Perkembangan Penting pada Separuh Pertama 2023

9 Risiko Pasaran
11 Risiko Kredit
22 Risiko Operasi

Perkembangan Penting pada Separuh Pertama 2023

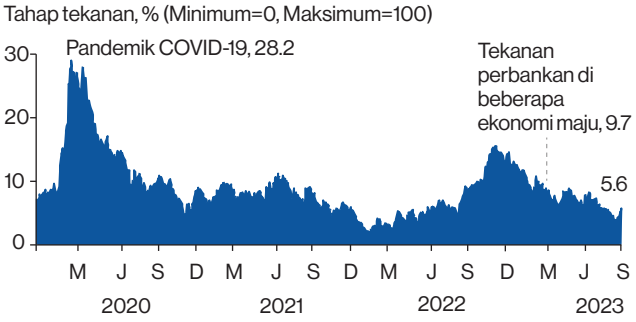
RISIKO PASARAN

Pasaran kewangan domestik kekal teratur meskipun keadaan pasaran global tidak menentu

Pasaran kewangan global terus dipengaruhi dengan ketara oleh peralihan jangkaan berhubung dengan perkembangan dalam ekonomi utama yang mungkin memberikan petanda akan berlaku perubahan pada haluan dasar monetari. Penghindaran risiko berikutan episod tekanan perbankan di AS dan Eropah pada bulan Mac telah reda, meskipun para pelabur tetap berwaspada terhadap kelemahan asas dalam sektor kewangan bukan bank yang boleh diburukkan lagi oleh kadar faedah yang lebih tinggi. Tekanan yang berterusan dalam sektor harta tanah dan kadar pemulihan yang lebih perlahan daripada jangkaan di China juga telah menyumbang kepada volatiliti pasaran kewangan yang kekal tinggi, terutamanya bagi ekonomi yang banyak bergantung pada perdagangan dengan China. Meskipun risiko langsung kepada sistem kewangan global daripada pemaju harta tanah yang sedang menghadapi kemelut di China dijangka sebahagian besarnya dapat dibendung, kadar pertumbuhan China yang perlahan dengan ketara akan meningkatkan risiko pasaran kewangan global.

Pasaran kewangan domestik kekal teratur meskipun terdapat volatiliti pada peringkat global. Keseluruhan tahap tekanan pasaran domestik, seperti yang diukur oleh Indeks Tekanan Pasaran Kewangan (Financial Market Stress Index, FMSI) (Rajah 1.1), telah menurun sejak akhir bulan Mac apabila kebimbangan penularan yang dikaitkan dengan tekanan sistem perbankan dalam beberapa ekonomi maju telah berkurang. Risiko limpahan daripada tekanan sektor perbankan global tidak memberikan kesan yang ketara kepada pasaran kewangan domestik.

Rajah 1.1: Pasaran Kewangan – Indeks Tekanan Pasaran Kewangan (FMSI)



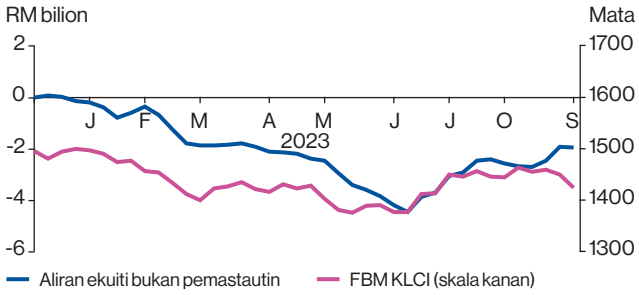
Sumber: Bloomberg, Reuters dan anggaran Bank Negara Malaysia

Meskipun beberapa bank melaporkan kesanggupan pelabur institusi yang lebih berhati-hati terhadap terbitan baharu instrumen modal Kumpulan 1 Tambahan (Additional Tier 1, AT1) domestik, sambutan terhadap terbitan AT1 oleh bank tempatan baru-baru ini terus kukuh. Pasaran juga memperoleh manfaat daripada sentimen pelabur yang bertambah baik pada separuh kedua bulan Julai berikutan pengumuman data yang menunjukkan inflasi global yang lebih sederhana dan keadaan pasaran pekerja global yang terus kukuh. Walau bagaimanapun, FMSI meningkat sedikit baru-baru ini berikutan jangkaan yang kembali wujud bahawa Federal Reserve AS (Fed) akan mengekalkan kadar faedah yang lebih tinggi untuk jangka masa yang lebih lama susulan mesyuarat Federal Open Market Committee pada bulan September 2023. Meskipun begitu, tahap tekanan kekal jauh di bawah tahap tertinggi yang dicatatkan semasa permulaan pandemik pada bulan Mac 2020.

Berikutan sentimen pelabur yang semakin baik sejak beberapa bulan kebelakangan ini, pasaran ekuiti domestik mencatatkan aliran masuk bukan pemastautin sejak bulan Julai, sebahagiannya membalikkan aliran keluar yang dicatatkan sebelum ini. Aliran keluar bersih oleh bukan pemastautin sejak awal tahun sehingga bulan September

juga lebih rendah pada RM2.0 bilion[1] (ST1 2023: -RM4.2 bilion; 2022: +RM4.4 bilion) (Rajah 1.2). Sektor utiliti, harta tanah dan pembinaan adalah antara sektor yang mencatatkan peningkatan yang ketara, mencerminkan sentimen positif selepas pengumuman Pelan Hala Tuju Peralihan Tenaga Negara, aktiviti pasaran harta tanah yang mampan dan kemajuan berterusan dalam pelaksanaan projek infrastruktur yang besar.

Rajah 1.2: Pasaran Kewangan – Aliran Ekuiti Bukan Pemastautin Kumulatif dan Prestasi Pasaran Ekuiti Domestik



Sumber: Bloomberg

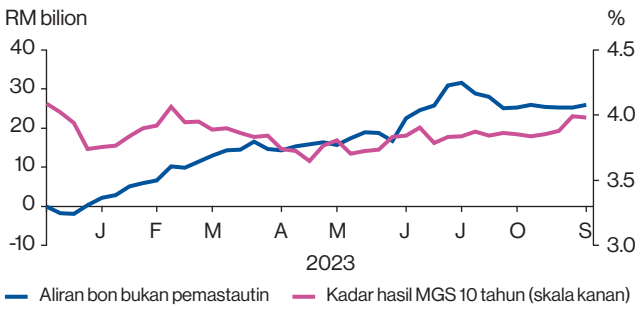
Pelabur institusi domestik[2] kekal sebagai pembeli bersih ekuiti domestik, mengimbangi aliran keluar bukan pemastautin dengan pembelian bersih sebanyak RM0.7 bilion antara bulan April hingga September 2023 (sejak awal tahun sehingga kini: RM2.4 bilion). Pelabur runcit juga kekal sebagai peserta utama dalam pasaran, walaupun urus niaga runcit terus menurun bahagiannya daripada jumlah aktiviti pasaran (April-September 2023: 26.9% daripada jumlah nilai yang didagangkan dalam pasaran ekuiti; paras tertinggi tahun 2020: 40.3%; purata 2015-2019: 18.5%). Pemerhati pasaran menjangkakan bahawa aktiviti runcit akan menjadi lebih sederhana kerana keadaan luar biasa semasa pandemik yang mendorong aktiviti lebih tinggi daripada purata kini kembali normal. Keadaan ini termasuk peningkatan kadar faedah daripada paras terendah yang pernah dicatatkan dan pelbagai program rangsangan yang telah tamat. Pengurangan dalam pelaburan ekuiti runcit berlaku secara beransur-ansur setakat ini memandangkan sebahagian besar pelaburan runcit tidak dibiayai melalui hutang. Keadaan ini dijangka akan terus menyokong keadaan pasaran yang teratur dan mengehadkan risiko bagi isi rumah daripada tekanan berkaitan hutang yang disebabkan harga ekuiti yang tidak menentu. Selaras dengan pemerhatian sebelum ini, pinjaman isi rumah untuk membeli saham tersenarai *(quoted shares)* kekal rendah dan stabil, mencakupi hanya 0.5% daripada pinjaman sistem perbankan.

Pasaran bon kerajaan terus mencatatkan aliran masuk bukan pemastautin

Pasaran bon kerajaan domestik mencatatkan aliran masuk bukan pemastautin bersih (April-September 2023: RM11.7 bilion; April-September 2022: -RM10.0 bilion), berikutan jumlah pulangan bon kerajaan domestik yang baik (Rajah 1.3). Aliran masuk daripada bukan pemastautin juga dicatatkan berikutan pengesahan penarafan bon kerajaan Malaysia oleh Moody's Investors Service dan S&P Global Ratings, masing-masing pada bulan April dan Jun. Bahagian pemegangan bukan pemastautin dalam pasaran bon kerajaan berada pada 23.0%, peningkatan yang sederhana berbanding dengan paras yang dicatatkan pada hujung tahun 2022 (Disember 2022: 22.2%; purata 2015-2019: 27.0%). Yang penting, bahagian pemegangan bukan pemastautin yang lebih stabil[3] keseluruhannya kekal tidak berubah. Keadaan ini akan terus mengurangkan volatiliti yang berlebihan dalam keadaan pasaran. Mudah tunai pasaran kekal utuh dengan permintaan berterusan terhadap bon kerajaan dalam pasaran primer, seperti yang ditunjukkan oleh purata nisbah bida kepada perlindungan *(bid-to-cover ratio)* yang kukuh sebanyak 2.1 kali antara bulan April hingga September 2023 (purata 2015-2019: 2.3 kali). Kadar hasil Sekuriti Kerajaan Malaysia (Malaysian Government Securities, MGS) 10 tahun meningkat sedikit sebanyak 8.0 mata asas antara bulan April hingga September 2023 (2022: +50.8 mata asas), dengan purata 3.8%. Sementara itu, purata jumlah dagangan harian dalam pasaran sekunder juga meningkat, dengan purata RM4.7 bilion antara bulan April hingga September 2023 (purata 2015-2019: RM3.1 bilion). Pelabur institusi domestik juga telah meningkatkan pembelian bon kerajaan berbanding dengan tempoh yang sama pada tahun lepas (Januari-September 2023: RM62.8 bilion;[4] Januari-September 2022: RM50.6 bilion), sejajar dengan terbitan bon kerajaan yang lebih tinggi pada tempoh tersebut.

[1] Semua data dalam bahagian Risiko Pasaran merupakan data setakat 29 September 2023, kecuali dinyatakan sebaliknya.
[2] Pelabur institusi domestik termasuk bank, institusi kewangan bukan bank (*non-bank financial institutions*, NBFI) serta penanggung insurans dan pengendali takaful (*insurers and takaful operators*, ITO).
[3] Merujuk pemegangan oleh bank pusat, kerajaan, kumpulan wang pencen dan syarikat insurans bukan pemastautin.
[4] Data pembelian bon kerajaan oleh ITO adalah pada 31 Julai 2023.

Rajah 1.3: Pasaran Kewangan – Aliran Bon Bukan Pemastautin Kumulatif dan Prestasi Pasaran Bon Domestik



Sumber: Bank Negara Malaysia dan Bloomberg

Pasaran bon korporat terus menyediakan keadaan pembiayaan yang kondusif dan stabil untuk perniagaan. Spread kredit antara kertas penarafan AAA 10 tahun dengan MGS 10 tahun terus mengecil berbanding dengan paras sebelum pandemik (purata April-September 2023: 42.2 mata asas; purata April-September 2022: 48.9 mata asas; purata tahun 2015-2019: 55.4 mata asas), mencerminkan permintaan yang berterusan terhadap bon korporat oleh pelabur yang mencari keuntungan. Terbitan bon korporat kasar berjumlah RM55.2 bilion antara bulan April hingga Ogos 2023, melebihi paras yang dicatatkan pada tempoh yang sama tahun lalu (April-Ogos 2022: RM51.6 bilion). Terbitan kekal berkualiti tinggi, dengan kertas penarafan AAA terus mencakupi bahagian terbesar bon korporat.

Keadaan pasaran wang antara bank bertambah baik. Hal ini berikutan permintaan pembiayaan hujung tahun bermusim oleh bank yang semakin berkurang seiring dengan surutnya jangkaan pasaran berhubung dengan kenaikan OPR selanjutnya. Keseluruhan mudah tunai sistem perbankan berada pada RM142.0 bilion setakat bulan September 2023, dengan spread antara Kadar Tawaran Antara Bank Kuala Lumpur (Kuala Lumpur Interbank Offered Rate, KLIBOR) 3 bulan dengan OPR yang hampir dengan purata jangka panjangnya iaitu kira-kira 45 mata asas.

Meskipun mudah tunai perbankan secara keseluruhan kekal lebih daripada mencukupi sejak beberapa tahun kebelakangan ini, terdapat peningkatan yang ketara dalam jumlah lebihan mudah tunai semalaman yang ditempatkan di Bank sejak bermulanya pandemik. Menjelang hujung tahun 2022, lebihan mudah tunai semalaman mencecah RM101 bilion dan kekal sekitar RM70 bilion hingga RM80 bilion sejak itu (purata tahun 2015-2019: RM39 bilion). Peralihan ini mencerminkan terutamanya pilihan institusi kewangan terhadap penempatan jangka lebih pendek berikutan kitaran kenaikan kadar faedah. Sebagai sebahagian daripada operasi pengurusan mudah tunai Bank, terbitan Bil Antara Bank BNM (Bank Negara Interbank Bills, BNIB) telah ditambah untuk mengurangkan baki semalaman yang tinggi. Penambahan ini juga akan membantu meningkatkan kecekapan dan penetapan harga dalam pasaran pembiayaan antara bank dengan menggalakkan aktiviti perdagangan antara bank yang lebih aktif. Jumlah dagangan antara bank sebagai bahagian daripada lebihan baki semalaman bank-bank telah meningkat sejak itu. Trend yang sama juga diperhatikan dalam pasaran pembiayaan antara bank bercagar dengan jumlah perjanjian belian balik *(repo)* untuk pelbagai tempoh meningkat sebanyak 32%. Bank Negara Malaysia terus memantau perkembangan yang boleh mempengaruhi keadaan mudah tunai, dengan tumpuan utama pada usaha mengekalkan paras mudah tunai domestik yang wajar bagi memudahkan pengantaraan yang cekap dalam pasaran wang antara bank.

Antara bulan April hingga September 2023, ringgit menurun nilai sebanyak 6.0% berbanding dengan dolar AS kepada 4.6953. Pergerakan ringgit terus dipengaruhi terutamanya oleh perkembangan pasaran kewangan global termasuk ketidakpastian berhubung dengan had maksimum hutang AS, berserta dengan data ekonomi dan pasaran pekerja AS yang kukuh serta perubahan jangkaan pasaran terhadap kadar faedah penamat *(terminal interest rate)* oleh Fed. Perkembangan luaran ini telah menyebabkan kesanggupan mengambil risiko pada peringkat global berkurang secara sementara. Walau bagaimanapun, apabila ketidaktentuan dalam pasaran kewangan global telah reda, pemulihan dalam sentimen pelabur memberikan sokongan yang positif kepada ringgit apabila ringgit mencatatkan prestasi yang lebih kukuh pada permulaan suku ketiga 2023. Meskipun ekonomi China mempunyai kepelbagaian yang tinggi dan rakan dagangan yang pelbagai, pertumbuhan yang lebih lemah daripada jangkaan di negara tersebut telah menyebabkan nilai ringgit kembali lemah berbanding dengan dolar AS, sejajar dengan pergerakan mata wang serantau lain.

Pasaran pertukaran asing domestik kekal kondusif untuk pengantaraan kewangan meskipun berhadapan dengan semua perkembangan global ini. Jumlah dagangan dalam negeri harian kekal kukuh, dengan purata USD15.4 bilion pada tahun 2023 (2022: USD13.7 bilion). Meskipun purata kadar pertukaran USD/MYR 1 bulan pada tahun 2023 menunjukkan volatiliti yang melebihi paras yang dicatatkan dalam tempoh baru-baru ini iaitu pada 5.4% (2022: 4.5%; purata 3 tahun: 4.8%), kadar ini kekal jauh di bawah kadar tertinggi yang dicatatkan semasa pandemik (bulan Mac 2020: 8.1%). Volatiliti ringgit juga kekal lebih rendah berbanding dengan kebanyakan mata wang serantau. Pergerakan yang stabil dalam kadar pertukaran ringgit adalah penting untuk menggalakkan keyakinan bagi perniagaan membuat keputusan pelaburan dan peruntukan sumber yang cekap. Pertukaran hasil eksport mata wang asing kepada ringgit pada separuh pertama tahun 2023 kekal stabil dalam julat purata jangka panjang sebanyak 60% hingga 70% daripada jumlah hasil, seterusnya mengekalkan sokongan untuk ringgit. Dalam tempoh yang terdekat, pergerakan ringgit akan terus didorong terutamanya oleh perkembangan luaran termasuk jangkaan haluan dasar monetari Fed dan prospek pertumbuhan global.

RISIKO KREDIT

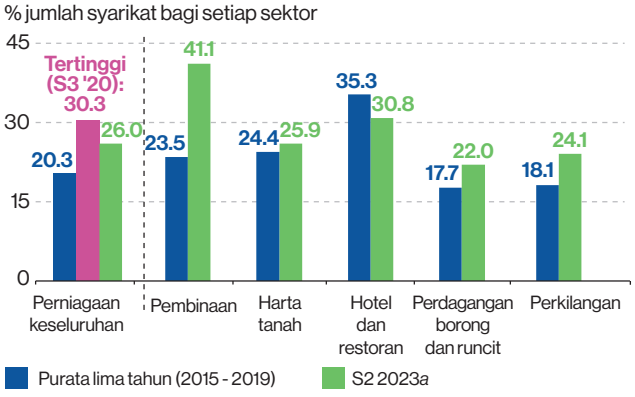
Perniagaan dalam beberapa segmen terus menghadapi rintangan operasi yang berlarutan

Aktiviti perniagaan dalam negeri telah meningkat dengan ketara. Perniagaan berkaitan pengguna memperoleh manfaat daripada pertumbuhan perbelanjaan isi rumah yang berterusan, manakala aliran kemasukan pelancong yang stabil dan pelancongan domestik terus menyokong subsektor berkaitan pelancongan. Meskipun keadaan bertambah baik, perniagaan terus menghadapi persekitaran operasi yang mencabar. Kos input yang tinggi dan permintaan luaran yang lemah terus memberikan kesan pada keuntungan perniagaan, terutamanya perniagaan dalam sektor perkilangan dan pembinaan. Walaupun keadaan sedikit reda sejak awal tahun ini, kos input kekal tinggi disebabkan oleh harga import yang lebih tinggi, kadar pertukaran ringgit yang lebih lemah serta kos tenaga elektrik[5] dan pekerja yang lebih tinggi. Median nisbah kos barangan yang dijual[6] bagi sektor pembinaan dan perkilangan kekal melebihi paras sebelum pandemik (S2 2023: 77.8%; purata 2015-2019: 75.9%). Beberapa pemaju harta tanah juga melaporkan cabaran aliran tunai disebabkan oleh kelewatan pembayaran daripada pemberi kontrak. Dalam sektor harta tanah komersial, isu lebihan bekalan yang berlarutan terus menjejaskan kadar penghunian dan sewaan untuk ruang pejabat dan ruang niaga.

Secara amnya, syarikat kekal berdaya tahan terhadap rintangan ini. Keupayaan perniagaan untuk membayar balik hutang, seperti yang diukur oleh median nisbah perlindungan faedah (*interest coverage ratio,* ICR), kekal kukuh dan selesa melebihi paras ambang kehematan iaitu dua kali. Bahagian agregat syarikat berisiko[7] pula menunjukkan trend yang lebih rendah pada suku tahun baru-baru ini (Rajah 1.4). Penampan mudah tunai kukuh yang dikumpulkan semasa pandemik terus menyokong daya tahan perniagaan.

Perniagaan yang lebih besar, terutamanya syarikat yang mempunyai ekonomi ikut bidangan *(economies of scale)*, pengurusan inventori yang lebih cekap dan penampan tunai yang lebih besar, dapat menghadapi cabaran ini dengan lebih baik. Walau bagaimanapun, syarikat-syarikat kecil terus terjejas secara tidak seimbang memandangkan penampan mereka yang lebih rendah, ekonomi ikut bidangan yang terhad dan kedudukan tawar-menawar yang lebih rendah (butiran lanjut dihuraikan dalam bahagian penilaian kualiti kredit perniagaan di bawah). Mencerminkan kesan permintaan dan faktor kos yang tidak sekata bagi syarikat, keuntungan perniagaan keseluruhan merosot di bawah keuntungan purata yang dicatatkan sebelum pandemik (Rajah 1.5).

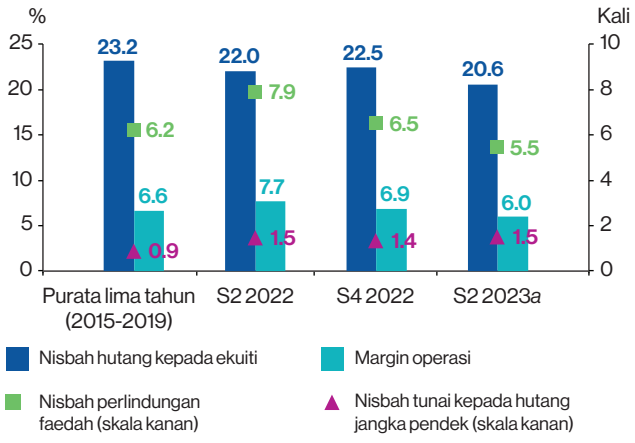
Rajah 1.4: Sektor Perniagaan – Syarikat yang Berisiko bagi Sektor Terpilih



a Awalan

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

Rajah 1.5: 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

[5] Pelepasan Kos-kos Tidak Seimbang (Imbalance Cost Pass-Through, ICPT) merupakan mekanisme di bawah rangka kerja Kawal Selia Berasaskan Insentif (Incentive Based Regulation, IBR) yang membolehkan Tenaga Nasional Berhad (TNB) mencerminkan perubahan kos bahan api dan kos berkaitan penjanaan lain dalam tarif elektrik pengguna setiap enam bulan. Sejak tahun 2023, kadar surcaj ICPT bagi bukan PKS telah meningkat sejajar dengan pelaksanaan skim subsidi yang lebih bersasar.

[6] Pengiraan nisbah kos barangan yang dijual (*cost of goods sold,* COGS) dibuat dengan membahagikan COGS syarikat dengan pendapatannya. Nisbah yang lebih tinggi menunjukkan bahawa COGS membentuk bahagian pendapatan yang lebih tinggi.

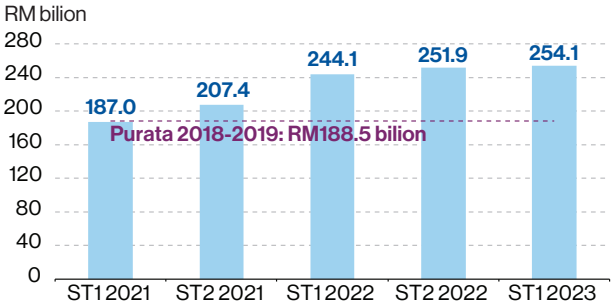
[7] Syarikat berisiko merujuk syarikat yang mempunyai nisbah perlindungan faedah di bawah paras ambang kehematan sebanyak dua kali.

Kualiti kredit syarikat secara amnya kekal kukuh

Perniagaan terus berhati-hati untuk mengambil hutang baharu berikutan keadaan persekitaran operasi yang tidak menentu dan kadar faedah yang lebih tinggi. Pinjaman perniagaan berkembang pada kadar yang lebih perlahan sebanyak 0.7% pada separuh pertama tahun 2023 (Disember 2022: 3.5%). Perkara ini disebabkan terutamanya oleh permintaan terhadap pembiayaan yang lebih rendah daripada syarikat besar, terutamanya syarikat yang berorientasikan eksport, berikutan prospek yang lebih lemah terhadap permintaan luaran. Sebaliknya, pembiayaan kepada PKS berkembang pada kadar yang lebih pantas sebanyak 6.4% (Disember 2022: 5.8%). Peningkatan ini disokong oleh pengeluaran pinjaman yang berterusan kepada PKS yang lebih bergantung pada pembiayaan untuk memenuhi keperluan modal kerja dan pelaburan (Rajah 1.6). Sejajar dengan pengurusan hutang yang lebih berhemat oleh syarikat besar, leveraj perniagaan keseluruhan bertambah baik, dengan median nisbah hutang kepada ekuiti menurun kepada paras terendah yang pernah dilaporkan sejak tahun 2017. Keadaan kredit pada masa hadapan dijangka kekal kondusif untuk perniagaan. Penawaran kredit bank kepada perniagaan yang berdaya maju terus tersedia, disokong oleh sistem perbankan yang kukuh, mudah tunai yang lebih daripada mencukupi dan jangkaan prospek pertumbuhan yang bertambah baik menjelang tahun 2024. Bank-bank terus mengekalkan sasaran pertumbuhan pinjaman perniagaan yang kukuh. Pembiayaan kepada PKS disokong selanjutnya oleh kemudahan di bawah Dana BNM untuk PKS.[8]

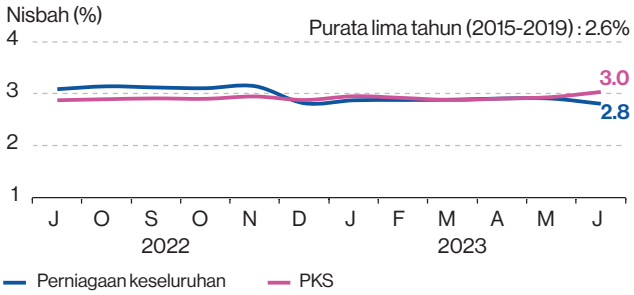
Kualiti kredit pinjaman perniagaan pada amnya kekal kukuh. Nisbah pinjaman terjejas sektor perniagaan secara keseluruhan tidak berubah pada 2.8% daripada pinjaman perniagaan (purata 2015-2019: 2.6%), atau 1% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan (Rajah 1.7). Walau bagaimanapun, pinjaman terjejas PKS meningkat sedikit kepada 3% daripada jumlah pinjaman PKS (Disember 2022: 2.9%) atau 0.5% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan. Hal ini berikutan tanda-tanda kelemahan kewangan yang muncul dalam beberapa kelompok peminjam PKS yang telah mendorong lebih banyak pinjaman yang tertunggak pada separuh pertama tahun 2023 (Jadual 1.1).

Rajah 1.6: Sektor Perniagaan – Pengeluaran Pembiayaan PKS



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.7: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar



Sumber: Bank Negara Malaysia

Jadual 1.1: Sektor Perniagaan – Pinjaman Tertunggak[1] PKS bagi Sektor Terpilih

Sektor	Pinjaman Terkumpul (% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan)	Pinjaman Tertunggak[1] (% daripada pinjaman PKS kepada sektor)	
		Dis 2022	Jun 2023
Perdagangan borong dan runcit	5.1	1.5	1.8
Perdagangan runcit makanan dan minuman	*0.1*	*0.7*	*1.6*
Pembinaan	2.1	3.8	4.5
Pertanian	0.5	2.3	6.2

[1] Merujuk pinjaman tertunggak 3 bulan atau lebih, bersamaan dengan pinjaman tertunggak melebihi 90 hari.

Sumber: Bank Negara Malaysia

[8] Kira-kira RM9.2 bilion (daripada jumlah peruntukan sebanyak RM32.4 bilion) masih tersedia pada akhir bulan Jun 2023.

- **Borong dan runcit:** PKS kecil dan mikro dalam sektor ini menghadapi lebih banyak cabaran untuk membuat penyesuaian dengan persekitaran perniagaan selepas pandemik. Sebagai contoh, pengendali makanan dan minuman (*food and beverages,* F&B), menghadapi kos overhed yang lebih tinggi untuk mengekalkan premis fizikal apabila lebih banyak pengguna kembali membeli-belah dan makan secara bersemuka. Selain itu, perniagaan kecil persendirian yang sedang pulih juga menghadapi persaingan sengit daripada rangkaian gedung runcit yang lebih besar dan mempunyai ekonomi ikut bidangan yang lebih baik.

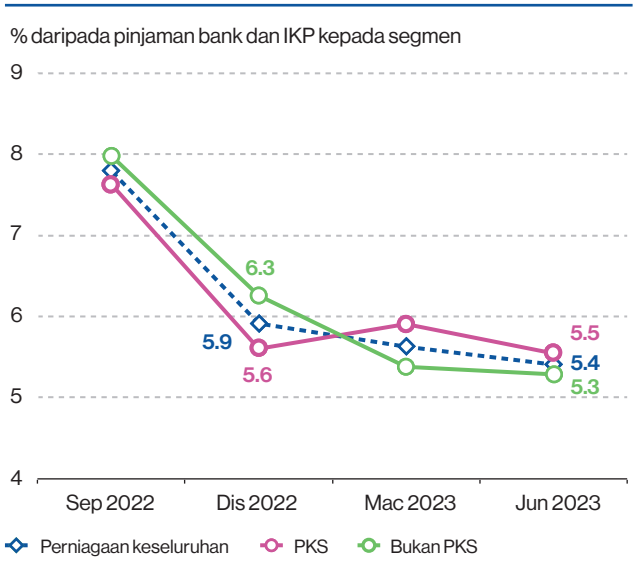
- **Pembinaan:** Margin keuntungan PKS dalam sektor pembinaan terus terjejas oleh kos bahan yang tinggi, terutamanya bagi kontrak yang dianugerahkan sebelum pandemik di bawah andaian kos yang lebih rendah. Meskipun beberapa kontrak menyediakan variasi harga, klausa tersebut mungkin hanya meliputi bahan terpilih dan sehingga kuantum yang tertentu. Walaupun keadaan kekurangan pekerja telah bertambah baik, kos pekerja kekal tinggi kerana syarikat perlu bersaing untuk mendapatkan pekerja asing dengan sektor lain seperti sektor minyak sawit, perkilangan dan F&B. Selain itu, kelewatan pembayaran oleh pemberi kontrak dan terma kredit yang lebih ketat oleh pembekal mengakibatkan aliran tunai yang lebih terhad bagi kontraktor PKS.

- **Pertanian:** PKS dalam sektor ini terjejas oleh pengeluaran lebih rendah yang disebabkan oleh pokok kelapa sawit yang semakin tua, keadaan cuaca panas dan penurunan harga jualan purata. Kekurangan tenaga kerja terus berlarutan disebabkan oleh kekurangan pekerja yang berpengalaman, lantas mengakibatkan kos pekerja kekal tinggi. Ringgit yang lebih lemah juga menyebabkan kos input seperti baja kekal tinggi.

Sehubungan dengan itu, lebih banyak PKS mendapatkan bantuan awal daripada Skim Penyelesaian Pinjaman Kecil (Small Debt Resolution Scheme, SDRS).[9] Bilangan permohonan SDRS pada separuh pertama tahun 2023 meningkat sebanyak 20% (+254 permohonan) berbanding dengan tempoh yang sama pada tahun 2022. Walau bagaimanapun, jumlah ini masih kecil sebagai sebahagian daripada jumlah akaun pinjaman PKS dalam sistem perbankan (0.03%).

Pada masa ini, risiko yang baru muncul ini masih dalam jangkaan bank dan tidak dijangka akan menyebabkan kemerosotan kualiti kredit yang meluas. Penilaian kredit bank-bank terus menunjukkan bahawa kebanyakan PKS dalam subsektor yang dinyatakan di atas akan berupaya untuk mengekalkan bayaran balik pinjaman mereka sepanjang keadaan yang mencabar dalam jangka masa terdekat. Bahagian pinjaman PKS di bawah Tahap 2 juga turut bertambah baik kepada 12.4% (Disember 2022: 12.8%; Mac 2022 (kemuncak): 16.5%). Penambahbaikan ini seterusnya boleh menjadi lebih sederhana memandangkan lebih 40% daripada pinjaman PKS Tahap 2 berkait dengan peminjam dalam sektor mudah terjejas yang dinyatakan di atas. Bahagian pinjaman ini masih merupakan bahagian yang agak kecil daripada jumlah pinjaman sistem perbankan (0.89%). Bahagian pinjaman PKS di bawah program bantuan bayaran balik pinjaman juga terus menurun kepada 5.5% daripada jumlah pinjaman PKS, atau 0.9% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP) (Rajah 1.8), manakala bilangan pendaftaran baharu kekal terhad pada 0.1% daripada jumlah pinjaman PKS (Disember 2022: 0.3%). Setakat ini, kebanyakan PKS yang telah keluar daripada program bantuan bayaran balik pinjaman dapat menyambung semula dan meneruskan bayaran balik pinjaman mereka.

Rajah 1.8: Sektor Perniagaan – Bahagian Pinjaman yang Menjalani Penjadualan dan Penstrukturan Semula Mengikut Segmen



Nota: Mulai 1 Januari 2023, data penjadualan dan penstrukturan semula yang digunakan adalah berdasarkan keperluan pelaporan statistik yang dikemas kini bagi mencerminkan takrifan data dan metodologi pelaporan yang lebih tepat.

Sumber: Bank Negara Malaysia

[9] SDRS dilaksanakan pada tahun 2003 sebagai platform bagi institusi kewangan dan PKS yang berdaya maju untuk mencari penyelesaian dalam pemulihan hutang tanpa menggunakan saluran undang-undang, lantas membolehkan PKS memberikan tumpuan pada rancangan untuk memulihkan perniagaan mereka.

Syarikat lebih besar yang mempunyai kedudukan kewangan yang kukuh terus mendapat akses kepada pasaran hutang domestik. Bon korporat terkumpul meningkat sebanyak 5.2% (Disember 2022: 4.8%) pada separuh pertama tahun 2023. Kualiti penerbit bon korporat kekal kukuh. Dalam tempoh itu, hanya empat penerbit (2022: 6 penerbit), atau 0.6% daripada jumlah bon domestik terkumpul telah diturunkan taraf disebabkan oleh kelemahan khusus syarikat. Peminjaman luar negeri korporat oleh syarikat bukan kewangan, yang merangkumi 27.2% daripada keseluruhan hutang perniagaan, telah meningkat kepada RM485.3 bilion (Disember 2022: RM461.1 bilion) disebabkan terutamanya oleh penilaian kadar pertukaran. Meskipun hampir 85% daripada peminjaman luar negeri korporat adalah dalam mata wang asing, risiko daripada dedahan tersebut kekal terurus memandangkan amalan pengurusan risiko FX berhemat yang secara amnya diamalkan oleh syarikat pemastautin besar. Sebahagian besar hutang luar negeri syarikat dilindung nilai, sama ada dari segi kewangan atau secara semula jadi. Keadaan ini mengehadkan risiko FX yang timbul daripada ketidakpadanan mata wang. Risiko pelanjutan *(rollover risks)* yang berkaitan dengan jumlah dedahan luar negeri korporat juga kekal rendah dengan kira-kira 70% mempunyai tempoh matang jangka sederhana hingga jangka panjang. Selain itu, lebih satu pertiga daripada dedahan ini adalah dengan rakan niaga berkaitan yang boleh memberikan fleksibiliti pengurusan hutang yang lebih besar. Pada peringkat agregat, dedahan luar negeri korporat bukan kewangan terus dilindungi dengan baik oleh aset, dengan aset luar negeri korporat berada pada 1.2 kali hutang luar negeri korporat.

Pada masa hadapan, keadaan perniagaan yang bertambah baik dijangkakan bagi sektor yang menyokong industri pelancongan seperti rekreasi dan hotel, serta keperluan pengguna seperti penjagaan kesihatan dan pendidikan. Walau bagaimanapun, secara lebih meluas, perniagaan mungkin akan mengalami rintangan yang berterusan berikutan keadaan pertumbuhan global yang sederhana dan apabila kesan sokongan awal daripada pemulihan selepas pandemik mula berkurang. Perniagaan juga mengenal pasti kos perniagaan yang lebih tinggi – termasuk antara lainnya daripada tarif elektrik dan kos guna tenaga yang lebih tinggi serta nilai ringgit yang lemah – sebagai risiko pertumbuhan menjadi perlahan. Keadaan ini boleh mengurangkan lagi margin keuntungan dalam persekitaran pengguna yang lebih sensitif terhadap harga disebabkan oleh kos sara hidup yang tinggi. Selain itu, perniagaan semakin mengambil kira risiko dan peluang berkaitan iklim sebagai respons kepada kekerapan kejadian cuaca buruk, penerangan yang lebih jelas mengenai strategi kelestarian kebangsaan serta imperatif peralihan dalam kalangan pemberi pembiayaan, pasaran utama dan pengguna.

Kebanyakan perniagaan dijangka dapat menghadapi kemungkinan persekitaran operasi yang semakin teruk. Keadaan yang bertambah baik dari segi leveraj perniagaan yang lebih rendah, penampan tunai yang kukuh dan model perniagaan yang lebih tangkas juga menunjukkan bahawa syarikat mungkin berada pada kedudukan yang lebih baik untuk bertindak balas terhadap kejutan baharu. Selaras dengan hal ini, bank-bank tidak menjangkakan standard pemberian pinjaman menjadi lebih ketat secara meluas dalam jangka masa terdekat. Sekiranya berlaku peningkatan besar dalam kemungkiran perniagaan, ujian tekanan yang dijalankan oleh Bank pada awal tahun 2023 mengesahkan bahawa bank-bank mempunyai penampan modal yang mencukupi untuk menyerap kerugian kredit ketara yang berpunca daripada sektor perniagaan.[10]

[10] Rujuk bahagian 'Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Kedua 2022 Bank Negara Malaysia untuk butiran lanjut.

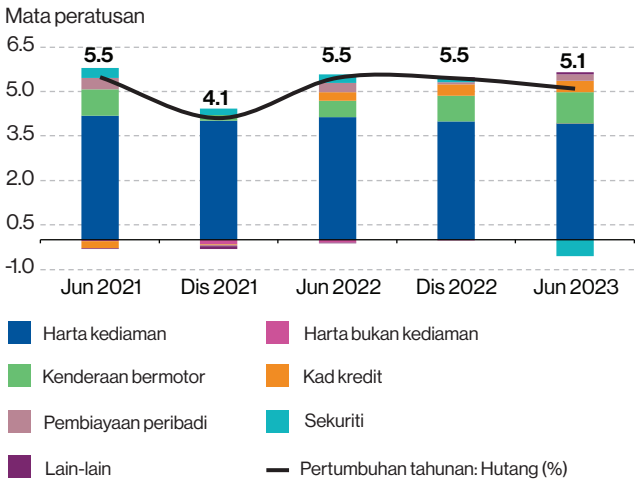
Risiko kredit daripada sektor isi rumah secara keseluruhan kekal terurus, disokong oleh pertumbuhan guna tenaga dan upah yang berterusan

Hutang isi rumah[11] berkembang sebanyak 5.1% pada asas tahunan (Disember 2022: 5.5%) (Rajah 1.9). Pertumbuhan hutang isi rumah terus didorong terutamanya oleh pinjaman perumahan dan kenderaan. Hal ini sejajar dengan peningkatan berterusan dalam upah sektor swasta, yang meningkat sebanyak 4.1%. Sementara itu, langkah-langkah sedia ada untuk menggalakkan pemilikan rumah juga telah mengekalkan permintaan terhadap pembelian rumah. Kadar pertumbuhan pembiayaan kenderaan terus meningkat, didorong oleh pesanan tertangguh[12] yang terus dipenuhi serta jualan kenderaan yang kukuh susulan model baharu yang dilancarkan pada tempoh itu.

Pinjaman penggunaan turut berkembang seiring dengan pemulihan berterusan dalam tahap perbelanjaan pengguna dan pengenalan Fasiliti Sokongan Akaun 2 (FSA2)[13] oleh Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) (penerangan lanjut di bawah). Walau bagaimanapun, bahagian pinjaman penggunaan kepada hutang isi rumah secara amnya kekal tidak berubah (Rajah 1.10). Risiko pertumbuhan hutang kad kredit juga kekal terkawal. Hutang kad kredit terkumpul menghampiri tahap sebelum pandemik. Pengguna kad kredit sebahagian besarnya masih membayar penuh baki penyata tepat pada masanya, dengan pendahuluan tunai dan baki pusingan kad kredit kekal di bawah paras sebelum pandemik (Jun 2023: masing-masing 78% dan 91% daripada paras pada bulan Jun 2019). Berikutan spread antara pulangan pelaburan dengan kos pembiayaan yang semakin berkurang, pinjaman untuk pembelian sekuriti mencatatkan penurunan mendadak (-10.2%; Disember 2022: +2.8%). Hal ini didorong terutamanya oleh pembiayaan yang lebih rendah untuk pembelian unit Amanah Saham Bumiputera apabila peminjam mengurangkan hutang sedia ada dan kurang berminat terhadap pembelian unit baharu menerusi pinjaman. Setakat bulan Jun 2023, nisbah hutang isi rumah kepada KDNK secara amnya stabil pada 81.9% (Disember 2022: 81.0%) (Rajah 1.11).

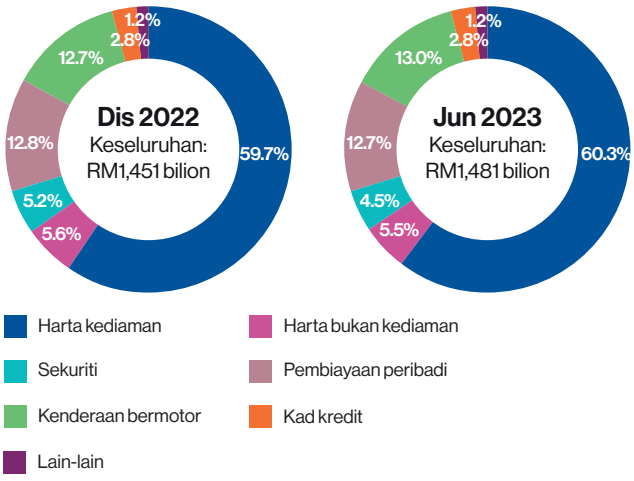
[11] Pinjaman yang diberikan oleh bank-bank dan institusi kewangan bukan bank.
[12] Pesanan tertangguh ini kebanyakannya dari tempoh pengecualian Cukai Jualan dan Perkhidmatan (SST) iaitu bagi kenderaan yang ditempah dari 15 Jun 2020 hingga 30 Jun 2022 dan didaftarkan selewat-lewatnya sebelum 31 Mac 2023.
[13] FSA2 membolehkan ahli KWSP membuat permohonan awal Pengeluaran Bersyarat Umur 50 Tahun atau 55 Tahun sebelum usia persaraan mereka, bagi membantu ahli KWSP mendapatkan pembiayaan peribadi daripada institusi perbankan peserta. Permohonan untuk Fasa 1 bermula pada 7 April 2023 dan akan terus dibuka selama 1 tahun serta terpakai untuk ahli yang berumur 40 hingga 54 tahun.

Rajah 1.9: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Tahunan Hutang



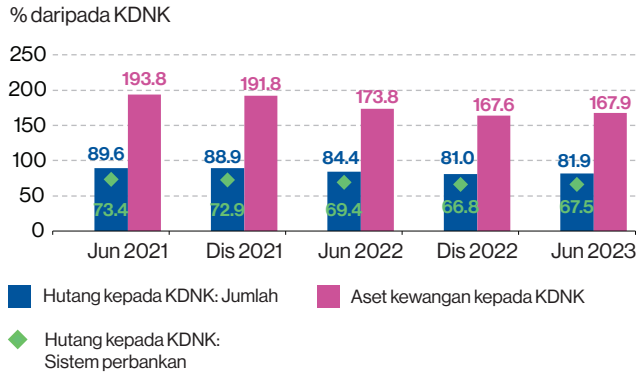
Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.10: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Mengikut Tujuan



Nota: Angka-angka tidak semestinya terjumlah disebabkan oleh penggenapan.
Sumber: Bank Negara Malaysia

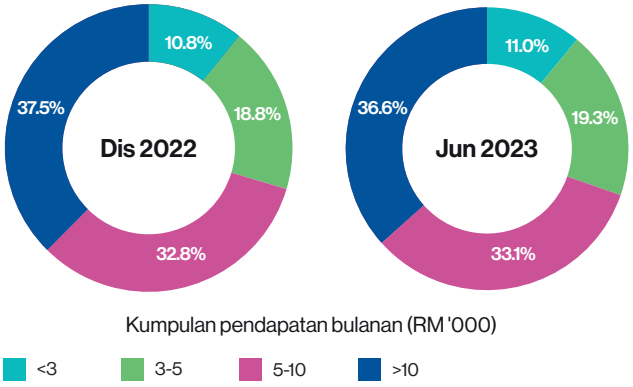
Rajah 1.11: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama



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

Pinjaman isi rumah terkumpul yang diberikan oleh institusi perbankan berkembang sebanyak 5.4% pada separuh pertama tahun 2023 (Disember 2022: 5.9%). Sebahagian besar (69.7%) pinjaman ini terus terdiri daripada peminjam yang memperoleh pendapatan bulanan melebihi RM5,000 (Rajah 1.12). Meskipun kadar pembiayaan adalah lebih tinggi, median nisbah hutang kepada pendapatan (*debt-to-income,* DTI) bagi isi rumah merentas semua kumpulan pendapatan secara amnya stabil (Rajah 1.13) berikutan standard pemberian pinjaman yang kekal mantap oleh institusi perbankan. Penunjuk lain yang mengukur keupayaan membayar balik hutang juga kekal kukuh. Median nisbah khidmat hutang (*debt service ratio,* DSR) bagi pinjaman isi rumah yang baru diluluskan dan pinjaman isi rumah terkumpul masing-masing berada pada 42% dan 36% (Disember 2022: 43% dan 37%), sekali gus mengekalkan penampan isi rumah yang kukuh untuk menyokong pembayaran balik pinjaman. Sebanyak dua pertiga daripada pinjaman yang baru diluluskan pada separuh pertama tahun 2023 adalah berkaitan dengan peminjam yang mempunyai DSR di bawah 60%. Sementara itu, bahagian peminjam yang mempunyai DSR melebihi 60%, yang mungkin lebih mudah terdedah kepada tekanan bayaran balik pinjaman, kekal stabil sekitar satu perempat daripada jumlah peminjam isi rumah. Sebahagian besar (67%) daripada dedahan kredit ini adalah daripada peminjam yang berpendapatan sederhana dan tinggi,[14] yang lazimnya memiliki penampan kewangan yang lebih besar untuk mengekalkan bayaran balik pinjaman sekiranya berlaku kejutan kewangan. Pinjaman terjejas dalam kalangan peminjam yang mempunyai DSR yang tinggi juga kekal rendah (Jun 2023: 1.3% daripada pinjaman terkumpul peminjam dalam segmen ini; Disember 2022: 1.2%). Bank-bank menjangkakan kualiti aset merosot sedikit dalam kalangan peminjam berisiko lebih tinggi memandangkan bantuan bayaran balik pinjaman yang diberikan kepada peminjam semasa pandemik telah tamat. Peminjam yang bekerja dalam sektor yang terus menghadapi cabaran daripada persekitaran luaran berkemungkinan lebih terjejas. Walau bagaimanapun, bank-bank terus mengekalkan tahap penampan yang tinggi terhadap potensi kerugian kredit dan kekal berada pada kedudukan yang baik untuk merangka pelan pembayaran semula pinjaman oleh peminjam yang terjejas.

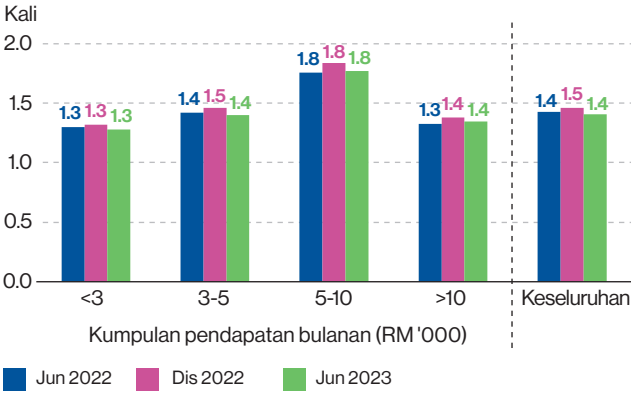
Rajah 1.12: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Sistem Perbankan Mengikut Kumpulan Pendapatan



Nota: 1. Angka-angka tidak termasuk akaun pinjaman yang mempunyai maklumat pendapatan yang tidak lengkap.
2. Angka-angka tidak semestinya terjumlah disebabkan oleh penggenapan.

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.13: Sektor Isi Rumah – Median Nisbah Hutang Kepada Pendapatan Mengikut Kumpulan Pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Pengenalan program FSA2 oleh KWSP pada bulan April 2023 bertujuan membantu ahli KWSP[15] yang menghadapi masalah mudah tunai sementara bagi memenuhi keperluan aliran tunai mereka melalui pembiayaan peribadi yang disediakan oleh bank-bank peserta pada kos yang lebih rendah dan dengan impak yang minimum terhadap simpanan persaraan mereka. Program ini disasarkan kepada ahli KWSP yang mempunyai simpanan dalam Akaun 2 dan disokong oleh pendapatan yang berpatutan untuk memastikan mereka boleh membayar balik

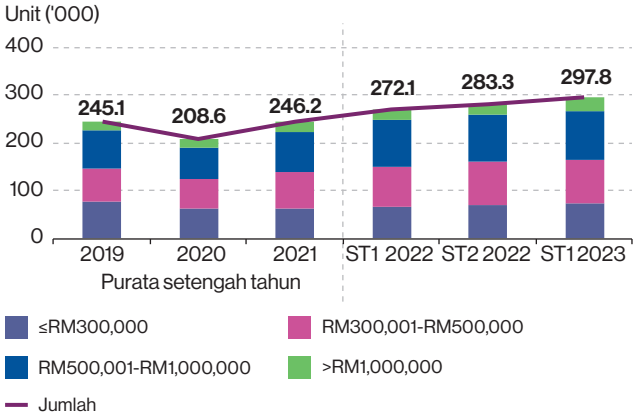
[14] Kumpulan yang berpendapatan sederhana merujuk individu yang berpendapatan bulanan antara RM5,000 hingga RM10,000 manakala kumpulan yang berpendapatan tinggi termasuk individu berpendapatan melebihi RM10,000 sebulan. Individu yang berpendapatan bulanan kurang daripada RM5,000 dikategorikan sebagai berpendapatan lebih rendah.

[15] Ahli KWSP yang layak mesti mempunyai jumlah minimum sebanyak RM3,000 dalam Akaun 2 KWSP mereka. Ahli KWSP boleh memohon jumlah pembiayaan maksimum hingga RM50,000, tertakluk pada baki Akaun 2 KWSP semasa permohonan, dengan tempoh bayaran balik pinjaman hingga 10 tahun.

pembiayaan tanpa menjejaskan kecukupan dan keselamatan simpanan persaraan mereka. Setakat bulan Julai 2023, sebanyak 2.7% ahli KWSP yang layak telah memperoleh pembiayaan di bawah fasa pertama program itu. Jumlah ini mencakupi 56,849 akaun pinjaman (atau 0.24% daripada jumlah akaun pinjaman isi rumah) dengan nilai berjumlah RM1.15 bilion (0.08% daripada jumlah pinjaman isi rumah). Sejajar dengan hasrat program itu, bank-bank peserta dikehendaki menjalankan penilaian kemampuan pembayaran balik pinjaman sebelum meluluskan pinjaman di bawah program tersebut. Langkah ini dilaksanakan bagi mengurangkan risiko peminjam terjerumus ke dalam masalah kewangan pada masa hadapan akibat simpanan yang tidak mencukupi untuk persaraan. Oleh itu, sebahagian besar (70%) daripada pinjaman ini mempunyai DSR berhemat iaitu bawah 60%. Kerajaan juga sebelum ini telah mengumumkan rancangan untuk melancarkan fasa kedua program itu untuk ahli KWSP yang layak yang berumur di bawah 40 tahun. Berdasarkan andaian konservatif bahawa kadar permohonan ialah tiga kali lebih tinggi daripada yang dicatatkan pada fasa pertama, agregat hutang isi rumah dijangka tidak meningkat dengan ketara.

Hutang perumahan kekal sebagai bahagian terbesar (60.3%) hutang isi rumah. Walaupun OPR telah diselaraskan, aktiviti pembiayaan untuk pembelian harta kediaman kekal menggalakkan. Aktiviti pembiayaan yang lebih tinggi dicatatkan untuk harta tanah merentas semua segmen harga pada separuh pertama tahun 2023 (Rajah 1.14). Median DSR bagi pinjaman perumahan baharu secara amnya kekal stabil pada 54% (Disember 2022: 53.3%). Hal ini mencerminkan penilaian kemampuan pembayaran

Rajah 1.14: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Permohonan Pinjaman Perumahan Mengikut Harga



Sumber: Bank Negara Malaysia

pinjaman berhemat yang terus dilaksanakan oleh bank-bank. Kadar kelulusan pinjaman secara keseluruhannya meningkat kepada 77.6% (2022: 75.8%; purata 2015-2019: 75.9%). Keadaan ini sebahagian besarnya terus didorong oleh kadar kelulusan pinjaman yang lebih tinggi bagi pembeli rumah kali pertama (Jun 2023: kadar kelulusan 72%; Disember 2022: 70.1%; Disember 2019: 66.3%), sejajar dengan peningkatan keseluruhan pendapatan isi rumah.

Risiko daripada kejatuhan harga rumah yang mendadak juga terus berkurang susulan keadaan pasaran harta kediaman yang terus bertambah baik (lihat rencana mengenai "Perkembangan dalam Pasaran Harta Kediaman"). Peningkatan kadar faedah telah mengurangkan lagi risiko daripada aktiviti mencari keuntungan atau aktiviti spekulatif yang boleh memburukkan lagi isu kemampuan dan menambahkan ketidakseimbangan penawaran-permintaan dalam pasaran perumahan pada masa hadapan. Pemilik rumah *(owner-occupiers)*[16] yang mempunyai insentif yang lebih kukuh untuk membayar balik pinjaman mereka terus memacu pertumbuhan keseluruhan pembiayaan perumahan, dengan mencakupi sebahagian besar (75.8%) daripada peningkatan hutang perumahan. Median nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value,* LTV) bagi pinjaman perumahan terkumpul juga kekal stabil (Jun 2023: 65.9%; Disember 2022: 65.5%) dan terus menyediakan penampan yang selesa kepada peminjam dan bank-bank terhadap penurunan harga rumah sekiranya risiko harga menjadi rendah benar-benar berlaku.

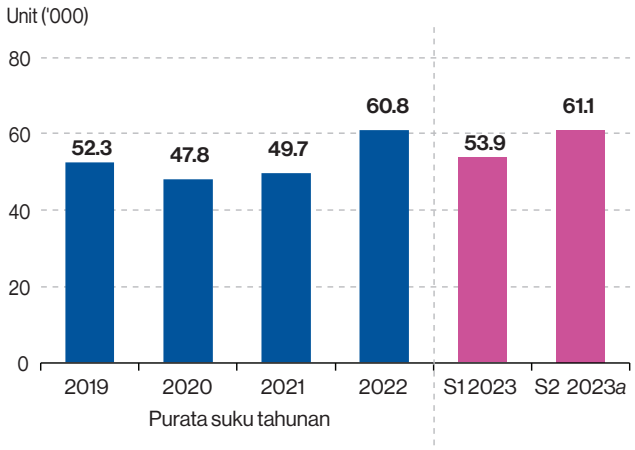
Risiko kredit dalam kalangan pelabur harta tanah individu,[17] yang lebih berkemungkinan untuk mungkir sekiranya nilai gadai janji mereka jatuh ke paras ekuiti negatif atau sekiranya pendapatan sewaan mereka hilang, kekal rendah. Pertumbuhan pinjaman perumahan dalam segmen ini terus sederhana (4.4%; Disember 2022: 5.2%; purata 2015-2019: 10.1%). Sebahagian besar (82.9%) pinjaman perumahan baharu kepada pelabur harta tanah individu diberikan kepada mereka yang mempunyai pendapatan melebihi RM5,000 sebulan, yang secara amnya lebih mampu menahan kejutan pendapatan. Median nisbah LTV bagi pinjaman perumahan terkumpul pelabur harta tanah individu juga kekal rendah pada 62.3% (Disember 2022: 62.0%), lantas mengehadkan lagi potensi kerugian.

[16] Diwakili oleh peminjam individu yang mempunyai satu pinjaman perumahan. Termasuk juga pembeli rumah kali pertama.
[17] Pelabur harta tanah individu merujuk peminjam individu yang mempunyai lebih daripada satu pinjaman perumahan.

Perkembangan dalam Pasaran Harta Kediaman

Pasaran harta kediaman keseluruhannya kekal stabil pada separuh pertama tahun 2023, disokong oleh keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan bersama-sama dengan langkah-langkah untuk menggalakkan pemilikan rumah. Jumlah transaksi pasaran terus melebihi paras purata sebelum pandemik, didorong oleh segmen pasaran umum *(mass market)*. Rumah yang berharga RM500,000 ke bawah mencakupi hampir 80% daripada jumlah transaksi pada separuh pertama tahun 2023 (Rajah 1.15). Keadaan lebihan bekalan terus beransur-ansur reda, dengan bilangan unit rumah yang tidak terjual terus menurun (141,855; S4 2021 (tertinggi): 183,918; purata 2015-2019: 130,210) (Rajah 1.16).[18] Meskipun penambahbaikan yang berlaku agak meluas merentas jenis harta tanah dan segmen harga, penurunan yang lebih ketara dalam unit tidak terjual dicatatkan dalam segmen harta tanah bertingkat tinggi, terutamanya dalam kalangan unit yang berharga antara RM500,000 hingga RM1 juta. Meskipun terdapat permintaan yang kukuh dalam segmen perumahan pasaran umum, bahagian bekalan baharu untuk harta kediaman yang baru dilancarkan yang berharga RM500,000 ke bawah pada separuh pertama tahun 2023 berkurang dengan mendadak (58.0%[a] daripada jumlah unit yang baru dilancarkan; 2022: 71.1%). Hal ini mungkin mencerminkan keyakinan yang bertambah baik dalam kalangan pemaju harta tanah yang berusaha menguruskan kos keseluruhan yang lebih tinggi. Namun, hal ini seterusnya boleh memburukkan lagi masalah kekurangan bekalan rumah mampu milik.

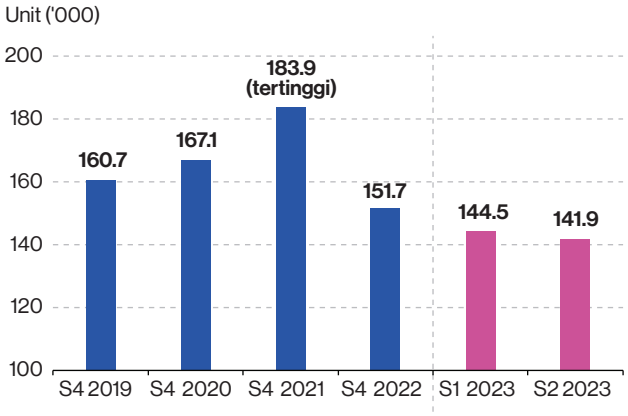
Rajah 1.15: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Transaksi Perumahan



a Awalan

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Rajah 1.16: 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 berperkhidmatan dan unit *small office, home office* (SOHO).

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Harga rumah[19] berkembang pada kadar yang lebih pantas, iaitu sebanyak 4.8% pada suku pertama 2023 (S4 2022: 3.9%) tetapi masih di bawah purata jangka panjang tahun 2015-2019 iaitu 5.3%. Selain keadaan pendapatan dan guna tenaga yang bertambah baik, pasaran perumahan memperoleh manfaat daripada pengecualian duti setem yang diberikan di bawah Inisiatif Pemilikan Rumah Malaysia.[20] Meskipun harga yang ditawarkan oleh penjual dalam pasaran sekunder[21] kekal tinggi, bakal pembeli semakin bijak dalam membuat keputusan pembelian berikutan peningkatan kadar faedah. Pelabur harta tanah yang mempunyai tiga atau lebih pinjaman perumahan juga terus tertakluk pada had LTV yang lebih rendah, iaitu sebanyak 70%. Pemerhati pasaran menjangkakan faktor-faktor ini akan mengurangkan pertumbuhan harga rumah pada masa hadapan. Dalam pasaran primer, ketelusan harga rumah yang bertambah baik juga diperlukan bagi menangani inflasi buatan *(artificial inflation)* harga rumah, serta menggalakkan pelarasan selanjutnya pada bekalan perumahan dalam segmen harga yang lebih mampu milik.

[a] Angka awalan.

[18] Terdiri daripada unit telah siap yang tidak terjual dan unit tidak terjual yang sedang dalam pembinaan untuk unit kediaman, pangsapuri berperkhidmatan dan unit SOHO.

[19] Seperti yang diukur oleh Indeks Harga Rumah Malaysia.

[20] Inisiatif ini memberikan pengecualian penuh duti setem untuk pembeli harta tanah kali pertama yang membeli harta kediaman bernilai RM500,000 ke bawah hingga akhir tahun 2025. Selain itu, pembeli harta kediaman yang berharga antara RM500,000 dan RM1 juta boleh mendapatkan pengecualian duti setem sebanyak 75% di bawah inisiatif yang sama hingga 31 Disember 2023.

[21] Pasaran sekunder merujuk penjualan semula harta tanah sedia ada, bukannya jualan harta tanah baharu secara terus daripada pemaju (iaitu pasaran primer). Transaksi dalam pasaran sekunder mencakupi 79.4% daripada jumlah transaksi pada separuh pertama tahun 2023.

Harga rumah di semua negeri di Malaysia kekal jauh melebihi paras mampu milik kebanyakan isi rumah, dengan median harga rumah berbanding dengan median pendapatan[22] terus berada dalam julat 'sangat tidak mampu milik' pada 4.3 kali setakat akhir tahun 2022 (2020: 4.7 kali).[23] Ketidakmampuan memiliki rumah kekal sebagai penghalang utama isi rumah untuk mendapatkan pembiayaan rumah, dengan 86.1% pinjaman ditolak disebabkan oleh harga rumah yang tinggi (dan seterusnya nilai pinjaman) yang jauh di luar kemampuan kewangan mereka meskipun skim jaminan pinjaman disediakan.[24]

Bagi memastikan kemampanan pasaran perumahan dan keupayaan berterusan orang ramai untuk memiliki rumah, pembaharuan yang lebih luas dalam sektor ini kekal penting. Hal ini termasuk, antara lain:

- Mempercepat penubuhan pangkalan data perumahan bersepadu untuk perancangan dan peruntukan perumahan yang lebih selaras dengan pendapatan, ciri-ciri dan pilihan isi rumah;
- Memperkukuh keperluan terhadap pemaju untuk lebih telus berhubung dengan harga rumah yang dizahirkan/diiklankan dengan penzahiran diskaun/rebat secara berasingan bagi menambah baik proses membuat keputusan oleh bakal pembeli, pemaju serta pemberi pinjaman; dan
- Mempercepat pelaksanaan Akta Sewaan Kediaman (Residential Tenancy Act) bagi menggalakkan pasaran sewaan yang lebih rancak agar menjadi pilihan alternatif yang berdaya maju di samping pemilikan rumah oleh isi rumah.

---

[22] Berdasarkan pendekatan *Median Multiple,* seperti yang disarankan oleh Bank Dunia dan juga Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB). Pendekatan ini mengambil kira nisbah median harga rumah kepada median pendapatan tahunan isi rumah. Sebuah rumah dikira 'mampu milik' jika harga rumah tidak melebihi 3 kali pendapatan tahunan.

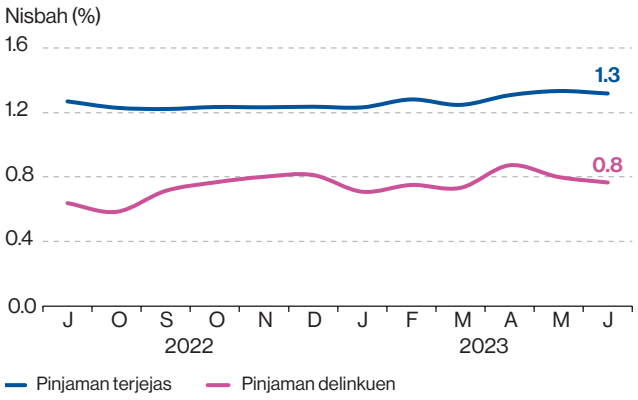
[23] Walaupun tahap kemampuan berbeza-beza di seluruh negara, Melaka sebelum ini menyerlah sebagai satu-satunya negeri di Malaysia yang harga rumahnya berada dalam julat mampu milik pada tahun 2020. Walau bagaimanapun, keadaan ini tidak lagi berlaku apabila nisbah median harga rumah kepada pendapatan bagi Melaka pada tahun 2022 meningkat kepada melebihi 3 kali.

[24] Seperti Skim Rumah Pertamaku oleh Cagamas Berhad (tersedia sehingga akhir bulan Mac 2023) dan Syarikat Jaminan Kredit Perumahan Berhad (SJKP).

Daya tahan isi rumah secara keseluruhan kekal utuh dalam keadaan tekanan kadar faedah dan kos sara hidup yang lebih tinggi. Namun, sesetengah segmen peminjam masih lemah

Kualiti peminjaman isi rumah kekal selaras dengan jangkaan bank-bank. Nisbah pinjaman terjejas isi rumah meningkat sedikit kepada 1.3% (Disember 2022: 1.2%) (Rajah 1.17) memandangkan sesetengah peminjam masih menghadapi tekanan kewangan dalam keadaan kos peminjaman yang lebih tinggi berikutan peningkatan kadar faedah. Hal ini lebih ketara bagi isi rumah yang pendapatan mereka masih belum pulih sepenuhnya selepas pandemik dan terus tertekan oleh kos sara hidup yang lebih tinggi.

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

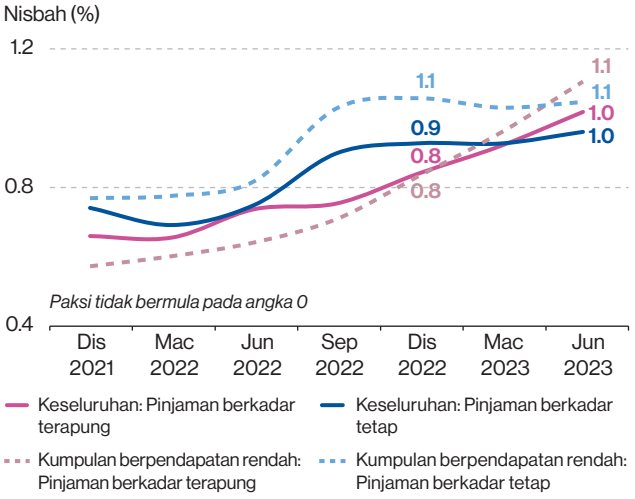


Sumber: Bank Negara Malaysia

Tidak ada bukti yang ketara mengenai kemunculan segmen kelemahan baharu dalam sektor isi rumah. Bahagian peminjaman isi rumah di bawah bantuan bayaran balik pinjaman kekal rendah (Jun 2023: 1.7%; Disember 2022: 1.9% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP)). Pinjaman isi rumah yang baru distrukturkan semula atau dijadualkan semula juga kekal kecil, iaitu sebanyak RM3.4 bilion atau bersamaan dengan 0.15% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan IKP. Daripada jumlah ini, dedahan yang tidak pernah dicatatkan di bawah program bantuan bayaran balik pinjaman hanya berjumlah RM1.2 bilion (atau 0.05% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan IKP), lantas menunjukkan bahawa segmen kelemahan baharu kekal terhad.

Seperti yang dijangka, terdapat lebih banyak insiden bayaran balik pinjaman tidak mengikut jadual yang dicatatkan pada pinjaman berkadar terapung berbanding dengan pinjaman berkadar tetap (Rajah 1.18). Hal ini didorong terutamanya oleh segmen kecil peminjam isi rumah mudah terjejas yang sebelum ini berada di bawah program bantuan bayaran balik pinjaman atau sedang dalam proses penjadualan dan penstrukturan semula (*rescheduling and restructuring*, R&R). Bagi isi rumah yang sebelum ini atau pada masa ini tidak berada di bawah program tersebut, peningkatan bayaran balik pinjaman tidak mengikut jadual kekal rendah tanpa perbezaan jelas yang boleh diperhatikan dalam prestasi pinjaman berkadar terapung berbanding dengan pinjaman berkadar tetap. Peminjam berpendapatan lebih rendah, yang lebih mudah terjejas akibat masalah kewangan, sebahagiannya terlindung daripada kenaikan OPR kerana bahagian pinjaman berkadar tetap mereka yang lebih tinggi (54.4% daripada jumlah akaun pinjaman oleh peminjam berpendapatan lebih rendah), yang terdiri terutamanya daripada pinjaman kenderaan dan pembiayaan peribadi. Walau bagaimanapun, kira-kira 50% daripada peminjam berpendapatan lebih rendah juga mempunyai sekurang-kurangnya satu akaun pinjaman berkadar terapung (lazimnya pinjaman perumahan) yang akan terkesan oleh perubahan pada OPR. Prestasi pinjaman berkadar terapung dalam kalangan peminjam berpendapatan lebih rendah telah menunjukkan kemerosotan yang lebih ketara pada separuh pertama tahun 2023, berbanding dengan keseluruhan peminjam isi rumah. Namun begitu, keseluruhan pinjaman terjejas dalam kalangan peminjam berpendapatan lebih rendah kekal rendah (Jun 2023: 1.3%; Disember 2022: 1.1%).

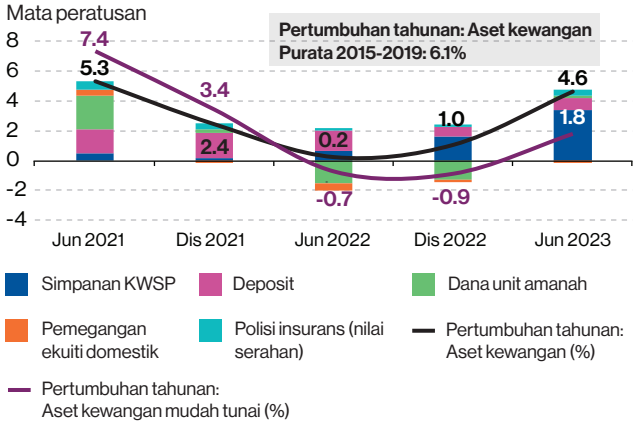
Rajah 1.18: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Tertunggak 3 Bulan Mengikut Pinjaman Berkadar Terapung dan Berkadar Tetap



Nota: Merujuk pinjaman tertunggak 3 bulan atau lebih.
Sumber: Bank Negara Malaysia

Aset kewangan isi rumah terus berkembang pada separuh pertama tahun 2023 (4.6%; Disember 2022: 1.0%; purata 2015-2019: 6.1%), disokong oleh pertumbuhan simpanan KWSP dan deposit (Rajah 1.19). Khususnya, simpanan KWSP dalam kalangan isi rumah terus meningkat dengan stabil pada tahun 2023 berikutan tamatnya skim pengeluaran khas KWSP serta keadaan pasaran pekerja yang bertambah baik.[25] Hal ini sebahagiannya diimbangi oleh penilaian pemegangan ekuiti domestik yang lebih rendah pada tempoh yang sama. Secara keseluruhan, isi rumah terus memegang aset kewangan melebihi hutang, dengan nilai agregat aset kewangan kekal stabil pada 2.1 kali jumlah hutang isi rumah (Disember 2022: 2.1 kali; Disember 2019: 2.2 kali).

Rajah 1.19: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Tahunan Aset Kewangan



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

Keadaan ini terus menyokong daya tahan isi rumah secara keseluruhan walaupun terdapat segmen kelemahan yang berlarutan seperti yang dinyatakan di atas.

Pada masa hadapan, bank-bank kekal berwaspada terhadap kemerosotan selanjutnya dalam kualiti peminjaman isi rumah memandangkan cabaran berterusan yang dihadapi oleh peminjam dalam segmen mudah terjejas dan berisiko lebih tinggi. Walau bagaimanapun, sebarang kemerosotan dijangka berada dalam lingkungan peruntukan dan penampan modal sedia ada bank-bank. Bahagian pinjaman isi rumah yang dikelaskan sebagai Tahap 2 (dikenal pasti mempunyai risiko kredit yang lebih tinggi) terus bertambah baik (Jun 2023: 4.6%; Disember 2022: 6.7%). Hal ini sebahagian besarnya mencerminkan pengelasan semula bahagian peminjam isi rumah yang lebih besar daripada Tahap 2 kepada Tahap 1 selepas mendapati rekod prestasi pembayaran balik pinjaman yang konsisten (sekurang-kurangnya 6 hingga 12 bulan) apabila keluar daripada program bantuan bayaran balik pinjaman. Keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan dan bantuan yang terus tersedia untuk peminjam berdaya maju akan terus memberikan sokongan kepada keupayaan membayar balik hutang secara keseluruhan. Bilangan peminjam baharu yang mendaftar dalam Program Pengurusan Hutang oleh Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) dan jumlah kes muflis berdaftar serta pemfailan petisyen kekal rendah pada separuh pertama tahun 2023.

[25] Pada separuh pertama tahun 2023, KWSP mencatatkan jumlah caruman sebanyak RM50.48 bilion, iaitu peningkatan sebanyak 16.8% daripada RM43.23 bilion pada separuh pertama tahun 2022, dan peningkatan sebanyak 30.6% daripada RM38.66 bilion yang dicatatkan pada separuh pertama tahun 2019.

RISIKO OPERASI

Institusi kewangan kekal berdaya tahan dari segi operasi meskipun berdepan cabaran

Institusi kewangan terus membuat pelaburan sumber yang besar dalam menguruskan risiko berkaitan teknologi dan siber. Dalam tempoh separuh pertama tahun 2023, institusi kewangan terus memajukan pelaksanaan langkah-langkah pencegahan penipuan kewangan yang lebih mantap untuk melindungi pelanggan mereka daripada penipuan perbankan dalam talian, sejajar dengan arahan Bank pada bulan September 2022.[26] Berikutan pelancaran Pusat Respons Scam Kebangsaan (National Scam Response Centre, NSRC)[27] pada bulan Oktober 2022, institusi kewangan dengan kerjasama agensi penguatkuasaan undang-undang kini mempunyai keupayaan yang lebih baik untuk mengenal pasti dan mengambil tindakan terhadap akaun keldai[28] yang digunakan bagi memudahkan penipuan kewangan. Maklumat segera yang diperoleh daripada mangsa melalui talian penting *(hotline)* 997 juga telah membantu usaha mengesan aktiviti penipuan yang disyaki dalam akaun keldai. Sejak bulan Oktober 2022, lebih 40,000 akaun keldai telah ditumpaskan oleh institusi kewangan, lantas menyukarkan lagi penipu untuk melakukan fraud dan penipuan kewangan. Memandangkan akaun keldai dikendalikan dengan kerjasama pemilik akaun yang kebiasaannya dibayar, akaun keldai sukar dikenal pasti jika tiada insiden fraud yang dilaporkan. Oleh itu, kesedaran orang awam mengenai risiko yang wujud, termasuk pendakwaan jenayah, ke atas individu yang sengaja membenarkan akaun banknya digunakan untuk aktiviti penipuan kewangan, merupakan keutamaan penting untuk melindungi sistem kewangan dan orang ramai daripada menjadi mangsa penipuan kewangan.

Institusi kewangan dijangka terus memantau ancaman yang sedang berkembang dan memastikan bahawa perkhidmatan digital mereka mampu menghadapi serangan berbentuk baharu yang ditujukan kepada infrastruktur IT dan/atau peranti pelanggan mereka. Berikutan peningkatan penggunaan perkhidmatan awan untuk perkhidmatan yang sangat penting, dokumen dasar Pengurusan Risiko dalam Teknologi (Risk Management in Technology, RMiT) juga telah dikemas kini pada 1 Jun 2023 untuk menyertakan kehendak tambahan mengenai pengurusan risiko perkhidmatan awan bagi institusi kewangan. Secara berasingan, kajian berfokus yang sedang dilaksanakan terhadap amalan keselamatan Application Programming Interface (API) dalam institusi kewangan dijangka meningkatkan lagi kawalan siber industri. Bank Negara Malaysia juga sedang meningkatkan usaha pengawasan risiko siber melalui pengenalan set Penunjuk Risiko Utama (Key Risk Indicators, KRI) Siber[29] untuk menambah baik pemantauan dan mengenal pasti bidang tumpuan *(hotspot)* risiko dalam industri. Maklumat ancaman beragregat yang relevan kemudiannya dikongsi semula dengan industri melalui Platform Risikan Ancaman Siber Sektor Kewangan (Financial Sector Cyber Threat Intelligence Platform, FinTIP).[30]

Institusi kewangan juga terus mencapai kemajuan dalam menyelaraskan operasi perniagaan dengan matlamat alam sekitar dan kelestarian. Di samping mengurangkan risiko kewangan yang berkaitan, usaha-usaha ini sangat penting untuk menguruskan risiko undang-undang dan reputasi yang semakin meningkat. Setakat bulan Februari 2023, sebanyak 41 kumpulan kewangan (atau 62% kumpulan kewangan) yang terdiri daripada entiti perbankan dan insurans/takaful telah mengumumkan sasaran sifar bersih atau neutral karbon. Bagi mencapai matlamat ini, institusi kewangan melaksanakan langkah-langkah untuk menyelaraskan strategi

[26] Bagi perincian mengenai langkah-langkah penting tambahan untuk mengukuhkan lagi perlindungan terhadap penipuan kewangan, sila rujuk pengumuman Gabenor BNM ketika pelancaran Pameran Jenayah Kewangan secara maya pada 26 September 2022.

[27] NSRC ditubuhkan oleh Kerajaan untuk menangani kes penipuan siber yang semakin meningkat di Malaysia. Pusat ini merupakan usaha sama antara Pusat Pencegahan Jenayah Kewangan Nasional (National Anti-Financial Crime Centre, NFCC), Polis Diraja Malaysia (PDRM), Bank Negara Malaysia, Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia (SKMM), institusi kewangan dan syarikat telekomunikasi.

[28] Akaun keldai ialah akaun bank yang pemiliknya membenarkan penjenayah memegang atau memindahkan wang yang diperoleh secara haram.

[29] Bank-bank konglomerat terpilih dikehendaki melaporkan KRI Siber mereka kepada Bank pada setiap suku tahun, mulai suku kedua tahun 2023.

[30] FinTIP ditubuhkan oleh Bank pada tahun 2021 sebagai platform risikan dan kerjasama untuk menangani ancaman siber bagi industri kewangan. Platform ini memudahkan pengumpulan, pengagregatan, analisis dan perkongsian maklumat ancaman siber daripada pelbagai sumber yang dipercayai.

perniagaan dan memenuhi jangkaan yang ditetapkan oleh Bank dalam dokumen dasar Pengurusan Risiko Iklim dan Analisis Senario (Climate Risk Management and Scenario Analysis). Usaha ini termasuk mempertingkatkan pertimbangan pelaburan dan pemberian pinjaman untuk mengambil kira kesan terhadap alam sekitar serta mempelbagaikan penyelesaian kewangan hijau yang merangkumi bantuan kepada pelanggan untuk beralih kepada amalan yang lebih lestari.

Menangani keperluan data dan pembinaan keupayaan dalam pengurusan risiko iklim kekal sebagai keutamaan yang berterusan bagi institusi kewangan untuk mencapai matlamat iklim, menyokong aktiviti peralihan dan menguruskan risiko yang berkaitan dengan *greenwashing* secara berkesan. Usaha kerjasama melalui persatuan dan forum industri dapat membantu menangani isu-isu ini. Selain tumpuan yang berterusan untuk meningkatkan ketekalan sistem pengelasan di bawah Perubahan Iklim dan Taksonomi Berasaskan Prinsip (Climate Change and Principle-Based Taxonomy, CCPT),[31] baru-baru ini Jawatankuasa Bersama mengenai Perubahan Iklim (Joint Committee on Climate Change, JC3) telah menubuhkan Kumpulan Fokus Perusahaan Kecil dan Sederhana (PKS). Kumpulan Fokus ini memudahkan pendekatan yang lebih berfokus dan bersasar dalam meningkatkan kesedaran, mengurangkan kos peralihan untuk memperoleh sijil hijau dan memudahkan penzahiran yang lebih baik oleh PKS. Selain itu, JC3 juga terus menyokong pelaksanaan projek rintis hijau awal dan beberapa inisiatif pasaran modal untuk mengembangkan kewangan lestari dan kewangan peralihan.

Sistem pembayaran dan penyelesaian terus berdaya tahan

Sistem Pemindahan Dana dan Sekuriti Secara Elektronik Masa Nyata (Real-time Electronic Transfer of Funds and Securities System, RENTAS)[32] dan sistem pembayaran runcit (*retail payment systems,* RPS) utama terus berdaya tahan tanpa insiden siber yang dikesan pada separuh pertama tahun 2023. Dalam tempoh itu, Bank Negara Malaysia dan Payments Network Malaysia Sdn. Bhd. (PayNet), masing-masing selaku pengendali sistem pembayaran RENTAS dan RPS utama terus mengambil langkah-langkah untuk mengukuhkan lagi keupayaan pengurusan ancaman dan pertahanan siber. Hal ini termasuk tindakan berterusan untuk mengemas kini dan menguji pelan kesinambungan perniagaan *(business continuity plan)* di bawah pelbagai senario ancaman siber.

Susulan pengiktirafan Platform Pembayaran Runcit Masa Nyata (Real-time Retail Payments Platform, RPP) sebagai Sistem Pembayaran yang Ditetapkan (Designated Payment System, DPS) di bawah Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 dan Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 yang berkuat kuasa pada 10 Februari 2023, RPP berjaya dinaik taraf dan seterusnya meningkatkan kapasiti operasi dan prestasi keseluruhannya untuk menyokong trend pemindahan kredit yang semakin meningkat. RPP juga terus menyokong pembayaran rentas sempadan yang semakin meningkat dengan pelancaran jalinan rentas sempadan dengan Singapura pada 31 Mac 2023. Pelancaran ini menandakan pengaturan dua hala yang ketiga bagi pembayaran secara QR, berikutan kejayaan kerjasama dengan Thailand dan Indonesia, masing-masing pada bulan Jun 2021 dan Januari 2022.

[31] Rujuk rencana bertajuk 'Perkembangan Pelaksanaan Perubahan Iklim dan Taksonomi Berasaskan Prinsip (Climate Change and Principle-based Taxonomy, CCPT) dalam Sektor Kewangan' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Kedua 2022 BNM untuk maklumat lanjut.

[32] RENTAS ialah sistem penyelesaian kasar masa nyata untuk pemindahan dana antara bank, penyelesaian sekuriti hutang dan perkhidmatan depositori untuk sekuriti hutang tanpa skrip.