

ירושלים, כ"ט תמוז תשפ"ב

28 יולי 2022

חוזר מס' ח-06-2721

לכבוד

החשבונאים הראשיים של התאגידים הבנקאיים

**הנדון: הוראות הדיווח לפיקוח**

(דיווח לפיקוח על הבנקים, הוראות מס' 831, 875, 878)

**מבוא**

1. לאור פניות שהתקבלו מהמערכת הבנקאית, הוחלט על עדכון הוראת דיווח 831 "חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק - רבעוני" כמפורט מטה.
2. לאור כניסתם של השינויים בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 "נהלים למתן הלוואות לדיר" לתוקף החל מיום 31 באוגוסט 2022, הותאמו הוראות 875 "אישורים עקרוניים שניתנו להלוואות לדיר", והוראה 878 "דוח רבעוני על נתוני הלוואות לדיר" כמפורט מטה.

**להלן עיקרי התיקונים:**

- הוראה מס' 831 – חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק - רבעוני**
3. התווספה הבהרה בהוראת הדיווח סעיף 29 בעניין פרויקטים עד 4 יחידות דיר.
  4. בלוח 06 התווספה שורה 06 (מספור חדש) "פרויקטים עד 4 יחידות דיר" וכן הבהרה שטורים 10 עד 13 מתייחסים לסיכון האשראי הכולל.

**הוראה מס' 875 – אישורים עקרוניים שניתנו להלוואות לדיר (חודשי)**

5. בהוראת הדיווח, סעיפים 3, 4, 10, 11, 12, 13, 26 (מספור חדש) עודכנו/ התווספו.
6. התווספו שורות 02, 04 (מספור חדש) "האם הלווה תושב ישראל?".
7. התווספה שורה 06 "מספר/ גרסת אישור עקרוני ללקוח".
8. התווספה שורה 08 "סל". רשימת הערכים האפשריים לסעיף זה הינם:
  - 1 - סל אחיד
  - 2 - סל אחיד
  - 3 - סל אחיד
  - 4 - תמהיל ראשון מוצע ללקוח
  - 5 - תמהיל שני מוצע ללקוח
9. לשורה 09 "מטרת ההלוואה, התווספו ערכים נוספים, בהתאמה להוראה 878 "דיווח רבעוני על נתוני הלוואות לדיר".
10. התווספה שורה 19 "הריבית הכוללת החזויה" (מספור חדש).

### הוראה מס' 878 – דוח רבעוני על נתוני הלוואות לדיור

11. בהוראת הדיווח התווספו סעיפים 14, 23 (מספור חדש).
12. בלוח 02 התווספה שורה 22 (מספור חדש) "סל".
13. בלוח 02 התווספה שורה 23 (מספור חדש) "מספר/גרסת אישור עקרוני ללקוח"

### תחילה

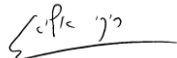
14. תחילת התיקונים להוראות המפורטות לעיל היא מהדיווח ליום 30 בספטמבר 2022.

### שאלות וברורים

15. בדבר שאלות וברורים יש לפנות על פי הטבלאות בהוראת הדיווח לפיקוח מס' 803 (דיווחי הבנקים).

בכבוד רב,

ריקי אליאס



סגנית המפקח על הבנקים

## תוכן עניינים לפי נושאים

עמוד	שם ההוראה
801	תוכן עניינים לפי נושאים ולפי מספר הוראה
802	הנחיות כלליות
803	טבלאות דיווחים
	<b>נתונים מאזניים וחוץ מאזניים</b>
809	דוח על ריכוזיות חבות ענפית (רבעוני)
814	מכשירים נגזרים (רבעוני)
821	מאזן (חודשי)
827	סיכון נזילות (חודשי ורבעוני)
850	דוח כספי לציבור של תאגידי בנקאיים ושל חברות כרטיסי אשראי (רבעוני/שנתי)
	<b>רווח והפסד ותוצאות עסקיות</b>
809	דוח על ריכוזיות חבות ענפית (רבעוני)
809A	הפרשה להפסדי אשראי (רבעוני)
828	עמלות בגין השירותים הבנקאיים (רבעוני)
832	רווח והפסד מצטבר (רבעוני)
850	דוח כספי לציבור של תאגידי בנקאיים ושל חברות כרטיסי אשראי (רבעוני/שנתי)
856	מגזרי פעילות פיקוחיים (רבעוני)
	<b>הון</b>
838	מדידה והלימות הון (רבעוני)
	<b>אשראי, כרטיסי אשראי וניהול סיכונים</b>
810C	דוח חצי שנתי על אשראי למימון עסקאות הוניות (חצי שנתי)
810D	חשיפות אשראי גדולות (רבעוני)
810E	חשיפות אשראי (רבעוני)
811	דוח על ארגון מחדש של חוב בעייתי (רבעוני)
817	מכירת סיכון אשראי וסינדיקציות של הלוואות (שנתי)
820	דוח על סיכון ריבית (חצי שנתי)
822	נתונים לחישוב העלות האפקטיבית במגזר מט"י לא צמוד (חודשי)
836	סיכון אשראי אנשים פרטיים (רבעוני)
831	חלוקת סיכון האשראי הכולל לציבור לפי ענפי משק (רבעוני)
869	כרטיסי חיוב (רבעוני)
	<b>פעילות במשכנתאות</b>
875	אישורים עקרוניים שניתנו להלוואות לדיור (חודשי)
876	הלוואות לדיור (חודשי)
877	הלוואות לדיור - מידע על הריבית (חודשי)
878	דוח שנתי על נתוני הלוואות לדיור - (שנתי)
	<b>עלויות ושיעורי ריבית</b>
822	נתונים לחישוב העלות האפקטיבית במגזר מט"י לא צמוד (חודשי)

	אשראי שניתן לציבור ופיקדונות שנתקבלו מהציבור במהלך החודש לפי בסיסי הצמדה
823	<b>(חודשי)</b>
830	שיעור הריבית לצרכי תמחור פנימי לפי תקופות ממוצעות לפירעון <b>(שבועי)</b>
877	אשראי שניתן לציבור ופיקדונות שנתקבלו במהלך החודש ע"י בנק למשכנתאות – מידע על ריבית <b>(חודשי (חצי חודשי - מוקפא))</b>
	<b>לווים ואנשים קשורים</b>
810D	חשיפות אשראי גדולות <b>(רבעוני)</b>
810E	חשיפות אשראי <b>(רבעוני)</b>
815	אנשים קשורים <b>(שנתי)</b>
	<b>אמצעי שליטה</b>
813	שיעורי שליטה של משקיעים מוסדיים קשורים בתאגידים בנקאיים אחרים <b>(רבעוני)</b>
818	אמצעי שליטה בתאגיד בנקאי <b>(שנתי)</b>
	<b>חשיפה מחוץ לישראל</b>
833	חשיפת התאגיד הבנקאי למוסדות פיננסיים זרים <b>(רבעוני)</b>
834	חשיפה למדינות זרות <b>(רבעוני)</b>
865	שלוחות בחו"ל <b>(רבעוני)</b>
	<b>נתונים מנהליים ותפעוליים</b>
807	פרטי סגל בכיר, בעלי תפקידים נוספים ורואה חשבון מבקר <b>(שוטף)</b>
808	מעילות והונאות <b>(מידי)</b>
821	מאזן <b>(חודשי)</b> : נספח ד' - תנועות מסלקה וחיובים / זיכויים אחרים במט"י
825	דוח חצי שנתי על חשיפה לסיכונים ציית <b>(חצי שנתי)</b>
826	טיפול בתלונות הציבור <b>(חצי שנתי)</b>
839	פיקדונות ללא תנועה וחשבונות נפטרים <b>(חודשי ורבעוני)</b>
840	מתן מענה טלפוני אנושי ומקצועי <b>(רבעוני)</b>
842	בנקאות בתקשורת
844	דיווח על מעבר בין בנקים <b>(רבעוני)</b>
846	פירוט לפי סניפים <b>(שנתי)</b>
880	דיווח על אירועי כשל טכנולוגי ואירועי סייבר
881	דיווח על מחשוב בענן
884	דיווח חודשי על פעילות בשיקים
888	נתונים תפעוליים על התאגיד הבנקאי
889	דיווח במצב מיוחד <b>(מידי)</b>
889C	דיווח על דחיית תשלומים במצב מיוחד <b>(חודשי)</b>
	<b>נספחים</b>
896	<b>נספח א'</b> - רשימת התאגידים הבנקאיים
897-1	<b>נספח ב'</b> - מפתח לחוזרים המקוריים ולמכתבים שהוחלפו ע"י הקובץ
897-4	<b>נספח ג'</b> - מפתח העדכונים

**תוכן עניינים לפי מספר הוראה**

<b>עמוד</b>	<b>שם ההוראה</b>
801	תוכן עניינים לפי נושאים ולפי מספר הוראה
802	הנחיות כלליות
803	טבלאות דיווחים
807	פרטי סגל בכיר, בעלי תפקידים נוספים ורואה חשבון מבקר (שוטף)
808	מעילות והונאות (מיידי)
809	דוח על ריכוזיות חבות ענפית (רבעוני)
809A	הפרשה להפסדי אשראי (רבעוני)
810C	דוח חצי שנתי על אשראי למימון עסקאות הוניות (חצי שנתי)
810D	חשיפות אשראי גדולות (רבעוני)
810E	חשיפות אשראי (רבעוני)
811	דוח על ארגון מחדש של חוב בעייתי (רבעוני)
813	שיעורי שליטה של משקיעים מוסדיים קשורים בתאגידים בנקאיים אחרים (רבעוני)
814	מכשירים נגזרים (רבעוני)
815	אנשים קשורים (שנתי)
817	מכירת סיכון אשראי וסינדיקציות של הלוואות (שנתי)
818	אמצעי שליטה בתאגיד בנקאי (שנתי)
820	דוח על סיכון ריבית (חצי שנתי)
821	מאזן (חודשי)
822	נתונים לחישוב העלות האפקטיבית במגזר מט"י לא צמוד (חודשי)
823	אשראי שניתן לציבור ופיקדונות שנתקבלו מהציבור במהלך החודש לפי בסיסי הצמדה (חודשי)
825	דוח חצי שנתי על חשיפה לסיכוני ציות (חצי שנתי)
826	טיפול בתלונות הציבור (חצי שנתי)
827	סיכון נזילות (חודשי ורבעוני)
828	עמלות בגין השירותים הבנקאיים (רבעוני)
830	שיעור הריבית לצרכי תמחור פנימי לפי תקופות ממוצעות לפירעון (שבועי)
831	חלוקת סיכון האשראי הכולל לציבור לפי ענפי משק (רבעוני)
832	רווח והפסד מצטבר (רבעוני)
833	חשיפת התאגיד הבנקאי למוסדות פיננסיים זרים (רבעוני)
834	חשיפה למדינות זרות (רבעוני)
836	סיכון אשראי אנשים פרטיים (רבעוני)
838	מדידה והלימות הון (רבעוני)

עמוד	שם ההוראה
839	פיקדונות ללא תנועה וחשבונות נפטרים (חודשי ורבעוני)
840	מתן מענה טלפוני אנושי ומקצועי (רבעוני)
842	בנקאות בתקשורת
844	דיווח על מעבר בין בנקים (רבעוני)
846	פירוט לפי סניפים (שנתי)
850	דוח כספי לציבור של תאגידים בנקאיים ושל חברות כרטיסי אשראי (רבעוני/שנתי)
856	מגזרי פעילות פיקוחיים (רבעוני)
865	שלוחות בחו"ל (רבעוני)
869	כרטיסי חיוב (רבעוני)
875	אישורים עקרוניים שניתנו להלוואות לדיור (חודשי)
876	הלוואות לדיור (חודשי)
877	הלוואות לדיור - מידע על הריבית (חודשי)
878	דוח שנתי על נתוני הלוואות לדיור - (שנתי)
880	דיווח על אירועי כשל טכנולוגי ואירועי סייבר
881	דיווח על מחשוב בענן
884	דיווח חודש על פעילות בשיקים
888	נתונים תפעוליים על התאגיד הבנקאי
889	דיווח במצב מיוחד (מידי)
889C	דיווח על דחיית תשלומים במצב מיוחד (חודשי)
896	נספח א' - רשימת התאגידים הבנקאיים
897-1	נספח ב' - מפתח לחוזרים המקוריים ולמכתבים שהוחלפו ע"י הקובץ
897-4	נספח ג' - מפתח העדכונים

## חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק - רבעוני

### תחולה

1. (א) הוראה זו חלה על בנקים ובנקי חוץ.  
(ב) הדיווח הינו על בסיס מאוחד.  
(ג) חלק ג' ידווח רק על תאגיד בנקאי שיתרת סיכון האשראי הכולל לענף משק בינוי ונדל"ן (פעילות לווה בישראל) עולה על שני מיליארד ש"ח.

### תדירות הדיווח

2. הדיווח על חלקים א, ב, ג הינו בתדירות רבעונית

### מועד הגשת הדוח

3. יש לדווח בתוך ארבעה ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים.

### הרכב הדוח

4. הדוח מורכב משלושה חלקים :  
חלק א' - יתרות סיכון אשראי הכולל לפי ענפי המשק – לוחות 01, 02 ;  
חלק ב' - הוצאות רבעוניות בגין הפסדי אשראי, מחיקות חשבונאיות רבעוניות, נטו, יתרות סיכון אשראי כולל בעייתי, לא צובר, ויתרת הפרשה להפסדי אשראי, לפי ענפי המשק – לוחות 03, 04 ;  
חלק ג' - סיכון אשראי לציבור בענף משק בינוי ונדל"ן פעילות לווים בישראל, לפי שיעור המימון (LTV) - לוח 05 ;  
נדל"ן בתהליכי בניה למגורים - לוח 06.

### דרך הדיווח

5. יש לדווח באמצעות תקשורת מחשבים באינטרנט, בטכנולוגיה המאובטחת, המשמשת את בנק ישראל. מתכונת הדיווח מצורפת בזה.

### הנחיות כלליות

### הגדרות

6. משמעות כל מונח בהוראה זו תהיה כהגדרתו בהוראות הדיווח לציבור, בנספח 4 לדוח הדירקטוריון וההנהלה.

### הנחיות - חלקים א', ב'

7. המיון הענפי יבוצע לפי הכללים שנקבעו בהוראות הדיווח לציבור, בסעיף 2(ו) לסקירת ההנהלה. המיון מבוסס על הגדרות הלמ"ס (הסיווג האחד של ענפי הכלכלה 2011). יחד עם זאת, במספר מקרים צורפו מספר ענפים מ"סדרים" שסווגו בנפרד בלמ"ס, כדי לשקף את הסיכון המשותף באותם נושאים כמפורט בלוח הסיווג המצורף כנספח.

8. אשראי ללווים בענף "עבודות הנדסה אזרחית", המיועד לבניית פרויקטים המוגדרים כתשתיות בשל היקף עלויות הבנייה הגבוה ומשך הבנייה הארוך (סלילת כבישים, כריית מנהרה וכו'), יסווג כדלקמן: בשלב הבנייה יסווג האשראי בענף "עבודות הנדסה אזרחית" (ענף ראשי 42). נסתיים עיקר תהליך הבנייה והחלו להתקבל הכנסות משמעותיות מתפעול הפרויקט, יש לסווגו לענף המשק אליו הוא שייך ע"פ הגדרת הלמ"ס, ולדווח עליו בלוח 01 שורה 45 " מזה: תשתיות (שאינן בענף בינוי ונדל"ן)
- האמור לעיל לא יחול על אשראי ללווה שעיקר פעילותו בענף אחר, אם הפרויקט אינו מהווה את עיקר פעילותו (הקמת תחנת כוח ע"י חברת החשמל).
9. כל לווה יסומן בספרי הבנק לפחות ברמת "ענף ראשי" כהגדרתו בלמ"ס (שתי ספרות), גם אם לצרכי דיווח אין הענף מוצג בנפרד אלא כסיכום הכולל מספר ענפים ראשיים.

### הגדרות והנחיות - חלק ג'

#### לוח 05

10. **שיעור מימון (LTV)**  
 היחס בין יתרת סיכון האשראי הכולל למועד הדיווח לבין השווי של ביטחון הנדל"ן המבטיח את סיכון האשראי למועד הדיווח. שווי הביטחון יחושב לפי ההערכה העדכנית ביותר שקיימת בידי התאגיד הבנקאי למועד הדיווח, לפני השפעת מקדמי ביטחון.
11. **נדל"ן שבנייתו לא הושלמה**  
 נדל"ן שלא מוכן להשכרה או לשימוש ושלא הסתיימו בו תהליכי הפיתוח או הבנייה, לרבות קרקע גולמית.
12. **קרקע גולמית**  
 קרקע שלא החל בה "תהליך פיתוח של הקרקע" או שתהליך הפיתוח של הקרקע החל ללא מימון הבנק וטרם חתימה על הסכם ליווי הפרויקט.  
 "תהליך פיתוח של הקרקע" מהווה שלב מקדים לפני הקמת מבנים על הקרקע. הפיתוח יכול, בין היתר, הנחת מערכות ביוב ותיעול, צנרת מים, כבלים, ושאר תשתיות הכרחיות.
13. **נדל"ן בתהליכי בנייה**  
 פרויקטים לבינוי ונדל"ן שנמצאים בתהליכי בניה לרבות פרויקטים שהחלו ולא הושלמו, ופרויקטים שהחל בהם "תהליך פיתוח של הקרקע".
14. **נדל"ן שבנייתו הושלמה**  
 נדל"ן המוכן להשכרה או לשימוש, שהסתיימו בו תהליכי הפיתוח והבנייה.
15. **ביטחון נדל"ן בישראל**  
 סיכון אשראי המובטח על ידי שעבוד מקרקעין בישראל, המהווה את המטרה המרכזית להעמדת האשראי, שאילולא השעבוד, לא היה ניתן.  
 הדיווח על ביטחון נדל"ן בישראל יהיה כדלקמן:
- 15.1 כאשר שעבוד המקרקעין הינו שעבוד משני או נמוך מכך. יש להפחית מהשווי המוערך של המקרקעין המשועבד את יתרת האשראי שלא שולמה למלווים אחרים להם שעבוד קודם על המקרקעין. שעבוד מקרקעין לעניין זה, למעט שעבוד צף.



- 15.2 כאשר ביטחון הנדל"ן אינו אחיד, כלומר ישנו סיכון אשראי בביטחון שכולל מספר נכסי נדל"ן בשלבי בנייה שונים (קרקע גולמית, נדל"ן בתהליכי בנייה, נדל"ן שבנייתו הושלמה), וחלקו היחסי של סוג הביטחון עולה על 70% מערך ביטחון הנדל"ן הצפוי בעת השלמת הבנייה, רשאי התאגיד בנקאי לסווג את סיכון האשראי בהתאם לאותו מצב הנדל"ן.
- 15.3 אחרת, יש להקצות את סיכון האשראי באופן יחסי לערך ביטחון הנדל"ן הצפוי בעת השלמת הבנייה. החלק היחסי יחושב בהתאם למידע העדכני ביותר שנמצא ברשות התאגיד הבנקאי.
- 16. שאינו בביטחון נדל"ן ספציפי בישראל**  
יש לכלול בין היתר סיכון אשראי שהביטחון שניתן לגביו הינו שעבוד צף בלבד.
- 17. זמין לבניה**  
קרקע שבגינה קיימת תב"ע (תכנית בניין עיר) מאושרת.
- 18. דיור מוגן**  
מרכז מגורים המיועד לבני הגיל השלישי, המספק מגוון רחב של שירותי פנאי, בריאות ורווחה.
- 19. משרדים ומסחר**  
נדל"ן שמעל ל- 50% משטחו מיועד לשימוש למשרדים (כגון: חברות היי טק, עורכי דין וכו') או למסחר (כגון: קניון, מרכזי קניות פתוחים, מרכז מסחרי שכונתי וכו').
- 20. גיל הקרקע**  
גיל הקרקע יחושב ממועד העמדת האשראי למימון הקרקע לראשונה, גם כאשר המימון נעשה קודם לכן מבנק אחר.
- 21. שיעורי תפוסה**  
סה"כ השטח המושכר במ"ר לפי חוזי השכירות לשנה לחלק לסה"כ שטח הנדל"ן בנכס המיועד להשכרה במ"ר.
- 22. פרויקטים בתהליכי בניה למגורים**  
פרויקטים שייעודם לפי התב"ע הינו למגורים ובנייתם החלה וטרם קיבלו טופס אכלוס.
- 23. פרויקטים**  
פרויקט בניה למגורים בליווי סגור.
- לוח 06**
- 24. כושר ספיגה**  
מבטא את שיעור הירידה האפשרי המכסימלי במחירי המכירה של הדירות, מבלי שהבנק יספוג הפסדים מהפרויקט.
- 25. כושר ספיגה ממוצע**  
ממוצע כושר הספיגה משוקלל בסיכון אשראי כולל.
- 26. פרויקטים שאושרו וטרם התחיל ליווי הבניה**  
פרויקטים שאושרה להם מסגרת אשראי מחייבת, אולם הליווי לא החל מאחר שטרם עמדו בכל תנאי הליווי.

**27. פרויקטים**

פרויקט בניה למגורים בליווי סגור.

**28. מספר פרויקטים**

מספר הפרויקטים בליווי סגור.

**29. פרויקטים עד 4 יחידות דיור**

בגין פרויקטים לבניה עד 4 יחידות דיור, שהיקף סיכון האשראי הכולל בגינם אינו עולה על 10 מיליוני ש"ח, רשאי הבנק לדווח עליהם בנפרד בשורה "פרויקטים עד 4 יחידות דיור".

**30. פרויקטים בגירעון לאחר מקדמים**

החשיפה בפרויקט סגור תחושב באופן הבא :

מאות	סכום	הערה
01	xxx	יתרת זכות בחשבון המשועבד של הפרויקט
02	xxx	הכנסות צפויות מדירות לא מכורות (מלאי) מקדם ביטחון 70%
03	xxx	יתרת הכנסות לקבל מדירות מכורות מקדם בטחון 90%
04	xxx	סה"כ הכנסות שווה לשורות 01 עד 03
05	xxx	יתרת הוצאות נדרשות להשלמת הפרויקט מקדם ביטחון 110%
06	xxx	אשראי כספי שהעניק הבנק
07	xxx	סה"כ הוצאות + חבויות לבנק שווה לשורות 05 עד 06
08	xxx	סה"כ עודף/גרעון חזוי בפרויקט שווה לשורה 04 פחות שורה 07

מקדמי הביטחון שצוינו בטבלה הינם לצרכי אחידות הדיווח בלבד, ואינם אמורים להחליף את מקדמי הביטחון המשמשים את הבנק בניתוח הסיכון בתיק.

**31. פער בין שיעור ההתקדמות בביצוע הבנייה ובין שיעור המכירות**

ההפרש בין שיעור הביצוע ההנדסי בעין לבין שיעור הדירות שנמכרו מסך הדירות בפרויקט, כפי שאלו מדווחים בדוח המעקב של השמאי המפקח על הפרויקט, העדכני ביותר למועד הדיווח.

**בקרות בין לוחות**

**32.** לוח 05 שורה 09 טור 18 "סך כל ענף משק בינוי ונדל"ן מאזני" צריך להיות שווה ללוח 01

שורה 21 טור 05 "סך בינוי ונדלן פעילות לווים בישראל – מאזני".

**33.** לוח 05 שורה 09 טור 19 "סך כל ענף משק בינוי ונדל"ן חוץ מאזני" צריך להיות שווה ללוח

01 שורה 21 טור 09 "סך בינוי ונדלן פעילות לווים בישראל – חוץ מאזני".

**34.** לוח 05 שורה 07 טור 08 "סך אשראי מאזני בביטחון נדל"ן בישראל בתהליכי בניה

למגורים" שווה ללוח 06 שורה 07 טור 03.

**35.** לוח 05 שורה 07 טור 09 "סך אשראי מאזני בביטחון נדל"ן בישראל בתהליכי בניה לקבוצות

רכישה " שווה ללוח 06 שורה 06 טור 03.

דוח רבעוני על חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק  
מאוחד- חלק ג'

לוח 06  
נדל"ן בתהליכי בניה למגורים

פער בין שיעור ההתקדמות בביצוע הבנייה ובין שיעור המכירות- סיכון אשראי כולל				פרויקטים בגירעון לאחר מקדמים				כושר ספיגה				
מעל 40%	מעל 20% עד 40%	מעל 0% עד 20%	עד 0%	סיכון אשראי כולל	סיכון אשראי חוץ מאזני	סיכון אשראי מאזני	מספר פרויקטים	סיכון אשראי כולל	סיכון אשראי חוץ מאזני	סיכון אשראי מאזני	מספר פרויקטים	כושר ספיגה ממוצע
באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	ביחידות	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	ביחידות	ב-%
13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01
												1 פרויקטים שאושרו וטרם התחיל ליווי הבניה
												2 כושר ספיגה מעל 0% עד 29%
												3 בפרויקטים לאחר מעל 30% עד 39%
												4 תחילת הבניה : מעל 40%
												5 פרויקטים עד 4 יחידות דיור
												6 קבוצות רכישה
												7 סך כל חשיפה לנדל"ן בתהליכי בניה - מגורים

## אישורים עקרוניים שניתנו להלוואות דיור (חודשי)

### תחולה

1. חובת דיווח זו חלה על כל תאגיד בנקאי שיתרת האשראי לדיור על אחריותו עולה על חמישה מיליארד ש"ח.
2. הדיווח מתייחס לפעילות הבנק (על בסיס לא מאוחד) במשרדי ישראל בלבד.

### מועד הגשת הדוח

3. את הדוח יש להגיש בתוך שבועיים מתום החודש.

### הרכב הדוח

4. הדיווח כולל לוח אחד :  
 לוח 01 – אישורים עקרוניים שניתנו להלוואות לדיור במהלך החודש.

### דרך הדיווח

5. יש לדווח באמצעות תקשורת מחשבים באינטרנט, בטכנולוגיה המאובטחת, המשמשת את בנק ישראל.

### הנחיות כלליות

1. יש לכלול נתונים על אישורים עקרוניים בגין מיחזורים של הלוואות לדיור. בכלל זה יש לדווח על אישורים עקרוניים גם בגין מיחזור כספי הבנק עצמו.
2. הדיווח יעשה ברמת המשנה. נתונים שהינם ברמת ההלוואה (דוגמת מטרת ההלוואה, ומאפייני סיכון ההלוואה) ידווחו בכפילות עבור כלל המשנים באותו אישור עקרוני.
3. בסעיפים 01-05, 09, 25-28 ידווח נתון זהה עבור כלל המשנים המשויכים לאותו אישור עקרוני.
4. בנוסף, בסעיפים 08, 19, 23, 24 ידווח נתון זהה עבור המשניים המשויכים לאותו סל (באותו אישור עקרוני)

### הגדרות

5. משמעות כל מונח בהוראה זו יהיה כמשמעותו בהוראת הדיווח לפיקוח מס' 876, אלא אם נאמר בהוראה זו אחרת.
6. "אישור עקרוני" – בהתאם למפורט בהוראת ניהול בנקאי תקין 451 "נהלים למתן הלוואות לדיור".
7. "הלוואה לדיור" – כהגדרתה בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 "נהלים למתן הלוואות לדיור".
8. "מיחזור כספי בנק אחר" – אשראי שניתן לצורך פירעון אשראי לדיור שניתן ע"י בנק אחר.
9. "משנה של הלוואה" – חלק מהלוואה לדיור שמאושר בתנאים שונים.
10. "הריבית הכוללת החזויה" - בהתאם למפורט בהוראת ניהול בנקאי תקין 451 "נהלים למתן הלוואות לדיור"
11. "סל" – הסל אליו משתייך המשנה בהתאם לדרישות הוראה 451 "נהלים למתן הלוואות לדיור".

12. "מספר/גרסת אישור עקרוני ללקוח" – אם הבנק הוציא ללקוח מספר אישורים עקרוניים הגרסה אליה משתייך המשנה.

### הנחיות לדיווח

13. סעיפים 1, 3 "זיהוי הלווה", "זיהוי לווה נוסף" – עבור תושב ישראל יש לדווח על מספר זהות בן 9 ספרות כולל ספרת ביקורת. עבור תושב זר יש לדווח מספר בן 9 ספרות.
14. סעיף 9 "מטרת ההלוואה" – סיווג המטרה יהיה בהתאם להוראת דיווח לפיקוח 876.
15. מטרת ההלוואה תהיה זהה עבור כלל המשנים באותו אישור עקרוני.
16. סעיף 13 "תקופה לשינוי הריבית - בחודשים" - המרווח הקבוע לשינוי הריבית כפי שמופיע באישור ההלוואה, עבור משנים שאושרו בריבית משתנה שאינה פריים.
17. סעיף 14 "שיעור ריבית העוגן ביום מתן האישור העקרוני" – ידווח עבור משנים שאושרו בריבית משתנה.
18. סעיף 15 "סוג העוגן" – ידווח עבור משנים שאושרו בריבית משתנה.
19. סעיף 16 "שיעור הוספה/הפחתה" – ידווח עבור משנים שאושרו בריבית משתנה.
20. סעיף 17 "שיעור הריבית ביום מתן האישור העקרוני" - עבור ריבית משתנה, שיעור הריבית יהיה שיעור העוגן + הוספה/הפחתה.
21. סעיף 23 "סך ההחזר החודשי במועד מתן האישור העקרוני" - סעיף זה יהיה שווה לסכימה של ההחזרים החודשיים בגין כל המשנים בכל אישור עקרוני באותו סל ובאותה עסקה.
22. סעיף 24 "שיעור החזר מהכנסה (PTI)" - בהתאם להגדרה בנספח א' בהוראת ניהול בנקאי תקין 329. ידווח כאחוזים ולא כמספר עשרוני. סעיף זה יהיה זהה עבור כלל המשנים באותו אישור עקרוני באותו סל ובאותה עסקה.
23. סעיף 25 "יחס הלוואה לשווי הנכסים המשועבדים (LTV)" - סעיף זה יהיה זהה עבור כלל המשנים באותו אישור עקרוני. ידווח כאחוזים ולא כמספר עשרוני.
24. סעיף 26 "מיקום הנכס המשועבד בהתאם לרשימת היישובים של משרד הפנים" - סעיף זה יהיה זהה עבור כלל המשנים באותו אישור עקרוני.
25. סעיף 17 "גובה הלוואה מאושר" - סעיף זה יהיה שווה לסכימה של סך המשנים בכל אישור עקרוני.
26. נדרש למלא את כל שדות הדיווח, למעט סעיפים 3, 4, 6, 13-16 שהינם שדות דיווח רשות.

לוח 01 – אישורים עקרוניים שניתנו להלוואות לדיר במהלך החודש

מס' סידורי	נתון לדיווח	פורמט הדיווח
1	זיהוי הלווה	עבור תושב ישראל – מספר בן 9 ספרות כולל ספרת ביקורת.
2	האם הלווה זוהה עם תעודת ישראלית?	1 – כן 2 – לא
3	זיהוי לווה נוסף	עבור תושב ישראל - מספר בן 9 ספרות כולל ספרת ביקורת.
4	האם הלווה הנוסף זוהה עם תעודת זהות ישראלית?	1 – כן 2 – לא
5	מספר האישור העקרוני	
6	מספר/גרסת אישור עקרוני ללקוח	
7	תאריך מתן האישור העקרוני	DD/MM/YYYY
8	סל	1 - סל אחיד 2 - סל אחיד 3 - סל אחיד 4 - תמהיל ראשון מוצע ללקוח 5 - תמהיל שני מוצע ללקוח
9	מטרת ההלוואה	1 - מגורים : דירה ראשונה 2 - מגורים : דירה חלופית 3 - מטרת מגורים - אחר 4 - השקעה 5 - הלוואה לכל מטרה בשעבוד דירת מגורים 6 - מיחזור כספי בנק אחר למטרת מגורים 7 - מיחזור כספי בנק אחר שניתן שלא למטרת מגורים 8 - מיחזור הלוואות מוכוונות 9 - מיחזור כספי בנק
10	מספר משנה	
11	סוג פירעון	1 – שפיצר (סה"כ התשלום - קרן וריבית שווה) 2 – גרייס מלא / חלקי 3 – בולט /בלון 4 – אחר 5 – קרן שווה וריבית משתנה
12	סוג הריבית וההצמדה	1- צמוד מדד בריבית קבועה 2- צמוד מדד בריבית משתנה 3 – לא צמוד בריבית קבועה 4 – לא צמוד בריבית משתנה (שאינו פריים) 5 – לא צמוד בריבית פריים 6- צמוד מט"ח ומט"ח בריבית משתנה 7- צמוד מט"ח ומט"ח בריבית קבועה
13	תקופה לשינוי הריבית – בחודשים	

מס' סידורי	נתון לדיווח	פורמט הדיווח
14	שיעור ריבית העוגן ביום מתן האישור העקרוני	
15	סוג העוגן	מלל חופשי
16	שיעור הוספה/הפחתה	
17	שיעור הריבית ביום מתן האישור העקרוני	
18	המרווח במסלול המשנה	
19	הריבית הכוללת החזויה	
20	סכום המשנה המאושר	
21	תקופה לפירעון סופי של המשנה (בחודשים)	
22	החזר חודשי בכל משנה	
23	סך ההחזר החודשי במועד מתן האישור העקרוני	
24	שיעור החזר מהכנסה (PTI)	מספר שלם
25	יחס הלוואה לשווי הנכסים המשועבדים (LTV)	מספר שלם
26	מיקום הנכס המשועבד בהתאם לרשימת היישובים של משרד הפנים	
27	גובה הלוואה המאושר	
28	מס' סניף	קוד בן 3 ספרות

## דוח רבעוני על נתוני הלוואות לדיוור

### תחולה

1. חובת דיווח זו חלה על כל תאגיד בנקאי שיתרת האשראי לדיוור על אחריותו עולה על חמישה מיליארד ש"ח.
2. הדיווח מתייחס לפעילות הבנק (על בסיס לא מאוחד) במשרדי ישראל בלבד.

### מועד הגשת הדוח

3. את הדוח יש להגיש בתוך חודש מתום הרבעון.

### הרכב הדוח

4. בדוח שלושה לוחות:  
לוח 01 – נתונים ברמת ההלוואה בתקופה המדווחת.  
לוח 02 – פירוט ברמת משנה שניתן במהלך התקופה המדווחת.  
לוח 03 – פירוט לגבי הלווים שנטלו את ההלוואות המדווחות בלוח 01.

### דרך הדיווח

5. יש לדווח באמצעות תקשורת מחשבים באינטרנט, בטכנולוגיה המאובטחת, המשמשת את בנק ישראל.

### הנחיות כלליות

6. כאשר ברבעון המדווח ניתנת ההלוואה לראשונה, יש לדווח את לוחות 01-03, כולל כל המשניים בגין אותה הלוואה בלוח 02.
7. כאשר ברבעון המדווח ניתנים משניים של הלוואות שניתנו בתקופות קודמות, יש לדווח את כל המשניים שניתנו ברבעון המדווח בלוח 02 בלבד.
8. לעניין הוראה זו, מועד בו ניתנה הלוואה/משנה הוא "יום ביצוע ההלוואה", כהגדרתו בסעיף 3 להוראת ניהול בנקאי תקין 451 "נהלים למתן הלוואות לדיוור".

### הגדרות

9. "הלוואה לדיוור" – כהגדרתה בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 "נהלים למתן הלוואות לדיוור".
10. "דירה במחיר מופחת" – כהגדרתה בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 329.
11. "מחזור כספי בנק אחר" – אשראי שניתן לצורך פירעון אשראי לדיוור שניתן ע"י בנק אחר.
12. "הלוואה מוכוונת" – כהגדרתה בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 "נהלים למתן הלוואות לדיוור".
13. "משנה של הלוואה" – חלק מהלוואה לדיוור שניתן במועדים מסוימים או בתנאים מסוימים.



14. "סל", "מספר/ גרסת אישור עקרוני ללקוח" – כהגדרתם בהוראה 875 "אישורים עקרוניים שניתנו להלוואות לדיוור (חודשי)"

15. כל מונח אחר, יהיה כמשמעותו בהוראת הדיווח לפיקוח מס' 876.

#### הנחיות למילוי הלוחות

#### לוח 01 – נתונים ברמת ההלוואה ברבעון/בתקופה המדווחת

16. בלוח 01 יש לכלול גם הלוואות מוכוונות.

17. "מועד אישור ההלוואה":

יש לדווח על הנתונים כפי שחושבו ביום אישור ההלוואה, ללא התייחסות לפירעונות מוקדמים ולמחזורים.

18. יש לדווח על נתוני הנכס הממומן (שורות 9-12) רק במקרה שהנתונים במערכות המידע של הבנק זמינים.

#### לוח 02 – פירוט ברמת משנה שניתן במהלך הרבעון/התקופה המדווחת

19. במשנים של הלוואות שמוחזרו יש לדווח על המשנים המקוריים ועל המשנים החדשים.

20. "מועד אישור ההלוואה" במשנים הממחזרים כספי בנק - מועד אישור המחזור.

21. סך המשנים המדווחים לפי הוראה זו, שניתנו ברבעון המדווח, צריכים להתאים לסך הדיווחים שדווחו במהלך הרבעון המדווח לפי הוראה 877 (מטרת מגורים וביטחון דירת מגורים) על פי הפירוט הבא:

21.1. מגזר צמוד מדד בריבית קבועה.

21.2. מגזר צמוד מדד בריבית משתנה.

21.3. מגזר לא צמוד בריבית משתנה פריים + מגזר לא צמוד בריבית משתנה, ריבית שאינה פריים.

21.4. מגזר לא צמוד בריבית קבועה.

21.5. מגזר מט"ח בריבית משתנה.

21.6. מגזר מט"ח בריבית קבועה.

#### לוח 03 – פירוט לגבי הלווים שנטלו את הלוואות המפורטות בלוח 01

22. כאשר יש מספר לוויים בהלוואה אחת הכלולה בלוח 01, יש לתת לכל אחד מהלוויים מספר סידורי נפרד (1, 2, ...).

23. מספר סידורי של קרוב משפחה של הלווה שאינו רוכש זכויות במקרקעין, יש לדווח מספר דו ספרתי המתחיל בספרה 9.

לוח 01 – נתונים ברמת ההלוואה בשנה המדווחת

מס' סידורי	נתון לדיווח	פורמט הדיווח	הערות
1	מספר הלוואה/תיק		
2	יום ביצוע ההלוואה	בפורמט YYYYMMDD	כהגדרתו בסעיף 3 להוראת ניהול בנקאי תקין 451 "נהלים למתן הלוואות לדיוור"
3	מספר הלווים		
4	מטרת ההלוואה	1 - מגורים : דירה ראשונה 2 - מגורים : דירה חלופית 3 - מטרת מגורים - אחר 4 - השקעה 5 הלוואה לכל מטרה בשעבוד דירת מגורים 6 - מיחזור כספי בנק אחר למטרת מגורים 7 - מיחזור כספי בנק אחר שניתן שלא למטרת מגורים 8 - מיחזור הלוואות מוכוונות	לפי סיווג המטרה בהתאם להוראת דיווח לפיקוח 876.
5	מספר נכסים משועבדים בהלוואה		
6	סך שווי הנכסים המשועבדים לצורך חישוב ה-LTV		אפס ידווח רק בהלוואות שסווגו כ"חושב ללא בטוחה" לפי סעיף 15 להוראת דיווח לפיקוח 876
7	LTV - יחס הלוואה לשווי הנכסים המשועבדים		למועד אישור ההלוואה, בכפוף להנחיות בסעיף 14 להוראה 876 שבהוראות הדיווח לפיקוח. שווה לעמודה 19 חלקי עמודה 6.
8	מיקום הנכס המשועבד	מספר עיר/ישוב ע"פ הגדרות משרד השיכון	
9	מיקום הנכס הממומן	מספר עיר/ישוב ע"פ הגדרות משרד השיכון	
10	תאריך עסקת רכישת הנכס הממומן	בפורמט YYYYMMDD	
11	שווי הנכס הממומן		רכישה מקבלן - מחיר קבלן ; יד שניה - הערכת שמאי או עלות נכס בהסכם הרכישה כנמוך שבהם.
12	גוש-חלקה- תת חלקה של הנכס הממומן	בפורמט XXXXXX-XXXX-XXX	
13	החזר חודשי		בהתאם להגדרה בנספח א' להוראת ניהול בנקאי תקין 329.
14	הכנסה חודשית נטו		
15	הוצאות קבועות		
16	הכנסה חודשית פנויה		שווה לעמודה 14 בניכוי עמודה 15.
17	שיעור החזר מההכנסה		בהתאם להגדרה בנספח א' בהוראת ניהול בנקאי תקין 329.
18	האם לווה אחד או יותר מנהלים חשבון עו"ש בתאגיד הבנקאי?	1 - לא 2 - כן	
19	סה"כ סכום אישור מקורי כולל של ההלוואה – על פי האישור		נכון למועד אישור ההלוואה. סכום ששימש לחישוב LTV.
20	סה"כ סכום ביצוע כולל של ההלוואה – על פי האישור		
21	האם הנכס המשועבד בהלוואה נרכש במסגרת "דירה במחיר מופחת"	1 - לא 2 - כן	
22	הערות לגבי ההלוואה		

לוח 02 – פירוט רמת משנה שניתן במהלך השנה המדווחת

מס' סידורי	נתון לדיווח	פורמט	הערות
1	מספר הלוואה		
2	מספר משנה		
3	מספר עסקה		בהתאם להוראות מערכת לשיתוף בנתוני אשראי כלל 24 להוראת דיווח CIP_FormaLogicalChecks 201
4	קוד מקור מידע		בהתאם להוראות מערכת לשיתוף בנתוני אשראי כלל 2 להוראת דיווח CIP_FormaLogicalChecks 201
5	סוג פירעון		1 – שפוצר (סה"כ התשלום - קרן וריבית שווה) 2 – גרייס מלא / חלקי 3 – בולט / בלון 4 – אחר 5- קרן שווה וריבית משתנה
6	סטטוס המשנה לתאריך הדיווח		1 – טרם נפרע במלואו בפירעון רגיל 2- נפרע במלואו בפירעון מוקדם 3-נפרע בחלקו בפירעון מוקדם 4- מוחזר מכספי הבנק 5- הלוואה מוכוננת
7	סוג הריבית		1- צמוד מדד בריבית קבועה 2- צמוד מדד בריבית משתנה 3 – לא צמוד בריבית קבועה 4 – לא צמוד בריבית משתנה (שאינו פריים) 5 – לא צמוד בריבית פריים 6- צמוד מט"ח ומט"ח בריבית משתנה 7- צמוד מט"ח ומט"ח בריבית קבועה
8	סכום ביצוע למועד הדיווח		
9	יתרת המשנה לתאריך הדיווח		
10	גובה ההחזר לתאריך הדיווח ללא ריבית ביניים		
11 <sup>1</sup>	תקופת ההקפאה בחודשים		אם מדובר בהלוואת גרייס עבור הלוואות שניתנו בריבית משתנה.
12	שיעור ריבית העוגן ביום מתן ההלוואה		עבור הלוואות שניתנו בריבית משתנה.
13	סוג העוגן	מלל חופשי	עבור הלוואות שניתנו בריבית משתנה.
14	שיעור הוספה/הפחתה		עבור הלוואות שניתנו בריבית משתנה.
15	שיעור הריבית למועד הדיווח		עוגן + הוספה/הפחתה.
16	תקופה לשינוי הריבית – בחודשים		המרווח הקבוע בהסכם ההלוואה לשינוי הריבית (בחודשים), עבור הלוואות שניתנו בריבית משתנה
17	תאריך לעדכון ריבית הקרוב	YYYYMMDD	
18	תקופה מקורית לפירעון - בחודשים		
19	תאריך מתן המשנה	YYYYMMDD	
20	מספר אישור עקרוני		
21	מספר משנה של אישור עקרוני		
22	סל		1- סל אחיד 1 2- סל אחיד 2 3- סל אחיד 3 4- תמהיל ראשון מוצע ללקוח 5- תמהיל שני מוצע ללקוח
23	מספר/גרסת אישור עקרוני ללקוח		
24	הערות למשנה		

<sup>1</sup> אינו רלוונטי לכלל המשכנתאות אלא לסוגים מסוימים בלבד.

לוח 03 - פירוט לגבי הלווים שנטלו את הלוואות המדווחות בלוח 01

מס' סידורי	נתון לדיווח	פורמט
1	מספר הלוואה	
2	מס' סידורי לווה	X
3	שנת לידה	בפורמט YYYYMMDD
4	הכנסה חודשית נטו	
5	הערות ללווה	