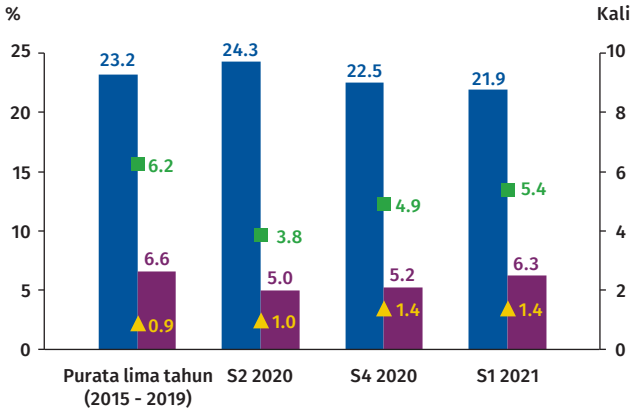
# RISIKO KREDIT

## Perniagaan pulih sedikit, tetapi prospek pertumbuhan terus mencabar berikutan penularan semula kes COVID-19

Prestasi kewangan[8] semua sektor perniagaan, kecuali perniagaan berkaitan dengan pelancongan, bertambah baik pada suku pertama tahun 2021 dengan pelonggaran sekatan pergerakan, walaupun masih belum pulih ke paras sebelum pandemik (Rajah 1.6). Prestasi yang bertambah baik ini ketara terutamanya dalam kalangan syarikat tersenarai bersaiz lebih kecil dan sederhana, yang lebih terjejas akibat sekatan pergerakan pada tahun 2020. Keadaan yang lebih baik ini juga mencerminkan kejayaan yang lebih besar dalam meningkatkan hasil syarikat melalui pendigitalan. Pendapatan daripada jualan e-dagang meningkat kira-kira 27% pada separuh pertama tahun 2021 berbanding dengan tempoh yang sama tahun lalu.[9] Sehubungan dengan itu, urus niaga pembayaran runcit dalam talian[10] meningkat pada kadar yang lebih cepat sebanyak 71% pada separuh pertama tahun 2021 (ST2 2020: 69%). Kebanyakan daripada perubahan ini berkemungkinan menyumbang kepada peningkatan kecekapan jangka panjang yang akan menyokong prestasi dan daya tahan perniagaan dengan lebih mantap pada masa hadapan. Bahagian syarikat berisiko[11] menurun daripada paras tertinggi yang dicatatkan sebelum ini pada tahun 2020 (Rajah 1.7). Walau bagaimanapun, bahagian ini kekal lebih tinggi berbanding dengan paras sebelum pandemik. Hal ini terutamanya mencerminkan cabaran yang terus dihadapi oleh syarikat dalam sektor hotel dan restoran, pengangkutan udara, pembinaan dan harta tanah.

Syarikat bersaiz lebih kecil dan sederhana terus mengekalkan penampan mudah tunai yang lebih besar sebagai langkah berjaga-jaga untuk menangani ketidakpastian persekitaran operasi yang berterusan. Deposit perniagaan keseluruhan meningkat sebanyak 3.5% sementara median nisbah tunai kepada hutang jangka pendek[12] (*cash-to-short-term debt ratio*, CASTD) kekal melebihi purata tahun 2015-2019 merentas kebanyakan sektor. Syarikat juga terus berhati-hati dalam mengambil hutang tambahan memandangkan prospek ekonomi yang tidak menentu. Permohonan pinjaman[13] perniagaan terus menguncup pada kadar yang sama seperti yang dicatatkan pada tahun 2020 (ST1 2021: -11.2%; 2020: -11.1%), manakala bayaran balik

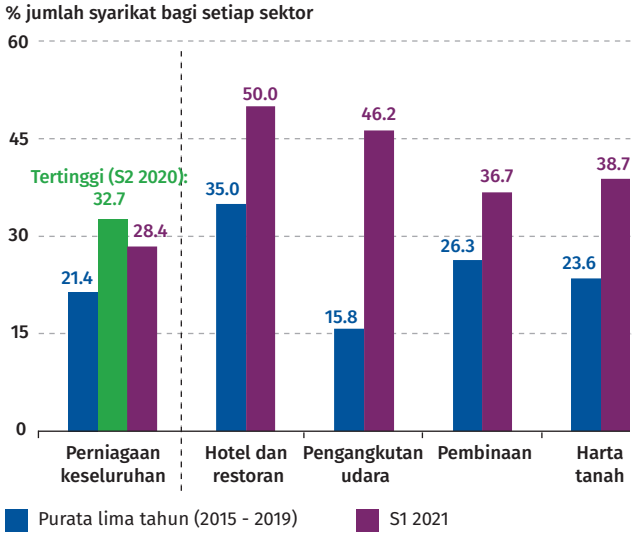
**Rajah 1.6: Sektor Perniagaan – Penunjuk Prestasi Kewangan Utama**




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 1.7: Sektor Perniagaan – Syarikat yang Berisiko bagi Sektor Terpilih**




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

[8] Data setakat suku pertama tahun 2021. Data prestasi kewangan untuk suku kedua tahun 2021 tidak tersedia semasa menyediakan Tinjauan ini disebabkan oleh lanjutan satu bulan secara automatik yang diberikan oleh Bursa Malaysia kepada syarikat tersenarai untuk menerbitkan penyata kewangan (yang lazimnya diterbitkan pada 31 Julai 2021 dan 31 Ogos 2021) berikutan pelaksanaan semula sekatan pergerakan.

[9] Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia.

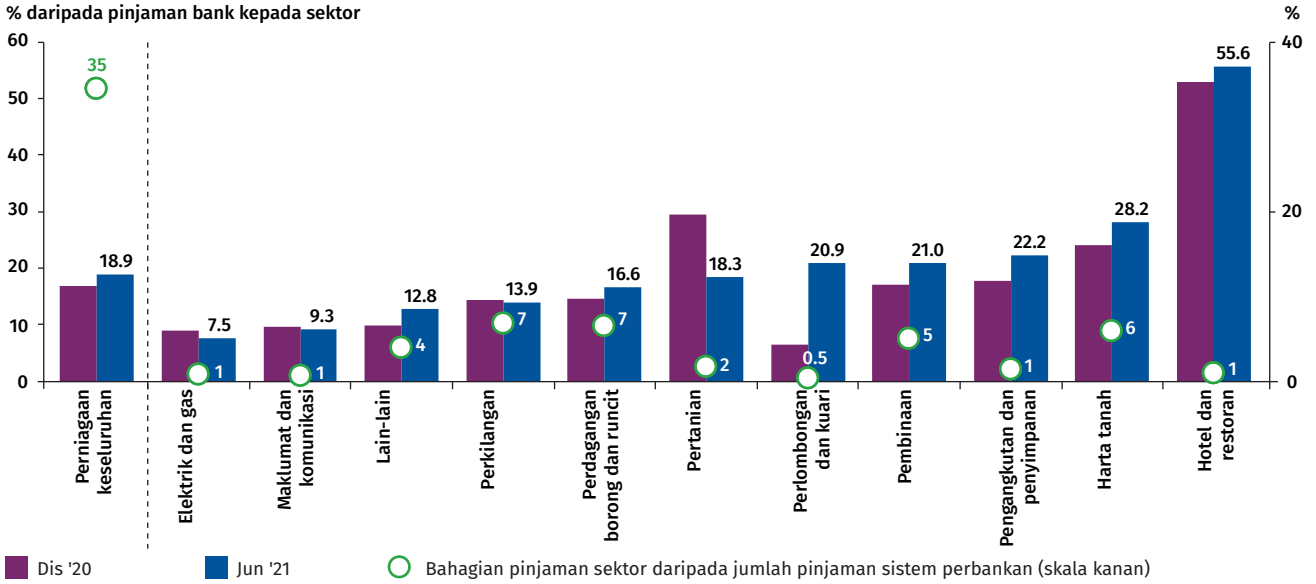
[10] Termasuk pembayaran melalui DuitNow & DuitNow Quick Response (QR), Bursa Pemprosesan Kewangan (FPX), GIRO Antara Bank (IBG), Skim Pembayaran Bil Elektronik Kebangsaan (JomPAY), Direct Debit, MyDebit dan Pindahan Dana Antara Bank (IBFT).

[11] Syarikat berisiko ditakrifkan sebagai syarikat bukan kewangan tersenarai dengan nisbah perlindungan faedah (*interest coverage ratio*, ICR) di bawah paras ambang kehematan sebanyak dua kali.

[12] Ambang kehematan CASTD ialah satu kali.

[13] Merujuk pinjaman dan pembiayaan, melainkan jika dinyatakan sebaliknya.

**Rajah 1.8: Sektor Perniagaan – Bahagian Pinjaman yang Menjalani Penjadualan dan Penstrukturan Semula Mengikut Sektor**

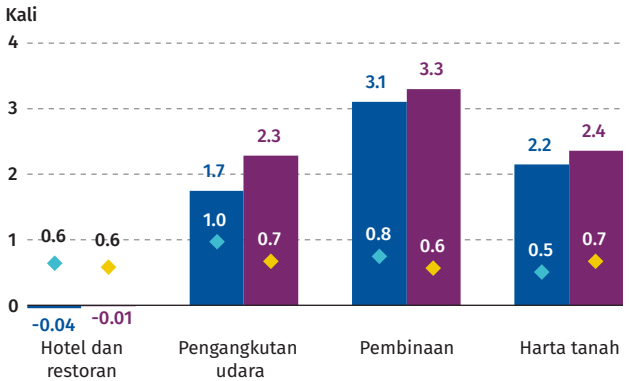



Sumber: Bank Negara Malaysia

pinjaman mengatasi paras sebelum pandemik dengan peningkatan yang kukuh sebanyak 22% (2020: -4.1%). Terbitan bon[14] syarikat korporat bukan kewangan (*non-financial corporate*, NFC) bersih juga menjadi sederhana (Januari-Julai 2021: RM12.5 bilion; Januari-Julai 2020: RM16.9 bilion) berikutan penebusan yang lebih tinggi, terutamanya oleh syarikat dalam sektor perkhidmatan. Hal ini menyebabkan penurunan leveraj perniagaan keseluruhan terus berlaku dalam tempoh tersebut. Namun demikian, NFC yang lebih besar dengan kewangan yang kukuh terus memanfaatkan keadaan pendanaan yang menggalakkan dalam pasaran bon korporat, dengan terbitan bon NFC yang berterusan (Januari-Julai 2021: RM55.1 bilion; Januari-Julai 2020: RM56.8 bilion).

Pelaksanaan semula langkah-langkah pembendungan yang lebih ketat di seluruh negara di bawah Perintah Kawalan Pergerakan Penuh (PKP Penuh) menjelang akhir suku kedua tahun 2021 mungkin menjejaskan keadaan kewangan yang sebelum ini bertambah baik, terutamanya dalam kalangan syarikat yang lebih kecil dalam sektor pembinaan dan perkhidmatan, dan pada masa yang sama memanjangkan tempoh kesukaran yang sedang dihadapi oleh syarikat dalam industri berkaitan pelancongan. Hal ini jelas terbukti daripada bahagian pinjaman yang lebih tinggi di bawah bantuan bayaran balik pinjaman pada akhir bulan Jun 2021 merentas kebanyakan sektor perniagaan berbanding dengan bulan Disember 2020 (Rajah 1.8). Interaksi dan perbincangan dengan industri menunjukkan bahawa syarikat-syarikat dalam sektor yang lebih teruk terjejas akibat sekatan pergerakan terus menghadapi tekanan aliran tunai yang ketara dan akan berdepan dengan tekanan baharu terhadap keupayaan mereka membayar balik hutang meskipun terdapat peningkatan yang dicatatkan pada suku pertama (Rajah 1.9).

**Rajah 1.9: Sektor Perniagaan – Penunjuk Mudah Tunai dan Keupayaan Membayar Balik Hutang bagi Sektor Terpilih**




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

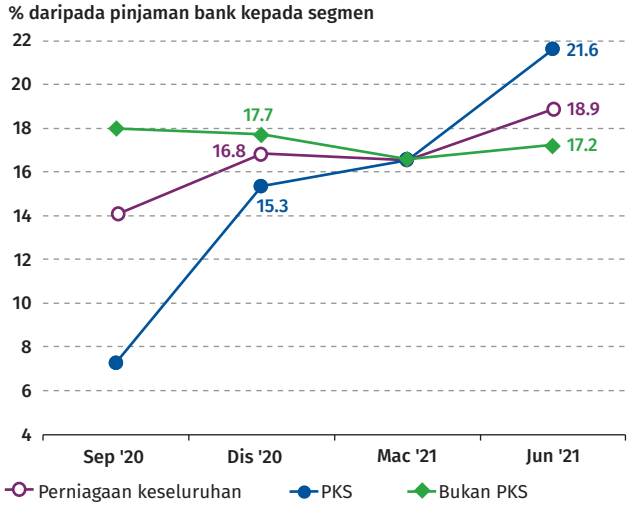
[14] Merujuk bon dan sukuk, termasuk kertas pelaburan jangka pendek, melainkan jika dinyatakan sebaliknya. Tidak termasuk terbitan oleh Cagamas, institusi kewangan dan bukan pemastautin.

## Syarikat besar lebih berupaya menguruskan kesan langkah-langkah pembendungan terkini, manakala PKS pula lebih terjejas disebabkan oleh tahap penampan mudah tunai yang rendah

Secara amnya, syarikat yang lebih besar mempunyai keupayaan yang lebih baik untuk menguruskan cabaran yang berkaitan dengan langkah-langkah pembendungan berikutan penampan mereka yang lebih kukuh. Penunjuk pasaran risiko kemungkiran[15] bagi syarikat tersenarai secara keseluruhan telah mengekalkan trend yang bertambah baik sepanjang PKP Penuh, walaupun trend ini kekal berada di atas paras sebelum pandemik, yang menunjukkan bahawa kebanyakan syarikat masih belum pulih seperti sediakala. Selaras dengan trend ini, bilangan penerbit bon domestik yang diturunkan taraf dalam tempoh tersebut juga kekal terhad dan disebabkan oleh kelemahan khusus syarikat. Bahagian pinjaman bukan PKS di bawah bantuan bayaran balik pinjaman dan dinilai oleh bank-bank sebagai mempunyai risiko kredit yang jauh lebih tinggi[16] menurun sedikit masing-masing kepada 17.2% dan 16.8% daripada jumlah pinjaman bukan PKS (Disember 2020: masing-masing 17.7% dan 17.2%). Bank-bank mengekalkan tahap kewaspadaan yang tinggi terhadap dedahan yang besar, melalui pemantauan serta interaksi dan perbincangan lebih kerap dengan peminjam yang diperhatikan dalam kalangan institusi perbankan bagi menguruskan risiko kredit secara proaktif. Semakan semula pengawalseliaan Bank menunjukkan bahawa tahap peruntukan yang dipegang oleh bank-bank terhadap dedahan tersebut adalah berhemat. Hal ini akan mengurangkan keperluan bank-bank untuk meningkatkan dengan ketara jumlah peruntukan seterusnya bagi segmen peminjam ini, dengan andaian keadaan ekonomi akan bertambah baik secara beransur-ansur.

Sebaliknya, langkah-langkah pembendungan telah menjejaskan PKS secara tidak sekata, dengan bahagian besar PKS memasuki PKP Penuh dengan

**Rajah 1.10: Sektor Perniagaan – Bahagian Pinjaman yang Menjalani Penjadualan dan Penstrukturan Semula Mengikut Segmen**




Sumber: Bank Negara Malaysia

tahap penampan mudah tunai yang secara relatif rendah.[17] Bahagian pinjaman PKS di bawah bantuan bayaran balik pinjaman secara keseluruhan melonjak kepada 21.6% (Mei 2021: 16.9%; Disember 2020: 15.3%) daripada jumlah pinjaman PKS (Rajah 1.10),[18] didorong terutamanya oleh PKS dalam sektor borong dan runcit, harta tanah, pembinaan dan perkilangan. Pinjaman PKS di bawah bantuan bayaran balik pinjaman telah meningkat dengan mendadak selaras dengan tempoh apabila bank-bank memudahkan proses (termasuk keperluan dokumentasi) untuk peminjam PKS mendapatkan bantuan bayaran balik pinjaman – terutamanya pada bulan Disember 2020 dan Jun 2021. Menerusi interaksi dan perbincangan dengan industri, PKS menyatakan bahawa penangguhan bayaran balik pinjaman telah mengurangkan kekangan aliran tunai dan membantu mereka menghadapi sekatan kawalan pergerakan yang diperbaharui dengan lebih baik. Hal ini termasuk PKS yang mungkin dapat terus membayar balik hutang mereka tanpa bantuan bayaran balik pinjaman. Data kaji selidik seterusnya menunjukkan bahawa kesan sekatan pergerakan terhadap penampan tunai PKS adalah kurang serius pada separuh pertama tahun 2021 berbanding dengan kesan yang diperhatikan pada permulaan pandemik. Hal ini mencerminkan keadaan perniagaan yang bertambah baik sedikit, dengan sokongan tambahan

[15] Seperti yang dijejaki oleh penunjuk Bloomberg Default Risk (DRSK) yang mengukur kebarangkalian kemungkiran dalam jangka masa satu tahun untuk sampel syarikat yang tersenarai di Bursa Malaysia. Penunjuk tersebut adalah berdasarkan ukuran jarak kemungkiran Merton, berserta dengan faktor-faktor tambahan yang berkaitan dengan ekonomi dan statistik.

[16] Seperti yang diukur oleh pinjaman yang diklasifikasikan oleh bank-bank sebagai Tahap 2 di bawah Piawaian Pelaporan Kewangan Malaysia 9 (Malaysian Financial Reporting Standard 9, MFRS 9).

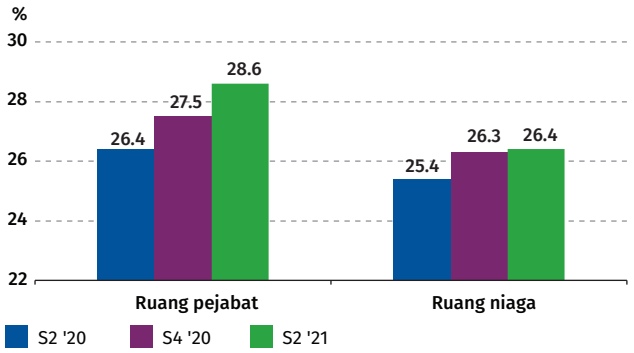
[17] Kaji Selidik BNM mengenai Keperluan Kewangan dan Bukan Kewangan PKS (Mei 2021), serta kaji selidik yang dijalankan oleh Bank Dunia (Januari-Februari 2021) dan Persatuan Perusahaan Kecil dan Sederhana (SAMENTA) (Jun 2021) menunjukkan bahawa kira-kira 60% daripada PKS mempunyai rizab tunai kurang daripada tiga bulan.

[18] PKS terus membentuk sebahagian besar syarikat yang meraih manfaat daripada bantuan bayaran balik pinjaman, mencakupi 92% daripada jumlah akaun pinjaman perniagaan yang diluluskan untuk penjadualan dan penstrukturan semula (*rescheduling and restructuring*, R&R).

daripada langkah-langkah pengurangan kos serta penggunaan digital yang meningkat. Bahagian pinjaman PKS yang dinilai oleh bank-bank sebagai mempunyai risiko kredit yang lebih tinggi meningkat seiring dengan pertambahan pinjaman yang berada di bawah bantuan bayaran balik pinjaman, tetapi secara relatif kekal sederhana pada 14.6% daripada jumlah pinjaman PKS (Disember 2020: 14.1%). Sektor harta tanah, borong dan runcit, pembinaan dan perkilangan terus merangkumi sebahagian besar (hampir 70%) daripada pinjaman ini. Meskipun demikian, pembukaan semula ekonomi yang terganggu telah menyebabkan ketidakpastian yang berterusan bagi banyak PKS. Hal ini mungkin meningkatkan tahap kebergantungan PKS pada langkah-langkah sokongan dasar dalam tempoh terdekat.

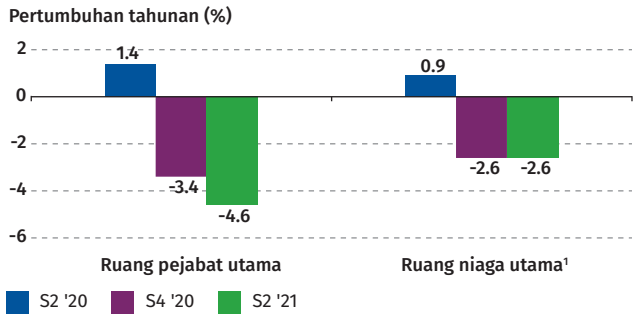
Dalam sektor harta tanah komersial, kadar penghunian dan penyewaan kompleks beli-belah dan ruang pejabat terus menurun (Rajah 1.11 dan Rajah 1.12). Meskipun bekalan baharu lebih rendah

**Rajah 1.11: Sektor Perniagaan – Kadar Kekosongan Ruang Pejabat dan Ruang Niaga di Lembah Klang**




Sumber: Jones Lang Wootton

**Rajah 1.12: Sektor Perniagaan – Sewa untuk Ruang Pejabat Utama dan Ruang Niaga Utama di Kuala Lumpur**




[1]Sewa purata kedai-kedai paling terkemuka di kompleks beli-belah utama

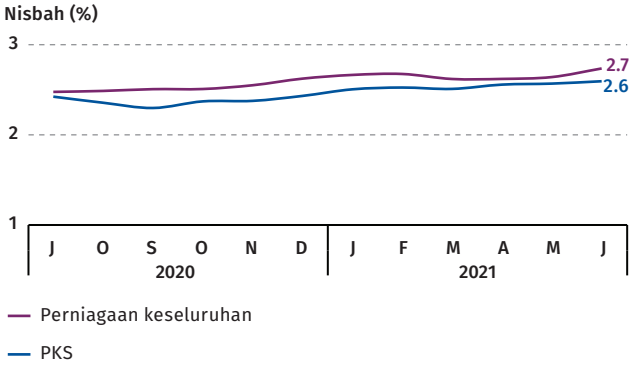
Sumber: Knight Frank Malaysia dan Savills Malaysia

berikutan beberapa pembatalan dan penangguhan projek, kadar kekosongan meningkat merentas semua negeri utama dengan siapnya beberapa projek pembangunan harta tanah komersial dalam keadaan permintaan yang terus lemah. Pemilik harta tanah terus memberikan tempoh tanpa bayaran sewa (*rent-free period*), konsesi sewa dan pakej bantuan sewa jangka pendek untuk menarik penyewa baharu dan mengekalkan penyewa sedia ada. Purata kadar sewa untuk ruang pejabat dan ruang niaga di Lembah Klang kini telah menurun selama empat suku tahun berturut-turut sejak suku ketiga tahun 2020. Meskipun pelbagai bantuan sewa diberikan, terdapat sehingga separuh daripada pengendali pusat beli-belah melaporkan kesukaran yang ketara untuk mengutip sewa daripada penyewa mereka.[19] Hal ini akan terus memberikan kesan buruk kepada aliran tunai pemilik pusat beli-belah, terutamanya pusat beli-belah di lokasi bukan utama dengan kadar kekosongan yang secara relatif lebih tinggi. Pada masa hadapan, kadar kekosongan mungkin terus meningkat dan memberikan tekanan terhadap sewa akibat perubahan struktur yang disebabkan oleh pandemik, termasuk pengaturan kerja yang fleksibel dan peralihan dalam corak perbelanjaan pengguna ke arah e-dagang. Penamatan perlindungan di bawah Akta COVID-19 2020 yang melarang pengusiran penyewa harta tanah komersial yang tidak membayar sewa dari premis yang diduduki boleh menjejaskan lagi kadar penghunian. Keadaan ini dijangka tidak meningkatkan risiko terhadap kestabilan kewangan dengan ketara, memandangkan dedahan pinjaman bank secara langsung yang terhad bagi harta tanah komersial pejabat dan ruang niaga (3.1% daripada pinjaman sistem perbankan) dan amalan pemberian pinjaman bank yang konservatif. Namun, kesan limpahan yang lebih meluas terhadap ekonomi boleh meningkatkan risiko terhadap bank.

Program bantuan bayaran balik pinjaman dan langkah-langkah sokongan oleh Kerajaan dan Bank setakat ini telah membendung peningkatan kejadian mungkir yang ketara, dengan keseluruhan nisbah pinjaman terjejas perniagaan secara amnya kekal stabil pada 2.7% (Rajah 1.13). Namun begitu, bank-bank bersiap sedia untuk menghadapi kejadian mungkir yang lebih tinggi dan terus menambah peruntukan terhadap potensi kerugian kredit yang berlaku apabila langkah-langkah sokongan akhirnya dihentikan (rujuk Rencana Maklumat 'Amalan Peruntukan Institusi Perbankan untuk Mengurangkan Kesan Kenaikan Risiko Kredit Berikutan Pandemik'). Di samping itu, di bawah senario simulasi ekonomi lembap yang berlarutan dan ketiadaan campur tangan dasar,

[19] Berdasarkan kaji selidik yang dijalankan oleh Persatuan Pengurusan Kompleks Malaysia (PPK Malaysia) pada bulan Ogos 2021.

**Rajah 1.13: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar**




Sumber: Bank Negara Malaysia

bank-bank dijangka kekal berdaya tahan walaupun pinjaman terjejas perniagaan mencecah hingga tiga kali paras semasa pada akhir tahun 2022.[20]

Daya tahan bank terus menyokong pembiayaan kepada PKS yang berdaya maju. Sepanjang separuh pertama tahun ini, lebih seperempat daripada pinjaman PKS yang diluluskan adalah untuk peminjam kali pertama, sementara pinjaman yang diluluskan untuk PKS baharu[21] mencakupi hampir 20% daripada jumlah pinjaman PKS yang diluluskan. Kelulusan pinjaman ini membantu PKS meneruskan aktiviti perniagaan, terutamanya ketika mereka berusaha untuk menyesuaikan operasi atau merebut peluang perniagaan yang baharu sebagai tindak balas terhadap kesan jangka pendek dan jangka lebih panjang yang akan berlaku akibat pandemik. Pinjaman PKS secara keseluruhan meningkat sebanyak 6% (Disember 2020: 9.6%), dengan kadar kelulusan pinjaman PKS meningkat kepada 77.3% (Disember 2020: 73.3%; purata 5 tahun: 82.8%). Pembiayaan untuk aktiviti berkaitan pelaburan,[22] yang akan meningkatkan kapasiti pengeluaran PKS, terus bertambah walaupun pada kadar yang lebih sederhana (Jun 2021: 2.4%; Disember 2020: 7.6%). Sementara itu, pembiayaan untuk modal kerja meningkat sebanyak 9.2% (Disember 2020: 12.3%), didorong terutamanya oleh sektor yang berurusan secara langsung dengan pengguna (*consumer-facing sectors*) seperti sektor borong dan runcit, hotel dan restoran serta pengangkutan yang terus menghadapi rintangan dalam persekitaran yang mencabar.

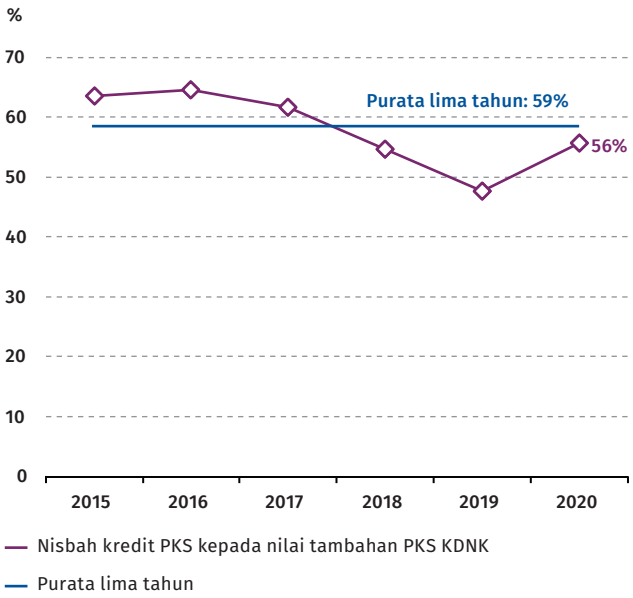
Dana BNM untuk PKS juga membantu memberikan sokongan selanjutnya kepada PKS dari segi pemberian pinjaman. Dana ini membolehkan bank menawarkan pembiayaan pada kadar konsesi dengan cara mengurangkan kos dana bank dan menambah baik profil kredit peminjam melalui jaminan yang disusun lebih awal. Dana BNM untuk PKS kini mewakili sekitar 5% daripada pembiayaan terkumpul bagi PKS, berbanding dengan purata sebelum pandemik (2015-2019) sebanyak 2%. Di samping itu, bank-bank juga memanfaatkan skim jaminan kredit lain yang disediakan oleh Credit Guarantee Corporation Malaysia Berhad (CGC) dan Syarikat Jaminan Pembiayaan Perniagaan Berhad (SJPP). Kira-kira 7% daripada pembiayaan terkumpul untuk PKS bersandarkan jaminan kredit di bawah skim-skim ini. Jumlah ini jauh lebih tinggi berbanding dengan paras sebelum pandemik (purata 2015-2019: 4%), yang mencerminkan pendekatan lebih berhati-hati oleh bank-bank sehingga adanya perkembangan yang lebih jelas tentang prestasi pinjaman PKS yang sedang menerima bantuan bayaran balik pinjaman. Seperti yang dinyatakan sebelum ini, peminjam PKS juga lebih keberatan untuk menanggung hutang tambahan melainkan jika perlu. Faktor-faktor ini dapat membendung risiko peningkatan leveraj dalam kalangan PKS meskipun terdapat peminjaman yang lebih tinggi untuk modal kerja disebabkan oleh pandemik (Rajah 1.14).[23] Walau bagaimanapun, kesanggupan bank-bank mengambil risiko dengan lebih berhati-hati juga boleh menjejaskan pemulihan sekiranya penurunan pemberian pinjaman bank-bank menjadi lebih meluas disebabkan oleh kebimbangan yang ketara terhadap kualiti aset. Nilai purata pinjaman modal kerja baharu yang diberikan oleh bank-bank sejak bermulanya pandemik jauh lebih kecil (kira-kira separuh) berbanding dengan nilai pinjaman sebelum krisis.

## Bank-bank terus mempunyai peruntukan yang mencukupi untuk berdepan dengan potensi kerugian kredit daripada perniagaan

Dalam persekitaran ini, langkah-langkah dasar yang melengkapi pemberian pinjaman bank kepada PKS sambil meningkatkan keyakinan dalam kalangan bank untuk menanggung risiko dalam kedudukan kewangan mereka sendiri akan terus

[20] Rujuk bahagian 'Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Kedua Tahun 2020 untuk keterangan lanjut.
[21] Ditakrifkan sebagai PKS yang ditubuhkan tidak lebih daripada tiga tahun.
[22] Aktiviti berkaitan dengan pelaburan termasuk pinjaman untuk pembelian sekuriti, kenderaan pengangkutan, harta bukan kediaman dan aset tetap, serta untuk pembinaan dan tujuan lain.
[23] PKS lazimnya lebih bergantung pada dana peribadi dan perolehan tertahan untuk menyokong perniagaan mereka sebelum pandemik. Dapatan daripada Tinjauan Kewangan PKS 2018 oleh BNM menunjukkan bahawa kebanyakan syarikat menggunakan wang tunai sendiri dan perolehan tertahan (62% daripada responden), manakala sekitar satu pertiga mempunyai hutang dengan institusi kewangan (termasuk institusi pembiayaan mikro).

**Rajah 1.14: Sektor Perniagaan – Nisbah Kredit PKS kepada Nilai Tambahan PKS KDNK**




Nota: Penurunan yang dicatatkan pada 2018 dan 2019 sebahagiannya mencerminkan pengelasan semula daripada PKS kepada bukan PKS yang telah dilakukan oleh institusi kewangan, di mana jumlah bersih sebanyak RM60.4 bilion daripada pinjaman terkumpul PKS dikelaskan semula sebagai pinjaman terkumpul bukan PKS

Sumber: Bank Negara Malaysia dan Jabatan Perangkaan Malaysia

memainkan peranan penting dalam menyokong pemulihan ekonomi. Bagi tujuan ini, sokongan pembiayaan dalam bentuk Skim Jaminan PRIHATIN Danajamin (Danajamin PRIHATIN Guarantee Scheme, DPGS) serta jaminan kredit oleh CGC dan SJPP terus tersedia untuk perniagaan. Bank juga telah meningkatkan peruntukan bagi pelbagai kemudahan di bawah dana-dana Bank untuk PKS dan memberikan lebih banyak fleksibiliti di bawah Kemudahan Bantuan dan Pemulihan Bersasar (Targeted Relief and Recovery Facility, TRRF) dan Pembiayaan Pelancongan PENJANA (PENJANA Tourism Financing, PTF) untuk membolehkan PKS membiayai semula hutang sedia ada dengan kos yang lebih rendah sambil mendapatkan dana baharu.[24] Langkah-langkah bantuan tambahan yang diperkenalkan dalam pakej bantuan PEMERKASA+ dan PEMULIH, termasuk subsidi gaji yang dilanjutkan, insentif cukai dan geran kerajaan juga dijangka memberikan sokongan tambahan kepada perniagaan. Bagi perniagaan yang terus menghadapi kesukaran dalam memenuhi obligasi hutang mereka, bank-bank tetap berada pada kedudukan yang baik untuk memberikan bantuan bayaran balik pinjaman yang berterusan yang bersesuaian dengan keadaan tertentu peminjam. Keadaan ini terus dilengkapi oleh pelbagai platform yang tersedia untuk memudahkan penyelesaian hutang dengan para pemiutang secara berkesan dan tepat pada masanya.[25] Apabila ekonomi semakin pulih, lebih banyak perniagaan berupaya menyambung semula bayaran balik hutang mereka. Hal ini juga akan meningkatkan lagi kesanggupan bank-bank mengambil risiko untuk memberikan pinjaman baharu, terutamanya kepada PKS.

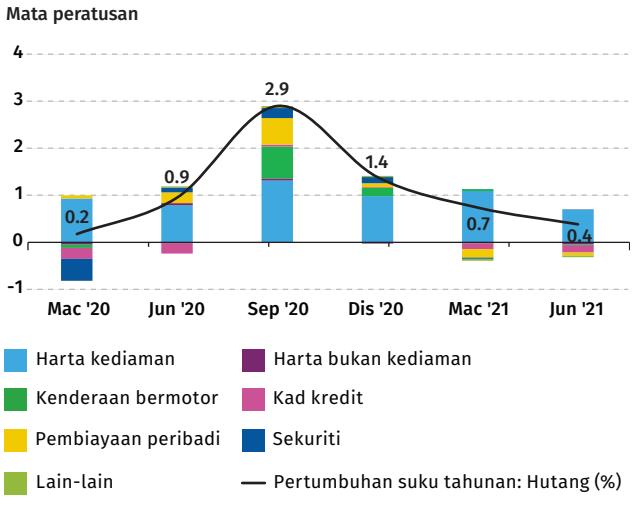
[24] Fleksibiliti ini berkuat kuasa mulai 5 Julai 2021, dengan ciri-ciri yang berikut: i) Pembiayaan semula dibenarkan sehingga 50% daripada jumlah pembiayaan yang diluluskan untuk PTF dan sehingga 30% untuk TRRF; dan ii) Bukan untuk membiayai semula pembiayaan perniagaan sedia ada di bawah Dana BNM untuk PKS.

[25] Rujuk Rencana Maklumat 'Mekanisme Penyelesaian Hutang bagi Perniagaan Berdaya Maju yang Menghadapi Kesukaran Kewangan Sementara' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Kedua Tahun 2020 untuk perincian lebih lanjut.

## Kebanyakan peminjam isi rumah kekal berdaya tahan dengan adanya langkah-langkah sokongan dasar yang menyediakan penampan tambahan kepada isi rumah yang menghadapi tahap tekanan kewangan yang lebih tinggi

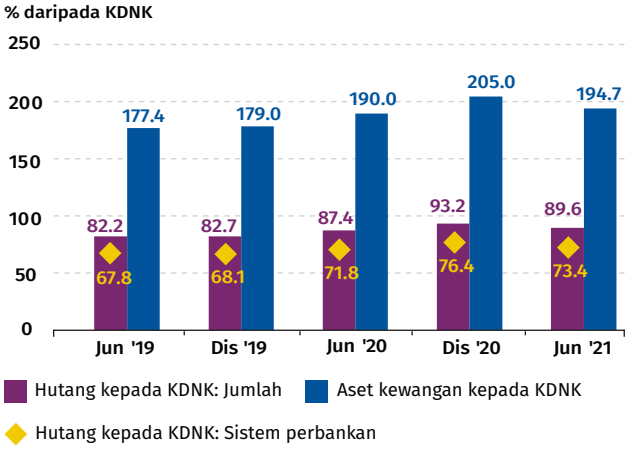
Pertumbuhan hutang isi rumah[26] secara amnya mampan pada akhir bulan Jun 2021, iaitu sebanyak 5.5% (Disember 2020: 5.5%) berbanding dengan tempoh yang sama pada tahun lepas walaupun lebih banyak peminjam menyambung kembali pembayaran pinjaman selepas tempoh moratorium pinjaman berakhir. Walau bagaimanapun, trend suku tahunan menunjukkan pertumbuhan hutang isi rumah semakin sederhana sepanjang tempoh tersebut. Hal ini disebabkan oleh respons yang menggalakkan terhadap pemberian pelbagai insentif pemilikan rumah dan pembelian kereta pada separuh kedua tahun 2020 semakin berkurang (Rajah 1.15). Pembiayaan peribadi dan pinjaman kad kredit turut menurun apabila perbelanjaan pengguna terjejas akibat sekatan pergerakan. Pada peringkat agregat, hampir tiada tanda-tanda penurunan leveraj yang pantas oleh isi rumah, yang mencerminkan bahawa banyak isi rumah terus mempunyai keupayaan kewangan untuk menanggung hutang baharu. Pinjaman yang diberikan oleh bank kepada isi rumah juga stabil (meningkat 5.2% tahun ke tahun; Disember 2020: 5%), khususnya untuk pinjaman bercagar, dalam keadaan prospek risiko kredit yang lebih berhati-hati. Kira-kira 70% pengeluaran pinjaman sistem perbankan baharu[27] pada separuh pertama tahun 2021 terus disalurkan kepada peminjam berpendapatan sederhana dan tinggi yang lebih berupaya untuk menanggung hutang baharu, dengan 40% dan 20% daripada jumlah pengeluaran pinjaman baharu masing-masing untuk pembelian harta tanah kediaman dan kereta. Yang penting, pemberian pinjaman terus disokong oleh standard pengunderaitan yang mantap, dengan nisbah khidmat hutang pinjaman isi rumah yang baru diluluskan dan yang terkumpul kekal pada tahap berhemat, masing-masing sebanyak 41% dan 35% (Disember 2020: 43% dan 35%). Bahagian peminjam dengan nisbah khidmat hutang melebihi 60% juga kekal kira-kira satu perempat daripada jumlah peminjam isi rumah (24%; Disember 2020: 25%). Sebahagian besar (66%) hutang peminjam ini dikaitkan dengan kumpulan berpendapatan sederhana dan tinggi yang lebih berkemungkinan mampu menghadapi kejutan kewangan. Nisbah keseluruhan hutang isi rumah berbanding dengan KDNK berkurang kepada 89.6% tetapi masih tinggi dalam keadaan pemulihan KDNK nominal yang lembap (Rajah 1.16).

### Rajah 1.15: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Hutang Suku Tahunan




Sumber: Bank Negara Malaysia

### Rajah 1.16: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama




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

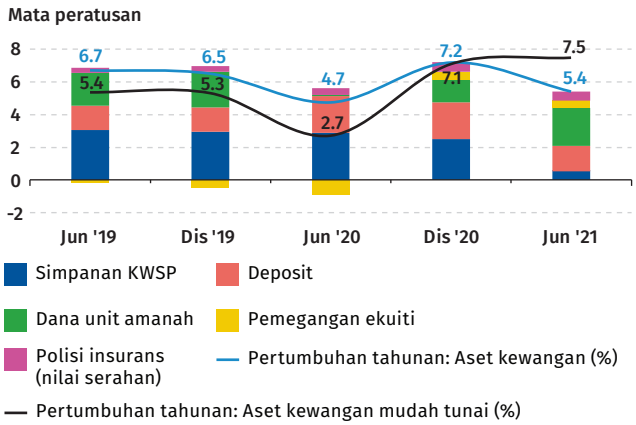
[26] Diberikan oleh bank dan juga institusi kewangan bukan bank.

[27] Tidak termasuk kad kredit.

## Risiko dalam sektor isi rumah terhad kepada segmen yang kecil tetapi amat tertekan

Aset kewangan isi rumah mencatatkan pertumbuhan tahunan sebanyak 5.4% pada bulan Jun 2021 (Disember 2020: 7.2%) (Rajah 1.17). Namun begitu, dari segi tahap, aset kewangan agregat menguncup antara bulan Disember 2020 hingga Jun 2021 sebanyak RM3 bilion, sebahagian besarnya didorong oleh simpanan persaraan keseluruhan yang jauh lebih rendah disebabkan oleh program i-Sinar dan i-Lestari.[28] Dalam tempoh lebih panjang, pengeluaran simpanan seperti ini boleh menambahkan lagi kesukaran yang akan ditanggung oleh sesetengah isi rumah yang berkemungkinan tidak mempunyai tabungan persaraan yang mencukupi.[29] Walau bagaimanapun, dalam tempoh jangka pendek, fleksibiliti yang diberikan kepada isi rumah untuk mengeluarkan simpanan persaraan mereka lebih awal telah menyediakan sumber dana tambahan bagi membantu mereka mengatasi kekangan kewangan semasa. Simulasi konservatif[30] yang dijalankan oleh Bank menunjukkan bahawa jika diandaikan berlaku kejutan pendapatan dan pengangguran, bahagian peminjam yang perlu mengeluarkan simpanan sedia ada bagi memenuhi obligasi hutang dan perbelanjaan sara hidup mereka untuk 18 bulan yang akan datang adalah secara relatif sederhana, iaitu antara 11% hingga 15% daripada peminjam.[31] Dalam kalangan peminjam ini, mereka yang lebih berkemungkinan menghabiskan penampan tunai atau deposit, dan seterusnya paling terdedah kepada risiko, dianggarkan membentuk bahagian yang jauh lebih kecil (1.9%) daripada peminjam isi rumah. Kira-kira dua pertiga (65%) daripada peminjam yang terdedah kepada risiko ini terdiri daripada mereka yang berpendapatan kurang daripada RM5,000 sebulan. Kumpulan peminjam ini juga mempunyai kadar hutang yang lebih tinggi berbanding dengan kumpulan pendapatan lain sebelum pandemik COVID-19. Dedahan bank kepada peminjam yang paling mudah terjejas ini dianggarkan mencakupi hanya 1.3% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan. Oleh itu, sebahagian besar peminjam isi rumah dianggap mempunyai penampan kewangan yang mencukupi dan kekal berdaya tahan, dengan langkah-langkah bantuan dasar menyediakan rizab tambahan bagi menghadapi kejutan yang mungkin berlaku. Hal ini juga mencerminkan penilaian kemampuan yang lebih mantap, yang dikendalikan oleh bank-bank sejak beberapa tahun yang lalu berikutan pelaksanaan standard pemberian pinjaman yang bertanggungjawab oleh Bank pada tahun 2012.

**Rajah 1.17: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Aset Kewangan Tahunan**




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

[28] Di bawah program i-Sinar dan i-Lestari Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), individu boleh mengeluarkan sebahagian daripada tabungan persaraan mereka.

[29] Berdasarkan kajian oleh KWSP, dua daripada tiga pencarum KWSP yang aktif diunjurkan tidak mempunyai simpanan persaraan yang mencukupi bagi memenuhi keperluan pencen minimum sebanyak RM1,000 sebulan. Untuk mendapatkan butiran lanjut, sila rujuk 'Social Protection Insight' Volume 3 (2018) KWSP.

[30] Rujuk Rencana Maklumat tentang 'Meramal Masa Mungkir Isi Rumah' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan BNM Separuh Pertama 2020 untuk mendapatkan butiran lanjut mengenai metodologi.

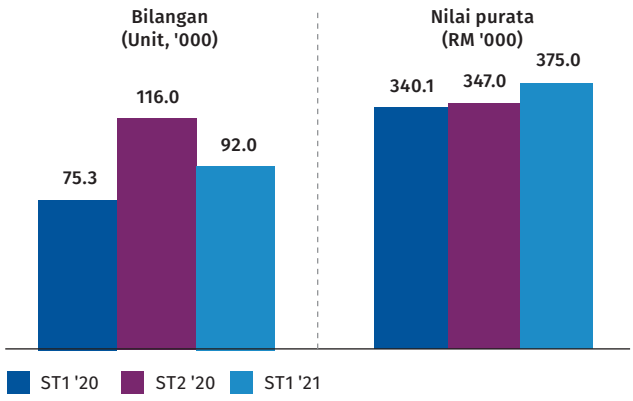
[31] Anggaran ini tidak mengambil kira impak mana-mana langkah dasar bagi melancarkan aliran tunai peminjam, seperti program bantuan bayaran balik pinjaman selepas suku pertama tahun 2021, pindahan tunai daripada Kerajaan, atau pengeluaran dana persaraan. Simulasi pengeluaran penampan bermula dari suku kedua tahun 2020.

## Perkembangan Pasaran Harta Tanah Kediaman

Pada separuh pertama tahun 2021, transaksi perumahan adalah lebih perlahan berbanding dengan separuh kedua tahun 2020 berikutan redanya kesan respons positif terhadap pelbagai insentif pemilikan rumah yang diperkenalkan oleh Kerajaan (Rajah 1.18). Sekatan pergerakan yang kembali dilaksanakan dan kesukaran operasi berikutan penularan semula kes COVID-19 juga menjejaskan aktiviti pasaran pada suku kedua. Walaupun aktiviti menjadi sederhana, nilai purata transaksi meningkat pada kadar yang lebih kukuh. Peningkatan ini disokong oleh transaksi bagi harta tanah berharga kurang daripada RM500,000 yang mencakupi lebih 80% daripada transaksi perumahan. Transaksi perumahan pada tempoh tersebut juga terus meningkat disebabkan oleh pembelian rumah lebih awal berikutan jangkaan bahawa Kempen Pemilikan Rumah akan tamat pada akhir bulan Mei 2021.[32] Permintaan untuk pembiayaan telah pulih melebihi tahap sebelum pandemik, dengan permohonan pinjaman perumahan meningkat merentas kebanyakan segmen harga berbanding dengan separuh kedua tahun 2020 (Rajah 1.19). Secara keseluruhan, kadar kelulusan juga telah kembali pulih dan menghampiri tahap yang dicatatkan sebelum pandemik (kadar kelulusan keseluruhan pada ST1 2021: 73.2%; 2020: 71.5%; purata tahun 2013-2019: 75.5%), kecuali harta tanah berharga melebihi RM1 juta yang kadar kelulusannya masih mencerminkan bank-bank mengambil risiko secara lebih berhati-hati.

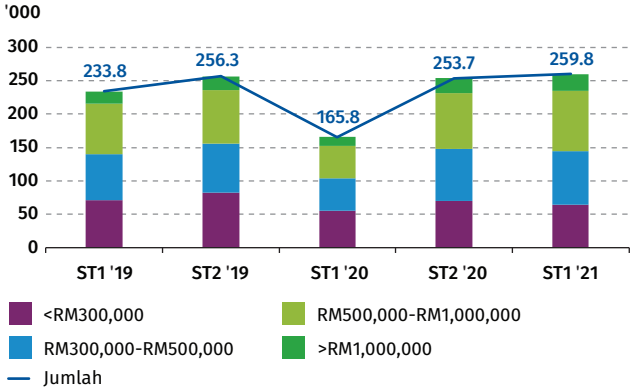
Selaras dengan aktiviti pasaran yang lebih perlahan, bilangan rumah tidak terjual meningkat kepada 181,460 unit pada suku kedua 2021 (S4 2020: 167,104 unit), dan sebahagian besarnya didorong oleh rumah yang berharga lebih daripada RM300,000 dan pangsapuri berperkhidmatan (*serviced apartments*) yang sedang dibina. Beberapa projek perumahan baharu yang dilancarkan pada suku-suku tahunan sebelumnya yang mencatatkan jualan yang lebih perlahan pada tempoh ini turut menyumbang kepada peningkatan unit yang tidak terjual. Pemerhati pasaran menjangkakan aktiviti akan meningkat berikutan pelonggaran sekatan pergerakan dan kegiatan ekonomi yang pulih secara beransur-ansur seperti yang berlaku pada separuh kedua tahun 2020. Bekalan baharu harta tanah kediaman yang baru dilancarkan dijangka beralih ke arah segmen harga pasaran umum, seperti yang ditunjukkan oleh bahagian yang lebih tinggi bagi harta tanah yang berharga kurang daripada RM500,000 (ST1 2021: 71.6%; purata tahun 2015-2019: bahagian 65.9%). Pelarasan seperti ini akan terus mengurangkan ketidakpadanan penawaran dan permintaan di samping meningkatkan kemampuan untuk memiliki rumah secara keseluruhan. Bersama-sama dengan permintaan yang berterusan dalam kalangan pembeli rumah kali pertama, keadaan ini dijangka mengurangkan risiko pembetulan harga rumah yang ketara. Berdasarkan penerbitan terkini laporan Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (National Property Information Centre, NAPIC) bagi separuh pertama tahun 2021, pertumbuhan harga rumah secara keseluruhan dijangka kekal mendatar pada enam bulan pertama tahun 2021 (anggaran awal pertumbuhan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM): -0.3%),[33] dengan jangkaan pasaran akan pulih menjelang tahun 2022.

**Rajah 1.18: Pasaran Harta Tanah – Transaksi Perumahan**




Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

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




Sumber: Bank Negara Malaysia

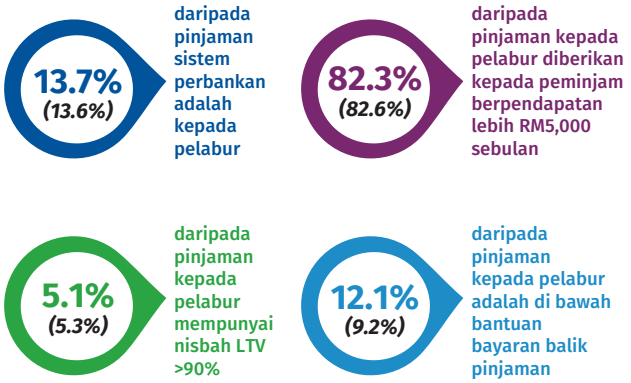
[32] Kempen Pemilikan Rumah telah dilanjutkan hingga 31 Disember 2021 di bawah pakej bantuan PEMERKASA+ oleh Kerajaan.

[33] Anggaran dibuat berasaskan purata pertumbuhan IHRM bagi S1 dan S2 2021. Walau bagaimanapun, penting dinyatakan bahawa berdasarkan trend yang dicatatkan sebelum ini, anggaran akhir IHRM mungkin akan dinaikkan untuk mencerminkan penghantaran data tambahan bagi suku tahun tersebut.

Risiko kepada kedudukan kewangan isi rumah dan potensi kerugian kepada bank akibat dedahan pinjaman perumahan kekal terurus. Khususnya, risiko daripada pelabur isi rumah[34] dalam pasaran perumahan masih terkawal dalam persekitaran kadar faedah yang rendah. Golongan peminjam ini mempunyai kecenderungan mungkir pinjaman yang lebih tinggi sekiranya harga rumah menurun dan mereka berada pada kedudukan ekuiti negatif atau mengalami kerugian daripada pendapatan sewa. Dedahan bank-bank kepada pelabur isi rumah meningkat sedikit daripada paras sebelum pandemik kepada 13.7% daripada pinjaman sistem perbankan keseluruhan (Disember 2020: 13.6%; Disember 2019: 13.3%) (Gambar rajah 1.1). Namun demikian, kadar pertumbuhan tahunan dedahan pinjaman perumahan bank kepada pemilik rumah yang menduduki harta tanah masih mengatasi dedahan kepada pelabur isi rumah (masing-masing 8.4% dan 5.2%; Disember 2020: 8.7% dan 5%). Setakat ini, pelabur isi rumah sebahagian besarnya terdiri daripada kalangan individu berpendapatan lebih tinggi yang lazimnya lebih mampu bertahan sekiranya berlaku kejutan pendapatan. Nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value*, LTV) purata bagi pinjaman perumahan terkumpul oleh pelabur isi rumah juga secara relatif kekal rendah dan stabil (54.8%; Disember 2020: 54.9%), sekali gus mengekalkan penampan yang lebih daripada mencukupi terhadap penurunan harga rumah yang mungkin berlaku.

Berdasarkan data bantuan bayaran balik pinjaman, terdapat kelompok pelabur isi rumah yang mengalami cabaran untuk membayar balik hutang mereka. Namun, risiko kepada bank yang berpunca daripada peminjam seperti ini dianggap sebagai rendah. Hal ini disebabkan oleh bahagian kecil pelabur yang berada pada kedudukan ekuiti negatif, iaitu kurang 1% daripada jumlah pinjaman perumahan. Walaupun terdapat kadar faedah yang rendah, langkah-langkah kehematan makro yang sedia ada dipercayai telah memperkukuh amalan pemberian pinjaman yang berhemat dalam kalangan bank dan mengurangkan kenaikan mendadak harga harta tanah kediaman yang didorong oleh kredit, sebagaimana yang dialami di beberapa negara lain. Sebarang penyesuaian yang dilakukan kepada langkah-langkah kehematan makro akan mengambil kira penilaian keseluruhan Bank terhadap risiko kepada daya tahan isi rumah dan kesan terhadap kestabilan kewangan.

**Gambar Rajah 1.1: Sektor Isi Rumah – Statistik Utama Mengenai Pelabur Perumahan Individu**




Nota: (...) merujuk kedudukan pada akhir Disember 2020

Sumber: Bank Negara Malaysia

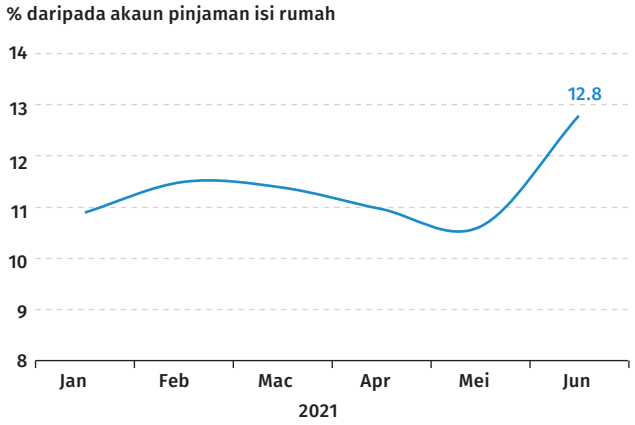
Bantuan bayaran balik pinjaman oleh bank terus memberikan sokongan kepada peminjam isi rumah yang menghadapi tekanan, sekali gus mengelakkan kedudukan kewangan mereka daripada menjadi lebih teruk. Hal ini seterusnya dapat mengelakkan ekonomi dan sistem kewangan daripada menjadi semakin terjejas. Pada akhir bulan Jun 2021, sebanyak 12.8% daripada akaun pinjaman isi rumah, atau 16% daripada dedahan pinjaman isi rumah terkumpul berada dalam pelan bantuan bayaran balik pinjaman[35] (Disember 2020: masing-masing 8.9% dan 11.1%). Peminjam yang berpendapatan kurang daripada RM5,000 sebulan mencakupi dua pertiga daripada akaun pinjaman ini. Walaupun akses kepada bantuan bayaran balik pinjaman menyokong keupayaan peminjam untuk membayar balik hutang buat sementara waktu, pemulihan ekonomi yang lebih mantap masih menjadi faktor penting dalam pemulihan kekukuhan kewangan peminjam dalam jangka lebih panjang. Beberapa tanda positif awal telah dicatatkan apabila jumlah bahagian akaun isi rumah yang menerima bantuan bayaran balik pinjaman mula menurun antara bulan Februari (11.5%) hingga Mei (10.6%), sejurus sebelum PKP Penuh dikenakan (Rajah 1.20). Selain itu, terdapat anjakan yang ketara ke arah pelan pengurangan bayaran ansuran, apabila sesetengah peminjam yang dahulunya memilih moratorium pinjaman kembali berupaya untuk membayar balik sebahagian hutang mereka. Sehubungan dengan itu, bahagian pinjaman isi rumah yang dikelaskan oleh bank sebagai Tahap 2[36] adalah lebih rendah, iaitu sebanyak 6.9% (Disember 2020: 7.3%).

[34] Dalam konteks ini, pelabur isi rumah ditakrifkan sebagai peminjam individu yang mempunyai lebih daripada satu pinjaman perumahan.

[35] Sama ada dalam bentuk moratorium bayaran balik pinjaman atau syarat bayaran ansuran yang dikurangkan. Angka-angka adalah berdasarkan permohonan bantuan bayaran balik pinjaman yang telah diluluskan oleh bank dan selanjutnya diterima oleh pelanggan.

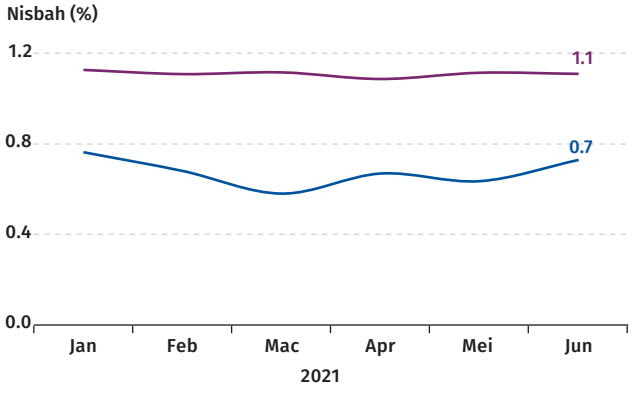
[36] Merujuk pinjaman yang menunjukkan peningkatan risiko kredit yang ketara di bawah Piawaian Pelaporan Kewangan Malaysia 9 (MFRS 9).

### Rajah 1.20: Sektor Isi Rumah – Akaun di bawah Bantuan Bayaran Balik Pinjaman




Sumber: Bank Negara Malaysia

### Rajah 1.21: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Terjejas dan Delinkuen dalam Sistem Perbankan

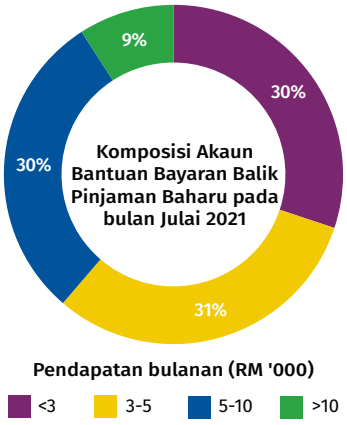



Sumber: Bank Negara Malaysia

Peralihan kepada bantuan bayaran balik pinjaman secara lebih bersasar sepanjang tempoh ini tidak diiringi kemerosotan ketara kualiti aset isi rumah (Rajah 1.21). Walau bagaimanapun, langkah-langkah sekatan pergerakan baharu yang diikuti bantuan bayaran balik pinjaman selanjutnya oleh bank pada bulan Jun dan Julai[37] untuk kekal menyokong peminjam terus mengaburi tahap sebenar pinjaman terjejas yang mungkin berlaku pada masa hadapan.

Pada penghujung bulan Julai 2021, bahagian akaun pinjaman isi rumah dan dedahan di bawah bantuan bayaran balik pinjaman masing-masing melonjak kepada 25.4% dan 30% daripada jumlah akaun isi rumah dan dedahan pinjaman. Permohonan untuk moratorium terkini berada pada paras tertinggi pada separuh pertama bulan Julai, dan selepas itu permohonan mingguan berkurang secara mendadak. Peminjam yang memilih pakej bantuan terkini meliputi semua kumpulan pendapatan (Rajah 1.22). Hal ini, bersama-sama dengan kriteria kelayakan yang lebih fleksibel[38] untuk mendapatkan bantuan, menunjukkan bahawa peningkatan baru-baru ini dalam akaun yang menerima bantuan bayaran balik pinjaman bukan didorong oleh peminjam yang mengalami tekanan semata-mata. Beberapa tinjauan yang dijalankan oleh Bank baru-baru ini[39] serta hasil pemerhatian anekdot menunjukkan bahawa kira-kira sepertiga peminjam yang memohon bantuan bayaran balik pinjaman, menggunakan bantuan ini sebahagiannya untuk membina penampan berjaga-jaga, dan sebahagian yang lebih kecil, untuk pelaburan dalam pasaran ekuiti. Para peminjam ini dijangka kurang menghadapi kesukaran untuk menyambung kembali bayaran balik pinjaman mereka apabila bantuan bayaran balik pinjaman semasa ini tamat. Bahagian akaun yang dikaitkan dengan peminjam yang mengalami tekanan buat sementara waktu di bawah pelan bantuan bayaran balik pinjaman juga dijangka lama-kelamaan akan mengecil apabila keadaan ekonomi bertambah baik, seperti yang dicatatkan antara bulan Februari hingga bulan Mei tahun ini. Potensi kerugian kredit yang mungkin berlaku dinilai sebagai dilindungi secukupnya oleh peruntukan kerugian pinjaman bank (rujuk Bab 'Kekukuhan dan Daya Tahan Institusi Kewangan').

### Rajah 1.22: Sektor Isi Rumah – Akaun Bantuan Bayaran Balik Pinjaman Baharu Mengikut Kumpulan Pendapatan Bulanan




Sumber: Bank Negara Malaysia

[37] Susulan pelaksanaan PKPP pada penghujung suku kedua tahun ini, bank-bank telah mula menawarkan pilihan moratorium pinjaman 6 bulan kepada peminjam individu sebagai sebahagian daripada pakej bantuan PEMULIH.

[38] Di bawah pakej bantuan bayaran balik pinjaman terdahulu yang ditawarkan oleh bank-bank, kelulusan secara automatik untuk bantuan telah diberikan kepada peminjam daripada kalangan kumpulan berpendapatan lebih rendah atau yang menghadapi masalah ekonomi.

[39] Tinjauan Sentimen Pengguna BNM dari bulan Disember 2020 hingga bulan Mei 2021.