

ירושלים, ב' אייר תשפ"ב

03 מאי 2022

חוזר מס' ח-06-2705

לכבוד  
התאגידים הבנקאיים

### הנדון: סיכון האשראי לענף הנדל"ן

דיווח לפיקוח על הבנקים, הוראה 831

#### מבוא

1. בהמשך למכתב המפקח על הבנקים מס' 22LM4381 מיום 20.3.2022 בנושא "עליה בסיכון האשראי לענף הבינוי והנדל"ן", עודכנה הוראת הדיווח לפיקוח מס' 831 "חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק" כמפורט מטה.

#### עיקרי השינויים

1. לוח 01 "פעילות לווים בישראל" עודכן כמפורט בזאת:
  - 1.1 לענף משק "בינוי ונדל"ן" ולענף משק "בתי מלון, שירותי הארחה ואוכל" התווספו שורות 21 ו-27 (מספור חדש) "מזה: בתי מלון".
  - 1.2 לענף משק "בינוי ונדל"ן" התווספה שורה 18 (מספור חדש) "מזה: מבוטח בהגנת אשראי". בשורה זו יש לדווח על האשראי שבגיננו רכש התאגיד הבנקאי הגנת אשראי כשירה למטרות הפחתת סיכון אשראי.
  - 1.3 לענף משק שירותים פיננסיים התווספה שורה 34 (מספור חדש) "מזה: לצורך פעילויות בנדל"ן". בשורה זו יש לדווח על אשראי שהועמד לגופים חוץ בנקאיים שעיסוקם העיקרי הוא מימון נדל"ן.
  - 1.4 לאחר שורה 44 (מספור חדש) "סך הכל פעילות בישראל" התווספה שורה מס' 45 (מספור חדש) "מזה: תשתיות (שאינן בענף בינוי ונדל"ן)". בשורה זו יש לדווח על אשראי כמפורט בסעיף 8 בהוראת הדיווח.
2. לוח 05 "סיכון אשראי לציבור בענף משק בינוי ונדל"ן פעילות לווים בישראל, לפי שיעור המימון (LTV)" הורחב כמפורט בזאת:
  - 2.1 תדירות הדיווח שונתה משנתית לרבעונית.
  - 2.2 התווספה חלוקה בין סיכון אשראי מאזני לחוץ מאזני.
  - 2.3 נוסף פירוט על דיור מוגן, קבוצות רכישה, משרדים ומסחר ושיעורי התפוסה בהם מתחת ל-75%.
  - 2.4 הוראת הדיווח עודכנה והתווספו הגדרות והנחיות למילוי לוח זה.

3. לוח 06 - התוסף לוח חדש מס' 06 (מספור חדש) "נדל"ן בתהליכי בניה למגורים".
- 3.1. תדירות הדיווח רבעונית.
- 3.2. הלוח המפרט את כושר הספיגה, פרויקטים בגרעון לאחר מקדמים, ופער בין שיעור ההתקדמות בביצוע הבנייה ובין שיעור המכירות.
- 3.3. הוראת הדיווח עודכנה והתווספו הגדרות והנחיות למילוי לוח זה.


#### תחילה

4. הדיווח במתכונת החדשה כמפורט בחוזר זה הינו החל מהדיווח ליום 30 בספטמבר 2022.

#### שאלות ובירורים

בדבר שאלות ובירורים יש לפנות בהתאם להוראה 803 להוראות הדיווח לפיקוח.

בכבוד רב,



נועה גרנות רייך

מנהלת היחידה לניהול המידע

## תוכן עניינים לפי נושאים

עמוד	שם ההוראה
801	תוכן עניינים לפי נושאים ולפי מספר הוראה
802	הנחיות כלליות
803	טבלאות דיווחים
	<b>נתונים מאזניים וחוף 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)

### עלויות ושיעורי ריבית

- 822 נתונים לחישוב העלות האפקטיבית במגזר מט"י לא צמוד (חודשי)  
823 אשראי שניתן לציבור ופיקדונות שנתקבלו מהציבור במהלך החודש לפי בסיסי הצמדה  
(חודשי)  
830 שיעור הריבית לצרכי תמחור פנימי לפי תקופות ממוצעות לפירעון (שבועי)  
877 אשראי שניתן לציבור ופיקדונות שנתקבלו במהלך החודש ע"י בנק למשכנתאות – מידע  
על ריבית (חודשי חצי חודשי - מוקפא))

### לווים ואנשים קשורים

- 810D חשיפות אשראי גדולות (רבעוני)  
810E חשיפות אשראי (רבעוני)  
815 אנשים קשורים (שנתי)

### אמצעי שליטה

- 813 שיעורי שליטה של משקיעים מוסדיים קשורים בתאגידים בנקאיים אחרים (רבעוני)  
818 אמצעי שליטה בתאגיד בנקאי (שנתי)  
חשיפה מחוץ לישראל

- 833 חשיפת התאגיד הבנקאי למוסדות פיננסיים זרים (רבעוני)  
834 חשיפה למדינות זרות (רבעוני)  
865 שלוחות בחו"ל (רבעוני)

### נתונים מנהליים ותפעוליים

- 807 פרטי סגל בכיר, בעלי תפקידים נוספים ורואה חשבון מבקר (שוטף)  
808 מעילות והונאות (מידי)  
821 מאזן (חודשי): נספח ד' - תנועות מסלקה וחיובים / זיכויים אחרים במט"י  
825 דוח חצי שנתי על חשיפה לסיכונים ציות (חצי שנתי)  
826 טיפול בתלונות הציבור (חצי שנתי)  
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)  
880 דיווח על אירועי כשל טכנולוגי ואירועי סייבר  
884 דיווח חודשי על פעילות בשיקים  
888 נתונים תפעוליים על התאגיד הבנקאי  
889 דיווח במצב מיוחד (מידי)  
889C דיווח על דחיית תשלומים במצב מיוחד (חודשי)

### נספחים

- 896 נספח א' - רשימת התאגידים הבנקאיים  
897-1 נספח ב' - מפתח לחוזרים המקוריים ולמכתבים שהוחלפו ע"י הקובץ  
897-4 נספח ג' - מפתח העדכונים  
\*לא פורסם באינטרנט.

### תוכן עניינים לפי מספר הוראה

עמוד	שם ההוראה
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 לסיכונים 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
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 *לא פורסם באינטרנט.

## 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 יכלול, 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 שיעודם 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 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.

**30. 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**

**31.** 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 לוויים בישראל-מאזני".

**32.** 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 לוויים בישראל-חוץ מאזני".

**33.** לוח 05 שורה 07 טור 08 "סך אשראי מאזני בביטחון נדל"ן בישראל בתהליכי בניה למגורים" שווה ללוח 06 שורה 06 טור 03.

**34.** לוח 05 שורה 07 טור 09 "סך אשראי מאזני בביטחון נדל"ן בישראל בתהליכי בניה לקבוצות רכישה " שווה ללוח 06 שורה 05 טור 03.

דוח רבעוני על חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

מאוחד - חלק א'

לוח 01  
פעילות לווים בישראל (אלפי ש"ח)

שם הענף	סיכון אשראי כולל <sup>1</sup>											
	חובות <sup>2</sup>	אני"ח	ניי"ע שנשאלו או נרכשו במסגרת הסכמי מכר חוזר	מאזני נכסים בגין מכשירים נגזרים			חץ מאזני <sup>3</sup>			סך הכול	מזה: זירוג ביצועי אשראי <sup>4</sup>	
				סה"כ	סה"כ	מזה: מט"ח כולל צמוד מט"ח	מכשירים נגזרים	סה"כ	מזה: מט"ח כולל צמוד מט"ח			
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	
תקלואת, ייעור ודיג												
כרייה וחציבה												
תעשייה וחרושת												
מזה: מכונות, ציוד, חשמלי ואלקטרוני												
מתכת ומוצריה												
מוצרים אל מתכתיים לבניה												
גומי ופלסטיק												
תעשייה כימית												
תרופות												
מוצרי נפט												
מזון, משקאות וטבק												
יהלמים												
אספקת חשמל, גז, קיטור ומיזוג אוויר												
אספקת מים, שירותי ביו, טיפול באשפה ובפסולת ושירותי טיהור												
בינוי												
מזה: קבוצות רכישה												
מזה: עבודות הנדסה אזרחית												
מזה: בתי מלון												
מזה: מבוסס בהגנת אשראי <sup>5</sup>												
פעילויות בנדל"ן												
סה"כ בינוי ונדל"ן												
מסחר												
מזה: מסחר במוצרים לבניה												
מזה: מסחר בכלי רכב												
תחבורה ואחסנה												
מזה: שירותי הארחה ואוכל												
מזה: בתי מלון												
מידע ותקשורת												
מזה: שירותי תקשורת												
מזה: שירותי מחשב ומידע												
שירותים פיננסיים												
מזה: גופים מוסדיים												
מזה: חברות אחזקה												
מזה: לצורך פעילויות נדל"ן <sup>6</sup>												
שירותים עסקיים אחרים												
שירותים ציבוריים וקהילתיים												
מזה: רשויות מקומיות												
סך הכל מסחרי												
אנשים פרטיים - הלוואות לדיוור												
אנשים פרטיים - אחר												
סך הכל ציבור - פעילות בישראל												
בנקים בישראל												
ממשלת ישראל												
סך הכל פעילות בישראל												
מזה: תשתיות (שאין בענף בינוי ונדל"ן)												

<sup>1</sup> סיכון אשראי מאזני וסיכון אשראי חץ מאזני מוצגים לפני השפעת ההפרשה להפסדי אשראי ולפני השפעת הביטחונות המותרים לצורך חבות של לוח.

<sup>2</sup> אשראי לציבור, אשראי לממשלות, פיקדונות בבנקים וחובות אחרים, למעט אני"ח וניי"ע שנשאלו או נרכשו במסגרת הסכמי מכר חוזר.

<sup>3</sup> סיכון אשראי במכשירים פיננסיים חץ מאזניים כפי שחושב לצורך מנגלות חבות של לוח.

<sup>4</sup> סיכון אשראי אשר דיווח האשראי שלו במועד הדוח תואם את דיווח האשראי לביצוע אשראי חדש בתאם למדיניות הבנק.

<sup>5</sup> אשראי שבניו רכש התאגיד הבנקאי הגנת האשראי הכשירה למטרות הפחתת סיכון אשראי כאמור בנב"ת 203 "הגישה הסטנדרטית - סיכון אשראי".

<sup>6</sup> אשראי שהועמד לנזקים חץ בנקאיים שעוסקים העיקרי הוא מימון נדל"ן.

דוח רבעוני על חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

מאוחד - חלק א'

לוח 02

פעילות לווים בחו"ל (אלפי ש"ח)

שם הענף	סיכון אשראי כולל <sup>1</sup>									
	מאזני					חוץ מאזני <sup>3</sup>				
	חובות <sup>2</sup>	אג"ח	ני"ע שנשאלו או נרכשו במסגרת הסכמי מכר חוזר	נכסים בגין מכשירים נגזרים	סה"כ	סה"כ	מכשירים נגזרים	סה"כ	סך הכול	מזה: דירוג ביצועי אשראי <sup>4</sup>
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	
חקלאות, ייעור ודיג										
כרייה וחציבה										
תעשייה וחרושת										
מזה: מכוונת, ציוד, חשמלי ואלקטרוני										
מתכת ומוצריה										
מוצרים אל מתכתיים לבניה										
גומי ופלסטיק										
תעשייה כימית										
תרופות										
מוצרי נפט										
מזון, משקאות וטבק										
יהלומים										
אספקת חשמל, גז, קיטור ומיזוג אויר										
אספקת מים, שירותי ביוב, טיפול באשפה ובפסולת ושירותי טיהור										
בינוי										
מזה: קבוצות רכישה										
מזה: עבודות הנדסה אזרחית										
פעילויות בנדל"ן										
סה"כ בינוי ונדל"ן										
מסחר										
מזה: מסחר במוצרים לבניה										
מזה: מסחר בכלי רכב										
תחבורה ואחסנה										
בתי מלון, שירותי הארחה ואוכל										
מידע ותקשורת										
מזה: שירותי תקשורת										
מזה: שירותי מחשב ומידע										
שירותים פיננסיים										
מזה: גופים מוסדיים										
מזה: חברות אחזקה										
שירותים עסקיים אחרים										
שירותים ציבוריים וקהילתיים										
מזה: רשויות מקומיות										
סך הכל מסחרי										
אנשים פרטיים - הלוואות לדיוור										
אנשים פרטיים - אחר										
סך הכל ציבור - פעילות בחו"ל										
בנקים בחו"ל										
ממשלות חו"ל										
סך הכל פעילות בחו"ל										

<sup>1</sup> סיכון אשראי מאזני וסיכון אשראי חוץ מאזני מוצגים לפני השפעה ההפרשה להפסדי אשראי ולפני השפעה ביטחונות המותרים לצורך חבות של לוח.

<sup>2</sup> אשראי לציבור, אשראי לממשלות, פיקדונות בבנקים וחובות אחרים, למעט אג"ח וני"ע שנשאלו או נרכשו במסגרת הסכמי מכר חוזר.

<sup>3</sup> סיכון אשראי במכשירים פיננסיים חוץ מאזניים כפי שחושב לצורך מגבלות חבות של לוח.

<sup>4</sup> סיכון אשראי אשר דירוג האשראי שלו במועד הדוח תואם את דירוג האשראי לביצוע אשראי חדש בהתאם למדיניות הבנק.

דוח רבעוני על חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

מאוחד - חלק ב'

לוח 03

הוצאה רבעונית בגין הפסדי אשראי ומחיקות חשבונאיות רבעוניות, נטו

מחיקות חשבונאיות רבעוניות, נטו <sup>1</sup>	הוצאה רבעונית בגין הפסדי אשראי				שם הענף	
	פעילות בחו"ל	פעילות בישראל	פעילות בחו"ל			
			סיכון אשראי חוץ מאזני	סיכון אשראי מאזני		סיכון אשראי חוץ מאזני
06	05	04	03	02	01	
01						חקלאות, ייעור ודיג
02						כרייה וחציבה
03						תעשייה וחרושת
04						מזה : מכונות, ציוד, חשמלי ואלקטרוני
05						מתכת ומוצריה
06						מוצרים אל מתכתיים לבניה
07						גומי ופלסטיק
08						תעשייה כימית
09						תרופות
10						מוצרי נפט
11						מזון, משקאות וטבק
12						יהלומים
13						אספקת חשמל, גז, קיטור ומיזוג אוויר
14						אספקת מים, שירותי ביוב, טיפול באשפה ובפסולת ושירותי טיהור
15						בינוי
16						ונדל"ן
17						מזה : קבוצות רכישה
18						מזה : עבודות הנדסה אזרחית
19						פעילויות בנדל"ן
20						סה"כ בינוי ונדל"ן
21						מסחר
22						מזה : מסחר במוצרים לבניה
23						מזה : מסחר בכלי רכב
24						תחבורה ואחסנה
25						בתי מלון, שירותי הארחה ואוכל
26						מידע ותקשורת
27						מזה : שירותי תקשורת
28						מזה : שירותי מחשב ומידע
29						שירותים פיננסיים
30						מזה : גופים מוסדיים
31						מזה : חברות אחזקה
32						שירותים עסקיים אחרים
33						שירותים ציבוריים וקהילתיים
34						מזה : רשויות מקומיות
35						סך הכל מסחרי
36						אנשים פרטיים - הלוואות לדויר
37						אנשים פרטיים - אחר
38						סך הכל ציבור
39						בנקים
40						ממשלות
						סך הכל

<sup>1</sup> כולל בגין מכשירי אשראי חוץ מאזניים.

דוח רבעוני על חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

מאוחד - חלק ב'

לוח 04

סיכון אשראי כולל בעייתי<sup>1</sup>, פגום ויתרת הפרשה להמסדי אשראי לפי ענפים (אלפי ש"ח)

שם הענף	סיכון אשראי כולל <sup>1</sup> בעייתי <sup>2</sup>		חובת <sup>3</sup> וסיכון אשראי חוץ מאזוני (למעט נגזרים) <sup>4</sup> לא צובר					יתרת הפרשה להמסדי אשראי				
	פניאלת בישראל	פניאלת בחו"ל	פניאלת בישראל	פניאלת בחו"ל	פניאלת בישראל	פניאלת בחו"ל	פניאלת בישראל		פניאלת בחו"ל			
							סה"כ	מזה: חובות <sup>5</sup>	סיכון אשראי מאזוני	סיכון אשראי מאזוני	סיכון אשראי מאזוני	
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
חלקאות, ייעור ודיג												
כרייה וחציבה												
תעשייה וחרושת												
מזה: מכונות, ציוד, חשמלי ואלקטרוני												
מתכת ומוצריה												
מוצרים אל מתכתיים לבניה												
גומי ופלסטיק												
תעשייה כימית												
תרופות												
מוצרי נפט												
מוון, משקאות וטבק												
יהלומים												
אספקת חשמל, גז, קיטור ומיזוג אוויר												
אספקת מים, שירותי ביו, טימול באשפה ובמסולת ושירותי טיהור												
בניין												
ונדל"ן												
מזה: קבוצות רכישה												
מזה: עבודות הנדסה אזרחית												
פניאליות בנדל"ן												
סה"כ בניין ונדל"ן												
מסחר												
מזה: מסחר במוצרים לבניה												
מזה: מסחר בכלי רכב												
תחבורה ואחסנה												
בתי מלון, שירותי הארחה ואוכל												
מידע ותקשורת												
מזה: שירותי תקשורת												
מזה: שירותי מחשב ומידע												
שירותים פיננסיים												
מזה: גופים מוסדיים												
מזה: חברות אחזקה												
שירותים עסקיים אחרים												
שירותים ציבוריים וקהילתיים												
מזה: רשויות מקומיות												
סך הכל מסחרי												
אנשים פרטיים - הלוואות לדויר												
אנשים פרטיים - אחר												
סך הכל ציבור												
בנקים												
ממשלות												
סך הכל פעילות												

<sup>1</sup> סיכון אשראי מאזוני וסיכון אשראי חוץ מאזוני, לרבות בגין מכשירים נגזרים כולל: חובת<sup>3</sup>, אג"ח, נייע ששאלו או נרכשו במסגרת הסכמי מכר חוזר, נכסים בגין מכשירים נגזרים, וסיכון אשראי במכשירים פיננסיים חוץ מאזוניים כפי שחושב לצורך מנגלות חבות של לוח.

<sup>2</sup> סיכון אשראי מאזוני וסיכון אשראי חוץ מאזוני פגום, נחות או בהשגחה מיוחדת, לרבות בגין הלוואות לדויר שבגין קיימת הפרשה לפי עומק הפיגור, והלוואות לדויר שבגין לא קיימת הפרשה לפי עומק הפיגור הנמצאות בפיגור של 90 ימים או יותר.

<sup>3</sup> אשראי לציבור, אשראי לממשלות, פיקדונות בבנקים וחובות אחרים, למעט אג"ח ונייע ששאלו או נרכשו במסגרת הסכמי מכר חוזר.

<sup>4</sup> סיכון אשראי במכשירים פיננסיים חוץ מאזוניים כפי שחושב לצורך מנגלות חבות של לוח, למעט בגין מכשירים נגזרים.

<sup>5</sup> מוצגים במאון בסעיף התחייבויות אחרות.

דוח רבעוני על חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

מאוחד - חלק ג'

לוח 05

סיכון אשראי לציבור בענף משק בינוי ונדל"ן פעילות לווים בישראל, לפי שיעור המימון (LTV) (אלפי ₪)

סיכון אשראי כולל	סיכון אשראי מאזני																						
	סיכון אשראי חוץ מאזני		סה"כ	נדל"ן שבנייתו הושלמה					נדל"ן שבנייתו לא הושלמה														
									נדל"ן בתהליכי בנייה						קרקע גולמית								
	מזה : לפרוייקטים בתהליכי בניה למגורים	סה"כ סיכון אשראי חוץ מאזני	סה"כ סיכון אשראי מאזני	סה"כ	אחר	משרדים ומסחר		מגורים (כולל דיור מוגן)	סה"כ	אחר	משרדים ומסחר	מגורים למכירה		מזה : קרקעות שגילן מעל 5 שנים	סה"כ	זמינות לבניה	זמינות לבניה						
מזה: שיעורי תפוסה מתחת ל- 75%						משרדים ומסחר	מזה: מגורים למכירה					מזה: קבוצות רכישה	אחר				משרדים ומסחר	מזה: קבוצות רכישה	מגורים כולל דיור מוגן				
21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1			
																					עד 30%	1	
																					מעל 30% עד 45%	2	
																					מעל 45% עד 60%	3	
																					מעל 60% ועד 75%	4	
																					מעל 75% ועד 90%	5	
																					מעל 90%	6	
																					סה"כ ביטחון נדל"ן בישראל		7
																					שאינו ביטחון נדל"ן ספצמי בישראל		8
																					סך כל ענף משק בינוי ונדל"ן בישראל		9

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

לוח 06

נדל"ן בתהליכי בניה למגורים (אלפי ₪)

פער בין שיעור ההתקדמות בביצוע הבנייה ובין שיעור המכירות				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
13	12	11	10	09	08	07	06	05	04	03	02	01	
													1 פרויקטים שאושרו וטרם התחיל ליווי הבניה
													2 מעל 0% עד 29%
													3 מעל 30% עד 39%
													4 מעל 40% הבניה :
													5 קבוצות רכישה
													6 סך כל חשיפה לנדל"ן בתהליכי בניה - מגורים