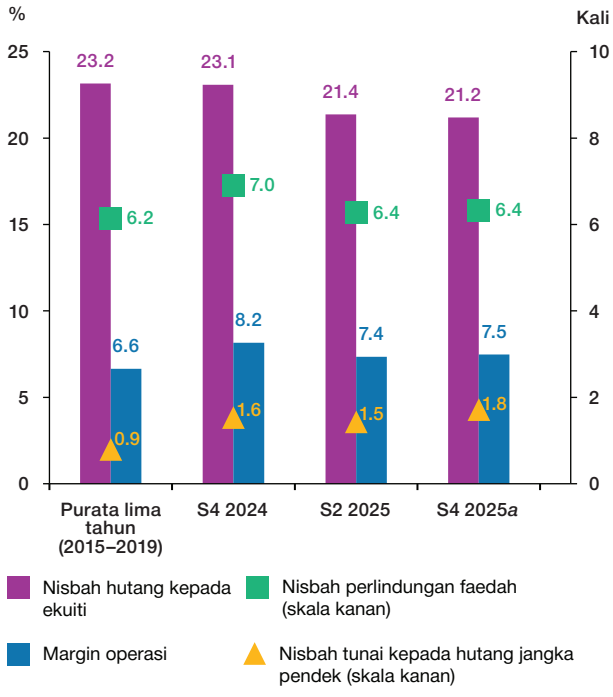
RISIKO KREDIT

Perniagaan kekal berdaya tahan dalam keadaan persekitaran luaran yang mencabar

Aktiviti perniagaan kekal berdaya tahan pada separuh kedua tahun 2025, dengan peningkatan perolehan dalam keadaan persekitaran luaran yang mencabar. Dalam sektor berorientasikan eksport, subsektor elektrik dan elektronik (E&E) serta subsektor yang berkaitan terus memperoleh manfaat daripada permintaan global yang kian meningkat terhadap kecerdasan buatan (*artificial intelligence*, AI). Walau bagaimanapun, prestasi subsektor bukan E&E terjejas berikutan lebihan kapasiti global dan persaingan antarabangsa. Meskipun pengukuhan ringgit pada tempoh tersebut telah menyebabkan pengeksport menghadapi tekanan margin, hal ini turut mengurangkan sebahagian daripada tekanan kos dengan menurunkan kos input yang diimport. Keadaan ini, bersama-sama dengan strategi pengurusan risiko seperti lindung nilai membantu mengekalkan prestasi pengeksport secara keseluruhan. Sementara itu, prestasi syarikat perkilangan berorientasikan dalam negeri kekal disokong oleh permintaan dalam negeri yang berdaya tahan, khususnya dalam subsektor makanan, minuman dan tembakau serta bahan binaan. Dalam sektor pembinaan, aktiviti disokong oleh pertumbuhan projek perindustrian dan perumahan yang berterusan, projek infrastruktur berbilang tahun yang terus dilaksanakan serta projek pembangunan baharu, termasuk pembinaan pusat data. Sementara itu, sektor perkhidmatan mencatatkan pertumbuhan yang mampan dalam perniagaan berkaitan pengguna, disokong oleh keadaan pasaran pekerja yang memuaskan serta peningkatan dalam aktiviti pelancongan.

Syarikat terus menghadapi tekanan kos yang tinggi pada separuh kedua tahun 2025 berikutan peningkatan kos guna tenaga, utiliti, logistik dan pematuhan. Tekanan ini sebahagiannya dikurangkan oleh ringgit yang lebih kukuh dan harga input yang lebih rendah berikutan harga bagi komoditi terpilih seperti keluli, minyak mentah dan gas asli yang berkurang. Hasilnya, kos input agregat bagi perniagaan secara keseluruhan,[2] seperti yang diukur oleh nisbah median kos barang yang dijual (*cost of good sold*, COGS)[3] kekal tinggi (Disember 2025: 76.1%; Jun 2025: 74.6%; Disember 2024: 74.8%). Libat urus BNM dengan sektor perniagaan menunjukkan bahawa kebanyakan syarikat menangani tekanan kos yang kian meningkat menerusi pelbagai langkah pengawalan kos, termasuk pengurusan inventori yang lebih terperinci, rundingan semula dengan pembekal dan penggunaan automasi yang lebih meluas untuk mempertingkatkan kecekapan. Secara keseluruhan, usaha ini menyokong keuntungan dan keupayaan untuk membayar balik hutang oleh perniagaan, meskipun beberapa syarikat perlu menguruskan kos pindahan kepada pelanggan dengan cermat bagi memastikan harga kekal berdaya saing. Median margin operasi bagi keseluruhan sektor perniagaan meningkat sedikit kepada 7.5% (Jun 2025: 7.4%), manakala nisbah perlindungan faedah (*interest coverage ratio*, ICR) kekal stabil pada 6.4 kali (Jun 2025: 6.4 kali) (Rajah 1.4). Seiring dengan itu, bahagian syarikat yang berisiko[4] juga menurun kepada 23.7% (Jun 2025: 25.9%) (Rajah 1.5). Walaupun kewangan sektor perniagaan secara keseluruhannya meningkat sedikit, tahap peningkatan keuntungan dan tekanan kos berbeza-beza mengikut syarikat. Syarikat yang lebih besar secara amnya melaporkan margin operasi yang lebih baik, manakala syarikat yang

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

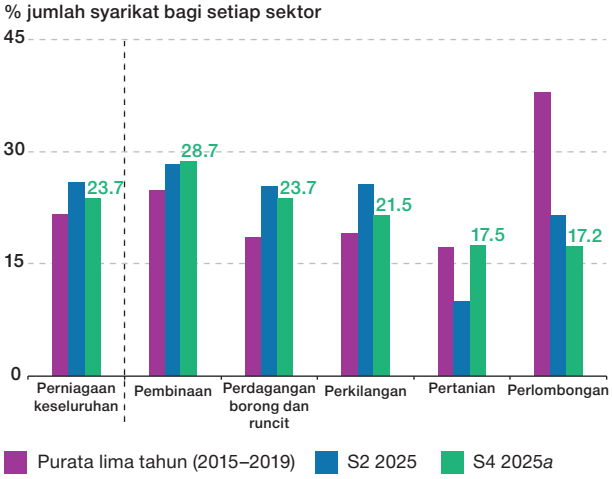
[2] Semua data prestasi kewangan yang dinyatakan dalam bahagian ini adalah berdasarkan pelaporan oleh syarikat yang tersenarai di Malaysia.

[3] Nisbah COGS dikira dengan membahagikan COGS syarikat dengan perolehannya. Nisbah yang lebih tinggi menunjukkan bahawa COGS mencakupi bahagian perolehan yang lebih besar.

[4] Syarikat yang berisiko merujuk kepada syarikat yang mempunyai ICR di bawah paras ambang kehematan, iaitu sebanyak dua kali.

lebih kecil menunjukkan tanda-tanda tekanan kepada margin, yang mencerminkan keupayaan yang terhad untuk menyerap atau membendung kenaikan kos berikutan skala operasi yang secara relatif lebih kecil, kuasa penawaran dan penetapan harga yang lebih lemah serta keupayaan mempelbagaikan perniagaan yang lebih rendah (Rajah 1.6 dan Rajah 1.7).

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

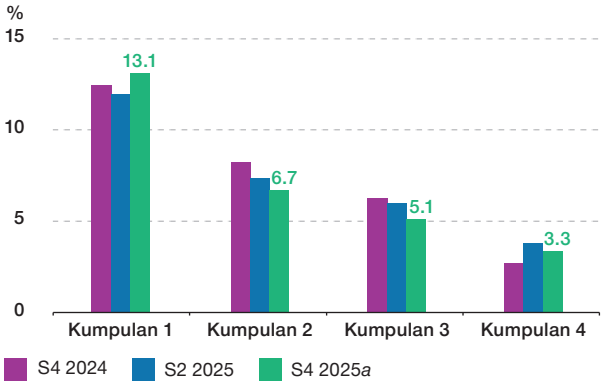


a Awalan

Nota: Sektor-sektor yang ditunjukkan dalam carta ini secara keseluruhannya merangkumi lebih 50% daripada jumlah pendedahan sektor kewangan terhadap sektor perniagaan setakat S4 2025. Pendedahan sektor kewangan merujuk kepada pinjaman yang diberikan oleh bank-bank tempatan dan pegangan bon domestik.

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

Rajah 1.6: Sektor Perniagaan – Margin Operasi Mengikut Saiz Syarikat

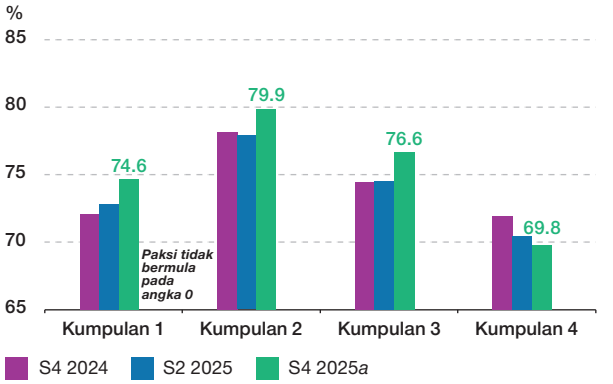


a Awalan

Nota: Syarikat tersenarai dikelaskan kepada empat kumpulan saiz berdasarkan jumlah aset pada S4 2025: Kumpulan 1 (aset bersamaan atau melebihi RM1.1 bilion), Kumpulan 2 (aset antara RM0.4 bilion dan RM1.1 bilion), Kumpulan 3 (aset antara RM0.15 bilion dan RM0.4 bilion) dan Kumpulan 4 (aset kurang RM0.15 bilion).

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

Rajah 1.7: Sektor Perniagaan – Nisbah Kos Barang Terjual Mengikut Saiz Syarikat



a Awalan

Nota: Syarikat tersenarai dikelaskan kepada empat kumpulan saiz berdasarkan jumlah aset pada S4 2025: Kumpulan 1 (aset bersamaan atau melebihi RM1.1 bilion), Kumpulan 2 (aset antara RM0.4 bilion dan RM1.1 bilion), Kumpulan 3 (aset antara RM0.15 bilion dan RM0.4 bilion) dan Kumpulan 4 (aset kurang RM0.15 bilion).

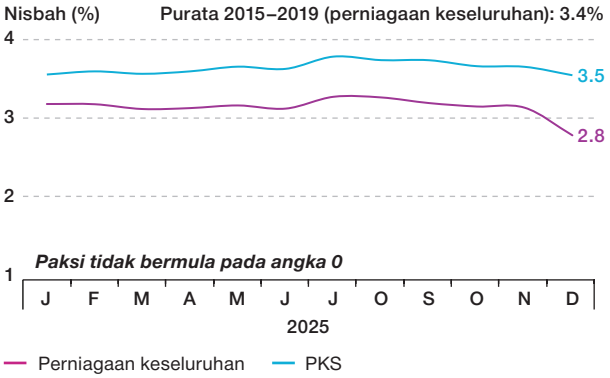
Sumber: S&P Capital IQ dan anggaran Bank Negara Malaysia

Kualiti kredit pinjaman perniagaan secara keseluruhannya meningkat tanpa perbezaan trend yang ketara merentas segmen dan sektor. Bahagian pinjaman terjejas dan pinjaman yang menunjukkan peningkatan risiko kredit (pinjaman Tahap 2) bagi keseluruhan perniagaan bertambah baik, masing-masing kepada 2.8% dan 10.7% (Jun 2025: 3.1% dan 11.9%) (Rajah 1.8). Dalam segmen perusahaan kecil dan sederhana (PKS), sebilangan kecil peminjam, khususnya syarikat mikro dan kecil dalam sektor perdagangan borong dan runcit, pertanian, pembinaan serta makanan dan minuman terus menunjukkan tanda-tanda tekanan dalam membayar balik pinjaman. Libat urus BNM dengan bank-bank dan perniagaan mendapati bahawa syarikat-syarikat ini lazimnya menghadapi cabaran perniagaan yang berlarutan, termasuk aliran tunai yang ketat dan margin keuntungan yang tertekan disebabkan oleh bayaran tertangguh oleh pelanggan, persaingan yang lebih sengit dan kos operasi yang semakin tinggi. Walaupun berhadapan dengan cabaran ini, sebahagian besar peminjam PKS secara amnya terus melakukan penyesuaian terhadap keadaan perniagaan semasa dan kekal berkeupayaan untuk membayar balik obligasi kewangan syarikat. Bahagian pinjaman PKS yang tertunggak[5] meningkat sedikit kepada 1.5% (Jun 2025: 1.3%), manakala pinjaman PKS terjejas secara amnya stabil pada 3.5% (Jun 2025: 3.6%). Selaras dengan pemerhatian bahawa tekanan bayaran balik pinjaman adalah terhad kepada sebilangan kecil peminjam PKS, bahagian pinjaman PKS di bawah bantuan bayaran balik pinjaman daripada bank-bank dan Agensi Kaunseling dan

[5] Merujuk kepada akaun pinjaman yang tertunggak selama satu atau dua bulan.

Pengurusan Kredit (AKPK) menurun kepada 3.8% daripada jumlah pinjaman PKS (Jun 2025: 4.1%), atau 0.6% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP), tanpa perubahan yang ketara dalam profil peminjam PKS yang memohon bantuan.

Rajah 1.8: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar



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

Sumber: Bank Negara Malaysia

Keadaan pembiayaan terus menyokong keperluan perniagaan, dengan kredit kepada perniagaan[6] yang berkembang pada kadar tahunan sebanyak 5.1% setakat Disember 2025 (Jun 2025: 4.4%). Perniagaan, khususnya syarikat korporat yang lebih besar, terus menggunakan pelbagai sumber pembiayaan, termasuk pembiayaan daripada pasaran bon korporat dalam negeri dan pinjaman luar negeri (rujuk bahagian "Keadaan Dasar Monetari dan Pembiayaan Dalam Negeri" dalam Tinjauan Ekonomi dan Monetari BNM 2025 untuk perincian lanjut tentang keadaan pembiayaan perniagaan). Dalam pasaran bon korporat dalam negeri, kualiti kredit terbitan bon kekal kukuh (rujuk bahagian Risiko Pasaran), dengan tiada terbitan diturunkan penarafannya pada separuh kedua tahun 2025 (ST1 2025: satu terbitan). Profil pinjaman luar negeri syarikat korporat (Disember 2025: RM618.7 bilion; Jun 2025: RM628.2 bilion) sebahagian besarnya kekal tidak berubah, lantas mengehadkan kelemahan yang berpunca daripada obligasi pinjaman luar negeri. Kira-kira 60% daripada dedahan ini terdiri daripada pinjaman antara syarikat dan pengaturan kredit perdagangan antara syarikat berorientasikan eksport dengan risiko kredit yang rendah. Pinjaman antara syarikat lazimnya mempunyai struktur bayaran balik pinjaman dan syarat konsesi yang fleksibel, manakala bayaran balik kredit perdagangan lazimnya diselaraskan dengan hasil eksport. Risiko pembiayaan semula kekal terkawal, disokong terutamanya oleh pinjaman jangka panjang, dengan kira-kira 70% daripada pinjaman luar negeri syarikat korporat mempunyai tempoh matang melebihi satu tahun. Kebanyakan pinjaman luar negeri dalam mata wang asing oleh syarikat pemastautin besar terus dilindung nilai secara semula jadi atau secara kewangan, lantas mengurangkan risiko ketidakpadanan mata wang.

Melangkah ke hadapan, prospek sektor perniagaan dijangka berteraskan permintaan dalam negeri dan aktiviti pelaburan yang berdaya tahan, permintaan luar negeri yang berterusan terhadap barangan E&E serta aktiviti pelancongan yang stabil berikutan kempen Tahun Melawat Malaysia 2026, meskipun terdapat sedikit gangguan perjalanan disebabkan oleh konflik di Timur Tengah. Perniagaan mungkin terus menghadapi tekanan kos yang berlarutan, termasuk daripada volatiliti harga komoditi global yang lebih ketara berikutan konflik di Timur Tengah. Perniagaan yang lebih besar secara amnya dijangka kekal berada pada kedudukan yang lebih baik untuk menghadapi cabaran operasi, disokong oleh kedudukan kewangan yang lebih kukuh serta keupayaan rundingan yang lebih meluas. Bagi perniagaan yang kecil, langkah-langkah sokongan yang diumumkan oleh Kerajaan[7] untuk mengecualikan dan menangguhkan keperluan cukai dan pematuhan terpilih bagi perniagaan kecil yang layak dijangka akan membantu perniagaan kecil mengurangkan beban kos dan pentadbiran. Risiko daya tahan perniagaan menjadi rendah berpunca terutamanya daripada prospek pertumbuhan global yang lebih lemah yang boleh menjejaskan permintaan luar negeri, potensi cabaran perdagangan dan rantaian bekalan yang semakin sengit berikutan ketegangan geopolitik dan tarif perdagangan yang berterusan, serta keadaan permintaan dalam negeri yang lebih sederhana. Walau bagaimanapun, ujian tekanan yang dilaksanakan oleh BNM mengesahkan bahawa bank-bank mengekalkan penampan modal yang mencukupi untuk menghadapi potensi peningkatan kerugian kredit daripada sektor perniagaan di bawah senario tekanan buruk (rujuk bahagian "Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan" untuk mendapatkan butiran lanjut). Mekanisme penyelesaian hutang, seperti Skim Penyelesaian Pinjaman Kecil (Small Debt Resolution Scheme, SDRS) dan mekanisme pemulihan syarikat yang dibenarkan oleh mahkamah juga terus tersedia bagi memberikan pilihan penstrukturan semula kepada syarikat yang menghadapi kesukaran namun berdaya maju.

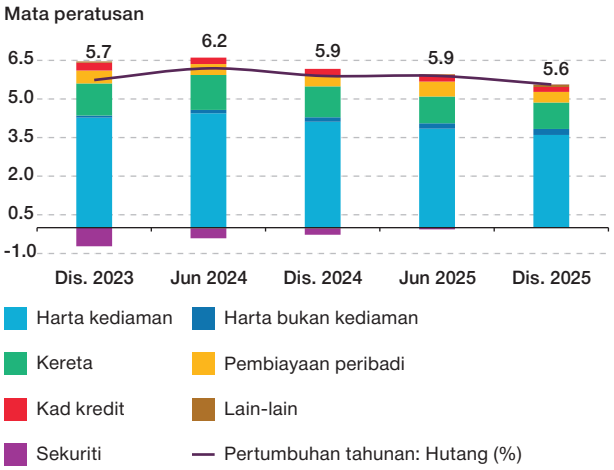
[6] Kredit kepada perniagaan terdiri daripada pinjaman kepada perniagaan terkumpul dan bon korporat terkumpul.

[7] Merujuk kepada langkah-langkah yang diumumkan oleh YAB Perdana Menteri dalam Ucapan Amanat Tahun Baharu 2026, yang merangkumi pengurangan kadar cukai perkhidmatan ke atas sewaan berserta ambang perolehan yang lebih tinggi untuk pengecualian dan penangguhan bagi keperluan pematuhan e-Invois.

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

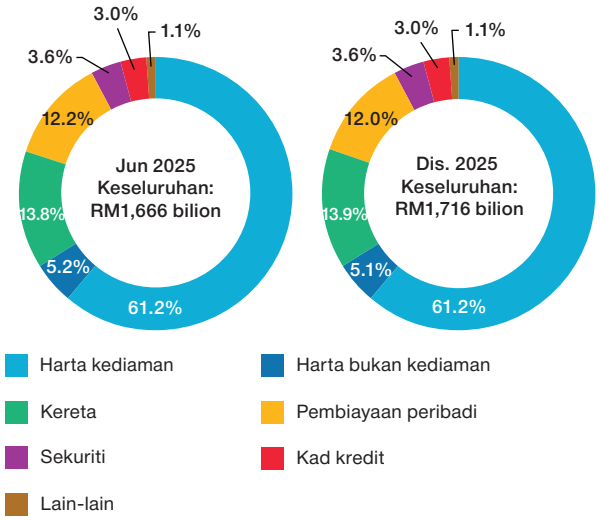
Setakat akhir bulan Disember 2025, hutang isi rumah berkembang pada kadar tahunan sebanyak 5.6% (Rajah 1.9), selaras dengan purata pertumbuhan yang diperhatikan pada tempoh sebelum pandemik (purata 2015–2019: 5.6%), tetapi rendah sedikit daripada 5.9% yang dicatatkan pada bulan Jun 2025. Pertumbuhan hutang isi rumah terus didorong terutamanya oleh pinjaman perumahan dan kereta, meskipun sumbangan pinjaman perumahan kepada pertumbuhan tahunan menurun sedikit kepada 3.6 mata peratusan setakat akhir bulan Disember 2025 (Jun 2025: 3.8 mata peratusan). Walaupun jumlah transaksi adalah stabil, pertumbuhan pinjaman perumahan mereda pada separuh kedua tahun 2025 dalam keadaan pertumbuhan harga rumah yang lebih sederhana (rujuk rencana "Perkembangan dalam Pasaran Harta Tanah"). Pertumbuhan pembiayaan kereta menjadi stabil pada separuh kedua tahun 2025 (Disember 2025: 7.5%) selepas menjadi perlahan pada separuh pertama tahun 2025 (Jun 2025: 7.7%; Disember 2024: 9.1%). Hal ini sebahagiannya disokong oleh permintaan untuk kenderaan elektrik pasang siap (*completely built-up electric vehicles*, CBU EV) yang dilakukan lebih awal menjelang luputnya pelepasan cukai CBU EV pada bulan Disember 2025. Sementara itu, pertumbuhan kredit berasaskan penggunaan terus menjadi perlahan. Hutang kad kredit dan pinjaman peribadi terkumpul meningkat pada kadar tahunan yang lebih rendah, iaitu masing-masing 6.3% dan 3.3% setakat akhir bulan Disember 2025 (Jun 2025: 9.2% dan 4.7%). Sumbangan hutang kad kredit dan pinjaman peribadi ini terhadap pertumbuhan hutang isi rumah secara keseluruhan terus menurun, dengan jumlah bahagian gabungan hutang isi rumah berkurang kepada 15.1% (Jun 2025: 15.2%; Disember 2019: 16.8%) (Rajah 1.10). Selain itu, bahagian baki pusingan (*revolving balances*) kad kredit,[8] yang mungkin boleh mencerminkan tekanan aliran tunai yang mungkin dihadapi oleh peminjam,[9] menurun sedikit kepada 48% (Jun 2025: 48.9%; purata 2015–2019: 60.6%). Hal ini menunjukkan bahawa semakin banyak isi rumah melunaskan baki kad kredit mereka sepenuhnya.

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

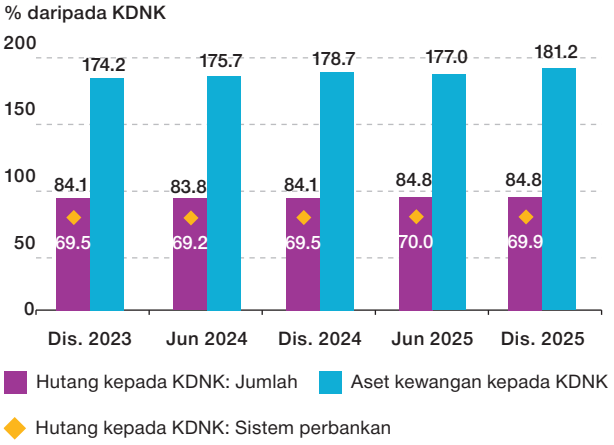
Selepas mencatatkan peningkatan pada separuh pertama tahun 2025, nisbah hutang isi rumah kepada KDNK menjadi stabil pada 84.8% (Jun 2025: 84.8%; Disember 2024: 84.1%), lantas mencerminkan prestasi KDNK nominal yang kukuh bersama-sama dengan pertumbuhan hutang isi rumah yang lebih sederhana (Rajah 1.11). Berikutan pertumbuhan hutang isi rumah yang secara relatif stabil sejak kebelakangan ini, perubahan nisbah ini didorong terutamanya oleh KDNK nominal, lantas menggariskan kepentingan penunjuk peringkat mikro dalam menilai keupayaan isi rumah untuk membayar balik hutang. Penunjuk-penunjuk ini kekal kukuh. Pertumbuhan hutang peminjam terus disokong oleh pertumbuhan pendapatan, seperti yang dicerminkan oleh median nisbah hutang kepada pendapatan yang stabil pada 1.3 kali (Jun 2025: 1.4 kali). Median nisbah khidmat

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

[9] Rujuk bahagian "Risiko Kredit – Isi Rumah" dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan BNM untuk Separuh Pertama Tahun 2025 untuk maklumat lanjut.

hutang (*debt service ratio*, DSR) bagi pinjaman isi rumah terkumpul juga kekal stabil pada 33% (Jun 2025: 33%) (Rajah 1.12). Hal ini menunjukkan keupayaan isi rumah untuk terus memenuhi komitmen bayaran balik pinjaman dan perbelanjaan. Pemberian pinjaman kepada peminjam isi rumah yang dianggap lebih berisiko[10] kekal terhad, dengan bahagian mereka dalam pinjaman baharu yang diluluskan menurun kepada 7.9% (Jun 2025: 8.3%). Bahagian hutang isi rumah terkumpul yang dipegang oleh peminjam lebih berisiko ini juga mencatatkan penurunan (8.9%; Jun 2025: 9.1%). Secara kolektif, kekukuhan penunjuk-penunjuk ini menggariskan amalan pengunderaitan dan penilaian kemampuan yang berhemat oleh bank-bank, dilengkapi dengan amalan pengurusan hutang yang bertanggungjawab dalam kalangan peminjam.

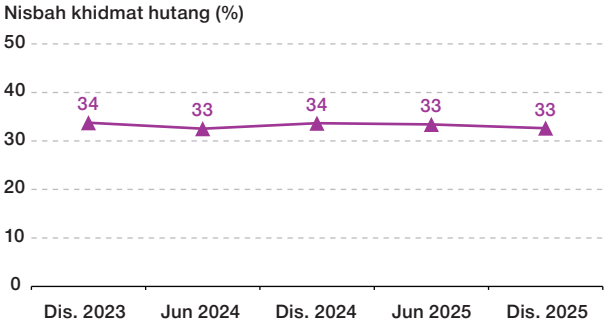
Rajah 1.11: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama



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 Mempunyai Pinjaman Terkumpul

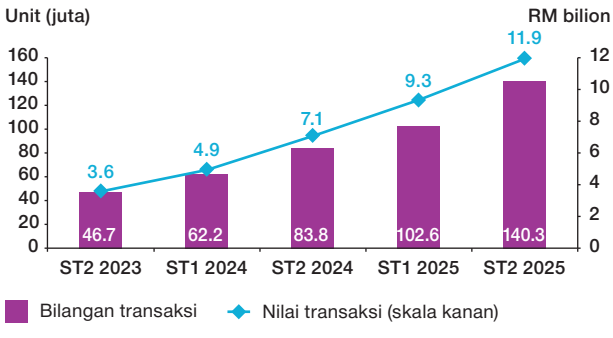


Sumber: Bank Negara Malaysia

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

Penggunaan skim beli sekarang bayar kemudian (*buy now pay later*, BNPL)[11] yang semakin meluas kekal menjadi antara bidang pemantauan utama BNM. Pada separuh kedua tahun 2025, jumlah bilangan dan nilai transaksi BNPL meningkat masing-masing kepada 140.3 juta transaksi dan RM11.9 bilion (ST1 2025: 102.6 juta transaksi dan RM9.3 bilion) (Rajah 1.13). Seiring dengan itu, jumlah hutang BNPL terkumpul meningkat kepada RM4.9 bilion setakat akhir bulan Disember 2025 (Jun 2025: RM3.8 bilion). Pertumbuhan segmen BNPL ini terus didorong terutamanya oleh peningkatan mendadak dalam kalangan pengguna aktif[12] BNPL, dengan bilangan akaun aktif mencecah 7.5 juta (Jun 2025: 6.5 juta). Bahagian hutang BNPL yang tertunggak[13] adalah stabil pada 3.2% daripada jumlah hutang BNPL terkumpul (Jun 2025: 3.2%) dan kekal lebih rendah daripada paras yang dicatatkan pada peringkat awal kemunculan segmen ini (Mac 2023: 6.0%). Selain itu, definisi tertunggak sebagai satu hari atau lebih melangkaui tempoh mencerminkan pendekatan pemantauan yang berhemat dan konservatif. Walaupun hutang BNPL terkumpul hanya mencakupi 0.3% daripada jumlah hutang isi rumah (Jun 2025: 0.2%), pertumbuhan pesat segmen ini mewajarkan pemantauan rapi secara berterusan. Sehubungan dengan itu, penubuhan Suruhanjaya Kredit Pengguna akan mengawal dan menyelia penyedia kredit bukan bank serta perkhidmatan kredit yang sebelum ini tidak tertakluk kepada pengawalseliaan, termasuk penyedia BNPL, di bawah rangka kerja formal pengawalan dan penyeliaan. Langkah ini dijangka akan memperkukuh usaha perlindungan dan pengawasan pengguna yang sedia ada.

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: Suruhanjaya Kredit Pengguna

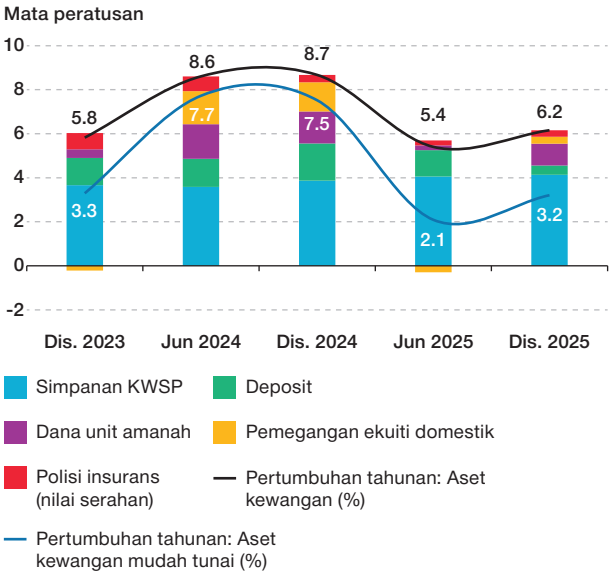
[11] Semua angka BNPL merujuk transaksi yang dibuat oleh pengguna penyedia BNPL bukan bank sahaja.

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

[13] Merujuk akaun BNPL yang tertunggak selama satu hari atau lebih, lantas mencerminkan langkah yang lebih konservatif berbanding dengan pendekatan yang digunakan oleh bank-bank.

Aset kewangan isi rumah berkembang pada kadar tahunan sebanyak 6.2% setakat akhir bulan Disember 2025 (Jun 2025: 5.4%) (Rajah 1.14). Pertumbuhan ini terus didorong terutamanya oleh simpanan isi rumah dalam Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), yang menyumbang 4.1 mata peratusan kepada pertumbuhan tahunan aset kewangan isi rumah (Jun 2025: 4.1 mata peratusan). Secara keseluruhan, simpanan dalam KWSP dan deposit mencakupi 68% daripada jumlah aset kewangan (Jun 2025: 68.4%). Walaupun terdapat pertumbuhan deposit isi rumah yang lebih perlahan, pertumbuhan aset kewangan isi rumah keseluruhan kekal kukuh, disokong oleh peningkatan penilaian pegangan ekuiti domestik dan dana amanah unit pada separuh kedua tahun 2025. Hal ini selaras dengan sentimen pelabur yang lebih baik berikutan penyelesaian rundingan perdagangan dengan AS dan keyakinan yang meningkat terhadap prospek ekonomi Malaysia. Secara keseluruhan, kedudukan kewangan isi rumah kekal kukuh, dengan jumlah aset kewangan berada pada paras 2.1 kali jumlah hutang isi rumah.

Rajah 1.14: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Aset Kewangan Tahunan

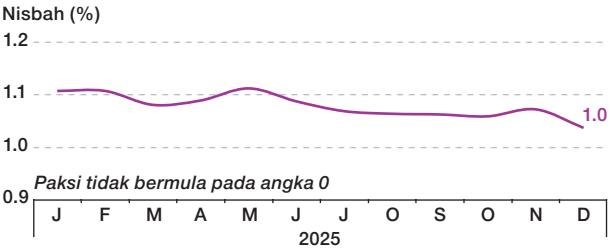


Sumber: Bank Negara Malaysia, Bursa Malaysia, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja dan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia

Kualiti pinjaman isi rumah secara keseluruhannya kekal teguh, disokong oleh keupayaan bayaran balik hutang yang kukuh serta keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan. Setakat akhir bulan Disember 2025, nisbah pinjaman isi rumah terjejas kekal stabil pada 1.0% (Jun 2025: 1.1%) (Rajah 1.15). Bahagian dedahan pinjaman isi rumah yang berada dalam program bantuan bayaran balik pinjaman secara amnya stabil pada 1.8% daripada jumlah keseluruhan pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (Jun 2025: 1.7%).

Tanda-tanda kemunculan tekanan kewangan dalam kalangan peminjam isi rumah kekal terhad dan terpencil, tanpa menunjukkan trend yang meluas dari segi bayaran tertunggak merentas kumpulan pendapatan, sektor pekerjaan atau wilayah.

Rajah 1.15: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Terjejas



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

Sumber: Bank Negara Malaysia

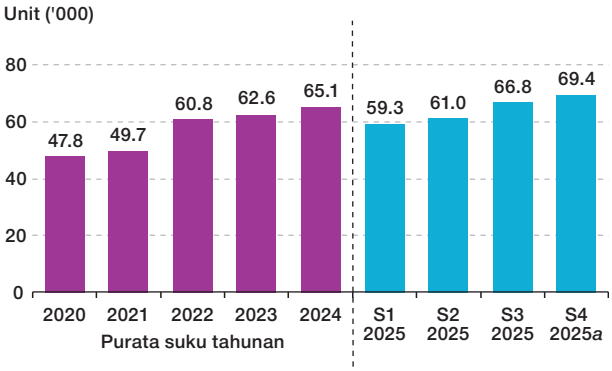
Pada masa hadapan, risiko kredit isi rumah dijangka kekal stabil dan terkawal dalam tempoh terdekat, disokong oleh keadaan pasaran pekerja yang terus menggalakkan. Walau bagaimanapun, bank-bank dan AKPK kekal berwaspada terhadap tanda-tanda tekanan kewangan dalam kalangan peminjam serta terus menawarkan bantuan penstrukturan semula pinjaman sekiranya diperlukan. Pertumbuhan pendapatan, termasuk daripada pelarasan gaji penjawat awam pada bulan Januari 2026, dijangka terus menyokong daya tahan isi rumah. Meskipun peningkatan pendapatan isi rumah mungkin menyumbang kepada kadar pertumbuhan hutang yang lebih pantas melalui kelayakan pinjaman yang lebih baik, risiko dijangka terkawal berikutan amalan pemberian pinjaman yang kukuh oleh institusi kewangan.

Ujian tekanan yang dijalankan oleh BNM menunjukkan bahawa di bawah senario buruk seperti kadar pengangguran dan inflasi yang tinggi, beberapa segmen peminjam mudah terjejas kekal terdedah kepada tekanan kewangan. Segmen ini termasuk peminjam berpendapatan rendah dan peminjam yang mempunyai banyak hutang dengan penampan kewangan yang rendah. Dalam keadaan kejutan pasaran pekerja yang teruk dengan kadar pengangguran meningkat kepada 6%, sehingga 5.3% daripada jumlah pinjaman isi rumah dalam sistem perbankan berisiko untuk mungkir menjelang akhir tahun 2028. Walau bagaimanapun, potensi kerugian ini masih dapat dikawal dengan baik oleh lebihan penampan modal bank-bank (rujuk bahagian “Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan” untuk maklumat lanjut).

Perkembangan Utama pada Separuh Kedua Tahun 2025: Harta Tanah

Dalam sektor harta tanah kediaman, aktiviti pasaran kekal stabil berikutan peningkatan dalam keadaan guna tenaga dan pendapatan, akses berterusan kepada pembiayaan serta sokongan dasar untuk pembeli rumah kali pertama.[14] Jumlah transaksi terus stabil pada beberapa suku kebelakangan ini (S4 2025: 69,447 unit; S2 2025: 61,019 unit) (Rajah 1.16), dengan segmen pasaran umum (rumah berharga RM500,000 dan ke bawah) mencakupi kira-kira tiga perempat daripada jumlah transaksi. Oleh itu, harga rumah terus meningkat, meskipun pada kadar yang lebih sederhana iaitu 2.3% pada suku ketiga tahun 2025 (S2 2025: 3.0%) (Rajah 1.17). Pertumbuhan ini sebahagian besarnya didorong oleh harta bertanah, mencerminkan permintaan yang kukuh dalam keadaan penawaran yang lebih terhad berbanding dengan unit bertingkat tinggi.

Rajah 1.16: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Transaksi Harta Tanah Kediaman*

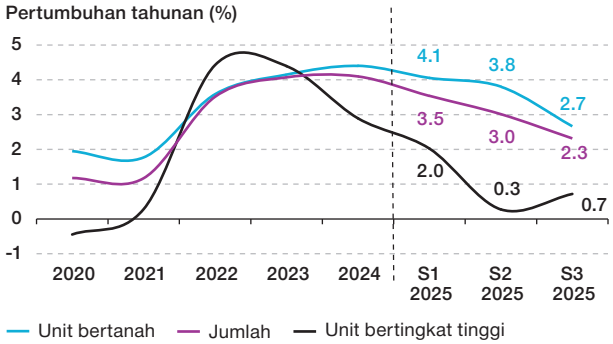


* Tidak termasuk pangsapuri khidmat dan *small office*, *home office* (SOHO) kerana kedua-duanya diklasifikasikan sebagai harta tanah komersial di bawah NAPIC.

a Awalan

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

Rajah 1.17: Pasaran Harta Tanah – Pertumbuhan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) Mengikut Jenis Kediaman



Nota: Unit bertingkat tinggi termasuk kondominium, pangsapuri dan rumah pangsa tetapi mengecualikan pangsapuri khidmat dan *small office*, *home office* (SOHO).

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

Pasaran perumahan kekal menghadapi ketidakpadanan penawaran dan permintaan yang berterusan. Bilangan unit perumahan tidak terjual[15] meningkat sedikit (Rajah 1.18), namun hanya merangkumi sebahagian kecil daripada keseluruhan stok perumahan (S4 2025: 2.5%; S2 2025: 2.3%). Peningkatan ini sebahagian besarnya mencerminkan saluran penawaran baharu yang kukuh berikutan pelancaran harta tanah kediaman baharu pada tahap tertinggi dalam sejarah pada tahun 2024 (unit kediaman yang baru dilancarkan pada tahun 2024: 94,674 unit; 2023: 66,576 unit).[16] Pada masa yang sama, unit yang tidak terjual sedia ada menunjukkan tanda-tanda lekatan struktur (*structural stickiness*). Hampir dua perlima jumlah harta tanah yang tidak terjual telah berada dalam pasaran sekurang-kurangnya selama tiga tahun. Lebihan bekalan yang berterusan ini sebahagian besarnya mencerminkan kekangan kemampuan untuk memiliki rumah serta ketidaksesuaian projek (contohnya, lokasi dan demografi sasaran penduduk). Walau bagaimanapun, dalam kalangan pemaju yang mempunyai inventori berpanjangan seperti ini, mereka yang mempunyai bahagian unit tidak terjual yang tinggi[17] berbanding jumlah unit yang tersedia semasa pelancaran mencakupi hanya 15.8% daripada keseluruhan pemaju yang mempunyai stok tidak terjual. Jumlah ini mencerminkan pengekalan inventori yang terhad kepada sebahagian kecil pemaju.

Akses kepada pembiayaan dalam sektor harta tanah kediaman kekal tersedia. Pembiayaan akhir meningkat sebanyak 5.9% tahun ke tahun (Jun 2025: 6.4%), didorong terutamanya oleh para pemilik rumah[18] yang lazimnya mempunyai insentif kukuh untuk memenuhi obligasi hutang mereka. Sebaliknya,

[14] Seperti yang diumumkan dalam Belanjawan 2026, pembeli rumah kali pertama yang membeli harta tanah kediaman bernilai RM500,000 dan ke bawah layak mendapat pengecualian duti setem sehingga 31 Disember 2027. Pembeli rumah kali pertama juga layak mendapat pelepasan cukai pendapatan terhadap bayaran faedah pinjaman perumahan (sehingga RM7,000 bagi harta tanah bernilai di bawah RM500,000; sehingga RM5,000 bagi harta tanah bernilai antara RM500,000 dan RM750,000) sehingga 31 Disember 2027.

[15] Merujuk kepada unit sedang dibina yang tidak terjual dan unit telah siap yang tidak terjual. Angka termasuk harta tanah kediaman tidak terjual (rumah kediaman bertanah, rumah pangsa kos rendah, rumah pangsa, kondominium dan pangsapuri), serta pangsapuri khidmat dan unit *small office, home office* (SOHO).

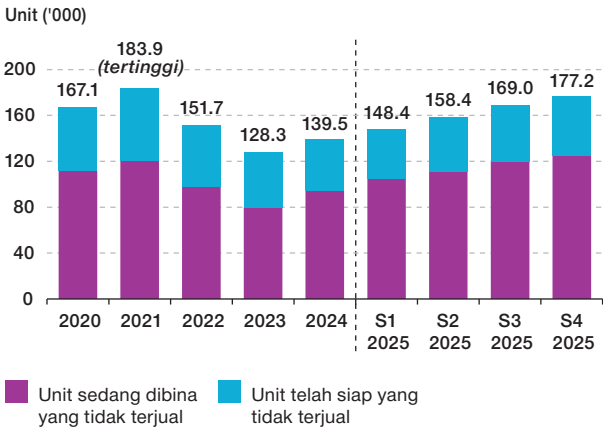
[16] Tidak termasuk pelancaran baharu pangsapuri khidmat dan SOHO.

[17] Bagi tujuan laporan ini, pemaju dengan bahagian unit tidak terjual yang tinggi secara amnya merujuk kepada pemaju yang mempunyai lebih 40% unit yang telah dilancarkan masih belum terjual.

[18] Diwakili oleh peminjam individu yang mempunyai satu pinjaman perumahan terkumpul, termasuk pembeli rumah kali pertama.

pertumbuhan pinjaman dalam kalangan spekulator harta tanah[19] kekal terhad (Rajah 1.19). Kualiti kredit dalam portfolio pinjaman perumahan kekal stabil, dengan nisbah pinjaman perumahan terjejas keseluruhan tidak berubah pada 1.1% (Jun 2025: 1.1%). Yang penting, nisbah pinjaman perumahan terjejas bagi pelabur harta tanah[20] adalah secara relatif lebih rendah (0.8%), mencerminkan standard pemberian pinjaman yang berhemat oleh bank-bank. Pelabur harta tanah secara amnya mempunyai keupayaan kewangan yang lebih kukuh, dengan 62.1% daripada pelabur mempunyai pendapatan bulanan sekurang-kurangnya RM10,000 (berbanding dengan 31.2% daripada para pemilik rumah).

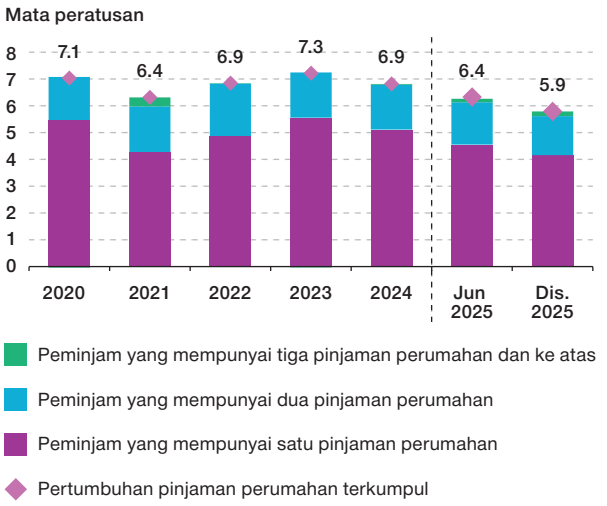
Rajah 1.18: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Unit Perumahan Tidak Terjual



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

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC)

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



Sumber: Bank Negara Malaysia

Median nisbah pinjaman kepada nilai (*loan-to-value*, LTV) bagi keseluruhan pinjaman perumahan terkumpul kekal berhemat pada 70.3% pada bulan Disember 2025 (Jun 2025: 70.2%). Hal ini menyediakan penampan yang baik untuk bank-bank dan peminjam, lantas mengurangkan risiko peminjam menghadapi kedudukan ekuiti negatif jika harga rumah menurun. Pada masa hadapan, risiko terhadap kestabilan kewangan yang berpunca daripada sektor harta tanah kediaman dijangka kekal rendah, disokong oleh standard pemberian pinjaman yang kukuh oleh bank-bank serta pertumbuhan ekonomi yang berterusan.

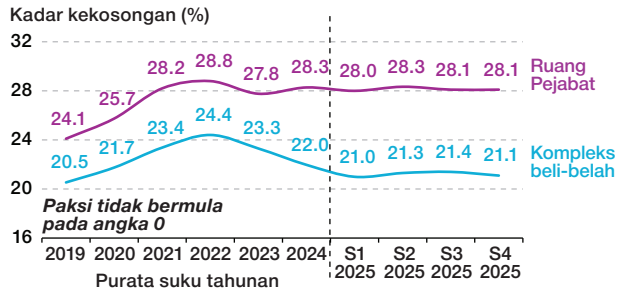
Dalam sektor harta tanah bukan kediaman (*non-residential property,* NRP),[21] risiko kekal terkawal meskipun wujud cabaran berterusan dalam segmen ruang pejabat dan kompleks beli-belah (*office space and shopping complex,* OSSC). Peningkatan pelaksanaan pengaturan kerja hibrid dan ruang kerja fleksibel menunjukkan bahawa penawaran ruang pejabat dijangka terus berlebihan dalam jangka sederhana. Trend yang sama turut diperhatikan dalam segmen kompleks beli-belah, berikutan penyiapan beberapa ruang perniagaan runcit baharu sepanjang tahun 2025 serta penawaran baharu yang besar, yang boleh memburukkan lagi keadaan lebihan bekalan dalam segmen ini, khususnya di Lembah Klang (bekalan sedia ada pada S4 2025: 82.1 juta kaki persegi; S2 2025: 79.2 juta kaki persegi; penawaran baharu 2026 hingga 2028: +5.6 juta kaki persegi).[22] Walaupun kadar kekosongan bagi kedua-dua segmen secara amnya tinggi berbanding paras tahun 2019, kadar tersebut telah bertambah baik berbanding tahap tertingginya yang disebabkan oleh pandemik pada tahun 2022 (Rajah 1.20).

Secara keseluruhan, risiko terhadap kestabilan kewangan yang berpunca daripada sektor NRP kekal terhad. Nisbah pinjaman terjejas bagi portfolio pinjaman NRP kekal rendah pada 1.5% (Jun 2025: 1.5%) (Rajah 1.21). Risiko daripada segmen OSSC juga kekal terkawal. Walaupun segmen OSSC mempunyai kelemahan sedia ada, pembiayaan akhir terhadap segmen OSSC mewakili bahagian yang agak kecil daripada jumlah keseluruhan pinjaman sistem perbankan iaitu 2.5% (Jun 2025: 2.6%), dengan nisbah

[19] Diwakili oleh peminjam individu yang mempunyai tiga atau lebih pinjaman perumahan terkumpul.
[20] Pelabur harta tanah individu merujuk kepada peminjam yang mempunyai dua atau lebih pinjaman perumahan terkumpul.
[21] Apabila membincangkan pasaran Malaysia dalam rencana ini, istilah "harta tanah bukan kediaman" yang digunakan merangkumi segmen ruang pejabat dan kompleks beli-belah serta rumah kedai (yang lazimnya dikategorikan sebagai harta tanah komersial di Malaysia), di samping segmen bukan kediaman lain seperti bangunan industri, hotel dan pembelian tanah.
[22] Sumber: Jones Lang Wootton

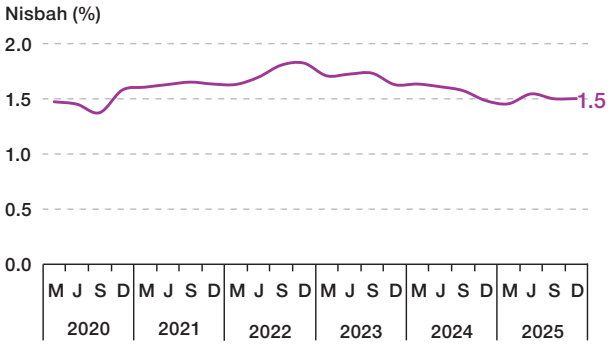
pinjaman terjejas yang stabil pada 2.3% (Jun 2025: 2.2%). Selain itu, median LTV terkumpul bagi segmen OSSC kekal berhemat pada 59.2% (Jun 2025: 59.3%), lantas menyediakan penampan yang besar terhadap kemungkinan pembetulan harga. Pada masa hadapan, risiko dalam keseluruhan sektor NRP dijangka kekal terkawal, manakala perkembangan dalam segmen OSSC akan terus dipantau dengan teliti.

Rajah 1.20: Pasaran Harta Tanah – Kadar Kekosongan Ruang Pejabat dan Kompleks Beli-Belah



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

Rajah 1.21: Pasaran Harta Tanah – Pinjaman Terjejas Pembelian Harta Tanah Bukan Kediaman



Sumber: Bank Negara Malaysia