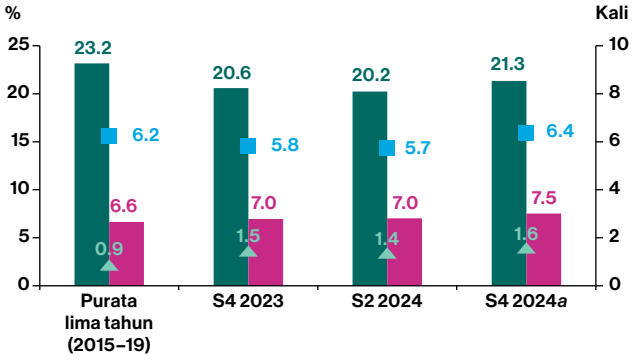
RISIKO KREDIT

Perniagaan kekal berdaya tahan meskipun tekanan kos tinggi

Perniagaan terus berdaya tahan pada separuh kedua tahun 2024 disokong oleh permintaan dalam negeri yang mampan dan pertumbuhan permintaan luar negeri yang berterusan. Syarikat dalam sektor pembinaan mengalami peningkatan disebabkan oleh projek perindustrian dan perumahan baharu serta projek-projek infrastruktur berbilang tahun yang terus dilaksanakan. Syarikat berorientasikan eksport terus memperoleh manfaat daripada perdagangan global yang berkembang dan peningkatan kitaran teknologi. Perkembangan ini menyokong perolehan dan membantu perniagaan meningkatkan keupayaan membayar balik hutang seperti yang diukur oleh median nisbah perlindungan faedah[4] (*interest coverage ratio*, ICR) iaitu sebanyak 6.4 kali (Rajah 1.4). Seiring dengan itu, bahagian keseluruhan syarikat yang berisiko[5] bertambah baik kepada 23.5% (Jun 2024: 27.7%) (Rajah 1.5).

Rajah 1.4: Sektor Perniagaan – Penunjuk Prestasi Kewangan Utama

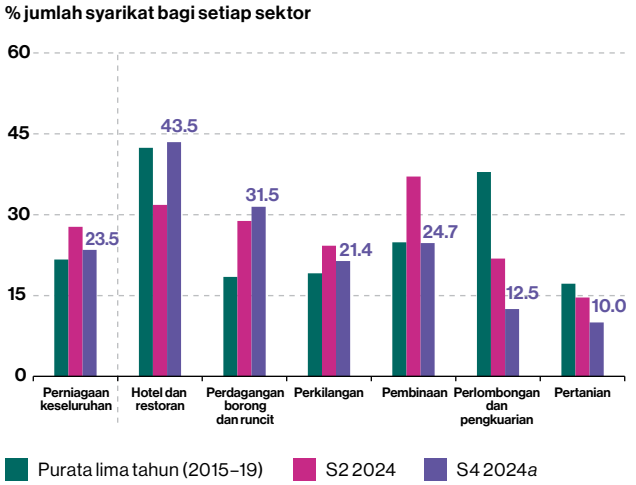


a Awalan

Nota: Paras ambang kehematan bagi nisbah perlindungan faedah dan nisbah tunai kepada hutang jangka pendek masing-masing adalah dua kali dan satu kali.

Sumber: S&P Capital IQ dan anggaran Bank Negara Malaysia

Rajah 1.5: Sektor Perniagaan – Syarikat yang Berisiko bagi Sektor Terpilih



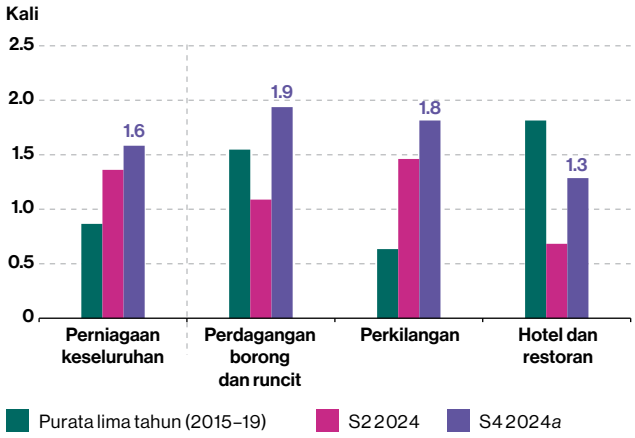
a Awalan

Sumber: S&P Capital IQ dan anggaran Bank Negara Malaysia

Margin operasi juga telah pulih dan melebihi paras sebelum pandemik meskipun perniagaan masih menghadapi tekanan kos. Secara agregat, syarikat terus melaporkan kos input agregat yang lebih tinggi seperti yang diukur oleh median nisbah kos barangan yang dijual[6] sebanyak 76.9% (Jun 2024: 75.8%; purata 2015–19: 75.9%). Meskipun ringgit secara relatif lebih kukuh berbanding setahun yang lalu dan kestabilan harga komoditi global membantu untuk mengimbangi sebahagian daripada tekanan ini, syarikat dalam sektor perkilangan, borong dan runcit serta hotel dan restoran berdepan dengan kos bahan, pekerja dan operasi yang lebih tinggi secara berlarutan. Selaras dengan hal ini, bahagian syarikat yang berisiko dalam sektor-sektor ini juga kekal tinggi. Pada masa hadapan, cabaran kos yang berterusan, ketidaktentuan berhubung dengan dasar perdagangan global serta perkembangan dasar dalam negeri boleh terus menjejaskan prestasi perniagaan lantas berpotensi menangguhkan penambahbaikan yang lebih mampan bagi syarikat yang berisiko. Walau bagaimanapun, keupayaan untuk membayar balik hutang, termasuk bagi syarikat dalam sektor yang masih menghadapi tekanan kos, terus disokong oleh penampan tunai yang kukuh dengan nisbah tunai kepada hutang jangka pendek menghampiri atau melebihi paras yang pernah dicatatkan sebelum ini (Rajah 1.6).

[4] Paras ambang kehematan bagi nisbah perlindungan faedah ialah dua kali.
[5] Syarikat yang berisiko merujuk syarikat yang mempunyai nisbah perlindungan faedah di bawah paras ambang kehematan iaitu sebanyak dua kali.
[6] Nisbah kos barang yang dijual (*cost of goods sold*, COGS) dikira dengan membahagikan COGS syarikat dengan perolehannya. Nisbah yang lebih tinggi menunjukkan bahawa COGS membentuk bahagian perolehan yang lebih besar.

Rajah 1.6: Sektor Perniagaan – Nisbah Tunai kepada Hutang Jangka Pendek bagi Sektor Terpilih

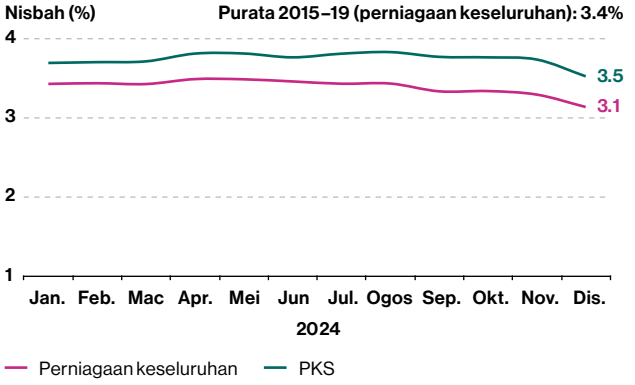


a Awalan

Sumber: S&P Capital IQ dan anggaran Bank Negara Malaysia

Kualiti kredit bagi pinjaman perniagaan terus bertambah baik pada separuh kedua tahun 2024, sekali gus mencerminkan peningkatan yang meluas merentas peminjam PKS dan bukan PKS. Nisbah kseluruhan pinjaman perniagaan terjejas menurun kepada 3.1% (Jun 2024: 3.5%) (Rajah 1.7) daripada jumlah pinjaman perniagaan. Penunjuk utama pinjaman dengan peningkatan ketara dalam risiko kredit (pinjaman Tahap 2) juga bertambah baik (Disember 2024: 11.9% daripada pinjaman perniagaan; Jun 2024: 12.4%). Meskipun begitu, masih terdapat beberapa risiko yang dihadapi oleh peminjam PKS berikutan kos tinggi yang berlarutan. PKS telah melaksanakan beberapa strategi untuk menguruskan aliran tunai masing-masing (rujuk rencana bertajuk "Strategi PKS untuk Mengharungi Persekitaran Kos yang Tinggi"). Keadaan ini memberikan tanda yang baik mengenai keupayaan syarikat untuk memenuhi obligasi semasa masing-masing termasuk membayar balik pinjaman. Selaras dengan keadaan ini, kebanyakan PKS kekal berdaya tahan dengan bahagian pinjaman PKS yang tertunggak[7] terus menurun kepada 1.6% (Jun 2024: 1.7%). Bahagian pinjaman di bawah bantuan bayaran balik pinjaman juga terus menunjukkan trend penurunan kepada 4.2% daripada jumlah pinjaman PKS (Jun 2024: 4.7%), atau 0.7% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP). Sebahagian besar PKS yang telah keluar daripada bantuan bayaran balik pinjaman telah berjaya menyambung semula dan meneruskan bayaran balik pinjaman mereka tepat pada masanya. Pendaftaran baharu program penjadualan semula dan penstrukturan semula (*rescheduling and restructuring*, R&R) oleh bank-bank juga kekal rendah pada 0.2% daripada jumlah pinjaman PKS. Bilangan PKS yang baru berdaftar dengan skim bantuan bayaran balik (*repayment assistance scheme*, RAS) Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) terus meningkat sejak AKPK mengambil alih Skim Penyelesaian Hutang Kecil (Small Debt Resolution Scheme, SDRS) pada tahun 2020 (Rajah 1.8). Peningkatan ini berlaku sebahagiannya disebabkan oleh tahap kesedaran yang lebih tinggi tentang AKPK sebagai saluran alternatif untuk membantu peminjam yang mengalami tekanan kewangan untuk menguruskan hutang. Penunjuk-penunjuk lain juga tidak memberikan isyarat bahawa terdapat banyak peningkatan dalam bilangan PKS yang menghadapi tekanan kewangan. Hal ini disokong oleh kadar peningkatan yang lebih perlahan bagi pendaftaran baharu PKS dalam RAS AKPK. Bahagian hutang yang diuruskan di bawah skim-skim AKPK ini juga kekal sangat rendah iaitu sebanyak 0.1% daripada jumlah pinjaman PKS.

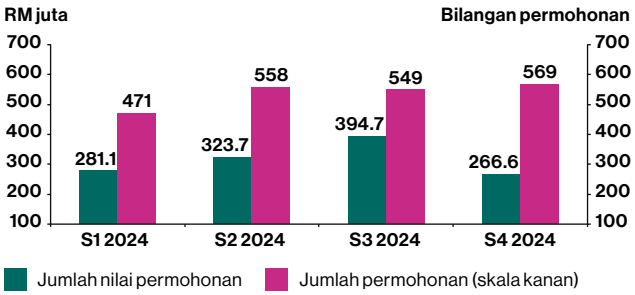
Rajah 1.7: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar



Nota: Data merujuk pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP).

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.8: Sektor Perniagaan – Permohonan Bantuan Bayaran Balik AKPK oleh PKS



Nota: Jumlah nilai permohonan Bantuan Bayaran Balik AKPK telah disemak semula berikutan penggunaan sistem yang mencerminkan keperluan pelaporan statistik terkini dengan pengumpulan data dan metodologi pelaporan yang lebih tepat.

Sumber: Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)

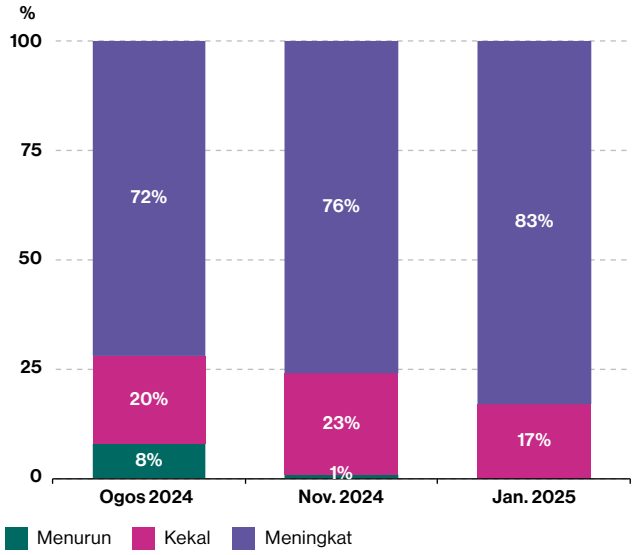
[7] Merujuk pinjaman yang tertunggak untuk satu atau dua bulan, atau lewat antara 30 hingga 90 hari.

Strategi PKS untuk Mengharungi Persekitaran Kos yang Tinggi

BNM telah memperluas pengawasan serantau untuk merangkumi penilaian risiko kredit PKS pada separuh kedua tahun 2024. Libat urus secara langsung bersama PKS[8] telah diadakan menerusi Pejabat-pejabat Wilayah BNM untuk menilai secara masa nyata keadaan kewangan dan cabaran yang dihadapi oleh PKS.

Berdasarkan libat urus ini, kebanyakan PKS menyatakan kebimbangan berhubung dengan kos yang tinggi pada separuh kedua tahun 2024 meskipun mempunyai prospek pertumbuhan yang berdaya tahan. Persekitaran kos input yang lebih tinggi dijangka berterusan pada tahun 2025 (Rajah 1.9). Keadaan ini berpunca terutamanya daripada kenaikan harga komoditi global dan bahan mentah serta kos operasi yang semakin meningkat (contohnya, kos pekerja berikutan gaji minimum yang lebih tinggi dan kos utiliti susulan kenaikan tarif elektrik). Dalam jangka masa terdekat, sebahagian besar PKS merancang untuk mengekalkan harga supaya kekal berdaya saing dengan cara melaksanakan strategi alternatif untuk menangani tekanan kos (Gambar Rajah 1.1).

Rajah 1.9: Sektor Perniagaan – Tinjauan Kos Perniagaan PKS bagi Tahun 2025



Sumber: Sesi perbincangan antara Bank Negara Malaysia dan PKS

Gambar Rajah 1.1: Sektor Perniagaan – Strategi yang Diguna pakai oleh PKS dalam Menghadapi Situasi Kos yang Meningkat

Berunding dengan pembekal
Cth. Membeli secara pukal untuk mendapatkan harga & diskaun yang lebih baik, merunding terma pembayaran

Meningkatkan kecekapan
Cth. Mengautomasikan proses, menyediakan perkhidmatan pelanggan yang baik & meningkatkan tahap infrastruktur

Mengurangkan kos perniagaan
Cth. Mencari pembekal alternatif atau bahan mentah yang lebih murah, menggunakan strategi pemasaran dalam talian & mengurangkan kebergantungan pada barangan import

Menyesuaikan strategi penentuan harga
Cth. Menawarkan pakej dan tawaran berkelompok (*bundle*) mampu milik, meningkatkan kepelbagaian produk, meneroka produk baharu dan strategi penentuan harga berdasarkan jenis barangan

Sumber: Sesi perbincangan antara Bank Negara Malaysia dengan PKS

[8] Sebanyak 240 perniagaan PKS di seluruh negara menyertai libat urus sejak bulan Ogos 2024 hingga Januari 2025, mencakupi bidang prestasi dan cabaran perniagaan, akses kepada pembiayaan dan tingkah laku bayaran balik pinjaman oleh PKS.

Kualiti kredit peminjaman oleh syarikat korporat yang lebih besar pada amnya bertambah baik berikutan pertumbuhan ekonomi yang kukuh. Bagi syarikat tersenarai yang berada pada kedudukan 25 peratus teratas (mengikut saiz aset), median ICR melebihi paras ambang kehematan dengan selesa iaitu sebanyak 6.1 kali (Jun 2024: 5.6 kali). Kualiti penerbit bon korporat juga kekal kukuh dengan hanya enam penerbit (Jun 2024: lima penerbit), atau 0.9% daripada jumlah bon korporat domestik terkumpul yang diturunkan gred pada separuh kedua tahun 2024.

Pinjaman luar negeri syarikat korporat meningkat kepada RM588.3 bilion pada separuh kedua tahun 2024 (Jun 2024: RM569.1 bilion). Sekitar 60% daripada pinjaman luar negeri terdiri daripada dedahan risiko yang lebih rendah dalam bentuk pinjaman antara syarikat yang dikenakan terma fleksibel, dan kredit perdagangan. Risiko dikurangkan lagi oleh bahagian besar dedahan hutang luar negeri syarikat korporat (71%) yang mempunyai tempoh matang yang lebih panjang iaitu melebihi satu tahun, lantas mengurangkan risiko pelanjutan (*rollover risk*). Dedahan ini juga kekal

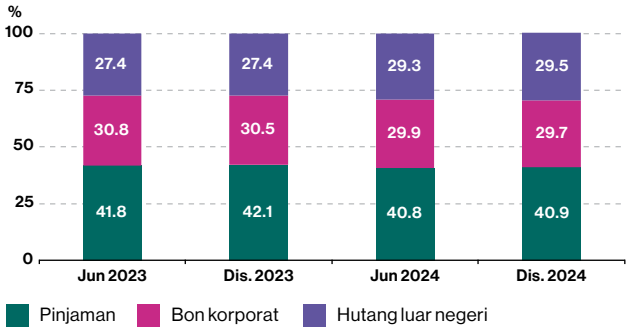
dilindungi dengan secukupnya oleh aset, dengan nisbah aset luar negeri syarikat korporat sebanyak satu kali hutang luar negeri syarikat korporat. Setakat akhir tahun 2024, hutang luar negeri berisiko[9] syarikat korporat berkurang kepada RM7.8 bilion (2023: RM9.2 bilion) iaitu bersamaan dengan hanya 1.3% daripada jumlah hutang luar negeri syarikat korporat. Selain itu, risiko daripada ketidakpadanan mata wang (*currency mismatch*) adalah terhad berikutan kebanyakan dedahan syarikat korporat besar yang dikawal oleh pelabur pemastautin dilindung nilai sama ada secara semula jadi atau secara kewangan. Bahagian pinjaman luar negeri bagi syarikat korporat besar yang dikawal oleh pelabur pemastautin, yang mungkin terdedah kepada volatiliti kadar pertukaran mata wang, kekal stabil pada 23% daripada jumlah hutang luar negeri syarikat korporat terbabit[10] atau bersamaan dengan 1.7% daripada jumlah hutang perniagaan. Tambahan pula, bilangan peminjam yang tidak dilindung nilai adalah kecil dan mempunyai pinjaman dalam negeri yang amat sedikit (kurang 0.6% daripada jumlah pinjaman perbankan dalam negeri), lantas mengehadkan penularan risiko terhadap kestabilan kewangan dalam negeri. Pada masa hadapan, ketidaktentuan global dan perkembangan geopolitik boleh meningkatkan risiko FX yang dihadapi oleh syarikat korporat apabila pasaran kewangan mengalami episod peningkatan volatiliti. Meskipun demikian, risiko dijangka kekal terkawal berdasarkan faktor pengurangan yang dinyatakan di atas.

Keadaan pembiayaan kekal menyokong keperluan perniagaan dengan perniagaan terus menggunakan gabungan sumber pendanaan yang stabil (Rajah 1.10). Pinjaman perniagaan meningkat sebanyak 5.1% (Jun 2024: 5.7%), didorong terutamanya oleh pinjaman berkaitan pelaburan berikutan keadaan ekonomi yang memberangsangkan. Selaras dengan perkembangan ini, terbitan bon korporat turut meningkat, lantas menyebabkan bon korporat terkumpul mengalami pertumbuhan tahunan yang lebih tinggi iaitu sebanyak 3.3% (Jun 2024: 3.2%). Peningkatan ini didorong terutamanya oleh sektor pembinaan dan perkilangan untuk modal kerja dan pelaburan baharu, dengan syarikat mengambil peluang berikutan kos pinjaman yang lebih rendah dalam pasaran modal susulan kadar spread hasil bon yang lebih kecil.

Pada masa hadapan, risiko dijangka kekal terurus berikutan prospek permintaan dalam negeri dan eksport yang memberangsangkan meskipun terdapat kebimbangan yang berterusan mengenai keadaan operasi yang mencabar. Kebimbangan ini termasuk ketidaktentuan berhubung dengan ketegangan geopolitik dan dasar perdagangan antarabangsa, serta persekitaran kos yang tinggi, yang akan mempengaruhi prospek kewangan perniagaan dalam masa terdekat.

Ujian tekanan[11] yang dilaksanakan oleh BNM mengesahkan bahawa penampan modal bank-bank adalah mencukupi untuk menyerap potensi peningkatan kerugian kredit daripada sektor perniagaan di bawah senario tekanan buruk. Tambahan pula, SDRS dan mekanisme penyelesaian hutang korporat menerusi Akta Syarikat (Pindaan) 2024 terus menyediakan pilihan penstrukturan semula untuk syarikat yang mengalami tekanan kewangan tetapi masih berdaya maju.

Rajah 1.10: Sektor Perniagaan – Komposisi Hutang Mengikut Jenis



Nota: Angka-angka tidak semestinya terjumlah disebabkan oleh penggenapan.

Sumber: Bank Negara Malaysia

[9] Hutang luar negeri berisiko syarikat korporat merujuk pinjaman luar pesisir yang diambil dan bon yang diterbitkan oleh peminjam korporat berisiko tinggi. Peminjam ini diklasifikasikan sebagai berisiko tinggi apabila lebih 50% daripada jumlah dedahan pinjaman dalam negeri diklasifikasikan sebagai Tahap 2 dan Tahap 3.

[10] Hutang luar negeri syarikat korporat bagi syarikat korporat besar yang dikawal oleh pelabur pemastautin ini merangkumi pinjaman daripada entiti tidak berkaitan serta bon dan nota. Pinjaman ini tidak termasuk hutang luar negeri berisiko rendah seperti pinjaman antara syarikat yang lazimnya lebih fleksibel dan kredit perdagangan yang disokong oleh pendapatan eksport.

[11] Sila rujuk bahagian "Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan" untuk keterangan lanjut.

Pertumbuhan hutang isi rumah yang stabil, dengan keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan dan kegiatan ekonomi yang bertambah baik menyokong daya tahan isi rumah

Agregat nisbah hutang isi rumah kepada KDNK meningkat sedikit kepada 84.2% (Rajah 1.11) apabila hutang isi rumah[12] terus berkembang pada kadar yang stabil sebanyak 5.9% (Rajah 1.12) pada separuh kedua tahun 2024, selaras dengan peningkatan berterusan dalam keadaan pasaran pekerja dan kegiatan ekonomi. Pertumbuhan hutang keseluruhan didorong terutamanya oleh pinjaman perumahan dan kereta, yang secara kolektif mencakupi 74.6% (Rajah 1.13) daripada hutang isi rumah. Pertumbuhan pinjaman perumahan disokong oleh aktiviti yang kukuh dalam pasaran harta kediaman berikutan langkah-langkah untuk menggalakkan pemilikan rumah. Insentif lanjut yang diumumkan dalam Belanjawan 2025[13] dijangka memberikan sokongan berterusan pada tahun 2025 (lihat Rencana tentang "Perkembangan dalam Pasaran Harta Tanah"). Sementara itu, pengambilan pinjaman kereta disokong oleh jualan kereta yang kukuh pada tahun 2024.[14]

Walaupun perbelanjaan isi rumah mampan pada separuh kedua tahun 2024, pengambilan pembiayaan tidak bercagar seperti pembiayaan peribadi dan hutang kad kredit secara relatif kekal stabil seperti yang ditunjukkan oleh pertumbuhan tahun ke tahun masing-masing sebanyak 3.5% dan 8% setakat bulan Disember 2024 (Jun 2024: 3.3% dan 8.9%). Secara kolektif, bahagian pembiayaan peribadi dan hutang kad kredit secara amnya tidak berubah pada 15.3% (Jun 2024: 15.2%) daripada jumlah hutang isi rumah. Yang penting, peningkatan dalam pembiayaan peribadi dan hutang kad kredit adalah amat sedikit dalam kalangan segmen berpendapatan lebih rendah dan didorong terutamanya oleh peminjam berpendapatan lebih tinggi. Kaji Selidik Keupayaan dan Rangkuman Kewangan dari Sudut Permintaan (Financial Capability and Inclusion Demand Side Survey, FCI) terkini[15] menunjukkan bahawa meskipun isi rumah berpendapatan rendah lebih terjejas disebabkan oleh tekanan kos, kumpulan ini lebih cenderung untuk meminta pertolongan daripada keluarga atau menggunakan simpanan berbanding dengan meminjam daripada institusi kewangan, sekiranya berdepan dengan kejutan. Kajian yang lebih teliti terhadap indikator penggunaan kad kredit juga menunjukkan penurunan bahagian kredit pusingan. Bahagian baki kad kredit terkumpul yang tidak dibayar sepenuhnya apabila tempoh pembayaran tiba terus menurun (purata ST2 2024: 48.2%; purata ST1 2024: 49%), manakala bahagian pembayar berulang (*revolvers*)[16] sebagai sebahagian daripada jumlah pemegang kad kredit secara amnya kekal stabil (purata ST2 2024: 24%; purata ST1 2024: 24.2%).

Dua perkembangan penting dalam tempoh tersebut mewajarkan sikap terus berwaspada. Susulan pelaksanaan pelarasan kenaikan gaji penjawat awam, pengeluaran pembiayaan peribadi kepada peminjam penjawat awam telah meningkat sejak bulan Disember 2024. Pengeluaran pembiayaan peribadi bulanan kepada peminjam penjawat awam telah meningkat dengan ketara kepada purata RM6.4 bilion pada bulan Disember 2024 dan bulan Januari 2025 (purata bulanan 2023–24: RM3.6 bilion). Peningkatan ini mengatasi pengeluaran pembiayaan peribadi kepada peminjam lain yang berkembang lebih sederhana kepada purata RM4.5 bilion dalam tempoh yang sama (purata bulanan 2023–24: RM4.1 bilion). Bank-bank secara umumnya terus mematuhi standard pemberian pinjaman yang berhemat termasuk menjalankan penilaian kemampuan yang turut mengambil kira pendapatan boleh guna bersih minimum dan had nisbah khidmat hutang (*debt service ratio*, DSR). Kedua, sindiket penipuan juga telah menyasarkan peminjam yang mempunyai tunggakan bayaran balik, yang kebanyakannya terdiri daripada penjawat awam, untuk membiayai semula hutang sedia ada mereka. Pada masa yang sama, penipuan ini meningkatkan dedahan hutang mereka melalui janji palsu berhubung dengan pulangan lumayan daripada skim pelaburan yang meragukan. Setakat ini, kedua-dua perkembangan tersebut kekal terbendung dengan bank-bank meningkatkan kewaspadaan mereka semasa membuat penilaian kredit seiring dengan peningkatan usaha pendidikan kewangan. Standard pemberian

[12] Pinjaman yang diberikan oleh institusi perbankan dan institusi kewangan bukan bank.

[13] Insentif ini termasuk pelepasan cukai pendapatan individu sehingga RM7,000 untuk pembeli rumah kali pertama yang membeli harta tanah bawah RM500,000 dan pelepasan hingga RM5,000 untuk pembeli rumah kali pertama yang membeli harta tanah antara RM500,000 dan RM750,000. Pelepasan ini membenarkan tuntutan dibuat selama maksimum tiga tahun (iaitu pembayaran faedah pinjaman perumahan untuk tiga tahun pertama berturut-turut) bagi harta tanah yang dibeli antara bulan Januari 2025 dan bulan Disember 2027.

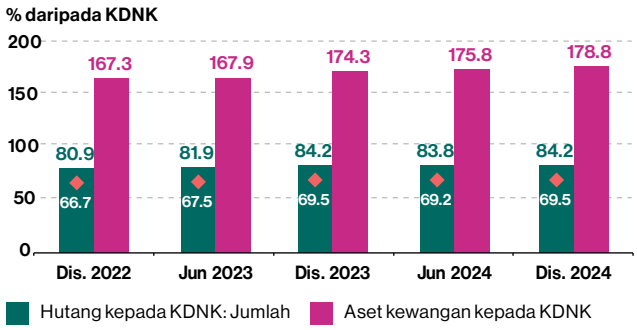
[14] Jualan kenderaan bermotor baharu melepasi 800,000 unit pada tahun 2024, didorong terutamanya oleh subsegmen kenderaan penumpang. Angka jualan yang kukuh turut disokong oleh ekonomi dalam negeri yang berdaya tahan dan kejayaan pelancaran model baharu (sumber: Persatuan Automotif Malaysia).

[15] Lihat Rencana mengenai "Kaji Selidik Keupayaan dan Rangkuman Kewangan dari Sudut Permintaan 2024" dalam Laporan Tahunan BNM 2024 untuk maklumat lanjut.

[16] Merujuk pemegang kad kredit yang hanya membayar sebahagian daripada baki terkumpul yang tertunggak.

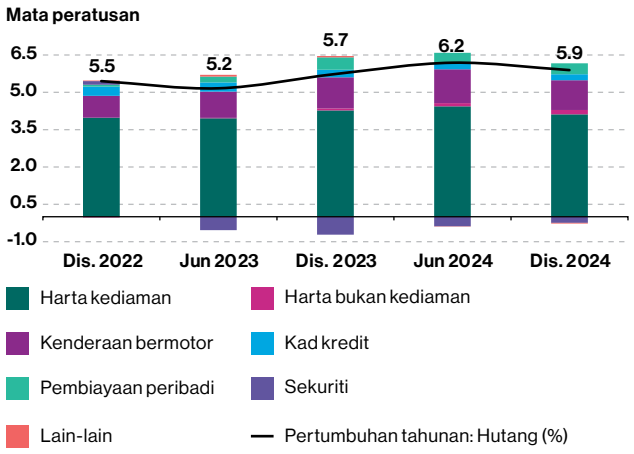
pinjaman yang kukuh yang dipatuhi oleh institusi perbankan terus penting untuk menyokong daya tahan isi rumah, terutamanya dalam kalangan peminjam lebih berisiko (*non-prime borrowers*)[17] dalam persekitaran kos sara hidup yang semakin meningkat.

Rajah 1.11: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama



Sumber: Bank Negara Malaysia, Bursa Malaysia, Jabatan Perangkaan Malaysia, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia

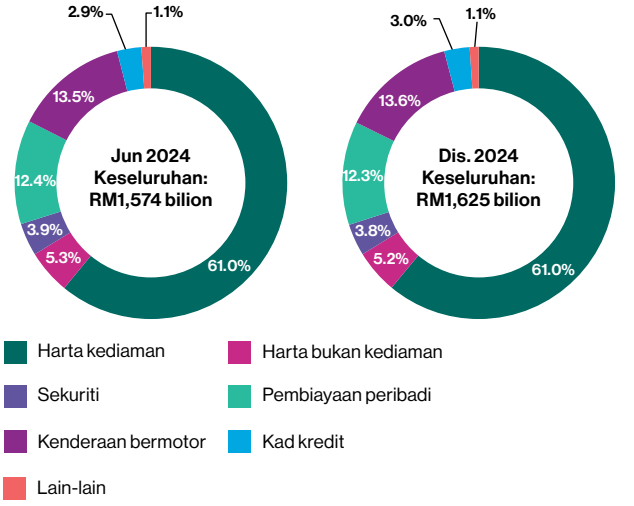
Rajah 1.12: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Hutang Tahunan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Skim beli sekarang bayar kemudian[18] (*buy now pay later*, BNPL) terus menarik minat yang berterusan dalam kalangan pengguna. Walaupun aktiviti BNPL telah berkembang pesat, jumlah hutang terkumpul BNPL kekal sebagai sebahagian kecil daripada keseluruhan hutang isi rumah pada RM2.8 bilion iaitu bersamaan dengan 0.2% daripada jumlah hutang isi rumah setakat bulan Disember 2024. Pada separuh kedua tahun 2024, jumlah pembelian

Rajah 1.13: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Mengikut Tujuan



Nota: Angka-angka tidak semestinya terjumlah disebabkan oleh penggenapan.

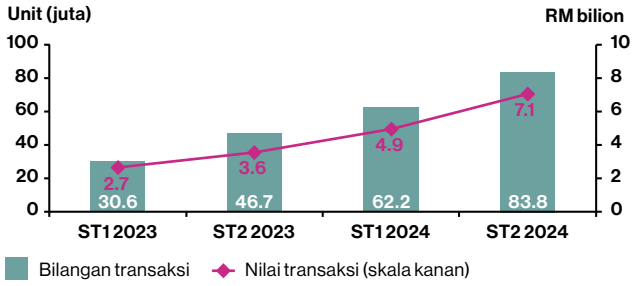
Sumber: Bank Negara Malaysia

yang dibuat melalui BNPL dari segi jumlah transaksi dan nilai meningkat masing-masing kepada 83.8 juta transaksi dan RM7.1 bilion (ST1 2024: 62.2 juta transaksi dan RM4.9 bilion) (Rajah 1.14).[19] Setakat akhir bulan Disember 2024, bilangan pengguna aktif[20] mencecah 5.1 juta (Jun 2024: 4.3 juta). Penyedia BNPL juga diperhatikan menawarkan kemudahan untuk transaksi bernilai lebih tinggi di samping tempoh ansuran yang lebih lama hingga 24 bulan (berbanding dengan tempoh lazim antara satu hingga enam bulan sebelum ini). Walau bagaimanapun, risiko yang berkaitan dengan BNPL kekal terkawal. Tahap jumlah tertunggak BNPL[21] kekal rendah pada 2.9% daripada jumlah baki terkumpul BNPL dalam tempoh tersebut (Jun 2024: 2.6%). Penyedia BNPL juga terus menerapkan amalan yang bertujuan untuk mengurangkan kebimbangan terhadap risiko yang lebih meluas daripada peminjam yang menghadapi kesukaran kewangan. Hal ini termasuk memberikan kredit yang lebih rendah kepada pengguna baharu, menggantung kemudahan dengan serta-merta apabila terdapat bayaran yang terlewat bayar dan menguruskan had kredit secara proaktif bagi pengguna yang dijangka menghadapi kesukaran untuk membuat bayaran balik. Tambahan pula, enakmen Akta Kredit Pengguna (Consumer Credit Act, CCA) pada tahun 2025 akan membolehkan penubuhan Suruhanjaya

[17] Merujuk peminjam yang kurang kemampuan kredit, termasuk individu yang mempunyai rekod bayaran balik pinjaman yang tidak mengikut jadual.
[18] Semua angka BNPL merujuk transaksi oleh para pengguna dengan penyedia BNPL bukan bank sahaja.
[19] Transaksi ini merentas pelbagai sektor perniagaan yang berbeza, seperti runcit, makanan dan restoran, perkhidmatan profesional dan komersial, serta pengangkutan.
[20] Merujuk pemegang akaun BNPL yang mempunyai sekurang-kurangnya satu transaksi BNPL untuk tempoh 12 bulan yang lalu. Pengguna kredit mungkin memiliki pelbagai akaun BNPL dengan penyedia yang berbeza.
[21] Merujuk akaun BNPL yang tertunggak selama satu hari atau lebih.

Kredit Pengguna untuk mengawal selia dan menyelia penyedia kredit bukan bank serta penyedia perkhidmatan kredit yang pada masa ini tidak dikawal selia, termasuk perniagaan yang menawarkan skim BNPL. Langkah ini akan mengukuhkan rangka kerja pengawalan dan penyeliaan untuk perlindungan pengguna kredit.

Rajah 1.14: Sektor Isi Rumah – Nilai dan Bilangan Transaksi bagi Skim Beli Sekarang Bayar Kemudian (BNPL)

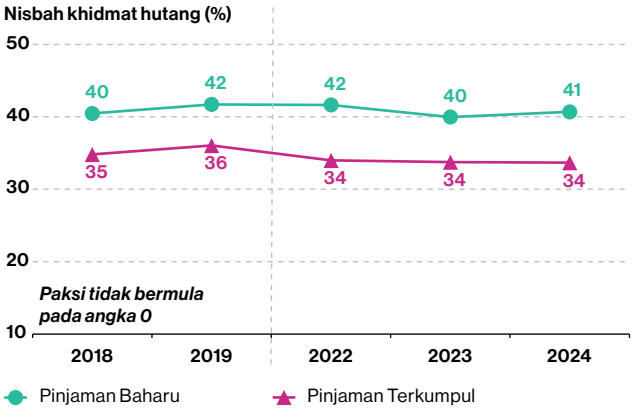


Nota: Data merujuk transaksi BNPL dengan penyedia bukan bank.
Sumber: Pasukan Petugas Lembaga Pemantauan Kredit Pengguna

Pemberian pinjaman kepada isi rumah terus disokong oleh piawaian pengunderaitan kredit yang kukuh. Keberhutangan keseluruhan isi rumah terus selari dengan tahap pendapatan apabila median nisbah hutang kepada pendapatan (*debt-to-income ratio*, DTI) (ukuran leveraj peminjam) kekal stabil merentas peminjam pada 1.4 kali pada tahun 2024 (Jun 2024: 1.4 kali; Disember 2023: 1.4 kali). Keupayaan membayar balik hutang oleh peminjam, seperti yang diukur oleh DSR juga kekal utuh. Tambahan pula, tiada bukti kukuh yang menunjukkan peminjam meminjam melebihi kemampuan kewangan mereka untuk mengambil kredit baharu. DSR median[22] peminjam dengan pinjaman yang baru diluluskan dan pinjaman terkumpul kekal stabil masing-masing pada 41% dan 34% pada tahun 2024 (2023: 40% dan 34%), lantas menyediakan penampan yang mencukupi untuk isi rumah membayar balik pinjaman masing-masing (Rajah 1.15). Bahagian peminjam yang dianggap lebih berisiko[23] kekal kecil, mencakupi 6.5% daripada jumlah peminjam isi rumah (Jun 2024: 6.1%). Pinjaman terjejas dalam kalangan peminjam ini kekal rendah pada 1% daripada jumlah dedahan mereka (Jun 2024: 1.2%).

Kedudukan kewangan isi rumah kekal kukuh. Secara agregat, aset kewangan isi rumah kekal melebihi hutang sebanyak 2.1 kali, sekali gus memberikan penampan yang teguh kepada isi rumah terhadap kejutan buruk. Selaras dengan keadaan guna tenaga dan pendapatan yang bertambah baik, aset kewangan isi rumah berkembang kukuh (8.7%; Jun 2024: 8.6%; purata 2015–19: 6.1%) (Rajah 1.16) didorong oleh (i) simpanan yang lebih tinggi dalam Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan deposit dan (ii) penilaian pemegangan ekuiti domestik yang lebih baik dalam keadaan prestasi pasaran Bursa Malaysia yang menggalakkan pada tahun 2024. Secara kolektif, simpanan dalam KWSP dan deposit mencakupi sebanyak 67.6% daripada jumlah aset kewangan. Pertumbuhan simpanan KWSP juga disokong oleh caruman sukarela yang lebih tinggi oleh ahlinya termasuk melalui skim i-Saraan.[24] Walaupun pelaksanaan Akaun Fleksibel membolehkan ahli KWSP mengeluarkan simpanan untuk keperluan jangka pendek mereka, hanya 31% daripada jumlah ahli yang layak dilaporkan telah menggunakan kemudahan ini.[25] Sementara itu, penyertaan runcit dalam pasaran ekuiti domestik telah kembali ke paras sebelum pandemik pada 19% pada separuh kedua tahun 2024 (ST1 2024: 22%; purata 2015–19: 19.3%). Keadaan ini akan mengurangkan kesan daripada pergerakan harga ekuiti terhadap kedudukan kewangan isi rumah. Seperti yang diperhatikan sebelum ini, pinjaman untuk pembelian sekuriti tersenarai juga kekal kecil pada 0.5% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan (Jun 2024: 0.5%).

Rajah 1.15: Sektor Isi Rumah – Median Nisbah Khidmat Hutang Peminjam yang Mendapatkan Pinjaman Baharu dan Mempunyai Pinjaman Terkumpul



Sumber: Bank Negara Malaysia

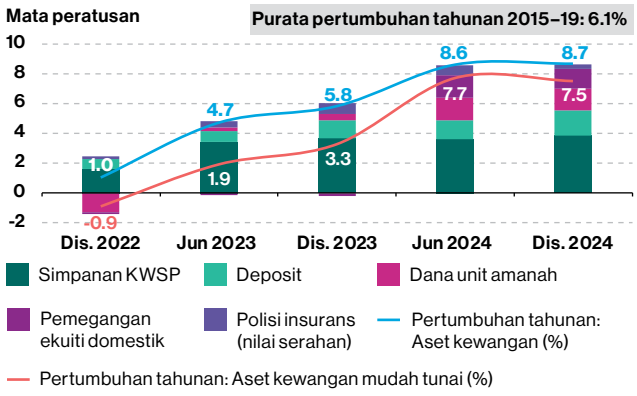
[22] Mulai bulan Jun 2024, angka DSR telah disemak semula susulan penambahbaikan bagi meningkatkan ketepatan apabila mengambil kira beban keupayaan membayar semula hutang oleh peminjam yang mempunyai akaun pinjaman bersama. Oleh itu, angka DSR mungkin tidak dapat dibandingkan secara langsung dengan angka yang dilaporkan dalam penerbitan terdahulu.

[23] Merujuk peminjam yang mempunyai DSR yang tinggi (melebihi 60%) dan pendapatan boleh guna bersih yang rendah (bawah RM1,000).

[24] Caruman sukarela untuk individu yang bekerja sendiri dan pekerja sambilan tanpa pendapatan tetap.

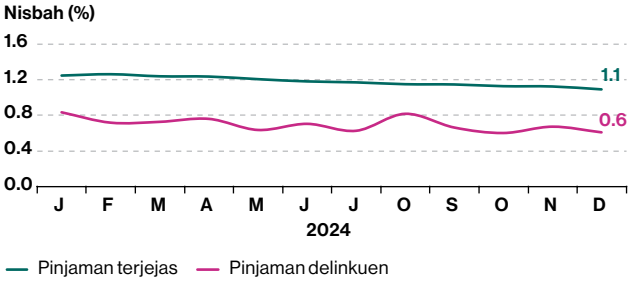
[25] Sejumlah RM12.2 bilion telah dikeluarkan daripada Akaun Fleksibel KWSP setakat bulan Disember 2024. Pengeluaran ini melibatkan 31% daripada ahli KWSP bawah umur 55 tahun (sumber: Kumpulan Wang Simpanan Pekerja).

Rajah 1.16: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Aset Kewangan Tahunan



Sumber: Bank Negara Malaysia, Bursa Malaysia, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia

Rajah 1.17: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Terjejas dan Delinkuen



Nota: Data merujuk pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP).

Sumber: Bank Negara Malaysia

Kualiti pinjaman bertambah baik berlatarkan keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan dan pertumbuhan pendapatan yang mampan. Pinjaman tertunggak dan pinjaman terjejas telah menurun merentas semua kumpulan pendapatan dan kebanyakan tujuan pinjaman (Rajah 1.17). Tanda-tanda tekanan baharu juga kekal rendah dengan bahagian pinjaman isi rumah diklasifikasikan sebagai Tahap 2 (dikenal pasti sebagai mempunyai risiko kredit yang lebih tinggi) terus menurun kepada 4.3% (Jun 2024: 4.4%; paras tertinggi (Disember 2021): 8%). Kelemahan kekal terhad kepada segmen kecil peminjam yang mempunyai penampan yang rendah dan akan lebih terjejas akibat peningkatan kos atau perubahan pada keadaan kewangan mereka (seperti pengurangan pendapatan, kehilangan pekerjaan atau terpaksa menguruskan perbelanjaan yang tidak dijangka). Walaupun pengambilan bantuan pinjaman yang ditawarkan oleh bank dan AKPK terus tinggi berikutan usaha yang dipergiat secara proaktif bagi membantu peminjam yang menghadapi kesukaran kewangan, bahagian pinjaman baharu di bawah bantuan bayaran balik pinjaman kekal kecil pada 0.3% daripada jumlah sistem perbankan dan pinjaman IKP (Jun 2024: 0.3%). Secara keseluruhan, jumlah bahagian pinjaman isi rumah di bawah bantuan bayaran balik (R&R oleh bank-bank dan Program Pengurusan Kredit oleh AKPK) terus menurun dan kekal rendah pada 1.9% daripada jumlah sistem perbankan dan pinjaman IKP (Jun 2024: 2%).

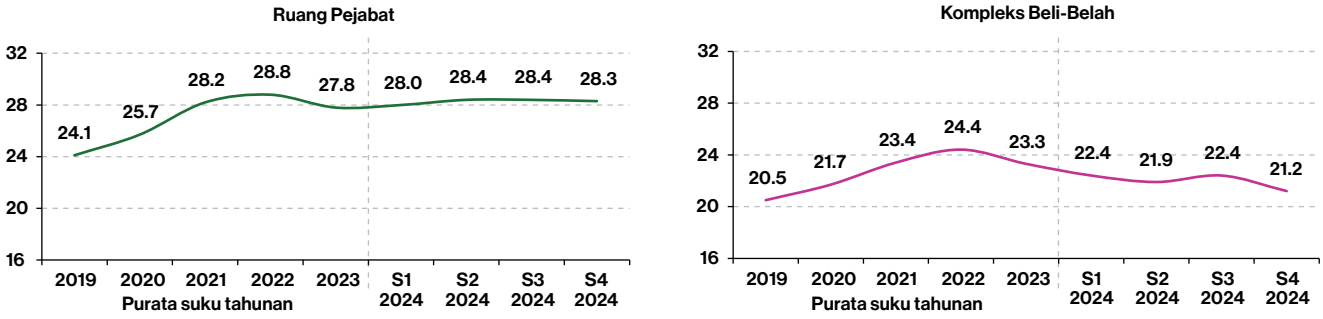
Melangkah ke hadapan, keupayaan membayar balik hutang isi rumah akan terus disokong oleh keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan dan pertumbuhan pendapatan yang mampan. Usaha berterusan untuk merasionalisasikan subsidi kerajaan secara menyeluruh pada tahun 2025 dijangka tidak akan memberikan kesan yang ketara terhadap daya tahan kewangan isi rumah memandangkan langkah-langkah sokongan pendapatan yang sepadan yang dijangka masih tersedia untuk kebanyakan isi rumah. Pertumbuhan pendapatan yang disokong oleh dasar seperti semakan gaji minimum dan gaji penjawat awam dijangka meningkatkan lagi daya tahan isi rumah. Meskipun peningkatan pendapatan isi rumah mungkin menyumbang kepada kadar peningkatan hutang yang lebih pantas seiring dengan keupayaan pinjaman yang tinggi bagi isi rumah, risiko kredit dijangka terkawal berikutan amalan pemberian pinjaman institusi kewangan yang kukuh.

Ujian tekanan yang dijalankan oleh BNM menunjukkan bahawa di bawah senario buruk seperti pengangguran dan inflasi yang tinggi, beberapa segmen peminjam mudah terjejas kekal terdedah kepada kesukaran kewangan. Segmen ini termasuk peminjam berpendapatan rendah dan peminjam yang mempunyai banyak hutang serta yang mempunyai penampan kewangan yang rendah. Ujian tekanan terkini menunjukkan bahawa hingga 5.6% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan daripada sektor isi rumah berisiko untuk mungkir menjelang akhir tahun 2027, sekiranya berlaku kejutan pasaran pekerjaan yang teruk dengan kadar pengangguran mencecah setinggi 6%. Walau bagaimanapun, angka ini kekal dalam julat penampan modal lebihan yang selesa bagi bank-bank (rujuk bahagian "Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan" untuk maklumat lanjut).

Perkembangan dalam Pasaran Harta Tanah

Dalam sektor harta bukan kediaman (*non-residential property*, NRP), risiko kekal terkawal walaupun terdapat cabaran yang berterusan dalam segmen ruang pejabat dan kompleks beli-belah (*office space and shopping complex,* OSSC) pada separuh kedua tahun 2024. Kebimbangan mengenai kadar kekosongan ruang pejabat yang tinggi kekal kerana bekalan baharu terus mengatasi permintaan. Jumlah stok ruang pejabat[26] di Lembah Klang meningkat sedikit kepada 121.7 juta kaki persegi pada suku keempat tahun 2024 (S2 2024: 121 juta kaki persegi). Pemerhatian berterusan berhubung dengan pilihan kontrak penyewaan yang lebih fleksibel dan pengaturan kerja hibrid menunjukkan bahawa pelarasan dalam bekalan masih memerlukan usaha yang berterusan. Setakat suku keempat tahun 2024, kadar kekosongan dalam segmen ruang pejabat kekal tinggi pada 28.3% (S3 2024: 28.4%; S2 2024: 28.4%). Sementara itu, keadaan dalam segmen kompleks beli-belah bertambah baik sedikit dalam tempoh tersebut seperti yang diperhatikan melalui penurunan kadar kekosongan dalam keadaan bilangan pengunjung (*footfall*) yang lebih tinggi serta keadaan permintaan yang menggalakkan (Rajah 1.18).

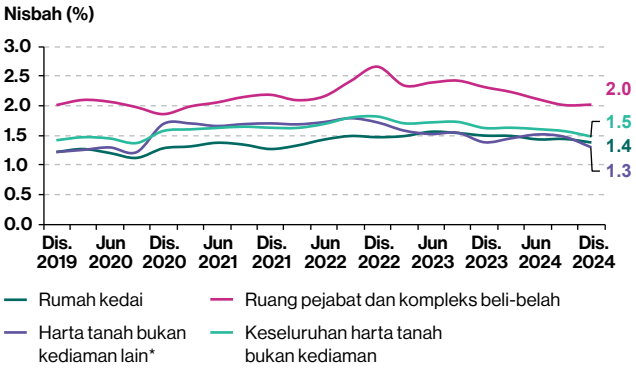
Rajah 1.18: Pasaran Harta Tanah – Kadar Kekosongan Ruang Pejabat dan Kompleks Beli-Belah



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) dan anggaran Bank Negara Malaysia

Risiko terhadap kestabilan kewangan yang timbul daripada kelemahan berterusan yang diperhatikan dalam segmen OSSC dinilai kekal terkawal. Dedahan sistem perbankan kepada segmen OSSC adalah terhad, mencakupi hanya bahagian yang kecil daripada jumlah pinjaman sistem perbankan (2.5%; Jun 2024: 2.6%). Kualiti aset pinjaman OSSC kekal stabil dengan nisbah pinjaman terjejas sebanyak 2% pada akhir bulan Disember 2024 (Jun 2024: 2.1%) (Rajah 1.19). Median nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value*, LTV) terkumpul untuk segmen OSSC juga kekal berhemat (Disember 2024: 59.5%; Jun 2024: 58.9%). Pada masa hadapan, prospek jangka pendek bagi segmen OSSC kekal berwaspada berikutan kelemahan yang sedia ada dalam segmen tersebut.

Rajah 1.19: Pasaran Harta Tanah – Pinjaman Terjejas Mengikut Jenis Pembelian Harta Tanah Bukan Kediaman



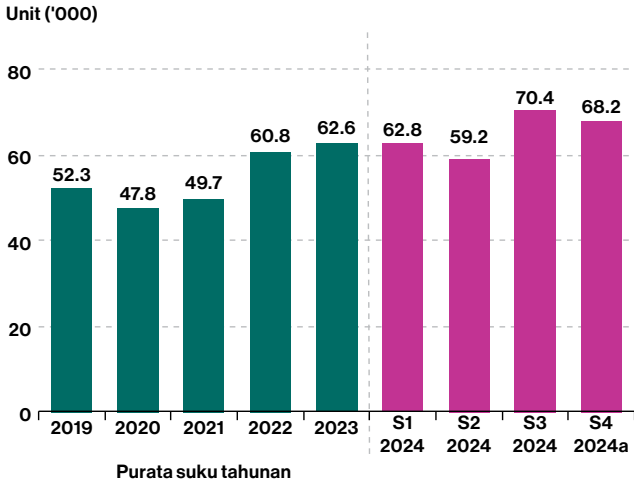
* Merujuk pinjaman bagi pembelian bangunan perindustrian, kilang dan tanah.

Sumber: Bank Negara Malaysia

[26] Sumber: Jones Lang Wootton.

Dalam sektor harta kediaman, aktiviti pasaran kukuh pada separuh kedua tahun 2024 disokong oleh keadaan pasaran pekerja dan pendapatan yang kondusif, ketersediaan pembiayaan dan insentif berterusan untuk menggalakkan pemilikan rumah. Transaksi pasaran meningkat, didorong terutamanya oleh segmen pasaran umum (*mass-market*) (rumah berharga RM500,000 dan ke bawah) (Rajah 1.20). Bilangan unit telah siap yang tidak terjual[27] terus menurun (Rajah 1.21). Namun begitu, unit sedang dibina yang tidak terjual[28] terus meningkat pada tahun 2024, sekali gus mencerminkan peningkatan dalam pelancaran baharu daripada tahun-tahun sebelumnya (2024*a*: 75,784 unit; 2023: 66,576 unit; purata 2021–22: 54,707 unit).[29]

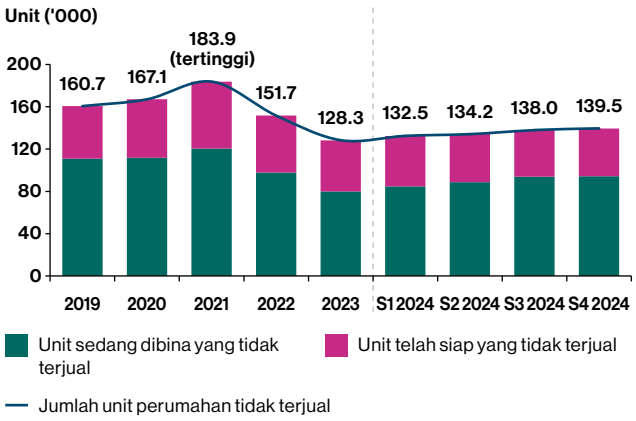
Rajah 1.20: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Transaksi Perumahan



a Awalan

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Rajah 1.21: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Unit Perumahan Tidak Terjual



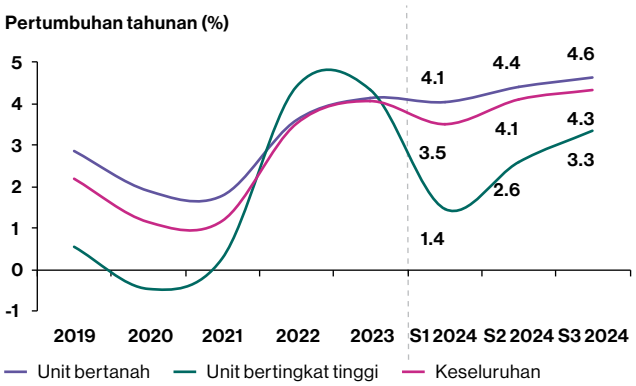
Nota: Angka termasuk unit tidak terjual yang telah siap dan unit tidak terjual yang sedang dalam pembinaan untuk kediaman, pangsapuri perkhidmatan dan unit *small office, home office* (SOHO).

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) dan anggaran Bank Negara Malaysia

Meskipun aktiviti pasaran kukuh, pertumbuhan harga rumah kekal dalam julat sederhana pada suku ketiga tahun 2024 (4.3%; S2 2024: 4.1%) (Rajah 1.22). Walau bagaimanapun, dalam tempoh yang sama, segmen pangsapuri perkhidmatan[30] mengalami sedikit penurunan, berbeza daripada pertumbuhan harga keseluruhan yang lebih kukuh untuk unit bertingkat tinggi seperti yang ditakrifkan dalam Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM). Pada masa ini, segmen pangsapuri perkhidmatan telah mencakupi 34.8% daripada jumlah unit perumahan tidak terjual[31] walaupun hanya merangkumi 6.3% daripada jumlah anggaran stok unit kediaman sedia ada.[32] Bersama-sama dengan bekalan baharu yang berterusan, risiko pelarasan harga kekal wujud bagi segmen tersebut. Walau bagaimanapun, risiko langsung daripada keseluruhan unit tidak terjual dinilai sebagai rendah kerana dedahan pinjaman kepada pemaju dengan harta tanah tidak terjual, termasuk pangsapuri perkhidmatan, hanya mencakupi 0.9% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan. Keadaan permintaan yang bertambah baik juga telah mengehadkan limpahan yang lebih luas kepada pasaran harta kediaman yang boleh berpunca daripada pertumbuhan harga rumah yang berlarutan lemah akibat harta kediaman tidak terjual yang berleluasa.

[27] Unit siap yang tidak terjual ialah harta tanah yang tidak terjual sekurang-kurangnya sembilan bulan selepas pelancaran tetapi telah siap dan menerima Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan.
[28] Unit sedang dibina yang tidak terjual merujuk harta tanah yang tidak terjual sekurang-kurangnya sembilan bulan selepas pelancaran tetapi masih dalam pembinaan.
[29] Tidak termasuk pelancaran baharu pangsapuri perkhidmatan. Angka bagi tahun 2024 merupakan awalan dan sering disemak naik dalam keluaran data berikutnya, lazimnya dalam tempoh dua suku tahun berikutnya.
[30] Menurut Indeks Harga Pangsapuri Perkhidmatan (Serviced Apartment Price Index, SA-PI) Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC). Indeks ini diperkenalkan oleh NAPIC pada bulan September 2024. Pada suku ketiga tahun 2024, harga pangsapuri perkhidmatan meningkat sebanyak 2% di Lembah Klang, 3.9% di Johor Bahru dan -0.1% di Pulau Pinang (S4 2023: masing-masing 5.4%, 4.7% dan 3.7%). Lembah Klang terdiri daripada Kuala Lumpur dan Selangor.
[31] Jumlah unit rumah yang tidak terjual termasuk keseluruhan harta kediaman dan pangsapuri perkhidmatan.
[32] Lebih daripada tiga perlima unit pangsapuri perkhidmatan tidak terjual berada dalam kategori harga melebihi RM500,000.

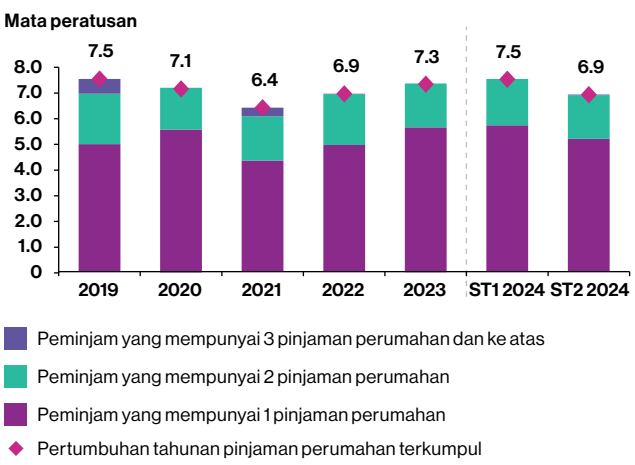
Rajah 1.22: Pasaran Harta Tanah – Pertumbuhan Tahunan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) Mengikut Jenis



Nota: Unit bertingkat tinggi termasuk kondominium, pangsapuri dan rumah pangsa tetapi mengecualikan pangsapuri perkhidmatan.

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) dan anggaran Bank Negara Malaysia

Rajah 1.23: Pasaran Harta Tanah – Sumbangan kepada Pertumbuhan Tahunan bagi Pinjaman Perumahan mengikut Jenis Peminjam



Sumber: Bank Negara Malaysia

Bank-bank kekal bersedia memberikan pembiayaan kepada pasaran harta kediaman. Pembiayaan untuk pembinaan harta kediaman, yang terus menyokong pelancaran baharu dalam pasaran, telah berkembang pada 12.9% (Jun 2024: 4%; purata 2015–19: 9.5%). Pinjaman perumahan terkumpul keseluruhan meningkat sebanyak 6.9% dari tahun ke tahun (Jun 2024: 7.5%), dengan pinjaman kepada para pemilik rumah (diwakili oleh peminjam individu dengan satu pinjaman perumahan, termasuk pembeli rumah kali pertama) menyumbang 5.2 mata peratusan kepada pertumbuhan tahunan. Tanda-tanda aktiviti pelaburan yang disokong oleh kredit adalah terhad, kerana sumbangan kepada pertumbuhan pinjaman perumahan daripada peminjam yang mempunyai tiga atau lebih pinjaman perumahan kekal kecil (Disember 2024: 0.03 mata peratusan; Jun 2024: -0.01 mata peratusan) (Rajah 1.23). Dari segi kualiti aset, pinjaman perumahan menunjukkan prestasi yang baik merentas semua jenis peminjam, selaras dengan pertumbuhan pendapatan yang positif. Keupayaan membayar balik yang mampan telah diperhatikan, dengan nisbah pinjaman terjejas keseluruhan kekal rendah pada 1.2% pada bulan Disember 2024 (Jun 2024: 1.3%). Pelabur harta tanah individu[33] menunjukkan nisbah pinjaman terjejas yang rendah (0.9%) apabila dibandingkan dengan pemilik-penghuni (1.3%). Keadaan ini konsisten dengan profil pelabur yang 80% daripadanya berpendapatan lebih RM5,000 sebulan.

Median nisbah LTV bagi pinjaman perumahan terkumpul keseluruhan kekal berhemat, lantas menyediakan penampan yang mencukupi terhadap kemungkinan pembetulan harga rumah (Disember 2024: 69.7%; Jun 2024: 68.9%). Dengan keadaan ekonomi semasa yang stabil, risiko pembetulan harga yang ketara kemungkinan tidak akan berlaku. Risiko kepada kestabilan kewangan yang berpunca daripada pasaran harta tanah dinilai kekal rendah untuk jangka masa terdekat, disokong oleh piawaian pemberian pinjaman yang kukuh.

[33] Pelabur harta tanah individu merujuk peminjam yang mempunyai dua atau lebih pinjaman perumahan terkumpul.