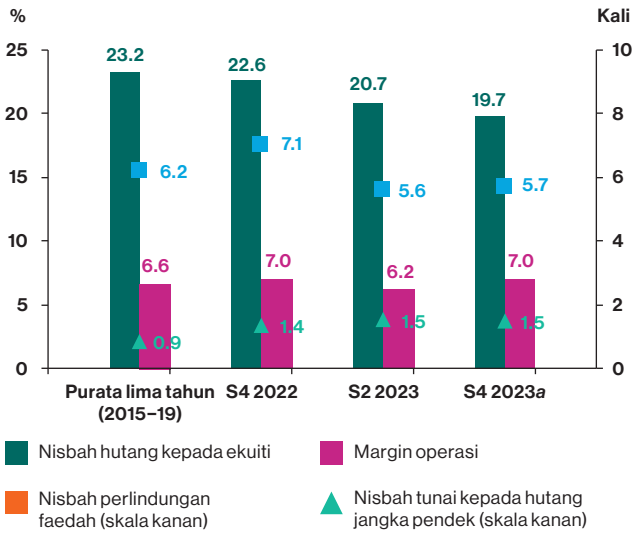
RISIKO KREDIT

Perniagaan kekal berdaya tahan terhadap cabaran yang berterusan

Perniagaan kekal berdaya tahan pada separuh kedua tahun 2023 walaupun keadaan operasi kekal mencabar berikutan rintangan yang berterusan. Pemulihan dan prestasi perniagaan kekal tidak seimbang. Perniagaan dalam sektor perkhidmatan memperoleh manfaat daripada peningkatan dalam perbelanjaan pengguna dan pelancongan. Perniagaan dalam sektor perkilangan bukan elektrik dan elektronik (*electrical and electronics,* E&E) juga mengalami sedikit kenaikan berikutan permintaan serantau luaran bertambah baik sedikit menjelang akhir tahun. Meskipun permintaan kekal menggalakkan, tekanan kos terus memberikan kesan pada margin keuntungan. Walaupun keadaan sedikit reda sepanjang tahun 2023, kos input kekal tinggi berbanding dengan paras sebelum pandemik dengan median nisbah kos barangan yang dijual[12] pada 78.8% (Jun 2023: 77.6%; purata 2015–19: 75.9%). Tekanan kos lebih ketara dalam sektor pembinaan dan perkilangan kerana pengurangan yang diperhatikan dalam harga input masih belum memberikan kesan yang ketara terhadap kos disebabkan oleh obligasi kontraktual yang sedia ada. Kos tenaga pekerja juga kekal tinggi dalam keadaan persaingan yang sengit untuk mendapatkan tenaga kerja mahir. Dalam segmen harta tanah komersial, keadaan lebihan bekalan terus berlanjutan walaupun kegiatan pasaran adalah lebih tinggi. Bekalan baharu tambahan bersama-sama dengan peralihan pilihan pelanggan terhadap ruang komersial yang lebih baharu dan 'bersijil hijau' terus memberikan kesan terhadap kadar penghunian dan sewa.

Meskipun tekanan kos berterusan, margin operasi agregat perniagaan meningkat pada separuh kedua tahun 2023. Hal ini berikutan pertumbuhan perolehan syarikat terus disokong oleh permintaan dalam negeri yang kukuh (Rajah 1.4). Hutang perniagaan terus menunjukkan trend menurun, manakala penampan wang tunai kekal tinggi melebihi paras sebelum pandemik. Hal ini menyokong keseluruhan keupayaan perniagaan untuk membayar balik hutang, dengan median nisbah perlindungan faedah (*interest coverage ratio*, ICR) kekal melebihi paras ambang kehematan sebanyak dua kali pada 5.7 kali. Keseluruhan bahagian syarikat berisiko[13] juga bertambah baik kepada 26.2%, walaupun masih kekal melebihi purata sebelum pandemik (Rajah 1.5). Sesetengah perniagaan terus menghadapi cabaran yang mencerminkan pemulihan yang tidak seimbang. Meskipun pemulihan dalam ketibaan pelancong memberikan sokongan terhadap sektor berkaitan pelancongan, jumlah perbelanjaan pelancong masih belum pulih ke paras sebelum pandemik. Syarikat dalam subsektor makanan dan minuman serta penginapan telah terjejas oleh perubahan dalam pilihan dan tingkah laku sesetengah pengguna yang lebih mengutamakan perbelanjaan untuk barangan keperluan dalam keadaan kos sara hidup yang lebih tinggi. Walaupun kos perniagaan kekal tinggi dalam sektor pembinaan dan perkilangan, beberapa syarikat dalam sektor ini mula melihat prestasi kewangan mereka pulih kembali pada separuh kedua tahun 2023 selepas merekodkan kerugian yang ketara sebelum ini. Peningkatan ini disebabkan terutamanya oleh pengembangan dalam aktiviti pembinaan, yang juga memberikan manfaat kepada pengilang bahan binaan.

Rajah 1.4: Sektor Perniagaan – Penunjuk Prestasi Kewangan Utama



a Awalan

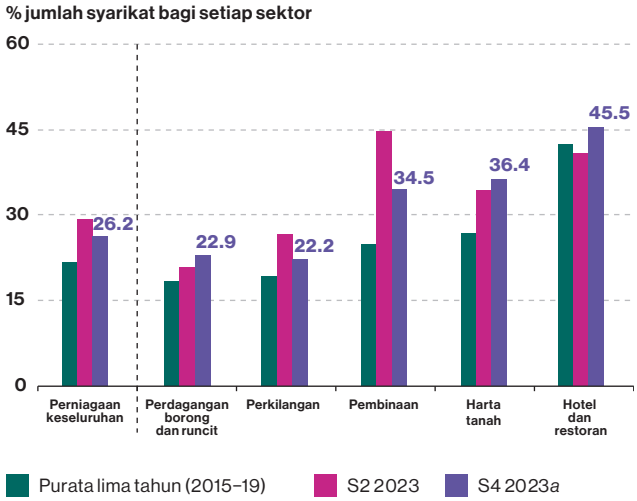
Nota: Paras ambang kehematan bagi nisbah perlindungan faedah dan nisbah tunai kepada hutang jangka pendek masing-masing adalah dua kali dan satu kali.

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

[12] 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.

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

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



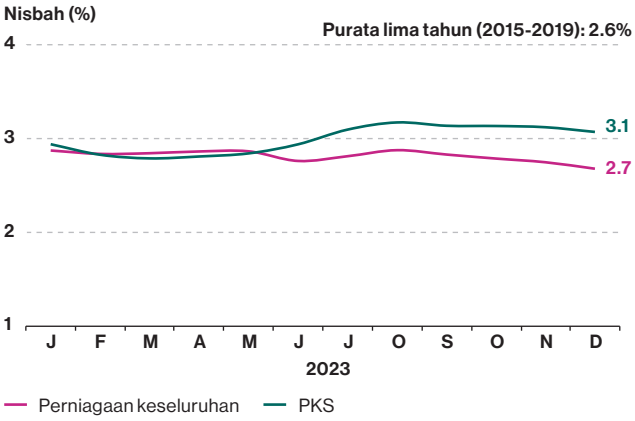
a Awalan

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

Pinjaman perniagaan berkembang sebanyak 3.6% (Jun 2023: 0.6%) pada separuh kedua tahun 2023. Pertumbuhan pinjaman didorong terutamanya oleh pinjaman perniagaan kecil dan sederhana (PKS), khususnya untuk tujuan modal kerja. Pertumbuhan ini disokong oleh kemudahan berterusan di bawah Dana BNM untuk PKS.[14] Sementara itu, penguncupan pertumbuhan pinjaman yang lebih kecil dicatatkan dalam kalangan syarikat yang lebih besar, sejajar dengan prospek perniagaan yang lebih positif (Disember 2023: -0.5%; Jun 2023: -4.6%). Syarikat korporat besar juga memanfaatkan pasaran bon syarikat berikutan keadaan pendanaan yang menggalakkan, memandangkan spread bon yang semakin mengecil untuk penerbit bon berkualiti tinggi. Hasilnya, pertumbuhan tahunan bon korporat terkumpul dicatatkan pada 4.3% (Jun 2023: 5.2%).

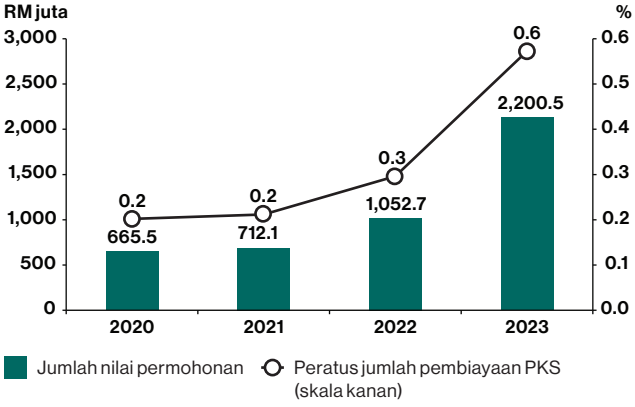
Walaupun kualiti kredit keseluruhan pinjaman perniagaan kekal kukuh, sesetengah PKS menunjukkan tanda-tanda kelemahan kewangan. Bahagian bayaran balik pinjaman PKS tertunggak[15] naik kepada 2.1% (Jun 2023: 1.6%) daripada jumlah pinjaman PKS. Sebahagian besar kenaikan ini disebabkan oleh PKS yang mempunyai sejarah bayaran balik pinjaman yang tidak mengikut jadual. Tinjauan daripada bank-bank menunjukkan bahawa peminjam PKS terus membuat bayaran balik sekali-sekala atau membayar sebahagian sahaja untuk menguruskan aliran tunai mereka sambil mengelak kemungkiran dalam obligasi hutang. Pinjaman terjejas PKS juga kekal tinggi pada 3.1% daripada jumlah pinjaman PKS (Rajah 1.6). Sesetengah PKS yang menghadapi kesukaran bayaran balik pinjaman telah mengambil langkah proaktif untuk berbincang dengan institusi perbankan dan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) untuk mendapatkan bantuan bayaran balik pinjaman. Bilangan permohonan bantuan bayaran balik pinjaman daripada PKS di AKPK pada separuh kedua tahun 2023 bertambah sekali ganda berbanding dengan tempoh yang sama pada tahun 2022. Sebahagiannya disebabkan oleh tahap kesedaran yang lebih tinggi tentang perkhidmatan AKPK. Namun, jumlah ini kekal kecil iaitu pada 0.6% daripada jumlah pinjaman PKS (Rajah 1.7). Pendaftaran baharu untuk bantuan bayaran balik pinjaman yang ditawarkan oleh bank-bank[16] juga meningkat dari paras yang rendah (Disember 2023: 0.2% daripada jumlah pinjaman PKS; Jun 2023: 0.1%).

Rajah 1.6: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.7: Sektor Perniagaan – Permohonan Bantuan Bayaran Balik AKPK oleh PKS



Sumber: Bank Negara Malaysia

[14] Kira-kira RM7.9 bilion daripada jumlah peruntukan RM32.4 bilion kekal tersedia pada akhir bulan Disember 2023.

[15] Merujuk pinjaman tertunggak satu atau dua bulan, atau tertunggak antara 30 hingga 90 hari.

[16] Merujuk program penjadualan dan penstrukturan semula (*rescheduling and restructuring*, R&R).

Pemacu risiko ini terus diimbangi oleh bayaran balik yang berterusan oleh sebahagian besar PKS yang telah menamatkan program bantuan bayaran balik pinjaman yang diperkenalkan semasa pandemik. Pinjaman bank oleh PKS di bawah bantuan bayaran balik pinjaman terus menurun kepada 5.4% daripada jumlah pinjaman PKS (Jun 2023: 5.5%), atau 0.9% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP). Hampir semua (94%) PKS yang menamatkan program bantuan bayaran balik pinjaman telah dapat menyambung dan mengekalkan bayaran balik pinjaman mereka tepat pada masanya.

Sebaliknya, kualiti peminjaman syarikat korporat besar telah meningkat sejajar dengan peningkatan daya tahan kewangan syarikat-syarikat ini. Terdapat bank-bank yang mula memasukkan kira semula (*write-back*) peruntukan terhadap dedahan syarikat-syarikat besar. Hal ini mencerminkan peningkatan yang berterusan dalam pemulihan aktiviti perniagaan serta prospek yang lebih positif untuk syarikat tertentu. Pergerakan ringgit pada separuh kedua tahun 2023 menjadi tumpuan bagi syarikat korporat yang mempunyai obligasi hutang luar negeri. Walau bagaimanapun, risiko daripada hutang luar negeri syarikat bukan kewangan dapat diuruskan kerana kebanyakan dedahan daripada syarikat korporat pemastautin besar dilindung nilai secara semula jadi atau dari segi kewangan terhadap ketidakpadanan mata wang. Hanya sebilangan kecil syarikat yang pinjamannya tidak dilindung nilai mungkin terdedah kepada volatiliti kadar pertukaran (22% daripada semua pinjaman luar negeri syarikat yang dikawal pemastautin bersamaan dengan hanya 1.8% daripada jumlah hutang perniagaan). Walau bagaimanapun, peminjam-peminjam ini hanya mempunyai pinjaman domestik yang minimum (kurang daripada 0.5% daripada jumlah pinjaman perbankan domestik). Oleh itu, risiko penularan terhadap kestabilan kewangan domestik adalah terhad. Sesetengah syarikat korporat secara berhemat telah membayar dahulu pinjaman mereka dalam mata wang USD untuk menguruskan kenaikan kos pinjaman mata wang USD dalam persekitaran kadar faedah yang tinggi. Sebahagian besar dedahan hutang luar negeri syarikat korporat (71%) mempunyai tempoh matang melebihi satu tahun, lantas mengurangkan lagi risiko pelanjutan (*rollover risk*). Dedahan ini juga kekal dilindungi oleh aset, dengan aset luar negeri syarikat korporat pada 1.1 kali melebihi hutang luar negeri syarikat korporat.

Ujian tekanan yang dilaksanakan oleh BNM mengesahkan bahawa bank-bank mempunyai penampan modal yang mencukupi untuk menghadapi potensi kerugian kredit yang meningkat daripada sektor perniagaan dalam senario tekanan yang buruk (rujuk bahagian 'Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk maklumat lanjut). Selain itu, mekanisme penyelesaian hutang seperti Skim Penyelesaian Pinjaman Kecil (Small Debt Resolution Scheme, SDRS), Jawatankuasa Penstrukturan Semula Hutang Korporat (Corporate Debt Restructuring Committee, CDRC) dan mekanisme penyelamatan (*rescue mechanism*) korporat yang dibenarkan oleh mahkamah menyediakan pilihan untuk penstrukturan semula untuk syarikat yang menghadapi kesukaran tetapi berdaya maju.[17] Pindaan perundangan baru-baru ini kepada Akta Syarikat 2016 akan meluaskan rangkuman syarikat yang akan mendapat manfaat daripada mekanisme penyelamatan ini sambil menerapkan perlindungan yang sewajarnya daripada penyalahgunaan.[18]

Pada masa hadapan, pemulihan kitaran teknologi global yang dijangkakan serta perkembangan yang berterusan dalam pelaksanaan pelaburan domestik dan usaha infrastruktur akan terus menyokong perolehan perniagaan. Berlatarkan keadaan ini, pelaksanaan rasionalisasi subsidi, pelarasan cukai dan dasar upah, meskipun perlu, akan memberikan kesan terhadap prospek kewangan perniagaan dalam jangka masa pendek. Konflik geopolitik yang berterusan, hala tuju ekonomi China dan volatiliti pasaran kewangan menimbulkan lebih banyak cabaran bersama-sama dengan peningkatan tumpuan terhadap risiko dan peluang berkaitan iklim. Bank-bank mempunyai penampan yang mencukupi terhadap potensi risiko pertumbuhan menjadi perlahan, disokong oleh peruntukan yang konservatif dan tahap modal yang kukuh. Kemerosotan kualiti kredit yang meluas tidak dijangkakan berlaku, seperti yang ditunjukkan oleh nisbah Tahap 2 yang semakin baik (Disember 2023: 12.4% daripada jumlah pinjaman perniagaan; Jun 2023: 13.8%), yang mencerminkan peningkatan dalam prospek pertumbuhan ekonomi Malaysia.

[17] Rujuk rencana 'Mekanisme Penyelesaian Hutang bagi Perniagaan Berdaya Maju yang Menghadapi Kesukaran Kewangan Sementara' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Kedua Tahun 2020 BNM untuk maklumat lanjut.

[18] Rang Undang-Undang Syarikat (Pindaan) 2023, yang bertujuan untuk memperkukuh rangka kerja pemulihan syarikat dan mempertingkatkan ketelusan syarikat korporat dalam Akta Syarikat 2016, telah dibentangkan dan diluluskan di Parlimen pada bulan Disember 2023. Hal ini dijangka akan diwartakan sebagai undang-undang pada tahun 2024.

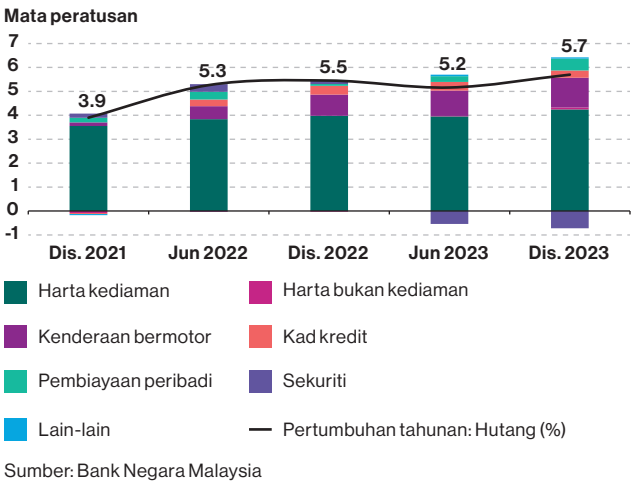
Risiko kredit keseluruhan daripada sektor isi rumah kekal terkawal, disokong oleh peningkatan yang berterusan dalam pendapatan dan guna tenaga

Pada separuh kedua tahun 2023, hutang isi rumah[19] berkembang pada kadar yang lebih pantas, dalam keadaan pasaran pekerja dan kegiatan ekonomi yang terus meningkat (Rajah 1.8). Pertumbuhan hutang keseluruhan terus didorong sebahagian besarnya oleh pinjaman perumahan dan kereta, yang secara kolektif merangkumi hampir tiga perempat (73.7%) daripada jumlah hutang isi rumah (Rajah 1.9). Pertumbuhan pinjaman perumahan mencerminkan peningkatan secara menyeluruh dalam aktiviti pasaran harta kediaman, ditambah lagi dengan sokongan pengecualian atau pelepasan (*remission*) duti setem yang terus disediakan untuk pembeli rumah kali pertama. Sementara itu, pinjaman kereta kekal pada trend menaik, disokong oleh jualan kereta yang lebih tinggi berikutan kempen promosi dan pelancaran model baharu, termasuk kenderaan elektrik, dalam tempoh tersebut.

Isi rumah terus mengambil lebih banyak hutang peribadi dan kad kredit dalam tempoh tersebut. Walau bagaimanapun, bahagian hutang tidak bercagar daripada keseluruhan hutang isi rumah kekal tidak berubah (15.5% daripada jumlah hutang isi rumah). Penelitian lebih lanjut pada hutang pembiayaan peribadi dan hutang kad kredit baharu juga menunjukkan bahawa risiko kekal terurus. Kelulusan pembiayaan peribadi baharu oleh bank-bank pada tahun 2023 kepada peminjam daripada semua segmen pendapatan dikaitkan terutamanya dengan penyatuan hutang (*debt consolidation*), yang membantu mengekalkan daya tahan isi rumah. Pertumbuhan dalam hutang kad kredit terkumpul juga konsisten dengan pemulihan berterusan dalam perbelanjaan pengguna. Selain itu, keperluan berhemat terus dilaksanakan untuk memastikan permohonan kad kredit baharu tertakluk pada penilaian kemampuan dan had kredit yang berpatutan. Selaras dengan pemerhatian ini, transaksi pendahuluan tunai kad kredit kekal rendah pada 1.3% daripada jumlah transaksi kad (Jun 2023: 1.3%; purata 2015–19: 2.2%). Bahagian baki pusingan daripada baki kad kredit terkumpul juga terus menunjukkan trend menurun kepada 47.9% (Jun 2023: 50.9%; purata 2015–19: 60.6%). Pinjaman untuk pembelian sekuriti terus menurun (-13.8%; Jun 2023: -10.2%). Hal ini didorong terutamanya oleh pembiayaan Amanah Saham Bumiputera (ASB) yang lebih rendah kerana spread yang mengecil antara kadar pembiayaan dengan kadar dividen menjurus kepada penebusan yang lebih tinggi serta permintaan baharu yang lebih rendah untuk pinjaman tersebut.

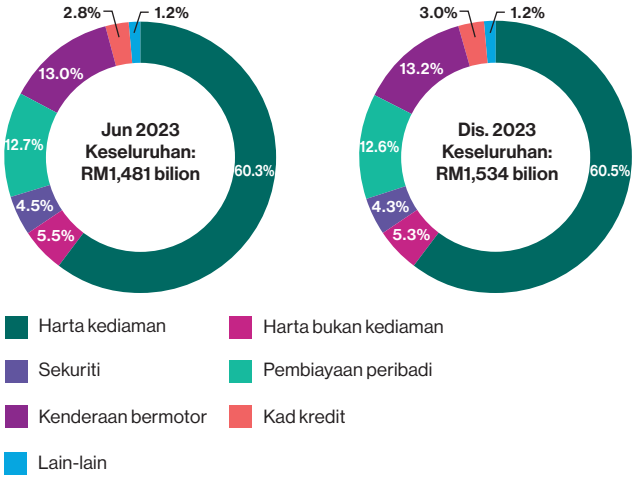
[19] Pinjaman yang diberikan oleh institusi perbankan dan institusi kewangan bukan bank.

Rajah 1.8: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Hutang Tahunan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.9: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Mengikut Tujuan



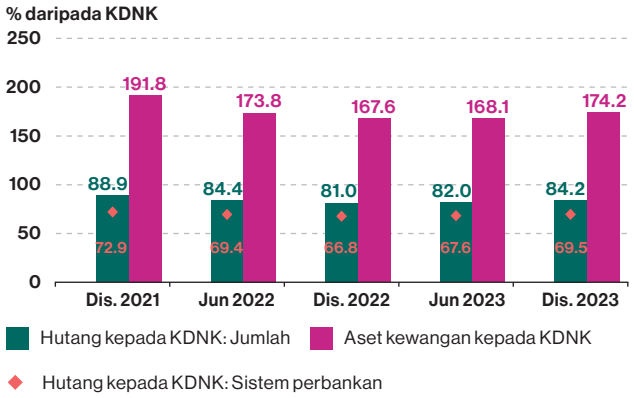
Nota: Angka-angka tidak semestinya terjumlah disebabkan oleh penggenapan.

Sumber: Bank Negara Malaysia

Setakat bulan Disember 2023, nisbah hutang isi rumah kepada KDNK dan nisbah hutang isi rumah sistem perbankan kepada KDNK masing-masing kekal tinggi pada 84.2% dan 69.5% (Rajah 1.10). Walaupun begitu, isi rumah secara amnya kekal berdaya tahan. Sekitar 70.9% daripada pemegang hutang sistem perbankan isi rumah

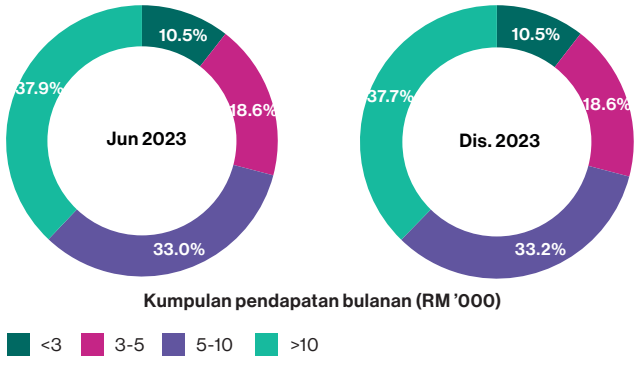
terdiri daripada peminjam berpendapatan sederhana dan tinggi dengan pendapatan bulanan RM5,000 dan ke atas (Rajah 1.11). Median nisbah hutang kepada pendapatan keseluruhan adalah stabil pada 1.4 kali (Jun 2023: 1.4 kali) berikutan bank-bank mengekalkan piawaian pemberian pinjaman yang mantap (Rajah 1.12). Penunjuk lain juga menunjukkan keupayaan membayar hutang yang mampan. Pada separuh kedua tahun 2023, nisbah khidmat hutang (*debt service ratio*, DSR) bagi pinjaman isi rumah yang baru diluluskan dan terkumpul masing-masing berada pada 41% dan 35% (Jun 2023: 41% dan 35%), lantas menyediakan penampan yang kukuh untuk isi rumah bagi memenuhi obligasi pinjaman mereka. Sementara itu, bahagian peminjam yang mempunyai DSR melebihi 60% secara amnya kekal tidak berubah pada kira-kira satu perempat daripada jumlah peminjam isi rumah. Lebih dua pertiga (69%) hutang dengan DSR yang

Rajah 1.10: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama



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

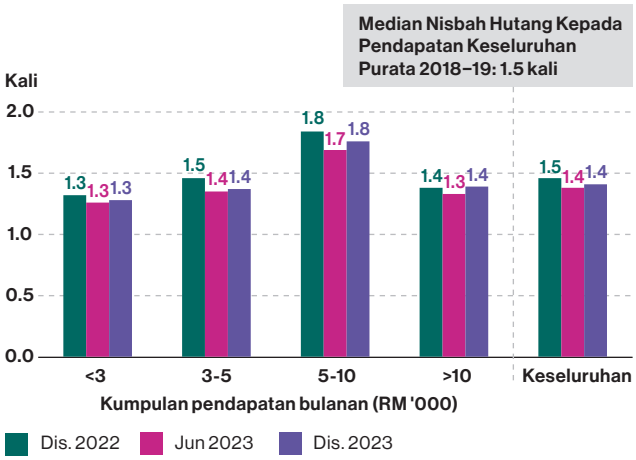
Rajah 1.11: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Sistem Perbankan Mengikut Kumpulan Pendapatan



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



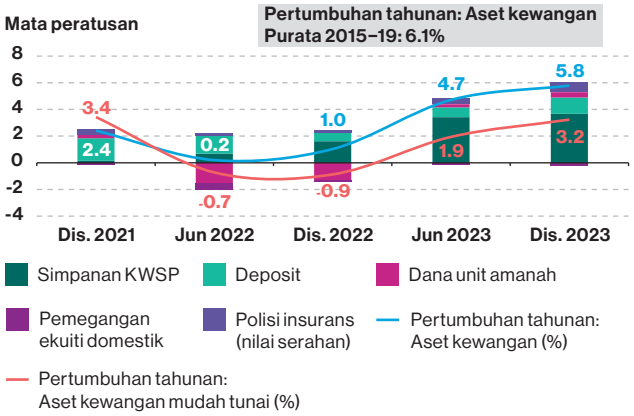
Sumber: Bank Negara Malaysia

tinggi dipegang oleh peminjam berpendapatan sederhana dan tinggi yang lazimnya mempunyai penampan kewangan yang lebih besar untuk mengekalkan bayaran balik pinjaman sekiranya berlaku kejutan kewangan. Hal ini dicerminkan dalam nisbah pinjaman terjejas yang rendah dan stabil dalam kalangan peminjam dengan DSR yang tinggi (1.2%; Jun 2023: 1.3%).

Bahagian isi rumah yang dilaporkan menghadapi kesukaran untuk menanggung perbelanjaan keperluan bulanan dengan pendapatan semasa mereka meningkat sedikit pada tahun 2023, terutamanya dalam kalangan kumpulan berpendapatan rendah.[20] Walau bagaimanapun, kebanyakan isi rumah dapat mengekalkan tahap penggunaan dan simpanan. Perbelanjaan isi rumah untuk barangan keperluan dan perbelanjaan budi bicara terus berkembang, lalu memberikan sokongan kepada penggunaan swasta yang meningkat sebanyak 4.4% pada separuh kedua tahun 2023. Hal ini diiringi oleh pertumbuhan kukuh yang berterusan dalam nilai perbelanjaan kad debit sebanyak 13.5%. Nilai perbelanjaan kad kredit turut berkembang sebanyak 9.2%, dengan bahagian baki pusingan terus menunjukkan trend menurun seperti yang dinyatakan sebelum ini. Aset kewangan isi rumah juga mencatatkan pertumbuhan yang kukuh (5.8%; Jun 2023: 4.7%; purata 2015–19: 6.1%) (Rajah 1.13) menerusi simpanan yang lebih tinggi dalam bentuk deposit bank dan caruman kepada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP). Hal ini selaras dengan keadaan pasaran

[20] Berdasarkan Tinjauan Sentimen Pengguna bulanan BNM. Tinjauan ini bertujuan mengukur sentimen ekonomi dan kewangan secara am serta jangkaan pengguna Malaysia mengenai pelbagai topik seperti kedudukan kewangan isi rumah, perkembangan pasaran pekerja dan kos sara hidup. Tinjauan ini adalah berdasarkan sampel yang mewakili isi rumah merentas semua tahap pendapatan di seluruh negara.

Rajah 1.13: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Tahunan Aset Kewangan

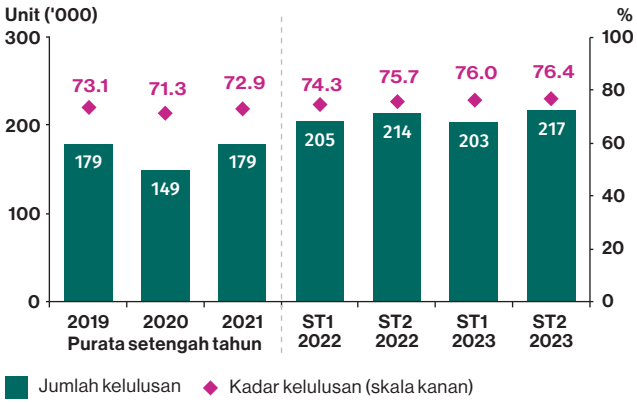


Sumber: Bank Negara Malaysia, Bursa Malaysia, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia

pekerja yang bertambah baik. Sehubungan dengan itu, isi rumah terus memiliki aset kewangan melebihi hutang, dengan nilai agregat aset kewangan kekal stabil pada 2.1 kali jumlah hutang isi rumah (Jun 2023: 2.1 kali; Disember 2022: 2.1 kali).

Pembiayaan rumah terus mencakupi sebahagian besar hutang isi rumah (60.5% daripada jumlah hutang isi rumah). Aktiviti pembiayaan bagi pembelian harta kediaman kekal menggalakkan pada separuh kedua tahun 2023, dengan permohonan dan kelulusan pinjaman meningkat berikutan keadaan pasaran pekerja yang bertambah baik (Rajah 1.14). Kadar purata pemberian pinjaman baharu bagi pembiayaan rumah berada di bawah paras yang dicatatkan pada separuh kedua tahun 2019 (purata ST2 2023: 4.2%; purata ST2 2019: 4.4%) ketika OPR berada pada kadar 3.00%. Hal ini mencerminkan persaingan yang sengit dalam kalangan institusi kewangan (Rajah 1.15). Keadaan ini telah membantu menyokong akses kepada pembiayaan untuk pembeli rumah yang baharu. Pemilik rumah[21] terus memacu pertumbuhan keseluruhan pinjaman perumahan, mencakupi lebih dua pertiga daripada peningkatan keseluruhan pinjaman perumahan. Para peminjam ini lazimnya mempunyai insentif yang lebih tinggi untuk membayar pinjaman mereka. Median nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value*, LTV) bagi pinjaman perumahan terkumpul kekal berhemat (66.6%; Jun 2023: 65.9%). Nisbah ini memberikan penampan yang selesa untuk bank-bank dan peminjam terhadap pembetulan harga rumah, walaupun risiko untuk keadaan ini berlaku telah berkurang berikutan peningkatan aktiviti dalam pasaran perumahan (lihat rencana mengenai 'Perkembangan dalam Pasaran Harta Kediaman').

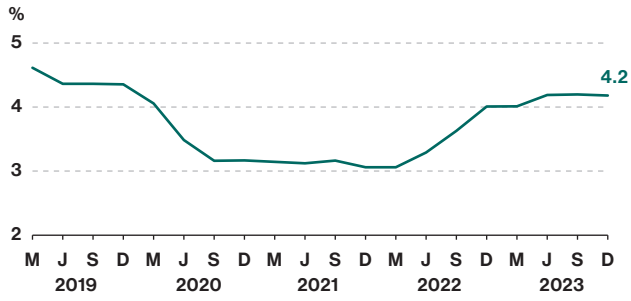
Rajah 1.14: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Permohonan Yang Diluluskan dan Kadar Kelulusan Pinjaman Perumahan



Nota: Kadar kelulusan dikira berdasarkan jumlah kelulusan.

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.15: Pasaran Harta Tanah – Kadar Pinjaman Purata bagi Pinjaman Perumahan Baharu



Sumber: Bank Negara Malaysia

Risiko daripada pelaburan harta tanah yang menggunakan kredit kekal rendah. Pertumbuhan pinjaman perumahan terkumpul untuk pelabur harta tanah individu[22] berkembang pada kadar yang agak sederhana pada separuh kedua tahun 2023 (4.5%; Jun 2023: 4.4%), jauh di bawah kadar pertumbuhan pinjaman oleh pemilik rumah (9.2%; Jun 2023: 8.6%). Median nisbah LTV bagi pinjaman perumahan terkumpul oleh pelabur harta tanah individu juga stabil pada 62.9% (Jun 2023: 62.4%). Sebahagian besar pelabur ini tidak mempunyai lebih daripada dua pinjaman harta tanah. Pandangan daripada bank-bank menunjukkan bahawa selaras dengan sejarah prestasi pinjaman mereka sebelum ini, golongan pelabur harta tanah individu ini pada amnya mempunyai insentif yang kukuh untuk membayar balik pinjaman mereka, iaitu setanding dengan pemilik rumah (nisbah pinjaman terjejas bulan Disember 2023 untuk individu dengan hanya dua pinjaman harta tanah terkumpul: 1.0%; pemilik rumah: 1.4%). Keadaan ini sebahagiannya

[21] Diwakili oleh peminjam individu dengan satu pinjaman perumahan, termasuk pembeli rumah kali pertama.

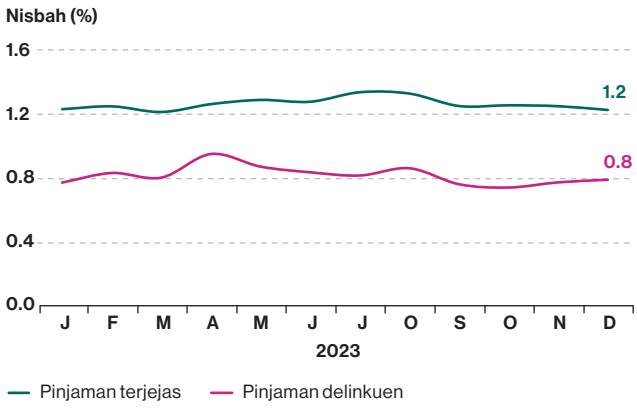
[22] Pelabur harta tanah individu merujuk kepada peminjam individu yang mempunyai lebih daripada satu pinjaman perumahan.

disebabkan oleh hasrat jangka panjang pelabur untuk memiliki harta tanah (contohnya pembelian untuk anak-anak atau sebagai sumber pendapatan persaraan). Bahagian dedahan sedemikian yang berada dalam kedudukan ekuiti negatif juga kekal kecil (1.1%).

Daya tahan isi rumah secara keseluruhan kekal utuh berikutan keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan, namun terdapat kelemahan yang berlarutan dalam segmen tertentu

Kualiti pinjaman isi rumah secara keseluruhan kekal mantap (Rajah 1.16). Bahagian pinjaman isi rumah yang diklasifikasikan sebagai Tahap 2 (dikenal pasti sebagai mempunyai risiko kredit yang lebih tinggi) meningkat sedikit (4.8%; Jun 2023: 4.3%). Nilai pinjaman Tahap 2 isi rumah ini kekal dalam jangkaan bank dan berada kira-kira 40% lebih rendah berbanding paras ketika kemuncak wabak. Walau bagaimanapun, tanda-tanda baharu tekanan telah berkurang. Bahagian keseluruhan pinjaman isi rumah yang berada di bawah bantuan bayaran balik pinjaman sebahagian besarnya kekal stabil (1.6%; Jun 2023: 1.8% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan IKP), dengan jumlah pinjaman baharu yang tertunggak adalah lebih rendah pada tempoh tersebut. Pinjaman isi rumah baharu di bawah penstrukturan dan penjadualan semula juga kekal kecil pada RM4.6 bilion, bersamaan dengan 0.2% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan IKP. Daripada jumlah ini, dedahan dengan kesukaran baharu (dedahan tanpa sejarah bantuan bayaran balik pinjaman) hanya berjumlah RM1.6 bilion (atau 0.1% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan IKP). Keadaan ini menunjukkan bahawa segmen kelemahan baharu adalah terhad.

Rajah 1.16: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Terjejas dan Delinkuen dalam Sistem Perbankan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Isi rumah yang menghadapi kesukaran untuk membuat bayaran balik pinjaman masih terkawal kepada segmen kecil peminjam dengan kelemahan kewangan sedia ada. Segmen ini termasuk (i) peminjam berpendapatan rendah, (ii) peminjam yang sebelum ini berada di bawah program bantuan bayaran balik pinjaman, dan (iii) peminjam yang tahap pendapatannya masih belum pulih sepenuhnya sejak pandemik. Bantuan pengurusan kewangan dan pengurusan hutang terus disediakan melalui Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) untuk membantu segmen peminjam ini mencapai kedudukan kewangan yang lebih kukuh. Pendaftaran untuk Program Pengurusan Hutang (Debt Management Programme, DMP) AKPK bagi tahun 2023 meningkat kepada 52,057 kes (2022: 34,670 kes; 2019: 48,581 kes) apabila lebih ramai peminjam mendapatkan bantuan untuk menguruskan hutang mereka berikutan tekanan kos sara hidup. Kesedaran yang lebih tinggi mengenai sokongan yang ada turut menyumbang kepada peningkatan pendaftaran. Bahagian keseluruhan hutang isi rumah di bawah DMP kekal kecil (0.54% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan IKP; Jun 2023: 0.49%; Disember 2019: 0.49%).

Keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan, bantuan bayaran balik pinjaman yang terus tersedia untuk peminjam yang berdaya maju serta langkah-langkah sokongan oleh kerajaan untuk isi rumah mudah terjejas dijangka terus memberikan sokongan kepada keupayaan isi rumah secara keseluruhan untuk membayar balik hutang. Namun begitu, bank-bank kekal berdaya tahan terhadap potensi tekanan sektor isi rumah seandainya berlaku kemungkinan bahawa cabaran berterusan yang dihadapi oleh sesetengah peminjam menjadi semakin meluas. Ujian tekanan terkini yang dijalankan oleh BNM menunjukkan bahawa hingga 4.8% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan mungkin berisiko mungkir menjelang akhir tahun 2026 jika peminjam isi rumah mengalami kejutan pasaran pekerja yang teruk dengan kadar pengangguran mencecah setinggi 6.0%. Walau bagaimanapun, senario ini masih mampu ditangani oleh lebihan penampan modal bank-bank (rujuk bahagian 'Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk butiran lanjut).

Perkembangan dalam Pasaran Harta Kediaman

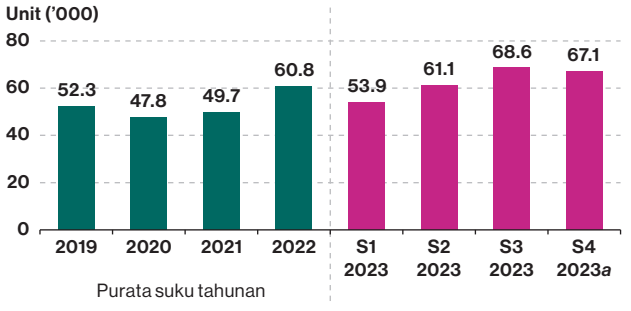
Pasaran harta kediaman Malaysia meneruskan momentum pemulihannya pada separuh kedua tahun 2023, dengan aktiviti pasaran yang bertambah baik. Berlatarkan keadaan pendapatan dan guna tenaga yang bertambah baik, permintaan untuk perumahan terus menggalakkan. Jumlah transaksi harta kediaman terus meningkat pada separuh kedua tahun 2023 kepada paras yang lebih tinggi berbanding sebelum pandemik (Rajah 1.17). Lebih tiga perempat daripada transaksi ini adalah untuk pembelian harta tanah dalam segmen pasaran umum (*mass market*) (iaitu rumah berharga RM500,000 dan ke bawah).[23] Permintaan untuk perumahan juga disokong oleh langkah-langkah yang menggalakkan pemilikan rumah,[24] serta keadaan pembiayaan yang berdaya saing. Jumlah permohonan dan kelulusan pinjaman perumahan juga meningkat dalam tempoh tersebut.

Walaupun transaksi meningkat di semua negeri utama,[25] aktiviti pasaran ketara khususnya di Johor. Peningkatan ini dirangsang oleh sentimen yang bertambah baik berhubung dengan pembangunan beberapa projek seperti Zon Ekonomi Khas dan Sistem Transit Rapid Link Johor Bahru–Singapura, serta permintaan yang menggalakkan daripada rakyat Malaysia yang bekerja di Singapura. Yang penting, tanda-tanda aktiviti spekulatif kekal terhad, memandangkan kebanyakan pembelian ini dibuat oleh pembeli rumah kali pertama dan kedua.

Harga rumah[26] berkembang sebanyak 3.3% pada suku ketiga tahun 2023 (Rajah 1.18). Pertumbuhan ini sebahagian besarnya didorong oleh harga harta kediaman bertanah yang lebih tinggi, sekali gus mencerminkan ketidakpadanan permintaan dan bekalan yang berlarutan untuk perumahan mampu milik dalam keadaan permintaan yang lebih kukuh untuk rumah bertanah yang baharu berbanding dengan unit bangunan tinggi. Negeri-negeri utama terus memacu pertumbuhan harga rumah secara keseluruhan, dengan Johor khususnya mencatatkan pertumbuhan yang kukuh.

Peningkatan dalam pasaran perumahan telah mengurangkan risiko penurunan harga rumah yang mendadak dan ketara kepada peminjam isi rumah dan pemberi pinjaman. Jumlah unit rumah tidak terjual juga terus menurun kepada 128,315 unit (Jun 2023: 141,855 unit; purata 2015–19: 130,210 unit), lantas mengurangkan lagi risiko harga rumah menjadi lebih rendah. Risiko dijangka kekal rendah pada masa hadapan. Hal ini disokong oleh (i) pertumbuhan pendapatan dan penduduk yang mampan, sekali gus menyokong permintaan untuk perumahan, dan (ii) risiko rendah berhubung dengan kemungkiran isi rumah dan penyitaan harta tanah yang meluas yang akan menjejaskan harga rumah. Walau bagaimanapun, isu kemampuan memiliki rumah dijangka berpanjangan dalam tempoh terdekat berikutan kos pembinaan yang meningkat, yang mungkin akan dipindahkan oleh pemaju perumahan kepada pembeli rumah, serta pelancaran perumahan yang semakin sedikit berbanding dengan tahun-tahun sebelum pandemik yang mengekang bekalan, terutamanya dalam segmen rumah mampu milik.

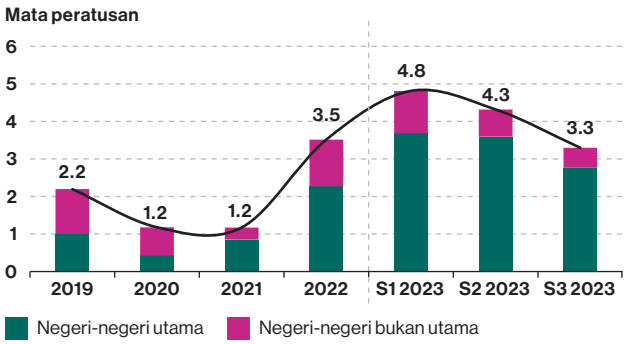
Rajah 1.17: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Transaksi Perumahan



a Awalan

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Rajah 1.18: Pasaran Harta Tanah – Pertumbuhan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) Mengikut Negeri



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

[23] Kemampuan memiliki rumah, meskipun kekal dalam julat 'sangat tidak mampu milik', secara amnya kekal stabil berikutan pertumbuhan pendapatan yang mengatasi pertumbuhan harga rumah. Median nisbah harga rumah kepada pendapatan berada pada 4.3 pada tahun 2022.

[24] Merujuk Inisiatif Pemilikan Rumah Malaysia (i-Miliki) yang memberikan (i) pengecualian duti setem 100% untuk pembeli rumah kali pertama yang membeli harta kediaman bernilai RM500,000 atau ke bawah sehingga akhir tahun 2025; dan (ii) pengecualian duti setem 75% untuk harta tanah berharga antara RM500,000 hingga RM1 juta sehingga akhir tahun 2023.

[25] Negeri-negeri utama merangkumi Johor, Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Selangor.

[26] Seperti yang diukur menerusi Indeks Harga Rumah Malaysia oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (National Property Information Centre, NAPIC).