Penelitian Melangkaui Statistik Hutang Keseluruhan Isi Rumah

Oleh Siti Hanifah Borhan Nordin, Lim Sheng Ling dan Muhammad Khairul Muizz Abd Aziz

Ukuran lazim keberhutangan isi rumah yang sering digunakan untuk menunjukkan risiko hutang berlebihan yang melepasi nilai ambang tertentu ialah nisbah hutang isi rumah kepada keluaran dalam negeri kasar. Walau bagaimanapun, nisbah ini tidak menggambarkan pemahaman yang menyeluruh mengenai kualiti hutang kerana kekurangan beberapa maklumat utama. Berdasarkan nisbah ini, kesimpulan tidak boleh dibuat secara langsung tentang keupayaan isi rumah membayar balik hutang kerana ia tidak mengambil kira simpanan dan kekayaan yang dimiliki peminjam. Nisbah ini juga tidak memberikan apa-apa maklumat tentang taburan hutang atau kelemahan kedudukan kewangan peminjam mengikut segmen pendapatan. Oleh itu, penggunaan nisbah ini tidak memadai untuk tujuan analisis dan perumusan dasar. Tambahan lagi, analisis menggunakan nisbah ini boleh menghasilkan kesimpulan yang salah. Oleh itu, penunjuk lain seperti nisbah khidmat hutang (debt service ratio, DSR)[1] dan margin kewangan perlu digunakan untuk penilaian yang lebih terperinci tentang potensi kelemahan isi rumah dan implikasinya terhadap kestabilan kewangan.

Sejak beberapa tahun lalu, Bank telah menerbitkan analisis yang lebih terperinci dalam Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran tentang taburan hutang isi rumah dan keupayaan membayar balik. Rencana ini membuat penilaian susulan dengan menggunakan penunjuk DSR dan margin kewangan yang diperoleh berdasarkan data daripada Pangkalan Data Keberhutangan Pendapatan Bersepadu (Integrated Income Indebtedness Database, IIID). IIID yang dibangunkan oleh Bank baru-baru ini memadankan pinjaman oleh individu dalam Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat, (Central Credit Reference Information System, CCRIS) dengan pendapatan mereka yang dilaporkan kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia. Analisis ini meliputi hampir dua juta rekod individu, yang mewakili kira-kira 5% penduduk[2] dan 10% tenaga kerja di Malaysia, serta hutang berjumlah kira-kira RM200 bilion atau 20% daripada jumlah hutang isi rumah.

Analisis ini menambah baik lagi penilaian peringkat makro yang dibuat sebelum ini melalui tiga cara. Pertama, ia memberikan penilaian yang lebih terperinci tentang trend dan korelasi di dalam dan merentas kumpulan peminjam menggunakan data peringkat mikro yang luas. Kedua, ia mengaplikasikan konsep margin kewangan untuk mengukur dengan lebih tepat keupayaan peminjam individu membayar balik hutang pada nilai ambang pendapatan yang berbeza-beza. Ketiga, ia membolehkan korelasi antara paras DSR dengan tekanan kewangan isi rumah dikenal pasti dengan mudah. Dengan pemahaman ini, penilaian dapat dibuat dengan lebih tepat tentang kemungkinan kerugian kredit kepada pemberi pinjaman berikutan dedahan kepada sektor isi rumah. Kesimpulan utama analisis ini, yang dibentangkan di bawah, secara keseluruhannya adalah sejajar dengan penilaian Bank sebelum ini tentang kelemahan kewangan isi rumah.

Taburan Hutang Isi Rumah

Analisis ini tertumpu pada peminjaman yang dibuat oleh individu. Pada akhir tahun 2015, individu dalam kumpulan pendapatan 20 tertinggi[3] mencakupi bahagian terbesar hutang isi rumah (kira-kira 40%) (Rajah 1). Paras hutang purata peminjam dalam kumpulan ini adalah lebih dua kali berbanding dengan kumpulan peminjam yang lain (Rajah 2). Keupayaan membayar balik hutang kumpulan ini agak teguh seperti yang ditunjukkan oleh nisbah khidmat hutang yang lebih berhemat (Rajah 3). Berbanding dengan segmen pendapatan yang lain, sebahagian besar hutang ini adalah bercagar, dengan kira-kira 77% hutang ini adalah untuk pembelian harta tanah dan pelaburan yang prinsipalnya dijamin[4] dan seterusnya menyumbang kepada pengumpulan kekayaan individu (Rajah 4).

---

[1] Bańbuła et al (2015) dan Faruqui (2008).

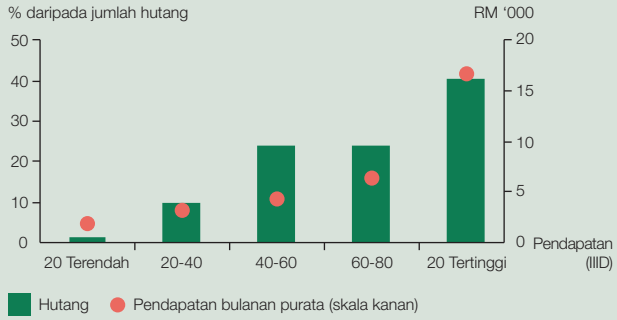
[2] Sebagai perbandingan, *Household, Income and Labour Dynamics Survey* yang digunakan untuk kajian serupa di Australia mewakili kira-kira 0.1% populasi penduduk.

[3] Individu dikumpulkan berdasarkan pendapatan bulanan (Sumber: IIID).
Kumpulan pendapatan 20 terendah : Individu berpendapatan ≤ RM2,500 sebulan
Kumpulan pendapatan 20-40 : Individu berpendapatan RM2,501-RM3,500 sebulan
Kumpulan pendapatan 40-60 : Individu berpendapatan RM3,501-RM5,000 sebulan
Kumpulan pendapatan 60-80 : Individu berpendapatan RM5,001-RM8,000 sebulan
Kumpulan pendapatan 20 tertinggi : Individu berpendapatan ≥ RM8,000 sebulan

[4] Terutamanya terdiri daripada dana yang diuruskan oleh Amanah Saham Nasional Berhad.

Rajah 1

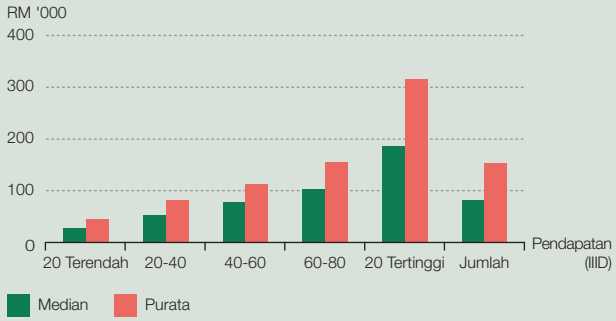
Pendapatan Isi Rumah dan Pengagihan Hutang Mengikut Pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 2

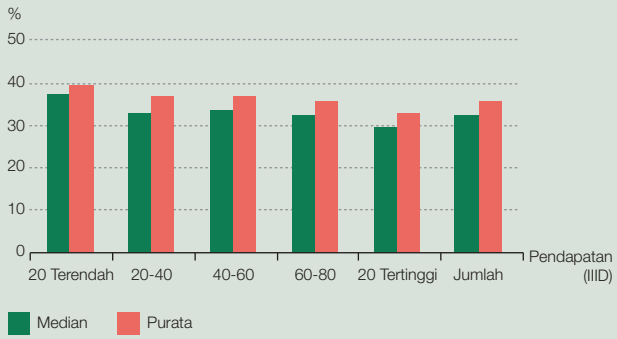
Hutang bagi Setiap Peminjam Mengikut Kumpulan Pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 3

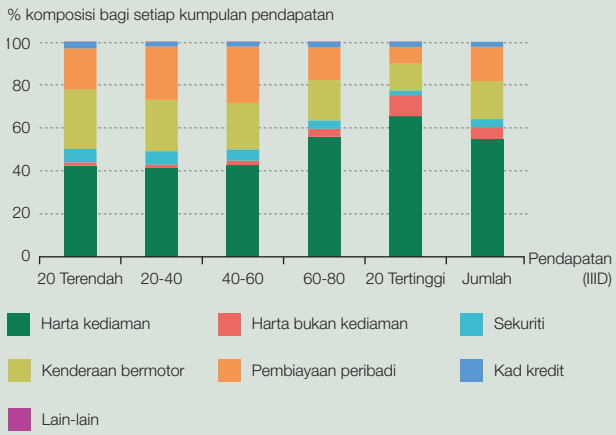
Nisbah Khidmat Hutang Mengikut Kumpulan Pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 4

Hutang Mengikut Tujuan Pinjaman Mengikut Kumpulan Pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia

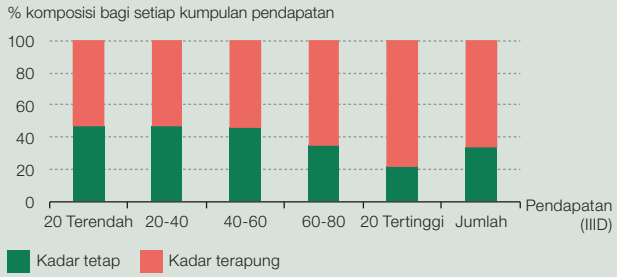
Selaras dengan data yang diterbitkan dalam Laporan terdahulu, peminjam dalam segmen pendapatan yang lebih mudah terjejas, iaitu individu dalam kumpulan pendapatan 40 terendah di dalam analisis ini, mencakupi hanya 11.4% daripada jumlah hutang. Peminjam dalam kumpulan ini lebih berkemungkinan mengalami kesukaran membayar hutang mereka sekiranya berlaku kejutan pembayaran, memandangkan penampan kewangan yang tidak mencukupi. Keadaan ini diimbangi sedikit sebanyak oleh jumlah hutang yang dibiayai di bawah skim kadar terapung atau boleh ubah yang lebih rendah berbanding dengan kumpulan pendapatan lain (Rajah 5). Walau bagaimanapun, lebih separuh (53%) daripada peminjaman kumpulan ini masih sensitif terhadap perubahan kadar faedah yang boleh memberikan kesan yang tidak seimbang terhadap keupayaan membayar balik hutang, memandangkan tahap pendapatan mereka yang rendah.

Lebih kurang dua pertiga hutang isi rumah ditanggung oleh peminjam yang tinggal di pusat guna tenaga utama[5]. Kebanyakan peminjam ini berumur antara 30 hingga 40 tahun dalam kumpulan pendapatan 40-60. Seperti yang dijangka, sebahagian besar hutang ini digunakan untuk pembelian harta kediaman. Ini diikuti dengan hutang bagi pembelian kenderaan dan kegunaan peribadi, selaras dengan keperluan mobiliti yang lebih tinggi dan peningkatan perbelanjaan bagi mereka yang baru berkeluarga dan membuat pilihan gaya hidup di bandar.

[5] Selangor, Johor, Kuala Lumpur dan Pulau Pinang.

Rajah 5

Hutang Mengikut Jenis Kadar Faedah Mengikut Kumpulan Pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia

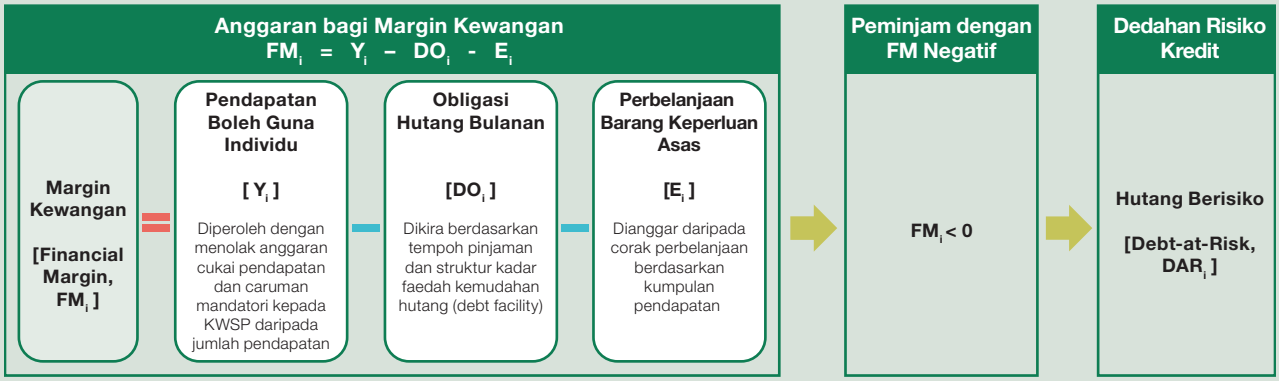
Berikutan pelaksanaan langkah-langkah pembiayaan yang bertanggungjawab oleh Bank pada tahun 2012, bahagian pembiayaan peminjam dalam kumpulan pendapatan 40-60 telah meningkat sedikit. Perubahan ini adalah ekoran langkah pemberi kredit memperketat piawaian pinjaman bagi kumpulan pendapatan terendah. Aspek ini juga telah menjadi tumpuan penyeliaan yang lebih giat oleh Bank sejak beberapa tahun kebelakangan ini. Berdasarkan profil hutang peminjam dalam kumpulan ini, seperti dinyatakan di atas, institusi pemberi pinjaman perlu memberikan perhatian yang rapi bagi memastikan penilaian kemampuan membayar balik hutang yang mantap berterusan.

Penilaian Keupayaan Membayar Balik Hutang Menggunakan Ukuran Margin Kewangan dan Korelasinya dengan DSR[6]

Analisis peminjam individu yang mempunyai margin kewangan negatif dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam[7]. Margin kewangan peminjam ditakrifkan sebagai pendapatan setelah ditolak potongan wajib, pembayaran balik hutang dan perbelanjaan untuk keperluan asas[8] (Gambar Rajah 1). Peminjam lebih berkemungkinan menghadapi masalah kewangan – terutamanya apabila berlaku kejutan pendapatan dan perbelanjaan yang tidak dijangka – jika mereka mempunyai margin kewangan negatif. Oleh itu, peminjam dalam kumpulan ini perlu diberikan lebih perhatian. Metrik hutang berisiko (debt-at-risk, DAR) digunakan untuk mengukur

Gambar Rajah 1

Mengukur Risiko Kredit Menggunakan Pendekatan Margin Kewangan



i peminjam individu

Sumber: Bank Negara Malaysia dan Jabatan Perangkaan Malaysia

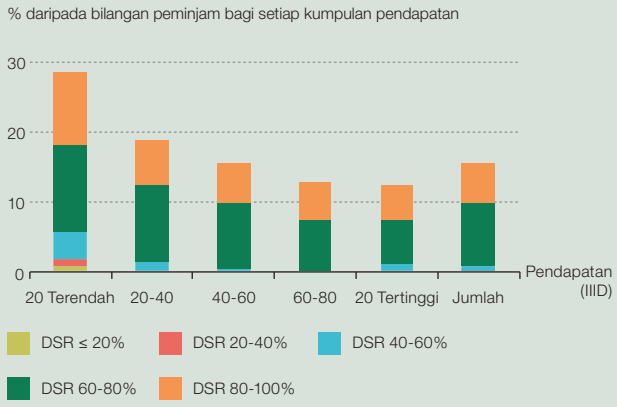
6 Nisbah jumlah obligasi bulanan pembayaran balik hutang bank dan bukan bank kepada pendapatan bulanan (ditolak potongan wajib).
7 Bilston et al (2015) dan Albacete dan Fessler (2010).
8 Bagi kajian ini, keperluan asas ditakrifkan sebagai: (i) makanan dan minuman bukan alkohol; (ii) sewa dan penyelenggaraan perumahan; (iii) air, elektrik, gas dan bahan api lain; (iv) pengangkutan; (v) pendidikan; dan (vi) penjagaan kesihatan.

potensi sumber risiko ini yang ditakrifkan sebagai jumlah dedahan risiko kredit kepada peminjam dengan margin kewangan negatif, selepas mengambil kira nilai cagaran. Dalam analisis ini, potongan 40% dikenakan ke atas nilai cagaran bagi pinjaman perumahan, manakala bagi pinjaman lain, kerugian akibat mungkir diandaikan sebanyak 100%. Walau bagaimanapun, anggaran DAR dalam analisis ini berkemungkinan terlebih anggar. Ini adalah kerana metodologi yang digunakan untuk mengira margin kewangan peminjam tidak mengambil kira simpanan dan aset kewangan mudah tunai yang boleh diguna untuk melaraskan pendapatan dan perbelanjaan. Metodologi ini sejajar dengan metodologi yang digunakan dalam analisis kepekaan dan ujian tekanan yang dijalankan oleh Bank, yang biasanya mengandaikan tidak ada penampan atau campur tangan dasar.

Pada peringkat agregat, sebanyak 15.4% daripada jumlah peminjam dalam analisis ini mempunyai margin kewangan negatif (Rajah 6). Seperti yang dijangka, kumpulan pendapatan 40 terendah mencakupi bahagian tertinggi peminjam yang mempunyai margin kewangan negatif (sebanyak 21% daripada peminjam dalam kumpulan pendapatan tersebut) dengan anggaran amaun DAR kira-kira 3% daripada jumlah hutang isi rumah. DAR meningkat kepada kira-kira 8% daripada jumlah hutang sekiranya kumpulan pendapatan 40-60 diambil kira.

Rajah 6

Peminjam dengan Margin Kewangan Negatif Mengikut Kumpulan Pendapatan



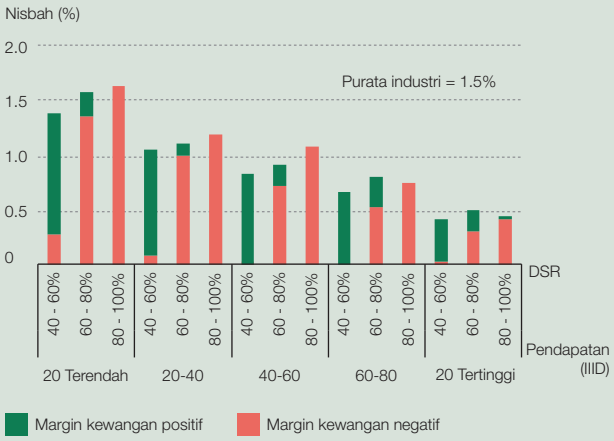
Sumber: Bank Negara Malaysia

Bagi kumpulan pendapatan 60-80 dan 20 tertinggi, bahagian peminjam yang mempunyai margin kewangan negatif menurun dengan ketara kepada kira-kira 13% daripada peminjam dalam kumpulan pendapatan tersebut (Rajah 6). Seperti yang dinyatakan sebelum ini, sebahagian besar hutang bagi kumpulan peminjam tersebut ialah hutang bercagar, sekali gus mengurangkan kesan margin kewangan negatif ke atas kualiti aset bank dengan ketara. Hasil Kaji Selidik Rangkuman dan Keupayaan Kewangan (Financial Inclusion and Capability Survey) yang dijalankan oleh Bank pada tahun 2015 juga menunjukkan bahawa peminjam dalam kumpulan pendapatan lebih tinggi berkemungkinan besar mempunyai tahap simpanan dan kekayaan dalam bentuk lain yang lebih tinggi yang boleh digunakan untuk membayar hutang. Hasil kajian ini disokong oleh nisbah delinkuensi dan nisbah pinjaman terjejas bagi peminjam dalam kumpulan ini yang jauh lebih rendah berbanding dengan purata industri (Rajah 7 dan Rajah 8).

Analisis ini seterusnya menunjukkan bahawa peminjam dalam semua kumpulan pendapatan berkemungkinan besar berada dalam keadaan margin kewangan negatif jika DSR mereka melebihi 60%. Bagi peminjam yang lebih mudah terjejas dalam kumpulan pendapatan 40 terendah, margin kewangan negatif dapat dilihat walaupun pada paras DSR yang lebih rendah. Peminjam yang mempunyai DSR melebihi 60% mencakupi kira-kira 18% daripada jumlah peminjam merentas semua kumpulan pendapatan (Rajah 9). Sebanyak 40% daripada jumlah tersebut berada dalam kumpulan pendapatan 60-80 dan 20 tertinggi. Berdasarkan profil semasa hutang isi rumah, angka ini menunjukkan bahawa kemungkinan kerugian meningkat dengan ketara mengatasi tahap semasa adalah terhad. Ini adalah seperti yang ditunjukkan oleh DAR bagi kumpulan pendapatan 40 terendah.

Rajah 7

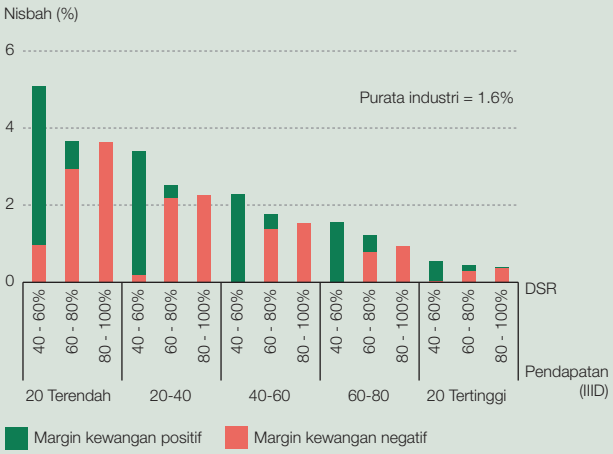
Pinjaman Delinkuen Kasar



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 8

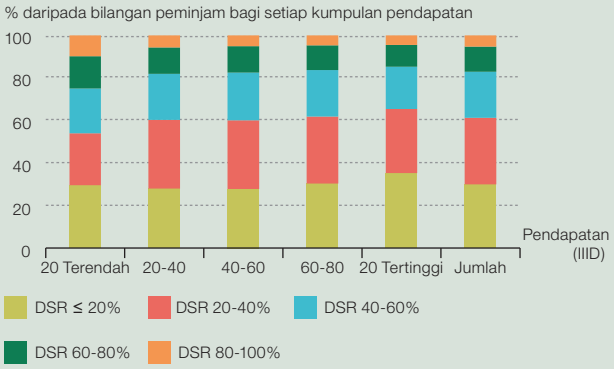
Pinjaman Terjejas Kasar



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 9

Nisbah Khidmat Hutang bagi Peminjam Mengikut Kumpulan Pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Implikasi Dasar

Secara amnya, dasar pemberian pinjaman institusi bank dan bukan bank lazimnya menghendaki keseluruhan obligasi khidmat bayar balik hutang peminjam tidak melebihi 60% daripada pendapatan pada masa hutang mula ditanggung. Analisis yang dibentangkan di sini mengesahkan bahawa dasar tersebut memainkan peranan penting untuk mengurangkan risiko sektor isi rumah. Walau bagaimanapun, perubahan yang ketara dalam profil hutang isi rumah, terutamanya dari segi taburan hutang isi rumah merentas kumpulan pendapatan dan paras DSR, boleh mengubah keadaan ini dan seterusnya melemahkan daya tahan isi rumah, dan berpotensi untuk menjejaskan kestabilan kewangan dan makroekonomi. Hal ini menekankan perlunya sikap untuk terus berwaspada dalam amalan pemberian pinjaman, di samping membantu isi rumah untuk mengurus hutang secara efektif melalui program pendidikan dan bantuan pengurusan hutang yang berterusan. Analisis ini juga menunjukkan bahawa isi rumah yang lebih berisiko termasuk mereka yang berada dalam kumpulan pendapatan 40-60 serta mempunyai demografi yang lebih muda dan menetap di pusat guna tenaga utama. Langkah seperti penambahbaikan pengangkutan awam dapat mengurangkan keperluan meminjam bagi pembelian kenderaan,

di samping meningkatkan peluang untuk memperoleh pendapatan. Langkah ini penting untuk menyokong sikap berwaspada yang berterusan dalam amalan pembiayaan yang bertanggungjawab oleh institusi pemberi pinjaman.

Kajian susulan tentang hubungan antara DSR dengan kebarangkalian kemungkiran mungkin boleh memberikan panduan tentang paras indikatif bagi nilai ambang paras DSR yang berhemat bagi kumpulan pendapatan yang berbeza. Kajian susulan ini boleh menyumbang kepada amalan pengunderaitan kredit, pengurusan risiko dan peruntukan kerugian pinjaman oleh institusi kewangan. Kajian ini juga membolehkan pembezaan profil risiko kredit peminjam yang lebih nyata berdasarkan paras DSR merentas kumpulan umur dan pendapatan, lokasi geografi dan jenis kemudahan pembiayaan. Dengan menerapkan pengawalan yang seimbang, Bank boleh mengurangkan potensi kesan yang tidak diingini (seperti pengurangan akses kepada pembiayaan untuk peminjam yang layak) daripada pelaksanaan dasar kehematan makronya. Selain itu, kajian susulan boleh memperincikan perancangan dan penentukuran senario serta parameter ujian tekanan bagi menilai keupayaan penyerapan kejutan oleh peminjam dan pemberi pinjaman.

Rujukan

Albacete, N dan P Fessler (2010): 'Stress Testing Austrian Households', Oesterreichische Nationalbank Financial Stability Report 19, hlm 72 – 91.

Bańbuła, P, A Kotuła, J Przeworska dan P Strzelecki (2015): 'Which Households Are Really Financially Distressed – How Micro Data Could Inform Macroprudential Policy', Kertas yang dibentangkan di Irving Fisher Committee Workshop berkenaan "Combining Micro And Macro Statistical Data For Financial Stability Analysis. Experiences, Opportunities and Challenges," Warsaw, Poland, 14-15 Disember 2015, IFC Bulletin, no 41.

Bilston, T, R Johnson dan M Read (2015): 'Stress Testing the Australian Household Sector Using the Hilda Survey', Reserve Bank of Australia Research Discussion Paper 2015-01.

Faruqui, U (2008): 'Indebtedness and The Household Financial Health: An Examination of the Canadian Debt Service Ratio Distribution', Bank of Canada Staff Working Papers – 46.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2014): 'Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isi Rumah'.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2014): 'Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas'.