

הפיקוח על הבנקים אגף הביקורת

י"א אלול תשפ"א | 19.08.2021

4.149.14480

לידי: יו"ר הדירקטוריון

מנכ"ל הבנק

לכבוד

התאגידים הבנקאיים

הנדון: עליה בסיכון האשראי לענף הבינוי והנדל"ן

1. במחצית השנה האחרונה חל גידול משמעותי ביתרות האשראי העסקי בכלל וביתרות האשראי לענף הבינוי והנדל"ן בפרט.
מהדוחות הכספיים שפורסמו למחצית שנת 2021, עולה כי הגידול במחצית שנת 2021 של סיכון האשראי הכולל בתיק העסקי של חמשת הקבוצות הבנקאיות הגדולות הסתכם בכ – 66 מיליארד ₪ המעיד על שיעור גידול של כ – 8% בתקופה זו. למעלה ממחצית מהגידול (כ – 54%) נובע מגידול בסיכון האשראי הכולל לענף הבינוי והנדל"ן המשקף גידול בשיעור של 12% בתקופה זו.
2. מבדיקות שערכנו ומשיחות שקיימנו עם המערכת הבנקאית לגבי ההתפתחויות באשראי לענף הבינוי והנדל"ן עולה שלנוכח התגברות התחרות על אשראים חדשים (בתוך המערכת הבנקאית ואל מול גופים חוץ בנקאיים), הגידול ביתרות האשראי לענף זה מלווה בהגדלת תאבון הסיכון ובהקלות בתנאי החיתום, ועקב כך בעליה ברמת הסיכון ובירידה במרווחי האשראי של העסקאות החדשות.
3. העלייה בסיכון האשראי באה לידי ביטוי, בהגדלת תאבון הסיכון במסמכי מדיניות האשראי וכן בהיקף חריגות גבוה ממדיניות האשראי ובפרט בפרמטרים כגון: הון עצמי בשיעור מופחת, כושר ספיגה נמוך מבעבר, העמדת הלוואות מזנין חלף הון עצמי, אפשרות לשחרור עודפים בשלב מוקדם, שיעורי השכרה מראש נמוכים מבעבר ועוד.
4. התמשכות המגמה עלולה להוביל לנטילת סיכונים עודפים שלא יעלו בקנה אחד עם הסטנדרטים המצופים לחיתום אשראי ע"י תאגידים בנקאיים ולהרעה באיכות תיק האשראי הבנקאי.
5. לנוכח האמור הנכס נדרשים להגביר את תהליכי הניטור והבקרה על התפתחות הסיכונים, בפרט בעסקאות אשראי חדשות, כמפורט להלן:
 - 5.1. תהליכי ניטור ודיווח מוגברים – לנטר לכל הפחות בתדירות רבעונית את עסקאות האשראי החדשות שהועמדו ברבעון כמפורט להלן:
 - 5.1.1. לנטר את האשראי החדש שהועמד בסיכון מוגבר לענף הבניה והנדל"ן. לצורך כך, הבנק יקבע קריטריונים לחיתום אשראי שיוגדר על ידו "בסיכון מוגבר" בסגמנטים השונים (ראה בנספח דוגמאות לפרמטרים לחיתום המשקפים סיכון מוגבר).
 - 5.1.2. לנטר את מחירי האשראי והמרווחים של האשראים החדשים שהועמדו ברבעון ומזה גם את מחירי האשראי והמרווחים של האשראי שהועמד בסיכון מוגבר.
 - 5.1.3. תוצאות הניטור של האשראים החדשים שהועמדו ברבעון כמפורט בסעיפים 5.1.1-5.1.2, יובאו לדיון רבעוני בוועדת ניהול סיכונים יחד עם מסמך הסיכונים הרבעוני של הבנק (המנטר את המלאי של כלל התיק).

5.2. בחינת הצורך במגבלות - בהתאם לתוצאות הניטור כמפורט לעיל, הבנק יבחן את הצורך בקביעת מגבלות על הרכיב שהוגדר על ידו בסיכון מוגבר.

6. בנוסף, בהתאם לנדרש בהוראות הדיווח לציבור, בחישוב ההפרשה הקבוצתית להפסדי אשראי יש להביא בחשבון גידול מהיר בתיק האשראי והקלות בתנאי החיתום. הנכס נדרשים לוודא ביצוע ההתאמות הנדרשות בחישוב ההפרשה.

7. נבקשכם להעביר לעיונינו את חומר הרקע שהוצג לוועדת ניהול הסיכונים ואת פרוטוקול הדיון שהתקיים בכל אחד מהנושאים המפורטים בסעיפים 5.1-5.2, בהתייחס לאשראי שהועמד ברבעון השני של שנת 2021 וזאת, עד ליום 15.10.21. בנוסף נבקשכם, לאחר פרסום הדוח לרבעון השלישי לשנת 2021, לשלוח אלינו פירוט לגבי אופן התאמת ההפרשה הקבוצתית כאמור בסעיף 6 לעיל.

בכבוד רב,

ארז יפר
ורד יפת

מנהלת יחידת ביקורת סיכוני אשראי

בשם המפקח על הבנקים

העתק:

מר יאיר אבידן, המפקח על הבנקים

מר אור סופר, מנהל אגף הביקורת וסגן המפקח על הבנקים

מר עידו גליל, מנהל יחידת דיווח כספי

הממונה על החטיבה העסקית

מנהל הסיכונים הראשי

מבקר פנימי ראשי

החשבונאי הראשי

נספח : דוגמאות לפרמטרים המשקפים חיתום אשראי בסיכון מוגבר בענף הבינוי והנדל"ן

הערות	דוגמא לפרמטר המשקף סיכון מוגבר	הסגמנט
	LTV>80%	קרקעות
אין לכלול הלוואות מזנין כחלק מההון העצמי	הון עצמי > 10%	ליווי פיננסי לפרוייקטים סגורים
אין לכלול הלוואות מזנין כחלק מההון העצמי	כושר ספיגה > 30%	
	פרוייקטים בהם קצב הביצוע גבוה מקצב המכירות < 20%	
	שיעור מימון < 60%	מימון מלאי דירות שלא נמכרו בפרויקט שהסתיים
	תקופת מימון העולה על שנה מסיום הפרויקט	
	שיעור הדירות הלא מכורות מסך הדירות בפרויקט < 10%	
	LTV>85%	נכסים מניבים בבניה
	שיעורי השכרות מראש > 40%	
	LTV>75%	נכסים מניבים בהנבה
	היקף החשיפה	הלוואות מזנין
	היקף האשראי סולו שאינו מכוסה בביטחונות	פעילות שוטפת של חברה