2 Rencana

Harapan Terhadap Bank: Adakah Pemberian Pinjaman Mencukupi?

Oleh: Syairah Hanin Shaharuddin, Lim Sheng Ling, Nurjannah Ahmat, 'Aliya' Yasmin Hanafi, Junaidah Yusof and Kiesha Ooi

SOROTAN PENTING

- **Pemberian pinjaman secara keseluruhannya sederhana selepas tempoh pertumbuhan kredit yang memberangsangkan**
- **Bank masih menyediakan pinjaman kepada segmen yang berpotensi membayar balik**
- **Permohonan pinjaman yang ditolak mencerminkan isu lebih besar yang berkaitan dengan kemampuan memiliki rumah dan membayar balik pinjaman**

Pengenalan

Sejak tempoh kebelakangan ini, pertumbuhan kredit menunjukkan trend yang semakin sederhana. Perkembangan ini lantas menimbulkan persoalan sama ada bank memberikan pinjaman yang mencukupi untuk menyokong ekonomi Malaysia. Turut dipersoalkan ialah sejauh mana bank telah menjadi terlalu berhati-hati berhubung dengan piawaian pemberian pinjaman. Rencana ini cuba mengupas persoalan-persoalan ini dari pelbagai perspektif, yang meliputi trend pemberian pinjaman[1], kesanggupan bank untuk mengambil risiko, dan profil permohonan pinjaman yang ditolak.

Pemberian pinjaman secara keseluruhannya lebih sederhana selepas tempoh pertumbuhan kredit yang memberangsangkan[2]

Pinjaman terkumpul (*outstanding loans*) sistem perbankan telah mencatatkan pertumbuhan yang lebih sederhana. Pada akhir bulan September 2019, pertumbuhan tahunan pinjaman terkumpul daripada sistem perbankan adalah sederhana pada 3.8% (2017: 4.1%, 2018: 5.6%) (Rajah 1).

Pertumbuhan kredit yang sederhana ini mencerminkan trend struktur dan kitaran. Dari segi struktur, pertumbuhan pinjaman diberikan oleh bank adalah lebih stabil pada paras yang lebih sederhana berbanding dengan tempoh pertumbuhan kredit yang tinggi antara tahun 2010 hingga 2014 — tempoh kredit penggunaan dan pemberian pinjaman harta tanah yang amat memberangsangkan (Rajah 1). Pengembangan kredit yang semakin sederhana ini mencerminkan hasil daripada strategi dasar yang teliti dan berhati-hati untuk mengurus risiko tahap hutang isi rumah yang tinggi dan membendung kegiatan spekulasi yang keterlaluan dalam pasaran perumahan di Malaysia[3] (Rajah 2). Sejak tahun 2016, pembiayaan peribadi dan pinjaman perumahan bagi isi rumah menunjukkan peningkatan yang lebih selaras dengan pendapatan, masing-masing sebanyak 3-5% dan 7-9%. Pertumbuhan ini lebih rendah daripada paras tertinggi yang pernah dicatatkan, iaitu 20.5% dan 13.4% (Rajah 3 dan 4).

---

[1] Penggunaan istilah "pinjaman", "kredit", "pemberian pinjaman" dan "pembiayaan" yang digunakan dalam rencana ini boleh ditukar ganti dan merujuk pinjaman yang diberikan oleh bank, termasuk pembiayaan yang diberikan oleh bank-bank Islam.

[2] Jika tidak dinyatakan secara khusus, data yang digunakan dalam bahagian ini telah diselaraskan untuk mengecualikan bank perdagangan berlesen yang baharu. Pelarasan ini membolehkan analisis perbandingan yang bermakna bagi penunjuk pinjaman merentas masa.

[3] Merujuk langkah-langkah kehematan makro dan mikro awalan yang dilaksanakan oleh Kerajaan dan BNM mulai tahun 2010. Langkah ini termasuklah pelaksanaan nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value*, LTV) bagi pinjaman perumahan, tempoh maksimum pinjaman, Garis Panduan Pemberian Pinjaman yang Bertanggungjawab, dan kenaikan Cukai Keuntungan Harta Tanah bagi penjualan harta tanah. Untuk ringkasan mengenai langkah ini, rujuk rencana dalam Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran Bank Negara Malaysia 2017 bertajuk "Dibelenggu Hutang: Penilaian Terhadap Tahap Hutang dan Penampan Kewangan Isi Rumah".

Sementara itu, pelaburan sektor perniagaan dalam harta tanah[4] yang lebih rendah turut menyebabkan pertumbuhan pinjaman perniagaan yang lebih sederhana (Rajah 5). Dari segi kitaran, pertumbuhan kredit juga merupakan fungsi permintaan untuk kredit dan ini selaras dengan kitaran ekonomi. Permintaan untuk kredit menjadi sederhana dalam beberapa tahun kebelakangan ini. Perkembangan ini selaras dengan aktiviti ekonomi dalam negeri yang lebih sederhana dalam keadaan sentimen yang lemah, ketidakpastian yang sedang dihadapi dan risiko yang lebih tinggi akibat perkembangan dalam persekitaran global (Rajah 6).

Analisis dari perspektif penawaran menunjukkan bahawa pinjaman yang dikeluarkan (*loans disbursed*) kepada sektor swasta masih setara dengan purata pinjaman tiga tahun yang lalu (tahun 2016 -18) (Rajah 7). Hal ini menunjukkan bahawa kredit yang tersedia untuk ekonomi pada amnya tidak berkurang. Selepas pinjaman diselaraskan mengikut aktiviti ekonomi bagi setiap tempoh, pengeluaran pinjaman kepada semua segmen ekonomi dalam tempoh kebelakangan ini didapati menurun sedikit ke bawah paras purata jangka panjang[5] (Rajah 8). Hal ini mencerminkan kesan lat (*lagged effects*) permintaan kredit yang lembap akibat permintaan untuk pinjaman yang lebih rendah pada suku-suku tahun sebelumnya. Keadaan pasaran harta tanah yang kian lembap juga telah memberikan kesan ke atas pemberian pinjaman oleh bank. Walau bagaimanapun, permohonan pinjaman yang bertambah baik sejak suku kedua 2019 berpotensi merangsang pengeluaran pinjaman yang lebih tinggi pada masa akan datang.

Bank masih bersedia untuk memberikan pinjaman kepada segmen ekonomi yang berpotensi membayar balik[6]

Pada asasnya, bank sememangnya ingin memberikan pinjaman untuk menjana pendapatan. Pendapatan faedah bersih bank di Malaysia khususnya, mencakupi bahagian terbesar (64.8%) daripada pendapatan kasar mereka. Sejak bertahun-tahun yang lalu, dorongan untuk memberikan pinjaman menjadi semakin kuat lebih-lebih lagi apabila margin keuntungan bank menerima tekanan yang lebih besar berikutan persaingan sengit dalam kalangan bank untuk mendapatkan bahagian pasaran. Disebabkan margin yang mengecil, keupayaan bank untuk meningkatkan jumlah pemberian pinjaman merupakan faktor yang semakin penting untuk mengekalkan tahap keuntungan mereka.

Hal ini juga jelas dalam trend kelulusan pinjaman. Secara purata, bank meluluskan kira-kira tiga daripada empat permohonan pinjaman perumahan yang diterima. Pada tahun 2019[7] sahaja, bank meluluskan pinjaman perumahan sebanyak RM119 bilion kepada kira-kira 273,000 orang peminjam, iaitu jauh lebih tinggi daripada paras kelulusan tiga tahun yang lalu bagi tempoh masa yang sama. Hampir separuh daripada pinjaman perumahan yang diluluskan adalah untuk pemilik rumah pertama. Pembahagian pinjaman yang ditolak pada amnya sama seperti pembahagian permohonan pinjaman bagi semua kumpulan pendapatan (Rajah 9). Hal ini menunjukkan bahawa akses kepada kredit masih disediakan tanpa mengira segmen pendapatan. Kajian oleh BNM terhadap amalan pemberian pinjaman oleh bank mengesahkan bahawa apabila membuat penilaian kemampuan permohonan pinjaman, bank mengambil kira keadaan kewangan tertentu seseorang peminjam.

Dalam segmen perusahaan kecil dan sederhana (PKS), bank meluluskan antara tujuh hingga lapan permohonan daripada setiap sepuluh permohonan pinjaman yang diterima. Pada tahun 2019, nilai pinjaman yang diluluskan adalah sebanyak RM50 bilion, lebih tinggi daripada purata tiga tahun yang lalu sebanyak RM48 bilion bagi tempoh masa yang sama. Kelulusan pinjaman ini telah memberikan manfaat kepada kira-kira 76,000 PKS. Bank-bank juga telah melonggarkan syarat-syarat cagaran dan menurunkan kadar pembiayaan untuk PKS sepanjang tahun ini. Langkah ini adalah sejajar dengan

[4] Merujuk pembelian harta kediaman dan harta bukan kediaman. Pertumbuhan pinjaman perniagaan untuk pembiayaan akhir harta tanah mencecah paras tertinggi pada 23.8% dalam tempoh tahun 2010-14.

[5] Merujuk tempoh tahun 2006-18, tidak termasuk tempoh masa pertumbuhan kredit yang kukuh antara tahun 2010-14. Sisihan kepada paras di bawah purata jangka panjang baru-baru ini kekal dalam satu sisihan piawai untuk perniagaan dan PKS, tetapi lebih nyata dalam segmen isi rumah yang berada pada paras yang tinggi sedikit daripada satu sisihan piawai mulai suku kedua 2019.

[7] Merujuk bulan Januari - September.

penilaian lebih holistik terhadap kedudukan pendapatan dan aliran tunai PKS. Penggunaan kaedah penilaian kredit yang inovatif seperti penilaian psikometrik berserta penampan kewangan yang utuh telah memperkukuh tahap kesediaan dan keupayaan bank untuk terus memberikan kredit kepada ekonomi.

Khususnya, bahagian kredit PKS kepada KDNK PKS di Malaysia ialah 63%, yang nyata lebih tinggi daripada ekonomi utama yang lain (Rajah 10). PKS juga merupakan pemacu pertumbuhan strategik bagi kebanyakan bank. Hal ini dibuktikan oleh trend menaik yang berterusan dalam bahagian pinjaman PKS daripada jumlah pinjaman semua perniagaan sejak tahun 2010 (Rajah 11). Bank-bank juga masih menjadi sumber utama pembiayaan luar bagi PKS dengan mencakupi lebih 92% daripada jumlah pembiayaan untuk PKS.

Permohonan pinjaman yang ditolak mencerminkan isu lebih besar yang berkaitan dengan kemampuan memiliki rumah dan membayar balik pinjaman

Meskipun bank masih memberikan pinjaman dan menerima pakai alat penilaian risiko yang lebih teguh untuk mengenal pasti kemampuan membayar balik peminjam, hasil kajian menunjukkan rekod pembayaran balik yang buruk selain kebimbangan mengenai aliran tunai dan hutang yang berlebihan merupakan faktor-faktor utama permohonan pinjaman PKS dan isi rumah ditolak[8].

Bagi pinjaman perumahan, penolakan didapati berpunca daripada masalah lebih besar yang berkaitan dengan kemampuan memiliki rumah. Isu ini jelas dilihat daripada data yang menunjukkan 72% daripada permohonan pinjaman yang ditolak adalah untuk tujuan pembelian rumah yang harganya nyata jauh di luar kemampuan pemohon jika dibandingkan dengan paras pendapatan mereka[9] (Rajah 12).

Bagi PKS, penolakan pinjaman lazimnya dialami oleh perniagaan yang baru dimulakan, yang tidak mempunyai penyata kewangan yang lengkap dan mencatatkan nilai perniagaan bersih yang negatif[10]. Kajian[11] terhadap permohonan yang ditolak mengesahkan perkara ini. Kedudukan kewangan yang lemah dan kebimbangan mengenai daya maju perniagaan merupakan sebab utama bank menolak permohonan pinjaman oleh PKS (Rajah 13). Malah, beberapa perniagaan tertentu, khususnya perniagaan yang baru dimulakan dan perniagaan berisiko tinggi, dianggap kurang sesuai untuk menerima pembiayaan daripada institusi pengambil deposit seperti bank. Ketidakpastian yang tinggi terhadap prestasi perniagaan sedemikian adalah bertentangan dengan ciri-ciri deposit yang seharusnya dibayar atas permintaan (*payable on demand*). Situasi ini lantas mendorong bank untuk melindungi keselamatan deposit pada setiap masa. Oleh yang demikian, PKS dalam segmen tersebut terus berdepan kadar penolakan permohonan pinjaman yang secara relatif lebih tinggi.

Menyedari akan hakikat kekangan tersebut di pihak bank, BNM dengan kerjasama Syarikat Jaminan Kredit (*Credit Guarantee Corporation*, CGC) dan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), menubuhkan Khidmat Nasihat Pembiayaan (MyKNP) untuk membantu mereka yang tidak berjaya dalam permohonan pembiayaan. Melalui MyKNP, PKS dan pemohon pembiayaan perumahan yang tidak berjaya masing-masing akan dirujuk kepada MyKNP@CGC dan MyKNP@AKPK untuk mendapatkan khidmat nasihat mengenai faktor penyebab permohonan mereka ditolak, dan juga cara untuk meningkatkan kelayakan bagi mendapatkan pembiayaan pada masa hadapan serta sumber pendanaan dan penyelesaian alternatif yang boleh digunakan.

---

[8] Sumber: Kaji selidik yang dijalankan oleh Bank Negara Malaysia, imSME dan SME Corp

[9] Untuk huraian lanjut mengenai pelbagai kaedah untuk membuat penilaian kemampuan pemilikan rumah, rujuk rencana dalam Laporan Tahunan Bank Negara Malaysia 2016 bertajuk "Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia".

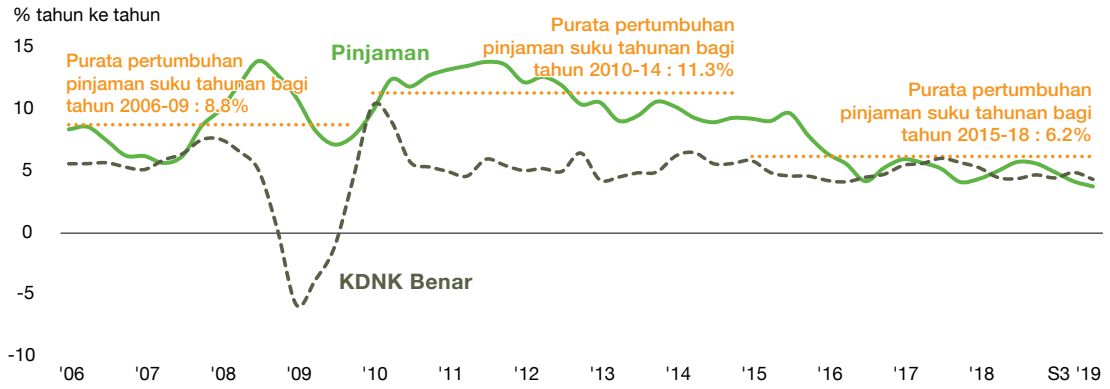
[10] Untuk perbincangan lanjut mengenai keperluan can cabaran pembiayaan oleh PKS, rujuk rencana bertajuk " Memahami Pembiayaan Melalui Lensa Perusahaan Kecil dan Sederhana (PKS)" dalam Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran BNM 2018.

[11] Penilaian penyeliaan dijalankan untuk menentukan sama ada bank terlalu konservatif apabila menilai permohonan pinjaman daripada PKS. Kajian ini meliputi sampel rawak 691 kes PKS yang permohonannya ditolak, dan merangkumi beberapa kumpulan perbankan.

Rumusannya

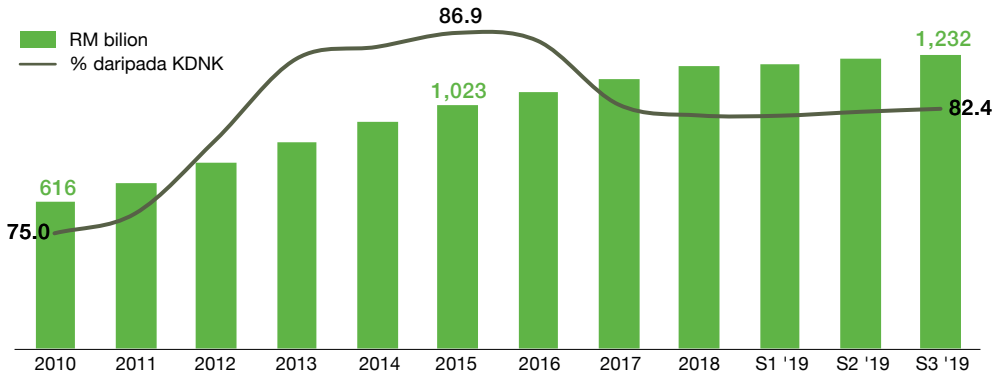
Meskipun pinjaman terkumpul hanya meningkat sederhana dan terdapat tanggapan bahawa piawaian pemberian pinjaman yang digunakan oleh bank terlalu ketat, data pengeluaran dan kelulusan pinjaman sebaliknya menunjukkan bank masih bersedia untuk memberikan pinjaman kepada isi rumah dan perniagaan yang berpotensi membayar balik. Malah, jumlah kredit yang diberikan adalah secara amnya sejajar dengan keadaan ekonomi semasa. Pertumbuhan pinjaman yang lebih sederhana baru-baru ini merupakan suatu perkara yang lazim lebih-lebih lagi selepas tempoh pertumbuhan kredit yang tinggi, dan merupakan hasil yang dijangkakan daripada strategi dasar yang teliti dan berhati-hati dalam pengurusan risiko tahap hutang isi rumah yang tinggi dan kegiatan spekulasi dalam segmen harta kediaman. Selain itu, kajian rapi terhadap permohonan pinjaman yang ditolak juga membuktikan bahawa penolakan tersebut sebenarnya amat berkait rapat dengan masalah yang lebih besar iaitu kemampuan memiliki rumah dan membayar balik pinjaman dan bukannya berpunca daripada sikap bank yang terlalu berhati-hati dalam memberikan pinjaman. Pada masa yang sama, usaha untuk memastikan piawaian pemberian pinjaman yang bertanggungjawab dipatuhi masih penting untuk mengelakkan sektor ekonomi dan kewangan daripada lebih terdedah kepada kejutan, selain untuk meningkatkan daya tahan bank, isi rumah dan perniagaan. Hal ini amat penting untuk menyokong pertumbuhan ekonomi negara melalui kitaran kewangan dan perniagaan, dan akhirnya kebajikan seluruh rakyat Malaysia.

Rajah 1: Pinjaman Terkumpul Sistem Perbankan dan KDNK Benar



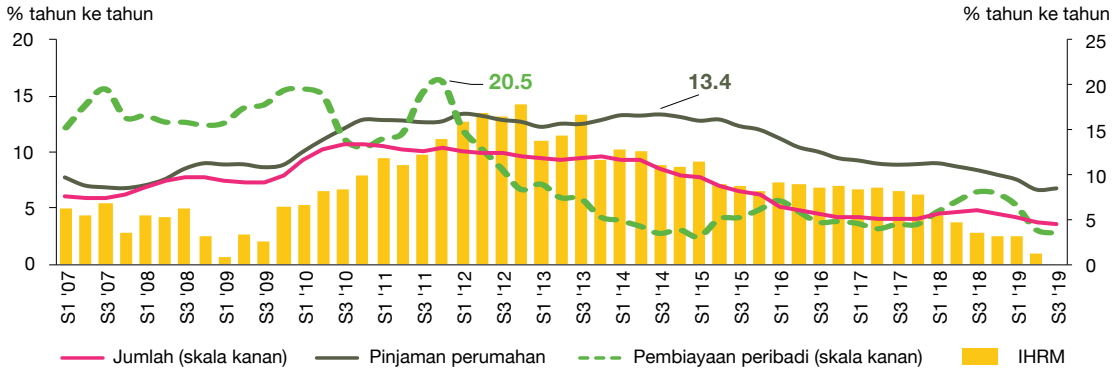
Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia dan Bank Negara Malaysia

Rajah 2: Hutang Isi Rumah Terkumpul



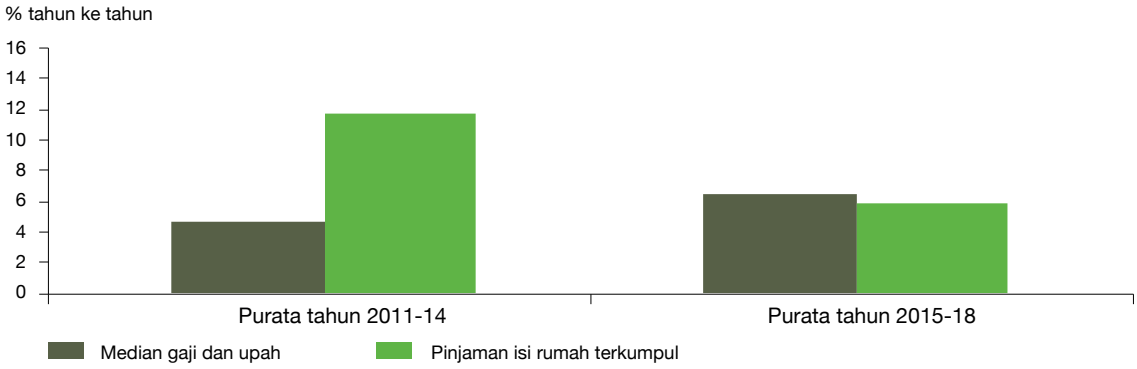
Nota: Diberikan oleh bank, institusi kewangan pembangunan (IKP) dan institusi kewangan bukan bank (IKBB) utama
Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 3: Pinjaman Isi Rumah Terkumpul



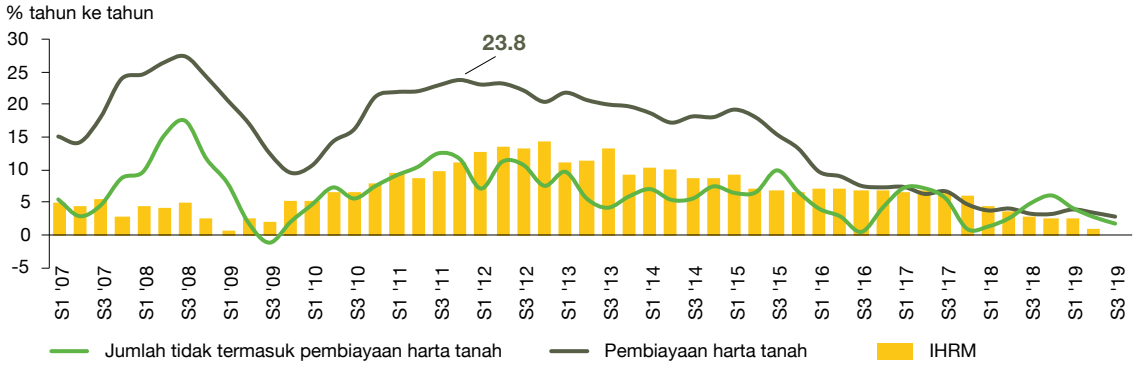
Nota: Data Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) terkini bagi S2 2019 ialah data awalan
Sumber: Haver Analytics, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan Bank Negara Malaysia

Rajah 4: Pertumbuhan Pinjaman Isi Rumah dan Pendapatan



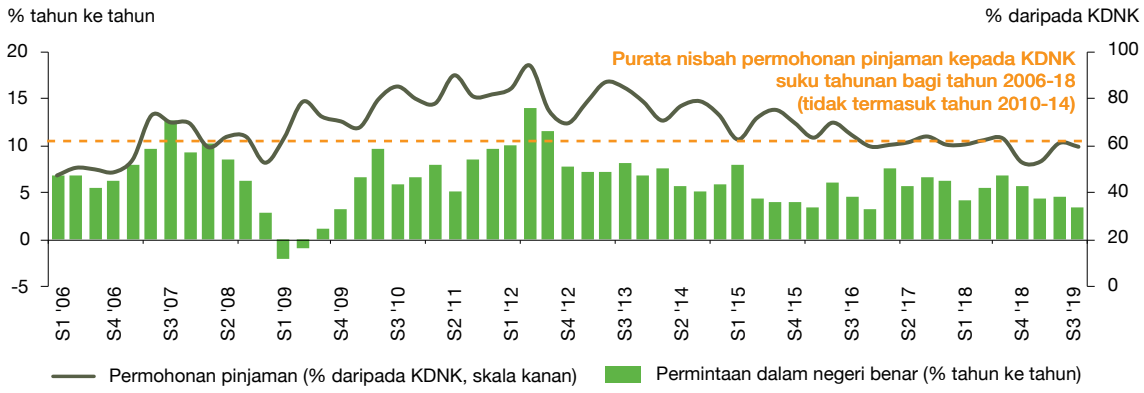
Nota: Data gaji dan upah adalah pada asas tahunan sahaja dan bermula dari tahun 2010 dan seterusnya
Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia dan Bank Negara Malaysia

Rajah 5: Pinjaman Perniagaan Terkumpul



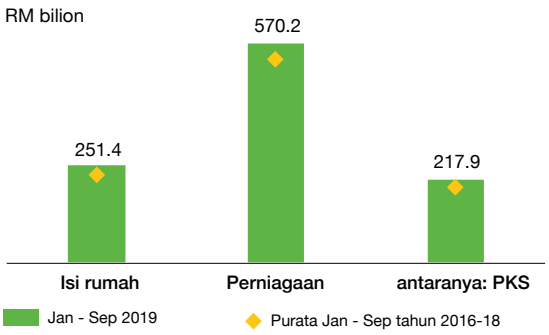
Nota: Data Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) terkini bagi S2 2019 ialah data awalan
Sumber: Haver Analytics, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan Bank Negara Malaysia

Rajah 6: Permohonan Pinjaman dan Permintaan Dalam Negeri



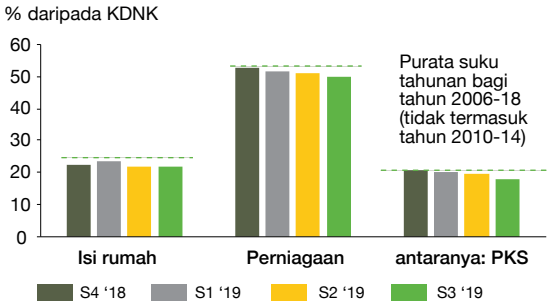
Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 7: Pengeluaran Pinjaman



Sumber: Bank Negara Malaysia

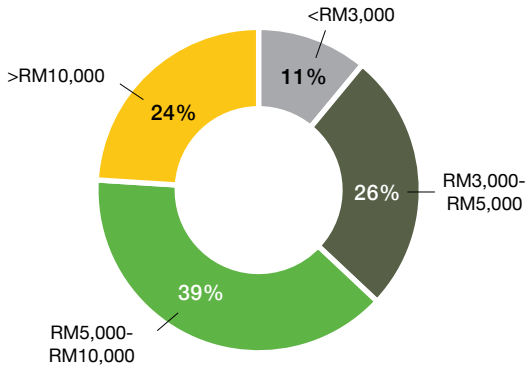
Rajah 8: Nisbah Pengeluaran Pinjaman kepada KDNK



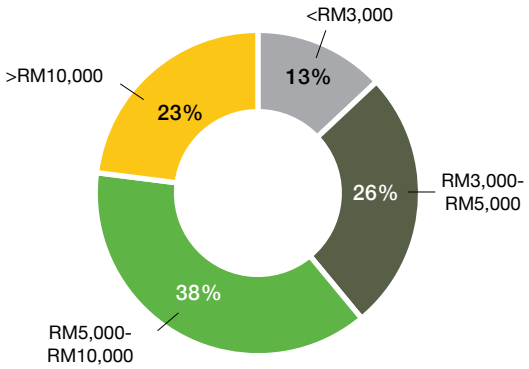
Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 9: Komposisi Permohonan dan Penolakan Pinjaman Perumahan Mengikut Kumpulan Pendapatan

Bahagian Permohonan Pinjaman Perumahan Mengikut Kumpulan Pendapatan

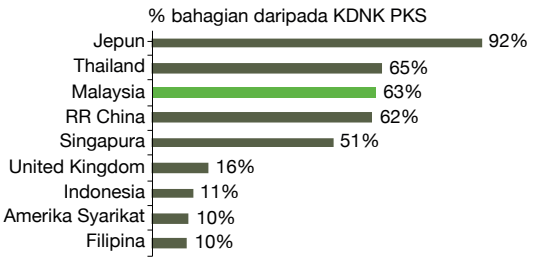


Bahagian Penolakan Pinjaman Perumahan Mengikut Kumpulan Pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia

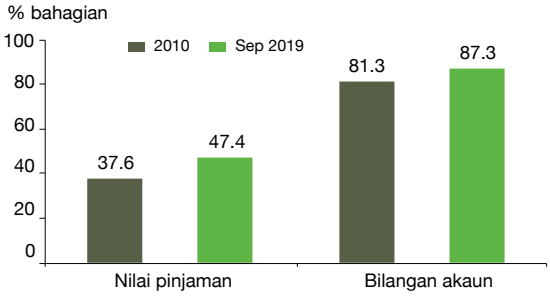
Rajah 10: Nisbah Kredit PKS kepada KDNK PKS*



*Merujuk data KDNK PKS terkini yang tersedia dari 2012 - 2018

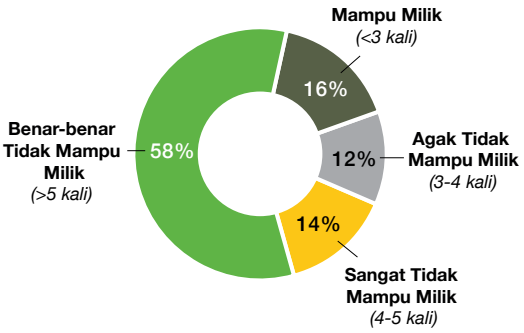
Sumber: Anggaran Bank Negara Malaysia berdasarkan data dari Financing SMEs and Entrepreneurs: An OECD Scoreboard (2019), World Bank, DOSM, China MSME Finance Report 2018 dan Deloitte Southeast Asia (2015) Digital Banking for SMEs

Rajah 11: Bahagian Pinjaman PKS Terkumpul kepada Pinjaman Perniagaan Terkumpul



Sumber: Bank Negara Malaysia

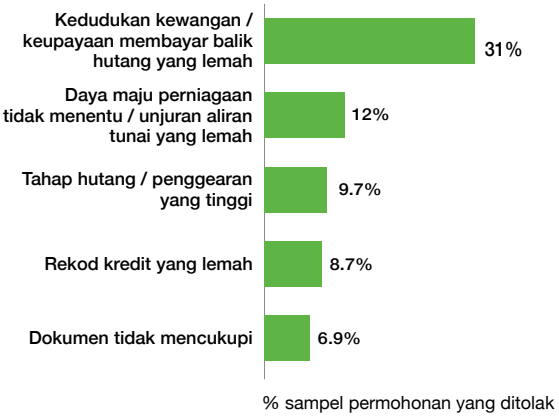
Rajah 12: Permohonan Pinjaman Perumahan Ditolak mengikut Kemampuan[1]



[1] Dengan menggunakan kaedah *Median Multiple*, kemampuan merujuk nisbah harga rumah kepada pendapatan tahunan isi rumah

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan Bank Negara Malaysia

Rajah 13: Lima Sebab Utama Permohonan Pinjaman PKS Ditolak



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rujukan

Bank Negara Malaysia (2015), "Financial Imbalances and Policy Responses in Malaysia", Bank Negara Malaysia Annual Report 2014.

Bank Negara Malaysia (2017), "Demystifying the Affordable Housing Issue in Malaysia", Bank Negara Malaysia Annual Report 2016.

Bank Negara Malaysia (2017), "The Role of Alternative Finance to Fund the Needs of a New Economy", Bank Negara Malaysia Financial Stability and Payment Systems Report 2016.

Bank Negara Malaysia (2019), "Understanding Financing through the Lens of Small and Medium Enterprises (SMEs)", Bank Negara Malaysia Financial Stability and Payment Systems Report 2018.