



ירושלים, י"ג בכסלו תשע"ג

27 בנובמבר 2012

חוזר מס' ח-06 - 2350

לכבוד

התאגידים הבנקאיים וחברות כרטיסי האשראי

הנדון: דוח חודשי על הלוואות לדיור

(דיווח לפיקוח על הבנקים, הוראה מס' 876)

מבוא

1. ביום 1.11.2012 פורסם מכתב המפקח (סימוכין: 12LM1289) בנושא: "הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור", ועל כן תוקנה הוראת דיווח מס' 876 (הלוואות לדיור (חודשי)).

התיקונים להוראות

הוראה מס' 876 – הלוואות לדיור (חודשי)

2. לאחר סעיף 6.8 יבוא:

"6.9 לוח 09 - הלוואות לדיור – ביצועים לפי שיעור המימון (LTV) (לוח זה ידווח על פי ההגדרות במכתב המפקח מס' 12LM1289 מיום 1.11.2012 בנושא: "הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור")".

3. במקום הנאמר בסעיף 16.1 יבוא:

"16.1. "דירה להשקעה" –

16.1.1. **בהלוואה לרכישת דירת מגורים** – למימון רכישה בגינה הרוכש אינו זכאי

להנחה בתשלום מס רכישה בגין האמור בסעיף 9(א1) (2) לחוק מיסוי מקרקעין, זאת בהתאם להצהרת הלווה כפי שמדווח לרשויות.

16.1.2. **בהלוואה למימון בנייה עצמית** – בהתאם להצהרת הלווה.

16.1.3. **בהלוואה למטרת הרחבה או שיפוץ של דירה קיימת** – בהתאם להצהרת

הלווה לגבי סטטוס הדירה הקיימת."

4. לאחר לוח 08 יתווסף לוח 09 "הלוואות לדיור - ביצועים לפי שיעור המימון (LTV)" ובו תרשים

זרימה למילוי לוח 09.

תחילה

5. תחילת התיקונים להוראה זו היא מיום 1.11.2012. בנק המתקשה לדווח על נתון מסוים כנדרש,

ידווח על אותו נתון לפי אומדן ויודיע על כך לאחראי על הדיווח לפי הטבלאות בהוראה מס' 803.

שאלות ובירורים

6. בדבר שאלות ובירורים יש לפנות על פי הטבלאות בהוראה מס' 803 בהוראות הדיווח לפיקוח.

עדכון קבצים

7. מצ"ב דפי העדכון לקובץ הוראות הדיווח לפיקוח על הבנקים. להלן הוראות העדכון:

<u>להכניס עמוד</u>	<u>להוציא עמוד</u>
(11/12) [10] 876-1	(8/12) [9] 876-1
*(8/12) [9] 876-2	(8/12) [9] 876-2
*(8/12) [9] 876-3	(8/12) [9] 876-3
(11/12) [10] 876-4-6	(8/12) [9] 876-4-6
*(8/12) [9] 876-13	(8/12) [9] 876-13
(11/12) [1] 876-14	-----
*(8/12) [4] 897-51	(8/12) [4] 897-51
(11/12) [2] 897-52	(8/12) [1] 897-52

* עמוד זה לא עודכן, אך הודפס מחדש בעקבות המעבר להדפסה דו צדדית.

בכבוד רב,

אור סופר

סגן המפקח על הבנקים

דוח חודשי על הלוואות לדיור

תחולה

1. חובת דיווח זו חלה על כל תאגיד בנקאי שיתרת האשראי לדיור על אחריותו עולה על מיליארד ש"ח.
2. מובהר בזה כי ההוראה חלה גם על בנק חוץ.
3. תאגיד בנקאי יהיה פטור מדיווח אם יתרת האשראי לדיור על אחריותו תהיה נמוכה מהסכום הרשום בסעיף 1 לעיל במשך שלושה חודשים רצופים שקדמו לחודש השוטף.

מועד הגשת הדוח

4. הדוח יוגש בתוך 20 יום מסוף החודש המדווח.

דרך הדיווח

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

הרכב הדוח

6. הדוח כולל:
 - 6.1. לוח 01 – ביצועים ומיחזורים בחודש לפי שיעור המימון (LTV) ומגזרי הצמדה;
 - 6.2. לוח 02 – ביצועים בחודש לפי שיעור המימון (LTV) ושווי הנכס;
 - 6.3. לוח 03 – ביצועים בחודש לפי שיעור המימון (LTV) ושיעור החזר מהכנסה;
 - 6.4. לוח 04 – יתרת הלוואות לדיור לפי מגזרי הצמדה (מאזני וחוץ מאזני);
 - 6.5. לוח 05 – יתרת הלוואות לדיור לפי גודל האשראי של הלווה;
 - 6.6. לוח 06 – הפיגור בהלוואות ויתרת ההפרשות להפסדי אשראי בגינן;
 - 6.7. לוח 07 – הלוואות למטרת מגורים לפי מידת גבייה;
 - 6.8. לוח 08 – פירעונות של הלוואות לדיור – בחודש.
 - 6.9. לוח 09 – הלוואות לדיור – ביצועים לפי שיעור המימון (LTV) (לוח זה ידווח על פי ההגדרות במכתב המפקח מס' 12LM1289 מיום 1.11.2012 בנושא "הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור").

הגדרות והבהרות

כללי

7. "הלוואה לדיור" – כהגדרת "הלוואה לדיור" בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 "נהלים למתן הלוואות לדיור" (להלן: "נב"ת 451").

14.10 **שעבוד שני נכסים להלוואה** - כאשר הלוואה לרכישת נכס למגורים מובטחת על ידי הנכס הנרכש, ועל ידי נכס למגורים נוסף בבעלות הלווה, רשאי תאגיד בנקאי לחשב יחס LTV על פי היחס שבין יתרת ההלוואה לבין השווי של שני הנכסים.

14.11 **הלוואה המועמדת לשיעורין** - כאשר תאגיד בנקאי מאשר הלוואה לדיוור, אך מעמיד אותה לשיעורין (למשל, בהתאם לחוזה של הלווה מול הקבלן, ומועדי התשלום לקבלן הקבועים בו), חישוב ה-LTV יעשה לפי היחס בין כל האשראי המאושר (כולל תשלומים שטרם הועמדו) לבין שווי הנכס המשועבד. כלומר, חישוב ה-LTV מתייחס גם למסגרות לא מנוצלות.

14.12 **הקטנת LTV בגין חלק ממסגרת האשראי שלא נוצל** - תאגיד בנקאי אישר הלוואה לדיוור, ובדיעבד נוצל רק חלק ממסגרת האשראי, ותוקף יתרת מסגרת האשראי פקע - התאגיד הבנקאי רשאי לחשב LTV חדש, לפי היחס שבין סכום האשראי המקורי שאושר ונוצל (כולל יתרות חוץ מאזניות בתוקף) לבין שווי הביטחון שנקבע במועד האישור המקורי. "סכום האשראי המקורי שאושר ונוצל":

א. כאשר אישור האשראי נקוב בערכים נומינליים, "סכום האשראי המקורי שאושר ונוצל" מחושב בערכים נומינליים מקוריים. דוגמה: אישור מקורי 70 ש"ח; משיכות בפועל, בזמנים שונים: 12 ש"ח, 15 ש"ח ו- 30 ש"ח; רגע לפני שפגה זכותו של הלקוח למשוך את יתרת האשראי המאושר, הוא יכול היה למשוך 13 ש"ח בלבד.

ב. אם המסגרת נקובה בערכים ריאליים (צמודה למדד, צמודה לדולר, וכדומה), החישוב יתבצע בערכים מותאמים (למדד או לשער החליפין הרלוונטי) ליום האישור המקורי.

ג. בכל מקרה, החישוב אינו כולל ריבית.

14.13 **פירעון מוקדם** - בעת פירעון מוקדם מהותי (לפחות 10% מיתרת האשראי) יש לחשב יחס LTV חדש, לפי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הביטחון, כפי שנקבע במועד חישוב ה-LTV האחרון.

"סכום הפירעון המוקדם" - הסכום בו קטנה "יתרת האשראי המאזנית", כלומר: ההפרש בין "יתרת האשראי המאזנית" רגע לפני ביצוע הפירעון המוקדם לבין "יתרת האשראי המאזנית" רגע אחרי ביצוע הפירעון המוקדם.

15. "חושב ללא בטוחה" – בלוחות 01, 02 ו-03:

הלוואות למטרת מגורים ללא שיעבוד הנכס, כגון הלוואות לעובדי הבנק.

16. "דירה להשקעה" – בלוחות 01, 02 ו-04:

16.1 "דירה להשקעה" –

16.1.1 **בהלוואה לרכישת דירת מגורים** – למימון רכישה בגינה הרוכש אינו זכאי להנחה בתשלום מס רכישה בגין האמור בסעיף 9(ג1א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין, זאת בהתאם להצהרת הלווה כפי שמדווח לרשויות.

16.1.2 **בהלוואה למימון בנייה עצמית** – בהתאם להצהרת הלווה.

16.1.3 **בהלוואה למטרת הרחבה או שיפוץ של דירה קיימת** – בהתאם להצהרת הלווה לגבי סטטוס הדירה הקיימת.

16.2. הלוואה לרכישת "דירה להשקעה" כאשר הלווה הוא חלק מ"קבוצת רכישה" תדווח בשני השדות בלוח.

17. "קבוצת רכישה" – בלוחות 01, 02 ו-04 :

לעניין הוראה זו, קבוצת רכישה היא התארגנות של קבוצת אנשים על מנת לרכוש קרקע ולבנות פרויקט מגורים הכולל עשר יחידות דיור ומעלה. ההתארגנות יכולה להיעשות באופנים שונים, לרבות באמצעות עמותה. בתום הבנייה ולאחר מסירת המפתח לרוכשים יש להפסיק לדווח על הלוואות אלו כקבוצת רכישה, ולסווגם כהלוואות למטרת מגורים בלבד.

18. "אשראי שמוחזר" בלוח 01 :

18.1. אשראי ידווח כ"אשראי שמוחזר" כאשר מתבצע תיקון בתנאי ההלוואה, המשפיע על לוח הסילוקין של ההלוואה, בין אם בדרך של ביטול לוח הסילוקין והעמדת לוח סילוקין חדש ובין אם באמצעות שינוי פרמטרים מסוימים של ההלוואה. לדוגמא במקרים של :

א. שינוי במגזר הצמדה ;

ב. שינוי תנאי הריבית – כגון : מריבית משתנה לריבית קבועה או הפחתת שיעור הריבית הקבועה או שינוי שיעור ההוספה בריבית משתנה ;

ג. שינוי יתרת תקופת הפירעון של ההלוואה ;

18.2. עדכון שיעור הריבית המשתנה בהתאם למועד שנקבע בחוזה, לא ייכלל ב"אשראי שמוחזר".

18.3. למרות האמור לעיל, הלוואה שאינה בפיגור, שהתשלום החודשי בגינה הוקפא, ושהבנק מאפשר ללקוחותיו להקפיא את התשלום החודשי בגינה (עד שלושה חודשים), לא תיכלל ב"אשראי שמוחזר".

18.4. יש לכלול בשורה 10 ("אשראי שמוחזר") גם "מיחזור הלוואות בעייתיות / בפיגור", המפורטות בשורה 11.

19. "שיעור החזר מהכנסה" בלוח 03 :

19.1. "החזר" – בחישוב החזר החודשי בהלוואה הניתנת בשיעורין יש להתייחס לכל המסגרת המאושרת.

בהלוואות שפיצר יש לקחת את התשלום החודשי. בהלוואות גרייס יש לקחת את התשלום הצפוי בתום תקופת הגרייס. יש להוסיף להחזר החודשי גם תשלומי משכנתה על הלוואה אחרת לדיור לרבות במשכון דירת מגורים, גם אם ניתנה בבנק אחר.

19.2. "הכנסה" – יש לקחת כל הכנסה קבועה של הלווה כגון : משכורת נטו (במקרה של עצמאי, על פי דוח שומה למס הכנסה), הכנסות משכ"ד (אם יש חוזה בתוקף על שם הלווה), קצבאות קבועות, הכנסת הורים אם מצטרפים כלוה נוסף. במקביל יש לנכות הוצאות קבועות כגון : תשלום מזונות. אין לצרף הכנסות של ערבים להלוואה להכנסות הלווה לצורך הדיווח לפיקוח.

19.3. עבור הלוואות "בולט ובלון" לא יחושב "שיעור החזר מהכנסה" והן יוצגו בטור נפרד. אולם, כאשר ללווה יש הלוואת "שפיצר" ובנוסף גם הלוואת "בולט ובלון", לצורך חישוב "שיעור החזר מהכנסה" להלוואת "שפיצר", יש להוסיף להחזר החודשי גם את תשלומי הריבית בגין הלוואת "בולט ובלון".

20. "הלוואת גרייס" בלוח 04 :
- הלוואות עם תקופת דחייה של החזר הלוואה, כאשר בתום תקופת הדחייה ההלוואה משולמת לפי לוח שפיצר. יכולה להיות דחייה של החזר הקרן בלבד ("גרייס חלקי") או דחייה של החזר קרן וריבית ("גרייס מלא").
21. "הלוואת בולט ובלון" בלוחות 03 ו-04 :
- הלוואות שיתרת הקרן מוחזרת במלואה בתום התקופה, בין אם הריבית משולמת לאורך חיי הלוואה ובין אם לאו.
22. "חוץ מאזני: יתרת קווי אשראי" בלוח 04 :
- כפי שמדווח בדוח לציבור בביאור 18 א' "מכשירים פיננסיים חוץ מאזניים".
23. "קווי אשראי עם שמירת שיעור הריבית" בלוח 04 :
- התחייבות למתן הלוואה הכוללת אישור עקרוני ושמירת שיעור הריבית, כהגדרתם בנוהל בנקאי תקין 451 סעיף 4ג".
24. "מזה: בפיגור מעל 90 יום" בלוח 05 :
- יש לדווח על כל "יתרת הלוואה בפיגור" (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי), ולא רק על "סכום הפיגור".
25. "מזה: סכום הלוואה המבוטח בביטוח אשראי" בלוח 05 :
- יש לדווח בשורה זו על יתרת הלוואות לדיור המובטחות בביטוח אשראי באמצעות חברת ביטוח (וזאת למרות שהביטוח אינו מקטין את שיעור השקלול לצורך חישוב נכסי הסיכון), ולא רק על חלק הלוואה המכוסה בביטוח.
26. לוח 06 "הפיגור בהלוואות ויתרת ההפרשות להפסדי אשראי בגינן"- משמעות כל מונח בלוח זה תהיה כמשמעותו בהוראות הדיווח לציבור ביאור 4 ג'.
27. "פירעונות של הלוואות לדיור – בחודש" בלוח 08 :
- 27.1 בשורה 01 "חייבים חודשיים מתוכננים" יש לכלול את החייבים המתוכננים בגין קרן, ריבית, הפרשי הצמדה ונלווים, אך אין לכלול את הערכת הבנק בגין פירעונות מוקדמים.
- 27.2 בשורה 02 "סה"כ פירעונות חודשיים בפועל" יש לכלול גם את עמלת הפירעון המוקדם בגין הפירעונות המוקדמים, ולתת לה גילוי בשורה 05.
28. "פירעונות חודשיים בפועל" בלוח 08 :
- יש לכלול את ה"פירעונות המוקדמים" שהתקבל בגינם תשלום, אך אין לכלול "פירעונות" שלא התקבל תשלום בגינם כגון: "מיחזורים".

דוח חודשי על הלוואות לדיור

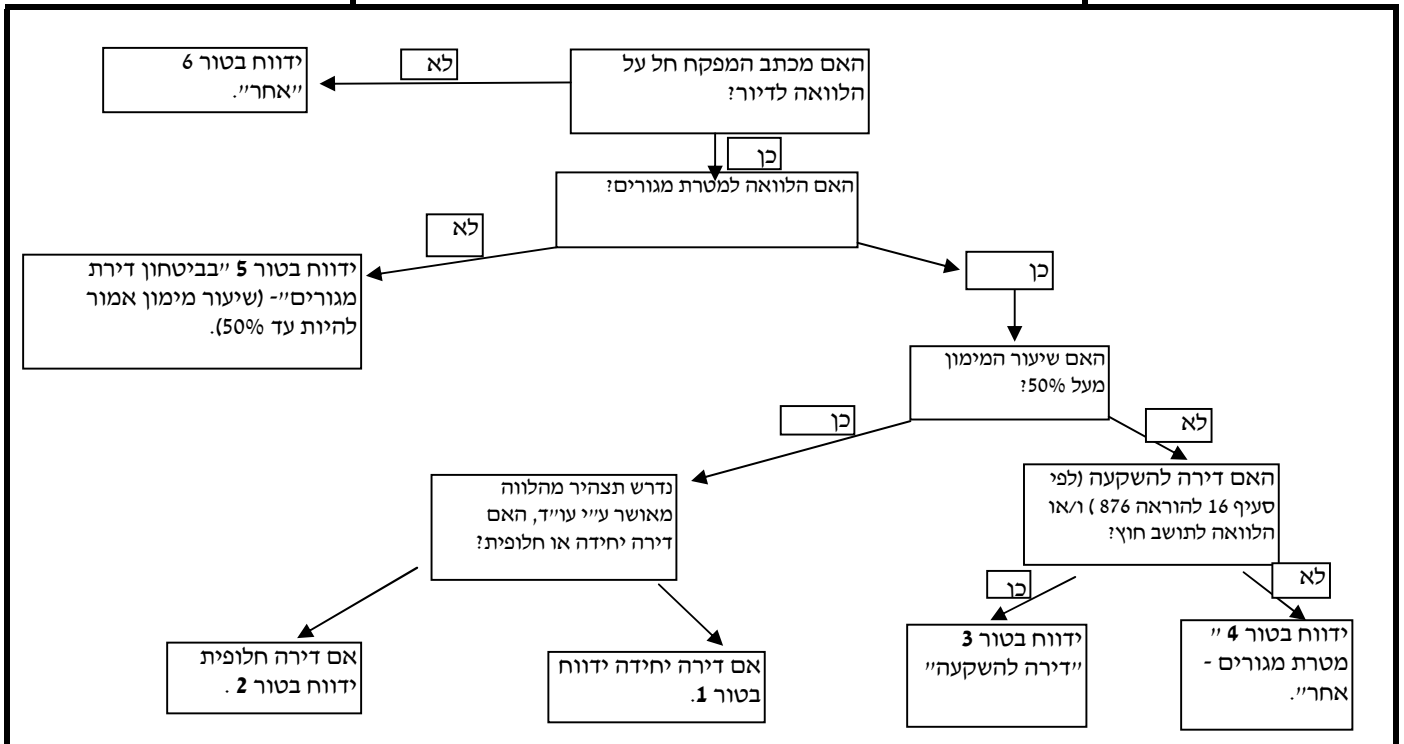
לוח 09

הלוואות לדיור¹ - ביצועים לפי שיעור המימון (LTV)

	הלוואות לדיור							(אלפי ש"ח)	שיעור המימון (LTV)
	סה"כ	אחר ⁵	בביטחון דירת מגורים	הלוואות למטרת מגורים					
				מטרת מגורים - אחר ⁴	דירה להשקעה ³	דירה חלופית ²	דירה יחידה ²		
סה"כ	07	06	05	04	03	02	01		
01								עד 50%	
02								מעל 50% עד 70%	
03								מעל 70% עד 75%	
04								מעל 75%	
05									סה"כ

1. הגדרות לפי מכתב המפקח מס' LM128912 מיום 1.11.2012 בנושא "הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור".
2. הלוואות לרכישת "דירה יחידה" או "דירה חלופית" בשיעור מימון הגבוה מ-50%, שהבנק נדרש לקבל תצהיר מהלווה.
3. כולל הלוואה למימון רכישת דירה להשקעה כהגדרתה בסעיף 16 להוראה, והלוואה לתושבי חוץ.
4. הלוואות אחרות למטרת מגורים שהבנק לא נדרש לקבל ביחס אליהן תצהיר מהלווה.
5. ביצועים שמגבלות מכתב המפקח (כאמור בהערה מס' 1 לעיל) לא חלות עליהם.

תרשים זרימה - למילוי לוח 09



תאריך	חוזר	הוראה	נושא	להוציא עמוד	להכניס עמוד
30.08.2012	2345 (המשך)		הוראות הדיווח לפיקוח	(9/11) [11] 877-6-7 (9/11) [11] 877-8 887-1-5 גרסאות שונות (5/12) [3] 897-51	*(9/11) [11] 877-6-7 (8/12) [12] 877-8 ----- (8/12) [4] 897-51 (8/12) [1] 897-52
27.11.2012	2350	876	הלוואות לדיור	(8/12) [9] 876-1 (8/12) [9] 876-2 (8/12) [9] 876-3 (8/12) [9] 876-4-6 (8/12) [9] 876-13 ----- (8/12) [4] 897-51 (8/12) [1] 897-52	(11/12) [10] 876-1 *(8/12) [9] 876-2 *(8/12) [9] 876-3 (11/12) [10] 876-4-6 *(8/12) [9] 876-13 (11/12) [1] 876-14 *(8/12) [4] 897-51 (11/12) [2] 897-52

* עמוד זה לא עודכן, אך הודפס מחדש בעקבות המעבר להדפסה דו צדדית.