

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 23 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						
Edificios y otras construcciones terminados	118	(40)	78	(33)	(73)	45
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

(*) 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.

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						
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 1.862 miles de euros, un deterioro acumulado de 1.245 miles de euros y un valor neto contable de 617 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 IV

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	Deterioro 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
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	<i>118</i>	<i>(40)</i>	<i>78</i>	<i>(33)</i>	<i>(73)</i>	<i>45</i>
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

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 V

Al 31 de diciembre de 2022, 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 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	520	(244)	276	(69)	(313)	207
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	158	(65)	93	(15)	(80)	78
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	158	(65)	93	(15)	(80)	78
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	362	(179)	183	(54)	(233)	129
Suelo urbano consolidado	362	(179)	183	(54)	(233)	129
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	418	(127)	291	(56)	(183)	235
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.391	(260)	1.131	(366)	(626)	765
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	-	-	8.128	(5.404)	(5.404)	2.724
Total activos adquiridos en pago de deudas	2.329	(631)	1.698	(491)	(1.122)	1.207

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)	3.314	5.002	549	582	(153)	(137)
<i>Del que: Dudosos</i>	163	125	107	100	(117)	(96)
Pro memoria:						
Activos fallidos	1.981	551				
			Miles de Euros			
			2023	2022		
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)			269.507	287.781		
Total activo (negocios totales) (importe en libros)			704.012	660.410		
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)			(7.693)	(7.145)		

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	-	-
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	3.314	5.002
<i>Edificios terminados</i>	1.695	3.033
Vivienda	847	1.672
Resto	848	1.361
<i>Edificios en construcción</i>	-	151
Vivienda	-	-
Resto	-	151
<i>Suelo</i>	1.619	1.818
Suelo urbano consolidado	1.176	1.256
Resto de suelo	443	562
Total	3.314	5.002

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	142.864	924	147.665	889
Sin hipoteca inmobiliaria	933	26	415	-
Con hipoteca inmobiliaria	141.931	898	147.250	889

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		40.906	42.915	42.034	12.098	3.978	141.931
	<i>Del que: Dudosos</i>	439	341	26	92	-	898
		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		45.997	42.781	41.434	13.694	3.344	147.250
	<i>Del que: Dudosos</i>	321	227	162	92	87	889

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)	46	1.275	16	1.197	1.062	(677)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	1	125	42	(96)	
Resto de hogares	49	322	48	3.768	3.480	(654)	
Total	95	1.597	64	4.965	4.542	(1.331)	
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)	24	759	8	525	390	(627)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	1	125	42	(96)	
Resto de hogares	18	100	18	1.111	997	(500)	
Total	42	859	26	1.636	1.387	(1.127)	
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	539	1.143
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	-	-
Resto de personas físicas	872	960
Total	1.411	2.103

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 217,79% (frente 194,96% del 31 de diciembre de 2022), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 225,78% con fuentes de financiación estables (frente al 202,84% de cierre de 2022).

Por otra parte, la Entidad mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 4 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 113 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	277.991	290.949	Cientes cubiertos al 100% F.G.D	487.966	478.441
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	1.799	2.191	Cientes no cubiertos al 100% F.G.D	124.607	103.758
Prestamos Titulizados	10.168	12.551			
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(9.639)	(9.250)			
Total crédito a la clientela	280.319	296.441	Total depósitos minoristas de la clientela	612.573	582.199
Activos adquiridos en pago de deuda	952	2.191			
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	58.571	55.956
Total Necesidades de financiación	297.252	314.613	Total Fuentes de financiación estables	671.144	638.155

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)	3.891	4.560
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	3.360	3.909
<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)	3.360	3.909
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	105.389	113.444
Cédulas territoriales	7.724	6.402
Disponibles emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	113.113	119.846

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
