

Informe del Mercado Hipotecario

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

30.06.2025

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 consolidadas del 31 de diciembre de 2024 formuladas por el Consejo de Administración el 4 de marzo de 2025 y posteriormente en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del 30 de junio de 2025 formulados por el Consejo de Administración el 29 de julio de 2025 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 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 Grupo Cooperativo Cajamar.
- Los criterios exigidos a las sociedades de tasación para su homologación en Grupo Cooperativo Cajamar.
- 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 30 de junio de 2025 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 2025					
	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	702.490	(272.399)	430.091	(251.820)	(524.219)	178.271
Edificios y otras construcciones terminados	161.768	(48.793)	112.975	(61.836)	(110.629)	51.139
Viviendas	112.965	(35.385)	77.580	(39.163)	(74.548)	38.417
Resto	48.803	(13.408)	35.395	(22.673)	(36.081)	12.722
Edificios y otras construcciones en construcción	140.659	(47.296)	93.363	(55.554)	(102.850)	37.809
Viviendas	140.659	(47.296)	93.363	(55.554)	(102.850)	37.809
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	400.063	(176.310)	223.753	(134.430)	(310.740)	89.323
Suelo urbano consolidado	147.254	(62.554)	84.700	(48.619)	(111.173)	36.081
Resto de terrenos	252.809	(113.756)	139.053	(85.811)	(199.567)	53.242
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	60.315	(22.469)	37.846	(19.075)	(41.544)	18.771
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	118.033	(39.194)	78.839	(35.462)	(74.656)	43.377
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	-	-	123	(4)	(4)	119
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-
Total activos adquiridos en pago de deudas	880.838	(334.062)	546.776	(306.357)	(640.419)	240.419

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 68.157 miles de euros, un deterioro acumulado de 47.578 miles de euros y un valor neto contable de 20.579 miles de euros.

Grupo Cooperativo Cajamar 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 Consolidadas a 31 de diciembre de 2024.



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					
<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 95.796 miles de euros, un deterioro acumulado de 63.179 miles de euros y un valor neto contable de 32.617 miles de euros.



Al 30 de junio de 2025, 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						
30 de junio de 2025						
	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	600.998	(245.761)	355.237	(217.607)	(463.368)	137.630
Edificios y otras construcciones terminados	150.963	(44.376)	106.587	(60.522)	(104.898)	46.065
Viviendas	109.368	(34.385)	74.983	(38.934)	(73.319)	36.049
Resto	41.595	(9.991)	31.604	(21.588)	(31.579)	10.016
Edificios y otras construcciones en construcción	86.304	(38.331)	47.973	(31.047)	(69.378)	16.926
Viviendas	86.304	(38.331)	47.973	(31.047)	(69.378)	16.926
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	363.731	(163.054)	200.677	(126.038)	(289.092)	74.639
Suelo urbano consolidado	121.677	(51.429)	70.248	(42.678)	(94.107)	27.570
Resto de terrenos	242.054	(111.625)	130.429	(83.360)	(194.985)	47.069
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	59.832	(22.330)	37.502	(18.920)	(41.250)	18.582
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	114.663	(38.120)	76.543	(34.711)	(72.831)	41.832
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	-	-	123	(4)	(4)	119
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-
Total activos adquiridos en pago de deudas	775.493	(306.211)	469.282	(271.238)	(577.449)	198.044

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	Deteriroy posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	635.309	(258.934)	376.373	(229.593)	(488.527)	146.780
Edificios y otras construcciones terminados	155.762	(45.678)	110.082	(62.273)	(107.951)	47.809
Viviendas	116.190	(36.014)	80.175	(41.710)	(77.724)	38.465
Resto	39.572	(9.664)	29.907	(20.563)	(30.227)	9.344
Edificios y otras construcciones en construcción	92.520	(38.929)	53.591	(35.376)	(74.305)	18.215
Viviendas	92.446	(38.903)	53.543	(35.359)	(74.262)	18.184
Resto	74	(26)	48	(17)	(43)	31
Terrenos	387.027	(174.327)	212.700	(131.944)	(306.271)	80.756
Suelo urbano consolidado	150.340	(67.144)	83.196	(48.633)	(115.777)	34.563
Resto de terrenos	236.687	(107.183)	129.504	(83.311)	(190.494)	46.193
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	89.203	(33.568)	55.635	(24.997)	(58.565)	30.638
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	145.011	(49.201)	95.809	(42.647)	(91.848)	53.162
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	-	-	123	(4)	(4)	119
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-
Total activos adquiridos en pago de deudas	869.523	(341.703)	527.817	(297.237)	(638.940)	230.580



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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)	259.133	227.563	78.665	46.890	(12.896)	(15.486)
<i>Del que: Dudosos</i>	<i>8.905</i>	<i>17.808</i>	<i>4.204</i>	<i>6.717</i>	<i>(7.886)</i>	<i>(12.217)</i>
Pro memoria:						
Activos fallidos	143.870	143.752				
	Miles de Euros					
			30/06/2025	31/12/2024		
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)			36.217.657	34.627.832		
Total activo (negocios totales) (importe en libros)			64.539.953	62.203.765		
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)			(206.199)	(220.166)		

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Sin garantía inmobiliaria	70.008	23.719
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	189.125	203.844
<i>Edificios terminados</i>	115.936	123.682
Vivienda	86.383	93.617
Resto	29.553	30.065
<i>Edificios en construcción</i>	38.050	36.998
Vivienda	36.173	35.584
Resto	1.877	1.414
<i>Suelo</i>	35.139	43.164
Suelo urbano consolidado	25.446	24.879
Resto de suelo	9.693	18.285
Total	259.133	227.563

El detalle de los créditos minoristas para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos
Préstamos para adquisición de vivienda	12.224.302	93.294	11.772.135	91.832
Sin hipoteca inmobiliaria	259.078	2.642	169.280	2.668
Con hipoteca inmobiliaria	11.965.224	90.652	11.602.855	89.163

Los rangos de Loan to Value (LTV) para la cartera hipotecaria minorista al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

		Miles de Euros					
		30/06/2025					
		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		3.031.339	3.593.780	4.231.282	853.858	254.965	11.965.224
Del que: Dudosos		20.900	24.534	24.142	9.175	11.901	90.652
		Miles de Euros					
		31/12/2024					
		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		2.987.357	3.485.133	4.022.233	844.532	263.600	11.602.855
Del que: Dudosos		18.323	23.969	24.279	9.810	12.782	89.163



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

31 de diciembre de 2024

Entidades de crédito	-	-
Administraciones Públicas	4	1.978
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	30	1.065
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	6.514	402.622
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	3	45
Resto de hogares	2.033	15.334
Total	8.581	420.999
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	2	490
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	7	353
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	2.212	133.150
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-
Resto de hogares	1.009	6.090
Total	3.230	140.083
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		
-	-	-	-	-	-	-	-
4	1.978	-	-	-	-	-	(490)
30	1.065	3	198	135	-	-	(224)
6.514	402.622	1.365	421.983	348.633	9.645	-	(162.610)
3	45	54	27.401	24.568	-	-	(10.609)
2.033	15.334	1.986	186.016	178.217	932	-	(26.074)
8.581	420.999	3.354	608.197	526.985	10.577	-	(189.398)
-	-	-	-	-	-	-	-
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		
-	-	-	-	-	-	-	-
2	490	-	-	-	-	-	(490)
7	353	3	198	135	-	-	(187)
2.212	133.150	463	115.781	89.443	1.847	-	(125.434)
-	-	28	15.488	13.070	-	-	(10.275)
1.009	6.090	570	38.006	34.351	3	-	(18.015)
3.230	140.083	1.036	153.985	123.929	1.850	-	(144.126)
-	-	-	-	-	-	-	-



A continuación, se presenta el desglose de las operaciones clasificadas como dudosas al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

	Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Administraciones Públicas	491	490
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	153.394	175.385
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	<i>4.996</i>	<i>13.036</i>
Resto de personas físicas	36.999	37.676
Total	190.884	213.551

En la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2024 se recogen las políticas que el Grupo 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 –Gestión del Riesgo.

A 30 de junio de 2025 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 131,55% (frente 133,25% del 31 de diciembre de 2024), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 142,50% con fuentes de financiación estables (frente al 144,10% de cierre de 2024).

En el primer semestre del ejercicio 2025, el Grupo ha realizado una emisión de deuda senior preferente de 500 millones de euros colocada íntegramente en mercado. Además, unida a la emisión anteriormente citada, ha realizado una oferta pública de recompra sobre otra de sus emisiones en circulación que fue ejercida al 79% de su importe nominal

Por otra parte, Grupo Cooperativo Cajamar mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 21.100 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 6.474 millones de euros.

A continuación, se detalla la información referente a las necesidades y estrategias de financiación al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	Miles de Euros			Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024		30/06/2025	31/12/2024
Necesidades de financiación estables			Fuentes de financiación estables		
Crédito a la clientela	37.937.390	36.231.135	Cientes cubiertos al 100% F.G.D	28.866.756	28.030.625
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	421.887	419.981	Cientes no cubiertos al 100% F.G.D	19.422.594	19.138.996
Prestamos Titulizados	1.907.409	2.160.784			
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(573.034)	(567.105)			
Total crédito a la clientela	39.693.652	38.244.795	Total depósitos minoristas de la clientela	48.289.350	47.169.621
Activos adquiridos en pago de deuda	546.776	597.443			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	108.772	93.635	Bonos y cédulas hipotecarias	1.700.000	1.700.000
			Cédulas territoriales	-	-
			Deuda senior	2.256.500	2.150.000
			Emissiones avaladas por el Estado	-	-
			Subordinados, preferentes y convertibles	600.000	600.000
			Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-
			Titulizaciones vendidas a terceros	91.228	137.705
			Otra financiación vencimiento mayor a 1 año	-	-
			Papel Comercial	-	-
			Financiación mayorista a largo plazo	4.647.728	4.587.705
			Patrimonio Neto	4.559.904	4.347.916
Total Necesidades de financiación	40.349.200	38.935.873	Total Fuentes de financiación estables	57.496.982	56.105.242

Los activos líquidos y la capacidad de emisión disponible al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Activos Líquidos		
Activos elegibles (valor nominal)	21.099.593	21.524.996
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	16.248.890	16.592.609
De los que:		
deuda con la administración pública central	10.910.820	11.432.657
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	7.472.020	7.521.509
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	8.776.870	9.071.100
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	3.833.373	3.686.058
Cédulas territoriales	2.641.030	2.853.362
Disponible emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	6.474.403	6.539.420

El detalle por vencimientos de la financiación mayorista al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2025	2026	2027	>2027
Emisión:				
Bonos y Cédulas hipotecarias(*)	-	-	-	1.700.000
Cédulas territoriales	-	-	-	-
Deuda senior	106.500	-	500.000	1.650.000
Emisiones avaladas por el Estado	-	-	-	-
Subordinadas, preferentes y convertibles(*)	-	600.000	-	-
Titulizaciones vendidas a terceros(**)	11.051	22.560	8.149	49.468
Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-	-	-
Otra financiación vencimiento mayor a un año	-	-	-	-
Papel Comercial	-	-	-	-
Total vencimiento emisiones mayoristas	117.551	622.560	508.149	3.399.468

(*) Informados por el nominal de la emisión menos los importes recomprados.

(**) 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
