

**הפיקוח על הבנקים אגף הביקורת**

י"ג תשרי תשפ"ה | 15.10.2024

4.149.16051

**לכבוד**לידי: מנכ"ל הבנק**התאגידים הבנקאיים**

שלום רב,

**הנדון: התפתחויות בענף הבינוי והנדל"ן**

1. בשנה האחרונה חלה עליה נוספת ברמת הסיכון של החשיפות לענף הבינוי והנדל"ן. בהקשר זה, מעבר להשפעה הנמשכת על מצב הלוויים של סיכון האשראי המתגבר בענף זה, של סביבת הריבית הגבוהה יותר ושל העלייה ברמת אי הודאות הכללית לנוכח מלחמת "חרבות ברזל", ובהמשך להנחיות קודמות שהעברנו בהקשר זה<sup>1</sup>, אנו רואים לנכון לציין את ההתפתחויות הבאות:
- 1.1. השפעת ההאטה באתרי בניה רבים, לנוכח מחסור בכוח עבודה. מחסור זה השפיע לרעה בעיקר על פרופיל הסיכון של קבלני הביצוע.
  - 1.2. השפעת גידול בעלויות המימון של הפרויקטים לנוכח ההאטה בבניה או במכירות.
  - 1.3. השפעת התייקרות עלויות הבנייה על רווחיות הפרויקטים.
  - 1.4. השפעת הגידול בעלויות המימון על שווי הקרקעות שנרכשו בשנים האחרונות.
  - 1.5. השפעת עלייה משמעותית במכירת דירות באמצעות מבצעי עידוד שונים מטעם היזמים, זאת במטרה להגדיל את הביקושים בתקופה של האטה במכירת דירות, תוך הימנעות מהורדת מחיריהן. מבצעי העידוד כוללים בעיקר מכירה עם דחיית תשלומים משמעותית (להלן: מבצעי 20-80) ובהיקף קטן יותר גם הלוואות לדויר בסבסוד היזמים (להלן: הלוואות קבלן). דחיית החלק העיקרי של התשלום הביאה לגידול מהותי בהיקף האשראי הכספי שניתן ללווי פרויקטים לבנייה<sup>2</sup>, ולגידול מסוים בסיכון לגבי יכולת מספר רוכשים לעמוד בתשלום העתידי.
  - 1.6. השפעת גידול במשקלו היחסי של אשראי לנדל"ן מניב למשרדים ולמסחר בשיעור מימון גבוה, לנוכח עודפי הצע באזורים מסוימים.
  - 1.7. השפעת ירידה בפעילות בתחום הנדל"ן המניב למגורים, לנוכח העלייה בסביבת הריבית ושינויי מיסוי.
  - 1.8. גידול בהיקף ובחומרת החובות הבעייתיים בענף.

<sup>1</sup> לרבות מכתבנו "עליה בסיכון האשראי לענף הבינוי והנדל"ן" מיום 19.8.2021 וקובץ "דוגמאות לסוגיות שעלו בביקורת שערך הפיקוח על הבנקים בנושא חיתום וסיווג אשראי לנדל"ן" מיום 15.5.2022.

<sup>2</sup> נא ראו גם מכתבנו 4.149.16051 מיום 12.8.2024 בדבר השפעת הנ"ל על הקצאת ההון למסגרות הלווי.

2. לנוכח האמור לעיל, הנכם נדרשים לערוך ניתוח מקיף של השפעת ההתפתחויות על הסיכונים לחשיפות, הן בענף הבינוי והנדל"ן והן בתיק הדיור, ושל השפעתן על הלימת הבקורות והכללים במדיניות האשראי הקיימת. הניתוח יהיה מגובה בנתונים, לרבות נתוני מאקרו ומדדים שהבנק בודק בעת בחינת הסיכון (הן בענף הבינוי והנדל"ן והן בדיור). בהמשך לכך יש לכלול המלצות לצעדים מתאימים, לרבות קביעת מגבלות, לפי הצורך.

הניתוח יכול לכל הפחות התייחסות לנושאים הבאים:

- 2.1. הערכת הסיכון באשראי לליווי פרויקטים לבניה למגורים, לרבות השפעת מבצעי 20-80. ההערכה תכלול גם התייחסות לאיתנות היזמים.
- 2.2. הערכת הסיכון בקרקעות שמומנו בשנים האחרונות והיתכנות ההתקדמות לשלב הבנייה.
- 2.3. הערכת סיכון האשראי לקבלני ביצוע.
- 2.4. הערכת סיכון האשראי ללוים בענף הבינוי והנדל"ן שאינו בביטחון נכס ספציפי (אשראי שוטף).
- 2.5. הערכת סיכון האשראי למימון הקמת והשכרת נדל"ן למשרדים.
- 2.6. הערכת סיכון האשראי למימון הקמת והשכרת נדל"ן למגורים.
- 2.7. השינויים בתמהיל תיק הלוואות לדיור בדגש על הלוואות קבלן וההשפעה של שינויים אלה על רמת הסיכון אצל נוטלי הלוואות לדיור, לרבות נאותות חיתום האשראי להלוואות הקבלן בהיבט של בחינה מלאה של מקורות התשלום והשיקוף ללוים של הסיכונים העתידיים.
- 2.8. נאותות הערכות השמאים בהלוואות לדיור ובמחזורים.
- 2.9. נאותות האופן שבו ההשפעות האמורות באות לידי ביטוי בהערכת סיכון הלוים, לרבות בדירוגי הסיכון ובסיווגי החובות.
- 2.10. נאותות האופן שבו ההתפתחויות האמורות באות לידי ביטוי בהקצאת ההון במסגרת יעד ההון העצמי רובד 1 שנקבע על ידי הבנק.

3. בנוסף, בהתאם לנדרש בהוראות הדיווח לציבור, בהתייחס לדוח לציבור לרבעון השלישי של שנת 2024 ואילך:

- 3.1. הנכם נדרשים להמשיך להתאים את ההפרשה להפסדי אשראי, באופן שייתן ביטוי נאות להמשך העלייה בסיכון האמור ויבטיח שההפרשות מספיקות כדי לכסות באופן שמרני וזהיר את האומדן העדכני של הפסדי האשראי.
  - 3.2. הנכם נדרשים להמשיך להתאים את הגילוי הכמותי והאיכותי בדוח הדירקטוריון וההנהלה כדי שייתן ביטוי נאות להמשך העלייה בסיכון, ויבהיר את ההתפתחויות העיקריות במאפייני סיכון האשראי באשראי לענף הבינוי והנדל"ן ובתיק הלוואות לדיור, את האופן שבו התאגיד הבנקאי מנהל את הסיכון, ואת האופן שבו התאגיד הבנקאי מביא בחשבון את העלייה בסיכון בהפרשה להפסדי אשראי שלו.
- נא ראו הנחיות נוספות לגבי הגילוי הנדרש במכתבנו מיום 30.12.2021 בדבר "עלייה בסיכון האשראי בענף הבינוי והנדל"ן" ובהוראות הדיווח לציבור בדבר דוח הדירקטוריון וההנהלה.

4. בהתאם לאמור הנכם נדרשים :

4.1. להעביר לעיוננו את הניתוח וההמלצות כאמור עד ליום 30.11.2024.

4.2. לקיים דיון בדירקטוריון הבנק על הניתוח וההמלצות כאמור, ולהעביר אלינו את פרוטוקול

הדיון בסמוך לעריכתו ולא יאוחר מיום 31.12.2024.

בכבוד רב,



אור סופר

סגן המפקח על הבנקים

**העתק :**

מר דניאל חחיאשוילי, המפקח על הבנקים  
רעיה ויטנברג שפרנט, מנהלת יחידת ביקורת סיכוני אשראי  
עידו גליל, מנהל יחידת דיווח כספי