

ירושלים, י"ז באדר ב' תשפ"ב
20 במרץ 2022
22LM4381

פיקוח על הבנקים
לשכת המפקח

לידי
יו"ר הדירקטוריון
מנכ"ל הבנק

לכבוד
התאגידים הבנקאיים

שלום רב,

הנדון: עליה בסיכון האשראי לענף הבינוי והנדל"ן

1. בתקופה האחרונה חלה עלייה בסיכון האשראי במערכת הבנקאית לענף הבינוי והנדל"ן, אשר באה לידי ביטוי בגידול מואץ של יתרות האשראי ובמאפייני הסיכון לענף בחלק מהתאגידים הבנקאיים. במהלך שנת 2021 גדלה יתרת האשראי המאזני בענף הבינוי והנדל"ן בחמשת הבנקים הגדולים ב-44.5 מיליארדי ש"ח, המהווה גידול של כ-2.6%¹. גידול זה לווה, בין היתר, בהגדלת תיאבון הסיכון, בהקלות בתנאי החיתום ובירידה בתמחור עסקאות חדשות באופן שאינו הולם את מאפייני הסיכון.
2. במחצית השנייה של שנת 2021 הופצו מכתבים למערכת הבנקאית, במסגרתם הונחו התאגידים הבנקאיים, בין היתר, לנקוט בפעולות הבאות:
 - 2.1. להגביר את תהליכי הניטור והבקרה על התפתחות סיכון האשראי, בפרט בעסקאות חדשות המוגדרות בסיכון מוגבר ולבחון את הצורך בקביעת מגבלות על רכיב זה.
 - 2.2. להתאים בדוחות הכספיים לשנת 2021 ואילך את ההפרשה הקבוצתית להפסדי אשראי באופן שייתן ביטוי נאות לסיכון המתגבר בענף הבינוי והנדל"ן.
 - 2.3. לוודא כי במסגרת הדוח לציבור לשנת 2021 נכלל גילוי איכותי וכמותי נאות על התגברות הסיכון בענף הבינוי והנדל"ן.
3. בהמשך לצעדים אלה, ולנוכח המשך המגמה של גידול בסיכון האשראי לענף הבינוי והנדל"ן, החלטנו לנקוט בצעדים פיקוחיים נוספים אשר מטרתם לחזק את ניהול הסיכונים, את השקיפות והעקביות הפיקוחית ואת כושר הניטור אחר הסיכון בתיק. הצעדים הנוספים כוללים:
 - 3.1. דרישה להקצאת הון נוספת בגין מימון קרקעות במינוף גבוה – הבנקים יידרשו להגדיל את משקל הסיכון של הלוואות שניתנו ושיינתנו לרכישת קרקעות למטרות פיתוח או בניה, בשיעור LTV העולה על 75%.
 - 3.2. הפיקוח יעביר דוגמאות למייצגות לתהליכי חיתום וסיווג אשראי – דוגמאות שעלו אגב ביצוע של תהליכי ביקורת, על ידי הפיקוח, בהתייחס לאשראי לענף הבינוי והנדל"ן. הדוגמאות מתייחסות, בין היתר למימון פרויקטים בליווי פיננסי סגור ולמימון רכישת

¹ מתוך דוחות כספיים לשנת 2021, פעילות בישראל.

קרקות, והן מוצגות במטרה להמחיש ולהדגים את תהליך הניתוח של צוותי הביקורת של הפיקוח על הבנקים ולסייע בכך לניהול הליכי החיתום והסיווג של האשראי בבנקים. 3.3. הרחבת הדיווח לפיקוח על ענף הבינוי והנדל"ן – הרחבת והעמקת המידע המתקבל בדיווח לפיקוח אודות ענף הבינוי והנדל"ן, תאפשר מעקב טוב יותר אחר התפתחות הסיכון בענף.

4. שלושת צעדים אלו יפורסמו במסגרת הליכי ההתייעצות המקובלים.

5. הפיקוח על הבנקים ימשיך לעקוב אחר ההתפתחויות, וישקול נקיטת צעדים נוספים בהמשך, לפי הצורך.

בברכה,

יאיר אבידן

המפקח על הבנקים