# Perkembangan Penting pada Separuh Kedua 2021


9 Risiko Pasaran
12 Risiko Kredit
17 *Rencana: Evolusi Ruang Lantaran Pandemik: Kepincangan Sektor Harta Tanah Komersial*
31 Risiko Operasi

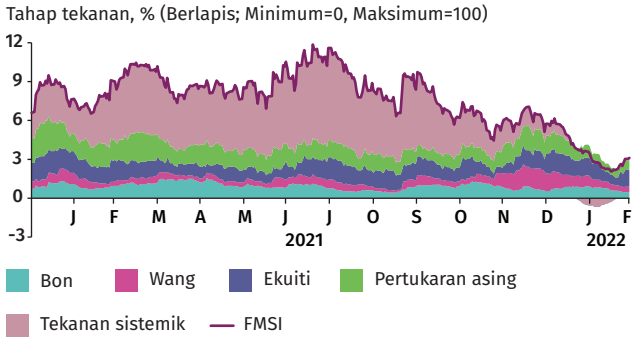
# Perkembangan Penting pada Separuh Kedua 2021

## RISIKO PASARAN

### Keadaan pasaran kewangan domestik kekal teratur meskipun terdapat volatiliti dalam pasaran global

Pasaran kewangan global mengalami peningkatan volatiliti sepanjang separuh kedua tahun 2021 yang berterusan hingga tahun 2022.[1] Rancangan pengurangan pembelian aset oleh Federal Reserve AS yang dipercepat dan jangkaan dasar monetari yang akan kembali ke paras yang wajar telah menyebabkan pelabur beralih keluar daripada kelas aset yang lebih berisiko. Penularan varian Omicron dan kadar pemberian vaksin yang tidak sekata di seluruh dunia turut menjejaskan pemulihan ekonomi global dan meningkatkan volatiliti dalam pasaran kewangan global. Di dalam negeri, tekanan pasaran meningkat pada bulan Julai dan sekali lagi pada akhir bulan September sebelum menurun secara beransur-ansur menjelang akhir tahun 2021 (Rajah 1.1). Keadaan ini berlaku susulan pengenalan langkah-langkah pembendungan yang lebih ketat sebagai tindak balas daripada peningkatan mendadak kes COVID-19 dalam negeri pada bulan Julai dan kenaikan kadar hasil bon global, terutamanya kadar hasil Perbendaharaan Amerika Syarikat (United States Treasury, UST) jangka panjang berikutan kenaikan inflasi dan jangkaan pemulihan global yang benar-benar kukuh, pada akhir bulan September. Ketegangan geopolitik yang semakin meruncing menjelang akhir bulan Februari 2022 turut menyumbang kepada sentimen penghindaran risiko dalam pasaran global, termasuk di Malaysia. Namun begitu, paras tekanan domestik kekal jauh di bawah paras yang dialami pada permulaan pandemik COVID-19 antara bulan Mac dan April 2020.

**Rajah 1.1: Pasaran Kewangan – Indeks Tekanan Pasaran Kewangan (FMSI)**



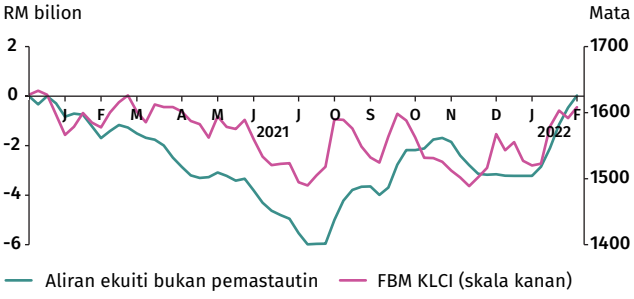

Nota: FMSI berada pada aras tertinggi sebanyak 28.2% pada permulaan pandemik COVID-19 pada bulan Mac 2020.

Sumber: Bloomberg, Reuters dan anggaran Bank Negara Malaysia

Pasaran ekuiti domestik terus mencatatkan prestasi yang kurang menggalakkan berbanding dengan kebanyakan negara serantau yang setara. Prestasi pasaran ekuiti terjejas akibat aktiviti pengambilan untung di sesetengah kaunter penjagaan kesihatan dan teknologi, susulan kenaikan harga yang ketara pada tahun 2020. Di samping itu, kepekaan pasaran terhadap penyebaran berita mengenai kebimbangan berkaitan alam sekitar, sosial dan tadbir urus (*environmental, social, and governance*, ESG) di sesetengah syarikat tersenarai turut menyumbang kepada prestasi yang lebih rendah ini. Pelabur institusi domestik berubah menjadi penjual bersih ekuiti domestik (2021: -RM12.0 bilion; 2020: +RM8.2 bilion; purata 3 tahun: +RM8.8 bilion) buat kali pertama dalam tempoh tiga tahun, walaupun pembelian yang berterusan oleh pelabur runcit domestik dan beberapa pelabur bukan pemastautin telah mengurangkan kesan terhadap harga ekuiti. Aktiviti pelabur runcit terus meningkat untuk mencakupi 35% daripada jumlah nilai urus niaga dalam pasaran ekuiti (2020: 34%) dan kekal jauh melebihi bahagian purata tiga tahun, iaitu 24%. Sepertimana pemerhatian terdahulu, pelaburan runcit setakat ini tidak dikaitkan dengan peningkatan

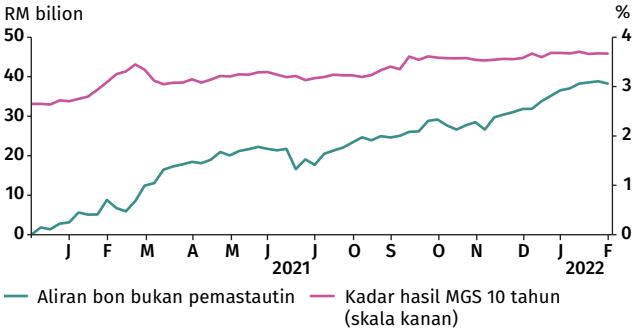
[1] Penilaian yang dibuat merujuk tempoh antara bulan Julai 2021 hingga Februari 2022 melainkan jika dinyatakan sebaliknya.

**Rajah 1.2: Pasaran Kewangan – Aliran Ekuiti Bukan Pemastautin Kumulatif dan Prestasi Pasaran Ekuiti Domestik**




Sumber: Bloomberg

**Rajah 1.3: Pasaran Kewangan – Aliran Bon Bukan Pemastautin Kumulatif dan Prestasi Pasaran Bon Domestik**




Sumber: Bank Negara Malaysia dan Bloomberg

leveraj.[2] Pinjaman isi rumah untuk membeli saham tersenarai (*quoted shares*) kekal kecil dan stabil pada 0.5% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan. Ini tidak berubah daripada purata 5 tahun bahagian pinjaman sistem perbankan. Penyertaan pelabur bukan pemastautin dalam pasaran ekuiti terus menyusut kepada 20.1% (purata 3 tahun: 22.8%) daripada permodalan pasaran Bursa Malaysia (Rajah 1.2) berikutan penjualan bersih yang berterusan oleh pelabur bukan pemastautin pada separuh kedua tahun 2021. Keadaan ini berubah pada dua bulan pertama tahun 2022 apabila aliran masuk bukan pemastautin bersih (Januari hingga Februari 2022: +RM3.2 bilion) dicatatkan seiring dengan kenaikan harga komoditi. Risiko daripada volatiliti pasaran domestik yang meningkat masih berterusan. Ketegangan geopolitik yang semakin meruncing boleh mengakibatkan sentimen penghindaran risiko pada peringkat global dengan limpahan ke dalam pasaran domestik. Tindakan yang diambil oleh pembeli dan pengeluar komoditi utama juga boleh mempengaruhi harga saham berkaitan komoditi. Berlatarkan kadar faedah global yang meningkat dan faktor risiko domestik, kesemua faktor ini boleh menimbulkan risiko terhadap ekuiti domestik pada tahun 2022.

## Pasaran bon terus mencatatkan aliran masuk bukan pemastautin

Pasaran bon kerajaan domestik[3] mencatatkan aliran masuk bukan pemastautin bersih berjumlah RM17.4 bilion antara bulan Julai 2021 hingga Februari 2022 (Rajah 1.3). Keadaan ini sebahagiannya disebabkan oleh aktiviti mencari keuntungan dan peningkatan wajaran Malaysia dalam JP Morgan Government Bond Index – Emerging Market (GBI-EM). Seterusnya, bahagian pemegangan bukan pemastautin dalam pasaran bon kerajaan meningkat kepada 25.3% (Jun 2021: 25.1%; purata 5 tahun: 24.4%) setakat bulan Februari 2022. Pelabur institusi domestik, seperti institusi perbankan, institusi kewangan bukan bank (IKBB) serta penanggung insurans dan pengendali takaful (*insurers and takaful operators*, ITO), juga kekal sebagai peserta aktif dalam pasaran bon kerajaan. Nisbah bida kepada perlindungan (*bid-to-cover*, BTC) yang kukuh (purata antara Julai 2021 hingga Februari 2022: 2.14 kali) mencerminkan permintaan yang berterusan terhadap bon kerajaan Malaysia.

Meskipun aliran masuk bukan pemastautin adalah kukuh, kadar hasil bagi Sekuriti Kerajaan Malaysia (Malaysian Government Securities, MGS) 10 tahun meningkat sebanyak 39 mata asas kepada paras tertinggi, iaitu 3.68% pada pertengahan bulan Oktober 2021 (akhir Jun 2021: 3.29%) dan kekal sekitar paras ini sehingga bulan Februari 2022. Keadaan ini sebahagian besarnya mencerminkan jangkaan kenaikan kadar hasil bon global dan terbitan bon kerajaan domestik yang lebih banyak pada tahun 2022. Kesan daripada kadar hasil bon yang lebih tinggi terhadap institusi kewangan setakat ini kekal terurus.[4] Pasaran bon korporat juga terus berfungsi dengan lancar. Permintaan yang berterusan terhadap bon korporat apabila pelabur mencari pulangan yang lebih tinggi dalam persekitaran kadar hasil yang rendah menyebabkan penurunan spread kadar hasil antara kertas berpenarafan AAA 10 tahun dengan

[2] Institusi perbankan kekal sebagai penyedia utama pembiayaan margin saham, mencakupi hampir tiga perempat daripada pembiayaan margin saham terkumpul dalam pasaran domestik.
[3] Merujuk sukuk dan bon kerajaan Malaysia, melainkan jika dinyatakan sebaliknya.

MGS bertempoh 10 tahun (purata antara Julai 2021 hingga Februari 2022: 52.6 mata asas; purata antara Julai 2020 hingga Februari 2021: 57.3 mata asas). Terbitan kasar bon korporat kekal kukuh apabila syarikat korporat mengambil kesempatan daripada kos peminjaman yang lebih rendah, meskipun terbitan masih berada di bawah paras tahun 2020 (Julai hingga Disember 2021: RM54.9 bilion, Julai hingga Disember 2020: RM65.5 bilion), mencerminkan pemulihan ekonomi yang tidak sekata pada tahun 2021.

Bagi tempoh selebihnya pada tahun 2022, kadar hasil bon domestik dijangka terus mengalami tekanan menaik berikutan dasar monetari yang kembali ke paras yang wajar di AS dan jangkaan pasaran yang sama di dalam negeri, ditambah pula dengan jangkaan penawaran bon kerajaan yang lebih tinggi. Keadaan ini boleh menyebabkan kos peminjaman yang lebih tinggi untuk institusi kewangan, perniagaan dan Kerajaan. Institusi kewangan juga akan mudah terdedah kepada peningkatan risiko daripada kerugian penilaian mengikut pasaran yang lebih tinggi daripada portfolio pelaburan mereka. Walau bagaimanapun, strategi pengurusan risiko dan perlindungan nilai yang aktif, serta penampan mudah tunai institusi kewangan yang kukuh dijangka dapat mengurangkan dengan ketara sebarang kesan daripada kadar hasil bon yang lebih tinggi.[5] Pasaran Malaysia yang mendalam dan mudah cair, permintaan yang berterusan terhadap bon kerajaan daripada kepelbagaian pelabur, serta kadar hasil benar yang positif juga akan terus menyokong keadaan pasaran yang teratur.

Antara bulan Julai 2021 hingga Februari 2022, nilai ringgit menyusut sebanyak 1.2% kepada 4.1993 berbanding dengan dolar AS, selaras dengan pergerakan mata wang serantau yang lain. Meskipun Federal Reserve AS baru-baru ini meningkatkan Federal Funds Rate sebanyak 25 mata asas dan ketegangan geopolitik telah meningkat, pelarasan pasaran pertukaran asing (FX) dalam negeri kekal teratur. Purata jumlah urus niaga harian FX dalam negeri adalah sebanyak USD11.3 bilion (purata 3 tahun: USD11.7 bilion), manakala volatiliti tersirat MYR/USD 1 bulan berpurata pada 4.1% antara bulan Julai 2021 hingga Februari 2022 (purata 3 tahun: 4.6%; purata serantau tahun 2021: 5.6%). Pada masa hadapan, pergerakan kadar pertukaran ringgit dijangka dipengaruhi oleh pemulihan ekonomi dalam negeri yang lebih kukuh, dasar monetari yang terus kembali ke paras yang wajar di AS dan perkembangan berkaitan konflik ketenteraan di Ukraine. Dalam keadaan ketidakpastian yang berterusan dalam prospek ekonomi global, kadar pertukaran yang fleksibel akan terus memainkan peranan yang penting sebagai penyerap kejutan dengan membantu pelarasan yang sewajarnya dalam sektor luaran dan mengurangkan kejutan global yang teruk kepada ekonomi dalam negeri.

[4] Berdasarkan analisis sensitiviti kedudukan kewangan bank terhadap pergerakan kadar hasil bon, peningkatan dalam kadar hasil bon sehingga 89 mata asas dan kos pendanaan berbangkit yang lebih tinggi boleh mengurangkan keuntungan sebelum cukai agregat dan nisbah jumlah modal bank-bank, masing-masing sehingga 11% dan 1 mata peratusan. Kejutan kadar hasil bon yang serupa boleh mengurangkan keuntungan dana hayat dan keluarga serta dana am, masing-masing sehingga 85% dan 29%. Untuk butiran lanjut, sila rujuk Bab 'Risiko Pasaran' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Pertama 2020.

[5] Untuk butiran lanjut, sila rujuk Bab 'Kekukuhan dan Daya Tahan Institusi Kewangan'.

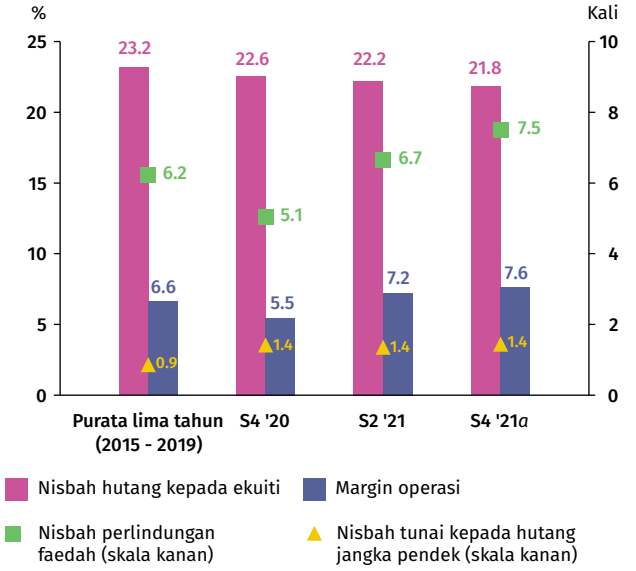
# RISIKO KREDIT

## Prestasi kewangan perniagaan secara keseluruhan bertambah baik, namun masih wujud risiko berikutan pemulihan yang tidak sekata

Semasa Fasa 1 Pelan Pemulihan Negara (PPN)[6] yang bermula pada bulan Jun 2021, syarikat-syarikat dalam banyak sektor, terutamanya segmen bukan keperluan utama (*non-essential segments*) dan segmen yang berhubung rapat dengan pelanggan (*high-touch segments*),[7] menghadapi gangguan perniagaan yang teruk berikutan pelaksanaan semula langkah-langkah pembendungan dan sekatan pergerakan yang ketat. Walau bagaimanapun, memandangkan langkah-langkah pembendungan tersebut secara relatif tidak begitu ketat berbanding dengan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) pertama pada bulan Mac 2020, sesetengah sektor juga secara relatif tidak terjejas dengan teruk dan pulih dengan cepatnya apabila sekatan operasi dilonggarkan pada bulan Ogos. Yang nyata, syarikat dalam sektor pembinaan, perkilangan, restoran dan aktiviti rekreasi mula menunjukkan tanda-tanda pemulihan menjelang akhir tahun 2021. Syarikat yang berjaya membuat peralihan ke arah pendigitalan dan automasi operasi secara lebih meluas didapati menunjukkan prestasi yang lebih baik ketika mengharungi episod sekatan operasi dan pergerakan. Pemulihan perniagaan juga disokong oleh sedikit permintaan yang terpendam (*pent-up demand*).

Ekoran perkembangan ini, prestasi kewangan sektor perniagaan secara keseluruhan terus bertambah baik, dengan median nisbah perlindungan faedah (*interest coverage ratio*, ICR)[8] dan margin operasi meningkat masing-masing kepada 7.5 kali dan 7.6% (S2 2021: 6.7 kali dan 7.2%; purata 2015–2019: 6.2 kali dan 6.6%) (Rajah 1.4). Syarikat korporat terus meningkatkan penampan dan mengamalkan sikap berwaspada dalam mengambil hutang baharu. Nisbah tunai kepada hutang jangka pendek (*cash-to-short-term debt ratio*, CASTD)[9] agregat sektor perniagaan berada pada 1.4 kali dan terus melebihi purata jangka panjang (purata 2015–2019: 0.9 kali), manakala nisbah hutang kepada ekuiti adalah lebih rendah pada 21.8% (purata 2015–2019: 23.2%). Bahagian syarikat berisiko[10] juga terus berkurangan (S4 2021: 20.9%; S3 2020, paras tertinggi: 31.9%; purata 2015–2019: 21.4%) berikutan leveraj yang lebih rendah, perbelanjaan yang lebih berhemat selaras dengan aliran tunai yang lebih ketat dan pemulihan kegiatan ekonomi secara beransur-ansur.

**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

Walau bagaimanapun, penambahbaikan ini menyembunyikan pemulihan tidak sekata yang diperhatikan dalam sesetengah sektor (Rajah 1.5). Aktiviti perlombongan menjadi lemah disebabkan oleh pengeluaran minyak mentah dan gas asli yang lebih rendah susulan penutupan beberapa fasiliti bagi tujuan penyelenggaraan. Kelembapan yang berterusan dalam aktiviti pelancongan terus menjejaskan sektor hotel. Kadar penghunian hotel secara purata kekal di bawah paras sebelum pandemik, meskipun terdapat peningkatan yang kukuh dalam suku keempat tahun 2021 susulan pembukaan semula sempadan

[6] Terdapat empat fasa PPN, dengan Fasa 1 mempunyai langkah-langkah pembendungan yang paling ketat. Semasa Fasa 1 PPN, hanya perkhidmatan perlu yang dibenarkan beroperasi, dengan kapasiti operasi 60% dan 40% masing-masing bagi sektor swasta dan sektor awam.

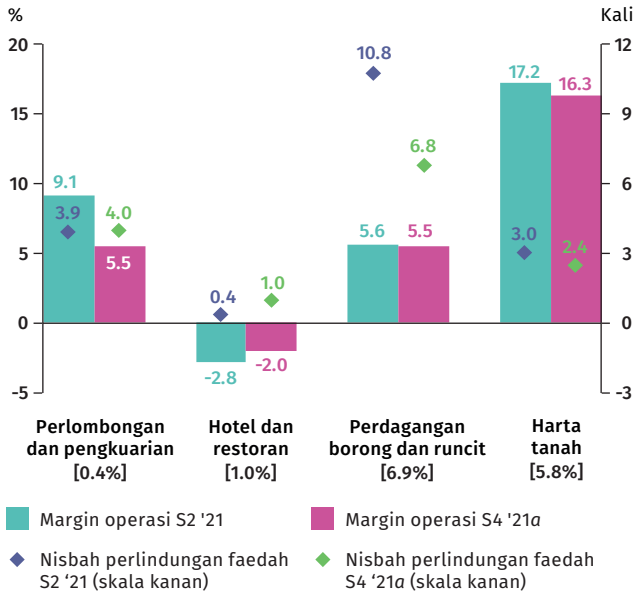
[7] Segmen bukan keperluan utama dan yang berhubung rapat dengan pelanggan termasuk restoran, hotel dan aktiviti rekreasi.

[8] Paras ambang kehematan bagi ICR ialah dua kali.

[9] Paras ambang kehematan bagi CASTD ialah satu kali.

[10] Syarikat berisiko ditakrifkan sebagai syarikat bukan kewangan tersenarai dengan ICR di bawah paras ambang kehematan sebanyak dua kali.

**Rajah 1.5: Sektor Perniagaan – Penunjuk Margin Operasi dan Keupayaan Membayar Balik Hutang bagi Sektor Terpilih**




*a* Awalan

Nota: 1. Paras ambang kehematan bagi nisbah perlindungan faedah adalah dua kali.
2. [...%] merujuk pinjaman kepada sektor sebagai bahagian daripada jumlah pinjaman sistem perbankan.

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

antara negeri di Malaysia. Dalam sektor harta tanah komersial, keadaan lebihan bekalan sedia ada terus memberikan kesan kepada kadar kekosongan dan penyewaan ruang pejabat dan ruang runcit. Permintaan terhadap ruang pejabat dan ruang runcit juga turut terjejas akibat pengaturan kerja dari rumah yang lebih meluas dan peralihan dalam tingkah laku pengguna ke arah pembelian dalam talian (untuk butiran lanjut, rujuk Rencana bertajuk "Evolusi Ruang Lantaran Pandemik: Kepincangan Sektor Harta Tanah Komersial"). Meskipun banjir besar pada bulan Disember mengakibatkan gangguan operasi secara tiba-tiba, kesan keseluruhan dari segi kewangan terhadap sektor perniagaan adalah terhad memandangkan kehilangan output dan pendapatan adalah sementara.

Dalam kalangan entiti tersenarai, syarikat yang lebih besar[11] secara amnya kekal berdaya tahan dari segi kewangan. Median ICR dan margin operasi bagi syarikat-syarikat ini adalah masing-masing sebanyak 7.5 kali dan 13.7%. Syarikat yang lebih besar lazimnya mempunyai aliran hasil yang berbilang dan lebih pelbagai untuk menyokong perolehan serta kapasiti yang lebih tinggi untuk melaksanakan langkah-langkah kecekapan kos. Keadaan ini telah membantu mengurangkan kerugian akibat gangguan yang disebabkan oleh langkah-langkah pembendungan yang ketat dan sekatan pergerakan semasa Fasa 1 PPN. Pada masa hadapan, gangguan berkaitan bekalan[12] dan kos input yang lebih tinggi berkemungkinan terus menjejaskan perolehan korporat. Walau bagaimanapun, penampan kewangan yang terkumpul sejak beberapa tahun ini, terutamanya dalam kalangan syarikat lebih besar, dijangka mengimbangi sebarang kesan daripada perkembangan ini. Bank-bank terus berwaspada terhadap risiko yang semakin meningkat daripada peminjam korporat mereka yang lebih besar, seperti yang dicerminkan melalui interaksi yang dipergiat dengan peminjam, pengelasan pinjaman yang proaktif dan penggunaan pertimbangan pengurusan yang berterusan untuk menyokong peruntukan bagi peminjam korporat yang mudah terjejas. Langkah-langkah ini telah meningkatkan daya tahan bank-bank terhadap potensi risiko kemerosotan kualiti aset yang ketara.[13] Bank-bank juga terus bersedia untuk bekerjasama dengan peminjam korporat yang berdaya maju bagi menjadualkan semula atau menstrukturkan semula hutang mereka secara lebih awal bagi membantu memulihkan aliran tunai dan mengelakkan kegagalan pramatang.

Berbanding dengan syarikat korporat lebih besar, PKS lebih terkesan akibat pandemik memandangkan penampan tunai mereka lebih kecil dan margin keuntungan mereka secara amnya lebih tipis. Langkah-langkah pembendungan yang lebih ketat pada suku ketiga tahun 2021 telah mengurangkan hasil bagi banyak PKS. Berdasarkan kaji selidik yang dijalankan oleh Bank antara bulan Oktober hingga November 2021, hampir separuh responden PKS melaporkan penyusutan hasil. Dalam kalangan PKS ini, kebanyakannya menghadapi penurunan hasil sehingga 50%.[14] Kos input yang tinggi dan kekurangan pekerja telah menambah lagi tekanan terhadap

[11] Berdasarkan kedudukan kewangan syarikat tersenarai 120 teratas, yang mencakupi kira-kira 85% daripada permodalan pasaran Bursa Malaysia.

[12] Sebagai contoh, gangguan ini mungkin merangkumi kekurangan pekerja dan keadaan cuaca buruk yang boleh mengakibatkan keluaran minyak sawit yang lebih rendah.

[13] Rujuk Rencana Maklumat bertajuk 'Amalan Peruntukan Institusi Perbankan untuk Mengurangkan Kesan Kenaikan Risiko Kredit Berikutan Pandemik' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan pada Separuh Pertama Tahun 2021 untuk butiran lanjut.

[14] Sementara itu, kaji selidik oleh Persekutuan Pekilang-pekilang Malaysia (Federation of Malaysian Manufacturers, FMM) dan The Associated Chinese Chambers of Commerce and Industry of Sarawak (ACCCIS) menunjukkan bahawa 80% responden menyaksikan penyusutan hasil disebabkan oleh PPN.

perbelanjaan operasi dan kapasiti pengeluaran PKS. Sesetengah PKS turut terjejas akibat banjir pada bulan Disember. Berikutan pelbagai cabaran yang dihadapi ini, PKS terus mencakupi bilangan syarikat yang paling tinggi mendapat manfaat daripada bantuan bayaran balik pinjaman (95% daripada jumlah akaun pinjaman perniagaan yang diluluskan untuk penjadualan semula dan penstrukturan semula (*rescheduling and restructuring*, R&R)).

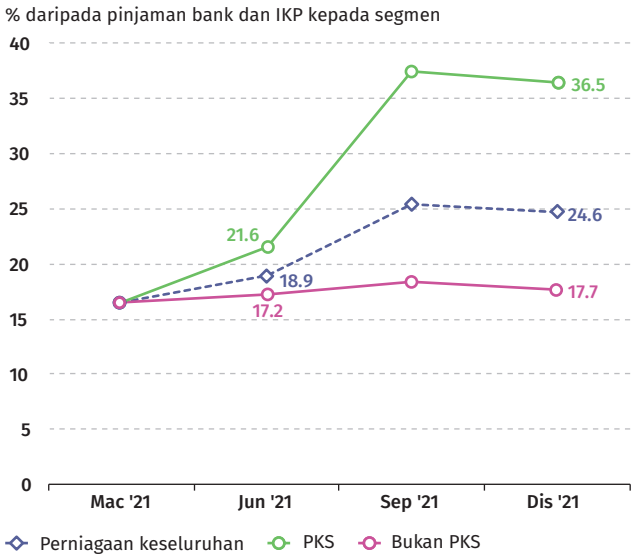
Pinjaman PKS di bawah bantuan bayaran balik pinjaman kekal tinggi pada 36.5% daripada jumlah pinjaman PKS (atau 5.7% daripada jumlah pinjaman daripada bank-bank dan institusi kewangan pembangunan (IKP)) (Rajah 1.6). Bahagian PKS yang memohon pelanjutan bantuan bayaran balik pinjaman mereka dengan bank-bank juga meningkat sedikit menjelang akhir tahun 2021. Keadaan ini didorong terutamanya oleh PKS dalam sektor hotel, perdagangan borong dan runcit serta pengangkutan dan penyimpanan yang mengalami pemulihan yang lebih perlahan. Walau bagaimanapun, permohonan R&R baharu daripada PKS telah mencatatkan penurunan yang ketara daripada paras tertingginya pada bulan Julai 2021 (Rajah 1.7),[15] sekali gus menandakan keyakinan yang lebih tinggi dalam kalangan PKS mengenai keupayaan mereka untuk membayar balik hutang. Bantuan bayaran balik pinjaman dan langkah-langkah lain yang dilaksanakan oleh institusi kewangan, Kerajaan dan Bank, termasuk program bantuan banjir,[16] juga telah membendung sebarang peningkatan kemungkiran yang ketara dalam kalangan PKS. Meskipun begitu, PKS dalam sektor yang paling terjejas akibat pandemik akan dipantau dengan rapi oleh bank-bank apabila langkah-langkah sokongan ditamatkan secara beransur-ansur. Pemulihan ekonomi yang berterusan akan mengurangkan kerugian kredit akibat dedahan bank kepada PKS. Bagi PKS yang terus menghadapi kesukaran untuk membayar balik pinjaman mereka, penambahbaikan kepada mekanisme penyelesaian hutang PKS di bawah Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) boleh membantu mengelakkan ketidaksolvenan berskala besar.[17]

[15] Kenaikan permohonan R&R yang mendadak pada bulan Julai berlaku serentak dengan pengenalan semula R&R dengan syarat-syarat yang lebih fleksibel di bawah pakej PEMULIH semasa PPN.

[16] Bank telah mewujudkan Kemudahan Bantuan Bencana 2022 (Disaster Relief Facility, DRF), iaitu kemudahan pembiayaan sebanyak RM500 juta yang disediakan kepada PKS, termasuk perusahaan mikro, yang terjejas akibat banjir pada bulan Disember 2021. Jumlah pembiayaan maksimum hingga RM700,000 tersedia bagi setiap PKS dan hingga RM150,000 bagi setiap perusahaan mikro. DRF boleh digunakan oleh PKS (i) untuk menampung kos membaiki dan/atau mengganti aset bagi kegunaan perniagaan (contohnya loji dan mesin) yang telah rosak akibat banjir; dan/atau (ii) sebagai modal kerja.

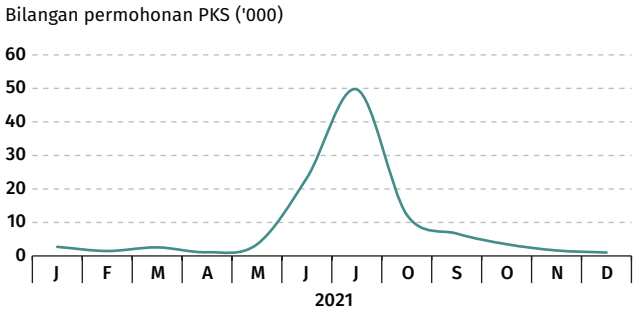
[17] Rujuk Rencana Maklumat bertajuk 'Mekanisme Penyelesaian Hutang bagi Perniagaan Berdaya Maju yang Menghadapi Kesukaran Kewangan Sementara' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan pada Separuh Kedua Tahun 2020 untuk butiran lanjut.

**Rajah 1.6: Sektor Perniagaan – Bahagian Pinjaman yang Menjalani Penjadualan dan Penstrukturan Semula Mengikut Segmen**




Sumber: Bank Negara Malaysia

**Rajah 1.7: Sektor Perniagaan – Permohonan Penjadualan dan Penstrukturan Semula Bulanan oleh PKS**




Sumber: Bank Negara Malaysia

## Pembiayaan terus tersedia untuk peminjam yang berdaya maju dan mempunyai kebolehpercayaan kredit

Bank-bank meneruskan aktiviti pengantaraan kredit pada separuh kedua tahun 2021. Pinjaman perniagaan terkumpul[18] berkembang sebanyak 4.8% (Jun 2021: 1.3%) pada asas tahunan. Perkembangan ini didorong oleh permintaan yang berterusan untuk pinjaman modal kerja. Jumlah pinjaman yang dikeluarkan telah

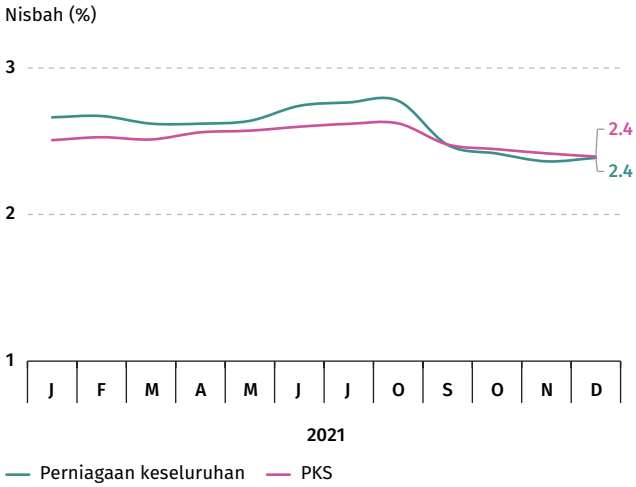
[18] Merujuk pinjaman dan pembiayaan daripada sistem perbankan dan IKP.

mencatatkan pertumbuhan yang kukuh pada tahun 2021, iaitu bertukar arah daripada pertumbuhan negatif yang dicatatkan pada tahun sebelumnya (2021: 27.1%; 2020: -5.7%). Hal ini adalah sejajar dengan pembukaan semula ekonomi secara beransur-ansur. Pinjaman kepada PKS terus diperkukuh oleh peruntukan tambahan di bawah Dana BNM untuk PKS[19] (Dana BNM) yang berjumlah RM10 bilion pada tahun 2021. Sejak bermulanya pandemik, pembiayaan hampir 53,000 akaun PKS telah diluluskan di bawah Dana BNM, iaitu berjumlah RM19 bilion. Yang ketara, terdapat minat yang semakin meningkat terhadap Kemudahan Automasi dan Digital PKS,[20] sekali gus menunjukkan peningkatan usaha dalam kalangan PKS untuk mengalihkan operasi mereka dan meningkatkan produktiviti dalam kebiasaan baharu. Hal ini akan menyokong daya tahan perniagaan dalam jangka panjang. Sementara itu, syarikat korporat terus memanfaatkan pasaran bon untuk memperoleh dana (pertumbuhan tahunan bon korporat terkumpul 2021: 4.2%; 2020: 6.6%).[21] Hutang luar negeri syarikat korporat[22] berkembang pada kadar yang lebih cepat (2021: 15.3%; 2020: 5.2%; purata 5 tahun: 7.5%), didorong oleh beberapa syarikat yang memperoleh pembiayaan luar negeri untuk menyokong operasi luar negeri mereka dan peminjaman antara syarikat dalam kalangan syarikat multinasional di Malaysia.

Risiko daripada paras hutang korporat yang lebih tinggi kekal terhad. Memandangkan ketidakpastian dalam prospek perniagaan dan pemulihan yang tidak sekata dalam keadaan perniagaan, syarikat secara amnya masih berwaspada dalam mengambil hutang baharu seperti yang dicerminkan dalam permohonan pinjaman perniagaan tahunan yang lebih rendah (2021: -3.6%; 2020: -11.1%). Bayaran balik bulanan purata pada tahun 2021 juga telah melepasi paras sebelum pandemik sebanyak 21%. Hasilnya, pertumbuhan pinjaman perniagaan terkumpul dan bon korporat terkumpul kekal sekitar atau bawah purata sebelum pandemik (2021: masing-masing 4.8% dan 4.2%; purata 2015 - 2019: masing-masing 4.9% dan 9.7%). Walaupun meningkat sedikit menjelang akhir tahun 2021, keseluruhan terbitan bon korporat bersih menjadi sederhana berbanding dengan tahun sebelumnya (2021: RM21.4 bilion; 2020: RM30.7 bilion). Tinjauan terhadap bank-bank[23] juga menunjukkan bahawa kebimbangan terhadap aliran tunai jangka pendek, dan bukannya leveraj keseluruhan yang tinggi, kekal sebagai penyumbang utama kepada penolakan pinjaman PKS. Hal ini menunjukkan bahawa leveraj PKS pada masa ini kekal dalam lingkungan tahap toleransi risiko bank-bank.

Kualiti peminjaman perniagaan setakat ini tidak menunjukkan kemerosotan yang ketara. Nisbah pinjaman terjejas sektor perniagaan secara keseluruhan kekal rendah pada 2.4% (Rajah 1.8), berikutan langkah-langkah sokongan yang masih diteruskan, terutamanya bagi PKS. Walaupun penunjuk utama daripada bank-bank kekal tinggi, penunjuk ini juga mencerminkan penambahbaikan memandangkan pinjaman dengan risiko kredit yang lebih tinggi[24] berkembang pada kadar yang lebih perlahan (2021: 13.5%; 2020: 36.4%). Pada tahun 2021, lapan penerbit bon korporat (atau 0.7% daripada

**Rajah 1.8: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar**




Sumber: Bank Negara Malaysia

[19] Kemudahan di bawah Dana BNM termasuk Kemudahan Bantuan dan Pemulihan Bersasar (TRRF), Kemudahan Agromakanan (AF), Kemudahan Permodalan Semula Perniagaan (BRF), Kemudahan Peralihan Karbon Rendah (LCTF), Kemudahan Automasi dan Digital PKS (ADF), Kemudahan untuk Semua Sektor Ekonomi (AES), Kemudahan Perusahaan Mikro (MEF), Pembiayaan Pelancongan PENJANA (PTF) dan Kemudahan Teknologi Tinggi – Aspirasi Pelaburan Nasional (HTF-NIA). Untuk butiran lanjut, rujuk www.bnm.gov.my/covid19/.

[20] Kemudahan Automasi dan Digital PKS bertujuan memberikan insentif kepada PKS bagi melaksanakan proses automasi dan pendigitalan operasi untuk meningkatkan produktiviti dan kecekapan.

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

[22] Instrumen ini termasuk pinjaman luar pesisir, bon dan nota luar pesisir serta pemegangan sekuriti hutang domestik oleh bukan pemastautin.

[23] The Credit Officer Opinion Survey to Banks (S3 2021) meliputi responden daripada 15 bank, yang terdiri daripada kumpulan perbankan domestik, bank asing yang diperbadankan di dalam negeri dan IKP.

[24] Diklasifikasikan sebagai pinjaman Tahap 2 di bawah Piawaian Pelaporan Kewangan Malaysia 9 (Malaysian Financial Reporting Standard 9, MFRS 9).

jumlah bon domestik terkumpul; 2020: 5 penerbit atau 2.2% daripada jumlah bon domestik terkumpul) telah diturunkan taraf disebabkan oleh kelemahan khusus syarikat. Risiko daripada hutang luar negeri korporat bukan kewangan juga sebahagian besarnya masih terkawal. Tiga perempat daripada dedahan luaran korporat adalah bagi tempoh jangka sederhana hingga jangka lebih panjang dan sebahagian besarnya dilindung nilai daripada volatiliti kadar pertukaran. Hal ini mengurangkan risiko bayaran balik, pelanjutan dan mata wang untuk syarikat-syarikat tersebut. Hutang luar negeri berisiko[25] untuk sektor korporat kekal rendah pada 6.6% (2020: 6.9%) daripada jumlah hutang luar negeri sektor korporat.

Keadaan perniagaan yang bertambah baik dijangka terus menyokong kualiti aset pada masa hadapan. Sentimen perniagaan meningkat menjelang akhir tahun 2021 berikutan pelonggaran sekatan pergerakan yang dilaksanakan secara beransur-ansur. Penunjuk risiko mungkir korporat[26] terus bertambah baik (S4 2021: 0.224%; S2 2021: 0.396%; S4 2020: 0.787%). Walau bagaimanapun, prospek sektor perniagaan terus tertakluk pada risiko pertumbuhan menjadi perlahan, termasuk dari segi ketahanan pemulihan ekonomi berikutan perkembangan yang berhubung dengan pandemik.

Seperti yang dinyatakan sebelum ini, impak jangka masa pendek daripada risiko-risiko ini akan dikurangkan oleh faktor-faktor berikut:

i. Daya tahan perniagaan yang bertambah baik berikutan pemulihan perolehan sejak tahun 2020 akan memberikan sedikit sokongan kepada keupayaan syarikat membayar balik hutang;
ii. Langkah-langkah untuk menyokong ekonomi di bawah Belanjawan 2022,[27] skim jaminan kredit sedia ada[28] serta R&R yang sedang dilaksanakan oleh bank-bank akan terus menyokong syarikat dan mengurangkan risiko potensi peningkatan pinjaman terjejas perniagaan secara mendadak; dan
iii. Pewujudan mekanisme penyelesaian hutang secara tidak formal untuk memudahkan penyelesaian hutang yang cekap antara peminjam dengan pemberi pinjaman akan membantu dalam membendung daripada berlakunya prosiding muflis pramatang yang meluas.

Dalam jangka masa lebih panjang, ujian tekanan yang dijalankan oleh Bank terus mengesahkan bahawa penampan modal bank-bank adalah mencukupi untuk menyerap potensi peningkatan dalam kerugian kredit daripada sektor perniagaan, termasuk daripada syarikat tersenarai yang besar, di bawah senario tekanan yang teruk.[29]

[25] Berdasarkan pinjaman luar pesisir yang diperoleh dan bon yang dikeluarkan oleh peminjam korporat berisiko tinggi.
[26] Seperti yang dimaklumkan oleh penunjuk Bloomberg Default Risk (DRSK) yang mengukur kebarangkalian hutang mungkir dalam tempoh satu tahun bagi sampel syarikat-syarikat yang tersenarai di Bursa Malaysia. Ini berdasarkan penunjuk jarak ke hutang mungkir (*distance-to-default*) Merton, bersama-sama dengan faktor tambahan yang berkaitan dari segi ekonomi dan statistik.
[27] Belanjawan 2022 ini termasuk peningkatan RM4.5 bilion pada separuh kedua tahun 2021 yang diperuntukkan di bawah Dana BNM untuk PKS dan tambahan RM20 juta untuk membantu usahawan mikro daripada kumpulan berpendapatan rendah melalui iTEKAD.
[28] Jaminan kredit oleh Credit Guarantee Corporation Malaysia Berhad (CGC) dan Syarikat Jaminan Pembiayaan Perniagaan Berhad (SJPP).
[29] Rujuk bahagian 'Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk butiran lanjut.

# Evolusi Ruang Lantaran Pandemik: Kepincangan Sektor Harta Tanah Komersial

Pandemik telah memberikan kesan kepada sektor harta tanah komersial (*commercial real estate,* CRE) di seluruh dunia apabila langkah-langkah sekatan pergerakan menjejaskan dengan teruk kegiatan ekonomi dan permintaan terhadap harta tanah komersial. Seluruh dunia turut mengalami peralihan penting dalam cara bekerja dan corak perbelanjaan. Keadaan ini berkemungkinan memberikan kesan yang berpanjangan terhadap cara ruang fizikal digunakan pada masa hadapan, terutamanya ruang pejabat dan ruang niaga. Di banyak negara, sektor CRE berpotensi untuk menjadi sumber dan penyebab risiko terhadap kestabilan kewangan kerana saiz sektornya, kebergantungan yang tinggi terhadap pembiayaan berasaskan hutang dan kesalinghubungan yang kukuh dengan ekonomi benar. Kejutan yang teruk seperti pandemik COVID-19 baru-baru ini boleh memberikan kesan negatif terhadap harga CRE dan kedudukan kewangan peminjam CRE. Keadaan ini seterusnya meningkatkan risiko kepada pemberi pinjaman dan mengurangkan pelaburan ke dalam sektor CRE, dengan kesan yang menyusuli (*knock-on effect*) terhadap sektor kewangan dan ekonomi benar. Isu sedemikian kurang meluas di Malaysia, memandangkan saiz pasaran CRE dan jalinan langsungnya dengan sistem kewangan lebih kecil berbanding dengan kebanyakan negara lain.[1]

Rencana ini mengandungi tiga bahagian. Bahagian pertama mengkaji trend struktur utama yang diperhatikan dalam sektor CRE, termasuk contoh bagaimana cara peserta industri global dan tempatan membuat penyesuaian terhadap perubahan berikutan trend tersebut. Bahagian kedua meneliti pelbagai jalinan dari segi konsep yang wujud antara sektor CRE dengan sektor kewangan, termasuk jalinan yang melangkaui dedahan kredit langsung terhadap sistem perbankan. Rencana ini kemudiannya diakhiri dengan perbincangan mengenai potensi implikasi terhadap kestabilan kewangan dan ekonomi di Malaysia.

## Trend struktur terkini pasaran harta tanah komersial

Seperti kebanyakan sektor lain, sektor CRE telah menyaksikan peralihan penting yang disebabkan atau dipercepat oleh pandemik COVID-19 dan kebanyakannya dijangka berterusan walaupun selepas krisis kesihatan ini reda. Pada peringkat global, terdapat tiga trend struktur yang nyata: peralihan yang lebih besar ke arah pengaturan kerja fleksibel, kadar transformasi digital yang lebih pantas dan fokus yang lebih tertumpu pada kesihatan dan keselamatan.

Meskipun pandemik telah mempercepat pelaksanaan pengaturan kerja fleksibel, keadaan ini tidak mengetepikan keperluan untuk ruang pejabat secara menyeluruh. Pelbagai tinjauan di tempat kerja menunjukkan keperluan dan keinginan yang berterusan untuk pekerja kembali ke pejabat sekurang-kurangnya beberapa hari dalam seminggu apabila sekatan pergerakan dilonggarkan. Menurut satu kaji selidik mengenai pilihan pekerja pejabat,[2] 81% daripada pekerja pejabat di Malaysia percaya bahawa tempat kerja akan kekal penting, sekurang-kurangnya dalam jangka pendek. Hal ini mencerminkan kepentingan tempat kerja untuk interaksi sosial dalam ruang fizikal yang kekal menjadi aspek utama kehidupan pejabat di Malaysia. Oleh itu, ruang pejabat harus berupaya memenuhi pengaturan kerja hibrid dan keperluan penyewa yang berubah-ubah, dengan ciri ruang dan reka bentuk yang fleksibel untuk cara kerja baharu. Hal ini memerlukan pelaburan dalam peralatan, teknologi dan infrastruktur yang akan membolehkan kerja dari jarak jauh berlaku dengan lebih berkesan. Semua permintaan ini dijangka mengurangkan lagi daya tarikan bangunan lama berbanding dengan bangunan baharu yang dilengkapi infrastruktur yang lebih moden dan canggih. Di bandar-bandar utama seperti London dan Singapura, bangunan pejabat lama semakin banyak diolah semula tujuannya sebagai tindak balas terhadap keperluan penyewaan yang berubah, dengan sesetengah bangunan ditukar menjadi kediaman dan pusat seni. Meskipun keadaan ini sudah berlangsung sekian lama sebelum pandemik, proses ini dipercepat oleh kesan daripada pandemik tersebut.

---

[1] Bagi banyak negara Eropah, pemberian pinjaman langsung kepada sektor CRE mencakupi secara purata satu pertiga daripada jumlah pemberian pinjaman oleh bank-bank kepada sektor perniagaan pada tahun 2019, dan mencecah lebih daripada 50% di Amerika Syarikat dan Estonia (Sumber: Tabung Kewangan Antarabangsa, 2021).

[2] Tinjauan oleh Savills yang diterbitkan pada bulan November 2021. Responden tinjauan terdiri daripada bukan pengurusan 50%, pengurusan 40% dan pihak pengurusan kanan 10%.

Peningkatan e-dagang juga dijangka mengubah peranan kompleks beli-belah fizikal, dan bukan menggantikannya. Di Malaysia, aktiviti perdagangan runcit dalam talian berkembang secara purata sebanyak 18.4% pada tahun 2021,[3] dengan bahagian semasa e-dagang daripada jumlah jualan runcit dijangka meningkat hampir sekali ganda dalam tempoh dua tahun akan datang.[4] Peruncit dan pemilik kompleks telah bertindak balas terhadap peralihan ini dengan meneruskan usaha peruncitan pelbagai saluran dan menawarkan perkhidmatan serba mudah (*convenience services*). Usaha ini bertujuan untuk mengimbangi keinginan pengguna terhadap pengalaman beli-belah yang berhubung rapat dengan pelanggan (*high-touch shopping experience*) dengan keperluan beli-belah yang selamat dan cekap. Lebih banyak peruncit turut menyusun atur semula kehadiran mereka secara fizikal di kompleks beli-belah untuk menawarkan pengalaman baharu yang berbeza dan lebih mengasyikkan,[5] bagi mengekalkan daya tarikan mereka kepada pelanggan yang telah menjadi lebih biasa dengan pengalaman membeli-belah secara dalam talian.

Norma penjarakan fizikal juga telah mengubah dengan cepat cara seseorang berada dan berinteraksi dalam ruang fizikal. Langkah-langkah yang menggalakkan keselamatan, kesihatan dan kesejahteraan yang diperkenalkan semasa pandemik telah menjadi norma baharu, terutamanya bagi ruang komersial yang mempunyai bilangan pengunjung yang tinggi, seperti kompleks beli-belah, pejabat dan hotel. Norma baharu ini dijangka berterusan meskipun setelah sekatan ditamatkan. Penyewa dan pengunjung yang mementingkan keselamatan akan lebih cenderung mencari ruang yang memberi perhatian teliti terhadap prosedur kebersihan dan sanitasi serta yang dilengkapkan dengan kemudahan yang diperlukan. Satu kaji selidik yang dijalankan terhadap pekerja pejabat di Malaysia menunjukkan bahawa 70% responden meletakkan kepentingan yang tinggi pada kebersihan dan 69% pada kualiti udara untuk berasa selesa di tempat kerja.[6] Pemilik bangunan komersial telah mula menerapkan reka bentuk yang menggalakkan akses tanpa sentuh, seperti pengecaman wajah, dan pintu dan sistem lif bebas sentuh. Pembersihan premis secara rapi dan kerap serta sistem pembasmian virus menggunakan sinar UV juga merupakan antara perubahan nyata yang diperkenalkan di banyak ruang komersial untuk menarik dan mengekalkan penyewa, sementara syarikat meningkatkan usaha untuk menyediakan persekitaran kerja yang selamat kepada pekerja dan pengunjung mereka.

## Risiko kestabilan kewangan daripada sektor harta tanah komersial

Pasaran CRE telah menimbulkan risiko yang besar terhadap kedudukan kewangan institusi kewangan sebelum ini, dengan peranannya yang memburukkan lagi krisis kewangan di seluruh dunia. Keadaan ini berlaku di Sweden pada tahun 1990-an, serta di negara seperti Ireland dan Amerika Syarikat semasa Krisis Kewangan Global tahun 2007–2009, apabila pelarasan harga CRE secara tidak teratur menyumbang kepada tekanan kewangan.[7]

Secara amnya, risiko terhadap kestabilan kewangan yang ditimbulkan oleh sektor CRE didapati lebih ketara berbanding dengan pasaran perumahan.[8] Terdapat tiga faktor yang menyumbang kepada keadaan ini. Pertama, pemberian pinjaman kepada sektor CRE lazimnya tertumpu pada pinjaman untuk pembinaan dan pembangunan yang cenderung untuk lebih berisiko berbanding dengan pinjaman membeli harta tanah (iaitu pembiayaan akhir). Memandangkan projek pembangunan harta tanah komersial adalah berskala besar, pembiayaan yang diperlukan untuk projek sedemikian juga dalam jumlah yang besar dan kebiasaannya membabitkan pensindiketan antara beberapa bank. Jika pinjaman sedemikian tidak distruktur atau dipantau dengan betul, kegagalan sesebuah projek boleh menyebabkan kerugian yang ketara akibat kemungkiran dan berpotensi menjejaskan beberapa pemberi pinjaman secara serentak. Kedua, tempoh pembinaan sememangnya lebih lama

[3] Lihat Bab 1 dalam Tinjauan Ekonomi dan Monetari Tahun 2021.
[4] E-dagang mencakupi 7% daripada jumlah jualan runcit pada tahun 2020 dan diramalkan berkembang kepada 12% menjelang tahun 2023 (Sumber: Euromonitor dan eMarketer).
[5] Antara contohnya ialah kompleks yang menampilkan lebih banyak aktiviti rekreasi dalam bangunan (misalnya, gelanggang luncur, gim daki tembok berbatu) dan peniaga yang menawarkan "pembantu pengalaman beli-belah" (*experience concierge*) atau latar belakang foto yang sesuai untuk media sosial serta jurugaya peribadi ikut permintaan (*on-demand personal stylist*) bagi menambah baik pengalaman membeli-belah itu.
[6] Sumber: Kaji Selidik Savills (November 2021).
[7] Rujuk Englund (1999), Ellis dan Naughtin (2010), dan Olszewski (2012).
[8] Impak yang berbeza semasa Krisis Kewangan Global adalah sangat ketara di Amerika Syarikat, United Kingdom dan Ireland, apabila harga CRE jatuh sebanyak 20-30 mata peratusan lebih daripada harga rumah. Untuk perbincangan yang lebih terperinci mengenai faktor penyumbang, rujuk Ellis dan Naughtin (2010).

bagi pembangunan harta tanah komersial berbanding dengan projek kediaman.[9] Hal ini boleh menyebabkan situasi kenaikan sementara sewaan bagi ruang komersial mendorong pembinaan melebihi permintaan asas. Keadaan ini seterusnya mewujudkan lebihan bekalan yang mengambil masa lebih lama untuk diserap oleh pasaran. Ketiga, kebarangkalian mungkir bagi pinjaman CRE boleh menjadi lebih sensitif dari segi kitaran berbanding dengan pinjaman perumahan. Sama seperti pasaran perumahan, bukti menunjukkan bahawa pasaran CRE saling berkait rapat dengan kitaran perniagaan.[10] Walau bagaimanapun, peminjam dalam sektor CRE kurang terdorong untuk mengelak daripada kemungkiran semasa kemelesetan ekonomi berbanding dengan peminjam pinjaman perumahan, yang rata-rata cenderung menjadi pemilik rumah.

Perkembangan dalam sektor CRE juga boleh menjejaskan sistem kewangan melalui saluran cagaran. Peminjam, khususnya perniagaan, mencagarkan harta tanah yang dimilikinya untuk mendapatkan pembiayaan bank. Apabila nilai pasaran aset CRE meningkat, perniagaan boleh mendapat lebih banyak pinjaman sambil mengekalkan margin pembiayaan yang sama. Sebaliknya, penurunan harga cagaran CRE secara tiba-tiba boleh meningkatkan potensi kerugian kepada bank-bank sekiranya berlaku kemungkiran.

Risiko terhadap kestabilan kewangan juga boleh timbul daripada saluran transmisi yang kurang langsung (*less direct*) antara sektor CRE dengan sistem kewangan.

Pertama, sektor CRE dan kediaman berkongsi faktor pengeluaran yang serupa seperti tanah dan bahan binaan. Oleh itu, harga dalam satu segmen harta tanah berkemungkinan mempengaruhi nilai dalam segmen harta tanah yang lain, terutamanya di lokasi yang sama. Ruang komersial yang berkembang pesat turut menambah nilai kepada kejiranan sekitar dan meningkatkan nilai harta tanah dalam kejiranan tersebut, memandangkan penghuni di kawasan itu boleh mendapat manfaat daripada lokasi yang berdekatan dengan kemudahan yang lazimnya ditawarkan oleh ruang niaga.[11] Sebaliknya, dapat disimpulkan bahawa kelemahan yang berpanjangan dalam CRE boleh menjejaskan harga harta tanah sekeliling yang lain dan mempengaruhi harga rumah masa hadapan di kawasan persekitaran.

Kedua, CRE menyumbang sebanyak 11% kepada nilai tambah sektor pembinaan pada tahun 2021 (0.4% daripada KDNK). Walaupun sektor pembinaan hanya mencakupi bahagian kecil daripada keseluruhan ekonomi Malaysia (2021: 3.7% daripada KDNK), sektor ini sangat bersepadu dengan sektor ekonomi yang lain melalui hubungan ke belakang dan ke hadapan (*backward and forward linkages*). Hubungan ini berpotensi mewujudkan kesan pengganda yang tinggi terhadap ekonomi. Lebih khusus lagi, sektor perkilangan, perkhidmatan dan perlombongan merupakan segmen utama dalam rantaian bekalan CRE, dan pembinaannya banyak bergantung pada input daripada semua industri yang berkaitan ini (Gambar Rajah 1). Oleh itu, kelembapan aktiviti CRE bukan sahaja akan menjejaskan sektor pembinaan, tetapi juga aktiviti di seluruh industri berkaitan yang lain.

Ketiga, sektor pembinaan dan industri yang berkaitan dengannya juga memainkan peranan yang penting dalam mewujudkan peluang pekerjaan kepada tenaga kerja mahir dan tidak mahir. Hal ini terbukti benar terutamanya di Malaysia, apabila bilangan pekerja yang bekerja dalam sektor pembinaan dan harta tanah masih dalam jumlah yang besar, masing-masing mencakupi 9% dan 7.3% daripada jumlah pekerja, pada suku keempat tahun 2021.[12] Sekiranya berlaku kejutan terhadap sektor CRE, kemerosotan dalam keadaan pekerjaan dan pendapatan boleh memberikan kesan yang teruk terhadap keupayaan pekerja yang terjejas untuk membayar balik hutang mereka. Kajian yang dijalankan baru-baru ini oleh Jabatan Perangkaan Malaysia mendapati bahawa pekerja dalam sektor pembinaan dan perkhidmatan harta tanah adalah antara mereka yang benar-benar terkesan semasa pandemik, dengan lebih separuh daripada responden yang bekerja dalam sektor ini mengalami penyusutan pendapatan bulanan akibat pandemik.

---

[9] Keadaan ini adalah lazim di Malaysia kerana pembinaan bangunan komersial tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk diselesaikan dalam tempoh yang ditentukan, tidak seperti projek kediaman (sebagai contoh, 2 tahun untuk harta kediaman bertanah).
[10] Rujuk "Report on commercial real estate and financial stability in the EU" oleh European Systemic Risk Board (2015).
[11] Rujuk Kam et al (2015) untuk kajian kes mengenai kesan atribut lokasi terhadap harga perumahan dalam konteks Mukim Rawang, Malaysia, dan Sale (2015) dalam konteks Afrika Selatan.
[12] Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia.

**Gambar Rajah 1: Ilustrasi Rantaian Nilai Utama Industri Pembinaan**




Sumber: Bank Negara Malaysia dan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan

Saluran-saluran transmisi tidak langsung ini boleh menyebabkan kemerosotan yang lebih meluas dalam kualiti aset bank-bank akibat dedahan kepada perniagaan dalam industri yang berkaitan dengan sektor CRE, pemberian pinjaman harta kediaman dan isi rumah yang bekerja di seluruh rantaian bekalan.

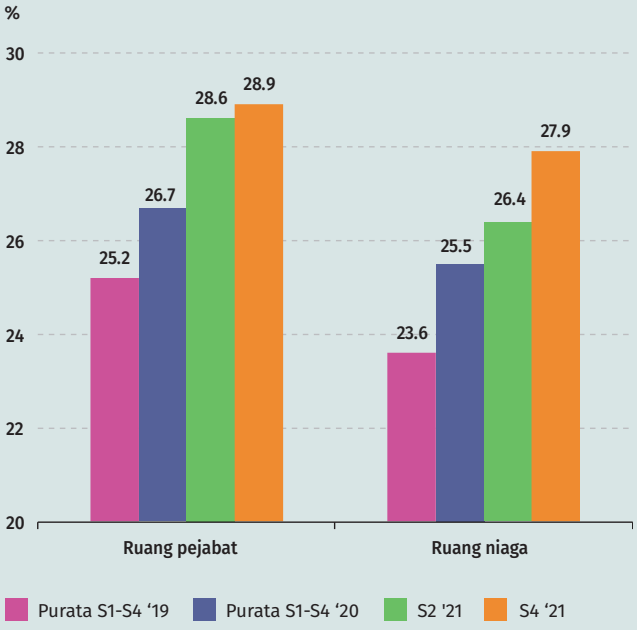
## Implikasi trend struktur selepas pandemik terhadap kestabilan kewangan

Di Malaysia, trend struktur selepas pandemik dijangka meningkatkan ketidakseimbangan yang sedia ada. Kadar penghunian dan penyewaan bertambah buruk sejak bermulanya pandemik (Rajah 1) dan mungkin akan mengambil masa yang lebih lama untuk pulih berikutan peralihan struktur yang berlaku.

Walau bagaimanapun, hubungan langsung yang terhad antara sektor CRE dengan sistem kewangan dapat mengurangkan risiko terhadap kestabilan kewangan dengan ketara. Berbanding dengan banyak negara,[13] hubungan antara sektor CRE dengan sistem kewangan adalah jauh lebih rendah di Malaysia, dengan dedahan kredit kepada sektor CRE mencakupi 7.8% daripada jumlah aset sistem perbankan. Bahagian dedahan CRE kepada dedahan harta tanah keseluruhan institusi kewangan telah menurun sejak sedekad yang lalu, mencerminkan kewaspadaan bank-bank terhadap sektor tersebut. Bahagian komponen terbesar dedahan bank kepada CRE adalah dalam bentuk pembiayaan akhir untuk pembelian rumah kedai (Rajah 2). Berdasarkan perkembangan yang lalu di Malaysia, trend bagi rumah kedai lazimnya mengikuti perkembangan dalam pasaran perumahan, yang menjadikan rumah kedai lebih berdaya tahan berbanding dengan segmen CRE lain, lantas mengurangkan risiko kestabilan kewangan.[14] Kualiti keseluruhan pinjaman bank kepada sektor ini juga mantap, dengan nisbah pinjaman terjejas kekal rendah pada 1.5%. Bahagian pinjaman Tahap 2 telah meningkat kepada 12% (Jun 2021: 9.4%), selaras dengan jangkaan kemerosotan dalam kualiti aset akibat perkembangan COVID-19. Walau bagaimanapun, peningkatan ini sedikit sebanyak mencerminkan amalan penetapan tahap pinjaman dan peruntukan bank-bank yang konservatif semasa pandemik memandangkan ketidaktentuan yang berterusan dalam prospek kredit.[15]

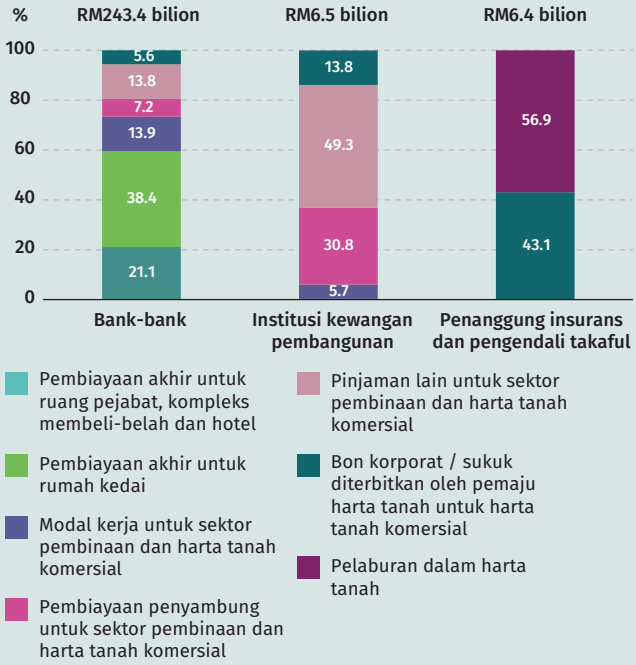
[13] Rujuk nota kaki 1.
[14] Hal ini menggambarkan sebahagian besar pinjaman untuk membeli rumah kedai adalah oleh isi rumah (57% bahagian mengikut nilai dan 73% mengikut bilangan akaun). Rujuk Bab 'Perkembangan Risiko dan Penilaian terhadap Kestabilan Kewangan' dalam Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran BNM 2017 untuk butiran lanjut.
[15] Rujuk Bab mengenai 'Kekukuhan dan Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk butiran lanjut.

### Rajah 1: Kadar Kekosongan Ruang Pejabat dan Ruang Niaga di Lembah Klang




Sumber: Jones Lang Wootton

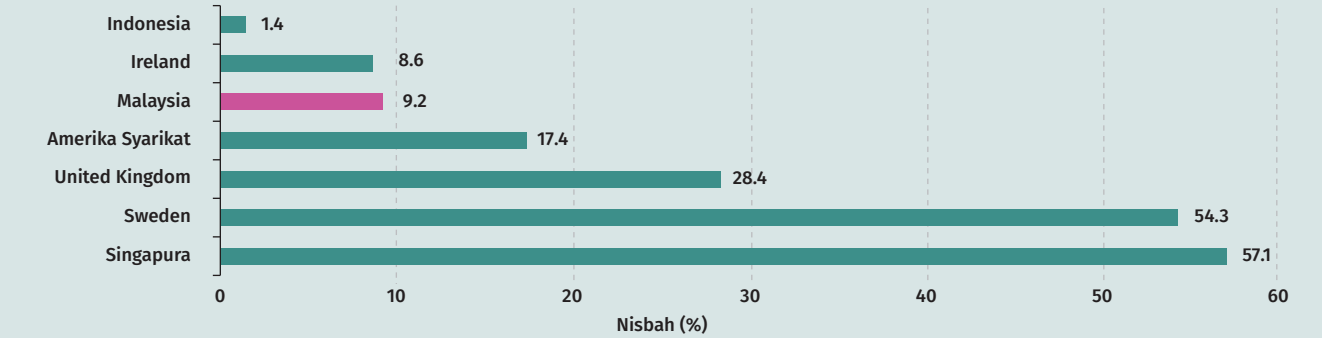
### Rajah 2: Dedahan Institusi Kewangan kepada Sektor Harta Tanah Komersial




Sumber: Bank Negara Malaysia

Risiko daripada penularan yang lebih luas juga telah dibendung oleh pasaran CRE yang agak kecil di Malaysia (Rajah 3). Pengalaman menunjukkan bahawa pelabur asing dan aliran rentas sempadan kepada CRE boleh meningkatkan kitaran pertumbuhan dan kemelesetan.[16] Walau bagaimanapun, penyertaan pelabur asing yang terhad dalam sektor harta tanah di Malaysia (0.3% daripada jumlah urus niaga harta tanah pada tahun 2020) mengurangkan kemungkinan pelaburan rentas sempadan menjadi sumber peningkatan risiko penularan. Sementara itu, amanah pelaburan harta tanah Malaysia (*real estate investment trusts*, REIT), yang kebanyakannya dibiayai oleh pelabur institusi besar seperti kumpulan wang pencen, kekal sebagai pasaran yang baharu dan kecil, mencakupi kurang daripada 3% daripada jumlah permodalan dalam pasaran Bursa Malaysia.[17] Walaupun REIT yang lebih besar[18] mengalami penurunan mendadak dalam pendapatan semasa pandemik, impak terhadap institusi kewangan agak lemah memandangkan pegangan mereka yang terhad.

### Rajah 3: Nisbah Aset Harta Tanah Komersial kepada KDNK Mengikut Negara




Nota: Jumlah nilai aset CRE diukur dengan saiz pelaburan harta tanah yang diuruskan secara profesional seperti yang dianggarkan oleh MSCI Incorporated.

Sumber: MSCI Incorporated dan anggaran Bank Negara Malaysia

[16] Rujuk Aizenman dan Jinjarak (2009).
[17] Sumber: CEIC Data.
[18] Lima REIT terbesar mengikut permodalan pasaran mengalami penurunan purata sebanyak 34% dalam pendapatan pada tahun 2021 berbanding tahap pendapatan sebelum pandemik.

Dari segi saluran cagaran, 4.5% daripada pinjaman bank terkumpul (tidak termasuk pembiayaan akhir untuk pembelian harta tanah) dicagar oleh CRE, dengan 92% daripadanya diberikan kepada perniagaan untuk tujuan modal kerja dan pembinaan. Kira-kira 186,000 unit CRE telah digunakan sebagai cagaran oleh perniagaan bagi mendapatkan pinjaman berjumlah RM76 bilion atau 12.1% daripada pinjaman bank terkumpul kepada perniagaan. Perniagaan dalam sektor perdagangan borong dan runcit membentuk bahagian yang lebih tinggi daripada pinjaman tersebut, dengan kebanyakan rumah kedai milik peminjam dijadikan cagaran. Risiko kredit daripada pinjaman perniagaan bercagar harta tanah adalah terhad, seperti yang dicerminkan oleh nisbah pinjaman terjejas yang rendah (2.3%), dengan sebahagian besar (88%) pinjaman bercagar harta tanah kepada perniagaan dicagarkan sepenuhnya terhadap nilai harta tanah. Peminjam daripada sektor perdagangan borong dan runcit yang beroperasi di premis milik mereka sendiri juga mempunyai insentif yang kukuh untuk memenuhi obligasi pinjaman mereka untuk terus beroperasi daripada premis tersebut. Pinjaman yang diberikan kepada isi rumah yang bekerja dalam sektor pembinaan dan harta tanah juga rendah iaitu 7.7% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan kepada isi rumah, sekali gus mengurangkan dengan ketara risiko yang timbul daripada saluran ini. Yang penting, risiko kestabilan kewangan daripada sektor CRE terus dikurangkan oleh standard pemberian pinjaman dan peruntukan berhemat yang dipatuhi oleh bank-bank.[19] Keadaan ini terus diperkukuh oleh keperluan kehematan yang dipertingkat yang diterapkan kepada pinjaman CRE. Khususnya, bank-bank dikehendaki mengurus penumpuan risiko dengan berkesan dan mengambil kira pelbagai faktor apabila menilai daya maju projek bagi membiayai projek pembangunan dan pembinaan. Pertimbangan ini termasuk penunjuk demografi (contohnya, trend penduduk dan pekerjaan), serta trend industri yang boleh mempengaruhi terma-terma, kadar dan penilaian sewaan pada masa ini dan masa hadapan.

Walaupun isu-isu berkaitan lebihan bekalan CRE yang sedia ada setakat ini tidak menimbulkan risiko yang ketara kepada sistem kewangan dan ekonomi yang lebih luas, kelembapan mendadak dan berlarutan dalam aktiviti CRE boleh memberi impak negatif secara tidak langsung kepada industri lain seperti sektor perkilangan, perkhidmatan perniagaan sokongan (contohnya, pengangkutan, seni bina, perkhidmatan perundangan, penilai dan perunding harta tanah) dan pembekal perdagangan borong. Hal ini boleh menjejaskan prospek pekerjaan dalam sektor-sektor ini dan seterusnya menjejaskan keupayaan membayar balik hutang dalam kalangan segelintir isi rumah. Oleh itu, kemajuan dalam menyelesaikan isu lebihan bekalan harta tanah yang sedia ada, yang diburukkan dengan bekalan baharu ruang pejabat dan runcit dalam pembinaan, kekal penting.
Yang lebih utama, kemampanan sektor harta tanah komersial keseluruhan dalam jangka panjang akan memerlukan keazaman dan usaha peserta industri yang lebih jitu untuk menyusun semula strategi dan, jika perlu, melakukan pembaharuan bagi ruang komersial dengan mengambil kira risiko yang semakin meningkat terhadap harga dan perubahan struktur yang mempengaruhi permintaan.

[19] Rujuk Rencana Maklumat 'Amalan Peruntukan Institusi Perbankan untuk Mengurangkan Kesan Kenaikan Risiko Kredit Berikutan Pandemik' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan – Separuh Pertama Tahun 2021 untuk butiran lanjut.

## Rujukan:

Aizenman, J. dan Jinjarak, Y. (2009). 'Current Account Patterns and National Real Estate Markets', Journal of Urban Economics, Vol. 66(2), pp. 75-89.

Deghi et. al. (2021). 'Chapter 3: Commercial Real Estate: Financial Stability Risks During the COVID-19 Crisis and Beyond'. International Monetary Fund.

Ellis, L., dan Naughtin, C. (2010). 'Commercial Property and Financial Stability – An International Perspective'. Reserve Bank Australia.

Englund, P. (1999). 'The Swedish Banking Crisis: Roots and Consequences'. Oxford Review of Economic Policy, 15(3), 80-97.

ESRB. (2015). 'Report on commercial real estate and financial stability in the EU'. European Systemic Risk Board.

MSCI Incorporated. (2021). 'Real Estate Market Size 20/21' MSCI.

Kam et. al. (2016). 'Modelling of Property Market: The Structural and Locational Attributes towards Malaysian Properties'. Pacific Rim Property Research Journal, 22(3), 203-216.

Olszewski, K. (2012). 'The impact of commercial real estate on the financial sector, its tracking by central banks and some recommendations for the macro-financial stability policy of Central Banks'.

Savills. (2021). 'What Workers Want – Malaysia'. Savills Malaysia.

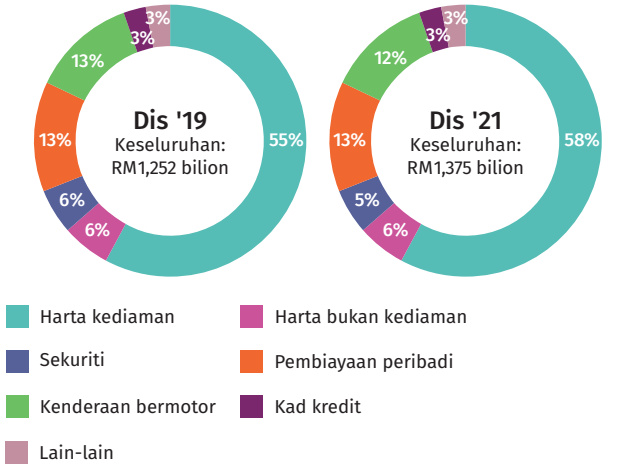
## Risiko kredit daripada sektor isi rumah kekal terurus, disokong oleh bantuan berterusan kepada peminjam yang menghadapi kesukaran serta keadaan ekonomi dan pasaran pekerja yang bertambah baik

Hutang isi rumah[30] meningkat pada kadar yang lebih perlahan sebanyak 4.1% (Jun 2021: 5.5%) tahun ke tahun setakat bulan Disember 2021 disebabkan oleh pelaksanaan semula langkah-langkah pembendungan pada suku ketiga. Pertumbuhan hutang didorong terutamanya oleh pinjaman perumahan apabila isi rumah mengambil kesempatan daripada insentif di bawah Kempen Pemilikan Rumah yang berakhir pada 31 Disember 2021. Lazimnya, hutang perumahan dianggap kurang berisiko. Hutang perumahan sebagai bahagian daripada hutang isi rumah telah meningkat berbanding dengan tempoh sebelum pandemik. Sementara itu, pembiayaan peribadi (-0.3%) dan hutang kad kredit terkumpul (-1.3%) mencatatkan penurunan pada separuh kedua tahun 2021 berbanding dengan tempoh yang sama pada tahun 2020 sejajar dengan perbelanjaan budi bicara yang lebih rendah semasa tempoh langkah-langkah pembendungan yang lebih ketat. Susulan itu, bahagian kredit penggunaan sebagai bahagian hutang isi rumah agregat terus menurun kepada 31.1% (Disember 2019: 32.7%) (Rajah 1.9). Pinjaman isi rumah meningkat suku ke suku menjelang akhir tahun apabila sekatan pergerakan dilonggarkan (Rajah 1.10). Nisbah hutang isi rumah kepada KDNK menurun kepada 89% berikutan pertumbuhan KDNK nominal yang lebih kukuh (Rajah 1.11) tetapi kekal pada tahap yang tinggi berbanding dengan ekonomi serantau (Rajah 1.12).

Pemberian pinjaman bank kepada isi rumah mampan (pertumbuhan 4.3% tahun ke tahun; Jun 2021: 5.2%) pada separuh kedua tahun 2021. Kira-kira 71% daripada pengeluaran pinjaman baharu[31] sistem perbankan adalah kepada peminjam yang berpendapatan lebih daripada RM5,000 sebulan. Standard pemberian pinjaman kekal mantap dengan median nisbah khidmat hutang (*debt service ratio*, DSR) bagi pinjaman isi rumah yang baru diluluskan

[30] Hutang isi rumah yang diberikan oleh bank-bank dan institusi kewangan bukan bank.
[31] Tidak termasuk kad kredit.

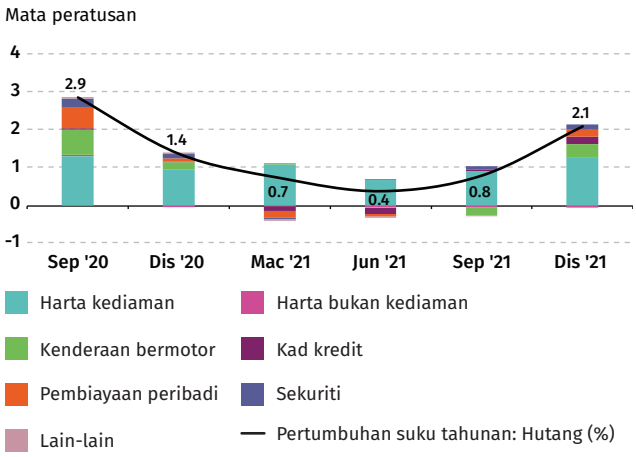
### Rajah 1.9: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Mengikut Tujuan




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

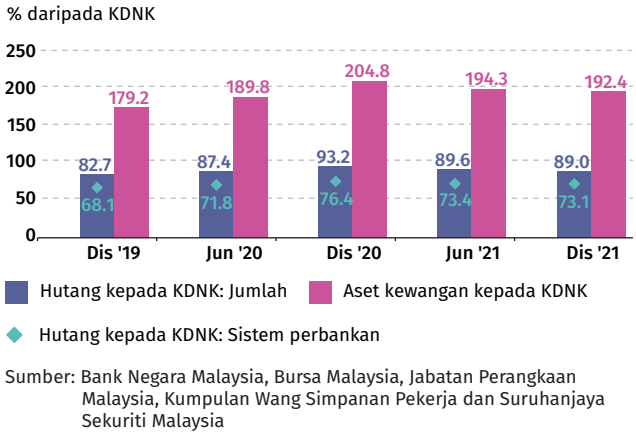
Sumber: Bank Negara Malaysia

### Rajah 1.10: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Hutang Suku Tahunan



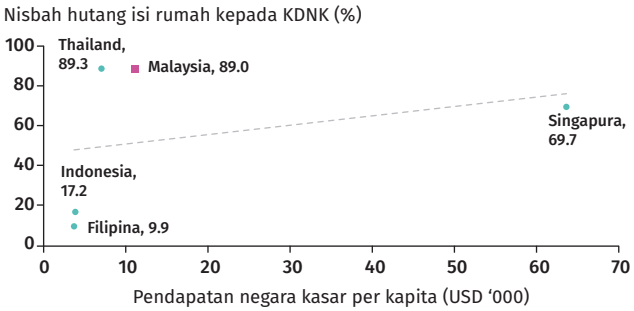

Sumber: Bank Negara Malaysia

### Rajah 1.11: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama




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

**Rajah 1.12: Perbandingan Hutang Isi Rumah Mengikut Negara**




Nota: 1. Angka-angka adalah berdasarkan data terkini yang diterbitkan.
2. Nisbah hutang isi rumah kepada KDNK bagi Indonesia dan Filipina hanya meliputi hutang isi rumah dalam sistem perbankan dan masing-masing diperoleh daripada Bank for International Settlements dan pihak berkuasa negara.

Sumber: Bank Negara Malaysia, Bank for International Settlements, pihak berkuasa negara, Bank Dunia dan anggaran Bank Negara Malaysia

dan terkumpul masing-masing kekal pada 44% dan 35% (Jun 2021: 44% dan 35%). Kira-kira dua pertiga daripada pinjaman baharu yang diluluskan pada tahun 2021 mempunyai DSR di bawah 60%, hampir sama dengan bahagian sebelum pandemik. Secara keseluruhan, bahagian peminjam dengan DSR melebihi 60% juga kekal stabil pada kira-kira satu perempat daripada jumlah peminjam isi rumah. Sebahagian besar (67%) daripada dedahan kredit ini dipegang oleh peminjam yang berpendapatan lebih daripada RM5,000 sebulan yang biasanya mempunyai penampan yang lebih besar untuk meneruskan bayaran balik pinjaman sekiranya berlaku kejutan kewangan. Kebanyakan akaun pinjaman ini terus berbayar dengan tahap pinjaman terjejas dalam kalangan peminjam ini kekal rendah pada 0.7%. Walau bagaimanapun, penunjuk berpandangan ke hadapan seperti bahagian pinjaman yang diklasifikasikan oleh bank-bank sebagai berisiko lebih tinggi untuk segmen ini menunjukkan pinjaman terjejas dijangka meningkat (nisbah pinjaman Tahap 2[32]: 9.6%; Jun 2021: 7.4%) sebahagian besarnya sejajar dengan trend yang diperhatikan untuk keseluruhan pinjaman isi rumah.

Bank-bank terus bersedia memberikan akses kepada pembiayaan rumah. Dengan hampir 60% daripada hutang isi rumah terdiri daripada hutang perumahan, risiko boleh timbul daripada insiden kemungkiran yang lebih tinggi daripada jangkaan, serta kerugian sekiranya berlaku kemungkiran disebabkan oleh pasaran perumahan yang lebih lembap. Risiko ini dapat dikawal kerana isi rumah secara amnya kekal berdaya tahan terhadap potensi penurunan harga rumah dan aktiviti pasaran sewaan yang lebih lemah. Setakat akhir tahun 2021, median nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value*, LTV) bagi pinjaman perumahan terkumpul berada pada 65.2% (Mac 2020: 66.5%). Hal ini menyediakan penampan yang lebih daripada mencukupi untuk peminjam terhadap penurunan harga rumah yang mendadak.

Pertumbuhan pinjaman perumahan terus didorong oleh pemilik rumah,[33] yang menyumbang dua pertiga daripada peningkatan hutang perumahan. Peminjam yang berpendapatan di bawah RM10,000 sebulan mencakupi hampir 90% daripada pinjaman perumahan baharu yang diluluskan kepada pemilik rumah. Sebahagian besar pinjaman yang baru diluluskan ini adalah kepada pembeli rumah kali pertama dengan margin pembiayaan yang lebih tinggi. Pada separuh kedua tahun 2021, 73.6% pembiayaan rumah kepada pembeli rumah kali pertama mempunyai nisbah LTV melebihi 90%. Pembiayaan sedemikian boleh dikaitkan dengan kemungkinan yang lebih tinggi untuk jatuh ke kedudukan ekuiti negatif.[34] Walau bagaimanapun, sebahagian risiko kredit daripada pembeli rumah kali pertama telah dikurangkan oleh jaminan gadai janji dan penilaian kemampuan pinjaman berhemat yang dijalankan oleh bank-bank. Khususnya, penilaian kemampuan pinjaman yang berhemat kekal penting untuk mengelakkan kesukaran dan pengecualian kewangan jangka panjang yang boleh mengakibatkan isi rumah kehilangan rumah mereka disebabkan pinjaman yang tidak dijelaskan. Walaupun begitu, ketidakmampuan untuk memiliki rumah[35] kekal menjadi penghalang utama bagi isi rumah untuk mengakses pembiayaan rumah. Pembaharuan yang lebih meluas bagi meningkatkan kemampuan untuk memiliki rumah kekal penting untuk mengurangkan beban hutang isi rumah supaya sejajar dengan kemampuan mereka dan mengelakkan risiko kesukaran kewangan pada masa hadapan.

[32] Merujuk dedahan yang menunjukkan kemerosotan risiko kredit yang memerlukan bank menyediakan peruntukan berdasarkan jangkaan kerugian kredit sepanjang tempoh hayat pembiayaan, di bawah Piawaian Pelaporan Kewangan Malaysia 9 (Malaysian Financial Reporting Standard 9).

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

[34] Apabila baki pinjaman perumahan terkumpul melebihi nilai cagaran, dalam kes ini, harga rumah.

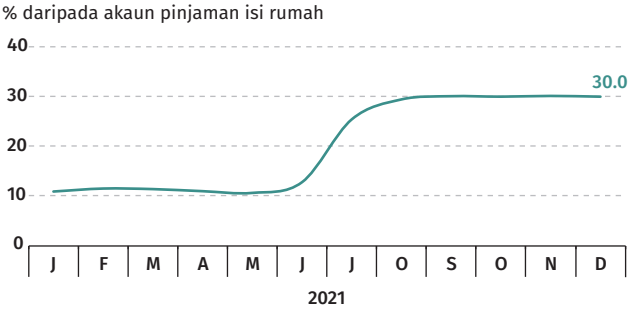
[35] Rujuk Rencana Maklumat mengenai 'Perkembangan dalam Pasaran Harta Tanah Kediaman' untuk keterangan lanjut.

Meskipun adanya usaha mendapatkan kadar hasil (*search for yield*) berikutan persekitaran kadar faedah yang rendah, tanda-tanda pelaburan spekulatif yang berasaskan kredit dalam pasaran perumahan adalah terhad. Pada asas tahunan, pertumbuhan pinjaman perumahan yang diambil oleh pemilik rumah (+7.4%) terus mengatasi pinjaman perumahan yang diambil oleh pelabur isi rumah[36] (+5.7%). Risiko kredit biasanya lebih tinggi dalam kalangan pelabur isi rumah yang lebih berkemungkinan mungkir jika pinjaman perumahan mereka jatuh ke kedudukan ekuiti negatif atau apabila berhadapan dengan kehilangan pendapatan sewaan. Bank-bank telah mengekalkan standard pemberian pinjaman berhemat apabila membiayai pelabur isi rumah dengan menggunakan nisbah DSR dan LTV yang lebih rendah berbanding dengan peminjam yang merupakan pemilik rumah. Selaras dengan ini, kira-kira 75% daripada pelabur isi rumah adalah mereka yang berpendapatan lebih daripada RM5,000 sebulan. Sementara itu, sebahagian besar pembiayaan baharu yang diberikan kepada pelabur isi rumah yang berpendapatan di bawah RM5,000 sebulan adalah dikaitkan dengan pembelian rumah dalam segmen pasaran harga lebih rendah dan sederhana (di bawah RM500,000). Risiko penurunan harga rumah yang mendadak dalam segmen pasaran ini secara amnya lebih rendah memandangkan permintaan yang berterusan. Selanjutnya, DSR berhemat turut diperhatikan untuk segmen peminjam ini, sejajar dengan kemampuan mereka (kira-kira 70% peminjam mempunyai DSR di bawah 60%). Hanya 1.2% pelabur berada pada kedudukan ekuiti negatif. Faktor-faktor ini terus mengurangkan risiko yang berpunca daripada dedahan hutang pelabur isi rumah. Secara keseluruhan, jumlah dedahan bank kepada pelabur dengan pinjaman terjejas atau berada pada kedudukan ekuiti negatif kekal rendah. Bahagian pinjaman Tahap 2 pelabur terus meningkat kepada 2.2% daripada jumlah dedahan bank kepada isi rumah (Jun 2021: 1.4%). Peningkatan ini sebahagian besarnya sejajar dengan peningkatan bahagian pinjaman keseluruhan isi rumah yang diklasifikasikan sebagai Tahap 2 oleh bank-bank berikutan amalan mengklasifikasikan pinjaman di bawah bantuan bayaran balik pinjaman dengan lebih awal.[37] Memandangkan kriteria pendaftaran program bantuan bayaran balik pinjaman sedia ada yang fleksibel, keupayaan sebenar pelabur isi rumah membayar balik hutang mungkin lebih baik daripada yang ditunjukkan oleh bahagian peminjam yang lebih tinggi di bawah bantuan bayaran balik pinjaman.

## Bantuan bayaran balik pinjaman telah membantu peminjam isi rumah yang menghadapi kesukaran untuk mengelak daripada kedudukan kewangan mereka menjadi lebih teruk

Pengambilan bantuan bayaran balik pinjaman meningkat secara mendadak pada separuh kedua tahun 2021 kepada 30% daripada akaun pinjaman isi rumah atau 35.7% daripada dedahan pinjaman isi rumah terkumpul[38] (Jun 2021: masing-masing 12.8% dan 16%) (Rajah 1.13). Lebih banyak peminjam, meliputi semua kumpulan pendapatan, memilih untuk mendapatkan bantuan bayaran balik pinjaman di bawah pakej PEMULIH kerana kriteria pendaftaran yang fleksibel telah membolehkan lebih banyak peminjam mendapatkan bantuan. Ini termasuk mereka yang tidak mengalami kehilangan atau pengurangan pendapatan. Kriteria penyertaan yang fleksibel juga menyaksikan bahagian pinjaman yang lebih tinggi di bawah moratorium berbanding dengan pengurangan ansuran. Peminjam yang berpendapatan kurang daripada RM5,000 sebulan kekal menjadi penerima utama bantuan bayaran balik pinjaman (60% akaun baharu di bawah bantuan bayaran balik pinjaman antara bulan Julai dan Disember 2021).

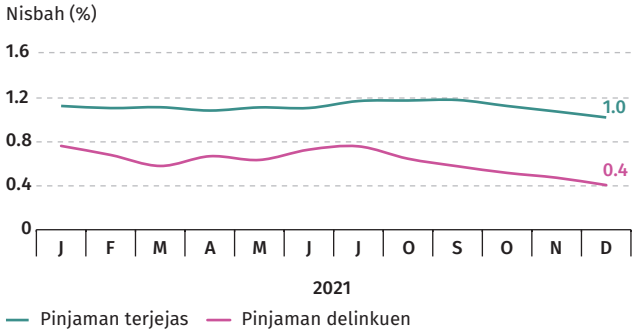
**Rajah 1.13: Sektor Isi Rumah – Akaun di bawah Bantuan Bayaran Balik Pinjaman**




Sumber: Bank Negara Malaysia

[36] Pelabur isi rumah merujuk peminjam individu yang mempunyai lebih daripada satu pinjaman perumahan.
[37] Rujuk Bab 'Kekukuhan dan Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk keterangan lanjut.
[38] Atau 20.6% (Jun 2021: 9.3%) daripada jumlah pinjaman daripada bank-bank dan IKP.

### Rajah 1.14: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Terjejas dan Delinkuen dalam Sistem Perbankan




Sumber: Bank Negara Malaysia

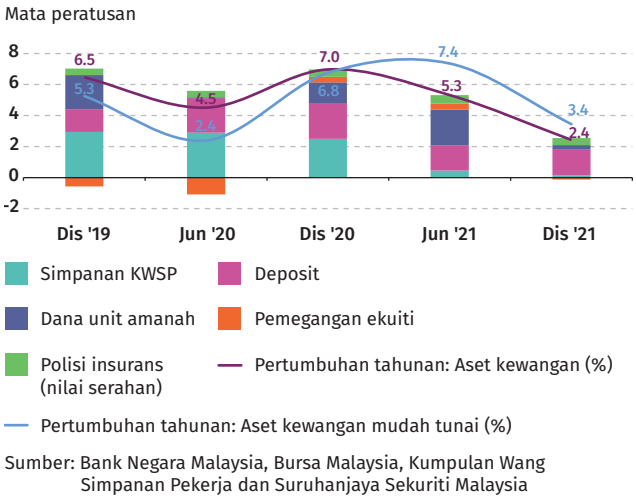
Ekoran usaha bantuan bayaran balik pinjaman yang berterusan, nisbah terjejas dan delinkuen kekal stabil masing-masing pada 1% dan 0.4%, pada bulan Disember 2021 (Rajah 1.14). Walaupun begitu, bank-bank melaporkan bahagian dedahan pinjaman isi rumah Tahap 2 yang lebih besar (Disember 2021: 8.5%; Jun 2021 6.9%). Hal ini, bersama-sama dengan pertimbangan pengurusan tambahan yang diperuntukkan oleh bank-bank, mencerminkan langkah konservatif yang diambil oleh kebanyakan bank untuk meningkatkan penampan peruntukan apabila amalan bayaran balik sebenar tidak dapat dinilai bagi pinjaman di bawah moratorium. Kriteria pendaftaran yang fleksibel bagi bantuan bayaran balik pinjaman juga bermaksud pengambilan bantuan bayaran balik pinjaman oleh peminjam dibuat mungkin bukan kerana kesukaran membayar balik pinjaman akibat kehilangan atau pengurangan pendapatan. Penelitian terhadap peminjam di bawah bantuan bayaran balik pinjaman berulang menunjukkan hanya sebahagian kecil peminjam yang mungkin berisiko lebih tinggi. Hal ini disebabkan oleh DSR mereka yang lebih tinggi daripada 60% dan pemulihan pendapatan yang lebih perlahan dalam sektor yang lebih terjejas akibat pandemik. Secara kolektif, mereka hanya menyumbang 0.5% dan 1.7% masing-masing daripada jumlah peminjam isi rumah dan pinjaman sistem perbankan terkumpul. Bagi peminjam yang masih menghadapi kesukaran untuk membayar balik pinjaman mereka, bantuan bayaran balik pinjaman yang lebih bersasar melalui Program Pengurusan dan Ketahanan Kewangan (URUS)[39] terus tersedia.

[39] URUS disasarkan kepada kumpulan pendapatan B50 di bawah program bantuan bayaran balik pinjaman sedia ada yang kehilangan pekerjaan atau mengalami pengurangan pendapatan yang ketara. Bantuan melibatkan pelan kewangan khusus (*personalised financial plan*) yang mempertimbangkan kemampuan pemimjam membayar balik, dengan pelepasan termasuk pengecualian faedah selama 3 bulan, pengurangan ansuran sehingga 24 bulan dan kadar faedah yang lebih rendah untuk pinjaman peribadi tanpa jaminan.Untuk keterangan lebih lanjut, rujuk https://www.akpk.org.my/my/urus.

Secara keseluruhan, faktor-faktor ini dapat menyokong prestasi pinjaman yang lebih baik untuk isi rumah menjelang tahun 2022 berbanding dengan jangkaan bank-bank melalui amalan pengelasan dan peruntukan.

Aset kewangan isi rumah meningkat pada kadar yang lebih sederhana (2.4%; Jun 2021: 5.3%). Hal ini disebabkan oleh prestasi pasaran ekuiti yang lebih lemah dan pengeluaran simpanan persaraan yang agak besar di bawah pelbagai kemudahan pengeluaran khas yang disediakan berikutan pandemik (Rajah 1.15). Kebimbangan masih wujud berhubung dengan daya tahan kewangan beberapa segmen peminjam isi rumah yang mempunyai leveraj yang tinggi dan penampan kewangan yang rendah. Ujian tekanan yang dilakukan oleh Bank menunjukkan bahawa di bawah senario buruk kejutan pendapatan dan pekerjaan, antara 3.8% dan 4% pinjaman sistem perbankan mungkin berisiko mungkir menjelang akhir tahun 2024 disebabkan oleh peminjam yang tidak mempunyai penampan kewangan yang mencukupi. Sebilangan besar (63.5%) peminjam berisiko ini memperoleh pendapatan bulanan kurang daripada RM5,000.[40]

### Rajah 1.15: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Aset Kewangan Tahunan

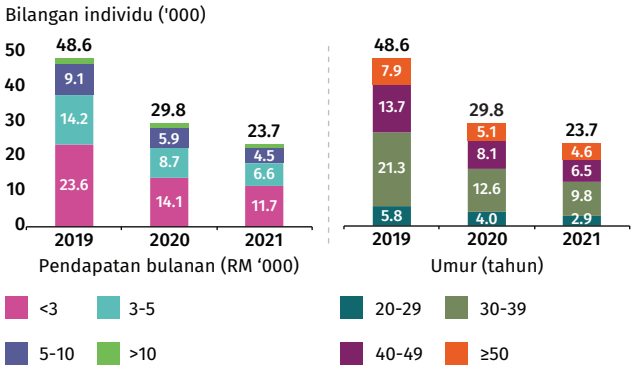



Sumber: Bank Negara Malaysia, Bursa Malaysia, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia

Langkah-langkah bantuan untuk orang ramai dan bantuan bayaran balik pinjaman yang ditawarkan oleh bank-bank terus membantu isi rumah yang terbeban dari segi kewangan menghadapi dan menangani cabaran pendapatan dan pekerjaan. Pada tahun 2021, sebanyak 23,711 peminjam baharu telah

[40] Rujuk Bab mengenai 'Kekukuhan dan Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk keterangan lebih lanjut.

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




Sumber: Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)

mendaftar untuk Program Pengurusan Hutang di bawah Agensi Kaunseling dan Pengurusan Hutang (AKPK) bagi memulihkan kedudukan kewangan mereka (Rajah 1.16). Sementara itu, peminjam boleh mendapat manfaat daripada program sokongan nasihat dan pendidikan kewangan percuma di bawah URUS yang bertujuan untuk meningkatkan daya tahan kewangan jangka panjang. Setakat 4 Mac 2022, sekitar 5,657 individu telah mendaftar bagi program URUS dengan jumlah dedahan pinjaman sebanyak RM2.7 bilion. Daripada jumlah ini, lebih kurang separuh peminjam dengan jumlah dedahan RM1.4 bilion adalah mereka yang kehilangan pekerjaan. Selain URUS, bank-bank juga menawarkan pelbagai pakej bayaran balik pinjaman kepada peminjam yang disesuaikan dengan keadaan kewangan mereka.

Institusi kewangan juga memberikan pakej bantuan kepada peminjam yang terjejas akibat bencana banjir pada bulan Disember. Pada masa hadapan, prospek ekonomi dan pekerjaan yang bertambah baik dijangkakan dapat menyokong keupayaan isi rumah secara keseluruhan untuk membayar hutang.

Walau bagaimanapun, maklumat terkini[41] daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) menekankan risiko jangka lebih panjang yang ketara terhadap daya tahan isi rumah. Menurut KWSP, sekitar 6.1 juta ahli KWSP pada masa ini mempunyai simpanan persaraan kurang daripada RM10,000 dalam akaun mereka. Daripada jumlah ini, 3.6 juta mempunyai kurang daripada RM1,000. Pengeluaran simpanan persaraan selanjutnya akan meningkatkan kelemahan kewangan isi rumah ini dalam jangka masa panjang memandangkan simpanan yang sedia ada tidak mencukupi untuk persaraan. Risiko akan menjadi lebih tinggi bagi peminjam isi rumah yang masih mempunyai tempoh pinjaman yang berlanjutan selepas tempoh bersara dan peminjam isi rumah yang sudah bersara. Oleh itu, tindakan perlu diambil bagi memastikan isi rumah yang terjejas mempunyai kemampuan untuk membina semula penampan kewangan mereka secara beransur-ansur apabila ekonomi kembali pulih. Usaha-usaha Kerajaan untuk melaksanakan pembaharuan pasaran pekerja[42] dan perlindungan sosial[43] yang diperlukan merupakan langkah penting ke arah meningkatkan tahap pendapatan dan daya tahan isi rumah dalam jangka panjang.

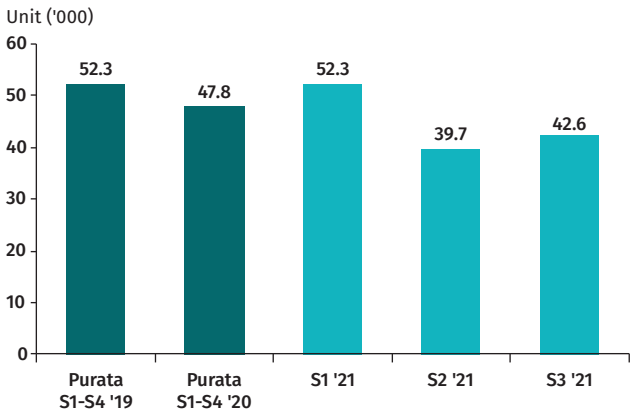
[41] Siaran akhbar bertarikh 31 Oktober 2021 oleh KWSP bertajuk 'KWSP Fokus Terhadap Memulihkan Simpanan Persaraan Ahli Berikutan Kemudahan Pengeluaran Luar Biasa'.
[42] Rujuk Rencana 'Penyusunan Semula yang Menyeluruh: Isu Struktur Pasaran Pekerja dalam Dunia Pasca-COVID-19' dalam penerbitan Tinjauan Ekonomi dan Monetari BNM 2020 untuk keterangan lanjut.
[43] Rujuk Rencana 'Visi Perlindungan Sosial di Malaysia' dalam penerbitan Tinjauan Ekonomi dan Monetari BNM 2020 untuk keterangan lanjut.

## Perkembangan dalam Pasaran Harta Kediaman

Langkah-langkah pembendungan lebih ketat yang berlanjutan mulai suku kedua tahun 2021 terus menjejaskan aktiviti pasaran perumahan pada suku ketiga tahun 2021. Kesannya, jumlah transaksi kekal di bawah purata transaksi suku tahunan yang dicatatkan pada beberapa tempoh baru-baru ini (Rajah 1.17) meskipun jumlah tersebut meningkat sedikit pada suku ketiga tahun 2021. Walau bagaimanapun, aktiviti pasaran dijangka meningkat pada suku keempat tahun 2021 didorong oleh kegiatan ekonomi yang disambung semula. Sehubungan dengan itu, permohonan pinjaman yang lebih tinggi dicatatkan merentas semua segmen harga pada separuh kedua tahun 2021 (Rajah 1.18). Peningkatan yang ketara dalam permohonan pinjaman pada dua bulan terakhir tahun 2021 bertepatan dengan Kempen Pemilikan Rumah yang berakhir pada 31 Disember 2021. Peningkatan prospek pekerjaan dan persekitaran kadar faedah yang rendah terus menyokong permintaan perumahan. Permintaan terhadap perumahan sebahagian besarnya didorong oleh pemilik rumah, dengan 57.3% (ST1 2021: 55.8%) daripada pinjaman perumahan yang diluluskan pada separuh kedua tahun 2021 diberikan kepada golongan ini.

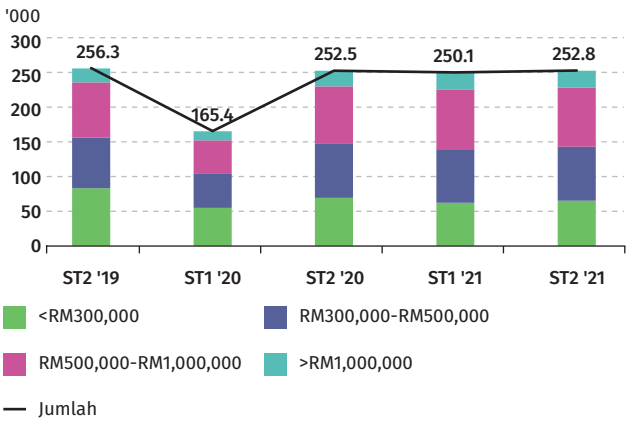
Meskipun terdapat sedikit peningkatan dalam aktiviti pasaran, bilangan rumah yang tidak terjual kekal tinggi pada 180,702 unit (S2 2021: 181,463).[44] Gangguan yang disebabkan oleh pandemik sedikit sebanyak menyumbang kepada jualan penghabisan stok yang lebih perlahan untuk rumah tidak terjual walaupun terdapat insentif pembelian rumah yang berterusan. Secara umumnya, bilangan rumah tidak terjual yang tinggi mencerminkan isu-isu mampu milik yang telah wujud dalam pasaran perumahan sebelum ini. Hal ini menjadi semakin buruk sejak bermulanya pandemik apabila pendapatan pengguna terjejas (Gambar Rajah 1.1). Sehubungan dengan itu, pelarasan bekalan terus berlaku dengan lebih banyak pelancaran perumahan baharu yang beralih ke segmen pasaran harga lebih rendah dan sederhana. Bahagian pelancaran harta tanah berharga RM500,000 dan ke bawah meningkat dengan ketara pada suku ketiga tahun 2021 (S3 2021: 88.1%; ST1 2021: 67.7%; purata 2015-2019: 65.9%). Hal ini akan membantu mengurangkan lagi peningkatan stok perumahan yang tidak terjual. Walaupun begitu, sebahagian besar pelancaran baharu kekal melangkaui segmen harga mampu milik, dengan hanya 35.6% daripada pelancaran baharu sejak tahun 2015 berharga di bawah RM300,000. Hal ini menunjukkan terdapat ruang untuk pelarasan harga dan bekalan selanjutnya bagi meningkatkan kemampuan membeli rumah secara keseluruhan.

### Rajah 1.17: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Transaksi Perumahan




Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

### Rajah 1.18: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Permohonan Pinjaman Perumahan Mengikut Harga




Sumber: Bank Negara Malaysia

[44] Daripada jumlah ini, 31.4% adalah unit tidak terjual yang telah siap, sementara selebihnya (68.6%) adalah unit yang sedang dibina. Rumah yang tidak terjual sebahagian besarnya berharga lebih daripada RM300,000 (75.4% daripada jumlah rumah yang tidak terjual) dan bangunan harta tanah tinggi, khususnya pangsapuri berperkhidmatan (36.5% daripada jumlah rumah yang tidak terjual).

## Gambar Rajah 1.1: Ke(tidak)mampuan Memiliki Rumah di Malaysia

### Apakah maksud rumah mampu milik?

**Sebuah rumah dianggap mampu milik[1] jika:**

$$\frac{\text{Harga Rumah}}{\text{Pendapatan Tahunan}} \leq 3 \text{ kali}$$

**Berdasarkan metrik ini, harga rumah di Malaysia adalah sangat tidak mampu milik**

*Harga Rumah Median (2020):* RM295,000 / *Pendapatan Tahunan Median (2020):* RM62,508 = **4.7 kali** *(2019: 4.1 kali)*

| Taraf | Nisbah Harga Rumah kepada Pendapatan |
|---|---|
| Benar-benar Tidak Mampu Milik | 5.1 & Lebih Tinggi |
| Sangat Tidak Mampu Milik | 4.1 hingga 5.0 |
| Agak Hampir Tidak Mampu Milik | 3.1 hingga 4.0 |
| Mampu Milik | 3.0 Lebih Rendah |

| Taraf Mengikut Negeri |
|---|
| Johor, Perak, Sarawak, Sabah, Kelantan |
| MALAYSIA, Selangor, Kuala Lumpur, Pulau Pinang, Pahang, Terengganu, Kedah, Negeri Sembilan, Perlis |
| - |
| Melaka |

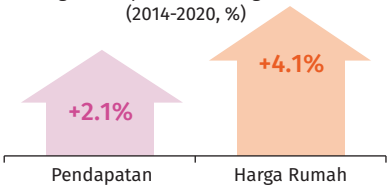
### Mengapakah rakyat Malaysia mendapati bahawa rumah sangat tidak mampu untuk dimiliki?

**Permintaan: Bagi sesetengah rakyat, kemampuan memiliki rumah terhad disebabkan pendapatan yang tidak mencukupi dan tahap hutang yang tinggi**

**1 Pendapatan atau penampan simpanan yang rendah**

Pendapatan berkembang dengan lebih perlahan daripada harga rumah

Kadar Pertumbuhan Tahunan Terkompaun Bagi Pendapatan dan Harga Rumah (2014-2020, %)




**76%** *(% Responden Kaji Selidik Isi Rumah)* tidak dapat menampung perbelanjaan sara hidup selama lebih daripada 3 bulan sekiranya mereka hilang pekerjaan

**2 Bakal peminjam sudah dibebani hutang yang tinggi**

**65%** peminjam sudah memiliki sama ada pinjaman kereta atau pinjaman peribadi, sekali gus mengehadkan keupayaan mereka untuk membuat pinjaman baharu bagi perumahan

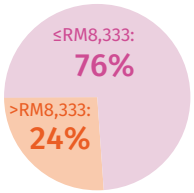
**1 daripada 5** peserta yang telah menamatkan modul Rumahku (modul pendidikan kewangan AKPK) memutuskan untuk tidak membeli rumah selepas menyedari mereka tidak mampu membayar balik pinjaman dan menampung perbelanjaan pemilikan rumah yang lain (cth. yuran guaman, yuran pengurusan bulanan)

**Bekalan: Ketidakpadanan dalam bekalan – Kegagalan pasaran untuk menyediakan rumah mampu milik yang secukupnya[2]**

**Isi rumah berpendapatan RM100,000 setahun[3] atau RM8,333 sebulan hanya mampu memiliki rumah yang berharga sehingga RM300,000**

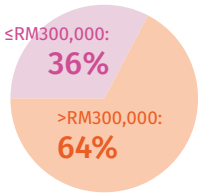
**76% isi rumah di Malaysia berpendapatan ≤RM8,333...**

Bahagian Isi Rumah Mengikut Kumpulan Pendapatan Bulanan (2019, %)




**... namun hanya 36% daripada unit perumahan yang baru dilancarkan berharga ≤RM300,000**

Bahagian Unit yang Baru Dilancarkan Mengikut Segmen Harga (Purata tahunan 2015-3Q 2021, %)




**Keadaan ini telah memburukkan lagi kemampuan memiliki rumah secara keseluruhan dan meningkatkan jumlah rumah tidak terjual yang berharga >RM300,000 di Malaysia**

[1] Berdasarkan pendekatan Median Multiple, seperti yang disarankan oleh Bank Dunia dan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB). Untuk butiran lanjut, rujuk rencana "Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia" dalam Laporan Tahunan BNM 2016.
[2] Berdasarkan Dasar Perumahan Mampu Milik Negara 2019, harga rumah mampu milik maksimum di Malaysia adalah RM300,000.
[3] Dianggarkan menggunakan pendekatan Median Multiple, iaitu sebuah rumah dianggap mampu milik jika harga rumah itu tidak melebihi 3 kali pendapatan tahunan.

Sumber: Bank Negara Malaysia, Laporan Anggaran Pendapatan Isi Rumah dan Insiden Kemiskinan Malaysia 2020 oleh Jabatan Perangkaan Malaysia (DOSM), Survei Pendapatan dan Perbelanjaan Isi Rumah (2014 dan 2019) oleh DOSM, Kaji Selidik BNM terhadap Isi Rumah (2018) dan Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

# RISIKO OPERASI

## Institusi kewangan kekal berdaya tahan dari segi operasi, namun perlu terus berwaspada terhadap risiko baru muncul

Institusi kewangan kekal berdaya tahan dari segi operasi, tanpa gangguan operasi yang besar di seluruh sistem pada separuh kedua tahun 2021. Kerugian risiko operasi juga kekal kecil pada RM78.4 juta (ST2 2020: RM137.1 juta). Hal ini disokong oleh langkah-langkah berterusan yang diambil oleh institusi kewangan untuk mengukuhkan pengaturan pengawasan dan memastikan daya tahan infrastruktur teknologi (Gambar Rajah 1.2). Meskipun peristiwa banjir yang berlaku pada bulan Disember menyebabkan penutupan sementara beberapa cawangan, institusi kewangan terus dapat menyediakan perkhidmatan kewangan yang penting kepada orang ramai dengan hampir tiada gangguan. Pengaturan kerja dari jarak jauh digerakkan dengan segera bagi kakitangan yang terjejas. Perkhidmatan insurans dan perbankan Internet juga terus diberikan kepada pelanggan di kawasan yang dilanda banjir.

Risiko daripada penyedia perkhidmatan pihak ketiga (*third party service providers*, TPSP), termasuk subkontraktor utama mereka, kekal menjadi keutamaan yang penting bagi Bank. Kebergantungan terhadap TPSP telah meningkat berikutan pengaturan kerja dari jarak jauh yang berpanjangan dan pendigitalan perkhidmatan kewangan yang meningkat. Institusi kewangan telah mempergiat kajian semula secara berkala terhadap keupayaan TPSP untuk memenuhi perjanjian tahap perkhidmatan (*service level agreements*, SLA). Pelan kontingensi sebahagian besarnya tersedia untuk mengurus gangguan perniagaan TPSP secara tiba-tiba. Pelan ini termasuk mengenal pasti TPSP alternatif dan mewujudkan pengaturan dalaman untuk mengurus kemungkinan berlaku gangguan. Bagi mengukur kesiapsiagaan menghadapi krisis, lebih banyak institusi kewangan turut menjalankan penilaian kesinambungan perniagaan bersepadu dengan TPSP mereka yang penting. Salah satu keutamaan penyeliaan Bank pada tahun 2022 adalah untuk menilai tahap kebergantungan dan penumpuan terhadap subkontraktor utama TPSP. Hal ini akan membolehkan Bank dan institusi kewangan memahami dan mengurus risiko rantaian bekalan dengan lebih baik. Pada masa yang sama, Bank sedang berusaha membina senario ujian tekanan lazim bagi risiko teknologi untuk mengenal pasti kemungkinan wujudnya kelemahan dan mengukuhkan lagi pengurusan risiko operasi yang berpunca daripada TPSP biasa. Langkah ini bertujuan meningkatkan daya tahan terhadap gangguan operasi yang teruk, yang dikaitkan dengan kegagalan berpanjangan TPSP utama pada peringkat institusi dan juga industri.

Gambar Rajah 1.2: Usaha Institusi Kewangan untuk Memastikan Daya Tahan Operasi




Sumber: Bank Negara Malaysia

Bank terus menyediakan khidmat nasihat keselamatan untuk memperkukuh pertahanan industri kewangan terhadap ancaman siber. Peningkatan insiden serangan perisian tebusan (*ransomware*) menyebabkan Bank mengeluarkan khidmat nasihat industri pada bulan Ogos 2021 sebagai panduan untuk menerapkan perlindungan yang lebih baik bagi infrastruktur teknologi maklumat (*information technology*, IT) utama dan data pelanggan. Bank dan industri juga telah meningkatkan kewaspadaan terhadap kemungkinan risiko siber daripada penggunaan perisian sumber terbuka dan kod pihak ketiga. Pada bulan Disember, National Institute of Standards and Technology (NIST)[45] melaporkan penemuan kelemahan hari sifar (*zero-day*)[46] dengan tahap keterukan "kritikal" berdasarkan Common Vulnerability Scoring System (CVSS).[47] Sebagai tindak balas, Bank mengeluarkan langkah-langkah kawalan yang disyorkan kepada industri untuk memulihkan potensi risiko daripada mana-mana sistem dan perkhidmatan yang terkesan. Semakan semula pengawalseliaan Bank selepas itu mengesahkan bahawa industri telah berjaya mengurangkan risiko ini dengan membaiki kelemahan tersebut atau melaksanakan penyelesaian alternatif sekiranya belum dapat dibaiki. Berikutan meningkatnya serangan perisian tebusan dan rantaian bekalan berprofil tinggi pada peringkat global dan domestik pada separuh kedua tahun 2021, institusi kewangan turut digalakkan untuk menjalankan penilaian kompromi (*compromise assessments*, CA)[48] kendiri bagi mengenal pasti lebih awal potensi berlakunya kompromi terhadap sistem mereka.

Penggunaan awan dalam kalangan institusi perbankan serta penanggung insurans dan pengendali takaful (*insurers and takaful operators*, ITO) telah meningkat sebanyak hampir 50% sejak pandemik. Keadaan ini didorong oleh pengaturan kerja dari jarak jauh yang lebih kukuh dan aspirasi digital institusi kewangan. Pada masa ini, penyelesaian awan kebanyakannya digunakan untuk aplikasi bukan kritikal. Walau bagaimanapun, penggunaannya dijangka akan berkembang secara beransur-ansur ke arah merangkumi perkhidmatan IT yang lebih penting, termasuk untuk menjadi hos kepada platform insurans dan perbankan teras. Bagi memastikan risiko yang berkaitan dengan peningkatan penggunaan awan diuruskan dengan secukupnya, Bank akan mengeluarkan panduan tambahan kepada dokumen dasar Pengurusan Risiko dalam Teknologi (Risk Management in Technology, RMiT) pada tahun 2022 untuk menangani risiko khusus dalam penggunaan perkhidmatan awan. Perkara ini termasuk menangani risiko salah konfigurasi yang berpunca daripada jurang yang wujud pada masa ini dalam keupayaan pengurusan risiko awan. Institiusi kewangan perlu memenuhi jangkaan tadbir urus, pengurusan penyedia perkhidmatan awan (*cloud service providers*) dan kawalan keselamatan maklumat yang menyeluruh berkaitan penggunaan awan.

Sepanjang tempoh 12 bulan yang akan datang, institusi kewangan akan terus memberikan tumpuan utama pada usaha memastikan daya tahan risiko siber dalam mengurangkan gangguan operasi.[49] Sumber utama risiko operasi lain yang dikenal pasti oleh institusi kewangan ialah ketidakpatuhan pengawalseliaan, gangguan perniagaan disebabkan oleh pandemik dan bencana alam, kesilapan manusia, serta kecurian dan ketirisan data (Gambar Rajah 1.3). Bank dan institusi kewangan kekal berwaspada terhadap risiko-risiko ini, dengan kewaspadaan yang semakin meningkat diberikan kepada perlindungan dan pemulihan operasi perniagaan kritikal sekiranya berlaku insiden berkaitan operasi. Walaupun setakat ini, insiden tersebut tidak menyebabkan gangguan yang lebih meluas, risiko yang menjejaskan reputasi telah meningkat disebabkan sebahagiannya oleh media sosial yang semakin berpengaruh. Seterusnya, insiden ini mungkin memberikan kesan terhadap keyakinan dan pengekalan pengguna. Oleh itu, institusi kewangan perlu memastikan pertimbangan yang secukupnya terhadap pengurusan risiko reputasi sebagai bahagian yang penting dalam pelan tindak balas mereka terhadap sebarang insiden.

[45] NIST, iaitu sebuah agensi di bawah United States' Department of Commerce, menyelenggarakan sumber terbesar risikan kelemahan yang boleh diakses oleh orang ramai, iaitu National Vulnerability Database (NVD). Kelemahan yang tersenarai dalam NVD diberikan kedudukan menurut CVSS iaitu rangka kerja yang diterima pakai secara meluas yang membantu menyampaikan maklumat tentang ciri-ciri dan tahap keterukan kelemahan keselamatan.

[46] Kelemahan hari sifar ialah kelemahan atau pepijat dalam sistem komputer yang telah didedahkan tetapi belum mendapatkan penyelesaian pemulihan keselamatan. Sistem dengan kelemahan hari sifar adalah terdedah kepada serangan siber sehingga penyelesaian dirangka dan dibaiki.

[47] CVSS membantu pasukan IT memberikan keutamaan terhadap usaha keselamatan mereka, berkongsi maklumat dan menangani bidang dedahan atau kelemahan secara proaktif. Skor CVSS keseluruhan bagi kelemahan hari sifar ini telah diperuntukkan tahap yang paling tinggi, iaitu 10 daripada 10, yang dianggap sebagai "kritikal" dan memerlukan perhatian segera.

[48] Penilaian kompromi menggunakan risikan ancaman siber kontekstual dan tinjauan awal aktif/pasif untuk mengesan sebarang anomali dalam persekitaran IT sesebuah organisasi.

[49] Berdasarkan kaji selidik risiko operasi baru 2021/2022 yang dijalankan oleh Bank.

**Gambar Rajah 1.3: Risiko Operasi Utama yang Baru Muncul dan Faktor Pengurang**



### Ancaman siber

- Pengawasan berterusan terhadap ancaman siber dan amaran disampaikan tepat pada masanya melalui Platform Risikan Ancaman Siber Sektor Kewangan (Financial Sector Cyber Threat Intelligence Platform, FinTIP)
- Pengukuhan kawalan keselamatan siber oleh institusi kewangan untuk mengurangkan ancaman perisian tebusan
- Liputan yang lebih meluas mengenai Penilaian Kematangan Daya Tahan Siber (Cyber Resilience Maturity Assessment, CRMA) untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang keadaan daya tahan siber industri
- Khidmat nasihat Bank yang didorong risikan contohnya mengenai penilaian kompromi untuk mengesan potensi pencerobohan
- Latihan siber seluruh industri untuk mengukur kesiapsiagaan menghadapi insiden siber sistemik



### Ketidakpatuhan kawal selia

- Penggunaan pelbagai pendekatan untuk libat urus dengan industri oleh Bank:
  - Pengeluaran kalendar kawal selia tahunan
  - Perundingan industri sebelum pelancaran dasar baharu
  - Interaksi penyeliaan yang berterusan
  - Forum Ketua Pegawai Risiko (Chief Risk Officer Forum)
- Penerapan strategi pelaksanaan dasar yang pragmatik
- Pengukuhan kawalan dalaman oleh institusi kewangan untuk memastikan pematuhan peraturan dan pengawalseliaan



### Gangguan perniagaan akibat pandemik dan bencana alam

- Mengkaji semula dan menambah baik Pelan Kesinambungan Perniagaan (Business Continuity Plan) secara berterusan
- Memastikan maklumat terkini mengenai arahan Kerajaan dilaksanakan tepat pada masanya dengan cara yang praktikal



### Kebocoran dan kecurian data

- Memperkukuh ciri-ciri kawalan keselamatan:
  - Akses kepada sistem dalaman melalui peranti korporat sahaja
  - Pemasangan antivirus terkini pada semua peranti
  - Pelaksanaan perisian Pengurusan Peranti Mudah Alih (Mobile Device Management) untuk mengelakkan kebocoran data
- Penggunaan teknik kriptografi contohnya penyulitan (encryption) untuk memastikan keselamatan data



### Kesilapan manusia dalam melaksanakan tugas

- Usaha berterusan oleh institusi kewangan untuk:
  - Memperkukuh kawalan dan proses dalaman
  - Melakukan proses manual yang terdedah kepada kesilapan manusia secara automatik
  - Mengkaji semula poin risiko dalam penilaian kendiri kawalan risiko

Sumber: Bank Negara Malaysia

## Operasi sistem pembayaran dan penyelesaian terus cekap dan berdaya tahan

Sistem Pemindahan Dana dan Sekuriti secara Elektronik Masa Nyata (Real-time Electronic Transfer of Funds and Securities System, RENTAS)[50] dan sistem pembayaran runcit (*retail payment systems*, RPS) utama terus mengekalkan ketersediaan sistem yang tinggi. Tiada insiden besar yang berlaku, termasuk insiden keselamatan siber, atau gangguan perkhidmatan yang ketara pada separuh kedua tahun 2021. Pengaturan Pelan Kesinambungan Perniagaan (Business Continuity Plan, BCP) kekal berkesan, termasuk sepanjang insiden banjir baru-baru ini. Langkah-langkah keselamatan siber yang mantap juga terus dilaksanakan, termasuk langkah-langkah yang berkaitan dengan keselamatan sistem peranti di hujung rangkaian (*endpoint*). Bank menjalankan semakan semula pengawalseliaan secara berkala bagi memastikan langkah-langkah kawalan kekal berkesan terhadap ancaman baharu dan baru muncul. Dalam hal ini, usaha pengendali RENTAS dan RPS utama untuk menangani jurang yang dikenal pasti semasa semakan semula pengawalseliaan sebahagian besarnya berada pada landasan yang betul. Bagi memperkukuh kebolehpercayaan operasi infrastruktur pembayaran utama, Bank turut mengeluarkan kehendak penyeliaan kepada pengendali RPS untuk memastikan kawalan yang mencukupi dilaksanakan oleh TPSP masing-masing. Bank terus mengukuhkan keupayaan operasi RENTAS sebagai tindak balas terhadap kejutan atau gangguan pada masa hadapan. Langkah ini termasuk menambah baik lagi BCP RENTAS bagi memastikan pemulihan sistem pembayaran tepat pada masa sekiranya berlaku gangguan besar akibat serangan siber.

[50] RENTAS ialah sistem penyelesaian kasar masa nyata untuk pemindahan dana antara bank, penyelesaian sekuriti hutang dan perkhidmatan penyimpanan untuk sekuriti hutang tanpa skrip.