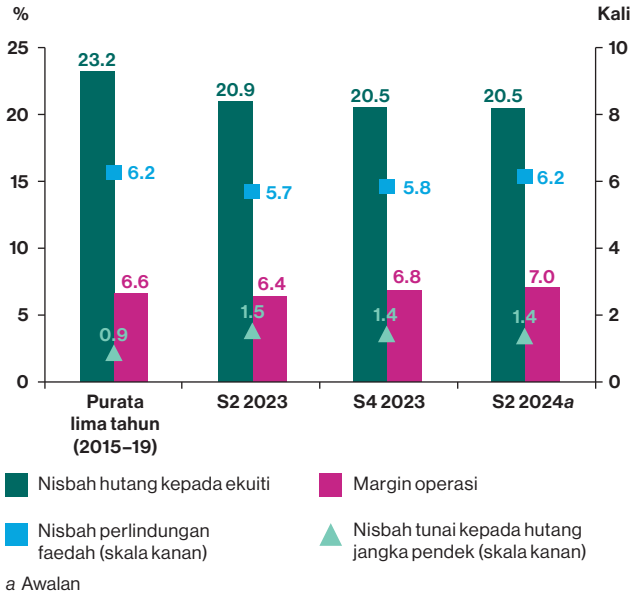
RISIKO KREDIT

Aktiviti perniagaan meningkat, disokong oleh pemulihan dalam keadaan ekonomi

Aktiviti perniagaan meningkat pada separuh pertama tahun 2024, disokong oleh pemulihan dalam eksport serta keadaan permintaan dalam negeri yang kukuh. Syarikat berorientasikan eksport memperoleh manfaat daripada pemulihan dalam permintaan luaran dan peningkatan kitaran teknologi global. Peningkatan berterusan dalam perbelanjaan pelancong menambah baik pendapatan bagi syarikat dalam subsektor hotel dan restoran. Pendapatan bagi syarikat dalam sektor berkaitan komoditi dan utiliti juga lebih kukuh berikutan peningkatan pengeluaran, pelarasan tarif[6] dan keadaan kos yang semakin stabil. Margin operasi bagi kebanyakan syarikat terus pulih dan melebihi paras sebelum pandemik meskipun terdapat tekanan kos yang berterusan. Keadaan perniagaan yang bertambah baik ini terus menyokong keupayaan perniagaan untuk membayar balik hutang, seperti yang diukur oleh median nisbah perlindungan faedah[7] (*interest coverage ratio,* ICR) sebanyak 6.2 kali (Rajah 1.4).

Syarikat-syarikat terus menghadapi tekanan kos am yang telah mengehadkan peningkatan pendapatan secara keseluruhan. Tekanan ini termasuk kos logistik dan pematuhan yang lebih tinggi berikutan ketegangan geopolitik semasa, rasionalisasi subsidi diesel dan pelaksanaan e-invois.[8] Walau bagaimanapun, hal ini sebahagiannya diimbangi oleh langkah-langkah mitigasi seperti ketersediaan kad flit (*fleet card*) diesel untuk segmen perniagaan penting. Hasilnya, kos input agregat, seperti yang diukur oleh median nisbah kos barang yang dijual,[9] menurun sedikit bagi keseluruhan perniagaan kepada 76.3% (Disember 2023: 76.7%; purata 2015–19: 75.9%).

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

Prestasi perniagaan juga kekal sedikit tidak seimbang merentas segmen. Syarikat dalam beberapa segmen masih menghadapi prospek pendapatan yang lebih lemah. Perniagaan dalam sektor borong dan runcit serta sektor perkilangan berkaitan sumber[10] mencatatkan margin keuntungan yang lebih rendah pada separuh pertama tahun 2024. Selain tekanan kos yang terus mempengaruhi margin, permintaan pengguna dalam sesetengah segmen bagi produk bukan keperluan belum lagi pulih ke tahap sebelum pandemik. Syarikat yang lebih kecil dalam sektor pembinaan juga terjejas berikutan kurangnya projek baharu mula dilaksanakan sedangkan projek sedia ada hampir siap. Bahagian syarikat berisiko[11] dalam sektor-sektor ini kekal tinggi berbanding paras sebelum pandemik, walaupun kegiatan ekonomi yang lebih kukuh telah meningkatkan ICR keseluruhan dan menyumbang kepada pengurangan jumlah syarikat berisiko berbanding dengan suku keempat tahun 2023 (Rajah 1.5). Keupayaan untuk membayar balik hutang, termasuk bagi syarikat dalam sektor yang masih menghadapi cabaran, terus disokong oleh penampan tunai yang kukuh dengan nisbah tunai kepada hutang jangka pendek melebihi paras tertinggi sebelum ini (Rajah 1.6).

6 Pelarasan tarif air bagi pengguna dalam negeri di Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan berkuat kuasa pada 1 Februari 2024, melibatkan peningkatan purata sebanyak 22 sen bagi setiap meter padu (sumber: Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara, SPAN).

7 Paras ambang kehematan bagi nisbah perlindungan faedah ialah dua kali.

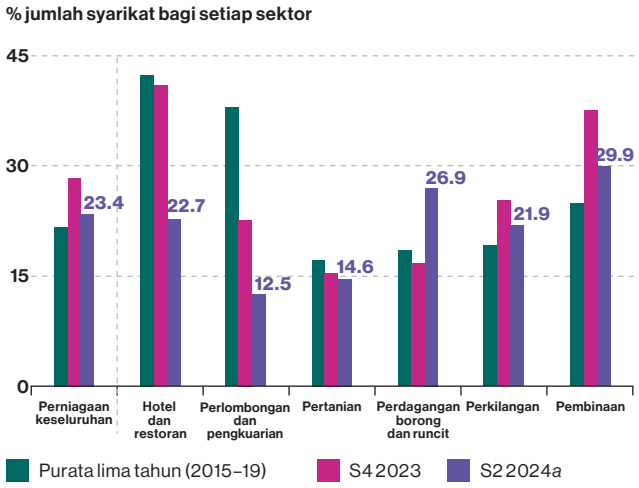
8 Peringkat pertama pelaksanaan e-invois bermula pada bulan Ogos 2024 dan diwajibkan untuk perniagaan berpendapatan tahunan melebihi RM100 juta.

9 Nisbah kos barang yang dijual (*cost of goods sold,* COGS) dikira dengan mengambil COGS syarikat dibahagikan dengan hasilnya. Nisbah yang lebih tinggi menunjukkan bahawa COGS membentuk bahagian hasil yang lebih besar.

10 Subsektor perkilangan berkaitan sumber termasuk perkilangan perabot, kayu, kertas, produk getah dan plastik.

11 Syarikat berisiko merujuk syarikat yang mempunyai nisbah perlindungan faedah di bawah nilai ambang berhemat iaitu sebanyak dua kali.

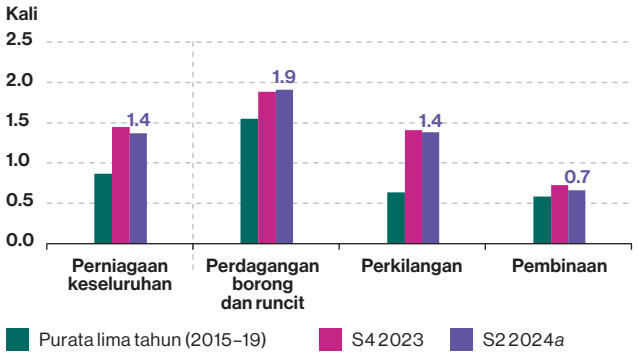
Rajah 1.5: Sektor Perniagaan – Syarikat yang Berisiko bagi Sektor Terpilih



a Awalan

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

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

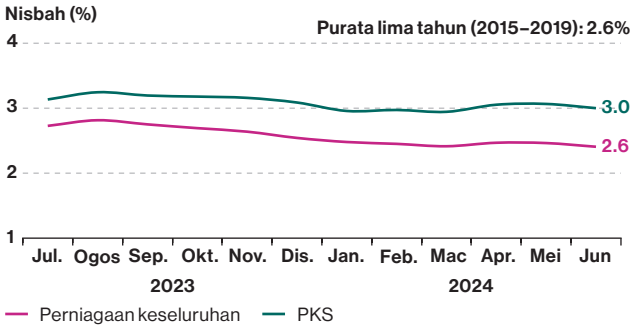


a Awalan

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

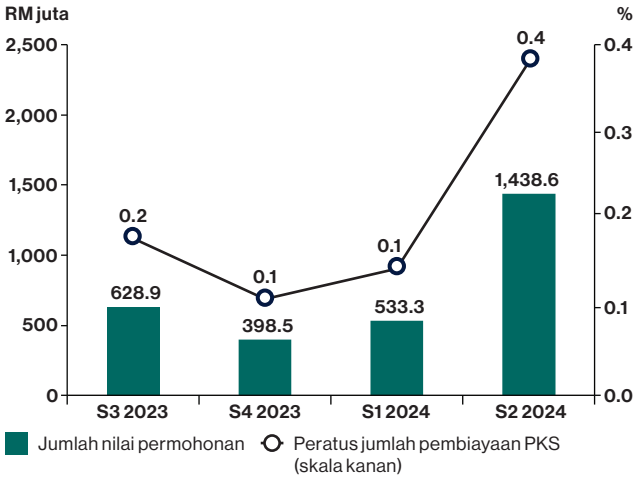
Kualiti kredit pinjaman perniagaan secara amnya terus kukuh. Nisbah pinjaman perniagaan terjejas keseluruhan kekal stabil pada 2.6% daripada jumlah pinjaman perniagaan (Rajah 1.7). Penunjuk utama bagi pinjaman dengan peningkatan ketara dalam risiko kredit (pinjaman Tahap 2) juga stabil (Jun 2024: 12.3% daripada pinjaman perniagaan; Disember 2024: 12.4%). Bahagian perniagaan kecil dan sederhana (PKS) yang gagal membayar pinjaman[12] terus menurun kepada 1.7% daripada jumlah pinjaman PKS (Disember 2023: 2%). Selaras dengan keadaan ini, pinjaman PKS di bawah bantuan bayaran balik pinjaman terus menurun kepada 4.7% daripada jumlah pinjaman PKS (Disember 2023: 5.4%), atau 0.8% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP). Bank-bank kekal proaktif dalam mengenal pasti dan menawarkan penjadualan semula dan penstrukturan semula (*rescheduling and restructuring*, R&R) kepada peminjam yang menghadapi kesulitan kewangan sementara, serta telah meningkatkan lagi kerjasama dengan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) untuk merujuk peminjam yang mengalami tekanan kewangan dan mempunyai pinjaman dengan pelbagai bank kepada AKPK. Hal ini sebahagiannya menjelaskan peningkatan ketara dalam jumlah pinjaman PKS yang didaftarkan dalam skim bantuan bayaran balik pinjaman (*repayment assistance scheme*, RAS) AKPK untuk perniagaan kecil, walaupun bahagian hutang yang diuruskan di bawah skim tersebut kekal sangat rendah iaitu hanya 0.4% daripada jumlah pinjaman PKS (Rajah 1.8). Peningkatan permohonan RAS juga disebabkan oleh program jangkauan AKPK yang dipertingkatkan pada tahun ini yang membantu meningkatkan kesedaran dalam kalangan PKS mengenai saluran yang tersedia untuk mereka bagi mendapatkan bantuan dalam menguruskan hutang. Sebahagian besar PKS yang telah keluar daripada bantuan bayaran balik pinjaman telah berjaya menyambung semula dan mengekalkan bayaran balik pinjaman mereka tepat pada masanya. Pendaftaran R&R baharu oleh bank-bank dan IKP juga kekal rendah pada 0.2% daripada jumlah pinjaman PKS.

Rajah 1.7: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar



Sumber: Bank Negara Malaysia

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



Sumber: Bank Negara Malaysia

[12] Merujuk pinjaman dengan tunggakan satu atau dua bulan, atau lewat dibayar antara 30 hingga 90 hari.

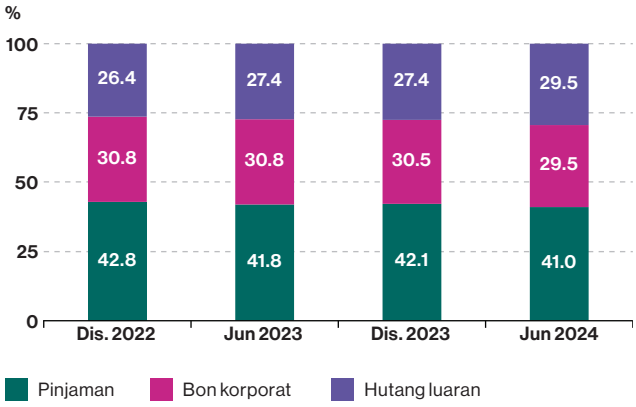
Kualiti kredit peminjaman oleh syarikat korporat yang lebih besar kekal stabil berikutan pertumbuhan ekonomi yang kukuh. Median ICR bagi 50 peratus teratas syarikat tersenarai (mengikut saiz aset) berada pada kedudukan jauh melebihi paras ambang kehematan, iaitu sebanyak 6.2 kali (Disember 2023: 5.8 kali). Kualiti penerbit bon korporat juga kekal kukuh, dengan hanya beberapa penerbit (sebanyak lima berbanding dengan tujuh penerbit pada tahun 2023), atau 0.8% daripada jumlah bon korporat domestik terkumpul yang diturunkan gred pada separuh pertama tahun 2024.

Pinjaman luar negeri syarikat korporat meningkat pada separuh pertama tahun 2024, didorong terutamanya oleh kredit perdagangan dan pinjaman antara syarikat untuk membiayai operasi yang sedia ada dan pengembangan perniagaan. Risiko yang timbul daripada dedahan ini kekal terurus kerana sifat kredit perdagangan yang cair sendiri (*self-liquidating*) dan syarat pinjaman antara syarikat yang lebih fleksibel. Sementara itu, sebahagian besar risiko mata wang daripada hutang luar negeri syarikat korporat bukan kewangan kekal terkawal meskipun wujud volatiliti yang lebih tinggi berkaitan dengan pergerakan ringgit yang dicatatkan pada separuh tahun yang pertama. Hampir 80% daripada dedahan luaran[13] syarikat korporat pemastautin besar dilindung nilai secara semula jadi atau secara kewangan. Dedahan luaran syarikat korporat juga kekal dilindungi secara mencukupi oleh aset, dengan perlindungan nisbah aset luar negeri kepada hutang sebanyak 1.1 kali.

Keadaan pembiayaan terus menyokong kegiatan ekonomi dengan perniagaan termasuk syarikat korporat besar terus menggunakan gabungan sumber pendanaan yang kukuh antara pinjaman dengan bon (Rajah 1.9). Pinjaman perniagaan meningkat sebanyak 5.7% (Disember 2023: 3.7%), didorong oleh pertumbuhan yang lebih tinggi dalam pinjaman berkaitan pelaburan dan pinjaman modal kerja. Lebih 50% daripada pembiayaan baharu kepada perniagaan oleh bank pada separuh pertama tahun ini turut disalurkan ke dalam aktiviti yang menyokong iklim dan aktiviti peralihan. Institusi perbankan terus memainkan peranan penting dalam menyokong pembiayaan perniagaan untuk beralih kepada amalan yang lebih hijau dan lestari. Di samping itu, aktiviti dalam pasaran bon korporat kekal mantap dengan terbitan yang meluas merentas sektor oleh syarikat yang mempunyai penarafan kredit yang tinggi. Hal ini disokong oleh kos pemerolehan dana yang menggalakkan, dengan spread kadar hasil bon korporat (berbanding MGS) kekal stabil dan rendah berbanding purata sebelum pandemik.

Pada masa hadapan, daya tahan perniagaan dijangka meningkat lagi pada separuh kedua tahun ini berikutan pengembangan kegiatan ekonomi yang berterusan. Tekanan kos dijangka berkurang selaras dengan harga komoditi yang lebih rendah dan penambahan nilai ringgit. Langkah-langkah Kerajaan[14] untuk mengurangkan kesan kos perniagaan yang lebih tinggi berikutan pelaksanaan rasionalisasi subsidi bahan api bersasar akan terus membendung tekanan kos. Risiko berkurangnya daya tahan perniagaan akan terus berpunca terutamanya daripada kejutan luaran, termasuk keadaan pertumbuhan global yang lebih lemah daripada jangkaan, konflik geopolitik dan volatiliti pasaran kewangan yang boleh menyebabkan harga input lebih tinggi dan menjejaskan pertumbuhan pendapatan.

Rajah 1.9: Sektor Perniagaan – Komposisi Hutang Mengikut Jenis



Sumber: Bank Negara Malaysia

[13] Dedahan luaran korporat merangkumi pinjaman daripada entiti tidak berkaitan, bon dan nota sahaja (tidak termasuk hutang luar negeri berisiko rendah seperti pinjaman antara syarikat yang lazimnya lebih fleksibel dan kredit perdagangan yang disokong oleh pendapatan eksport).

[14] Langkah-langkah ini termasuk ketersediaan kad flit di bawah Sistem Kawalan Diesel Bersubsidi 2.0 (SKDS 2.0) untuk kenderaan logistik yang diluluskan.

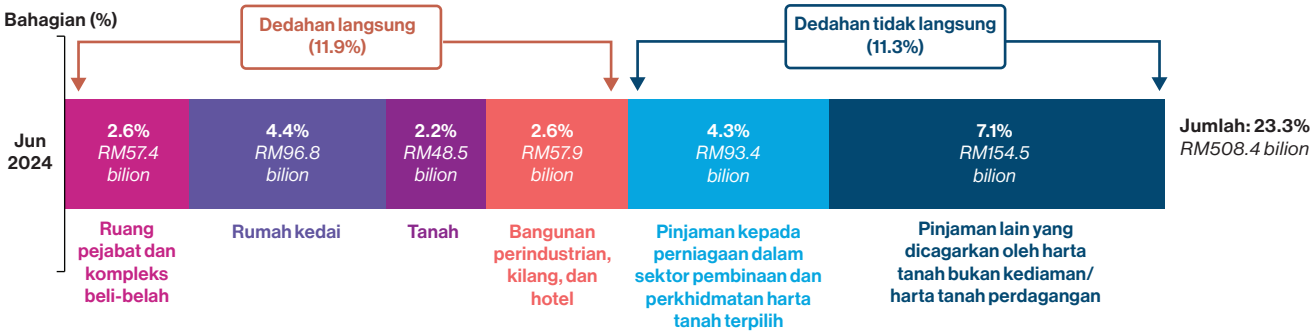
Perkembangan dalam Pasaran Harta Bukan Kediaman

Pasaran harta tanah komersial (*commercial real estate*, CRE) kembali menarik perhatian pada peringkat global sepanjang tahun lalu apabila keadaan pasaran yang lemah di beberapa negara menyebabkan kebimbangan yang semakin meningkat terhadap kualiti dedahan CRE bank-bank. Apabila ekonomi beralih kepada persekitaran kadar faedah yang lebih tinggi, banyak peminjam yang membuat pinjaman CRE semasa tempoh kadar faedah yang sangat rendah sebelum ini telah menghadapi kesukaran untuk menghadapi kos peminjaman yang lebih tinggi. Isu ini berleluasa terutamanya dalam segmen ruang pejabat dan ruang niaga apabila pendapatan sewaan tidak dapat menampung bayaran balik pinjaman yang kini lebih tinggi, lantas mencetuskan kebimbangan berlakunya kemungkiran pembayaran secara meluas. Segmen-segmen ini juga terus terjejas oleh trend bekerja jarak jauh dan petukaran corak perbelanjaan selepas pandemik yang mempengaruhi permintaan untuk ruang pejabat dan ruang niaga komersial. Kerugian yang dialami daripada pinjaman CRE telah meningkatkan kebimbangan terhadap kekukuhan bank yang mempunyai dedahan yang besar kepada CRE, serta kesan limpahan yang lebih meluas daripada keadaan kredit yang lebih ketat dan pembetulan mendadak dalam harga harta tanah komersial.

Di Malaysia, kelemahan sedia ada dalam sektor harta bukan kediaman (*non-residential property*, NRP)[15] terus menjadi tumpuan dalam pengawasan risiko kestabilan kewangan oleh Bank Negara Malaysia (BNM). Sebahagian besar (51%) daripada dedahan NRP bank-bank di Malaysia adalah dalam bentuk pembiayaan akhir untuk pembelian NRP. Setakat akhir bulan Jun 2024, dedahan pembiayaan akhir langsung kepada NRP mencakupi 11.9% daripada jumlah pinjaman terkumpul sistem perbankan (Rajah 1.10). Daripada jumlah ini, lebih separuh (56%) daripada pembiayaan akhir NRP oleh bank-bank adalah untuk pembelian tanah dan rumah kedai yang risikonya jauh lebih rendah. Berbeza daripada kompleks beli-belah, kebanyakan rumah kedai dibeli oleh isi rumah dan PKS untuk aktiviti perniagaan mereka sendiri dan sebagai tempat tinggal. Oleh yang demikian, segmen rumah kedai menunjukkan risiko yang setanding dengan harta kediaman yang diduduki pemilik (Rajah 1.11). Sementara itu, bank-bank lazimnya menggunakan amalan yang sangat konservatif untuk pembelian tanah, dengan median nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value*, LTV) terkumpul sebanyak 37% sahaja (pembiayaan NRP keseluruhan: 52%).

Subsegmen ruang pejabat dan kompleks beli-belah (*office space and shopping complex*, OSSC) yang cenderung berisiko lebih tinggi mewakili bahagian yang jauh lebih kecil, iaitu sebanyak 2.6% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan.[16] Tinjauan Kestabilan Kewangan[17] yang lepas telah mengetengahkan risiko daripada lebihan penawaran yang berlarutan dalam subsegmen ini. Keadaan ini mengakibatkan kadar hasil sewaan yang tertekan dan kadar kekosongan yang tinggi yang berlaku sebelum pandemik dan semakin merosot sejak tempoh itu, terutamanya bagi ruang pejabat (Rajah 1.12). Kesannya, nisbah pinjaman terjejas bagi dedahan kepada subsegmen OSSC (Jun 2024: 2.1%) secara konsisten lebih tinggi daripada segmen NRP secara keseluruhan (Jun 2024: 1.6%).

Rajah 1.10: Pasaran Harta Tanah – Dedahan Sistem Perbankan kepada Harta Tanah bukan Kediaman



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

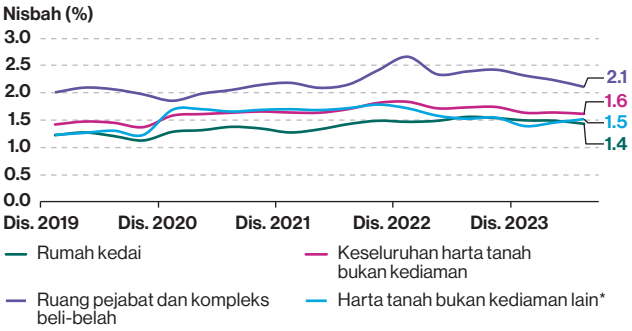
Sumber: Bank Negara Malaysia

[15] Perbincangan tentang pasaran Malaysia dalam rencana ini menggunakan istilah 'harta bukan kediaman' yang meliputi segmen ruang pejabat & kompleks beli-belah (*office space & shopping complex*, OSSC) dan rumah kedai (yang lazimnya dikelaskan sebagai CRE di Malaysia), selain dedahan bukan kediaman lain seperti bangunan perindustrian dan pembelian tanah.

[16] Kompleks beli-belah sahaja: 1%; ruang pejabat sahaja: 1.6%.

[17] Rujuk bahagian 'Perkembangan Risiko dan Penilaian Kestabilan Kewangan – Risiko Kredit' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan BNM Separuh Kedua 2019 untuk butiran lanjut.

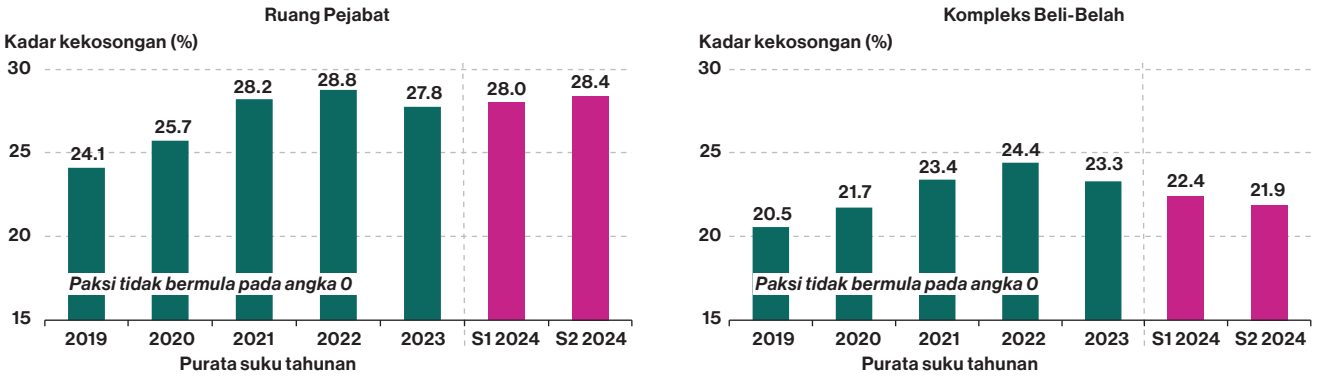
Rajah 1.11: Pasaran Harta Tanah – Pinjaman Terjejas mengikut Jenis Pembelian Harta Tanah



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

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.12: Pasaran Harta Tanah – Kadar Kekosongan Ruang Pejabat dan Kompleks Beli-Belah



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

Risiko kepada bank-bank daripada dedahan langsung NRP kekal terhad. Seperti yang dinyatakan sebelum ini, dedahan pembiayaan akhir bank kepada subsegmen OSSC yang berisiko lebih tinggi kekal kecil dan semakin menurun sejak beberapa tahun lepas (Jun 2024: 2.6%; Disember 2019: 3.2%; Disember 2013: 4%). Median nisbah LTV bagi pembiayaan NRP terkumpul juga kekal berhemat pada 52% (subsegmen OSSC sahaja: 59%). Keadaan ini menyediakan penampan yang besar terhadap pembetulan harga yang ketara, walaupun risiko pembetulan ini dijangka semakin berkurang berikutan kegiatan ekonomi dan perniagaan yang terus mengembang. Tambahan pula, hampir semua pembiayaan NRP di Malaysia ialah pinjaman berlunas[18] sepanjang tempoh pembiayaan. Hal ini semakin mengurangkan risiko kepada bank-bank dan peminjam dengan membolehkan pemantauan dan pengurusan hutang yang lebih berkesan sepanjang tempoh pinjaman berbanding dengan pinjaman yang distrukturkan berdasarkan terma bayaran balik secara sekali gus (*bullet repayment*).

Bank-bank juga terdedah kepada risiko daripada dedahan NRP tidak langsung. Hal ini boleh berpunca daripada pinjaman penyambung dan pinjaman modal kerja yang diberikan kepada perniagaan dalam sektor pembinaan dan perkhidmatan harta tanah terpilih. Dedahan sedemikian kekal sebagai bahagian yang agak kecil (4.3%) daripada jumlah pinjaman sistem perbankan. Sumber risiko tidak langsung yang lebih ketara ialah risiko berkaitan pinjaman untuk tujuan lain (lazimnya modal kerja) yang dicagarkan dengan harta tanah NRP. Dedahan ini mencakupi 7.1% daripada jumlah pinjaman terkumpul sistem perbankan. Prestasi pinjaman ini terus didorong terutamanya oleh keadaan kewangan perniagaan, yang mencerminkan amalan pemberian pinjaman bank-bank yang mengutamakan keupayaan peminjam untuk membayar balik pinjaman daripada aliran tunai perniagaan yang berterusan dan bukannya bergantung pada cagaran asas. Oleh itu, pinjaman ini dilindungi daripada perkembangan negatif dalam sektor NRP selagi aktiviti perniagaan teras peminjam terus menunjukkan prestasi yang baik.

[18] Pinjaman berlunas ialah pinjaman yang memerlukan peminjam membayar balik jumlah pokok dan faedah secara beransur-ansur mengikut jadual bayaran balik pinjaman berkala.

Kualiti pinjaman isi rumah kekal utuh, disokong oleh keadaan ekonomi dan pasaran pekerja yang menggalakkan

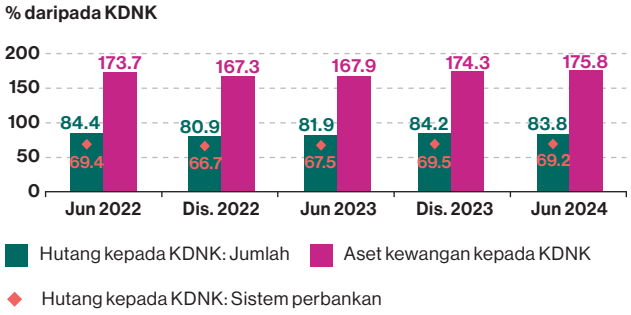
Agregat nisbah hutang isi rumah kepada KDNK dan nisbah hutang isi rumah sistem perbankan kepada KDNK masing-masing berada pada 83.8% dan 69.2% (Rajah 1.13). Nisbah ini secara amnya tidak berubah berikutan hutang isi rumah[19] yang terus berkembang selaras dengan kegiatan ekonomi pada separuh pertama tahun 2024 (Rajah 1.14). Pertumbuhan pinjaman perumahan berterusan disebabkan oleh permintaan yang kukuh untuk harta kediaman dan langkah-langkah sokongan Kerajaan yang terus tersedia untuk menggalakkan pemilikan rumah (rujuk Rencana 'Perkembangan dalam Pasaran Harta Kediaman'). Sementara itu, pinjaman kereta berkembang dengan lebih cepat berbanding dengan separuh pertama tahun 2023 berikutan jualan kenderaan penumpang yang meningkat, termasuk model elektrik dan hibrid.

Pembiayaan tidak bercagar oleh isi rumah, yang merangkumi hutang kad kredit dan pembiayaan peribadi, kekal stabil pada 15.2% daripada jumlah hutang isi rumah setakat bulan Jun 2024 (Disember 2023: 15.5%) (Rajah 1.15). Hutang kad kredit terkumpul menurun sedikit tetapi kekal melebihi paras sebelum pandemik. Hal ini seiring dengan penggunaan kad kredit yang lebih tinggi sebagai instrumen pembayaran dan bukannya menunjukkan pengumpulan hutang yang lebih tinggi. Bahagian baki pusingan daripada baki kad kredit terkumpul kekal jauh lebih rendah daripada paras sebelum pandemik (Jun 2024: 48.5%; Disember 2023: 47.9%; purata 2015–19: 60.6%). Transaksi pendahuluan tunai kad kredit juga menunjukkan trend menurun kepada 1.2% daripada jumlah transaksi kad (Disember 2023: 1.3%; purata 2015–19: 2.2%). Meskipun tekanan kos sara hidup terus dihadapi oleh isi rumah berpendapatan rendah, pertumbuhan pembiayaan peribadi kekal sederhana dalam kebanyakan segmen pendapatan. Hal ini selaras dengan pertumbuhan pendapatan positif yang berterusan dan bahagian yang lebih rendah bagi isi rumah yang melaporkan kesukaran untuk membiayai perbelanjaan bulanan.[20]

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

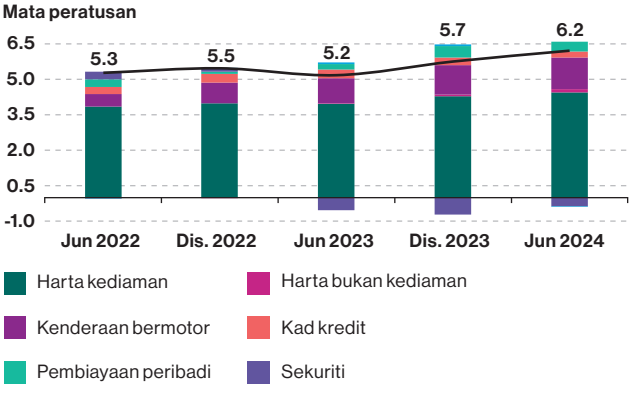
[20] Berdasarkan Tinjauan Sentimen Pengguna (Consumer Sentiment Survey, CSS) bulanan BNM. Tinjauan ini bertujuan mengukur sentimen ekonomi dan kewangan secara am serta jangkaan isi rumah Malaysia mengenai pelbagai topik seperti kedudukan kewangan isi rumah, perkembangan pasaran pekerja dan kos sara hidup. Tinjauan ini berdasarkan sampel yang mewakili isi rumah merentas semua tahap pendapatan di seluruh negara. Dalam CSS bulan Julai 2024, bahagian isi rumah yang melaporkan kesukaran untuk membiayai perbelanjaan bulanan menurun kepada 40% daripada 43% pada bulan Disember 2023.

Rajah 1.13: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama



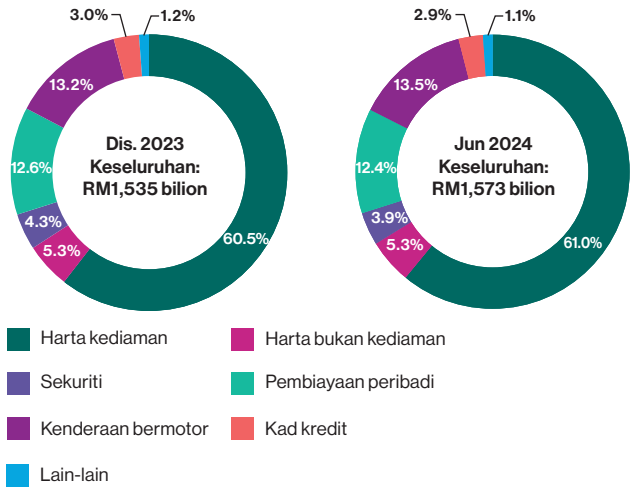
Sumber: Bank Negara Malaysia, Bursa Malaysia, Jabatan Perangkaan Malaysia, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia

Rajah 1.14: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Hutang Tahunan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.15: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Mengikut Tujuan



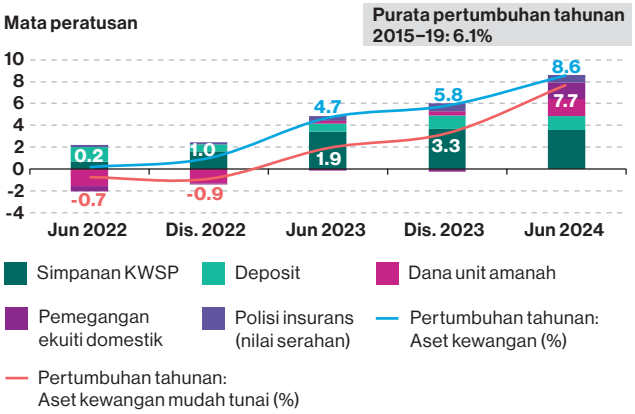
Nota: Angka-angka tidak semestinya terjumlah disebabkan oleh penggenapan.

Sumber: Bank Negara Malaysia

Sepanjang tahun lalu, skim beli sekarang bayar kemudian (*buy now pay later*, BNPL) terus mendapat sambutan. Setakat akhir bulan Jun 2024, pengguna aktif skim BNPL telah meningkat kepada 4.3 juta, iaitu peningkatan sebanyak 27.6% berbanding akhir bulan Disember 2023. Golongan dewasa muda dan pertengahan umur membentuk lebih 90% daripada kumpulan pengguna aktif. Dengan tahap pemahaman yang lebih meluas, permintaan terhadap skim BNPL dijangka terus meningkat. Walau bagaimanapun, risiko terhadap kestabilan kewangan pada masa ini dinilai sebagai terhad berikutan had kredit yang rendah menyebabkan kebanyakan transaksi bernilai rendah,[21] tempoh pembiayaan yang pendek (lazimnya antara satu hingga tiga bulan), jangkaan[22] yang dikenakan kepada penyedia untuk menjalankan penilaian kemampuan bagi transaksi yang berisiko lebih tinggi, serta langkah-langkah berhemat[23] yang diambil oleh penyedia untuk mengelakkan beban hutang yang berlebihan apabila berlakunya kesukaran membayar balik pinjaman. Selaras dengan hal ini, dedahan BNPL terkumpul sebagai bahagian daripada keseluruhan hutang isi rumah kekal kecil, hanya sedikit melebihi 0.1% setakat bulan Jun 2024. Bahagian pembiayaan BNPL yang tertunggak[24] juga rendah dan menunjukkan penurunan, iaitu sebanyak 2.6% daripada jumlah dedahan (Disember 2023: 3.4%).

Secara agregat, kedudukan kewangan isi rumah kekal kukuh. Aset kewangan isi rumah terus melebihi hutang isi rumah sebanyak 2.1 kali. Sepanjang tempoh tersebut, aset kewangan isi rumah berkembang pada kadar yang lebih pantas (8.6%; Disember 2023: 5.8%; purata 2015–19: 6.1%) (Rajah 1.16), didorong terutamanya oleh (i) baki Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan deposit yang lebih tinggi berikutan keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan dan (ii) penilaian yang lebih tinggi bagi pemegangan ekuiti domestik selaras dengan prestasi pasaran Bursa Malaysia yang kukuh. Pengenalan Akaun Fleksibel di bawah inisiatif penstrukturan semula akaun KWSP akan terus menyumbang kepada daya tahan isi rumah.[25] Inisiatif ini bertujuan untuk memperkukuh keselamatan pendapatan persaraan dengan meningkatkan peruntukan pendapatan yang dikhususkan untuk simpanan persaraan, dan pada masa yang sama memberikan lebih fleksibiliti kepada ahli untuk mengakses sebahagian daripada simpanan mereka tanpa sekatan bagi memenuhi keperluan kewangan yang lebih mendesak. Setakat bulan Julai 2024, Akaun Persaraan isi rumah diperkukuh dengan tambahan sebanyak RM5.6 bilion, manakala RM12.6 bilion telah ditempatkan dalam Akaun Fleksibel yang boleh dikeluarkan oleh isi rumah apabila perlu susulan kebenaran pindahan sekali sahaja yang dilaksanakan oleh ahli. Peningkatan dalam simpanan persaraan isi rumah menyebabkan penambahan sebanyak 43,000 ahli yang mencapai Simpanan Asas.[26]

Rajah 1.16: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Tahunan Aset Kewangan



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

Standard pinjaman berhemat oleh bank-bank terus memainkan peranan penting dalam memastikan pengumpulan hutang isi rumah terkawal dan selaras dengan keupayaan membayar balik hutang. Pengembangan hutang terus mengikuti rapat tahap pendapatan, lantas menyebabkan median nisbah hutang kepada pendapatan (*debt-to-income*, DTI) yang agak stabil dalam kalangan isi rumah (Rajah 1.17). Peminjam berpendapatan tinggi (berpendapatan lebih RM5,000 sebulan) kekal sebagai penyumbang utama kepada pertumbuhan hutang isi rumah, mencakupi 72.1% daripada hutang isi rumah terkumpul (Rajah 1.18). Nisbah khidmat hutang (*debt service ratio*, DSR) bagi pinjaman isi rumah yang baru diluluskan dan yang terkumpul terus berada pada paras hemat, masing-masing pada 41% dan 35% (Disember 2023: 41% dan 35%), menyediakan penampan yang mencukupi untuk isi rumah memenuhi obligasi pinjaman masing-masing. Mencerminkan keadaan pendapatan yang lebih baik, bahagian peminjam dengan DSR tinggi (melebihi 60%)

[21] Sebanyak 80% pengguna aktif BNPL mempunyai had kredit sebanyak RM3,000 ke bawah, manakala nilai transaksi purata adalah sebanyak RM75 pada separuh pertama tahun 2024.

[22] Penyedia menggunakan nilai ambang kemampuan (*affordability threshold*, AT), yang merujuk nilai maksimum yang dibenarkan sebelum penilaian kemampuan perlu dilaksanakan. AT bertujuan mencegah pengguna daripada mengumpul hutang yang tidak mampu dibayar. Pada masa ini, AT ditetapkan pada RM1,000 setiap pengguna bagi setiap penyedia bukan bank. Walau bagaimanapun, AT yang lebih rendah boleh ditetapkan bagi segmen pengguna tertentu yang mempunyai risiko kredit yang lebih tinggi.

[23] Penyedia akan menggantung akaun dengan bayaran yang tertunggak secara automatik daripada terus digunakan untuk transaksi baharu sehingga semua tunggakan diselesaikan sepenuhnya.

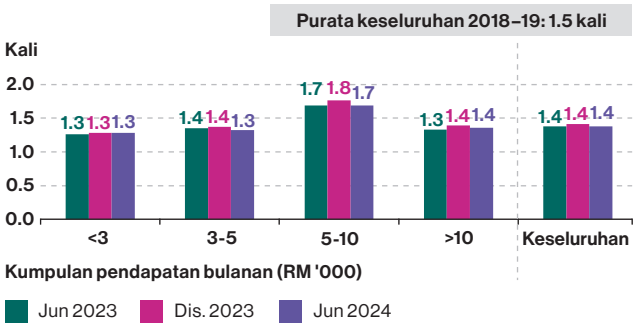
[24] Merujuk akaun BNPL yang tertunggak selama sehari atau lebih.

[25] Melalui inisiatif penstrukturan semula, simpanan ahli kini akan diagihkan dalam Akaun Persaraan (75%), Akaun Sejahtera (15%), dan Akaun Fleksibel (10%), beralih daripada struktur Akaun 1 (70%) dan Akaun 2 (30%) sebelum ini.

[26] Simpanan Asas merujuk jumlah yang ditetapkan lebih awal dalam Akaun Persaraan mengikut umur, yang diwujudkan khusus untuk membolehkan ahli mencapai simpanan minimum sebanyak RM240,000 pada usia 55 tahun.

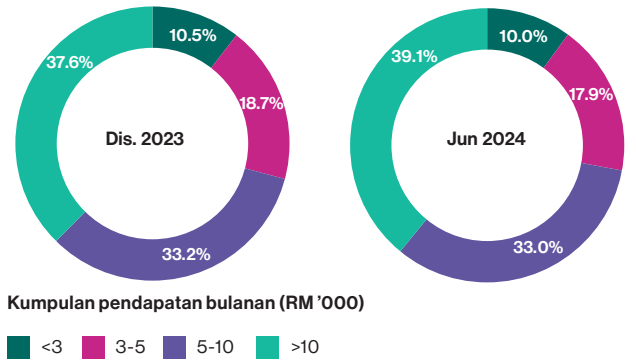
juga terus menurun (Jun 2024: 24.1%; Disember 2023: 25% daripada jumlah peminjam isi rumah). Lebih dua pertiga hutang DSR tinggi dipegang oleh peminjam berpendapatan sederhana dan tinggi yang lazimnya memiliki rizab kewangan yang lebih besar untuk mengekalkan bayaran balik pinjaman sekiranya berlaku kejutan kewangan. Dalam kalangan peminjam DSR tinggi, mereka yang juga mempunyai tahap pendapatan boleh guna bersih yang rendah dianggap lebih berisiko. Tanda-tanda tekanan dalam kalangan golongan peminjam tersebut kekal terhad, dengan nilai pinjaman tertunggak selama tiga bulan atau lebih terus berkurang (Jun 2024: 2.4%; Disember 2023: 2.9%; Disember 2019: 3% daripada jumlah dedahan) berikutan pertumbuhan pendapatan positif yang berterusan (rujuk Rencana 'Menilai Keupayaan Isi Rumah Membayar Hutang daripada Perspektif Selain DSR').

Rajah 1.17: Sektor Isi Rumah – Median Nisbah Hutang Kepada Pendapatan Mengikut Kumpulan Pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.18: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Sistem Perbankan Mengikut Kumpulan Pendapatan

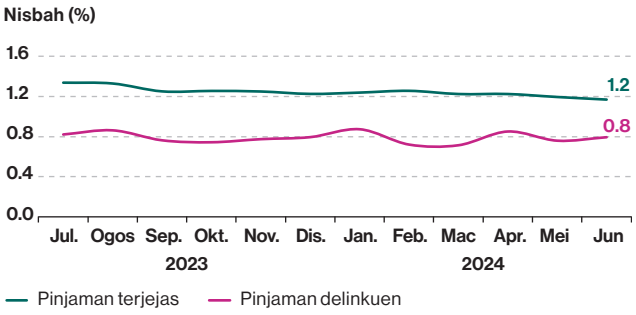


Nota: 1. Angka-angka tidak termasuk akaun pinjaman yang mempunyai maklumat pendapatan yang tidak lengkap.
2. Angka-angka tidak semestinya terjumlah disebabkan oleh penggenapan.

Sumber: Bank Negara Malaysia

Kualiti pinjaman isi rumah secara keseluruhan kekal utuh sepanjang tempoh tersebut, berikutan sebahagian besar peminjam terus mampu untuk membayar balik hutang (Rajah 1.19). Bahagian pinjaman isi rumah yang dikelaskan sebagai Tahap 2 (dikenal pasti mempunyai risiko kredit yang lebih tinggi) juga semakin berkurang kepada 4.4% (Disember 2023: 4.8%). Hal ini mencerminkan bayaran balik pinjaman yang berterusan oleh kebanyakan isi rumah, termasuk mereka yang telah keluar daripada program bantuan bayaran balik pinjaman. Tambahan pula, tanda-tanda tekanan baharu telah berkurang berikutan pinjaman isi rumah yang baru R&R menurun kepada RM3.3 bilion pada separuh pertama tahun 2024 (ST2 2023: RM4.6 bilion). Nilai ini bersamaan dengan 0.1% daripada jumlah keseluruhan pinjaman sistem perbankan dan IKP.

Rajah 1.19: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Terjejas dan Delinkuen dalam Sistem Perbankan



Sumber: Bank Negara Malaysia

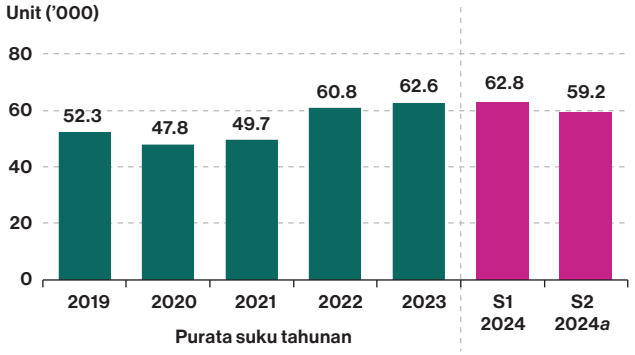
Meskipun bank-bank sebahagian besarnya telah kembali kepada amalan R&R sebelum pandemik, peminjam yang masih memerlukan bantuan lanjut tetapi tidak layak untuk program R&R bank-bank telah dirujuk kepada AKPK untuk bantuan penstrukturan semula hutang yang lebih menyeluruh. Seiring dengan usaha mempergiat jangkauan dan kesedaran yang dilaksanakan oleh AKPK, hal ini sedikit sebanyak menyumbang kepada pendaftaran yang meningkat sedikit dalam Program Pengurusan Kredit (Debt Management Programme, DMP) AKPK pada separuh pertama tahun 2024. Walau bagaimanapun, jumlah bahagian pinjaman isi rumah yang menerima bantuan bayaran balik pinjaman (R&R bank-bank dan DMP AKPK) kekal rendah pada 2% daripada jumlah keseluruhan pinjaman sistem perbankan dan IKP (Disember 2023: 2.2%).

Pada masa hadapan, keadaan ekonomi dan pasaran pekerja yang menggalakkan serta piawaian pemberian pinjaman yang kukuh akan menyokong keupayaan bayaran balik hutang isi rumah yang berterusan. Tekanan kos sara hidup mungkin terus mencabar sesetengah isi rumah yang asalnya mudah terjejas (contohnya daripada segmen pendapatan yang lebih rendah), namun sebarang kesan terhadap risiko kestabilan kewangan yang lebih meluas dijangka dapat dibendung dengan baik. Berikutan keadaan ekonomi yang semakin baik, prospek inisiatif rasionalisasi subsidi selanjutnya berserta langkah-langkah mitigasi oleh Kerajaan (dalam bentuk pindahan wang tunai dan bantuan bersasar lain kepada peminjam berpendapatan rendah) juga dijangka tidak memberikan kesan yang ketara terhadap daya tahan kewangan isi rumah.

Perkembangan dalam Pasaran Harta Kediaman

Transaksi pasaran perumahan secara amnya kekal melebihi paras sebelum pandemik pada separuh pertama tahun 2024 (Rajah 1.20). Segmen pasaran umum (*mass market*) (rumah berharga RM500,000 dan ke bawah) terus menjadi pendorong utama aktiviti, mencakupi hampir 80% jumlah urus niaga dalam tempoh tersebut. Permintaan terus disokong oleh pengecualian duti setem melalui Inisiatif Pemilikan Kediaman Malaysia (i-Miliki) yang masih tersedia hingga akhir tahun 2025 untuk pembeli rumah kali pertama yang membeli harta kediaman bernilai RM500,000 dan ke bawah. Tambahan pula, lebih 60% pelancaran perumahan baharu pada tahun 2023[27] berada dalam kategori harga RM500,000 dan ke bawah. Hal ini merupakan perkembangan positif ke arah mengurangkan ketidakpadanan penawaran-permintaan yang menjejaskan kemampuan memiliki rumah dan menyumbang kepada hutang isi rumah yang lebih tinggi. Namun begitu, jumlah unit rumah yang tidak terjual (Rajah 1.21) meningkat sedikit sejak beberapa bulan kebelakangan (Jun 2024: 134,170 unit; purata 2015–19: 130,210 unit), didorong oleh pertambahan bilangan unit sedang dibina yang tidak terjual. Keadaan ini mungkin mencerminkan peningkatan pelancaran perumahan baharu selepas pandemik, selaras dengan pemulihan pasaran perumahan. Sementara itu, bilangan unit telah siap yang tidak terjual terus menurun.[28]

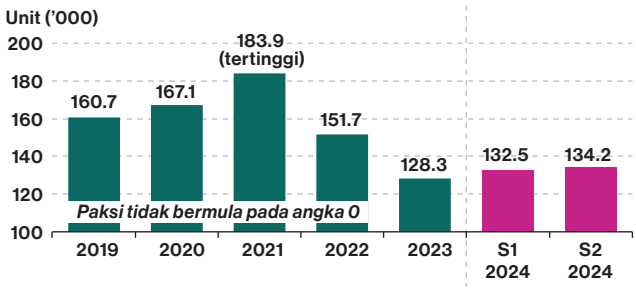
Rajah 1.20: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Transaksi Perumahan



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

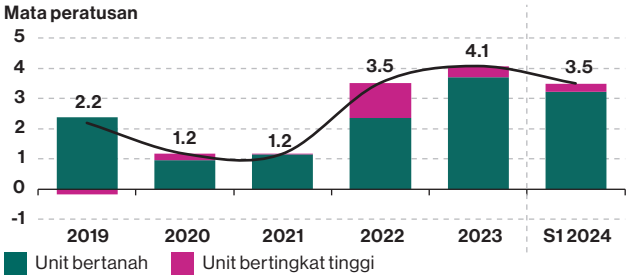
Harga rumah berkembang pada kadar sederhana sebanyak 3.5% pada suku pertama tahun 2024 (S4 2023: 3.8%), sebahagian besarnya didorong oleh harga harta kediaman bertanah yang lebih tinggi (Rajah 1.22). Harta tanah dalam segmen harta tanah bertingkat terus menunjukkan pergerakan harga yang lebih lemah dan tidak menentu. Keadaan ini mungkin disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk keanjalan penawaran yang lebih tinggi berbanding harta kediaman bertanah dan lebihan unit tidak terjual yang terus berlarutan. Sejak akhir-akhir ini, suatu perkembangan yang nyata ialah peningkatan popularitI pangsapuri perkhidmatan, yang dibina di atas tanah hak milik komersial lantas membolehkan pembangunan yang lebih padat. Ketidakseimbangan mungkin meningkat agak pantas dalam segmen ini jika kadar penawaran jauh melebihi permintaan dan pembelian didorong oleh jangkaan berlebihan berhubung dengan kenaikan harga. Usaha terkini oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (National Property Information Centre, NAPIC) untuk mengumpulkan dan menerbitkan data harga bagi segmen pangsapuri perkhidmatan adalah dialu-alukan dan juga tepat pada masanya kerana dapat menggalakkan keputusan pembelian berdasarkan maklumat yang lebih lengkap dalam kalangan peserta pasaran. Pada masa ini, segmen pangsapuri perkhidmatan masih agak kecil (6% daripada jumlah stok kediaman) berbanding dengan harta tanah bertingkat tradisional (28.7% daripada jumlah stok kediaman).[29]

[27] Data awalan untuk ST1 2024, yang mungkin disemak pada dua suku tahun yang akan datang, menunjukkan bahawa 63% daripada pelancaran perumahan baharu berharga RM500,000 dan ke bawah.

[28] Unit sedang dibina yang tidak terjual merujuk harta tanah yang telah berada di pasaran sekurang-kurangnya sembilan bulan selepas pelancaran tetapi masih dalam pembinaan. Unit telah siap yang tidak terjual merupakan harta tanah yang tidak terjual lebih daripada sembilan bulan selepas pelancaran tetapi telah siap dibina dan sudah menerima Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan.

[29] Pengiraan ini termasuk pangsapuri perkhidmatan sebagai sebahagian daripada jumlah stok kediaman. Namun begitu, pangsapuri perkhidmatan tidak termasuk dalam statistik harta kediaman NAPIC.

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

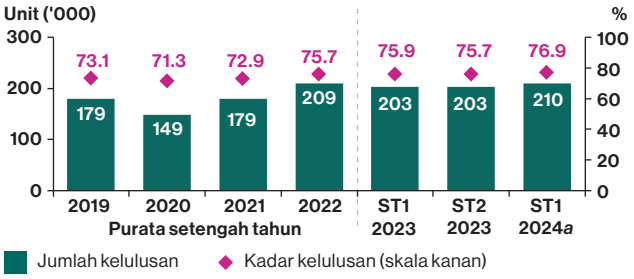


Nota: Unit bertingkat tinggi termasuk kondominium, pangsapuri dan rumah pangsa tetapi mengecualikan pangsapuri perkhidmatan.

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

Pembiayaan untuk pembelian harta kediaman kekal menggalakkan dengan pertumbuhan yang stabil dalam permohonan dan kelulusan pinjaman pada separuh pertama tahun 2024 (Rajah 1.23). Pertumbuhan pinjaman perumahan terkumpul (Jun 2024: 7.5%; Disember 2023: 7.3%) terus didorong terutamanya oleh para pemilik rumah yang mencakupi 76% daripada peningkatan pinjaman terkumpul sepanjang tahun 2023. Bahagian pinjaman baharu yang dikaitkan dengan pembelian untuk pelaburan (diwakili oleh peminjam yang mempunyai dua atau lebih pinjaman perumahan) menunjukkan sedikit peningkatan (Jun 2024: 24%; Disember 2023: 23%). Keadaan ini berikutan peningkatan aktiviti pasaran dan persaingan sengit yang berterusan dalam kalangan pemberi pinjaman yang menyebabkan kadar pemberian pinjaman kekal rendah (kadar purata pemberian pinjaman pada ST1 2024: 4.1%; ST2 2019: 4.4%). Hal ini menyumbang kepada kadar urus niaga perumahan yang lebih tinggi daripada biasa. Meskipun begitu, aktiviti spekulatif dalam pasaran harta tanah masih terkawal. Yang ketara, bilangan peminjam yang mempunyai tiga atau lebih pinjaman perumahan menunjukkan trend menurun dengan pertumbuhan tahunan negatif berturut-turut pada tiga suku terakhir. Setakat bulan Jun 2024, peminjam sedemikian membentuk bahagian yang sangat kecil iaitu 2.9% daripada semua peminjam pinjaman perumahan.

Rajah 1.23: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Permohonan Yang Diluluskan dan Kadar Kelulusan Pinjaman Perumahan



a Awalan

Nota: Kadar kelulusan dikira berdasarkan jumlah kelulusan.

Sumber: Bank Negara Malaysia

Median nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value*, LTV) bagi pinjaman perumahan terkumpul keseluruhan kekal berhemat (Jun 2024: 68.9%; Disember 2023: 68.2%). Nisbah ini memberikan penampan yang selesa untuk bank-bank dan para peminjam terhadap kemungkinan pembetulan harga rumah. Nisbah LTV berhemat juga diperhatikan bagi segmen harta tanah bertingkat (median nisbah LTV terkumpul: 69.8%). Dalam keadaan pasaran semasa yang agak stabil dan keupayaan berterusan isi rumah untuk membayar balik pinjaman, risiko pembetulan harga rumah secara meluas, mendadak dan tiba-tiba terus rendah. Meskipun begitu, pemberian diskaun dan rebat untuk pembelian harta tanah baharu yang tidak telus boleh mempengaruhi pengiraan LTV apabila diskaun dan rebat sedemikian tidak didedahkan kepada bank pembiaya. Hal ini meningkatkan baki risiko kepada bank-bank dan peminjam. Libat urus baru-baru ini dengan peserta pasaran dan profesional industri menunjukkan bahawa apabila amalan sedemikian wujud, LTV sebenar mungkin bernilai antara 8 hingga 33 mata peratusan lebih tinggi daripada LTV yang dilaporkan. Kemungkinan risiko adalah lebih tinggi untuk harta tanah bertingkat kerana gabungan kesan pertumbuhan harga yang perlahan dan kecenderungan pemberian diskaun dan rebat yang lebih tinggi boleh menyebabkan segmen ini lebih mudah terjejas jika berlaku pembetulan harga rumah. Oleh itu, peningkatan ketelusan berhubung dengan harga rumah kekal mustahak.