



**בנק ישראל**

הפיקוח על הבנקים  
אגף מדיניות והסדרה

ירושלים, כ"ט באב תשע"ג

5 באוגוסט 2013

חוזר מס' ח-06-2391

לכבוד

**התאגידים הבנקאיים וחברות כרטיסי האשראי**

**הנדון: מאגר מידע על בטחונות**

(ניהול בנקאי תקין, הוראה מספר 318)

**מבוא**

1. על מנת לשפר את מערך המידע על הלוואות לדיור, ובפרט על ביטחונות הניתנים במסגרת העסקה, וכדי לאפשר הערכה טובה יותר של שווי הביטחונות האמורים, החלטתי להרחיב את מאגר המידע על ביטחונות, ולכלול בו גם נתונים מפורטים על מבנה העסקה והביטחונות.
2. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, ובאישור הנגיד, החלטתי על עדכון ההוראה כמפורט להלן.

**התיקונים להוראה**

3. **סעיף 2(ג) - נתונים בקשר למבנה עסקה**  
עבור כל הלוואה לדיור, תאגיד בנקאי יתעד במאגר המידע את "שיעור המימון (LTV)" ו"שיעור החזר מהכנסה", כהגדרתם בסעיפים 14 ו-19, בהתאמה, בהוראת הדיווח לפיקוח מספר 876 ("דוח חודשי על הלוואות לדיור"), וכן את אופן רישום הביטחון ומקום הרישום.
4. **סעיף 2(ד) - נתונים על דירות למגורים שנתקבלו כביטחון**  
תאגיד בנקאי יקיים מאגר מידע ממוחשב על דירות למגורים שנתקבלו כביטחון להלוואות לדיור. הפרטים שיוחזקו במאגר מפורטים בנספח להוראה, והם יתבססו על הערכת השמאי ועל חוזה הרכישה (הכל כמפורט בגוף ההוראה).  
בין היתר, על התאגיד הבנקאי לשמור במאגר המידע פרטים אודות כתובת הדירה, גוש-חלקה-תת-חלקה, סוג הנכס, מספר חדרים, שטח, קומה, שנת בניה, תאריך הרכישה ומחיר הדירה. עבור דירות בהן התאגיד הבנקאי מחזיק בהערכת שמאי, יש לשמור פרטים גם על גובה הערכת השמאי ומועדה, וכן מידע על קיומם של מעלית, חניה, מרפסת, גינה, מחסן וממ"ד.

**תחילה**

5. מועד התחילה של השינויים להוראה הוא 1 ביולי 2014. ההנחיות החדשות יחולו על עסקאות שיאושרו החל ממועד התחילה.

**עדכון הקובץ**

6. מצורפים דפי עדכון לקובץ ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

**להכניס עמוד**

318-1-3 [3] (8/13)

**להוציא עמוד**

318-1-2 [2] (12/95)

בכבוד רב,



דוד זקן

המפקח על הבנקים

## מאגר מידע על בטחונות

### מ ב ו א

1. מגוון הסיכונים המתלווים לניהול תחום האשראי בתאגידים הבנקאיים, מחייב ניהול מערכת מידע מעודכן על הבטחונות שנתקבלו ושוויים.

### ניהול מאגר מידע

2. (א) תאגיד בנקאי יקיים מאגר מידע ממוחשב על כל סוגי הבטחונות שנתקבלו מלקוחותיו להבטחת חביוותיהם.

(ב) המאגר לפי סעיף זה יכלול לפחות שני אלה :

(1) הלקוחות הגדולים שהסכום המצטבר של חביוותיהם לתאגיד הבנקאי מהווה 50% ויותר מיתרת האשראי לציבור על אחריות התאגיד הבנקאי וסיכון אשראי בסעיפים חוץ מאזניים (לאחר ניכוי הפרשה ספציפית לחובות מסופקים), המופיעה בביאור 14. לדוח הכספי השנתי (ראה הוראות הדיווח לציבור, עמ' 24-669);

(2) לקוחות שס"כ החבות של כל אחד מהם עולה על 700,000 ש"ח. הסכום הנ"ל יעודכן מדי שנה על פי השינוי במדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת אותן חודש (המדד הבסיסי 122.7 - לחודש יוני 1995).

(ג) בנוסף על האמור בסעיף 2(ב) לעיל, תאגיד בנקאי ישמור במאגר המידע, עבור כל הלוואה לדיור (כהגדרתה בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451), את "שיעור המימון (LTV)" ו"שיעור החזר מהכנסה", כהגדרתם בסעיפים 14 ו-19, בהתאמה, בהוראת הדיווח לפיקוח מספר 876 ("דוח חודשי על הלוואות לדיור"), וכן נתונים בדבר אופן רישום הביטחון (משכנתה; הערת אזהרה; משכון זכויות חוזיות; אחר) ומקום רישום הביטחון (לשכת רישום מקרקעין; רשם המשכונות; חברה משכנת; מנהל מקרקעי ישראל; אחר).

(ד) כמו כן, תאגיד בנקאי יקיים מאגר מידע ממוחשב על דירות למגורים, שנתקבלו כביטחון להלוואות לדיור (כהגדרתן בהוראה מספר 451). פרטי המידע שיוחזקו במאגר, עבור כל דירה, מפורטים בנספח להוראה זו. המידע שינוהל במאגר יתבסס על המקורות הבאים :

(1) דירה "יד שנייה" - הערכת שמאי, ככל שקיימת בידי התאגיד הבנקאי. תאגיד בנקאי שאינו מחזיק בהערכת שמאי, אינו נדרש לקבל הערכת שמאי לצורך עמידה בהנחיות הוראה זו, ורשאי להסתפק במילוי הנתונים שבידו.

(2) דירה חדשה מקבלן - חוזה הרכישה, וכן הערכת שמאי אם קיימת. לעניין ס"ק (1) ו- (2) לעיל, יובהר כי כאשר נתון מסוים, המפורט בנספח, אינו מופיע בהערכת השמאי או בחוזה הרכישה, ואף אינו מצוי בידי התאגיד הבנקאי ממקור אחר, אין צורך לשמור נתון זה במאגר.

3. (א) במאגר המידע ימוינו הבטחונות לפי סוגיהם ; המיון יכלול לפחות סוגים אלה :

- (1) פקדונות בתאגיד הבנקאי ;
- (2) ניירות ערך סחירים ;
- (3) ניירות ערך בלתי סחירים ;
- (4) ערבויות צד שלישי : המדינה, בנקים ;  
אחרים ;
- (5) מסמכים סחירים (שטרות, שיקים מאוחרים וכד') ;
- (6) שעבוד קבוע : נדל"ן ;  
רכוש אחר ;
- (7) שעבוד שוטף.

בבניית המאגר יגדיר התאגיד הבנקאי מראש, פרמטרים שיאפשרו קבלת נתונים על בטחונות האופייניים לו, בחתכים שונים כגון : לווה, קבוצת לווים, ענף של לווים, סוג בטחון.

(ב) לענין סעיף קטן (א)1, "פקדון" - פקדון שהופקד בתאגיד הבנקאי ואשר לגביו יש לתאגיד הבנקאי זכות קיזוז או שעבוד בדרגה ראשונה להבטחת החבות וכן קיימת התחייבות בכתב, שלא למשוך את הפקדון כל עוד לא נפרעה החבות.

4. (א) מאגר המידע יעודכן באופן שוטף, הן מבחינת קיומם של הבטחונות והן מבחינת

שוויים, הן השווי המלא והן השווי כבטחון. יש לציין את מועד ושיטת העדכון.  
(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), כאשר דירת מגורים משמשת בטחון להלוואה, והלווה אינו עוסק בבניית דירות מגורים או מכירתן, ניתן להסתפק בהצמדת השווי למדד מחירי דירות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

**נספח**

**מידע על דירות למגורים לפי סעיף 2(ד) להוראה\***

1. כתובת : א. ישוב ; ב. רחוב ; ג. מספר בית ; ד. מספר כניסה ; ה. מספר דירה.
2. מספר גוש-חלקה-תת חלקה.
3. סוג הנכס (דירה בבית קומות / דירת גן / דירת גג / דופלקס / פנטהאוז / קוטג' / בית פרטי / מגרש).
4. שנת בניה, בקירוב.
5. מספר חדרים.
6. קומה \_\_\_ מתוך \_\_\_ קומות בבניין.
7. שטח, ברוטו ונטו (מ"ר).
8. תאריך הרכישה על פי חוזה הרכישה (במימון רכישת הדירה בלבד).
9. מחיר בש"ח על-פי חוזה הרכישה (במימון רכישת הדירה בלבד).
10. הערכת שווי בש"ח (במקרה של מגרש - הערכת שווי המגרש לפני הבניה).
11. תאריך הערכת השווי.
12. מעלית (כן / לא).
13. חניה (כן / לא).
14. מרפסת שמש (כן / לא).
15. גינה פרטית (כן / לא).
16. מחסן (כן / לא).
17. ממ"ד (כן / לא).

\* עבור עסקאות בדירות חדשות מקבלן, בהן אין לתאגיד הבנקאי הערכת שמאי, ניתן להסתפק בנתונים 1 עד 9. בעסקה לרכישת מגרש ניתן להסתפק בנתונים 1 עד 3 ו- 7 עד 11.

**\* \* \***

<b>עדכונים</b>			
חוזר 06 מס'	גרסה	פרטים	תאריך
1792	1	הוראה מקורית	26/12/95
----	2	גרסה מחודשת של קובץ ניהול בנקאי תקין	12/95
2391	3	עדכון	5/8/13