Siapakah yang Mungkir?

Dalam menentukan kategori peminjam yang mungkir, kajian ini memfokuskan kepada dua faktor utama yang mempengaruhi tingkah laku pembayaran balik hutang selepas kejatuhan harga rumah: (i) kemampuan membayar balik; dan (ii) kesanggupan membayar balik.

(i) Kemampuan membayar balik
Keupayaan isi rumah untuk membayar balik hutang diukur dengan menggunakan rangka kerja margin kewangan – sama ada isi rumah mempunyai penampan kewangan tambahan ataupun tidak selepas pembayaran balik obligasi hutang bulanan dan perbelanjaan untuk barangan keperluan asas. Kejutan pendapatan tersebar melalui saluran ini dengan pengurangan margin kewangan isi rumah secara terus sekali gus menyebabkan lebih banyak isi rumah berada pada kedudukan margin kewangan negatif.

(ii) Kesanggupan membayar balik
Kemungkinan bagi isi rumah untuk mungkir terhadap pinjaman perumahan juga lebih tinggi jika isi rumah tersebut berada pada kedudukan ekuiti negatif,[16] iaitu apabila pembayaran balik pinjaman bulanan secara ansuran didapati tidak berbaloi berbanding dengan nilai harta tanah yang kurang daripada jumlah pinjaman terkumpul. Kejutan harga rumah akan tersebar melalui saluran ini apabila isi rumah terjebak dalam kedudukan ekuiti negatif, yang seterusnya mengurangkan kesanggupan mereka untuk membayar balik pinjaman.

Setiap faktor secara sendirinya mungkin tidak dapat meramalkan dengan tepat sama ada sesebuah isi rumah akan mungkir atau tidak. 'Hipotesis Dua Pencetus'[17] (Gambar Rajah 1.2) menyatakan bahawa besar kemungkinan isi rumah akan mungkir apabila terjadinya kedua-dua keadaan, iaitu tidak mampu membayar balik dan ekuiti yang negatif. Sebaliknya, kemungkiran pinjaman mungkin tidak akan berlaku apabila (a) isi rumah dengan margin kewangan negatif mungkin membuat pengimbangan dengan mengeluarkan simpanan daripada aset lain (sebagai contoh, simpanan Akaun 2 KWSP) ataupun mendapatkan bantuan ahli keluarga dan rakan agar terus dapat membayar balik pinjaman; sementara (b) isi rumah yang berada pada kedudukan ekuiti negatif masih mempunyai insentif yang kuat untuk meneruskan pembayaran balik, kerana kemungkiran boleh menjejaskan rekod kredit mereka dan seterusnya menyukarkan mereka untuk mendapatkan kemudahan kredit pada masa akan datang. Kemungkiran juga merupakan suatu perkara yang tidak diingini oleh pemilik-penghuni, yang mencakupi kebanyakan (82%) daripada peminjam perumahan di Malaysia. Hal ini kerana kemungkiran akan menyebabkan peminjam berkenaan hilang rumah kediaman. Walau bagaimanapun, isi rumah yang mempunyai margin kewangan negatif dan ekuiti negatif berada pada kedudukan yang sangat berbahaya kerana kekurangan insentif dan sumber untuk membayar balik pinjaman.

Gambar Rajah 1.2: Hipotesis Dua Pencetus



Nota: Angka-angka merujuk kepada bahagian daripada jumlah peminjam isi rumah

Sumber: Bank Negara Malaysia

[16] Pinjaman perumahan terkumpul oleh isi rumah lebih besar daripada nilai sebenar rumah yang berkaitan.
[17] Bhutta et al (2010) "*The Depth of Negative Equity and Mortgage Default Decisions*".

Senario dan Parameter Tekanan

Simulasi ini meliputi semua peminjam perumahan melalui tiga senario tekanan (Jadual 1.2). Anggaran dasar dibuat terlebih dahulu berdasarkan langkah-langkah yang dinyatakan dalam Gambar Rajah 1.1:

1. Kenal pasti peminjam yang mempunyai ekuiti negatif dan margin kewangan negatif (iaitu peminjam berisiko).
2. Peminjam berisiko diandaikan untuk mungkir silang bagi semua pinjamannya
3. Terjemahkan kemungkiran peminjam berisiko kepada potensi kerugian kepada bank.

Selepas itu, kejutan dikenakan ke atas semua peminjam perumahan berdasarkan tiga senario tersebut dan langkah-langkah yang sama seperti di atas diulang. Selain menyebabkan peminjam terpaksa berada pada kedudukan ekuiti negatif, kejutan harga rumah juga mempunyai kesan sampingan yang mengurangkan cagaran daripada pinjaman perumahan yang boleh diselamatkan oleh bank (iaitu meningkatkan kerugian akibat mungkir). Hal ini seterusnya meningkatkan potensi kerugian kepada bank.

Jadual 1.2

Kejutan Harga Rumah – Senario Tekanan dan Rasionalnya

Kejutan		Senario	Parameter	Perbandingan Sejarah
Kejutan harga rumah		S1	↓20%	Dua kali daripada kejatuhan harga rumah paling besar dalam sejarah sebanyak 9.4% semasa Krisis Kewangan Asia (*Asian Financial Crisis*, AFC) tahun 1998
		S2	↓50%	Harga rumah kembali ke paras harga lebih 9 tahun yang lalu
Gabungan	Kejutan harga rumah	S3	↓20%	Sama seperti di atas
	Kejutan pendapatan		↓10%	Lebih besar daripada penurunan pendapatan boleh guna isi rumah agregat sebanyak 8.7% semasa AFC

Sumber: Bank Negara Malaysia

Keputusan

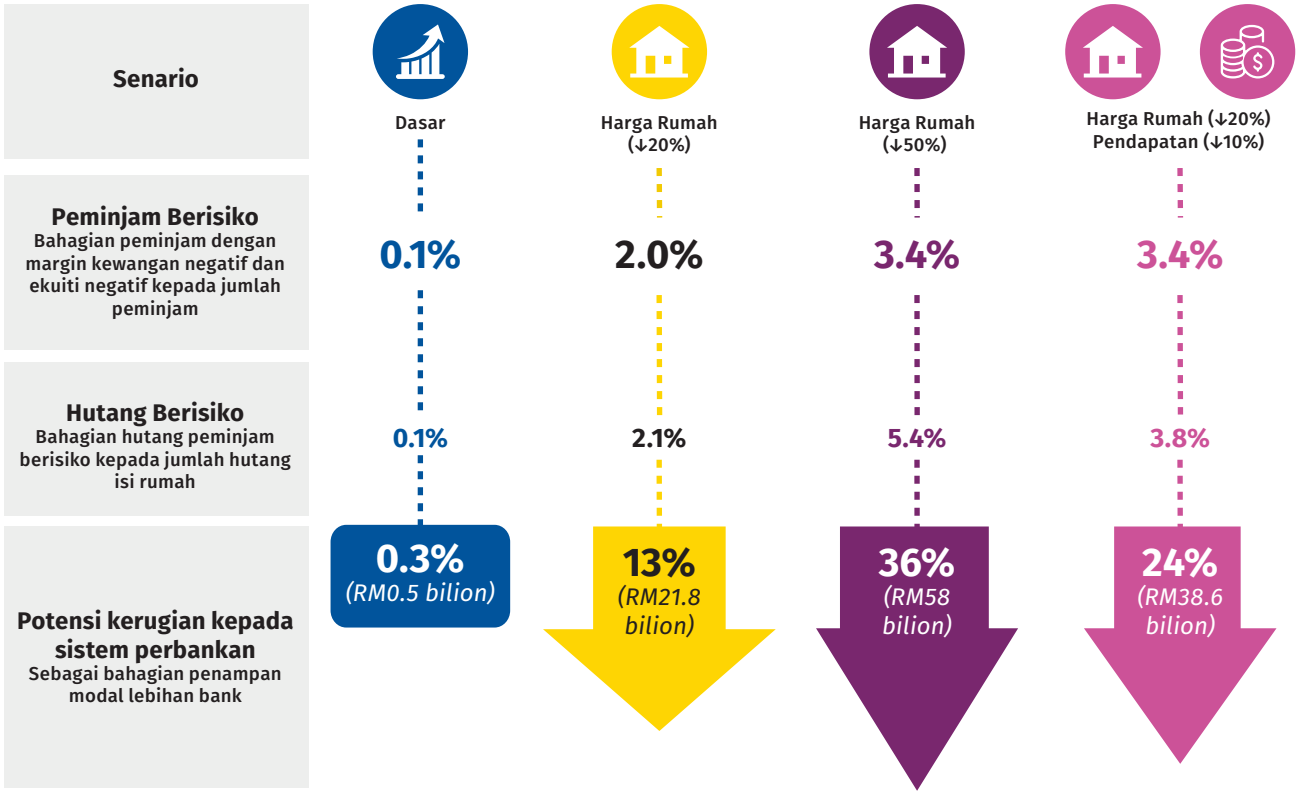
Secara keseluruhan, kesan kejutan harga rumah adalah terkawal (Gambar Rajah 1.3). Bahagian peminjam berisiko daripada jumlah peminjam masing-masing meningkat kepada 2.0% dan 3.4% di bawah S1 dan S2 (dasar: 0.1%). Susulan itu, kerugian kepada sistem perbankan, termasuk potensi berlakunya mungkir silang terhadap pinjaman lain, masing-masing sebanyak 13% dan 36% daripada lebihan penampan modal bank (dasar: 0.3%).

Di bawah S3,[18] penurunan serentak dalam pendapatan sebanyak 10% dan kejatuhan harga rumah sebanyak 20% akan menyebabkan bahagian peminjam berisiko meningkat kepada 3.4% daripada jumlah peminjam. Susulan ini, kerugian adalah bersamaan dengan 24% daripada lebihan penampan modal bank. Kumpulan peminjam ini lazimnya mempunyai banyak hutang dengan nisbah khidmat hutang hampir mencecah 80% dan kebanyakan mereka merupakan golongan berpendapatan sederhana yang menetap di Selangor, Kuala Lumpur, Johor atau Pulau Pinang. Selain itu, mereka cenderung meminjam untuk membeli rumah yang harga puratanya kira-kira 33% lebih tinggi daripada rumah yang dibeli oleh peminjam bukan berisiko. Peminjam yang mempunyai lebih daripada satu pinjaman perumahan juga didapati lebih berisiko tinggi (Gambar Rajah 1.4)

Hasil kajian ini mengesahkan bahawa bank dan kebanyakan isi rumah berupaya untuk menghadapi kejutan harga rumah dan kejutan pendapatan yang lebih teruk. Keputusan ini boleh dikaitkan dengan penggunaan piawaian kemampuan pinjaman bank yang pada amnya berhemat apabila memberikan pinjaman kepada isi rumah, selain faktor tahap permodalan bank di Malaysia yang kukuh. Peminjam juga mempunyai penampan yang lebih daripada mencukupi sebelum mengalami ekuiti negatif memandangkan purata nisbah LTV terkumpul adalah pada 57%. Bersama-sama dengan beberapa langkah kehematan makro yang dilaksanakan dalam dekad yang lalu untuk membendung risiko kredit yang berlebihan, keadaan-keadaan tersebut adalah penting untuk mengelakkan potensi timbulnya risiko kewangan.

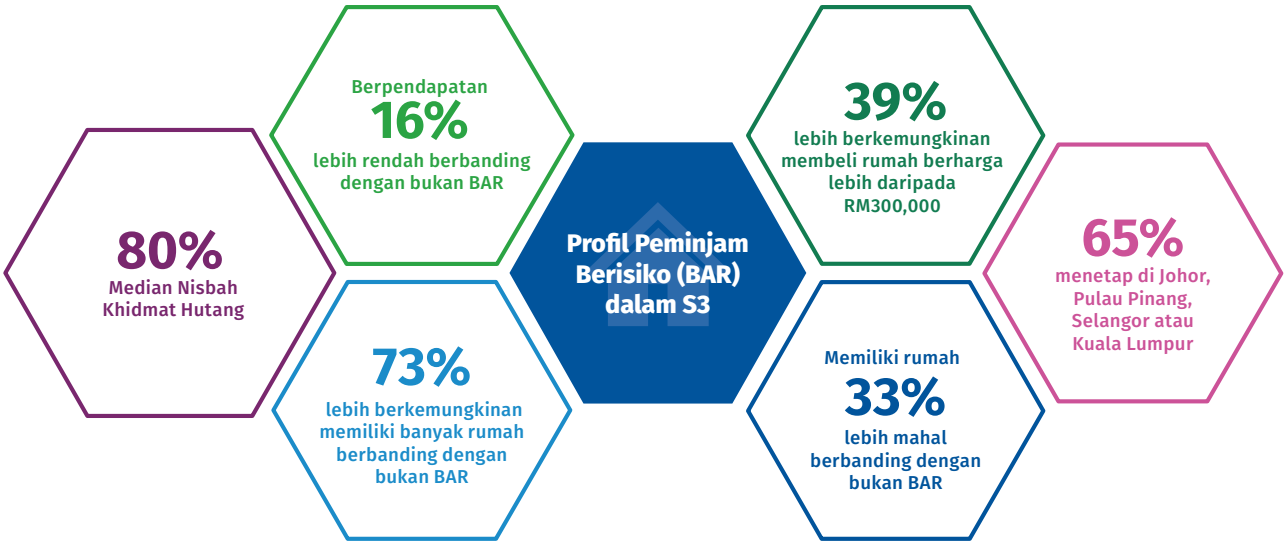
[18] Peminjam berisiko di bawah Senario 3 (S3) dinilai dengan teliti, memandangkan senario ini benar-benar menyerupai Krisis Kewangan Asia, meskipun tahapnya lebih kritikal.

Gambar Rajah 1.3: Keputusan Analisis Sensitiviti terhadap Potensi Kerugian kepada Sistem Perbankan



Sumber: Bank Negara Malaysia dan Jabatan Perangkaan Malaysia

Gambar Rajah 1.4: Profil Peminjam Berisiko dalam Senario 3



Sumber: Bank Negara Malaysia