RISIKO KREDIT

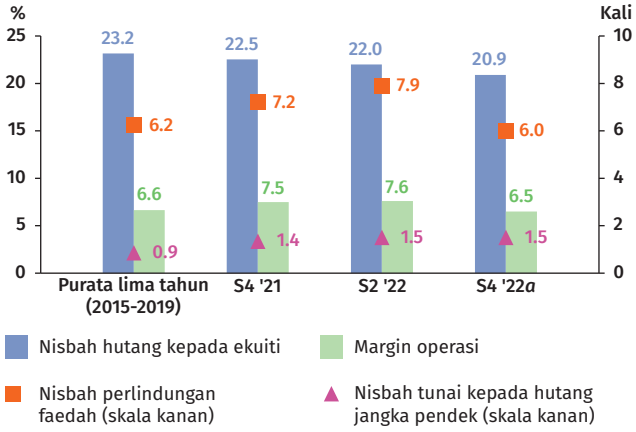
Walaupun keadaan permintaan dalam negeri bertambah baik, prestasi perniagaan menghadapi rintangan berikutan tekanan kos yang kekal tinggi pada separuh kedua tahun 2022

Pada separuh kedua tahun 2022, syarikat dalam sektor korporat bukan kewangan meraih manfaat daripada keadaan permintaan dalam negeri yang bertambah baik. Sektor-sektor yang sebelum ini ketinggalan dalam pemulihan ekonomi terus bertambah baik apabila pembukaan semula ekonomi sepenuhnya menyokong perbelanjaan budi bicara untuk barangan dan perkhidmatan. Segmen riadah dan hospitaliti khususnya disokong oleh peningkatan perjalanan dalam negeri dan acara sosial seperti majlis perkahwinan dan sambutan perayaan. Walau bagaimanapun, perniagaan terus menghadapi persekitaran operasi yang mencabar. Kos input bagi beberapa industri meningkat dengan ketara berikutan gabungan beberapa faktor termasuk gangguan dari segi bekalan, kenaikan harga komoditi global disebabkan oleh perkembangan geopolitik dan ringgit yang lebih lemah. Peningkatan kos input bagi perniagaan menjejaskan margin keuntungan dan menyebabkan penurunan dalam keupayaan membayar balik hutang keseluruhan. Walau bagaimanapun, tahap keupayaan membayar balik hutang, seperti yang diukur oleh median nisbah perlindungan faedah (*interest coverage ratio*, ICR) kekal kukuh sebanyak tiga kali melebihi paras kehematan (Rajah 1.4). Perniagaan juga terus mengurangkan leveraj keseluruhan dan mengekalkan penampan mudah tunai yang lebih kukuh berbanding dengan tahap sebelum pandemik berikutan ketidakpastian persekitaran operasi yang berterusan.

Risiko kredit dalam kalangan syarikat yang tersenarai kekal terurus. Walau bagaimanapun, kelainan pada peringkat sektor dan syarikat terus menunjukkan pemulihan yang tidak sekata. Bahagian syarikat berisiko[7] naik kepada 25.1% (S2 2022: 24.6%) menjelang akhir tahun berikutan cabaran kos yang menjejaskan keuntungan perniagaan. Hal ini didorong terutamanya oleh syarikat-syarikat dalam sektor pembinaan dan perkilangan disebabkan oleh kos operasi yang terkesan berikutan kenaikan harga bahan dan kekurangan pekerja sejak kebelakangan ini.

Sementara itu, keadaan sektor yang sebelum ini ketinggalan dalam pemulihan ekonomi seperti sektor hotel dan restoran serta sektor perdagangan runcit telah bertambah baik. Dari segi sektor harta tanah, bahagian syarikat berisiko kekal tinggi berikutan lebihan bekalan berlarutan yang menjejaskan pasaran harta tanah komersial (Rajah 1.5).

Rajah 1.4: Sektor Perniagaan – Penunjuk Prestasi Kewangan Utama

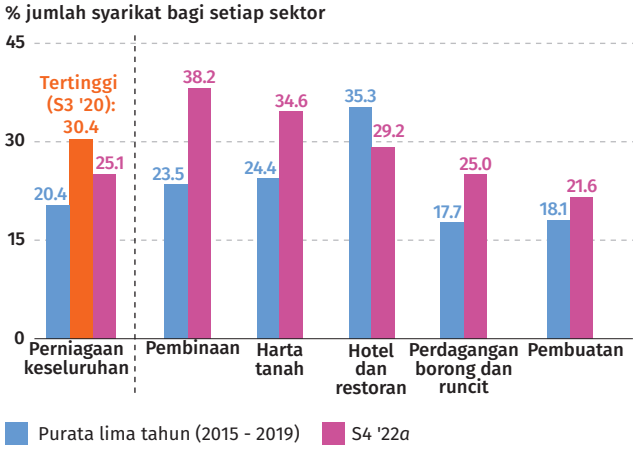


a Awalan

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

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

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



a Awalan

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

[7] Syarikat berisiko ditakrifkan sebagai syarikat korporat bukan kewangan yang tersenarai dengan nisbah perlindungan faedah di bawah paras ambang kehematan sebanyak dua kali.

Pinjaman perniagaan berkembang pada kadar yang lebih perlahan iaitu sebanyak 3.4% menjelang akhir tahun 2022 (Jun 2022: 5%). Pinjaman untuk tujuan pelaburan dalam aset tetap, termasuk harta bukan kediaman, telah meningkat dengan pantas apabila hasrat pelaburan perniagaan kembali pulih selaras dengan kegiatan ekonomi yang lebih kukuh. Pertumbuhan pinjaman juga didorong oleh peningkatan dalam pinjaman perusahaan kecil dan sederhana (PKS), terutamanya bagi tujuan modal kerja dalam keadaan tekanan kos yang tinggi. Walau bagaimanapun, pertumbuhan pinjaman keseluruhan menjadi perlahan disebabkan oleh penurunan dalam pinjaman terkumpul untuk sektor pertanian utama berikutan kenaikan harga minyak sawit mentah yang mengurangkan keperluan pembiayaan hutang oleh syarikat daripada sektor tersebut. Pinjaman terkumpul untuk sektor perlombongan dan pengkuarian juga menguncup berikutan permintaan yang lebih lemah untuk pinjaman modal kerja. Hal ini selaras dengan usaha yang lebih meluas oleh sektor tersebut untuk membayar balik hutang dan menambah baik disiplin hutang sejak tahun 2020. Tinjauan terkini mengenai keadaan kredit dan pendanaan yang dijalankan pada suku keempat tahun 2022 menunjukkan bahawa persepsi bank-bank terhadap risiko perniagaan pada masa hadapan secara amnya kekal stabil, walaupun selepas mengambil kira faktor kadar dasar yang lebih ketat. Keadaan ini sepatutnya terus menyokong aktiviti pemberian pinjaman kepada sektor perniagaan, termasuk PKS.

Syarikat korporat yang lebih besar terus memanfaatkan pasaran bon korporat untuk pendanaan. Terbitan bon korporat meningkat secara mendadak pada separuh kedua tahun 2022 berbanding dengan tempoh yang sama pada tahun 2021 (+82%; ST1 2022: –7.6%), didorong terutamanya oleh terbitan besar oleh sebuah pengendali jalan tol utama pada bulan Disember (RM 25.2 bilion). Sementara itu, hutang luar negeri meningkat disebabkan oleh kesan penilaian kadar pertukaran dengan pengukuhan mata wang dolar AS. Bagi sektor perniagaan secara keseluruhan, nisbah hutang korporat bukan kewangan kepada KDNK ialah 98.4%. Nisbah ini rendah sedikit daripada paras yang dicatatkan sebelum pandemik, hasil pertumbuhan KDNK yang terus mengatasi kadar pertumbuhan hutang.

Pada tahun 2022, dana yang diperoleh melalui tawaran awam permulaan dalam pasaran ekuiti berjumlah RM3.4 bilion (2021: RM2.7 bilion).

Sebahagian besar daripada 56 penerbit terdiri daripada perniagaan yang lebih kecil yang disenaraikan dalam Pasaran ACE. Lebih banyak perniagaan juga menggunakan platform pembiayaan alternatif seperti pemerolehan dana ekuiti melalui Internet (*equity crowdfunding*, ECF) dan pembiayaan rakan-ke-rakan (*peer-to-peer*, P2P) untuk memenuhi keperluan pembiayaan mereka. Dalam tempoh sembilan bulan pertama tahun 2022, sejumlah RM1.2 bilion (bulan Januari hingga September 2021: RM0.9 bilion) berjaya dikumpulkan menerusi saluran alternatif ini, terutamanya untuk tujuan modal kerja dan pengembangan perniagaan.[8] Walau bagaimanapun, jumlah pembiayaan ini kekal kecil berbanding dengan pembiayaan pinjaman tradisional oleh sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP) iaitu sebanyak 0.1% daripada jumlah pengeluaran pinjaman kepada perniagaan pada tempoh yang sama. Pada masa hadapan, pembangunan ekosistem kewangan alternatif selanjutnya adalah penting untuk memenuhi keperluan pembiayaan perniagaan[9] yang semakin pelbagai, khususnya bagi syarikat inovatif yang terlibat dalam bidang pertumbuhan baharu, dan pada masa yang sama mengurangkan risiko kestabilan kewangan. Pendanaan peringkat awal dalam bentuk pembiayaan bank tradisional yang menggunakan wang pendeposit untuk syarikat sedemikian adalah tidak sesuai disebabkan oleh risiko berkaitan yang lebih tinggi. Pendanaan ekuiti, termasuk yang digabungkan dengan perkongsian awam-swasta, akan memainkan peranan penting dalam pembiayaan syarikat inovatif bersama-sama dengan langkah-langkah untuk menambah baik persekitaran untuk tujuan inovasi.[10]

Tidak termasuk hapus kira pinjaman legasi pada suku keempat tahun 2022, kualiti pinjaman bank tidak banyak berubah berbanding dengan separuh kedua tahun 2022. Bagi keseluruhan tahun 2022, pinjaman terjejas perniagaan meningkat secara sederhana dengan nisbah pinjaman terjejas pada 2.8% (Rajah 1.6), yang tidak berubah daripada tahun 2021. Secara amnya, penunjuk utama daripada bank-bank menunjukkan bahawa pinjaman terjejas perniagaan akan terus terkawal secara relatif. Bahagian pinjaman

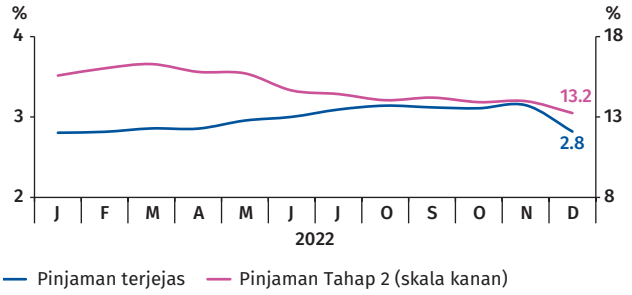
[8] Berdasarkan data yang dikumpulkan oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia setakat 30 September 2022. Rujuk https://www.sc.com.my/analytics/digital untuk butiran lanjut.

[9] Rujuk bahagian 'Teras Strategik 1: Membiayai transformasi ekonomi Malaysia' dalam Pelan Sektor Kewangan 2022-2026 untuk perincian bagi memastikan ekosistem pendanaan yang berdaya tahan.

[10] Sebagai contoh, membangunkan ekosistem data terbuka dan menambah baik Akta Syarikat 2016 bagi meluaskan perlindungan syarikat yang layak untuk mekanisme penyelamat korporat.

perniagaan dengan peningkatan risiko kredit[11] terus menurun, sejajar dengan keadaan perniagaan yang lebih menggalakkan.

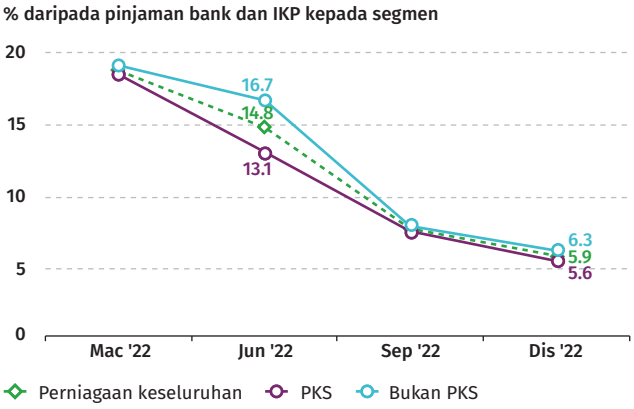
Rajah 1.6: Sektor Perniagaan – Nisbah Pinjaman Terjejas dan Pinjaman Tahap 2



Sumber: Bank Negara Malaysia

Berikutan keadaan perniagaan yang bertambah baik dan tamatnya tempoh program bantuan bayaran balik pinjaman, bahagian pinjaman PKS di bawah bantuan bayaran balik pinjaman terus menurun kepada 5.6% daripada jumlah pinjaman PKS, atau 1.0% daripada jumlah pinjaman oleh sistem perbankan dan IKP[12] (Rajah 1.7). Kebanyakan PKS yang telah keluar daripada program bantuan bayaran balik pinjaman telah dapat menyambung semula bayaran balik pinjaman mereka, walaupun sebahagian kecil peminjam masih menghadapi kesukaran membayar balik pinjaman. Nisbah pinjaman delinkuen bagi peminjam yang keluar daripada program bantuan bayaran balik pinjaman meningkat sedikit kepada 0.9% daripada jumlah pinjaman pada akhir tahun 2022 (Jun 2022: 0.7%). Hal ini didorong oleh sektor-sektor yang lebih terjejas oleh cabaran kos. Walau bagaimanapun, nisbah ini kekal berada dalam lingkungan jangkaan bank-bank. Meskipun begitu, bank-bank terus berwaspada terhadap keupayaan para peminjam ini untuk membuat bayaran balik pinjaman pada masa hadapan, berikutan penampan yang terhakis sejak permulaan pandemik dan keadaan operasi perniagaan yang terus tidak menentu. Mengambil kira keadaan ini, kira-kira satu per lima daripada pinjaman PKS yang tidak lagi menerima bantuan bayaran balik pinjaman (atau bersamaan dengan 3.7% daripada jumlah pinjaman PKS) terus dikelaskan sebagai Tahap 2 oleh bank-bank. Walaupun begitu, bilangan pendaftaran baharu bagi program bantuan bayaran balik pinjaman adalah sangat kecil bagi kebanyakan bank, yang menunjukkan peningkatan berterusan daya tahan perniagaan pada masa hadapan, sekiranya tiada kejutan besar.

Rajah 1.7: Sektor Perniagaan – Bahagian Pinjaman yang Menjalani Penjadualan dan Penstrukturan Semula Mengikut Segmen



Sumber: Bank Negara Malaysia

Selaras dengan hal ini, kesan kadar pemberian pinjaman yang meningkat terhadap kualiti peminjaman PKS adalah terhad. Walaupun 77% daripada dedahan bank kepada PKS merupakan pinjaman kadar terapung, interaksi dan perbincangan dengan bank-bank menunjukkan bahawa kebanyakan peminjam setakat ini dapat menguruskan kesan kos pinjaman yang meningkat. Bank-bank menekankan bahawa kesukaran yang dihadapi oleh PKS untuk membayar balik pinjaman secara amnya dikaitkan dengan tekanan kos input yang lebih tinggi. Penampan yang lebih rendah dan kuasa penetapan harga yang terhad telah meningkatkan lagi tekanan bagi beberapa PKS. Meskipun bank-bank terus berinteraksi dan berbincang dengan peminjam secara proaktif bagi menawarkan khidmat nasihat dan menyediakan program bantuan yang sesuai dengan keperluan mereka, tinjauan daripada Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) serta bank-bank menunjukkan bahawa terdapat peluang untuk syarikat melaksanakan langkah-langkah tambahan untuk mengubah model perniagaan mereka dan meningkatkan kecekapan termasuk melalui peningkatan automasi dan pendigitalan bagi meningkatkan daya tahan perniagaan dalam jangka lebih panjang.

Pada tahun ini, enam penerbit bon korporat (0.8% daripada jumlah bon domestik terkumpul) telah diturunkan taraf disebabkan oleh kelemahan

[11] Merujuk bahagian pinjaman yang dikelaskan sebagai pinjaman Tahap 2 di bawah Piawaian Pelaporan Kewangan Malaysia 9 (Malaysian Financial Reporting Standard 9, MFRS 9).

[12] Bahagian purata pinjaman PKS pada tahun 2015 – 2019 di bawah penjadualan semula dan penstrukturan semula (*rescheduling and restructuring*, R&R) ialah 1.8% daripada jumlah pinjaman PKS, atau 0.3% daripada jumlah sistem perbankan dan pinjaman IKP.

terpencil khusus syarikat dan bukannya disebabkan oleh kesukaran pasaran yang lebih meluas. Risiko daripada hutang luaran korporat bukan kewangan juga kekal terurus memandangkan kebanyakan dedahan syarikat dalam negeri telah dilindung nilai dan mempunyai tempoh matang jangka sederhana hingga panjang (melebihi 12 bulan). Hal ini terbukti melalui penunjuk bayaran balik hutang yang kukuh di bawah analisis sensitiviti Bank[13] mengenai kesan keadaan kewangan yang menjadi ketat dengan ketara serta kesan penurunan nilai ringgit terhadap perniagaan. Analisis menunjukkan bahawa walaupun di bawah senario tekanan makroekonomi,[14] median nisbah perlindungan faedah untuk korporat bukan kewangan yang tersenarai dijangka kekal jauh melebihi paras ambang kehematan, iaitu 4.5 kali.

Pada masa hadapan, prospek perniagaan kekal tidak menentu. Prospek pertumbuhan global dan dalam negeri serta tekanan kos akan terus menjadi pendorong utama bagi keadaan risiko kredit pada jangka masa terdekat. Ujian tekanan yang dijalankan oleh Bank mengesahkan bahawa penampan modal bank-bank adalah mencukupi untuk menyerap potensi peningkatan kerugian kredit daripada sektor perniagaan di bawah senario tekanan yang buruk (Rujuk bahagian 'Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk maklumat lanjut). Pada jangka masa panjang, risiko peralihan dan risiko fizikal berkaitan iklim terhadap perniagaan juga menyebabkan peningkatan risiko kepada sektor kewangan. Bank terus bekerjasama dengan institusi kewangan untuk membina keupayaan dalam penilaian risiko iklim sebagai sebahagian daripada usaha yang lebih meluas untuk memperkukuh amalan pengurusan risiko iklim dan menyokong akses yang lebih meluas kepada kewangan peralihan.[15] Memandangkan kesan daripada tindakan mitigasi dan adaptasi terhadap risiko berkaitan iklim akan mengambil masa untuk menunjukkan hasil, tindakan mitigasi dan adaptasi yang lebih awal akan menjadi sangat penting untuk mengurangkan risiko fizikal dan mengelakkan peralihan yang tidak teratur bagi ekonomi.

[13] Analisis sensitiviti ini mengandaikan bahawa keadaan kewangan semakin ketat, termasuk penurunan nilai ringgit hingga 20% dan peningkatan purata kadar hasil bon korporat sebanyak 400 mata asas.

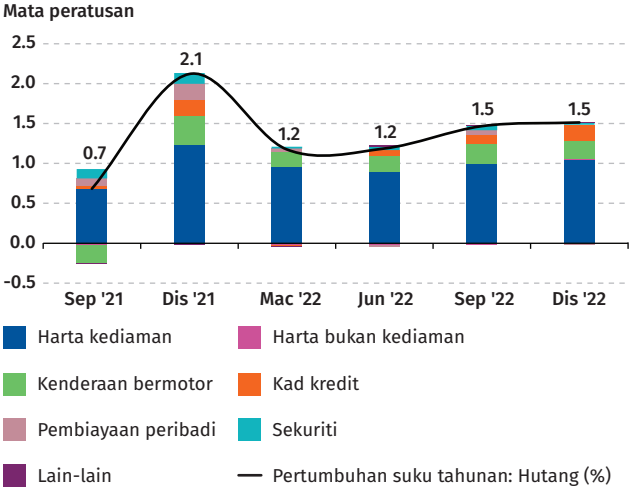
[14] Rujuk bahagian Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Kedua 2021 Bank Negara Malaysia untuk maklumat lanjut.

[15] Rujuk rencana tentang 'Perkembangan Pelaksanaan Taksonomi Perubahan Iklim dan Berasaskan Prinsip (Climate Change and Principal-based Taxonomy, CCPT) dalam Sektor Kewangan' untuk maklumat lanjut.

Risiko kredit daripada sektor isi rumah kekal terurus, disokong oleh keadaan ekonomi dan pasaran pekerja yang bertambah baik

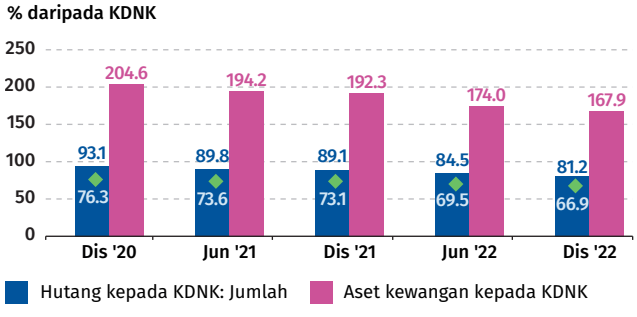
Pada separuh kedua tahun 2022, pertumbuhan suku tahunan hutang isi rumah adalah lebih tinggi, iaitu pada 1.5%, sejajar dengan keadaan pasaran pekerja dan pendapatan yang bertambah baik (Rajah 1.8). Hasilnya, hutang isi rumah berkembang pada kadar tahunan yang lebih cepat, iaitu sebanyak 5.5% (Jun 2022: 5.3%). Walau bagaimanapun, nisbah hutang isi rumah kepada KDNK terus merosot kepada 81.2% (Jun 2022: 84.5%), susulan KDNK nominal yang berkembang pada kadar yang lebih kukuh pada separuh kedua tahun 2022 (Rajah 1.9).[16] Hutang isi rumah terus didorong oleh pinjaman perumahan, lantas menunjukkan permintaan yang mampan untuk pembelian rumah susulan pelbagai langkah yang telah diperkenalkan untuk menggalakkan pemilikan rumah.[17] Pertumbuhan pinjaman kenderaan juga telah meningkat disebabkan oleh pengeluaran pinjaman yang lebih tinggi untuk pembelian kenderaan semasa tempoh pengecualian cukai jualan (Disember 2022: 7.0%, Jun 2022: 4.2%).[18] Pinjaman kad kredit terkumpul juga mencatatkan pertumbuhan yang lebih cepat pada tempoh tersebut. Walau bagaimanapun, bahagian hutang isi rumah yang disebabkan oleh pinjaman penggunaan kekal tidak berubah (Rajah 1.10).

Rajah 1.8: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Hutang Suku Tahunan



Sumber: Bank Negara Malaysia

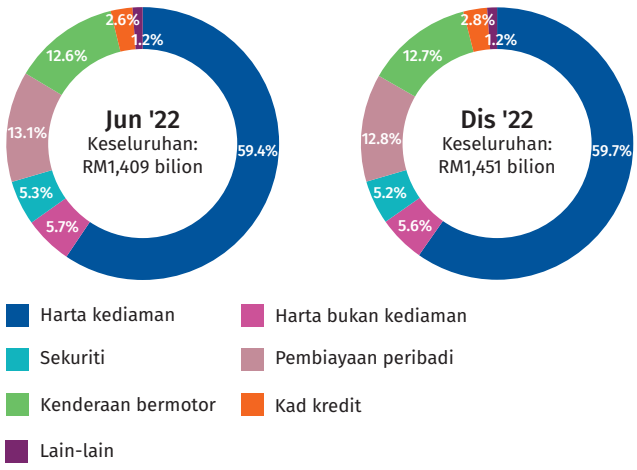
Rajah 1.9: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama



Nota: Data pinjaman/pembiayaan bermula tahun 2021 dan seterusnya adalah berdasarkan keperluan pelaporan statistik yang dikemas kini untuk mencerminkan takrifan data dan metodologi pelaporan yang lebih tepat.

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

Rajah 1.10: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Mengikut Tujuan



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

Sumber: Bank Negara Malaysia

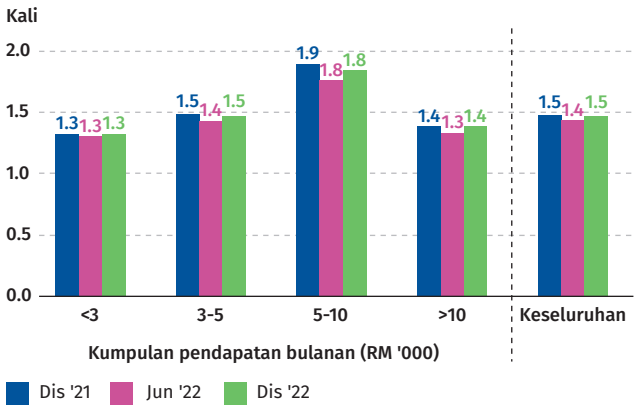
[16] Rujuk Tinjauan Ekonomi dan Monetari Bank Negara Malaysia 2022 untuk maklumat lanjut mengenai pertumbuhan KDNK.

[17] Hal ini termasuk pengecualian duti setem yang diumumkan di bawah Inisiatif Pemilikan Rumah Keluarga Malaysia (i-MILIKI) untuk pembeli rumah kali pertama untuk harta tanah yang berharga sehingga RM500,000 dan diskaun duti setem sebanyak 50% bagi harta tanah berharga antara RM500,000 hingga RM1 juta dari 1 Jun 2022 hingga 31 Disember 2023.

[18] Pengecualian cukai jualan sebanyak 100% untuk kenderaan penumpang yang dipasang di dalam negeri dan pengecualian cukai jualan 50% untuk kenderaan penumpang import bagi pembelian yang dibuat antara 15 Jun 2020 dan 30 Jun 2022. Bagi membolehkan pembeli kereta yang menempah kereta mereka setakat 30 Jun 2022 menikmati pengecualian cukai jualan, tarikh pendaftaran di Jabatan Pengangkutan Jalan (JPJ) dilanjutkan sehingga 31 Mac 2023.

Pemberian pinjaman bank kepada isi rumah terus berkembang pada separuh kedua tahun 2022 (5.9%; Jun 2022: 5.7%). Bagi tahun 2022 secara keseluruhan, pertumbuhan pinjaman hampir pulih menghampiri tahap sebelum pandemik (purata 2015-2019: 6.2%). Pertumbuhan kredit terus mengikuti rapat pertumbuhan pendapatan isi rumah, dengan median nisbah hutang kepada pendapatan (*debt-to-income*, DTI) yang secara relatif stabil pada 1.5 kali (Jun 2022: 1.4 kali) (Rajah 1.11). Penunjuk lain berkaitan dengan keupayaan membayar balik hutang juga kekal kukuh. Median nisbah khidmat hutang (*debt service ratio*, DSR) bagi pinjaman yang baru diluluskan dan pinjaman isi rumah terkumpul kekal pada paras berhemat, iaitu masing-masing pada 43% dan 37% (Jun 2022: 42% dan 35%). Dua pertiga daripada pinjaman yang baru diluluskan pada tahun 2022 mempunyai DSR di bawah 60%, iaitu kadar yang tidak berubah sejak tahun 2018.

Rajah 1.11: Sektor Isi Rumah – Median Nisbah Hutang kepada Pendapatan Mengikut Kumpulan Pendapatan

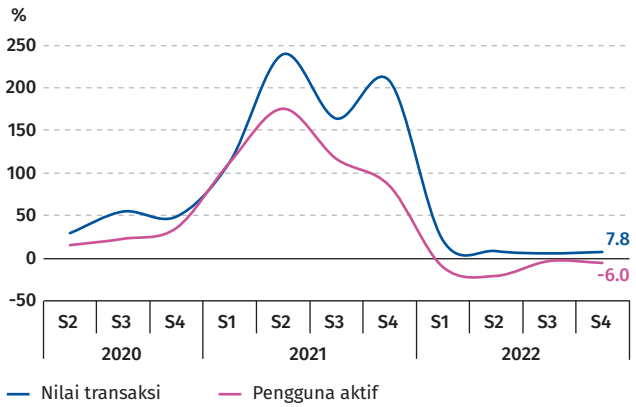


Sumber: Bank Negara Malaysia

Satu perempat daripada peminjam isi rumah mempunyai DSR melebihi 60% dan mencakupi 33.9% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan. Memandangkan sebahagian besar (69%) daripada dedahan kredit ini disumbangkan oleh peminjam berpendapatan sederhana dan tinggi,[19] risiko kredit terhadap segmen ini dinilai pada tahap terkawal, susulan penampan tersedia yang lebih besar untuk menyokong bayaran balik pinjaman sekiranya berlaku masalah kewangan. Pinjaman terjejas kekal rendah dalam kalangan peminjam yang mempunyai DSR melebihi 60% (1.2% daripada pinjaman terkumpul

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

Rajah 1.12: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Nilai Transaksi dan Pengguna Aktif Suku Tahunan bagi Skim Beli Sekarang Bayar Kemudian (BNPL)



Nota: Berdasarkan data bagi 4 peserta terbesar BNPL bukan bank yang mencakupi 96% daripada nilai transaksi pada S4 2022. Pada masa ini, dedahan ini tidak termasuk dalam jumlah hutang isi rumah.

Sumber: Bank Negara Malaysia

dalam segmen ini). Penunjuk berpandangan ke hadapan seperti bahagian pinjaman yang lebih berisiko untuk segmen ini juga telah menurun (nisbah pinjaman Tahap 2: 7.4%; Jun 2022: 9.1%), yang secara umumnya konsisten dengan trend yang diperhatikan untuk pinjaman isi rumah secara keseluruhan. Walau bagaimanapun, bank-bank telah menunjukkan bahawa mereka semakin berwaspada terhadap kesan kenaikan kadar faedah dan kos sara hidup yang lebih tinggi terhadap penampan isi rumah yang tersedia. Keadaan ini menunjukkan bahawa penunjuk kualiti aset isi rumah mungkin bertambah baik sedikit sahaja pada masa hadapan.

Skim beli sekarang bayar kemudian (*buy-now-pay-later*, BNPL) berkembang pada kadar yang lebih sederhana pada tahun 2022 (Rajah 1.12) dalam keadaan permintaan pelanggan yang berkurang. Skim itu terus disasarkan kepada segmen terpilih isi rumah Malaysia dengan sebahagian besar penggunanya merupakan peminjam yang lebih muda dan berpendapatan lebih rendah. Kira-kira 44% pengguna BNPL berumur antara 18 hingga 30 tahun.[20] Lebih daripada 80% pengguna BNPL berpendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan,[21] dan akibatnya mereka lebih mudah terdedah kepada tekanan kewangan. Akses yang lebih mudah bagi kemudahan BNPL boleh mendorong pengguna terdedah pada

[20] Berdasarkan data bagi empat peserta terbesar BNPL bukan bank yang mencakupi 96% daripada nilai transaksi pada S4 2022.
[21] Hanya peserta BNPL terpilih yang memberikan maklumat mengenai pendapatan.

risiko yang lebih tinggi untuk berbelanja melebihi kemampuan tanpa mempertimbangkan keupayaan mereka untuk membayar balik jumlah pinjaman penuh dengan segera. Kurangnya ketelusan terhadap maklumat fi dan caj, khususnya caj pembayaran lewat dan fi pemprosesan yang dikenakan di bawah skim ini, bermakna pengguna juga mungkin tidak menyedari jumlah keseluruhan yang perlu dibayar. Bukti anekdot dalam kalangan peserta BNPL lebih besar yang terpilih menunjukkan trend yang semakin meningkat bagi kes bayaran balik pinjaman tidak mengikut jadual, sekali gus menunjukkan bahawa risiko tersebut mungkin meningkat (bahagian pengguna BNPL dengan bayaran tertunggak: S4 2022: 17.0%; S2 2022: 14.0%; S4 2021: 7.0%).

Risiko kestabilan kewangan yang berkaitan dengan skim BNPL kekal terhad berikutan dedahan BNPL hanya mencakupi 0.05% daripada jumlah hutang isi rumah.[22] Walau bagaimanapun, Bank menyedari risiko amalan yang ditimbulkan oleh BNPL terhadap pengguna dan telah mengambil langkah-langkah untuk mengurangkannya, terutamanya bagi skim BNPL yang ditawarkan oleh entiti yang dikawal selia oleh Bank. Langkah ini termasuk mewajibkan institusi kewangan berlesen (bank-bank serta institusi kewangan pembangunan (IKP) yang ditetapkan) dan pengeluar e-wang yang diluluskan agar mematuhi standard pemberian pinjaman bertanggungjawab yang sedia ada bagi skim BNPL yang ditawarkan.[23] Mereka juga diwajibkan menjalankan penilaian kesesuaian dan kemampuan yang lebih menyeluruh sebaik sahaja pelanggan baharu mendaftarkan penyertaan bagi skim tersebut, dengan mengambil kira jumlah dedahan atau peminjaman daripada pemberi pinjaman yang lain. Bank juga akan mengenakan langkah-langkah tambahan untuk meningkatkan penzahiran maklumat semua fi dan caj yang dikenakan kepada pengguna BNPL, termasuk sebarang terma dan syarat yang dikenakan semasa pendaftaran penyertaan bagi skim tersebut. Selanjutnya, selaras dengan prinsip layanan adil terhadap pengguna kewangan yang dikeluarkan oleh Bank, institusi kewangan berlesen dan pengeluar e-wang yang diluluskan akan diminta untuk menunjukkan bahawa caj pembayaran lewat yang dikenakan terhadap pengguna yang membayar balik tidak mengikut jadual adalah tidak melampau.

Dalam langkah sejajar, Kementerian Kewangan, Bank dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia terus komited untuk mempercepat pembentangan cadangan Akta Kredit Pengguna (Consumer Credit Act, CCA).[24] Apabila dilaksanakan kelak, penyedia kredit bukan bank seperti penyedia BNPL akan diwajibkan untuk mematuhi standard kehematan dan amalan yang relevan. Selain menggalakkan medan persaingan yang sama rata antara bank-bank dengan penyedia BNPL bukan bank, usaha berterusan ini bertujuan untuk memberikan pengguna kewangan perlindungan pada tahap yang sama berhubung dengan skim BNPL tanpa mengira penyedia yang berurusan dengan mereka. Usaha ini juga akan membantu mengurangkan risiko pengumpulan jumlah hutang yang berlebihan dalam kalangan peminjam yang lebih muda dan berpendapatan lebih rendah.

Dengan hampir 60% hutang isi rumah terdiri daripada hutang perumahan, risiko daripada kadar pinjaman mungkir yang lebih tinggi daripada jangkaan dan/atau kejatuhan mendadak harga rumah terus menjadi tumpuan. Pada penghujung tahun 2022, median nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value*, LTV) pinjaman perumahan terkumpul kekal stabil pada 65.5% (Jun 2022: 65.3%). Keadaan ini memberikan penampan yang lebih daripada mencukupi bagi peminjam dan bank-bank terhadap penurunan harga rumah. Pemilik rumah[25] terus memacu pertumbuhan keseluruhan untuk pembiayaan perumahan (menyumbang 71.4% kepada pertumbuhan keseluruhan pinjaman perumahan setakat bulan Disember 2022). Sebahagian besar (66.7%) pinjaman ini diberikan kepada pembeli rumah kali pertama.[26] Pembeli rumah kali pertama lazimnya meminjam dengan margin pembiayaan awal yang lebih besar (iaitu, dengan nisbah LTV awal sebanyak 90% dan ke atas). Meskipun hal ini boleh meningkatkan akses kepada pinjaman

[22] Setakat S4 2022, jumlah purata yang dibelanjakan oleh pemegang akaun BNPL yang aktif ialah RM545.20.

[23] Bank telah mengeluarkan surat perundingan mengenai BNPL pada bulan Oktober 2022 kepada bank-bank dan IKP yang ditetapkan untuk mendapatkan maklum balas mengenai penambahbaikan pada Dokumen Dasar Pembiayaan Bertanggungjawab (Policy Document on Responsible Financing, PDRF) dan Dokumen Dasar Pembiayaan Peribadi (Policy Document on Personal Financing, PDPF) yang berkaitan dengan BNPL. Penerbitan PDRF dan PDPF yang disemak semula ini dijadualkan pada separuh pertama tahun 2023.

[24] CCA juga akan membuka jalan bagi penubuhan Lembaga Pemantauan Kredit Pengguna (Consumer Credit Oversight Board, CCOB) sebagai pihak berkuasa berwibawa bebas untuk menyelia penyedia kredit pengguna dan penyedia perkhidmatan kredit. Rang undang-undang CCA dijangka dibentangkan di Parlimen pada separuh kedua tahun 2023.

[25] Diwakili oleh peminjam individu yang mempunyai satu pinjaman perumahan.

[26] Diwakili peminjam individu yang tiada rekod pinjaman perumahan yang tertunggak atau pinjaman yang sudah diselesaikan sebelum permohonan pinjaman perumahan baharu diluluskan.

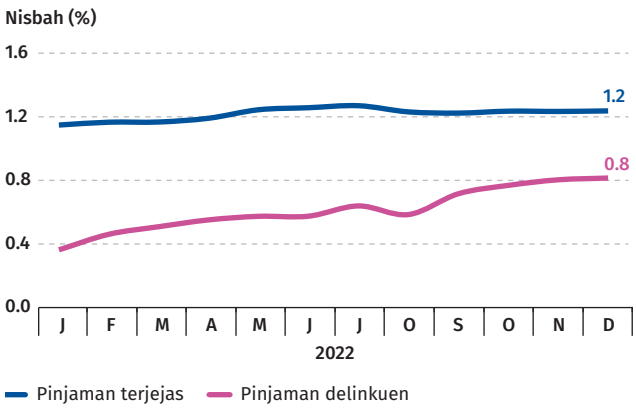
perumahan, risiko pinjaman untuk jatuh ke dalam ekuiti negatif[27] juga akan meningkat jika keadaan ekonomi bertambah buruk, lantas menjejaskan daya tahan bank-bank dan isi rumah jika ekonomi semakin merosot. Jaminan[28] pinjaman perumahan dan penilaian kemampuan pinjaman yang dijalankan oleh bank-bank terus memainkan peranan penting bagi mengurangkan risiko kredit yang berkaitan dengan pinjaman tersebut. Sesetengah bank juga telah mengukuhkan penilaian kemampuan pinjaman mereka untuk mengambil kira kemungkinan kenaikan selanjutnya dalam kadar faedah. Kesannya, walaupun margin pembiayaan awal adalah lebih tinggi, median DSR untuk pembiayaan rumah yang baru diberikan kekal berhemat pada 50.9% iaitu di bawah purata tahun 2015–2019 sebanyak 54.8%.

Risiko kredit dalam kalangan pelabur harta tanah individu,[29] yang lebih berkemungkinan untuk mungkir jika nilai gadai janji mereka jatuh ke paras ekuiti negatif atau jika pendapatan sewaan mereka hilang, kekal terhad. Pertumbuhan pinjaman dalam segmen ini telah menjadi sedikit perlahan (2022: 5.2%; 2021: 5.6%). Bank-bank juga terus mengekalkan standard pemberian pinjaman yang berhemat ketika membiayai peminjam dalam segmen ini. Sebahagian besar (88.4%) pinjaman baharu telah diberikan kepada pelabur harta tanah individu yang berpendapatan bulanan sekurang-kurangnya RM5,000. Median pendapatan golongan peminjam ini (RM10,275) ialah hampir sekali ganda median pendapatan pemilik rumah (RM5,452), yang menunjukkan keupayaan membayar balik pinjaman dan penampan kewangan mereka yang lebih baik. Median nisbah LTV bagi pinjaman perumahan tertunggak pelabur harta tanah individu kekal berhemat pada 62.0%. Prestasi pinjaman dalam segmen ini kekal baik, dengan hanya 1.1% daripada jumlah pinjaman berada dalam kedudukan ekuiti negatif.

Daya tahan isi rumah secara keseluruhan kekal utuh dalam keadaan kos pinjaman yang meningkat, disokong oleh keupayaan membayar balik hutang yang kukuh

Bayaran balik pinjaman tidak mengikut jadual (*missed loan repayment*) oleh isi rumah meningkat sedikit disebabkan oleh peningkatan kos pinjaman dan kos sara hidup dalam persekitaran semasa. Hal ini sebahagian besarnya dijangkakan. Nisbah pinjaman terjejas isi rumah juga meningkat sedikit, manakala nisbah pinjaman delinkuen dijangka kembali normal menghampiri tahap sebelum pandemik apabila lebih ramai peminjam keluar daripada program bantuan bayaran balik pinjaman (nisbah purata 2015–2019: masing-masing 1.0% dan 1.3%) (Rajah 1.13). Bank-bank menjangkakan nisbah pinjaman terjejas akan meningkat secara sederhana pada tahun 2023, didorong terutamanya oleh tekanan kewangan dalam kalangan peminjam isi rumah yang mudah terjejas, terutamanya kumpulan yang berpendapatan lebih rendah dan individu yang bekerja sendiri atau bekerja dalam sektor ekonomi yang masih sedang pulih daripada pandemik. Bantuan bayaran balik pinjaman yang khusus kekal tersedia untuk membantu peminjam tersebut di samping bantuan pengurusan kewangan peribadi yang disediakan melalui AKPK bagi membantu mereka mencapai kedudukan kewangan yang lebih kukuh.

Rajah 1.13: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Terjejas dan Delinkuen dalam Sistem Perbankan



Sumber: Bank Negara Malaysia

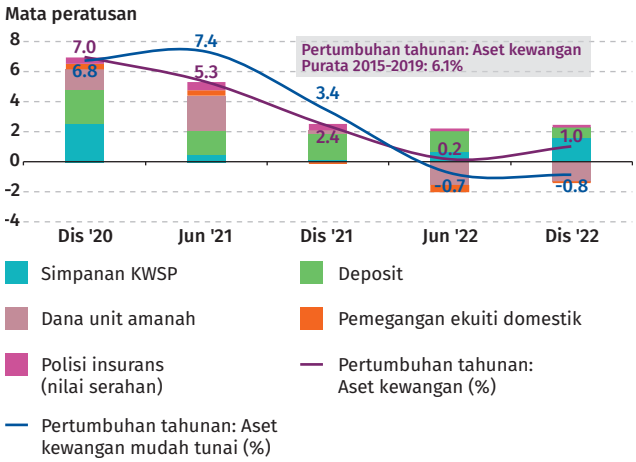
[27] Iaitu pinjaman perumahan tertunggak melebihi nilai cagaran, dalam kes ini, harga rumah.
[28] Terdiri daripada skim jaminan yang ditawarkan oleh Cagamas Berhad dan Syarikat Jaminan Kredit Perumahan Berhad (SJKP). Secara keseluruhan, pinjaman perumahan yang diluluskan di bawah skim jaminan ini menyumbangkan 3.8% daripada jumlah pinjaman perumahan dalam sistem perbankan.
[29] Pelabur harta tanah individu merujuk peminjam individu yang mempunyai lebih daripada satu pinjaman perumahan.

Dalam tempoh kadar faedah yang sangat rendah, risiko peminjaman berlebihan boleh meningkat kerana pinjaman menjadi lebih mampu milik. Tinjauan tentang pinjaman berkadar terapung baharu yang dikeluarkan antara bulan Julai 2020 dan bulan April 2022 (ketika OPR berada pada paras terendah yang pernah dicatatkan, iaitu 1.75%) mengesahkan bahawa pinjaman ini terus dibayar balik tepat pada masanya berikutan kenaikan OPR berturut-turut. Trend bayaran balik bagi pinjaman berkadar terapung baharu yang diambil dalam tempoh ini umumnya selaras dengan trend yang diperhatikan bagi semua jenis pinjaman isi rumah yang lain. Nisbah pinjaman terjejas dan delinkuen dalam kalangan pinjaman baharu juga kekal lebih rendah daripada purata sektor isi rumah, kedua-duanya masing-masing pada kadar 0.5%. Keadaan ini menunjukkan bank-bank terus mengamalkan kehematan dalam menjalankan penilaian kemampuan.

Sehingga bulan Disember 2022, bahagian pinjaman isi rumah yang dikelaskan sebagai Tahap 2 oleh bank-bank terus bertambah baik kepada 6.7% (Jun 2022: 8.0%), sejajar dengan penurunan berterusan hutang isi rumah di bawah bantuan bayaran balik pinjaman (Disember 2022: 1.9%; Jun 2022: 3.2% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan IKP). Kebanyakan peminjam yang telah keluar daripada program bantuan bayaran balik pinjaman telah menyambung semula membayar pinjaman mereka tanpa kesukaran. Nisbah pinjaman delinkuen dan terjejas dalam kalangan peminjam ini, walaupun lebih tinggi daripada keseluruhan pinjaman isi rumah, kekal rendah, masing-masing pada 1.4% dan 1.8%. Trend pinjaman Tahap 2 dijangkakan terus bertambah baik pada tahun 2023 apabila lebih ramai peminjam Tahap 2 yang telah keluar daripada program bantuan bayaran balik pinjaman melengkapkan tempoh pemantauan minimum membayar pinjaman (biasanya enam bulan, tetapi beberapa bank memantau dalam tempoh yang lebih lama, iaitu sehingga 12 bulan) sebelum pinjaman mereka dikelaskan semula sebagai Tahap 1. Seperti yang dinyatakan sebelum ini, bank-bank kekal berwaspada terhadap kemungkinan berlakunya peningkatan risiko kredit yang disebabkan oleh peminjam yang mempunyai beban khidmat hutang yang lebih tinggi, serta peminjam yang keluar daripada program bantuan bayaran balik pinjaman. Bank-bank terus berinteraksi dan berbincang dengan kumpulan peminjam ini secara aktif.

Aset kewangan isi rumah terus berkembang pada kadar yang lebih perlahan daripada hutang isi rumah pada separuh kedua tahun 2022 (1.0%; Jun 2022: 0.2%, purata 2015-2019: 6.1%) disebabkan terutamanya oleh prestasi pasaran ekuiti yang lebih lemah dan pertumbuhan simpanan dalam akaun deposit yang lebih perlahan (Rajah 1.14). Walaupun demikian, isi rumah terus memegang aset kewangan melebihi hutang, dengan nilai agregat aset kewangan kekal stabil pada 2.1 kali daripada jumlah hutang isi rumah (Jun 2022: 2.1 kali; Disember 2019: 2.2 kali). Walaupun situasi ini terus menyokong daya tahan isi rumah secara keseluruhan, kelemahan yang semakin meningkat mula muncul dalam kalangan peminjam isi rumah yang mempunyai leveraj yang tinggi dan mempunyai penampan kewangan yang terhad, terutamanya dengan tekanan kos sara hidup yang semakin meningkat dalam persekitaran semasa. Sebagai contoh, 51.5% atau 6.67 juta ahli Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) di bawah umur 55 tahun mempunyai simpanan yang sangat rendah iaitu kurang daripada RM10,000 dalam akaun simpanan KWSP mereka.[30] Malah, tinjauan oleh RinggitPlus baru-baru ini mendedahkan bahawa pada tahun 2022, 70% rakyat Malaysia menyimpan kurang daripada RM500 sebulan atau tidak menyimpan langsung (2021: 52%). Sementara itu, 63% responden menyatakan bahawa mereka hanya mampu bertahan selama 3 bulan atau kurang dengan wang simpanan mereka (2021: 50%).[31]

Rajah 1.14: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Aset Kewangan Tahunan



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

[30] '6.67 juta ahli KWSP mempunyai simpanan kurang daripada RM10,000: Ketua pegawai strategi'. New Straits Times. (https://www.nst.com.my/business/2023/01/873081/667mil-epf-members-have-less-rm10000-savings-chief-strategy-officer)

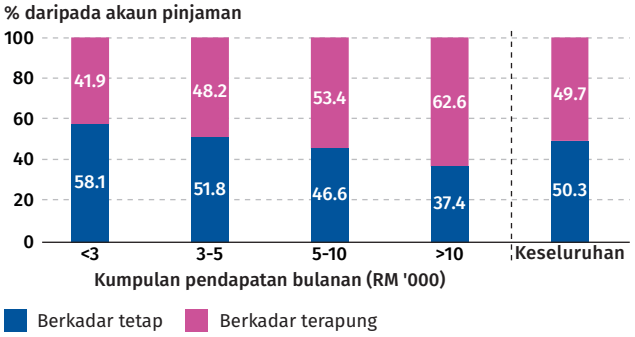
[31] Berdasarkan RinggitPlus Malaysian Financial Literacy Survey 2022 (https://ringgitplus.com/en/blog/wp-content/uploads/2022/12/RMFLS-2022-Survey-Report-FINAL.pdf).

Oleh sebab itu, pengekalan standard pemberian pinjaman yang kukuh dan pembinaan semula penampan isi rumah akan terus menjadi penting.

Konsisten dengan kajian terdahulu oleh Bank, keupayaan membayar hutang oleh peminjam isi rumah kekal paling terjejas oleh kejutan pendapatan dan pekerjaan, dan bukannya peningkatan kos pinjaman. Ujian tekanan yang dijalankan oleh Bank menunjukkan bahawa jika peminjam menghadapi kejutan pasaran pekerja yang teruk, dengan kadar pengangguran meningkat setinggi 6.0%, hingga 4.3% daripada dedahan pinjaman isi rumah dalam sistem perbankan mungkin berisiko mungkir menjelang akhir tahun 2025.[32] Namun, keadaan ini masih boleh disokong oleh lebihan penampan modal bank-bank. Seperti yang dijangkakan, sebahagian besar (65%) peminjam isi rumah berisiko mempunyai pendapatan di bawah RM5,000 sebulan. Walau bagaimanapun, ujian tekanan terkini juga menunjukkan bahawa peminjam yang berpendapatan antara RM5,000 dan RM10,000 sebulan juga mungkin akan mudah terdedah pada tekanan kewangan di bawah situasi kejutan ekonomi yang teruk, yang mencerminkan pengurangan penampan dalam tempoh yang lebih terkini dalam kalangan isi rumah ini. Oleh itu, peningkatan dalam pendapatan dan prospek pekerjaan kekal penting dalam menyokong keupayaan membayar hutang isi rumah pada masa hadapan. Selain kejutan ekonomi yang teruk, peminjam isi rumah dinilai mampu berdaya tahan secara umumnya terhadap kenaikan kos pinjaman. Situasi ini sebahagian besarnya disebabkan oleh komposisi hutang mereka, kerana separuh daripada jumlah akaun pinjaman isi rumah adalah pada terma kadar tetap yang tidak terkesan dengan perubahan OPR (Rajah 1.15). Kesan kos pinjaman yang lebih tinggi terhadap keupayaan membayar hutang berbeza mengikut kumpulan pendapatan. Bagi peminjam yang berpendapatan lebih rendah, bahagian akaun pinjaman berkadar tetap mereka yang lebih besar membantu mengurangkan kesan segera kos peminjaman yang lebih tinggi berbanding dengan peminjam lain.

Walaupun sesetengah peminjam masih terus mengalami masalah kewangan kerana pemulihan yang tidak sekata dan kos sara hidup yang semakin meningkat, kes kebankrapan yang lebih rendah direkodkan pada tahun 2022 (5,695 kes; 2021: 6,554 kes).[33] Keadaan ini merupakan kesan pelbagai faktor, termasuk nilai ambang kebankrapan yang dinaikkan kepada RM100,000 daripada RM50,000, berkuat kuasa pada bulan September 2021.[34] Bagi bank-bank, tindakan kebankrapan juga kekal sebagai jalan terakhir kerana mekanisme penyelamat lain ada tersedia. Hal ini termasuk rujukan kepada AKPK, serta perkhidmatan Pengaturan Sukarela yang ditawarkan oleh AKPK yang membantu peminjam yang mengalami tekanan kewangan untuk mengawal semula kewangan mereka. Pendaftaran dalam Program Pengurusan Kredit yang ditawarkan oleh AKPK meningkat kepada 34,670 peminjam pada tahun 2022 berbanding dengan 23,711 pada tahun 2021 (Rajah 1.16). Peminjam tertekan juga terus memanfaatkan program bantuan bayaran balik pinjaman yang ditawarkan oleh bank-bank mereka.

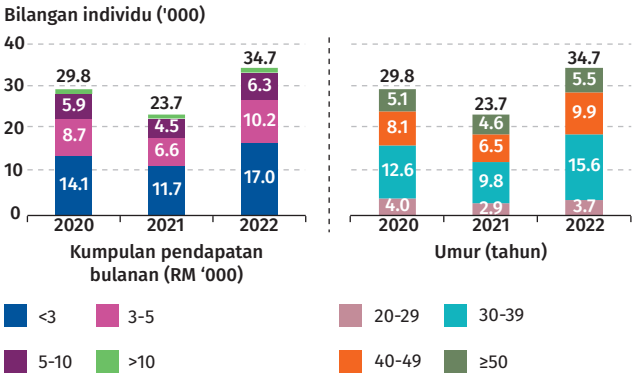
Rajah 1.15: Sektor Isi Rumah – Bahagian Akaun Pinjaman Berkadar Tetap dan Berkadar Terapung Mengikut Kumpulan Pendapatan



Nota: Tidak termasuk kad kredit.

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.16: Sektor Isi Rumah – Program Pengurusan Kredit yang Diluluskan oleh AKPK



Sumber: Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)

[32] Rujuk Bab 'Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk butiran lanjut.

[33] Statistik Kebankrapan 2022 (https://www.mdi.gov.my/index.php/ms/perundangan/statistik/75-kebankrapan/1983-statistik-kebankrapan-2022).

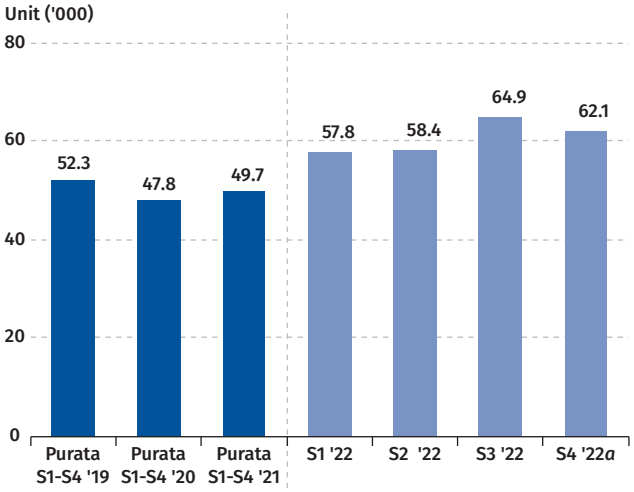
[34] Nilai ambang kebankrapan di bawah Seksyen 5(1)(a) Akta Insolvensi 1967 telah dinaikkan kepada RM100,000 daripada RM50,000 berkuat kuasa 1 September 2021. Sebelum ini, nilai ambang kebankrapan telah dinaikkan sementara kepada RM100,000 daripada RM50,000 berkuat kuasa pada bulan Oktober 2020 di bawah Akta Langkah-Langkah Sementara Bagi Mengurangkan Kesan Penyakit Koronavirus 2019 (COVID-19) 2020.

Perkembangan dalam Pasaran Harta Tanah Kediaman

Aktiviti dalam pasaran perumahan terus kukuh berikutan kegiatan ekonomi yang kembali pulih dan keadaan guna tenaga yang bertambah baik. Urus niaga pasaran harta tanah terus berlegar di atas paras sebelum pandemik pada separuh kedua tahun 2022, dan sebahagian besarnya didorong oleh urus niaga bagi pembelian harta tanah berharga RM500,000 dan ke bawah (Rajah 1.17). Kesannya, trend pertumbuhan harga rumah[35] meningkat ke arah purata jangka panjangnya (S3 2022: 5.1%; ST1 2022: 2.5%; purata 2015-2019: 5.3%). Walaupun tekanan inflasi dan kos pinjaman meningkat, aktiviti dalam pasaran perumahan dijangka dapat mengekalkan momentum pemulihannya, disokong oleh keadaan pendapatan dan perniagaan yang beransur-ansur pulih, serta langkah-langkah dasar. Langkah dasar tersebut merangkumi lanjutan pengecualian penuh duti setem untuk harta tanah berharga RM500,000 dan ke bawah, dan diskaun duti setem sebanyak 75% bagi harta tanah yang berharga melebihi RM500,000 hingga RM1 juta.

Namun, pasaran perumahan terus menghadapi risiko pertumbuhan menjadi perlahan akibat ketidakseimbangan permintaan dan penawaran yang berterusan. Bilangan unit rumah yang tidak terjual berada pada trend menurun, tetapi kekal tinggi berbanding purata yang pernah dicatatkan (151,683; S4 2021 (kemuncak): 183,918; purata 2015-2019: 130,210) (Rajah 1.18).[36] Hampir dua pertiga daripada unit-unit ini masih tidak terjual selepas tiga tahun, dan sebahagian besarnya disebabkan oleh paras harga yang berada di luar kemampuan isi rumah, terutamanya di negeri-negeri utama. Namun begitu, kadar pembelian yang perlahan bagi unit-unit ini tidak dijangka akan menekan kenaikan harga rumah secara material, memandangkan unit-unit ini tidak banyak tertumpu di kawasan utama atau projek. Jumlah projek dengan unit tidak terjual yang banyak (iaitu kadar tidak terjual melebihi 80%) mencakupi hanya 10% daripada jumlah projek dengan unit tidak terjual. Situasi ini mengurangkan risiko segolongan besar pemaju untuk memotong harga dengan meluas dan banyak bagi mengurangkan stok tidak terjual, yang boleh memberikan kesan limpahan lebih meluas kepada pasaran perumahan. Sementara itu, bekalan baharu harta kediaman yang baru dilancarkan terus berganjak ke arah segmen pasaran umum (*mass market*), dengan harta tanah yang berharga RM300,000 dan ke bawah mencakupi bahagian yang lebih tinggi (44.3%; 2021: 38.4%; purata 2015-2019: 35.2%). Keadaan ini merupakan perkembangan positif dalam membantu mengurangkan lagi risiko ketidakseimbangan permintaan dan penawaran.

Rajah 1.17: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Transaksi Perumahan



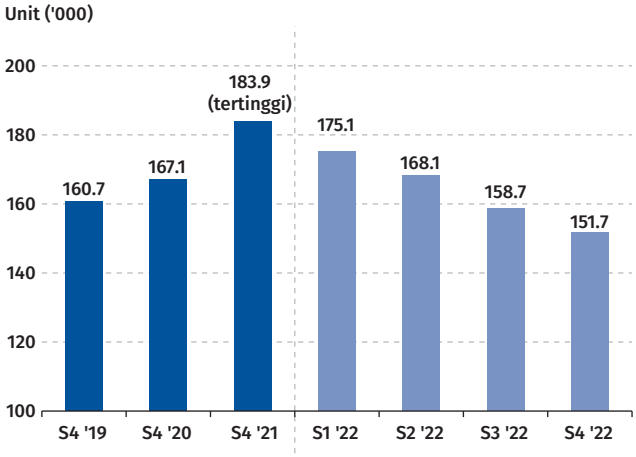
a Awalan

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

[35] Seperti yang diukur oleh Indeks Harga Rumah Malaysia.
[36] Terdiri daripada unit telah siap yang tidak terjual dan unit tidak terjual yang sedang dalam pembinaan (masing-masing 35.6% dan 64.4% daripada jumlah unit tidak terjual) untuk kediaman, pangsapuri servis dan unit *small office, home office* (SOHO).

Aktiviti pembiayaan untuk pembelian harta kediaman bertambah baik sejajar dengan aktiviti pasaran. Permohonan pinjaman meningkat pada separuh kedua tahun 2022 dalam kesemua julat harga (Rajah 1.19). Menerusi tingkah laku bayaran balik pinjaman yang lebih jelas, bank-bank lebih bersedia untuk meluluskan pinjaman perumahan sambil melaksanakan penilaian kemampuan pinjaman yang berhemat. Hal ini telah menyebabkan kadar kelulusan keseluruhan pulih melebihi paras purata sebelum pandemik (76.4%; 2021: 73.4%; purata 2015-2019: 75.9%).

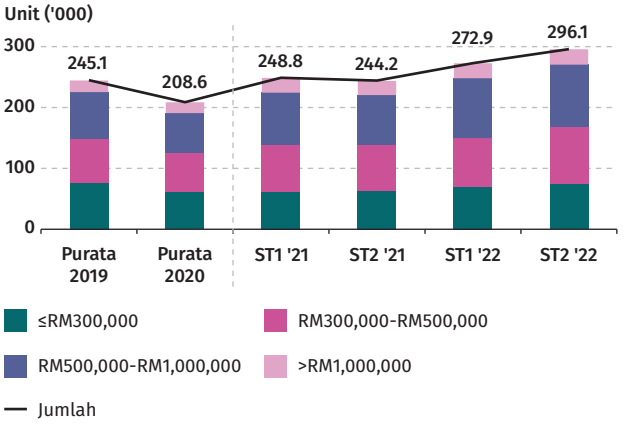
Rajah 1.18: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Unit Perumahan Tidak Terjual



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

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Rajah 1.19: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Permohonan Pinjaman Perumahan Mengikut Harga



Nota: Data pinjaman/pembiayaan bermula tahun 2021 dan seterusnya adalah berdasarkan keperluan pelaporan statistik yang dikemas kini untuk mencerminkan takrifan data dan metodologi pelaporan yang lebih tepat.

Sumber: Bank Negara Malaysia