



לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

הנדון: עדכון הנחיות בנושא נדל"ן לדיור

מבוא

1. בשנים האחרונות נרשם גידול מהיר בהיקף תיקי ההלוואות בביטחון נכס למגורים, זאת על רקע עלייה משמעותית במחירי הדירות. התפתחויות אלה הביאו לגידול בסיכונים הגלומים בתיקי ההלוואות לדיור בתאגידים הבנקאיים. במקביל, נערכה בחינה מחדש של הסיכון הגלום בערבויות לפי חוק המכר. לנוכח זאת, בהמשך לצעדים קודמים שננקטו בהקשר זה על ידי הפיקוח על הבנקים, ותוך הכרה בחשיבות היכולת של התאגידים הבנקאיים להמשיך לספק אשראי לצרכי המשק, ראיתי לנכון לקבוע כדלקמן.

משקל הסיכון בגין הלוואות לדיור

2. משקל הסיכון המועדף להלוואות המובטחות על ידי משכנתאות על נכס למגורים, כאמור בסעיף 72 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 203, יעודכן כדלקמן:

<u>משקל סיכון</u>	<u>יחס LTV</u>
35%	עד 45%
50%	מעל 45% ועד 60%

3. הלוואות לדיור בעלות יחס LTV העולה על 60% אינן כשירות לשקלול מועדף, ולפיכך ייחס להן משקל הסיכון המוחל על התיק הקמעונאי הפיקוחי (כלומר, 75%), בכפוף לעמידתן בתנאי הכשירות לתיק זה.

4. מכתבי מיום 28 באוקטובר 2010 בנושא "הלוואות ממונפות לדיור בריבית משתנה" (10LM0781) לא יחול על הלוואות שבוצעו החל ממועד יישום הנחייה זו.

5. האמור בסעיפים 2 עד 4 לעיל יחול על הלוואות שבוצעו מיום 1 בינואר 2013 ואילך.

מקדם המרה לאשראי בגין ערבויות לפי חוק המכר לאחר מסירת דירה

6. מקדם ההמרה לאשראי (CCF) המיוחס לערבויות להבטחת השקעות של רוכשי דירות, כאמור בסעיף 84(v) להוראה 203, יוקטן מ- 20% ל- 10%, במקרה בו הדירה נמסרה למשתכן.

7. תיקון זה יוחל רטרואקטיבית.

הפרשה קבוצתית להפסדי אשראי בגין הלוואות לדיור

8. בהתאם להוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו¹, על התאגידים הבנקאיים לבחון ובהתאם לצורך לעדכן את השיטות שהם מיישמים לקביעת ההפרשות הקבוצתיות להפסדי אשראי בגין הלוואות לדיור. תאגידים בנקאיים יוודאו כי השיטות שהם מיישמים יביאו בחשבון את מכלול הגורמים המשפיעים על סיכויי הגבייה של הלוואות אלה. מצ"ב בנספח דוגמאות לגורמים שעשויים להיות רלבנטיים לסיכויי הגבייה של הלוואות לדיור.
9. בהמשך לכך, על תאגידים בנקאיים לוודא החל מהדוחות לציבור לרבעון הראשון של שנת 2013, שיתרת ההפרשה הקבוצתית להפסדי אשראי המוחזקת בגין הלוואות לדיור לא תפחת משיעור של 0.35% מיתרת ההלוואות האמורות ליום הדיווח. האמור לא חל על הלוואות לדיור אשר מוחזקת בגינן הפרשה לפי עומק הפיגור או הפרשה פרטנית.

בכבוד רב,

דוד זקן
המפקח על הבנקים

¹ ראה מכתבי הפיקוח מיום 11/7/2010 ומיום 1/5/2011.

נספח – רשימת גורמים רלבנטיים לסיכויי הגבייה

להלן רשימה הכוללת דוגמאות לגורמים שעשויים להיות רלבנטיים לסיכויי הגבייה של הלוואות לדיור, לרבות גורמים אליהם התייחסו תאגידיים בנקאיים מסוימים בשיטות קביעת ההפרשה שלהם. רשימה זו אינה רשימה מלאה. תאגיד בנקאי ישקול אילו גורמים רלוונטיים ביותר לסיכויי הגבייה, לרבות גורמים נוספים, אם נדרש, ואיך ראוי להביאם בחשבון בקביעת ההפרשה.

1. איכות המידע שקיים בתאגיד הבנקאי והיקף ועומק הפיקוח של ההנהלה והדירקטוריון על מאפייני הסיכון של הלוואות לדיור.
2. היקף הלוואות שניתנו בתקופות של גידול מהיר יחסית באשראי ;
3. היקף הלוואות בפיגור, או שניתנו לגביהן ויתורים או דחיות של קרן או ריבית ;
4. היקף הלוואות שניתנו בשיעורי מימון (LTV) גבוהים ;
5. היקף הלוואות גדולות והלוואות ללווים שהחזר הנוכחי או הפוטנציאלי של תשלומי הלוואה מהווה שיעור משמעותי מההכנסה הקבועה שלהם ;
6. היקף הלוואות עם מועדי פירעון ארוכים יותר ;
7. היקף הלוואות עם מאפייני בולט ובלון משמעותיים ;
8. היקף הלוואות שבהן הלווה חשוף לגידול משמעותי חוזי בתשלומים, לרבות הלוואות בריבית משתנה ;
9. היקף הלוואות המובטחות על ידי שעבוד משני, כאשר לא קיים שעבוד, או כאשר זכות הביטחון של הבנק אינה מובטחת ;
10. היקף הלוואות שבהן המידע שיש לתאגיד הבנקאי על הלווה, התחייבויותיו והכנסותיו, או על הביטחון, במועד מתן הלוואה אינו שלם מעודכן ומאומת ;
11. היקף הלוואות המיועדות לרכישת דירות להשקעה.