

הפיקוח על הבנקים אגף הביקורת

כ"ו טבת תשפ"ב | 30.12.2021

8.345.9926

**לכבוד
התאגידים הבנקאיים**

לידי: המנהל הכללי

א.ג.נ,

הנדון: עליה בסיכון האשראי בענף הבינוי והנדל"ן

1. במהלך השנתיים האחרונות, ובעיקר במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, חל גידול משמעותי ביתרות האשראי המסחרי בכלל וביתרות האשראי לענף הבינוי והנדל"ן בפרט. גידול זה לווה בחלקו בהגדלת תאבון הסיכון, בהקלות בתנאי החיתום, ובירידה במרווחי האשראי של העסקאות החדשות.
2. כתוצאה מכך חלה עליה ברמת הסיכון של תיק האשראי המסחרי, המתבטאת בעליה במידת הריכוזיות של התיק ובמידת החשיפה של התיק לסיכון המתגבר בענף הבינוי והנדל"ן.
3. לאור האמור, בהתאם לנדרש בהוראות הדיווח לציבור¹ ובהמשך למכתבנו מיום 19.8.2021, הנכם נדרשים להתאים בדוח הכספי לשנת 2021 ואילך את ההפרשה הקבוצתית בגין תיק האשראי המסחרי, באופן שייתן ביטוי נאות לעלייה ברמת הסיכון של התיק, על רקע העלייה במידת הריכוזיות של התיק והעלייה במידת החשיפה של התיק לסיכון המתגבר בענף הבינוי והנדל"ן. זאת, על מנת לוודא שההפרשות להפסדי אשראי בגין התיק המסחרי יהיו מספיקות כדי לכסות באופן שמרני וזהיר את האומדן העדכני של הפסדי האשראי מתיק זה.
4. בנוסף, ובהמשך לדרישות קודמות בהקשר זה, הנכם נדרשים לוודא כי בדוח לציבור לשנת 2021 ואילך ייכלל גילוי כמותי ואיכותי נאות בדוח הדירקטוריון וההנהלה על הסיכון בענף הבינוי והנדל"ן והשפעתו על הסיכון בתיק המסחרי של הבנק. במסגרת זו נבקשכם, בין היתר:
 - 4.1 לכלול התייחסות מתאימה לגידול המתגבר באשראי לענף הבינוי והנדל"ן והשפעתו על הגידול בסיכון של התיק המסחרי, במסגרת תיאור הסיכונים המובילים והמתפתחים המהותיים של הבנק, ובמסגרת הגילוי על טבלת גורמי הסיכון המהותיים של הבנק.

¹ בהתאם לחוזר ח-06-2634 מיום 29.11.2020 תאגידים בנקאיים נדרשים ליישם לראשונה ביום 1.1.22 את כללי החשבונאות החדשים שנקבעו בארצות הברית בנושא "הפסדי אשראי צפויים" (CECL). האמור במכתב זה רלבנטי גם להפרשות להפסדי אשראי הערוכות לפי הכללים החדשים.

- 4.2. להתייחס לגידול בתיק האשראי לבינוי ונדל"ן, תוך פירוט כמותי של התפתחויות במאפייני סיכון האשראי בתיק, כגון:
- 4.2.1. סוגי החשיפות (כגון הלוואות, ערבויות ומסגרות);
- 4.2.2. ייעוד הנדל"ן (כגון מסחר ושירותים, תעשייה, דיור, תוך הבחנה אם מהותי בין נדל"ן בישראל לבין נדל"ן בחו"ל);
- 4.2.3. מצב הנכס (כגון קרקעות, נדל"ן בבנייה, נדל"ן שבנייתו הושלמה);
- 4.2.4. איכות, סוג ושווי הביטחונות שמבטיחים את סוגי החשיפות השונות, תוך התייחסות לשיעורי מימון.
- 4.3. להתייחס לשינויים בסטנדרטים שבהם ניתן אשראי בתקופה האחרונה ולמידה שבה אשראי זה משפיע על איכות ורווחיות תיק האשראי לבינוי ונדל"ן והתיק המסחרי של הבנק, תוך התייחסות לשינויים בשיעור מרווח האשראי המסחרי ומרווח האשראי לבינוי ונדל"ן המדווחים במסגרת מגזרי הפעילות הפיקוחיים.
- 4.4. לתאר מגמות בהיקף האשראי המסחרי ובתיק האשראי לענף הבינוי והנדל"ן בדירוג אי ביצוע אשראי, בסיווג בעייתי ובסיווג פגום או לא צובר, ובאינדיקטורים כמותיים אחרים נוספים שמשמשים את התאגיד הבנקאי למעקב אחר סיכון האשראי בתיק האשראי לבינוי ונדל"ן.
- 4.5. לתאר את האופן שבו התאגיד הבנקאי מנהל את סיכון האשראי בתיק האשראי המסחרי ובתיק האשראי לבינוי ונדל"ן, לרבות התייחסות למדיניות האשראי והתמחור, ולאופן שבו התאגיד הבנקאי מביא בחשבון את הגידול בסיכון בקביעת ההפרשות להפסדי אשראי.

בכבוד רב,



אור סופר

סגן המפקח על הבנקים

העתק:

מר יאיר אבידן – המפקח על הבנקים

מר עידו גליל – מנהל יחידת דיווח כספי

גב' ורד יפת – מנהלת יחידת ביקורת סיכוני אשראי