.203	(583)	(926)	620
Edificios y otras construcciones terminados	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	1.546	(343)	1.203	(583)	(926)	620
Suelo urbano consolidado	1.546	(343)	1.203	(583)	(926)	620
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	145	(44)	101	(64)	(108)	37
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.382	(405)	977	(612)	(1.017)	365
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	3.073	(792)	2.281	(1.259)	(2.051)	1.022

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 543 miles de euros, un deterioro acumulado de 390 miles de euros y un valor neto contable de 154 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	Deteri-ro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	1.546	(343)	1.203	(607)	(950)	596
Edificios y otras construcciones terminados	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	1.546	(343)	1.203	(607)	(950)	596
Suelo urbano consolidado	1.546	(343)	1.203	(607)	(950)	596
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	145	(44)	101	(57)	(101)	44
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	2.121	(522)	1.599	(1.019)	(1.541)	580
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	-	-	1.086	(976)	(976)	110
Total activos adquiridos en pago de deudas	3.812	(909)	2.903	(1.683)	(2.592)	1.220

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 609 miles de euros, un deterioro acumulado de 425 miles de euros y un valor neto contable de 184 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	Deteri-ro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	1.546	(343)	1.203	(583)	(926)	620
Edificios y otras construcciones terminados	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	1.546	(343)	1.203	(583)	(926)	620
Suelo urbano consolidado	1.546	(343)	1.203	(583)	(926)	620
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	145	(44)	101	(64)	(108)	37
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.316	(391)	925	(591)	(982)	334
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	3.007	(778)	2.229	(1.238)	(2.016)	991



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	1.546	(343)	1.203	(607)	(950)	596
Edificios y otras construcciones terminados	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	1.546	(343)	1.203	(607)	(950)	596
Suelo urbano consolidado	1.546	(343)	1.203	(607)	(950)	596
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	145	(44)	101	(57)	(101)	44
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	2.055	(508)	1.547	(997)	(1.505)	550
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	-	-	1.086	(976)	(976)	110
Total activos adquiridos en pago de deudas	3.746	(895)	2.851	(1.661)	(2.556)	1.190



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)	677	3.533	129	859	(36)	(1.618)
<i>Del que: Dudosos</i>	<i>68</i>	<i>2.864</i>	<i>-</i>	<i>690</i>	<i>(22)</i>	<i>(1.613)</i>
Pro memoria:						
Activos fallidos	10.182	10.176				

	Miles de Euros	
	2024	2023
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)	169.091	175.889
Total activo (negocios totales) (importe en libros)	443.374	456.812
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)	(2.008)	(5.318)

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	-	1
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	677	3.532
<i>Edificios terminados</i>	620	3.119
Vivienda	98	2.283
Resto	522	836
<i>Edificios en construcción</i>	-	-
Vivienda	-	-
Resto	-	-
<i>Suelo</i>	57	413
Suelo urbano consolidado	57	413
Resto de suelo	-	-
Total	677	3.533

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	46.015	916	47.597	592
Sin hipoteca inmobiliaria	503	-	740	-
Con hipoteca inmobiliaria	45.512	916	46.857	592

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		12.637	11.954	16.916	3.137	868	45.512
	Del que: Dudosos	483	327	-	-	106	916
		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		12.421	12.992	17.046	3.000	1.398	46.857
	Del que: Dudosos	119	92	110	164	107	592



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)	11	334	2	220	220	(30)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	2	23	5	216	141	(98)
Total	13	357	7	436	361	(128)
INFORMACIÓN ADICIONAL						
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-

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	16	-	-	-	(8)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	1	9	4	201	141	(97)
Total	4	25	4	201	141	(105)
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	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
11	334	2	220	220	-	(30)
-	-	-	-	-	-	-
2	23	5	216	141	-	(98)
13	357	7	436	361	-	(128)
-	-	-	-	-	-	-
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	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3	16	-	-	-	-	(8)
-	-	-	-	-	-	-
1	9	4	201	141	-	(97)
4	25	4	201	141	-	(105)
-	-	-	-	-	-	-

31 de diciembre de 2023

31 de diciembre de 2023

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

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

Total

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

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

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

Total

INFORMACIÓN ADICIONAL

Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta



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	16	1.711
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	-	1.564
Resto de personas físicas	160	175
Total	176	1.886

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 214,94% (frente 212,65% del 31 de diciembre de 2023), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 225,39% con fuentes de financiación estables (frente al 221,27% de cierre de 2023).

Por otra parte, la Entidad tiene una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 53 millones de euros.

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

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
Necesidades de financiación estables			Fuentes de financiación estables		
Crédito a la clientela	183.117	193.604	Cientes cubiertos al 100% F.G.D	298.535	287.630
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	359	740	Cientes no cubiertos al 100% F.G.D	92.504	113.043
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(3.830)	(8.824)			
Total crédito a la clientela	179.646	185.520	Total depósitos minoristas de la clientela	391.039	400.673
Activos adquiridos en pago de deuda	2.281	2.903			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	8.040	8.040	Bonos y cédulas hipotecarias	-	-
			Cédulas territoriales	-	-
			Deuda senior	-	-
			Emissiones 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	37.119	34.031
Total Necesidades de financiación	189.967	196.463	Total Fuentes de financiación estables	428.158	434.704

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	45.146	40.620
Cédulas territoriales	7.783	6.676
Disponible emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	52.929	47.296



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
