

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 25 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	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	533	(168)	365	(146)	(314)	219
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	-	-	1.124	(780)	(780)	344
Total activos adquiridos en pago de deudas	533	(168)	365	(146)	(314)	219

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 304 miles de euros, un deterioro acumulado de 203 miles de euros y un valor neto contable de 101 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	532	(166)	366	(138)	(304)	228
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	-	-	1.326	(870)	(870)	456
Total activos adquiridos en pago de deudas	532	(166)	366	(138)	(304)	228

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 304 miles de euros, un deterioro acumulado de 193 miles de euros y un valor neto contable de 111 miles de euros.

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)	1.274	1.303	690	761	(271)	(239)
Del que: Dudosos	-	-	-	-	-	-
Pro memoria:						
Activos fallidos	906	2.184				

Miles de Euros	
30/06/2024	31/12/2023
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)	78.13577.223
Total activo (negocios totales) (importe en libros)	265.424244.007
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)	(1.511)(1.615)

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	229	232
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	1.045	1.071
<i>Edificios terminados</i>	141	145
Vivienda	41	43
Resto	100	102
<i>Edificios en construcción</i>	-	-
Vivienda	-	-
Resto	-	-
<i>Suelo</i>	904	926
Suelo urbano consolidado	464	475
Resto de suelo	440	451
Total	1.274	1.303

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	31.523	181	32.199	365
Sin hipoteca inmobiliaria	126	-	94	-
Con hipoteca inmobiliaria	31.397	181	32.105	365

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		8.651	7.446	10.670	2.764	1.866	31.397
Del que: Dudosos		-	-	181	-	-	181
		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		9.295	7.220	10.367	3.181	2.042	32.105
Del que: Dudosos		4	-	245	116	-	365

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)	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	12	312
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-
Resto de hogares	1	3
Total	13	315
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	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
12	312	8	1.236	910	-	(342)
-	-	1	315	132	-	(125)
1	3	13	1.305	1.305	-	(57)
13	315	21	2.541	2.215	-	(399)
-	-	-	-	-	-	-

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)	10	285
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-
Resto de hogares	-	-
Total	10	285
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	
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
10	285	1	44	44	-	(112)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	2	116	116	-	(23)
10	285	3	160	160	-	(135)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

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	
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	13	324	10	1.431	1.091	(300)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (Incluido suelo)	-	-	1	322	132	(92)
Resto de hogares	1	3	10	808	808	(30)
Total	14	327	20	2.239	1.899	(330)
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	
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	294	1	43	43	(105)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (Incluido suelo)	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	-	-	1	13	13	(10)
Total	11	294	2	56	56	(115)
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 292,19% (frente 266,52% del 31 de diciembre de 2023), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 298,67% con fuentes de financiación estables (frente al 274,58% de cierre de 2023).

Por otra parte, la Entidad tiene una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 31 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	80.561	79.368	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	191.301	179.952
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	569	167	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	40.777	30.922
Prestamos Titulizados	-	1.585			
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(2.067)	(2.366)			
Total crédito a la clientela	79.063	78.754	Total depósitos minoristas de la clientela	232.078	210.874
Activos adquiridos en pago de deuda	365	366			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	7.714	7.714	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	28.189	27.551
Total Necesidades de financiación	87.142	86.834	Total Fuentes de financiación estables	260.267	238.425

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)	-	1.197
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	-	1.034
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)	-	1.034
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	30.741	29.330
Cédulas territoriales	639	724
Disponible emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	31.380	30.054

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
