

חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

תחולה

1. הוראה זו חלה על תאגידים בנקאיים כולל בנקי חוץ.
2. לוחות 05 - 07 (חלק ג') ידווחו רק על ידי תאגיד בנקאי שיתרת סיכון האשראי הכולל לענף משק בינוי ונדל"ן שברשותו (פעילות לווה בישראל) עולה על שני מיליארד ש"ח.

בסיס הדיווח

3. הדיווח הינו על בסיס מאוחד.

תדירות הדיווח

4. הדיווח הינו בתדירות רבעונית.

מועד הגשת הדוח

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

הרכב הדוח

6. הדוח מורכב משלושה חלקים :
 - חלק א' - לוח 01 - יתרת סיכון אשראי כולל לפי ענפי משק - פעילות בישראל ;
 - לוח 02 - יתרת סיכון אשראי כולל לפי ענפי המשק - פעילות בחו"ל ;
 - חלק ב' - לוח 03 - הוצאות רבעוניות בגין הפסדי אשראי ומחיקות חשבונאיות רבעוניות נטו ;
 - לוח 04 - סיכון אשראי כולל בעייתי, לא צובר ויתרת הפרשה להפסדי אשראי לפי ענפים ;
 - חלק ג' - לוח 05 - סיכון אשראי לציבור בענף משק בינוי ונדל"ן פעילות לווים בישראל, לפי שיעור המימון (LTV) ;
 - לוח 06 - נדל"ן למגורים בתהליכי בניה ;
 - לוח 07 - נדל"ן למגורים בתהליכי בניה - למכירה במהלך הבנייה.

דרך הדיווח

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

הגדרות כלליות

8. משמעות כל מונח בהוראה זו בהתייחס ללוחות 01 - 04 תהיה כהגדרתו בהוראות הדיווח לציבור, נספח 5 "סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק על בסיס מאוחד" לדרישת הגילוי של נדבך 3 של באזל ומידע נוסף על סיכונים.
9. הוראת נב"ת 203 "הגישה הסטנדרטית - סיכון אשראי" (להלן - נב"ת 203).
10. בלוחות 05 - 07 המונח "פרויקטים" מתייחס לפרויקטים לבניה בליווי סגור.

חלקים א', ב' (לוחות 01 - 04) - הנחיות לדיווח

11. המיון הענפי יבוצע לפי הכללים שנקבעו בהוראות הדיווח לציבור, בסעיף 2(ו) לסקירת ההנהלה. המיון מבוסס על הגדרות הלמ"ס (הסיווג האחיד 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.
12. 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, כאשר הפרויקט אינו מהווה את עיקר פעילותו (הקמת תחנת כוח ע"י חברת החשמל).
13. כל לווה יסומן בספרי הבנק לכל הפחות ברמת "ענף ראשי" כהגדרתו בלמ"ס (שתי ספרות), גם אם לצרכי דיווח הענף אינו מוצג בנפרד אלא כסיכום הכולל מספר ענפים ראשיים.
14. בלוח 01 "מזה: מבוטח בהגנת אשראי" - יש לדווח על אשראי שבגינו רכש התאגיד הבנקאי הגנת אשראי הכשירה למטרות הפחתת סיכון אשראי, כאמור בנב"ת 203, יש להציג פירוט גם לענף הבינוי והנדל"ן וגם לסך פעילות ישראל.

חלק ג' - הגדרות והנחיות לדיווח

לוח 05

15. "שיעור מימון (LTV)" - היחס בין יתרת סיכון האשראי הכולל למועד הדיווח, לבין שווי 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. כאשר מדובר במימון נדל"ן בתהליכי בניה, יתרת סיכון האשראי הכולל תחושב ללא ערבויות חוק המכר. שווי הביטחון הינו סך העלות הצפויה של הפרויקט (לפי דוח אפס), בהתאם להערכת שמאי.
16. "נדל"ן שבנייתו לא הושלמה" - נדל"ן שאינו מוכן להשכרה או לשימוש ושלא הסתיימו בו תהליכי הפיתוח או הבנייה, לרבות קרקע גולמית.
17. "קרקע גולמית" - קרקע שלא החל בה תהליך הפיתוח של הקרקע על ידי היזם או שתהליך הפיתוח של הקרקע החל ללא מימון הבנק וטרם חתימה על הסכם ליווי הפרויקט. תהליך פיתוח של הקרקע על ידי היזם, מהווה שלב מקדים לפני הקמת מבנים על הקרקע. הפיתוח יכלול, בין היתר, הנחת מערכות ביוב ותיעול, צנרת מים, כבלים, ושאר תשתיות הכרחיות, ובלבד שהפיתוח אינו מהווה תנאי לרכישת הקרקע.
18. "נדל"ן בתהליכי בנייה" - פרויקטים לבינוי ונדל"ן שנמצאים בתהליכי בניה, לרבות פרויקטים שהחלו ולא הושלמו, ופרויקטים שהחל בהם "תהליך פיתוח של הקרקע".

19. **"נדל"ן שבנייתו הושלמה"** - נדל"ן המוכן להשכרה או לשימוש, שהסתיימו בו תהליכי הפיתוח והבנייה.
20. **"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:
 - 20.1 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.
 - 20.2 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.
 - 20.3 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.
21. **"שאינו בביטחון נדל"ן ספציפי בישראל"** - יש לכלול בין היתר סיכון אשראי שהביטחון שניתן לגביו הינו שעבוד צף בלבד.
22. **"זמין לבניה"** - קרקע שבגינה קיימת תב"ע (תכנית בניין עיר) מאושרת.
23. **"דיוור מוגן"** - מרכז מגורים המיועד לבני הגיל השלישי, המספק מגוון רחב של שירותי פנאי, בריאות ורווחה.
24. **"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').
25. **"גיל הקרקע"** - גיל הקרקע יחושב ממועד העמדת האשראי למימון הקרקע לראשונה, גם כאשר המימון נעשה קודם לכן מבנק אחר.
26. **"שיעורי תפוסה"** - סה"כ השטח המושכר במ"ר לפי חוזי השכירות לשנה לחלק לסה"כ שטח הנדל"ן בנכס המיועד להשכרה במ"ר.
27. **"פרויקטים בתהליכי בניה למגורים"** - פרויקטים שייעודם לפי התב"ע הינו למגורים ובנייתם החלה וטרם קיבלו טופס אכלוס.
28. **"מגורים"** - יכלול גם דיוור מוגן.

לוח 06

29. **"כושר ספיגה"** - מבטא את שיעור הירידה האפשרי המכסימלי במחירי המכירה של הדירות, מבלי שהבנק יספוג הפסדים מהפרויקט.
30. **"כושר ספיגה ממוצע"** - ממוצע כושר הספיגה משוקלל בסיכון אשראי כולל.

31. "פרויקטים שאושרו וטרם התחיל ליווי הבניה" - פרויקטים שאושרה להם מסגרת אשראי מחייבת, אולם הליווי לא החל מאחר שטרם עמדו בכל תנאי הליווי.
32. "פרויקטים עד 4 יחידות דיור" - 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".
33. "פרויקטים בגירעון לאחר מקדמים" - החשיפה בפרויקט סגור תחושב באופן הבא :

מהות	סכום	הערה
01 יתרת זכות בחשבון המשועבד של הפרויקט	xxx	
02 הכנסות צפויות מדירות לא מכורות (מלאי)	xxx	מקדם ביטחון 70%
03 יתרת הכנסות לקבל מדירות מכורות	xxx	מקדם בטחון 90%
04 סה"כ הכנסות	xxx	שווה לשורות 01 עד 03
05 יתרת הוצאות נדרשות להשלמת הפרויקט	xxx	מקדם ביטחון 110%
06 אשראי כספי שהעניק הבנק	xxx	
07 סה"כ הוצאות + חבויות לבנק	xxx	שווה לשורות 05 עד 06
08 סה"כ עודף/גרעון חזוי בפרויקט	xxx	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.
34. הפער בין שיעור ההתקדמות בביצוע הבנייה ובין שיעור המכירות, הינו ההפרש בין שיעור הביצוע ההנדסי בעין, לבין שיעור הדירות שנמכרו מתוך סך הדירות בפרויקט, כפי שדווח לשמאי המפקח על הפרויקט בדוח המעקב העדכני ביותר למועד הדיווח.

לוח 07

35. "דירות למכירה" - מספר הדירות למכירה נכון למועד תחילת הפרויקט כפי שהוגדרו בהסכם הליווי.
36. תשלום לא לינארי" - כמשמעותו בנב"ת 203 סעיף 79.
- חישוב שיעור מספר הדירות בתשלום לא לינארי, יהיה בהתייחס לסך הדירות המתוכננות למכירה, ולא לפי מספר הדירות המאושרות למכירה בתשלום לא לינארי. דוגמא : בפרויקט עם 100 דירות למכירה, 30 דירות הינן בתשלום לא לינארי, ונכון למועד הדיווח היזם מכר כ - 18 דירות בתשלום לא לינארי, כלומר 18%. פרויקט זה ידווח בשורה 02 "פרויקטים בהם שיעור הדירות שנמכרות בתשלום לא לינארי אינו עולה על 20%"
37. "מספר דירות מכורות בתשלום לא לינארי" - כאשר הפרויקט הגיע למועד בו הרוכשים נדרשים לשלם את התשלום הנדחה המשמעותי, אף על פי שבהתאם לסעיף 79 בנב"ת 203 דירות אלה אינן מוגדרות עוד כ"תשלום לא לינארי", נבקש להמשיך לדווח עליהן כ"תשלום לא לינארי" בשורות 01 - 07.
- בשורה 08 "מזה : פרויקטים בהם שיעור הדירות שנמכרות בתשלום לא לינארי מצריך משקל סיכון 150%" - יש לדווח על פי נב"ת 203 סעיף 79 ולגרוע דירות אלו מהדיווח.
38. בפרויקט בהתחדשות עירונית ידווחו בלוח 07 רק הדירות העומדות למכירה.

39. "פרויקטים בהם שיעור הדירות שנמכרות בתשלום לא לינארי מצריך משקל סיכון 150%" -
בהתאם לנב"ת מס' 203 סעיף 79.

נספח א' - בקורות בין לוחות

1. לוח 05 שורה 09 טור 19 "סך כל ענף משק בינוי ונדל"ן מאזני" צריך להיות שווה ללוח 01 שורה 21 טור 05 "סך בינוי ונדלן פעילות לווים בישראל - מאזני".
2. לוח 05 שורה 09 טור 20 "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".
3. לוח 05 שורה 07 טור 08 " למכירה במהלך הבנייה" פלוס לוח 05 שורה 07 טור 09 "שאינם למכירה במהלך הבנייה" צריכים להיות שווים ללוח 06 שורה 08 טור 03.
4. לוח 05 שורה 07 טור 10 "סך אשראי מאזני בביטחון נדל"ן בישראל בתהליכי בניה מגורים למכירה לקבוצות רכישה" צריך להיות שווה ללוח 06 שורה 07 טור 03.
5. "מספר פרויקטים" בלוח 07 שורה 07 טורים 15+08+01 שווה ללוח 06 טור 02 סיכום של שורות 01 עד 05.
6. "סיכון אשראי מאזני" בלוח 07 שורה 07 טורים 19+12+05 שווה ללוח 06 טור 03 סיכום של שורות 01 עד 05.
7. "סיכון אשראי חוץ מאזני" בלוח 07 שורה 07 טורים 20+13+06 שווה ללוח 06 טור 04 סיכום של שורות 01 עד 05.
8. סיכון אשראי כולל בלוח 07 שורה 07 טורים 21+14+07 שווה ללוח 06 טור 05 סיכום של שורות 01 עד 05.

חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

לוח 01

יתרת סיכון אשראי כולל לפי ענפי משק - פעילות לויים בישראל
(אלפי ש"ח)

סיכון אשראי כולל														
חובות ¹	אנ"ח	ני"ע שנשאלו או נרכשו במסגרת הסכמי מכר חוזר	סיכון אשראי בגין מכשירים נגזרים	סה"כ	מזה: מט"ח כולל צמוד מט"ח	חץ מאזני					סך הכול			
						מכשירים נגזרים	סה"כ	מזה: מט"ח כולל צמוד מט"ח	ערבויות והתחייבויות ת אחרות על חשבון לקוחות	מכשירים נגזרים				
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12			
												חקלאות, ייעור ודיג		
												כרייה וחציבה		
												תעשייה וחרושת		
												מזה:		
													מכונות, ציוד, תשלומי ואלקטרוני	
													מתכת ומוצריה	
													מוצרים אל מתכתיים לבניה	
													נומי ופלסטיק	
													תעשיה כימית	
													תחופות	
													מוצרי נפט	
													מזון, משקאות וטבק	
													יחלומים	
													אספקת תשל, ג, קיטור ומיווג אויר	
												אספקת מים, שירותי ביוב, טיפול באשפה ובפסולת ושירותי טיחור		
												בינוי ונדל"ן		
													בניי	
													מזה:	
														קבוצות רכישה
														עבודות תנדסה אורחית
													בתי מלון	
													מבוסח בהגנת אשראי ³	
													פעילויות בנדל"ן	
												סח"כ בינוי ונדל"ן		
												מסחר		
												מזה:		
													מסחר במוצרים לבניה	
												מסחר בכלי רכב		
												תחבורת ואחסנה		
												בתי מלון, שירותי הארחה ואוכל		
												מזה: בתי מלון		
												מדע ותקשורת		
												מזה:		
													שירותי תקשורת	
												שירותי מחשב ומדע		
												שירותים פיננסיים		
												מזה:		
													מוסדות פיננסיים שאינם בנקים	
													פעילי שוק ההון	
													תכרות אחזקה	
												נטעני שירותי אשראי		
												מזה:		
													אשראי לבנינו ונדל"ן	
													אשראי מסחרי אחר	
													אשראי לדיור	
												אשראי אחר לפרטיים		
												שירותים עסקיים אחרים		
												שירותים ציבוריים וקהילתיים		
												מזה: רשויות מקומיות		
												סך הכל מסחרי		
												אנשים פרטיים - הלואות לדיור		
												אנשים פרטיים - אחר		
												סך הכל ציבור - מעילות בישראל		
												בנקים בישראל		
												ממשלת ישראל		
												סך הכל מעילות בישראל		
												תשתיות (שאינן בענף בינוי ונדל"ן)		
												מבוסח בהגנת אשראי ³		

¹ אשראי לציבור, אשראי לממשלות, פיקדונות בבנקים וחובות אחרים, למעט אג"ח וני"ע שנשלחו או נרכשו במסגרת הסכמי מכר חוזר.

² סיכון אשראי אשר דירוג האשראי שלו במועד הדוח תואם את דירוג האשראי לביצוע אשראי חדש בהתאם למדיניות הבנק.

³ אשראי שבגינו רכש התאגיד הבנקאי חגגת אשראי המשרה למטרות הפחתת סיכון אשראי כאמור בבית 203 "הגישא הסטנדרטית – סיכון אשראי".

לוח 02

יתרת סיכון אשראי כולל לפי ענפי משק - פעילות לוויים בחו"ל

² סיכון אשראי אשר דירוג האשראי שלו במועד הדוח תואם את דירוג האשראי לביצוע אשראי חדש בהתאם למדיניות הבנק.

חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

לוח 03

הוצאות רבעוניות בגין הפסדי אשראי ומחיקות חשבונאיות רבעוניות, נטו

(אלפי ש"ח)

	מחיקות חשבונאיות רבעוניות, נטו ¹		הוצאה רבעונית בגין הפסדי אשראי			
			פעילות בחו"ל		פעילות בישראל	
			סיכון אשראי חוץ מאזני	סיכון אשראי מאזני	סיכון אשראי חוץ מאזני	סיכון אשראי מאזני
	06	05	04	03	02	01
01						חקלאות, ייעור ודיג
02						כרייה וחציבה
03						תעשייה וחרושת
04						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						יחלומים
13						אספקת חשמל, גז, קיטור ומיזוג אויר
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						מוסדות פיננסיים שאינם בנקים
31						מזה : פעילי שוק ההון
32						חברות אחזקה
33						נותני שירותי אשראי
34						שירותים עסקיים אחרים
35						שירותים ציבוריים וקהילתיים
36						מזה : רשויות מקומיות
37						סך הכל מסחרי
38						אנשים פרטיים - הלוואות לדיוור
39						אנשים פרטיים - אחר
40						סך הכל ציבור
41						בנקים
42						ממשלות
						סך הכל

¹ כולל בגין מכשירי אשראי חוץ מאזניים.

חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

חלק ב'

לוח 04

סיכון אשראי כולל בעייתי, לא צובר ויתרת הפרשה להפסדי אשראי לפי ענפים

אלפי ₪

	יתרת הפרשה להפסדי אשראי						חובות ² וסיכון אשראי חוץ מאזני (למעט נגזרים)					סיכון אשראי כולל בעייתי		
							לא צובר		בעייתי ¹			פעילות בישראל בחו"ל	פעילות בישראל בחו"ל	
	פעילות בחו"ל			פעילות בישראל			פעילות בחו"ל	פעילות בישראל בחו"ל	פעילות בישראל בחו"ל					
	סיכון אשראי מאזני	סיכון אשראי מאזני	חוץ מאזני ³	סיכון אשראי מאזני	סיכון אשראי מאזני	חוץ מאזני ³			סה"כ	מזה: על בסיס קבוצתי				
	12	11	10	09	08		07	06	05	04	03	02	01	
01													חקלאות, ייעור ודיג	
02													כרייה וחציבה	
03													תעשייה וחרושת	
04													מזה: תעשייה כימית תרופות מוצרי נפט מזון, משקאות וטבק יהלומים	מכונות, ציוד, חשמלי ואלקטרוני
05														מתכת ומוצריה
06														מוצרים אל מתכתיים לבניה
07														נומי ופלסטיק
08														תעשייה כימית
09														תרופות
10														מוצרי נפט
11														מזון, משקאות וטבק
12														יהלומים
13														אספקת חשמל, גז, קיטור ומיזוג אויר
14													טיהור	
15													בינוי מזה: עבודות הנדסה אזרחית פעילויות בנדל"ן סה"כ בינוי ונדל"ן	בינוי
16														קבוצות רכישה
17														עבודות הנדסה אזרחית
18														פעילויות בנדל"ן
19													סה"כ בינוי ונדל"ן	
20													מסחר	
21													מזה: מסחר במוצרים לבניה מסחר בבלי רכב תחבורה ואחסנה בתי מלון, שירותי הארחה ואוכל מידע ותקשורת מזה: שירותי תקשורת שירותי מחשב ומידע	מסחר במוצרים לבניה
22														מסחר בבלי רכב
23														תחבורה ואחסנה
24														בתי מלון, שירותי הארחה ואוכל
25													מידע ותקשורת	
26													מזה: שירותי תקשורת שירותי מחשב ומידע שירותים פיננסיים מזה: מוסדות פיננסיים שאינם בנקים פעילי שוק החון חברות אחזקה נותני שירותי אשראי שירותים עסקיים אחרים שירותים ציבוריים וקהילתיים מזה: רשויות מקומיות	שירותי תקשורת
27														שירותי מחשב ומידע
28														שירותים פיננסיים
29														מוסדות פיננסיים שאינם בנקים
30													מזה: פעילי שוק החון חברות אחזקה נותני שירותי אשראי שירותים עסקיים אחרים שירותים ציבוריים וקהילתיים מזה: רשויות מקומיות	פעילי שוק החון
31														חברות אחזקה
32														נותני שירותי אשראי
33														שירותים עסקיים אחרים
34													שירותים ציבוריים וקהילתיים	
35													מזה: רשויות מקומיות	
36													סך הכל מסחרי	
37													אנשים פרטיים - הלוואות לדיור	
38													אנשים פרטיים - אחר	
39													סך הכל ציבור	
40													בנקים	
41													ממשלות	
42													סך הכל פעילות	

1 סיכון אשראי מאזני חוץ מאזני לא צובר, נחות או בהשגחה מיוחדת.

2 אשראי לציבור, אשראי לממשלות, פיקדונות בבנקים וחובות אחרים, למעט אג"ח וני"ע שמשאלו או נרכשו במסגרת הסכמי מכר חוזר.

3 מוצגים במאזן בסעיף התחייבויות אחרות.

לוח 05

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

סיכון אשראי כולל	סיכון אשראי חוץ מאזני		סיכון אשראי מאזני																			
			נדל"ן שבנייתו לא הושלמה																	קרקע גולמית		
			נדל"ן בתהליכי בנייה																			
			מגורים			סה"כ	אחר	משרדים ומסחר	מגורים	אחר	סה"כ	מגורים			סה"כ	מזה: מגורים	מזה: משרדים	מזה: מסחר	מזה: אחר			
			מגורים	משרדים ומסחר	מזה: שיעורי תפוסה מתחת ל- 75%							מזה: מגורים	מזה: מסחר	מזה: אחר								
מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	מגורים	מזה: רכישה	
22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
																						1
																						2
																						3
																						4
																						5
																						6
																						7
																						8
																						9

חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

לוח 06
נדל"ן למגורים בתהליכי בניה

פער בין שיעור ההתקדמות בביצוע הבנייה ובין שיעור המכירות- סיכון אשראי כולל													פרויקטים בגירעון לאחר מקדמים				כושר ספיגה										
מפל 40%		מפל 20% עד 40%		מפל 0% עד 20%		עד 0%		סיכון אשראי כולל		סיכון אשראי חוץ מאזני		סיכון אשראי מאזני		מספר פרוייקטים		סיכון אשראי כולל		סיכון אשראי חוץ מאזני		סיכון אשראי מאזני		מספר פרוייקטים		כושר ספיגה ממוצע			
באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		באלפי ₪		ב-%			
13		12		11		10		09		08		07		06		05		04		03		02		01			
													פרויקטים שטרם התחיל בהם ליווי הבניה												למכירה במהלך הבנייה	1	
													מפל 0% עד 30%													כושר ספיגה בפרויקטים לאחר תחילת הבניה	2
													מפל 30% עד 40%														3
													מפל 40%														4
													פרויקטים עד 4 יחידות דיור												5		
													שאינם למכירה במהלך הבנייה												6		
													מזה : קבוצות רכישה												7		
													סך כל חשיפה לנדל"ן בתהליכי בניה - מגורים												8		

חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק

לוח 07
נדל"ן למגורים בתהליכי בניה, למכירה במהלך הבנייה

	פרויקטים מעל 100 דירות למכירה										פרויקטים מעל 25 דירות למכירה									
	פרויקטים מעל 100 דירות למכירה						פרויקטים מעל 25 דירות למכירה						פרויקטים עד 25 דירות למכירה							
	מספר פרוייקטים	מספר דירות	מספר דירות מכורות	מספר דירות מכורות בתשלום לא ליטארי	סיכון אשראי כולל	סיכון אשראי חוץ מאזני	מספר פרוייקטים	מספר דירות	מספר דירות מכורות	מספר דירות מכורות בתשלום לא ליטארי	סיכון אשראי כולל	סיכון אשראי חוץ מאזני	מספר דירות מכורות	מספר דירות מכורות בתשלום לא ליטארי	סיכון אשראי מאזני	סיכון אשראי חוץ מאזני	סיכון אשראי כולל			
	ביחידות	ביחידות	ביחידות	ביחידות	באלפי ₪	באלפי ₪	ביחידות	ביחידות	ביחידות	ביחידות	באלפי ₪	באלפי ₪	ביחידות	ביחידות	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪			
1	פרויקטים שטרם התחיל ליווי הבניה																			
2	פרויקטים בהם שיעור הדירות שנמכרות בתשלום לא ליטארי אינו עולה על 20%																			
3	פרויקטים בהם שיעור הדירות שנמכרות בתשלום לא ליטארי עולה על 20% ועד 25%																			
4	פרויקטים בהם שיעור הדירות שנמכרות בתשלום לא ליטארי עולה על 25% ועד 30%																			
5	פרויקטים בהם שיעור הדירות שנמכרות בתשלום לא ליטארי עולה על 30% ועד 40%																			
6	פרויקטים בהם שיעור הדירות שנמכרות בתשלום לא ליטארי עולה על 40%																			
7	סה"כ																			
8	מזה : פרויקטים בהם שיעור הדירות שנמכרות בתשלום לא ליטארי מצריך משקל סיכון 150%																			