



ירושלים, כ"ט בתמוז תש"ע
11 ביולי 2010
10LM0742
REG10.106.011

לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

הנדון: התפתחויות בסיכונים בגין הלוואות לדיור

מבוא

1. על רקע התפתחויות מקרו כלכליות, בהקשר של פערי זמן בהתאמות ההיצע לביקוש בענף דירות המגורים, ובהינתן סביבה של ריביות נמוכות במשך תקופה משמעותית, אנו עדים לעלייה רצופה בביקושים לדיור. ביקושים אלו גרמו לעליות מחירים בשוק הדיור באזורים רבים בארץ, מעבר לעלייה ברמת החיים ובהכנסות של משקי הבית.
2. תהליכים אלו, שבאו לידי ביטוי הן בהיקף הביצועים בהלוואות לדיור והן בגודל הממוצע של הלוואה לדיור, עלולים לגרום באופן הדרגתי לכרסום מתמשך באיכות תיקי האשראי לדיור וגידול בסיכון של כלל התיק.
3. בהתאם להוראות הדיווח לציבור וכללי חשבונאות מקובלים, תאגידים בנקאיים נדרשים לשמור הפרשה לחובות מסופקים שתשקף את הפסדי האשראי הצפויים בתיק האשראי. בעת קביעת ההפרשות לחובות מסופקים, תאגידים בנקאיים נדרשים להביא בחשבון גם השפעות של התפתחויות כלכליות עדכניות על הפסדי האשראי הצפויים. בנספח להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 314 "טיפול בחובות בעייתיים", נקבע כי במצב שבו יש להנהלת התאגיד הבנקאי מידע בדבר התפתחויות או אירועים הקשורים לתיק האשראי, אשר בעקבותיו יסתבר כי ההפרשה על פי עומק הפיגור אינה מספקת, עליה ליצור הפרשה נוספת לפי המתחייב מהמידע שבידה.
4. לאור האמור נדרש התאגיד הבנקאי לנקוט בצעדים המפורטים להלן:
 - 4.1 בחינת ניהול הסיכונים באשראי לדיור (סעיפים 5-7 להלן);
 - 4.2 ביצוע הפרשה נוספת (סעיפים 8-11 להלן).

ניהול סיכונים באשראי לדיור

5. התאגיד הבנקאי נדרש לבצע בחינה מחודשת של תיק האשראי הקיים ומדיניות האשראי שלו בתחום המשכנתאות, ולוודא כי מדיניות זאת אינה גורמת להגדלת חשיפתו לסיכונים מעבר לתיאבון הסיכון של הבנק, שהוגדר באסטרטגיה העסקית.

6. על הבחינה להתייחס בין היתר למאפיינים הבאים:
- 6.1. חשיפת התאגיד הבנקאי בגין הלוואות במגזר השקלי הלא צמוד בריבית משתנה¹;
- 6.2. הלוואות שניתנו לרכישת דירות להשקעה;
- 6.3. הלוואות שניתנו ביחס החזר מהכנסה גבוה (כושר החזר נמוך) והלוואות שניתנו ביחס מימון (LTV) גבוה.
- 6.4. השלכות של תרחישי לחץ ברמות שונות של חומרה, לרבות תרחישים שהסתברותם נמוכה, הגם שאפשרית. בין היתר, יש להתייחס להשפעת תרחישים אלו על שיעורי המימון וכושר החזר, זאת תוך הבחנה בין סוגי אשראי שונים (לדוגמה אשראי למגורים לעומת אשראי להשקעה, אשראי במגזר השקלי הלא צמוד בריבית משתנה וכד').
7. התאגיד הבנקאי מתבקש להעביר לידי הפיקוח על הבנקים את פרטי הבדיקה כאמור, ממצאיה וצעדים בהם נקט בעקבותיה, לפי העניין, תוך חודשיים ממועד קבלת מכתב זה. תאגיד בנקאי, שמתקשה ביישום האמור במועד, מתבקש לפנות למר עידו יד-שלום, מנהל יחידת ההסדרה.

הפרשה נוספת בגין הלוואות לדיור

8. לאור הגידול בסיכון הנובע מההתפתחויות שחלו לאחרונה בשוק הדיור בישראל כמפורט לעיל, תאגידי בנקאיים נדרשים לבחון בקפידה את הצורך בהגדלת הפרשותיהם לחובות מסופקים בגין הלוואות לדיור.
9. בכל מקרה, תאגיד בנקאי יחזיק הפרשה נוספת בשיעור של 0.75% לפחות בגין יתרת ההלוואות לדיור, אשר ניתנו החל מיום 1 ביולי 2010 ואשר היחס המתקיים לגבי כל אחת מהן בין החוב (לפי חלקו של התאגיד הבנקאי בשעבוד) לבין שווי הנכס המשועבד במועד העמדת ההלוואה גבוה מ- 60%. לעניין זה, הלוואה לדיור כהגדרתה בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451 "נהלים למתן הלוואות לדיור".
10. מובהר כי במידה ובמועד הדיווח נדרשת החזקת הפרשה נוספת בגין הלוואה כאמור, וזאת בגין פרמטר אחר של סיכון, סכום ההפרשה שיוחזק יהיה הסכום הגבוה שביניהם.
11. האמור לעיל יחול מהדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010 ואילך.

סיכום

12. בכוונת הפיקוח על הבנקים להמשיך לעקוב אחר הסיכון בענף, ולבחון את הצורך לנקוט באמצעים מתאימים כגון התאמת משקל הסיכון של הלוואות לדיור לעניין הלימות הון, ועדכון הפרשות לחובות מסופקים על בסיס ספציפי וקבוצתי, ככל שיידרש.

בכבוד רב,

 רוני חזקיהו
 המפקח על הבנקים

¹ בעניין זה, ראה מכתבי מיום 18 באוגוסט 2009, בנושא "הלוואות לדיור בריבית משתנה". המכתב כולל גם את ציפיות הפיקוח על הבנקים בהיבט הגילוי ללקוחות. המכתב זמין בכתובת האינטרנט http://www.bankisrael.gov.il/deptdata/pikuah/lett_sup/200937.pdf