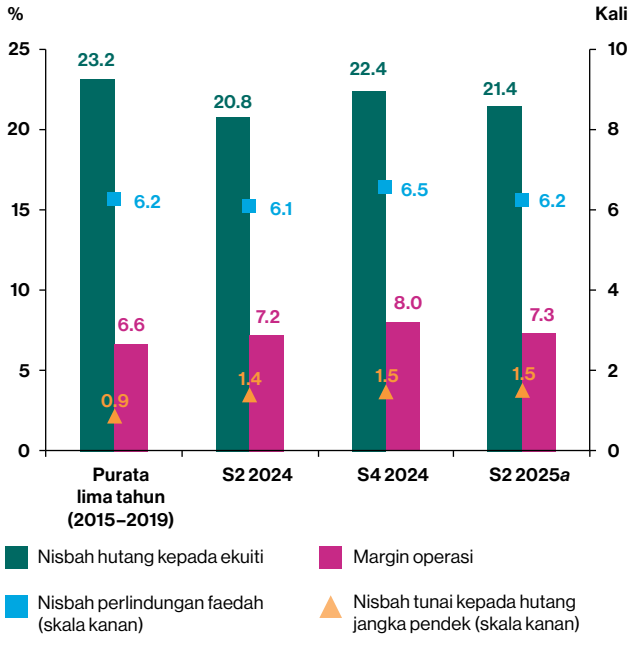
RISIKO KREDIT

Perniagaan kekal berdaya tahan menghadapi ketidakpastian

Operasi perniagaan kekal berdaya tahan pada separuh pertama tahun 2025, meskipun menghadapi rintangan yang disebabkan oleh perdagangan global yang tidak menentu, perkembangan geopolitik dan tekanan kos yang berterusan. Permintaan dalam negeri yang kukuh berikutan keadaan pasaran pekerja yang positif dan pengembangan aktiviti pelaburan yang stabil terus menyokong perniagaan sepanjang tempoh ini. Aktiviti yang dilakukan lebih awal (*front-loading)* berikutan ketidakpastian berkaitan tarif, khususnya dalam subsektor elektrik dan elektronik (*electrical and electronics,* E&E), membantu mengekalkan prestasi syarikat berorientasikan eksport. Syarikat dalam sektor pembinaan terus mendapat manfaat daripada pertumbuhan kukuh projek perindustrian dan perumahan serta projek infrastruktur berbilang tahun yang terus dilaksanakan. Perolehan syarikat dalam sektor perkhidmatan disokong oleh peningkatan perbelanjaan pengguna dan aktiviti pelancongan. Secara keseluruhan, perkembangan ini menyokong perolehan syarikat dan seterusnya keupayaan perniagaan membayar balik hutang. Keupayaan ini dicerminkan oleh median nisbah perlindungan faedah (*interest coverage ratio*, ICR)[3] yang berada pada 6.2 kali (Rajah 1.4). Bahagian keseluruhan syarikat yang berisiko[4] kekal stabil pada 24.4% (Rajah 1.5).

Walau bagaimanapun, tekanan kos yang berterusan kekal mempengaruhi margin keuntungan syarikat. Median nisbah kos barang yang dijual (*cost of goods sold*, COGS)[5] meningkat sedikit kepada 75.4% (Disember 2024: 74.9%; purata 2015–2019: 75.9%). Syarikat dalam sektor hotel dan restoran, perdagangan borong dan runcit, pembinaan dan perkilangan berhadapan dengan kos pekerja dan bahan yang lebih tinggi. Oleh itu, bahagian syarikat berisiko dalam sektor-sektor ini kekal tinggi berbanding purata jangka panjang. Pada masa hadapan, syarikat dijangka terus menghadapi tekanan kos pada separuh kedua tahun 2025 apabila pelaksanaan dasar dalam negeri seperti peluasan skop cukai jualan dan perkhidmatan (*sales and service tax,* SST),[6] penstrukturan semula tarif elektrik dan air serta penguatkuasaan caruman mandatori Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) bagi pekerja asing mula menunjukkan kesan. Kesan dasar-dasar ini akan berbeza-beza merentas syarikat bergantung pada

Rajah 1.4: Sektor Perniagaan – Penunjuk Prestasi Kewangan Utama

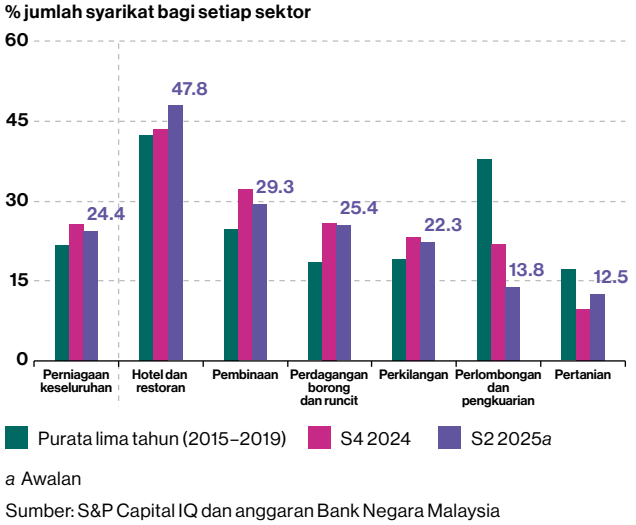


a Awalan

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

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

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

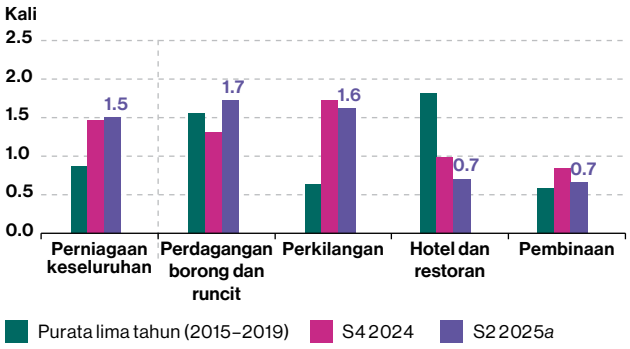


a Awalan

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

[3] Paras ambang kehematan untuk ICR adalah sebanyak dua kali.
[4] Syarikat yang berisiko merujuk syarikat yang mempunyai ICR di bawah paras ambang kehematan iaitu sebanyak dua kali.
[5] Nisbah COGS dikira dengan membahagikan COGS syarikat dengan perolehannya. Nisbah yang lebih tinggi menunjukkan bahawa COGS membentuk bahagian perolehan yang lebih besar.
[6] Skop SST yang diperluas termasuk (i) cukai jualan terhadap barangan pilihan dan bukan keperluan asas dan (ii) cukai perkhidmatan terhadap sektor perkhidmatan baharu seperti sewaan atau pajakan, pembinaan, kewangan, jagaan kesihatan swasta dan pendidikan.

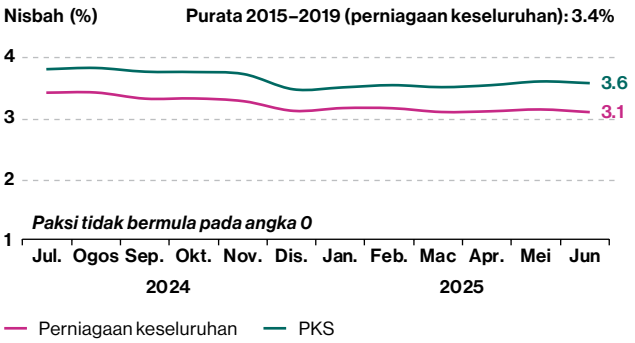
Rajah 1.6: Sektor Perniagaan – Nisbah Tunai kepada Hutang Jangka Pendek bagi Sektor Terpilih



a Awalan

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

Rajah 1.7: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar



Nota: Data merujuk pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP).

Sumber: Bank Negara Malaysia

saiz, sektor, struktur kos dan keupayaan syarikat untuk memindahkan kos yang lebih tinggi kepada pelanggan dan pembekal. Bagi menangani tekanan ini, syarikat sedang melaksanakan pelbagai strategi untuk mengurangkan kesan terhadap keuntungan mereka. Selain itu, penurunan kos input yang disokong oleh penurunan Indeks Harga Pengeluar dan harga komoditi global yang lebih rendah, dijangka membantu mengurangkan sebahagian daripada tekanan kos dalam negeri. Faktor-faktor ini, berserta dengan penampan tunai yang kukuh (Rajah 1.6), dijangka terus menyokong keupayaan syarikat untuk membayar balik hutang.

Kualiti kredit pinjaman perniagaan secara keseluruhannya kekal utuh, dengan bahagian pinjaman terjejas dan pinjaman yang menunjukkan peningkatan risiko kredit (pinjaman Tahap 2) masing-masing kekal tidak berubah pada 3.1% dan 11.9%. Kesan serta-merta daripada tarif timbal balik AS terhadap kualiti kredit adalah terhad memandangkan produk eksport utama seperti semikonduktor telah dikecualikan dan kadar tarif yang lebih rendah iaitu sebanyak 10% dikenakan pada barangan yang tidak dikecualikan semasa tempoh rundingan perdagangan antara bulan April dan Julai 2025. Syarikat yang terkesan, terutamanya syarikat dalam sektor perkilangan yang mempunyai dedahan eksport yang besar terhadap AS, turut mendapat manfaat daripada aktiviti yang dilakukan lebih awal dan telah mengambil langkah-langkah awalan menjelang kenaikan kadar tarif yang dijangka. Langkah-langkah ini termasuk mendapatkan tempahan, membina inventori dan mengadakan rundingan berkaitan pengaturan perkongsian kos dengan pelanggan. Trend bayaran balik peminjaman yang dipegang oleh syarikat dalam segmen ini sejajar dengan trend untuk keseluruhan pinjaman perniagaan. Kadar pinjaman terjejas bagi peminjaman ini juga kekal stabil dan lebih rendah daripada keseluruhan pinjaman perniagaan pada 2.4%. Secara amnya, kualiti kredit dalam kalangan syarikat korporat yang lebih besar bertambah baik, disokong oleh pertumbuhan ekonomi yang berterusan dan kedudukan kewangan yang lebih kukuh berbanding dengan tahap sebelum pandemik. Perniagaan yang lebih besar juga berupaya menghadapi rintangan dengan mengambil kira perubahan dasar dalam negeri dalam rancangan perniagaan mereka lebih awal daripada tarikh pelaksanaan dan merundingkan semula kontrak untuk mengurangkan gangguan perdagangan.

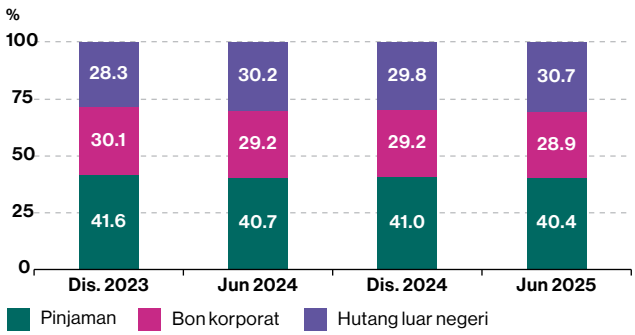
Sebaliknya, segelintir perusahaan kecil dan sederhana (PKS) terus menunjukkan tanda-tanda menghadapi cabaran untuk membayar balik pinjaman, dengan nisbah pinjaman terjejas bagi segmen PKS meningkat sedikit kepada 3.6% daripada jumlah pinjaman PKS (Rajah 1.7). Walau bagaimanapun, tidak terdapat kelompok mudah terjejas yang baharu berikutan cabaran pembayaran balik pinjaman kekal tertumpu pada peminjam yang mempunyai kesukaran yang sedia ada dalam sektor terpilih seperti perkilangan, pembinaan serta perdagangan borong dan runcit. Libat urus BNM dengan perniagaan mendapati bahawa beberapa PKS mengeluarkan rizab tunai untuk menangani peningkatan kos dan aliran tunai ketat yang disebabkan oleh kutipan lewat dan tempoh pembayaran yang lebih singkat. Beberapa PKS juga melaporkan perolehan yang lebih rendah dan margin keuntungan yang mengecil berikutan persaingan yang sengit. Walau bagaimanapun, pelaksanaan strategi pengurusan aliran tunai dan kos oleh PKS[7] di samping pemindahan kos secara berperingkat telah membantu menyokong keupayaan pembayaran balik pinjaman mereka dan mengehadkan kemerosotan kualiti peminjaman dalam segmen ini.

[7] Rujuk rencana bertajuk 'Strategi PKS untuk Mengharungi Persekitaran Kos yang Tinggi' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan BNM untuk Separuh Kedua 2024.

Meskipun beberapa peminjam PKS menangani cabaran ini dengan menggunakan kemudahan kredit sedia ada, amalan pembayaran balik pinjaman dalam kalangan peminjam ini, termasuk mereka yang mempunyai penggunaan kemudahan kredit yang tinggi, secara amnya kekal utuh. PKS yang menghadapi kesukaran kewangan terus mendapatkan bantuan pembayaran balik pinjaman daripada bank-bank dan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), walaupun tanda-tanda tekanan baharu kekal rendah. Bahagian pinjaman PKS baharu di bawah program penjadualan semula dan penstrukturan semula (*rescheduling and restructuring*, R&R)[8] dengan bank-bank menunjukkan trend menurun dan kekal kecil pada 0.3% daripada jumlah pinjaman terkumpul PKS (Disember 2024: 0.5%). Dengan mengambil kira program AKPK, jumlah bahagian peminjaman PKS terkumpul di bawah program bantuan bayaran balik pinjaman juga menunjukkan trend menurun kepada 4.1% daripada jumlah pinjaman PKS (Disember 2024: 4.4%), atau 0.7% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP).

Peminjaman luar negeri syarikat meningkat kepada RM628.2 bilion pada separuh pertama tahun 2025 (Disember 2024: RM593 bilion), didorong oleh peminjaman antara syarikat dan kredit perdagangan oleh syarikat multinasional untuk membiayai operasi sedia ada dan menyokong pelan pengembangan di Malaysia. Dedahan yang membentuk kira-kira 60% daripada jumlah hutang luar negeri syarikat ini dinilai sebagai berisiko rendah berikutan terma konsesi yang ditawarkan. Terbitan bersih bon dan nota di luar negara, terutamanya oleh syarikat pemastautin, juga menyumbang kepada hutang luar negeri syarikat yang lebih tinggi. Kebanyakan dedahan hutang luar negeri daripada syarikat pemastautin besar dilindung nilai sama ada secara semula jadi atau secara kewangan, lantas mengehadkan risiko ketidakpadanan mata wang yang menjejaskan keupayaan pembayaran balik pinjaman. Risiko pelanjutan (*rollover risk*) juga dinilai rendah memandangkan sebahagian besar (70%) hutang luar negeri mempunyai tempoh matang melebihi satu tahun. Hutang luar negeri syarikat juga kekal dilindungi secukupnya oleh aset, dengan nisbah perlindungan aset luar negeri kepada hutang sebanyak satu kali.

Rajah 1.8: Sektor Perniagaan – Komposisi Hutang Mengikut Jenis



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

Sumber: Bank Negara Malaysia

Keadaan pembiayaan kekal menyokong keperluan perniagaan, dengan perniagaan terus menggunakan gabungan sumber pendanaan yang stabil (Rajah 1.8). Pinjaman perniagaan meningkat sebanyak 4.5% pada separuh pertama tahun 2025 (Disember 2024: 5.3%; purata 2017–2019: 4.1%), mencerminkan aktiviti pemberian pinjaman yang berterusan walaupun keadaan global terus tidak menentu. Meskipun pertumbuhan pinjaman berkaitan pelaburan menjadi sederhana, pertumbuhan ini kekal melebihi purata sebelum pandemik. Perkara ini diimbangi sebahagiannya oleh pertumbuhan pinjaman modal kerja yang stabil. Selain pembiayaan pinjaman, syarikat korporat besar terus memanfaatkan pasaran bon korporat berikutan keadaan pendanaan yang menggalakkan dan spread hasil bon yang mengecil bagi penerbit berkualiti tinggi. Pertumbuhan bon korporat terkumpul meningkat kepada 4.3% (Disember 2024: 3.4%), didorong oleh terbitan yang lebih tinggi untuk pelbagai tujuan. Peningkatan terbitan bagi aktiviti pelaburan baharu didorong oleh beberapa terbitan besar daripada sektor pembinaan dan perkhidmatan. Sebaliknya, pertumbuhan terbitan bagi tujuan modal kerja dan pembayaran balik pinjaman disokong oleh terbitan berskala kecil yang lebih meluas. Kualiti kredit penerbit bon korporat kekal kukuh, dengan hanya satu penerbit diturunkan penarafannya pada separuh pertama tahun 2025 (ST2 2024: satu penerbit), mewakili hanya 0.1% daripada jumlah terkumpul bon korporat dalam negeri.

Pada masa hadapan, persekitaran operasi perniagaan dijangka kekal mencabar. Ketidakpastian mengenai perkembangan luaran, terutamanya yang berkaitan dengan tarif dan pelaksanaannya, boleh mempengaruhi permintaan luar negeri dan mengganggu rantaian bekalan. Walau bagaimanapun, permintaan dalam negeri yang berdaya tahan, permintaan global yang berterusan terhadap barangan E&E, kemasukan pelancong dan pengembangan aktiviti pelaburan dijangka memberikan

[8] Mulai bulan Januari 2025, angka untuk R&R baharu oleh bank-bank telah disemak semula susulan penambahbaikan yang bertujuan untuk meningkatkan ketepatan apabila mengambil kira akaun bantuan pembayaran balik pinjaman yang baharu. Oleh itu, angka R&R baharu mungkin tidak dapat dibandingkan secara langsung dengan angka yang dilaporkan dalam penerbitan terdahulu.

sokongan kepada prospek perniagaan. Meskipun pelaksanaan langkah-langkah dasar dalam negeri boleh meningkatkan tekanan kos operasi perniagaan, sebahagian kesannya dijangka diimbangi oleh harga input yang semakin sederhana dalam keadaan kos global yang terkawal dan strategi pengurusan kos yang proaktif oleh syarikat. Bank-bank dan AKPK kekal komited untuk menyokong perniagaan melalui program bantuan bayaran balik pinjaman yang disesuaikan dan membantu mereka menghadapi persekitaran operasi yang mencabar. Mekanisme penyelesaian hutang seperti Skim Penyelesaian Pinjaman Kecil (Small Debt Resolution Scheme, SDRS), Jawatankuasa Penstrukturan Semula Hutang Korporat (Corporate Debt Restructuring Committee, CDRC) dan mekanisme pemulihan syarikat yang dibenarkan oleh mahkamah juga terus tersedia bagi memberikan pilihan penstrukturan semula kepada syarikat yang menghadapi kesukaran namun berdaya maju.

Kualiti keseluruhan pinjaman isi rumah kekal kukuh, disokong oleh keadaan pasaran pekerja yang positif

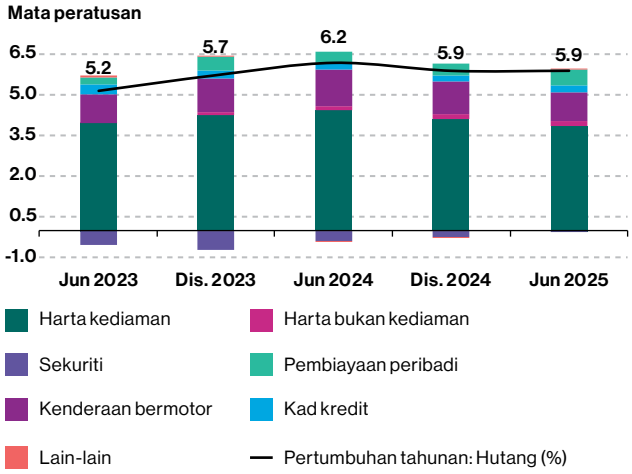
Jumlah hutang isi rumah setakat akhir bulan Jun 2025 berkembang pada kadar tahunan yang stabil sebanyak 5.9% (Rajah 1.9), meningkat sedikit berbanding paras purata jangka panjang (purata 2015–2019: 5.6%). Perkembangan hutang isi rumah ini terus didorong terutamanya oleh pinjaman perumahan dan kereta, yang secara kolektif mencakupi 75% daripada jumlah hutang isi rumah (Disember 2024: 74.6%). Pertumbuhan pinjaman perumahan meningkat selaras dengan keadaan pasaran pekerja yang lebih baik, disokong oleh permintaan perumahan yang berterusan berikutan inisiatif kerajaan bagi menggalakkan pemilikan rumah, khususnya dalam kalangan pembeli rumah kali pertama (rujuk Rencana tentang 'Perkembangan Pasaran Harta Kediaman'). Pertumbuhan pembiayaan kereta menurun sedikit berikutan permintaan untuk kereta penumpang yang lebih rendah pada separuh pertama tahun 2025. Sementara itu, hutang kad kredit dan pinjaman peribadi terkumpul mencatatkan pertumbuhan tahun ke tahun yang lebih tinggi, masing-masing sebanyak 9.2% dan 4.7% (Disember 2024: 8% dan 3.5%). Walau bagaimanapun, sumbangan kredit berasaskan penggunaan ini kepada pertumbuhan hutang isi rumah keseluruhan kekal sederhana, dengan bahagian pinjaman dalam jumlah hutang isi rumah terus menurun kepada 15.2% (Disember 2024: 15.3%; Disember 2019: 16.8%) (Rajah 1.10).

Peningkatan baki kad kredit terkumpul sejak tempoh selepas pandemik mencerminkan pemulihan dalam kegiatan ekonomi serta kecenderungan yang lebih tinggi untuk menggunakan kad sebagai instrumen pembayaran, dan bukan menandakan pengumpulan hutang yang lebih tinggi.[9] Penunjuk yang lebih sesuai untuk menilai tanda-tanda tekanan kewangan ialah trend baki pusingan (*revolving balances*) kad kredit[10] yang memberikan gambaran lebih jelas tentang tekanan aliran tunai yang dihadapi oleh peminjam. Bahagian baki pusingan dalam jumlah baki kad kredit terkumpul meningkat sedikit kepada 48.9% namun masih kekal rendah berbanding

[9] Peningkatan baki kad kredit terkumpul pada akhir bulan lazimnya berlaku apabila penggunaan kad sebagai instrumen pembayaran semakin meluas. Kejadian ini mencerminkan masa data dicatatkan, yang mungkin merekodkan baki kad kredit sebelum bayaran balik dibuat, walaupun pemegang kad melunaskan baki kad kredit mereka dengan sepenuhnya dalam tempoh kitaran bil.

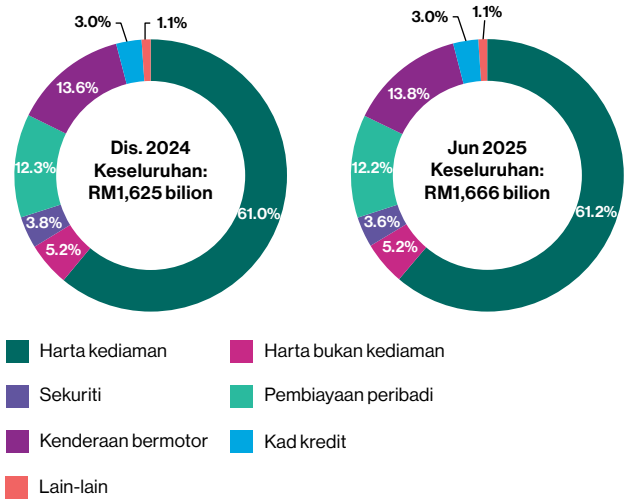
[10] Merujuk baki kad kredit terkumpul yang masih belum dijelaskan apabila tempoh pembayaran tiba dan dibawa ke tempoh kitaran bil yang berikutnya.

Rajah 1.9: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Hutang Tahunan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.10: Sektor Isi Rumah – Komposisi Hutang Mengikut Tujuan



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

Sumber: Bank Negara Malaysia

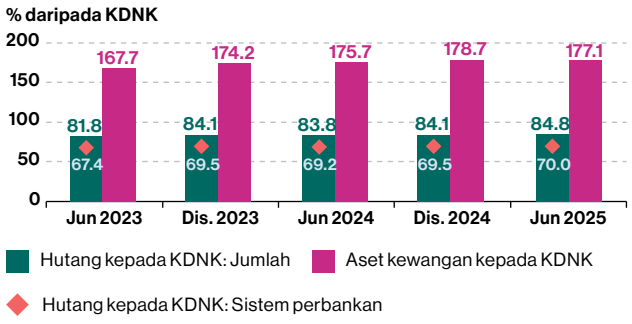
dengan purata jangka panjang (Disember 2024: 47.7%; purata 2015–2019: 60.6%). Penilaian yang lebih mendalam terhadap kumpulan pembayar berulang (*revolver*) menunjukkan bahawa kadar kegagalan bayaran balik (tertunggak dua bulan atau lebih) bagi semua dedahan pinjaman mereka (termasuk pinjaman bukan kad kredit) kekal terurus iaitu 0.9% daripada jumlah nilai hutang (Disember 2024: 0.9%).

Meskipun pertumbuhan hutang isi rumah adalah stabil, nisbah agregat hutang isi rumah kepada KDNK dan nisbah hutang isi rumah kepada KDNK bagi sistem perbankan masing-masing meningkat sedikit

kepada 84.8% dan 70% (Rajah 1.11). Walaupun nisbah hutang kekal tinggi pada tahap agregat, standard pengunderaitan kredit yang berhemat serta penilaian kemampuan pinjaman oleh pihak bank terus memastikan para peminjam mampu membayar balik hutang mereka secara berterusan. Pertumbuhan hutang isi rumah juga selari dengan tahap pendapatan tahunan peminjam seperti yang ditunjukkan oleh median nisbah hutang kepada pendapatan (*debt-to-income ratio*, DTI) yang stabil pada 1.4 kali (Disember 2024: 1.4 kali). Penunjuk lain yang digunakan bagi mengukur keupayaan membayar balik hutang turut menunjukkan pengurusan hutang yang berhemat pada peringkat individu. Median nisbah khidmat hutang (*debt service ratio,* DSR) untuk pinjaman isi rumah yang baru diluluskan dan pinjaman terkumpul kekal stabil masing-masing pada 41% dan 33% (Disember 2024: 41% dan 34%) (Rajah 1.12). Angka ini menunjukkan bahawa isi rumah mampu membayar balik pinjaman serta memenuhi perbelanjaan bulanan mereka. Selain itu, pembiayaan baharu kepada peminjam isi rumah yang dianggap lebih berisiko[11] juga kekal terhad sejak kebelakangan ini. Bahagian pinjaman yang baru diluluskan kepada peminjam kategori ini menyusut kepada 8.3% (Disember 2024: 9.1%). Bahagian pinjaman isi rumah terkumpul oleh peminjam yang lebih berisiko ini juga berkurang kepada 9.1% (Disember 2024: 9.3%).

Penggunaan skim beli sekarang bayar kemudian (*buy now pay later,* BNPL)[12] yang semakin meluas kekal menjadi fokus pemantauan BNM. Pada separuh pertama tahun 2025, jumlah bilangan dan nilai transaksi BNPL meningkat masing-masing kepada 102.6 juta transaksi dan RM9.3 bilion (ST2 2024: 83.8 juta transaksi dan RM7.1 bilion) (Rajah 1.13). Seiring dengan itu, jumlah hutang terkumpul BNPL meningkat kepada RM3.8 bilion setakat akhir bulan Jun 2025 (Disember 2024: RM2.8 bilion). Pertumbuhan segmen BNPL ini sebahagian besarnya didorong oleh peningkatan mendadak dalam kalangan pengguna aktif BNPL.[13] Hal ini ditunjukkan melalui bilangan akaun aktif yang bertambah kepada 6.5 juta pada akhir bulan Jun 2025 (Disember 2024: 5.1 juta). Bahagian jumlah hutang BNPL yang tertunggak[14] meningkat kepada 3.2% daripada jumlah hutang terkumpul BNPL (Disember 2024: 2.9%), walaupun paras ini masih lebih rendah berbanding dengan paras yang diperhatikan pada peringkat awal kemunculan segmen tersebut (Mac 2023: 6%). Walaupun jumlah hutang terkumpul BNPL hanya mewakili 0.2% daripada

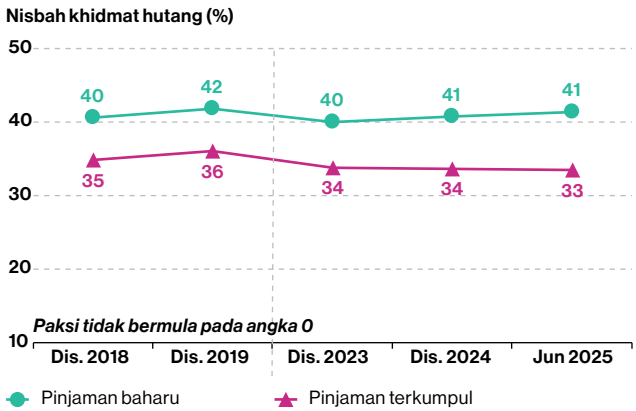
Rajah 1.11: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama



Nota: Data untuk siri hutang 'Jumlah' merangkumi pinjaman sistem perbankan, institusi kewangan pembangunan (IKP) dan institusi kewangan bukan bank (IKBB) terpilih.

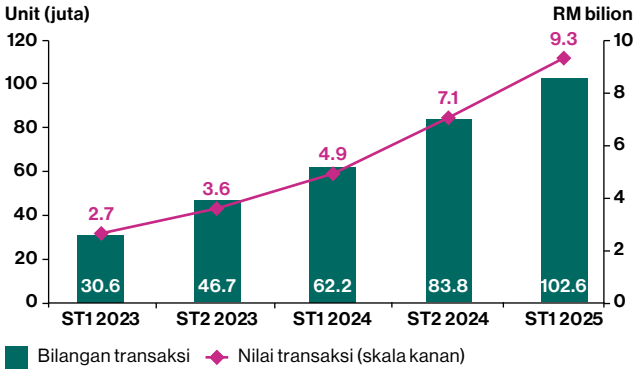
Sumber: Bank Negara Malaysia, Bursa Malaysia, Jabatan Perangkaan Malaysia, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia

Rajah 1.12: Sektor Isi Rumah – Median Nisbah Khidmat Hutang Peminjam yang Mendapatkan Pinjaman Baharu dan Mempunyai Pinjaman Terkumpul



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.13: Sektor Isi Rumah – Bilangan dan Nilai Transaksi bagi Skim Beli Sekarang Bayar Kemudian (BNPL)



Nota: Data merujuk transaksi BNPL dengan penyedia bukan bank.

Sumber: Pasukan Petugas Lembaga Pemantauan Kredit Pengguna

[11] Merujuk peminjam yang mempunyai DSR yang tinggi (melebihi 60%) serta pendapatan boleh guna bersih yang rendah (kurang daripada RM1,000 sebulan).

[12] Semua angka BNPL merujuk transaksi yang dibuat oleh pengguna penyedia BNPL bukan bank sahaja.

[13] Merujuk pemegang akaun BNPL yang mempunyai sekurang-kurangnya satu transaksi BNPL dalam tempoh 12 bulan yang lalu. Pengguna kredit mungkin memiliki beberapa akaun BNPL dengan penyedia yang berbeza.

[14] Merujuk akaun BNPL yang tertunggak selama satu hari atau lebih.

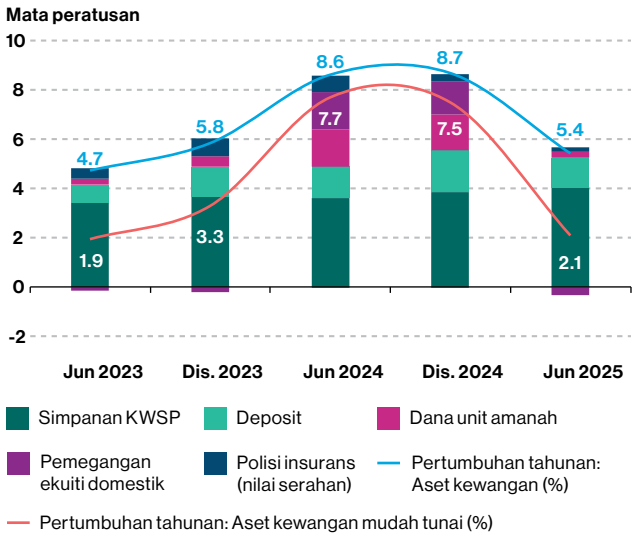
jumlah hutang isi rumah, pertumbuhan pesat segmen ini mewajarkan pemantauan rapi. Sehubungan dengan itu, berikutan penubuhannya, Suruhanjaya Kredit Pengguna akan mengawal selia dan menyelia penyedia kredit bukan bank serta perkhidmatan kredit yang sebelum ini tidak tertakluk kepada kawal selia, termasuk penyedia BNPL. Langkah ini dijangka akan memperkukuh usaha pengawalan dan penyeliaan yang sedia ada, sekali gus meningkatkan perlindungan untuk pengguna kredit.

Aset kewangan isi rumah berkembang pada kadar yang lebih sederhana pada separuh pertama tahun 2025 (5.4%; Disember 2024: 8.7%) (Rajah 1.14). Perkembangan ini disebabkan oleh penilaian pemegangan ekuiti domestik dan dana unit amanah yang lebih rendah berikutan peningkatan volatiliti pasaran serta sentimen pelabur runcit yang lemah dalam pasaran ekuiti. Sementara itu, pertumbuhan aset kewangan isi rumah terus didorong oleh simpanan dalam bentuk deposit serta caruman dalam Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP). Kedua-dua komponen ini secara kolektif mencakupi 68.4% daripada jumlah aset kewangan isi rumah (Disember 2024: 67.6%). Secara keseluruhan, kedudukan kewangan isi rumah kekal kukuh pada tahap agregat. Nilai keseluruhan aset kewangan isi rumah terus berada pada paras 2.1 kali lebih tinggi berbanding dengan hutang isi rumah, sekali gus menyediakan penampan yang kukuh bagi isi rumah terhadap kejutan buruk.

Kualiti pinjaman isi rumah secara keseluruhannya kekal teguh, disokong oleh keupayaan pembayaran balik hutang yang baik serta keadaan pasaran pekerja yang positif. Setakat akhir bulan Jun 2025, nisbah pinjaman isi rumah terjejas kekal stabil pada 1.1% (Disember 2024: 1.1%) (Rajah 1.15). Bahagian dedahan pinjaman isi rumah yang berada dalam program bantuan bayaran balik pinjaman terus mencatatkan penurunan (1.7% daripada jumlah keseluruhan pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP); Disember 2024: 1.8%). Setakat ini, tanda-tanda tekanan kewangan dalam kalangan peminjam isi rumah masih terhad dan terpencil, tanpa menunjukkan trend yang meluas dari segi tunggakan bayaran merentas kumpulan pendapatan, sektor pekerjaan atau wilayah tertentu.

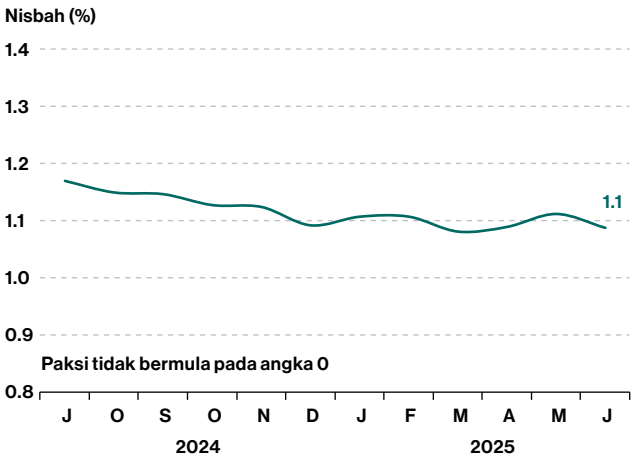
Pada masa hadapan, risiko kredit isi rumah dijangka kekal stabil dan terurus, disokong oleh keadaan pasaran pekerja yang positif serta keupayaan pembayaran balik hutang yang kukuh oleh isi rumah. Berikutan keadaan tekanan kos sara hidup dan ketidaktentuan luaran, bank-bank dan AKPK terus memantau tanda-tanda tekanan kewangan dalam kalangan peminjam serta menawarkan bantuan pinjaman untuk menyokong mereka yang memerlukan. Pengurangan Kadar Dasar Semalaman (Overnight Policy Rate, OPR) sebanyak 25 mata asas baru-baru ini yang diumumkan oleh BNM pada bulan Julai 2025 dijangka memberikan sedikit sokongan kepada kemampuan isi rumah untuk membayar hutang melalui jumlah ansuran bulanan yang lebih rendah. Walaupun kos pinjaman yang lebih rendah serta pertumbuhan pendapatan yang positif boleh menyumbang kepada peningkatan pengambilan hutang dalam tempoh terdekat, standard pemberian pinjaman berhemat yang diamalkan oleh institusi kewangan juga dijangka dapat memastikan pengumpulan hutang yang mampan oleh isi rumah.

Rajah 1.14: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Aset Kewangan Tahunan



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

Rajah 1.15: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Terjejas



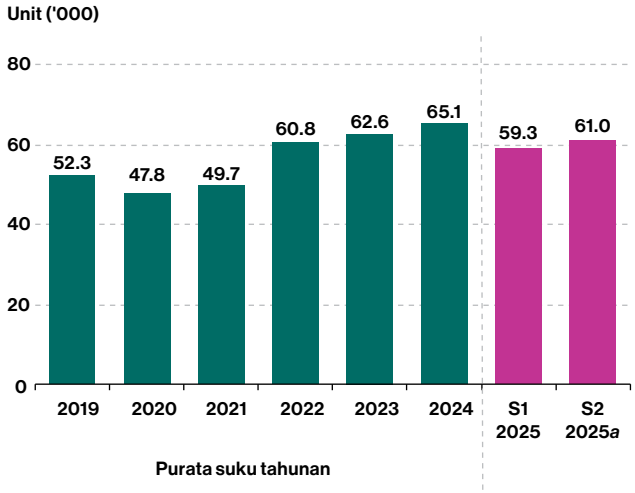
Nota: Data merujuk pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP).

Sumber: Bank Negara Malaysia

Perkembangan dalam Pasaran Harta Kediaman

Jumlah transaksi pasaran perumahan secara amnya kekal melebihi paras purata jangka panjang pada separuh pertama tahun 2025 (Rajah 1.16) disokong oleh permintaan perumahan yang terus mampan berikutan keadaan pendapatan dan guna tenaga yang kian bertambah baik, serta pertumbuhan dalam pembentukan isi rumah. Langkah-langkah kerajaan untuk menggalakkan pemilikan rumah[15] dalam kalangan pembeli rumah kali pertama turut menyokong permintaan, khususnya dalam segmen pasaran umum (rumah berharga RM500,000 dan ke bawah) yang merangkumi 77.4% daripada jumlah transaksi sepanjang tempoh tersebut. Meskipun begitu, bilangan unit rumah yang tidak terjual (Rajah 1.17) terus meningkat, menandakan ketidakseimbangan antara penawaran dengan permintaan berikutan pelancaran baharu yang giat sejak kebelakangan ini (2024*a*: 90,754 unit; 2023: 66,576 unit).[16] Unit rumah siap dibina yang tidak terjual turut mencatatkan sedikit kenaikan dalam tempoh tersebut (S2 2025: 47,246 unit; suku keempat 2024: 45,238 unit) selepas mencatatkan penurunan yang berterusan daripada paras tertinggi pada suku keempat 2021 (63,432 unit).

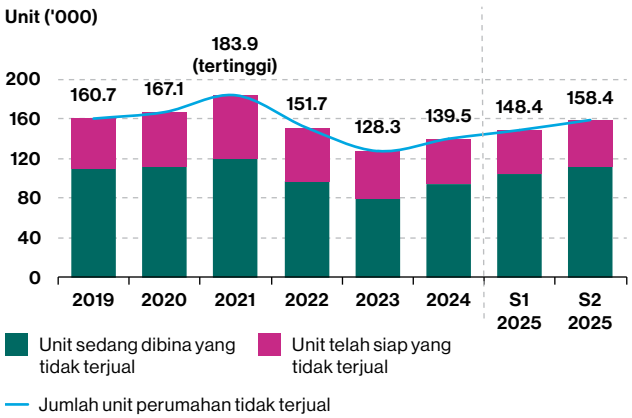
Rajah 1.16: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Transaksi Perumahan



a Awalan

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Rajah 1.17: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Unit Perumahan Tidak Terjual



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

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) dan anggaran Bank Negara Malaysia

Seiring dengan aktiviti pasaran, harga rumah keseluruhan seperti yang diukur oleh Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) mencatatkan pertumbuhan sederhana sebanyak 3.5% pada suku pertama tahun 2025 (S4 2024: 4.4%; purata 2015–2019: 5.3%) (Rajah 1.18). Purata kenaikan harga rumah di negeri-negeri bukan utama adalah sebanyak 5.3%, mengatasi purata kenaikan harga rumah sebanyak 3.7% di negeri-negeri utama.[17] Pertumbuhan harga rumah di kebanyakan negeri utama agak sederhana, iaitu pada kadar 1.6% di Pulau Pinang, 1.7% di Kuala Lumpur dan 2.4% di Selangor. Walau bagaimanapun, Johor mencatatkan peningkatan harga rumah yang lebih tinggi sebanyak 9% pada suku pertama, didorong oleh sokongan berterusan terhadap pasaran hartanahnya oleh projek infrastruktur yang sedang dilaksanakan seperti Rapid Transit System (RTS) Link antara Johor Bahru dan Singapura serta inisiatif di bawah Zon Ekonomi Khas Johor-Singapura (Johor-Singapore Special Economic Zone, JS-SEZ).

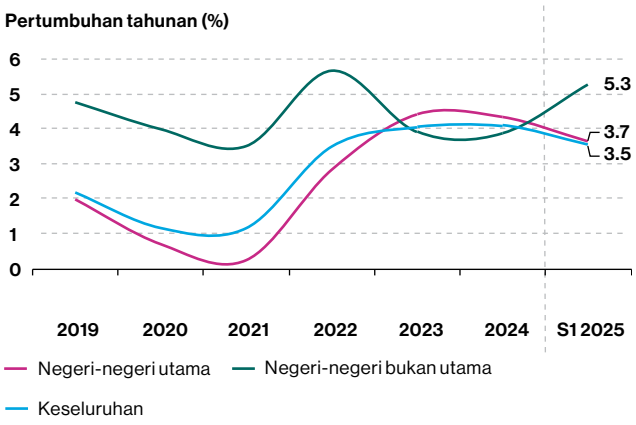
Aktiviti pembiayaan untuk pembelian harta kediaman kekal mantap pada separuh pertama tahun 2025, dengan permohonan dan kelulusan pinjaman masing-masing meningkat berbanding dengan tempoh yang sama pada tahun 2024. Berlatarkan keadaan ini, kadar kelulusan pinjaman perumahan kekal stabil, sekali gus menyokong akses kepada pembiayaan terutamanya bagi pembeli rumah kali pertama. Setakat akhir bulan Jun 2025, pinjaman perumahan terkumpul

[15] Melalui Inisiatif Pemilikan Kediaman Malaysia (i-Miliki), pembeli rumah kali pertama bagi harta kediaman bernilai RM500,000 dan ke bawah layak menikmati pengecualian duti setem sehingga akhir tahun 2025. Mereka juga akan layak mendapat pelepasan cukai pendapatan untuk bayaran faedah pinjaman perumahan (hingga RM7,000 bagi harta tanah bernilai bawah RM500,000; hingga RM5,000 bagi harta tanah bernilai antara RM500,000–RM750,000) hingga 31 Disember 2027, seperti yang diumumkan dalam Belanjawan 2025.

[16] Tidak termasuk pelancaran baharu pangsapuri perkhidmatan dan *small office, home office* (SOHO). Angka bagi tahun 2024 mungkin dikemas kini ke paras lebih tinggi dalam penerbitan data yang berikutnya.

[17] Negeri-negeri utama merujuk negeri Johor, Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Selangor.

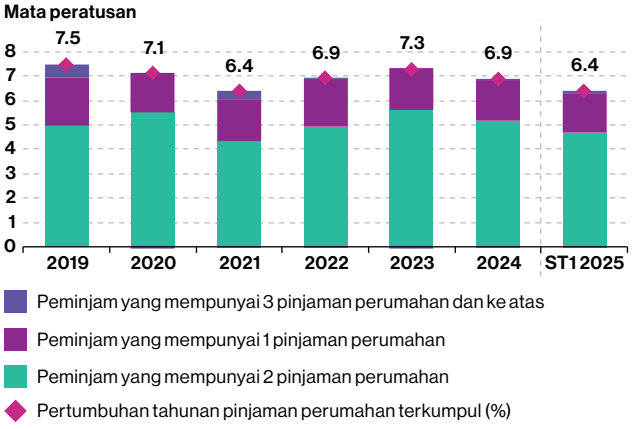
Rajah 1.18: Pasaran Harta Tanah – Pertumbuhan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) Mengikut Negeri



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) dan anggaran Bank Negara Malaysia

meningkat sebanyak 6.4% (Disember 2024: 6.9%) (Rajah 1.19), didorong terutamanya oleh para pemilik rumah (diwakili oleh peminjam individu dengan satu pinjaman perumahan) yang merangkumi hampir tiga perempat daripada pertambahan pinjaman perumahan terkumpul sepanjang tahun lalu. Median nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value,* LTV) berhubung dengan pinjaman perumahan terkumpul keseluruhan kekal berhemat pada 70.2% (Disember 2024: 69.7%), lantas menyediakan penampan yang selesa untuk bank-bank dan para peminjam sekiranya berlaku pembetulan harga rumah. Walau bagaimanapun, berikutan keadaan ekonomi semasa dan pasaran harta tanah yang stabil, risiko pembetulan harga rumah yang meluas, mendadak dan mengejut kekal rendah.

Rajah 1.19: Pasaran Harta Tanah – Sumbangan kepada Pertumbuhan Tahunan bagi Pinjaman Perumahan mengikut Jenis Peminjam



Sumber: Bank Negara Malaysia

Kualiti kredit pinjaman perumahan kekal stabil bagi semua segmen peminjam. Nisbah pinjaman perumahan terjejas secara keseluruhan bertambah baik sedikit kepada 1.1% (Disember 2024: 1.2%). Risiko berkaitan dengan aktiviti pelaburan berasaskan kredit juga kekal terkawal. Peminjam yang mempunyai dua atau lebih pinjaman perumahan mencatatkan pertumbuhan tahunan sebanyak 2.3% sahaja (Disember 2024: 2.2%) dan terus menyumbang dalam kadar yang kecil kepada pertumbuhan pinjaman perumahan terkumpul. Nisbah pinjaman perumahan terjejas untuk peminjam dalam kategori ini kekal stabil pada 0.9% (Disember 2024: 0.9%).

Sektor harta kediaman di Malaysia dijangka kekal stabil secara keseluruhan dalam jangka masa terdekat. Sehubungan dengan itu, risiko terhadap kestabilan kewangan daripada sektor ini dinilai kekal rendah, disokong oleh keupayaan membayar balik hutang yang baik dalam kalangan peminjam serta amalan pemberian pinjaman yang berhemat oleh bank-bank.