2012

PERKEMBANGAN RISIKO DAN PENILAIAN KESTABILAN KEWANGAN PADA TAHUN 2012

13 Tinjauan Keseluruhan

15 Menguruskan Risiko yang Berpunca daripada Tahap Keberhutangan Isi Rumah

22 Menguruskan Perkembangan dalam Pasaran Harta Tanah dalam Negeri

27 Menguruskan Dedahan Risiko Kredit Terhadap Perniagaan

31 Mengurus Risiko Penularan daripada Dedahan Luaran, Penyahleveraj di Eropah dan Operasi Luar Negeri

40 Menguruskan Risiko Mudah Tunai

43 Kekukuhan dan Daya Tahan Institusi Kewangan

49 Prospek Kestabilan Sistem Kewangan Domestik dan Tumpuan Pemantauan pada Tahun 2013

51 *Rencana: Perkembangan dalam Pasaran Perumahan dan Implikasinya Terhadap Kestabilan Kewangan*

58 *Rencana: Penggunaan Ujian Tekanan Kehematan Makro dan Mikro di Malaysia*

PERKEMBANGAN RISIKO DAN PENILAIAN KESTABILAN KEWANGAN PADA TAHUN 2012

TINJAUAN KESELURUHAN

Kestabilan kewangan dalam negeri kekal utuh sepanjang tahun 2012, sekali gus mewujudkan persekitaran yang menyokong pertumbuhan ekonomi Malaysia yang berterusan. Sistem kewangan Malaysia terus menunjukkan tahap daya tahan yang tinggi di tengah-tengah ketidakpastian di Eropah dan ekonomi maju utama yang lain, dan persekitaran pertumbuhan global yang lebih lemah. Ini memastikan pengantaraan kewangan dapat terus berfungsi dengan cekap untuk menyokong aktiviti ekonomi dalam negeri. Institusi kewangan Malaysia mengekalkan penampan kewangan yang kukuh dengan keupayaan untuk menghadapi kejutan dan keadaan pasaran yang ekstrem. Meskipun terdapat persaingan lebih sengit dalam segmen pemberian pinjaman runcit dan pasaran harta tanah yang lebih memberangsangkan, institusi kewangan pada umumnya mengekalkan standard pengunderaitan dan pengurusan risiko yang mapan. Keadaan dalam pasaran kewangan domestik kekal teratur meskipun terdapat turun naik yang berterusan, walaupun mengurang berbanding tahun sebelumnya, disebabkan perubahan dalam aliran portfolio jangka pendek. Keyakinan terhadap sistem kewangan dalam negeri juga kekal utuh.

Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2011, menyatakan bahawa bank dan sektor perniagaan Malaysia mungkin berhadapan dengan kesan limpahan daripada perkembangan buruk yang berlaku dalam keadaan pendanaan global. Institusi kewangan telah mengambil langkah awal terhadap dedahan kepada risiko pendanaan mata wang asing bagi mengurangkan sebarang kesan negatif yang timbul daripada perkembangan luaran seumpama ini. Kualiti kredit juga kekal kukuh. Keadaan kewangan sektor perniagaan adalah mantap dan pada amnya bertambah baik meskipun wujud risiko yang berkaitan dengan keadaan ekonomi yang lebih lemah bagi ekonomi maju. Prospek kenaikan pendapatan dan guna tenaga dalam negeri yang stabil pada amnya terus menyokong kemampuan isi rumah membayar balik hutang. Langkah berjaga-jaga lebih awal yang dilaksanakan Kerajaan dan Bank untuk meningkatkan daya tahan isi rumah dan kemampanan pasaran harta tanah telah menghasilkan kesan positif meskipun perkembangan lain telah menambah tekanan kepada kedudukan kewangan isi rumah dan harga harta tanah. Risiko terhadap kestabilan kewangan daripada perkembangan ini bagaimanapun kekal terkawal, sebahagian besarnya hasil daripada disiplin berterusan dalam piawaian pemberian pinjaman oleh institusi kewangan dan amalan pengurusan risiko yang bertambah baik. Ini seterusnya dilengkapkan oleh pengawasan di premis yang teliti dan ujian tekanan yang dijalankan oleh Bank.

> Sistem kewangan Malaysia terus menunjukkan tahap daya tahan yang tinggi dalam menghadapi perkembangan yang tidak menentu di persekitaran luaran

Dedahan institusi kewangan Malaysia kepada rakan niaga di Eropah kekal rendah dan mengurang khasnya bagi dedahan kepada negara Eropah yang paling teruk terjejas oleh krisis kawasan euro. Keadaan insurans semula global nyata bertambah baik, lalu mengurangkan profil risiko penempatan insurans semula asing, termasuk dengan penanggung semula insurans Eropah. Malaysia kekal pada kedudukan yang baik untuk menangani kesan daripada kemungkinan berlakunya aktiviti penyahleveraj (pengurangan hutang) oleh institusi kewangan Eropah, dengan institusi domestik dan bank asing lain di Malaysia bersedia menampung sebarang pengurangan kapasiti. Operasi bank Malaysia di luar negeri yang semakin berkembang tidak meningkatkan risiko penularan kepada bank domestik di Malaysia. Perkembangan ini telah disokong oleh pemantauan yang teliti terhadap keupayaan kumpulan perbankan domestik untuk mengenal pasti dan mengurus risiko secara bersepadu dengan berkesan. Bank juga telah mengukuhkan kerjasamanya dengan penyelia negara tuan rumah untuk menangani trend ini.

Institusi kewangan terus mencatat kedudukan modal yang kukuh dan keuntungan lebih tinggi pada tahun 2012. Bagi bank, perkembangan ini meningkatkan keupayaannya untuk memenuhi keperluan modal baharu di bawah Basel III yang dilaksanakan secara berperingkat mulai tahun 2013. Prestasi keuntungan yang kukuh sejak beberapa tahun kebelakangan ini adalah didorong oleh aktiviti teras iaitu pemberian pinjaman dan insurans dan bukan daripada pengambilan risiko yang lebih tinggi dalam aktiviti perdagangan dan perbendaharaan. Pada amnya, institusi kewangan mengekalkan strategi perdagangan dan pelaburan berhemat mereka, dan lebih aktif dalam mengurus dedahan kepada risiko pasaran. Dedahan risiko ini sama ada menunjukkan trend menurun atau tidak berubah sepanjang dua tahun yang lalu. Strategi mengurus risiko insurans dengan lebih baik oleh penanggung insurans hayat dalam persekitaran kadar faedah semasa yang rendah juga telah menguatkan daya tahan kewangan institusi ini. Hasil ujian tekanan yang dijalankan pada peringkat makro dan mikro terus menunjukkan bahawa bank dan penanggung insurans mempunyai daya tahan untuk menghadapi pelbagai kejutan ekonomi dan pasaran.

Pada tahun 2012, Jawatankuasa Kestabilan Kewangan (Financial Stability Committee, FSC)[1] dan Jawatankuasa Eksekutif Kestabilan Kewangan (Jawatankuasa Eksekutif)[2] (Financial Stability Executive Committee, FSEC) Bank masing-masing bermesyuarat sebanyak tiga dan dua kali. Tumpuan perbincangan adalah pada perkembangan dalam pemberian pinjaman dan pasaran harta tanah, kemungkinan pengembangan dalam aktiviti institusi kewangan bukan bank (IKBB) menimbulkan risiko kepada kestabilan kewangan, serta tindakan dasar (termasuk kesan daripada langkah yang telah diambil) awalan sebagai persiapan menghadapi risiko ini. Ini termasuk khususnya isu berkaitan dengan mengurus cabaran yang timbul daripada dedahan sistem kewangan kepada isi rumah, harga harta kediaman dan lot kedai yang meningkat, kemungkinan penawaran berlebihan kompleks beli-belah dan ruang pejabat, dan implikasi penularan daripada aktiviti penyahleveraj oleh institusi kewangan Eropah dan daripada operasi institusi kewangan Malaysia di luar negeri. Jawatankuasa ini, pada amnya, juga mempertimbangkan risiko yang ditimbulkan oleh institusi kewangan yang penting dari segi sistemik, terutamanya institusi di luar pengawalseliaan Bank. Walaupun risiko tersebut didapati masih lagi rendah, namun langkah berjaga-jaga terus diambil.

Hasil penilaian terhadap Malaysia di bawah Program Penilaian Sektor Kewangan mengesahkan kekukuhan dan daya tahan sektor kewangan Malaysia, tahap pematuhan rangka kerja pengawalan dan penyeliaan serta sistem insurans deposit, yang tinggi kepada piawaian antarabangsa, dan kemantapan infrastruktur pasaran kewangan

Malaysia dinilai buat kali pertamanya di bawah Program Penilaian Sektor Kewangan (Financial Sector Assessment Program, FSAP) pada tahun 2012. Penilaian FSAP, yang dijalankan secara bersama oleh Tabung Kewangan Antarabangsa (International Monetary Fund, IMF) dan Bank Dunia (World Bank), menyediakan kajian yang mendalam terhadap kestabilan sektor kewangan sesebuah negara. Hasil daripada penilaian terhadap Malaysia mengesahkan kekukuhan dan daya tahan sektor kewangan Malaysia, tahap pematuhan rangka kerja pengawalan dan penyeliaan dalam sektor perbankan, insurans dan sekuriti, serta sistem insurans deposit, yang tinggi kepada piawaian antarabangsa, dan

[1] FSC merupakan forum peringkat tinggi dalam Bank yang bertanggungjawab untuk membincangkan dan meluluskan langkah dasar tentang isu kestabilan kewangan dan bidang kelemahan yang baru timbul, yang boleh mengakibatkan risiko kepada kestabilan kewangan. FSC memutuskan dasar kestabilan kewangan dan kehematan makro serta tindakan penyeliaan terhadap pihak yang dikawal selia oleh Bank, dan jika perlu, mengemukakan cadangan kepada Jawatankuasa Eksekutif Kestabilan Kewangan menurut Akta Bank Negara Malaysia 2009.

[2] Jawatankuasa Eksekutif, yang ditubuhkan di bawah Akta Bank Negara Malaysia 2009, membuat keputusan tentang cadangan Bank untuk mengeluarkan arahan kestabilan kewangan atau memberikan bantuan mudah tunai kepada entiti yang tidak dikawal selia oleh Bank, atau menghulurkan bantuan modal kepada pihak yang dikawal selia oleh Bank, dengan tujuan menghindari atau mengurangkan risiko kepada kestabilan kewangan. Jawatankuasa Eksekutif ini terdiri daripada Gabenor, seorang Timbalan Gabenor, Ketua Setiausaha Perbendaharaan, Ketua Pegawai Eksekutif Perbadanan Insurans Deposit Malaysia, Pengerusi Suruhanjaya Sekuriti Malaysia (ahli yang baru dilantik berkuat kuasa bulan Disember 2012), pakar teknikal bebas terpilih dan ketua agensi penyeliaan yang lain (jika berkaitan).

kemantapan infrastruktur pasaran kewangan. Penilaian tersebut turut mengiktiraf usaha yang telah pun dijalankan untuk memperkukuh rangka kerja pengawalan dan penyeliaan. Ini termasuk terutamanya pembaharuan perundangan sektor kewangan yang diluluskan pada bulan Disember 2012, yang merangkumi sebahagian besar daripada saranan penambahbaikan FSAP. Risiko yang dikenal pasti untuk diberikan pemantauan yang teliti di bawah penilaian tersebut, iaitu tahap keberhutangan isi rumah yang tinggi, harga rumah yang meningkat dan pertumbuhan kredit yang pesat, telah pun termasuk dalam skop pengawasan Bank.

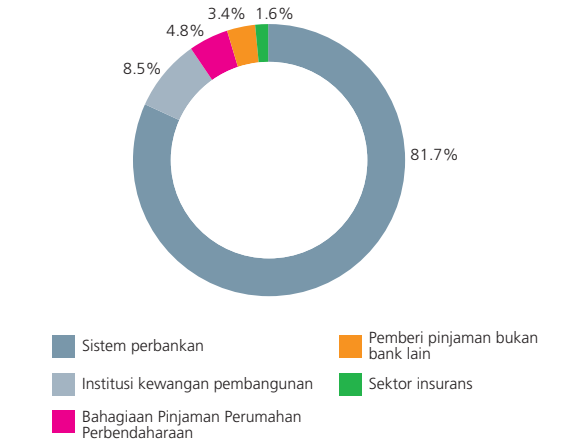
Persekitaran luaran dijangka kekal mencabar pada tahun 2013. Risiko utama kepada sektor kewangan Malaysia masih berpunca daripada kelemahan menyeluruh keadaan ekonomi luaran yang menular menerusi saluran perdagangan. Prospek ekonomi dan kewangan dalam negeri dan serantau yang lebih memberangsangkan dijangka memberikan sokongan dalam menghadapi risiko ini. Sektor kewangan Malaysia berada pada kedudukan yang baik untuk menghadapi perkembangan luaran yang buruk memandangkan terdapat penampan kewangan yang kukuh, pengaturan institusi yang menyeluruh untuk bertindak balas kepada risiko seluruh sistem, dan yang paling penting, penambahbaikan yang mantap dan berterusan dalam amalan pengurusan risiko kredit, pasaran dan operasi bank. Keadaan mudah tunai dan pembiayaan pada tahun 2013 juga dijangka terus menyokong pengantaraan dalam negeri oleh institusi kewangan di Malaysia. Aktiviti pengembangan perniagaan dan pemberian pinjaman institusi kewangan bukan bank (IKBB), paras hutang (leveraj) isi rumah berpendapatan rendah yang agak tinggi dan perkembangan dalam pasaran harta tanah merupakan sektor yang akan terus dipantau dengan teliti oleh Bank. Ini juga memerlukan penyelarasan dan perbincangan dengan pihak berkuasa berkaitan yang lain terus berada pada tahap yang tinggi.

MENGURUSKAN RISIKO YANG BERPUNCA DARIPADA TAHAP KEBERHUTANGAN ISI RUMAH

Pertumbuhan peminjaman isi rumah menjadi sederhana buat tahun kedua berturut-turut, dengan pertumbuhan tahunan sebanyak 13% (2011: +13.4%). Ini sebahagian besarnya mencerminkan pertumbuhan lebih perlahan dalam pemberian pinjaman bank kepada sektor isi rumah kepada 11.6% (2011: +12.9%, 2010: +13.4%). Paras hutang isi rumah kepada KDNK bagaimanapun meningkat kepada 80.5% daripada KDNK ekoran pertumbuhan KDNK nominal yang lebih perlahan (2012: +6.4%; 2011: +10.8%). Bank kekal sebagai penyedia kredit yang paling dominan kepada isi rumah. Termasuk syarikat insurans dan institusi kewangan pembangunan (IKP) yang dikawal selia oleh Bank, bahagian agregat institusi yang dikawal selia Bank daripada jumlah kredit kepada isi rumah adalah kira-kira 92% (Rajah 1.1).

Rajah 1.1

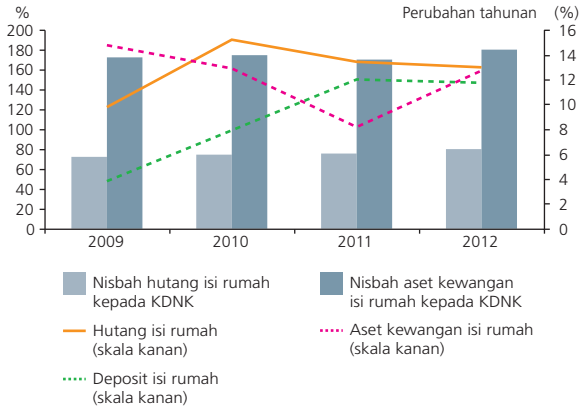
Sektor Isi Rumah: Komposisi Penyedia Kredit



Sumber: Bank Negara Malaysia dan Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan

Rajah 1.2

Sektor Isi Rumah: Hutang dan Aset Kewangan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Bahagian pemberian pinjaman isi rumah daripada jumlah pemberian pinjaman bank kekal stabil antara 54% hingga 56% sejak tahun 2006.

Kualiti kredit pinjaman isi rumah daripada sistem perbankan kekal kukuh dan terus bertambah baik disokong oleh amalan pengurusan risiko kredit dan pengunderaitan yang mapan

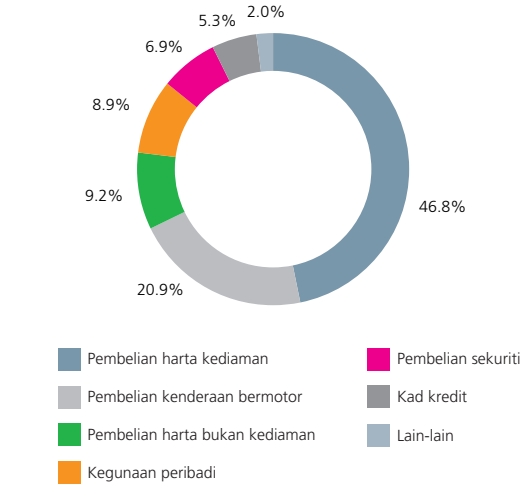
Dari perspektif kestabilan kewangan, risiko yang berkaitan dengan sektor isi rumah pada amnya kekal tidak berubah sejak tahun 2011. Penunjuk daya tahan isi rumah keseluruhan adalah kukuh dengan jumlah penampan aset kewangan dan penampan aset kewangan mudah tunai isi rumah kekal stabil (Rajah 1.2). Yang lebih penting, penunjuk dalam sektor perbankan terus memberi sokongan kepada kualiti kredit keseluruhan pinjaman isi rumah daripada sistem perbankan yang kukuh. Di samping itu, prospek keadaan guna tenaga dan pendapatan adalah stabil bagi tahun 2013, yang menandakan bahawa isi rumah berpotensi untuk mengurus tekanan kewangan yang turut disahkan oleh FSAP.

Pemberian pinjaman bank kepada isi rumah

Pemberian pinjaman bank yang baharu kepada sektor isi rumah terus didorong sebahagian besarnya oleh pinjaman untuk pembelian aset. Sejumlah RM166.3 bilion atau lebih 80% daripada pinjaman baharu kepada isi rumah pada tahun 2012 adalah untuk pembelian harta tanah, kenderaan, dan pelaburan dalam saham berharga tetap Amanah Saham Nasional Berhad yang menambah kekayaan isi rumah (Rajah 1.3). Kredit tidak bercagar oleh bank menyumbangkan kurang daripada 10% daripada peningkatan pemberian pinjaman bank terkumpul kepada sektor isi rumah, dan bahagiannya daripada jumlah pinjaman sistem perbankan kekal mendatar sejak tahun 2009 (2012: 8%). Sejak tahun 2011, pertumbuhan pembayaran balik hutang oleh isi rumah mengatasi pertumbuhan pengeluaran pinjaman (Rajah 1.4). Ini telah menyumbang kepada kadar pengumpulan hutang isi rumah agregat yang lebih perlahan. Nisbah keseluruhan pinjaman terjejas bagi portfolio isi rumah bank bertambah baik pada tahun 2012 kepada 1.5% daripada 1.8% pada akhir tahun 2011 (Rajah 1.5). Jangkaan kerugian

Rajah 1.3

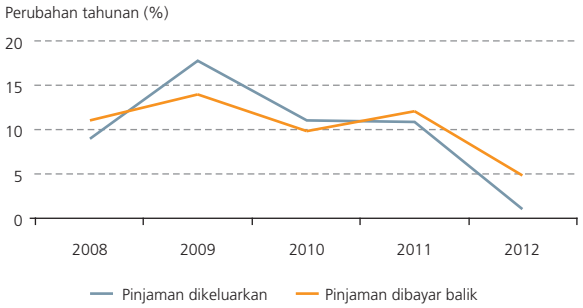
Sektor Isi Rumah, Sistem Perbankan: Dedahan Mengikut Tujuan Pembiayaan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.4

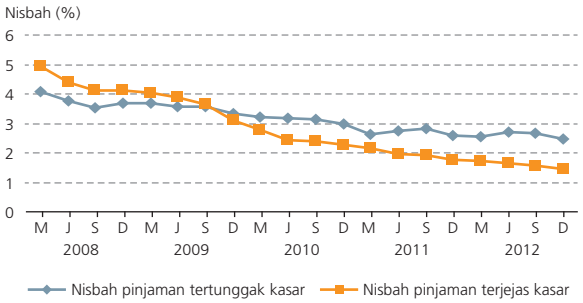
Sektor Isi Rumah, Sistem Perbankan: Pengeluaran dan Pembayaran Balik Pinjaman



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.5

Sektor Isi Rumah, System Perbankan: Delinkuensi



Sumber: Bank Negara Malaysia

daripada portfolio isi rumah juga kekal terurus mengambil kira kerugian purata akibat mungkir dan kebarangkalian purata mungkir yang stabil (Jadual 1.1, 1.2 dan 1.3). Seandainya semua insiden mungkir ini berlaku serentak, amaun kerugian yang mungkin terpaksa ditanggung oleh bank boleh mencecah RM6.1 bilion. Meskipun insiden mungkir ini meningkat sekali ganda, amaun jangkaan kerugian dianggarkan sebanyak RM12.2 bilion dan masih lagi dalam lingkungan penampan modal bank yang ada, iaitu melebihi RM80 bilion pada akhir tahun 2012.

Jadual 1.1

Sektor Isi Rumah, Sistem Perbankan: Purata Kebarangkalian Mungkir (PD)

	2010	2011	2012
	%		
Pembelian harta kediaman	3.1	3.1	2.5
Pembelian kenderaan bermotor	3.7	3.2	2.8
Pembiayaan tidak bercagar	4.1	3.5	3.5

Sumber: Bank Negara Malaysia

Jadual 1.2

Sektor Isi Rumah, Sistem Perbankan: Purata Kerugian Akibat Mungkir (LGD)

	2010	2011	2012
	%		
Pembelian harta kediaman	20	19	18
Pembelian kenderaan bermotor	49	48	49
Pembiayaan tidak bercagar	71	77	76

Sumber: Bank Negara Malaysia

Jadual 1.3

Sektor Isi Rumah, Sistem Perbankan: Kerugian Dijangka

	2010	2011	2012
	RM bilion		
Pembelian harta kediaman	1.4	1.5	1.3
Pembelian kenderaan bermotor	2.0	1.9	1.8
Pembiayaan tidak bercagar	2.1	2.2	2.4

Sumber: Bank Negara Malaysia

Memandangkan sebahagian besar (56%) pinjaman kepada isi rumah adalah untuk pembelian harta tanah, tumpuan dasar menggalakkan harga harta tanah yang mampan, terutamanya dalam pasaran perumahan, merupakan usaha bagi meringankan bebanan hutang yang ditanggung isi rumah dan untuk mengelak pertambahan risiko dalam pasaran ini. Ini termasuk memastikan aktiviti pemberian pinjaman bank tidak mencetuskan pelaburan spekulatif yang melampau dalam sektor harta tanah. Sejak pelaksanaan nisbah pinjaman kepada nilai (loan-to-value, LTV) pada bulan November 2010 bagi pinjaman perumahan ketiga dan seterusnya oleh seseorang peminjam, pertumbuhan pemberian pinjaman bank untuk pembelian harta kediaman menjadi stabil pada 12.8% (2011: +12.7%; 2010: +12.9%; 2009: +8.8%). Dalam tempoh yang sama, pemberian pinjaman kepada isi rumah untuk pembelian lot kedai meningkat lebih perlahan buat tahun kedua berturut-turut pada 15.4% (2011: +18.5%; 2010: +20.3%; 2009: +12.8%). Walau bagaimanapun, bilangan peminjam yang mempunyai beberapa pinjaman perumahan kembali meningkat dalam tahun 2012 (+3.4%), sungguhpun jumlahnya lebih kecil, sekali gus menandakan kemungkinan bermula semula permintaan terhadap kredit perumahan untuk tujuan pelaburan. Angka ini bagaimanapun mewakili kurang daripada 3% daripada jumlah keseluruhan peminjam pinjaman perumahan atau 13.7% daripada pinjaman perumahan terkumpul, yang tidak banyak berubah daripada tahun 2011. Trend yang sama diperhatikan pada bilangan akaun pinjaman berbilang bagi pembelian lot kedai. Pelaksanaan pusingan kedua semakan menaik terhadap cukai keuntungan harta tanah (real property gains tax, RPGT) yang dikuatkuasakan pada 1 Januari 2013 akan memberikan kesan penyederhanaan terhadap pulangan pembelian pelaburan sedemikian (Jadual 1.4). Hal ini penting bagi memastikan unit perniagaan kecil terus mempunyai akses kepada premis perniagaan mampu milik. Sementara itu, pinjaman untuk pembelian kenderaan bermotor meningkat dengan lebih nyata pada 7.7% untuk merangkumi 20.9% daripada dedahan bank kepada isi rumah (2011: +5.9% untuk merangkumi dedahan sebanyak 21.6%) (Rajah 1.3). Lebih 70% daripada pinjaman bank kepada segmen ini adalah untuk pembelian kenderaan bermotor baharu berikutan bertambahnya pelancaran model baharu ke dalam pasaran pada tahun 2012 dan pulihnya rantaian bekalan selepas mengalami gangguan yang teruk akibat bencana alam di Thailand dan Jepun pada tahun 2011.

Jadual 1.4

Cukai Keuntungan Harta Tanah (RPGT) atas Pelupusan Harta Tanah

Pelupusan harta tanah	RPGT berkuat kuasa:		
	1 Jan 2010	1 Jan 2012	1 Jan 2013
Dalam tahun pertama dan kedua	5%	10%	15%
Dalam tahun ketiga hingga kelima	5%	5%	10%
Selepas tahun kelima	0%	0%	0%

Sumber: Kementerian Kewangan Malaysia

Tingkah laku pembayaran balik dalam kalangan pemegang kad kredit nyata lebih baik pada tahun 2012. Bilangan pemegang kad kredit yang membuat bayaran bulanan dengan segera bagi baki minimum yang perlu dibayar bagi kad kredit telah bertambah sebanyak 2.3%. Pemegang kad kredit juga membuat bayaran yang lebih besar bagi hutang kad kredit yang sedia ada, lalu menyebabkan penurunan baki pusingan (baki kad kredit yang berulang) sebanyak 5.5%. Kira-kira sepertiga daripada pemegang kad membuat bayaran penuh jumlah bil kad kredit setiap bulan. Trend ini telah menyebabkan kadar peningkatan baki kad kredit terkumpul nyata lebih perlahan pada tahun 2012, iaitu 1.5% (2011: +8.1%; 2010: +15%) walaupun bilangan transaksi kad lebih tinggi tahun ini (2012: 309.2 juta dengan nilai RM99 bilion; 2011: 302 juta dengan nilai RM93.7 bilion; 2010: 284.1 juta dengan nilai RM84.9 bilion). Tahun 2012 juga menyaksikan penggabungan selanjutnya hutang kad kredit lantas menyebabkan bilangan kad dengan baki pusingan dalam edaran lebih rendah (mencakupi 61% daripada jumlah bilangan kad dalam edaran kepada 51%). Bank juga lebih teliti dalam pemberian kemudahan kad kredit. Meskipun permohonan untuk kad kredit baharu meningkat kepada 2.3 juta (2011: 2.2 juta) pada tahun 2012, kurang separuh daripada permohonan tersebut diluluskan, sekali gus menyebabkan nisbah kelulusan-kepada-permohonan yang lebih konservatif, iaitu 48.7% (2011: 50.1%). Berikutan langkah Bank untuk mengehadkan bilangan kad yang boleh dimiliki oleh individu yang pendapatan tahunannya kurang daripada RM36,000, kira-kira 76% pemegang kad utama memegang kad daripada satu atau dua pengeluar kad sahaja.

Amalan pemberian pinjaman bank kekal teguh, dan diperkukuh oleh pelaksanaan Garis Panduan Mengenai Amalan Pembiayaan yang Bertanggungjawab yang berkuat kuasa pada 1 Januari 2012. Bank lebih menyeluruh dalam menilai keupayaan membayar untuk memastikan bahawa isi rumah yang meminjam, terutamanya dalam kumpulan berpendapatan rendah, mempunyai keupayaan membayar balik hutang mereka sepanjang tempoh pembiayaan tanpa sebarang masalah besar. Ini dilihat pada penampan yang lebih berhemat yang disediakan oleh bank dalam pengiraan nisbah khidmat bayaran hutang, proses dan dokumentasi lebih baik berhubung peraturan pengesahan pendapatan, dan penambahbaikan kriteria penerimaan pelanggan. Bank melalui penyeliaannya, terus membuat pemantauan yang teliti tentang sejauh mana insiden pengecualian kredit (pinjaman diluluskan di luar kriteria penerimaan kredit bank) berlaku dalam bank. Ini menyebabkan beberapa bank mengambil tindakan untuk terus memperkukuh dasar, prosedur dan tadbir urus sedia ada bagi pengecualian kredit. Sebilangan bank juga mengkaji semula kad skor kredit runcit sedia ada untuk mendapatkan maklumat tambahan dan lebih terperinci bagi menambah baik pemprofilan dan pemantauan risiko mengikut segmen peminjam yang dikelompokkan mengikut umur, pendapatan, nisbah khidmat bayar hutang, lokasi harta tanah dan pekerjaan. Nisbah tunggakan yang rendah bagi pinjaman isi rumah juga disokong oleh proses kutipan bayaran hutang yang cekap dalam institusi perbankan. Ini membolehkan bank mengambil tindakan pemulihan hutang yang awal dan kutipan semula hutang. Pada tahun 2012, Bank mendapati bahawa kawalan yang wujud dalam bank untuk tujuan ini adalah mencukupi.

Mencerminkan kesemua amalan ini, kualiti pinjaman isi rumah sistem perbankan kekal kukuh dan bertambah baik pada tahun 2012. Dalam segmen terbesar pinjaman isi rumah, iaitu pinjaman perumahan, analisis vintaj menunjukkan penurunan kadar mungkir sejak beberapa tahun yang lalu (Rajah 1.6). Nisbah terjejas kasar pinjaman perumahan selanjutnya menurun kepada 1.9% pada tahun 2012 (2011: 2.3%) (Rajah 1.7), didorong terutamanya oleh penurunan amaun terjejas kasar (2012: -10.4%; 2011: -17.9%). Hutang tertunggak perumahan juga kekal rendah, mencakupi hanya 1.9% daripada jumlah pinjaman perumahan.

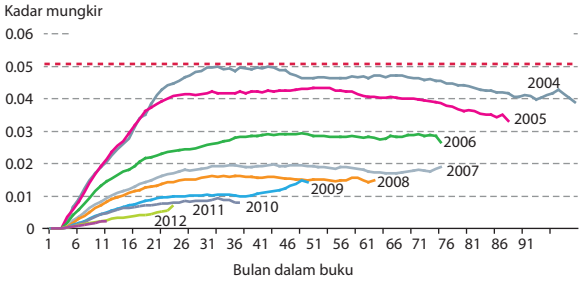
Trend yang serupa juga dilihat pada kategori pinjaman isi rumah yang lain dalam sistem

perbankan. Nisbah terjejas menunjukkan trend menurun yang menyeluruh sejak tahun 2006 (Jadual 1.5 dan 1.6). Gabungan jumlah jangkaan kerugian daripada portfolio pinjaman bank kepada isi rumah, iaitu sebanyak RM6.1 bilion pada tahun 2012, telah menurun lebih daripada separuh sejak tahun 2006. Berikutan penilaian kemampuan membayar yang bertambah baik, dedahan bank kepada segmen peminjam berpendapatan rendah (pendapatan bulanan RM3,000 atau kurang) adalah lebih rendah, iaitu 15.9% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan (2011: 17.2%). Berdasarkan pengalaman kerugian masa lalu, kemungkinan kerugian akibat kemungkiran yang mungkin dilakukan oleh kumpulan ini dijangka tidak melebihi RM1.9 bilion atau 1% daripada modal asas sistem perbankan.

Kadar pinjaman bank bagi semua kategori pinjaman pada amnya kekal stabil pada tahun 2012. Meskipun bank terus berdepan dengan beberapa kekangan data dan sistem pada tahap yang berbeza dalam usaha menuju ke arah amalan penentuan harga berasaskan pengetahuan risiko yang lebih mantap, terdapat penambahbaikan sejak Laporan Tahun 2011 dikeluarkan, terutamanya penggunaan andaian yang lebih baik bagi menganggarkan kemungkinan kerugian kredit bagi segmen peminjam tertentu dengan menggunakan data dan pengalaman kerugian masa lalu yang lebih panjang. Cara ini membolehkan kadar pembiayaan lebih hampir kepada paras yang mencerminkan profil risiko pinjaman.

Rajah 1.6

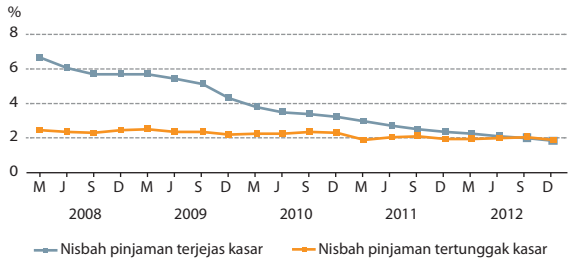
Sektor Isi Rumah, Sistem Perbankan: Analisis Vintaj bagi Pinjaman Perumahan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.7

Sektor Isi Rumah, Sistem Perbankan: Delinkuensi - Pembelian Harta Kediaman



Sumber: Bank Negara Malaysia

Jadual 1.5

Sektor Isi Rumah, Sistem Perbankan: Nisbah Pinjaman Tertunggak Kasar

Nisbah (%)	2010	2011	2012
Keseluruhan	3.0	2.6	2.5
Pembelian harta kediaman	2.3	2.0	1.9
Pembelian kenderaan bermotor	6.2	5.5	5.5
Kegunaan peribadi	1.6	1.7	1.3
Kad kredit	3.8	2.4	1.1
Pembelian sekuriti	1.3	1.1	1.1

Sumber: Bank Negara Malaysia

Jadual 1.6

Sektor Isi Rumah, Sistem Perbankan: Nisbah Pinjaman Terjejas Kasar

Nisbah (%)	2010	2011	2012
Keseluruhan	2.3	1.8	1.5
Pembelian harta kediaman	3.2	2.3	1.9
Pembelian kenderaan bermotor	1.2	1.2	1.1
Kegunaan peribadi	2.5	2.0	1.8
Kad kredit	1.9	1.8	1.3
Pembelian sekuriti	0.7	0.4	0.2

Sumber: Bank Negara Malaysia

Pemberian pinjaman institusi kewangan bukan bank (IKBB) kepada isi rumah

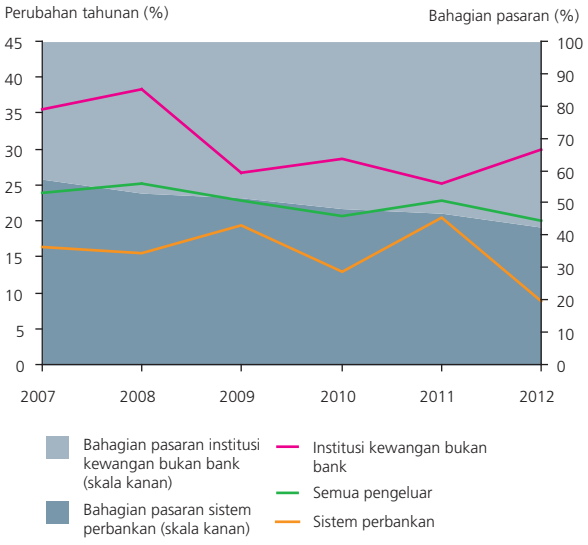
IKBB, termasuk IKP yang dikawal selia oleh Bank, mencakupi kira-kira 12% daripada jumlah kredit kepada sektor isi rumah (Rajah 1.1). Namun secara kolektif, kelompok institusi ini menyediakan kredit pembiayaan peribadi yang besar (57%) kepada isi rumah dan kredit ini meningkat dengan ketara dalam beberapa tahun kebelakangan ini. Pada tahun 2012, kredit keseluruhan bagi semua kemudahan pembiayaan yang ditawarkan oleh

tiga IKBB terbesar (sebuah IKP, sebuah koperasi besar dan sebuah institusi kredit perumahan) berkembang pada kadar yang lebih pantas, iaitu 23.1% (2011: +17.1%). Pengembangan kredit yang kukuh ini didorong terutamanya oleh peningkatan aktiviti pembiayaan peribadi pada kadar paling pantas setakat ini, iaitu 30% (2011: +25.1%; 2010: +28.7%) (Rajah 1.8). Bagi kumpulan IKBB ini, lebih 80% daripada portfolio pinjaman merangkumi pembiayaan peribadi berbanding hanya 5% bagi pinjaman sistem perbankan. Pada tahun 2012, IKBB meluluskan lebih 600,000 kemudahan pembiayaan peribadi baharu bernilai RM43 bilion (+63.7%). Jumlah ini jauh lebih besar daripada kemudahan pembiayaan peribadi baharu yang diluluskan oleh bank, yang mencatat penurunan sebanyak 6.2% kepada RM19.4 bilion. Dengan segmen pinjaman isi rumah yang lain meningkat dengan lebih perlahan, pembiayaan peribadi sebagai bahagian daripada jumlah hutang isi rumah terus meningkat pada tahun 2012 kepada 17% (2011: 16%; 2010: 14.8%).

Kira-kira 80% daripada pembiayaan peribadi oleh IKBB diberikan kepada isi rumah yang berkhidmat dengan Kerajaan di bawah skim potongan gaji automatik yang ditadbir oleh Biro Perkhidmatan Angkasa (BPA). Mengikut kategori pendapatan, sebahagian besar peminjam IKBB mempunyai pendapatan bulanan kurang daripada RM3,000. Skim BPA menetapkan nilai ambang potongan agregat sebanyak 60% daripada jumlah pendapatan peminjam, setelah ditolak potongan berkanun dan potongan langsung lain daripada pendapatan. Keperluan ini bertujuan mengurangkan risiko kredit dengan ketara dan adalah penting dalam menyokong kualiti portfolio pembiayaan IKBB dengan mengambil kira infrastruktur pengurusan risiko kredit di kebanyakan IKBB. Oleh itu, nisbah terjejas bagi pembiayaan peribadi yang diberikan oleh IKBB kekal rendah pada 1.6% berbanding dengan 1.8% bagi pembiayaan peribadi oleh sistem perbankan.

Rajah 1.8

Sektor Isi Rumah: Perubahan Tahunan dan Bahagian Pasaran Pembiayaan Peribadi Bank dan Institusi Kewangan Bukan Bank



Sumber: Bank Negara Malaysia

Pembiayaan peribadi oleh institusi kewangan bukan bank berkembang dengan jauh lebih besar dan meningkat dari segi saiz dan tempoh

Perkembangan dalam aktiviti pemberian pinjaman oleh IKBB bukan merupakan suatu kebimbangan signifikan dari perspektif kestabilan kewangan pada masa ini memandangkan profil risiko kredit yang rendah bagi portfolio pembiayaan dan terdapatnya jaminan kerja bagi kebanyakan peminjam ini. IKP yang merupakan penyedia utama pembiayaan peribadi juga tertakluk kepada pengawasan langsung Bank dan perlu mematuhi keperluan pembiayaan berhemat dan bertanggungjawab, yang ditetapkan oleh Bank. Sungguhpun begitu, Bank terus mengawasi aktiviti yang dijalankan oleh IKBB yang lain dan kemungkinan kesan limpahannya yang lebih luas kepada sektor isi rumah.

Amalan pemberian pinjaman IKBB kepada sektor isi rumah, terutamanya isi rumah berpendapatan rendah, sedang dipantau dengan rapi. Di bawah pakej pembiayaan yang diperkenalkan baru-baru ini oleh beberapa IKBB, amaun pembiayaan maksimum meningkat sekali ganda dalam tempoh empat tahun yang lalu. Pada tahun 2012, amaun pembiayaan purata bagi kemudahan pembiayaan peribadi yang diberikan oleh IKBB (pada RM68,000) adalah lebih tinggi sebanyak 26% berbanding pada tahun sebelumnya, dan 30.2% lebih tinggi daripada kemudahan pembiayaan peribadi purata yang disediakan

oleh bank. Bahagian kemudahan pembiayaan peribadi baharu oleh IKBB bagi amaun melebihi RM100,000 turut meningkat dengan ketara kepada 26% daripada jumlah kemudahan baharu yang diluluskan (2011: 15%). Bagi mematuhi nilai ambang potongan gaji, pakej-pakej ini membenarkan tempoh pembayaran balik yang lebih panjang, atau dalam sesetengah kes, pembayaran balik pokok dan faedah sekali gus apabila mencapai usia persaraan. Kadar pembiayaan bagi kemudahan pembiayaan peribadi yang ditawarkan oleh IKBB juga menurun serendah 3.25% setahun pada kadar sama rata atau kira-kira 5.5% setahun berasaskan kadar efektif. Dana bagi operasi pembiayaan IKBB yang utama ini lazimnya adalah daripada deposit tetap yang mencakupi sehingga 85% daripada jumlah pendanaan dan sebahagian bakinya diperoleh daripada peminjaman bank. Tempoh matang yang lama bagi portfolio pembiayaan IKBB (dari 20 hingga 25 tahun bagi pembiayaan peribadi) berbanding dengan sumber pendanaan jangka pendek (kebanyakannya deposit dengan tempoh matang tidak melebihi 12 bulan) menimbulkan ketakpadanan pendanaan dan risiko mudah tunai yang ketara. Pada akhir tahun 2012, nisbah pinjaman-kepada-deposit bagi IKBB ini adalah antara 77% hingga setinggi 125%. Kebergantungan yang rendah kepada peminjaman bank sebanyak kira-kira RM2.6 bilion atau 1.4% daripada modal asas sistem perbankan bagaimanapun telah mengehadkan kemungkinan limpahan risiko daripada IKBB kepada sistem perbankan.

Pengedaran meluas pakej pembiayaan ini oleh IKBB telah menggalakkan peningkatan tahap leveraj dalam kalangan isi rumah dan mengecilkan penampan yang sedia ada untuk isi rumah bagi menangani kejutan pendapatan. Kedudukan leveraj peminjam berpendapatan bulanan RM3,000 atau kurang adalah jauh lebih tinggi daripada mereka dalam kumpulan pendapatan yang lain. Ini juga mendorong isi rumah untuk berbelanja lebih tinggi hingga melangkaui sumber pendapatan mereka seperti dicerminkan oleh kegagalan membayar hutang yang lebih nyata dalam kalangan mereka yang berpendapatan rendah. Di samping itu, jumlah peminjam yang mempunyai lebih daripada dua akaun pembiayaan peribadi terkumpul dengan IKBB juga bertambah sebanyak 27% sejak tahun 2008. Bilangan peminjam muda dalam lingkungan umur 20 hingga 29 tahun telah bertambah untuk mencakupi 29.2% daripada jumlah pembiayaan peribadi terkumpul oleh IKBB dalam tempoh yang sama.

Trend yang dinyatakan di atas telah dikongsi dengan Suruhanjaya Koperasi Malaysia, selaku pengawal selia industri koperasi, yang telah mengeluarkan arahan kepada koperasi untuk mematuhi amalan pemberian pinjaman yang bertanggungjawab, sama seperti Garis Panduan Mengenai Amalan Pembiayaan yang Bertanggungjawab yang dikeluarkan kepada bank. Bank juga mengajukan pandangan ini terus kepada Lembaga Pengarah dan pihak pengurusan kanan IKBB utama, yang buat masa ini tidak tertakluk kepada mana-mana bentuk pengawasan pengawalseliaan, dengan saranan kepada institusi ini untuk mematuhi amalan pembiayaan yang bertanggungjawab, yang juga seharusnya melibatkan semakan semula sasaran pertumbuhan pinjaman ke paras yang lebih mampan sejajar dengan amalan pembiayaan yang bertanggungjawab. Bank juga telah meningkatkan kekerapan semakan penyeliaannya terhadap IKBB yang di bawah kawal selianya. IKBB yang dikawalselia ini dikehendaki menambah baik pengiraan nisbah pembayaran balik hutang dengan memasukkan, antara lain, tanggungjawab membayar balik yang bukan merupakan sebahagian daripada potongan gaji automatik supaya mencerminkan secukupnya penampan yang berhemat untuk isi rumah memenuhi perbelanjaan asas dan luar jangka, dan mengkaji semula ciri produk pinjaman, termasuk tempoh bayaran balik, yang berkemungkinan menggalakkan peminjaman yang tidak bertanggungjawab dan tidak berhemat oleh isi rumah. Undang-undang baharu yang diluluskan dan pindaan terhadap Akta Bank Negara Malaysia 2009 yang dibuat baru-baru ini, memberi kuasa kepada Bank untuk menangani risiko daripada entiti yang di luar bidang pengawalseliaannya.

Kerajaan terus memperkenalkan langkah bersasaran untuk membantu individu dalam kumpulan berpendapatan rendah hingga sederhana untuk menangani kenaikan kos sara hidup, terutamanya di pusat bandar. Langkah ini termasuk bantuan kewangan tambahan yang diberikan kepada segmen isi rumah yang disasarkan dan usaha yang sedang dilaksanakan untuk menambah baik sistem pengangkutan awam. Selain itu, pembinaan rumah di bawah Skim Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA) yang telah bermula akan meningkatkan penawaran rumah mampu milik. Kerajaan juga memperuntukkan sebanyak RM1.9 bilion lagi pada tahun 2013 untuk pembinaan 123,000 unit rumah mampu milik tambahan di beberapa

lokasi strategik di seluruh negara. Pada tahun 2012, Bank meneruskan kerjasama rapat dengan agensi kerajaan yang berkaitan untuk meluaskan jangkauan Skim Rumah Pertamaku bagi membantu isi rumah berpendapatan rendah hingga sederhana yang layak untuk memiliki rumah. Syarat kelayakan bagi Skim Rumah Pertamaku diperluas berkuat kuasa bulan Januari 2013 dengan meningkatkan nilai ambang pendapatan bulanan maksimum dan had maksimum bagi harga rumah yang termasuk di bawah skim ini untuk memanfaatkan lebih banyak pembeli rumah. Untuk memastikan langkah ini tidak akan menyebabkan perbelanjaan yang melangkaui batas kewangan isi rumah yang layak, pembiayaan di bawah skim ini masih tertakluk kepada penilaian pengunderaitan dan kemampuan membayar.

Bagi peminjam yang menghadapi masalah kewangan, pengaturan institusi yang sudah pun diwujudkan untuk kaunseling, penyusunan semula dan penggabungan hutang terus menyediakan saluran penting kepada mereka untuk mendapatkan bantuan agar dapat memenuhi tanggungjawab melunaskan hutang dengan lebih baik lagi. Pada tahun 2012, lebih banyak peminjam (tambahan sebanyak 13% daripada tahun 2011) mendapatkan khidmat kaunseling hutang daripada Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK). Daripada 35,825 peminjam yang berkunjung ke AKPK, sebanyak 16,137 peminjam atau 45% telah diberikan bantuan lanjut menerusi program pengurusan hutang AKPK. Kira-kira 66% daripada individu yang mengikuti program pengurusan hutang ini terdiri daripada mereka yang mempunyai pendapatan bulanan RM3,000 atau kurang. Dengan bertambahnya pinjaman yang diberikan oleh IKBB, AKPK dalam proses untuk memperluas khidmat pengurusan dan kaunseling hutang supaya meliputi peminjam daripada IKBB.

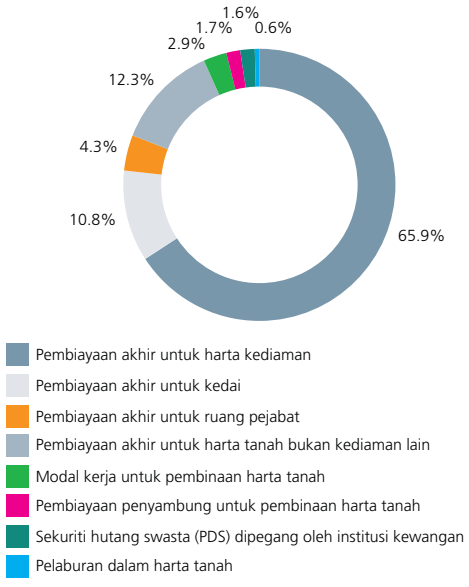
MENGURUSKAN PERKEMBANGAN DALAM PASARAN HARTA TANAH DALAM NEGERI

Perkembangan dalam pasaran harta tanah mempunyai kesan kepada kestabilan kewangan melalui impak potensi kerugian daripada pinjaman delinkuen termasuk yang dicagarkan dengan harta tanah, kemungkiran dalam sekuriti pendapatan tetap yang dipegang, dan perubahan dalam penilaian aset harta tanah yang terdapat dalam penyata kewangan institusi kewangan.

Jika pasaran harta tanah menjadi lemah, risiko mungkir mungkin meningkat apabila dikaitkan dengan kemerosotan yang lebih meluas dalam aktiviti sektor benar dan keadaan pengangguran yang tinggi. Pada akhir tahun 2012, dedahan institusi kewangan kepada pasaran harta tanah dalam negeri berjumlah kira-kira RM480 bilion (Rajah 1.9). Ini terutamanya dalam bentuk pinjaman langsung dan sebahagian kecilnya lagi ialah pemegangan sekuriti hutang. Dedahan bank kepada pasaran harta tanah berjumlah RM458.9 bilion atau 24% daripada aset sistem perbankan. Sebahagian besar (66.2%) daripada jumlah ini adalah dalam bentuk pembiayaan akhir untuk pembelian harta kediaman yang juga merupakan bahagian terbesar (27.4%) daripada pinjaman terkumpul sistem perbankan. Pembiayaan akhir untuk pembelian harta bukan kediaman, modal kerja dan pembiayaan penyambung untuk pembinaan harta tanah mencakupi 32.8% lagi daripada jumlah dedahan bank kepada pasaran harta tanah. Sementara itu, pemegangan sekuriti hutang yang diterbitkan untuk pembangunan harta tanah adalah tidak ketara (peraturan mengehadkan bank konvensional mempunyai pelaburan langsung dalam harta tanah). Walaupun dedahan bank kepada pasaran harta tanah agak besar, potensi kerugian kredit daripada pelarasan harga harta tanah dinilaikan masih boleh ditampung oleh bank. Dedahan penanggung insurans dan

Rajah 1.9

Pasaran Harta Tanah: Dedahan Institusi Kewangan kepada Pasaran Harta Tanah



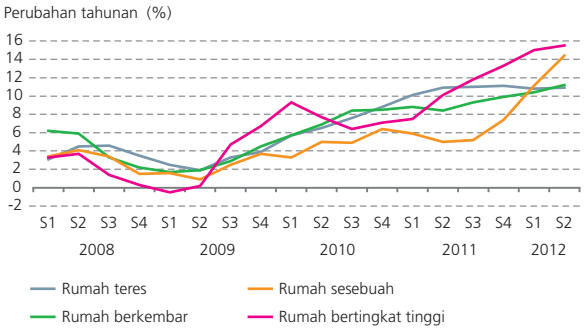
Sumber: Bank Negara Malaysia

pengendali takaful kepada sektor harta tanah, kebanyakannya menerusi pemegangan sekuriti dan pelaburan dalam harta tanah, berjumlah RM8.9 bilion dan mewakili 4.1% daripada jumlah aset. Beberapa penanggung insurans hayat yang utama juga menyediakan pinjaman untuk pembelian harta tanah supaya berpadanan dengan profil kematangan liabiliti insurans hayat, tetapi jumlahnya tetap kecil berbanding dengan jumlah pasaran pinjaman harta tanah.

Agregat harga rumah terus menunjukkan trend menaik pada tahun 2012. Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) mencatat peningkatan tahunan sebanyak 11.2% pada suku kedua (2011: +9.9%), didorong oleh harga dan transaksi lebih tinggi dalam segmen rumah sesebuah, berkembar dan rumah mewah bertingkat tinggi (Rajah 1.10 dan Jadual 1.7). Pertumbuhan ini menyimpang dengan ketara daripada trend jangka panjang sejak suku ketiga 2010 (Rajah 1.11). Seperti yang diperincikan dalam rencana 'Perkembangan dalam Pasaran Perumahan dan Implikasinya Terhadap Kestabilan Kewangan', perubahan dalam harga rumah di Malaysia kebanyakannya disebabkan faktor makroekonomi. Jurang penawaran-permintaan harta kediaman yang lebih besar, terutamanya dalam segmen rumah kos rendah hingga sederhana, dan juga di lokasi serta yang berhampiran dengan pusat pekerjaan utama telah menyumbang kepada kenaikan harga rumah.

Rajah 1.10

Pasaran Harta Tanah, Kediaman: Pertumbuhan Harga Rumah Mengikut Segmen



Nota: Data berdasarkan purata bergerak tiga suku tahunan

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Trend kenaikan harga harta kediaman lebih mencerminkan faktor makroekonomi berbanding faktor kewangan. Pembelian untuk tujuan pelaburan, walaupun menyumbang kepada kenaikan harga, bukan didorong oleh kredit berlebihan

Kesan faktor jangka sederhana, terutamanya perubahan demografi dan kadar pembandaran adalah lebih ketara. Dalam beberapa tahun akan datang, bilangan pembeli rumah yang baharu dijangka terus meningkat, mengatasi pertumbuhan purata stok rumah, walaupun terdapat beberapa langkah yang diumumkan Kerajaan untuk menambah penawaran rumah baharu yang kebanyakannya tertumpu pada

Jadual 1.7

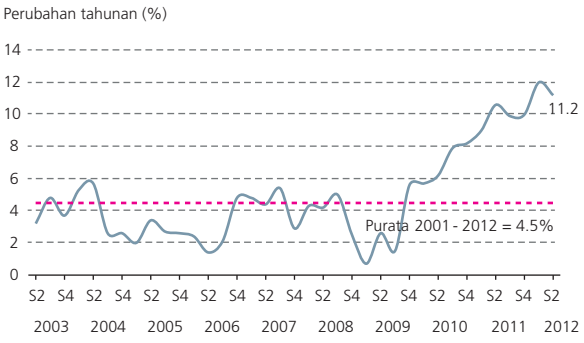
Pasaran Harta Tanah, Kediaman: Pertumbuhan Harga Rumah mengikut Negeri

Perubahan tahunan (%)	Purata '01-'09	S4'10	S4'11	S2'11	S1'12	S2'12
Malaysia	3.2	8.2	10.0	10.6	12.0	11.2
Kuala Lumpur	4.3	7.1	13.9	12.7	18.0	9.1
Selangor	2.3	13.0	11.9	13.9	15.2	16.5
Johor	-0.2	4.4	9.1	8.7	7.1	8.1
Pulau Pinang	4.3	4.0	11.4	7.8	11.4	11.9

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Rajah 1.11

Pasaran Harta Tanah, Kediaman: Pertumbuhan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) dan Trend Jangka Panjang

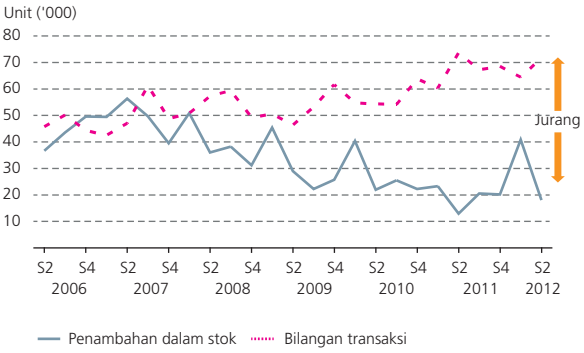


Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

segmen rumah kos rendah hingga sederhana. Sejak suku kedua 2007, permintaan (diukur menggunakan purata unit yang diurusniagakan sebagai proksi) sentiasa mengatasi bekalan rumah baharu (diukur oleh penambahan dalam stok rumah) dengan margin yang besar (Rajah 1.12). Berikutan tumpuan lebih tinggi terhadap pembangunan baharu harta tanah berharga melebihi RM1 juta (Rajah 1.13), kira-kira 80% daripada transaksi harta tanah untuk memenuhi permintaan penduduk negara adalah dalam pasaran sekunder. Ini sebahagiannya telah menyebabkan harga rumah berada pada paras yang lebih tinggi, terutamanya di kawasan Kuala Lumpur, Selangor dan Pulau Pinang. Harga lebih tinggi yang dibayar oleh pemilik rumah sedia ada untuk menaik taraf kepada harta tanah yang baharu, selain jualan untuk meraih

Rajah 1.12

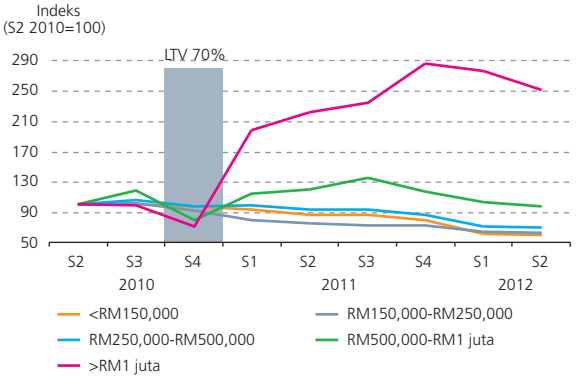
Pasaran Harta Tanah, Kediaman: Transaksi dan Penambahan Stok Rumah



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Rajah 1.13

Pasaran Harta Tanah, Kediaman: Indeks Unit yang Dilancarkan Mengikut Harga



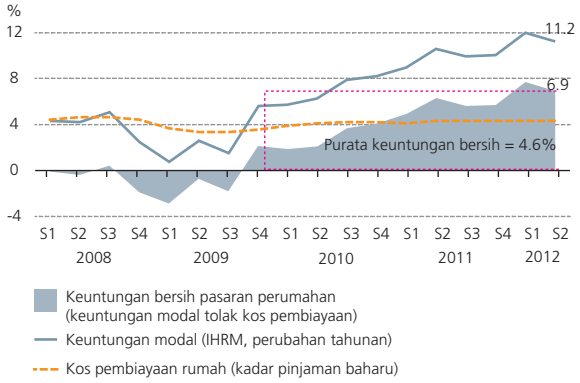
Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan pengiraan dalaman

keuntungan daripada harga yang lebih tinggi bagi harta tanah baharu yang dilancarkan di lokasi utama dan kawasan sekitarnya, juga telah menyebabkan harga yang diurusniagakan dalam pasaran sekunder meningkat. Kos pembinaan yang meningkat juga menyebabkan kenaikan harga rumah pada tempoh suku ketiga 2009 hingga suku ketiga 2011. Namun kos pembinaan hanya meningkat dengan lebih perlahan pada tahun 2012.

Faktor permintaan jangka pendek – terutamanya kadar faedah lebih rendah yang menyebabkan kos peminjaman lebih rendah dan daya tarikan lebih tinggi kepada harta tanah sebagai kelas aset dan pelindung nilai terhadap inflasi – secara relatif memberikan kesan yang lebih kecil berbanding dengan demografi, bagi pergerakan dalam harga rumah baru-baru ini. Purata pulangan pelaburan bagi harta kediaman adalah kira-kira 4.6% pada tempoh suku keempat 2009 hingga suku kedua 2012 (Rajah 1.14). Perkembangan ini telah menarik minat lebih banyak pelabur kepada sektor harta tanah yang dilihat sebagai pelaburan yang secara relatifnya selamat berikutan faktor kekurangan tanah di lokasi utama, kadar hasil sewa yang stabil (di luar Lembah Klang) dan elemen spekulasi yang secara relatifnya rendah berbanding dengan pasaran harta tanah di negara lain. Walau bagaimanapun, pertumbuhan kredit perumahan yang stabil dalam tempoh tiga tahun kebelakangan ini, dan yang penting, disiplin berterusan yang diamalkan dalam standard pengunderaitan bank mencadangkan bahawa pembelian untuk tujuan pelaburan, meskipun menyumbang kepada kenaikan harga, adalah tidak dirangsang oleh kredit yang berlebihan

Rajah 1.14

Pasaran Harta Tanah, Kediaman: Keuntungan Modal daripada Pelaburan Pasaran Perumahan



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan pengiraan dalaman

dan melampaui kemampuan membayar. Faktor ini terutamanya adalah penting bagi kestabilan kewangan, selain memastikan rumah mampu dibeli oleh isi rumah daripada golongan biasa. Pembelian untuk tujuan pelaburan oleh pihak asing – biasanya secara tunai dan dalam pasaran harta tanah mewah – mempunyai kesan tertentu dalam menaikkan harga rumah di lokasi tertentu, namun transaksi sebegini adalah kecil, mencakupi kurang 2% daripada jumlah transaksi pasaran harta tanah.

Sejak langkah kehematan makro dan fiskal awalan diperkenalkan pada tahun 2010, aktiviti pelaburan dalam pasaran perumahan menjadi sederhana. Yang ketara, pertumbuhan tahunan bilangan peminjam yang mempunyai beberapa akaun pinjaman perumahan menurun dengan ketara, manakala bilangan unit rumah yang diurusniagakan (terutamanya bagi rumah berharga bawah RM250,000) meningkat pada kadar yang lebih sederhana sepanjang sembilan suku tahunan yang lalu. Perkembangan ini bagaimanapun tidak memberikan kesan ketara kepada harga rumah keseluruhan yang terus meningkat. Jumlah peminjam baharu yang mempunyai beberapa pinjaman perumahan meningkat kembali sejak bulan Jun 2012.

Walaupun tahap mampu milik perumahan keseluruhan pada peringkat kebangsaan bertambah baik sedikit pada tahun 2012, namun tahap mampu milik merosot di bandar dan pusat pekerjaan utama. Langkah yang diambil Kerajaan, termasuk menaikkan RPGT, pelaksanaan PR1MA dan Skim Rumah Pertamaku, serta penambahan bekalan rumah mampu milik, akan membantu menangani isu kemampuan memiliki rumah. Memandangkan langkah untuk meningkatkan bekalan rumah mampu milik mengambil sedikit masa untuk menampakkan kesannya, adalah penting bagi institusi kewangan untuk terus mematuhi standard pengunderaitan berhemat bagi mengelakkan daripada meningkatnya ketidakseimbangan kewangan dalam pasaran harta tanah. Dalam hal ini, bank adalah lebih berhati-hati dalam beberapa aspek piawaian pemberian pinjaman mereka. Pinjaman perumahan yang baharu dengan nisbah LTV di bawah 80% adalah lebih tinggi berbanding dua tahun sebelumnya. Beberapa bank telah mengambil langkah untuk menambah faktor pertimbangan dalam pemberian pinjaman (bagi pembiayaan akhir dan pembiayaan pembangunan projek perumahan) supaya merangkumi satu set faktor yang lebih luas yang boleh mempengaruhi harga. Ini termasuk tahap pembangunan di lokasi tertentu, kepadatan penduduk, status bekalan harta tanah yang tidak terjual, permintaan sedia ada dan permintaan potensi serta kadar urus niaga harta tanah di sesuatu lokasi dan sekitarnya. Faktor-faktor ini juga dikemaskinikan dengan lebih kerap untuk mengambil kira perkembangan dan trend baharu.

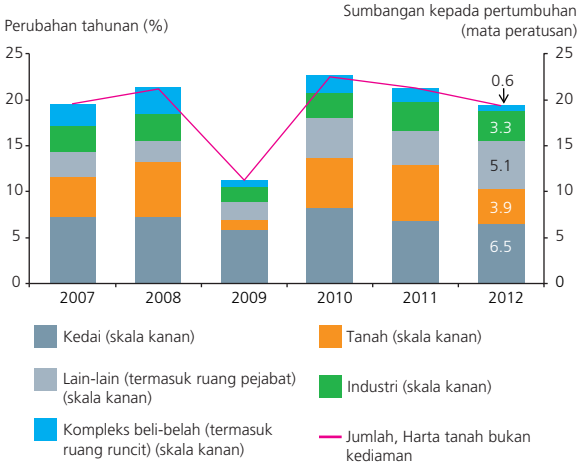
Beberapa bank telah mengkaji semula dan memperkukuh dasar dalaman mereka bagi pembiayaan projek atau pembelian harta kediaman di lokasi yang kenaikan harganya adalah ketara. Bagi lokasi tertentu, margin pembiayaan telah dikurangkan. Bagi bank yang telah mengikat perjanjian pembiayaan akhir dengan pemaju harta tanah terpilih untuk menawarkan pakej pembiayaan menarik bersama dengan pelancaran projek tersebut, penilaian terhadap rekod prestasi dan latar belakang sesebuah syarikat pemaju harta tanah adalah lebih ketat berbanding sebelumnya. Bank juga mengetatkan kawalan dalaman terhadap pengecualian kredit, dengan dokumentasi yang lebih baik dan proses yang lebih ketat bagi memantau pematuhan kepada had risiko. Di samping itu, proses penilaian telah dimantapkan lagi, seiring dengan penambahbaikan sistem pengurusan cagaran bank. Memandangkan kenaikan harga rumah memberikan implikasi kepada hutang isi rumah, maka penilaian bank yang sewajarnya terhadap tahap kemampuan membayar juga adalah penting untuk menyederhanakan hasrat peminjam yang mungkin terdorong untuk mengambil hutang

yang berlebihan bagi memenuhi keinginan memiliki rumah. Dengan pelaksanaan Garis Panduan Mengenai Amalan Pembiayaan yang Bertanggungjawab, penilaian bank terhadap tahap kemampuan membayar adalah jauh lebih baik.

Dalam segmen harta bukan kediaman (HBK), sebahagian besar daripada pemberian pinjaman bank adalah untuk pembelian lot kedai dan tanah (Rajah 1.15). Pemberian pinjaman bank untuk tujuan ini bertambah sebanyak 16.6% pada tahun 2012. Kira-kira dua pertiga daripada pemberian pinjaman bank untuk pembelian lot kedai dianggarkan untuk tujuan pelaburan oleh isi rumah dan pelabur runcit. Dengan permintaan mengatasi peningkatan penawaran, kadar pertumbuhan tahunan terkompaun (compounded annual growth rate, CAGR) bagi harga lot kedai naik sebanyak 7.2% antara tahun 2006 hingga 2012. CAGR harga tanah (diukur sebagai nilai transaksi purata dibahagikan dengan jumlah) di pusat pekerjaan utama meningkat sebanyak 8% dalam tempoh yang sama, kebanyakannya dalam tempoh tiga tahun kebelakangan ini (+24%). Ini mencerminkan pembelian yang lebih tinggi oleh pemaju bagi penambahan bekalan tanah, terutamanya di pusat perniagaan utama. Pemberian pinjaman bank bagi pembelian lot kedai dan tanah adalah kurang daripada 8% daripada jumlah pinjaman bank, dengan pinjaman terjejas kekal di bawah 1% dan menjadi bertambah baik pada tahun 2012 (Rajah 1.16). Secara keseluruhannya, kualiti aset dedahan bank

Rajah 1.15

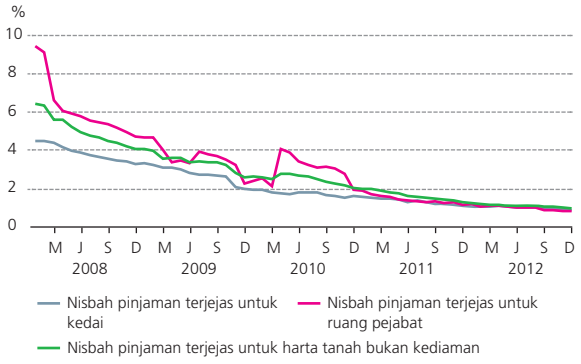
Pasaran Harta Tanah, Bukan Kediaman: Pertumbuhan Pinjaman dan Sumbangan Kepada Pertumbuhan Mengikut Segmen



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.16

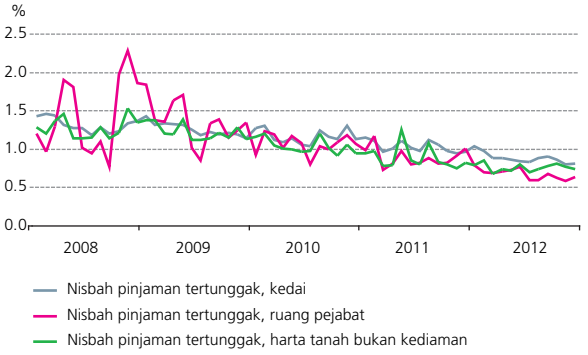
Pasaran Harta Tanah, Bukan Kediaman: Pinjaman Terjejas



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.17

Pasaran Harta Tanah, Bukan Kediaman: Pinjaman Tertunggak



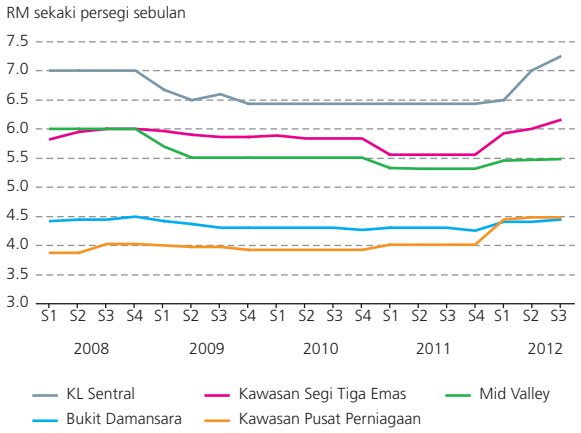
Sumber: Bank Negara Malaysia

kepada segmen HBK kekal utuh dengan insiden delinkuensi yang rendah dan stabil (Rajah 1.17).

Pada tahun 2012, pemberian pinjaman bank untuk pembelian ruang pejabat dan bangunan lain menyumbang bahagian yang lebih besar kepada pertumbuhan pinjaman dalam segmen HBK berbanding tahun-tahun sebelumnya. Permintaan terhadap bangunan pejabat yang baharu dengan fasiliti moden dan lebih baik, dilengkapi ciri-ciri keselamatan dan konsep hijau telah membantu menaikkan kadar sewa sehingga RM5.56 sekaki persegi selepas melalui tempoh kelembapan yang berpanjangan (2009 hingga 2011: RM5.20 sekaki persegi) (Rajah 1.18). Ruang pejabat yang sedia ada dan yang lebih lama bagaimanapun mengalami kadar kekosongan yang makin meningkat (Rajah 1.19), mencerminkan sedikit perpindahan daripada bangunan lama kepada

Rajah 1.18

Pasaran Harta Tanah, Bukan Kediaman: Kadar Sewa Ruang Pejabat di Lembah Klang

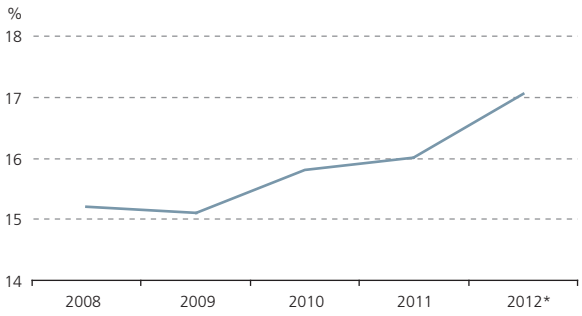


Sumber: Knight Frank

bangunan baharu, dan bukannya disebabkan permintaan baharu. Pembinaan serta siapnya bangunan baharu yang tidak terancang dan tidak selaras boleh menyebabkan bekalan ruang pejabat yang berlebihan. Kerajaan telah mempertingkat pemantauan terhadap projek sedemikian supaya ruang pejabat baharu dibina secara berperingkat-peringkat. Pada akhir tahun 2012, jumlah dedahan pembiayaan akhir bagi ruang pejabat dan bangunan lain hanyalah 1.9% daripada jumlah pinjaman bank. Secara agregat, risiko kredit daripada dedahan sistem perbankan kepada segmen ini kekal terurus dengan nisbah pinjaman terjejas kekal rendah pada 0.8% (2011: 1.1%) daripada jumlah pinjaman kepada segmen ini dan dedahan yang secara relatifnya

Rajah 1.19

Pasaran Harta Tanah, Bukan Kediaman: Kadar Kekosongan Ruang Pejabat di Malaysia

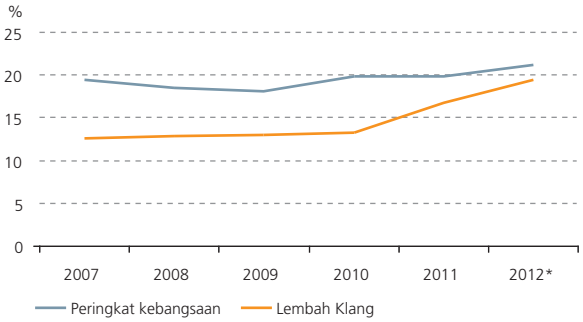


* Berdasarkan angka awalan suku ketiga tahun 2012

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Rajah 1.20

Pasaran Harta Tanah, Bukan Kediaman: Kadar Kekosongan Kompleks Beli-belah

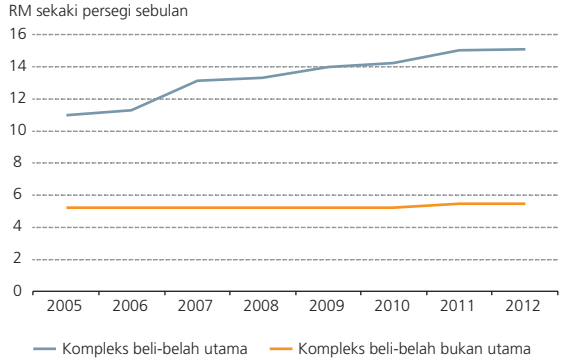


* Berdasarkan angka awalan suku ketiga tahun 2012

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Rajah 1.21

Pasaran Harta Tanah, Bukan Kediaman: Indeks Kadar Sewa Kompleks Beli-belah di Kuala Lumpur



Sumber: Jones Lang Wootton

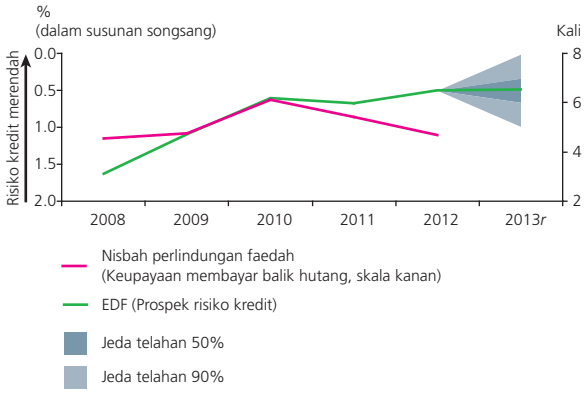
kecil kepada bangunan pejabat lama. Kadar kekosongan kompleks beli-belah, terutamanya di Lembah Klang, kekal jauh di bawah catatan tertinggi dalam sejarah, iaitu 32.6% pada tahun 1998 (Rajah 1.20). Kadar sewa juga bertambah baik sejak kebelakangan ini (Rajah 1.21). Sebagaimana ruang pejabat, pembiayaan akhir bank kepada segmen ini juga rendah, iaitu 1% daripada jumlah pinjaman bank, dengan nisbah pinjaman terjejas pada 1.6%.

MENGURUSKAN DEDAHAN RISIKO KREDIT TERHADAP PERNIAGAAN

Perniagaan dalam negeri secara relatif terus berada dalam kedudukan yang baik, disokong oleh permintaan dalam negeri dan serantau yang mampan, di samping fleksibiliti kewangan dan

Rajah 1.22

Sektor Perniagaan: Keupayaan Membayar balik Hutang dan Prospek Risiko Kredit



r ramalan

Sumber: Moody's KMV Credit Edge™, Bloomberg dan pengiraan dalaman

Rajah 1.23

Sektor Perniagaan, Sistem Perbankan: Pinjaman Kepada Sektor Perniagaan Mengikut Industri

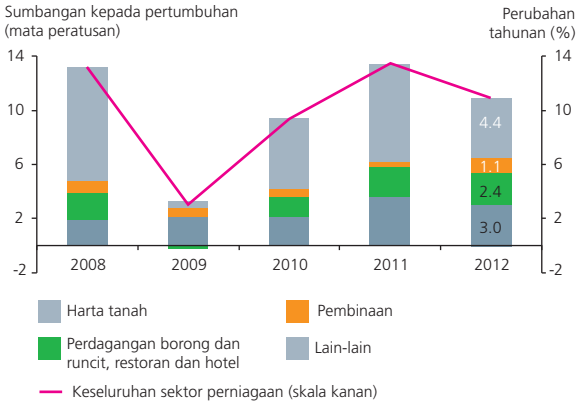


Sumber: Bank Negara Malaysia

operasi dalam menghadapi cabaran daripada perdagangan luar negeri yang lebih perlahan. Prospek risiko kredit bagi perniagaan, seperti yang diukur oleh Kebarangkalian Jangkaan Mungkir (Expected Default Frequency, EDF), bertambah baik kepada 0.5% (2011: 0.68%), dengan keupayaan

Rajah 1.24

Sektor Perniagaan: Pertumbuhan Pinjaman dan Sumbangan Kepada Pertumbuhan Mengikut Industri

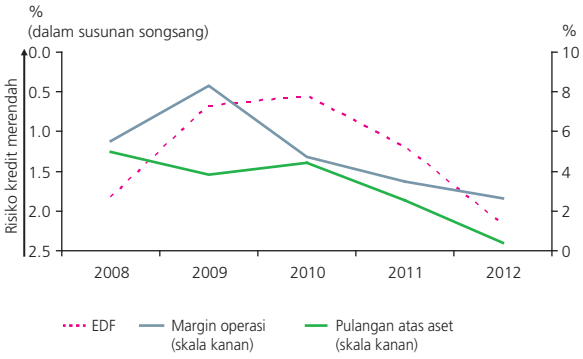


Sumber: Bank Negara Malaysia

membayar balik hutang keseluruhan kekal pada paras yang kukuh (Rajah 1.22). Kebanyakan industri yang memperoleh peminjaman yang besar daripada sistem perbankan (Rajah 1.23 dan 1.24) mencatat EDF yang bertambah baik, kecuali industri yang berkaitan dengan sektor pembinaan dan bahan binaan (building- and construction-related materials, BCM) serta industri air. EDF untuk industri BCM merosot kerana pengeluar keluli dalam negeri mengalami tekanan yang berterusan ke atas margin keuntungan mereka berikutan harga jualan yang lebih rendah dan persaingan daripada import yang lebih murah (Rajah 1.25). Kemajuan dalam pelaksanaan projek pembinaan di bawah Program Transformasi Ekonomi (Economic Transformation

Rajah 1.25

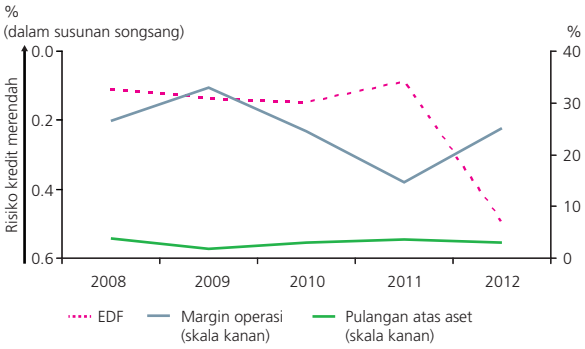
Sektor Perniagaan: Keberuntungan dan EDF bagi Industri Berkaitan Pembinaan dan Bahan Binaan



Sumber: Moody's KMV Credit Edge™, Bloomberg dan pengiraan dalaman

Rajah 1.26

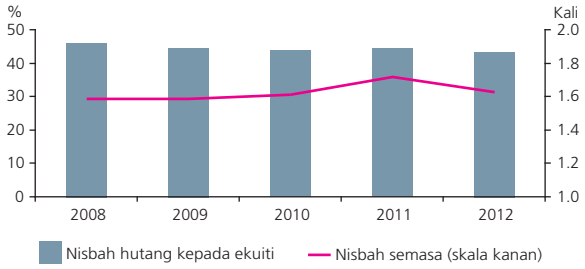
Sektor Perniagaan: Keberuntungan dan EDF bagi Industri Air



Sumber: Moody's KMV Credit Edge™, Bloomberg dan pengiraan dalaman

Rajah 1.27

Sektor Perniagaan: Leveraj dan Penunjuk Mudah Tunai



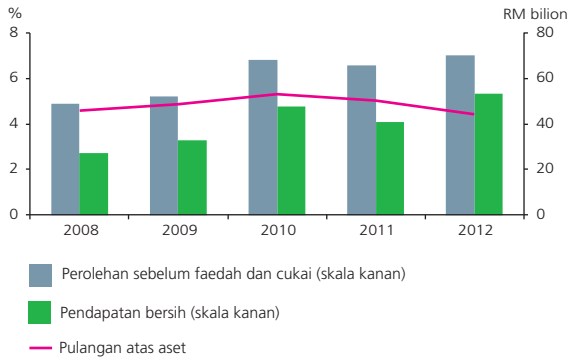
Sumber: Bloomberg dan pengiraan dalaman

Programme, ETP) dan Rancangan Malaysia ke-10 dijangka meningkatkan permintaan terhadap produk keluli dalam negeri. Risiko kredit yang lebih tinggi dalam industri air mencerminkan kos operasi yang semakin meningkat dan ketidakpastian yang berpanjangan dalam penstrukturan semula industri itu, yang dijangka meningkatkan kecekapan dan produktiviti, serta menyumbang kepada kos operasi yang lebih rendah (Rajah 1.26).

Prestasi kewangan perniagaan dalam negeri secara keseluruhan, termasuk peminjam besar dalam sistem perbankan, kekal mampan pada tahun 2012. Agregat leveraj perniagaan bertambah baik dengan kedudukan mudah tunai yang mampan (Rajah 1.27). Sektor perniagaan secara keseluruhan mencatat pendapatan yang stabil dan perolehan sebelum faedah dan cukai yang lebih baik disebabkan oleh kos input yang lebih rendah, kecuali sektor komoditi dan sektor berorientasikan eksport, yang telah terjejas oleh harga komoditi yang lebih rendah dan permintaan

Rajah 1.28

Sektor Perniagaan: Penunjuk Keberuntungan

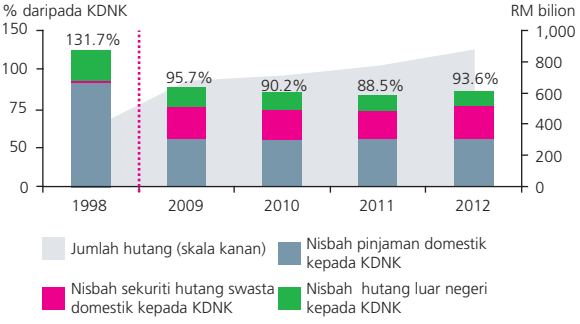


Sumber: Bloomberg dan pengiraan dalaman

luaran yang lebih lemah (Rajah 1.28). Baki tunai perniagaan kekal lebih daripada mencukupi dan meningkat sebanyak 6.3% pada tahun 2012. Walaupun paras keberhutangan perniagaan secara keseluruhan beransur-ansur meningkat seiring dengan pengembangan ekonomi, paras ini kekal terurus dan jauh di bawah paras sebelum berlakunya Krisis Kewangan Asia (Rajah 1.29). Jumlah hutang terkumpul sektor perniagaan berkembang sebanyak 12.5% (2011: +8.7%), didorong terutamanya oleh kegiatan terbitan sekuriti hutang dalam pasaran modal. Terbitan sekuriti hutang swasta (private debt securities, PDS) dan sukuk baharu oleh perniagaan (tidak termasuk institusi kewangan) pada tahun 2012 berjumlah RM94.4 bilion. Bank, penanggung insurans dan pengendali takaful memegang sebanyak 67.2% daripada jumlah PDS dan sukuk yang diterbitkan oleh sektor perniagaan dalam negeri. Pemberian pinjaman

Rajah 1.29

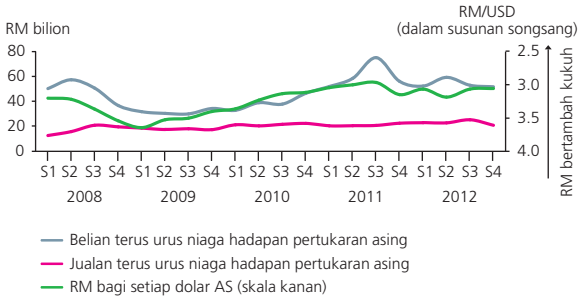
Sektor Perniagaan: Nisbah Hutang kepada KDNK



Sumber: Bank Negara Malaysia dan Bloomberg

Rajah 1.30

Sistem Perbankan: Aktiviti Perlindungan Nilai oleh Entiti Bukan Bank Domestik



Sumber: Bank Negara Malaysia

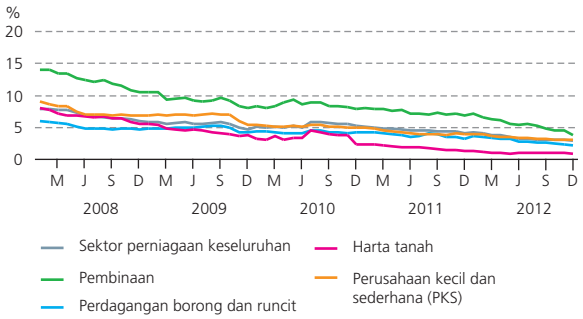
bank kepada perniagaan berkembang dengan kukuh walaupun pada kadar yang lebih perlahan sebanyak 10.9% (2011: +13.5%), dengan terdapat perbezaan dari segi pertumbuhan pemberian pinjaman kepada perniagaan yang besar dan perusahaan kecil dan sederhana (PKS). Paras hutang keseluruhan yang lebih tinggi ini mencerminkan pengembangan aktiviti dalam sektor benar, yang diterajui terutamanya oleh industri berkaitan pembinaan. Peminjaman menerusi pinjaman dan PDS oleh sektor pembinaan dan infrastruktur meningkat sebanyak 27% (2011: +0.1%), berikutan pelaksanaan projek infrastruktur utama oleh Kerajaan, manakala peminjaman untuk sektor berkaitan harta tanah meningkat sebanyak 25.1% (2011: +23.6%) berikutan permintaan yang terus kukuh terhadap harta tanah. Berdasarkan anggaran dalaman oleh Bank, institusi perbankan tetap mempunyai kapasiti dan penampan mudah tunai yang mencukupi untuk memenuhi keperluan pembiayaan yang lebih tinggi pada masa hadapan untuk projek-projek di bawah ETP, melalui pembiayaan langsung dan pelaburan dalam sekuriti hutang, meskipun dalam persekitaran piawaian Basel III yang lebih ketat.

Kedudukan hutang luar negeri sektor perniagaan secara keseluruhan adalah lebih rendah berbanding dengan tahun 2009. Hutang luar negeri syarikat Malaysia mencakupi kira-kira 14.6% daripada jumlah hutang syarikat dan terdiri terutamanya daripada pinjaman dan sekuriti hutang. Peminjaman luar negeri oleh sektor perniagaan, yang kebanyakannya dalam denominasi dolar AS menurun sebanyak 1.7% (2011: +2.1%). Keupayaan membayar balik hutang syarikat Malaysia yang mempunyai peminjaman asing yang besar kekal memuaskan, disokong oleh kedudukan kewangan dan aliran tunai yang kukuh, serta kegiatan perlindungan nilai terhadap risiko pertukaran asing (Rajah 1.30).

Dedahan bank dan IKP kepada peminjam besar[3] (dalam bentuk pembiayaan langsung serta pemegangan PDS dan sukuk) mencakupi sebanyak 19.9% (2011: 21.5%) daripada jumlah pembiayaan bank dan pelaburan dalam PDS serta sukuk pada tahun 2012. Kira-kira 51% daripada jumlah ini telah diberikan kepada syarikat berkaitan Kerajaan. Dedahan agregat sektor insurans dan takaful kepada peminjam besar mencakupi sebanyak 19% daripada aset dana. Peminjam besar kebanyakannya terdiri daripada syarikat perniagaan yang pelbagai, dan syarikat dalam sektor infrastruktur dan utiliti. Secara agregat, pinjaman kepada peminjam besar ini terus menunjukkan trend pembayaran balik yang kukuh. Pinjaman delinkuensi kekal kecil pada 0.3% daripada jumlah pinjaman kepada segmen ini (2011: 0.4%). Pembiayaan bank kepada PKS meningkat dengan kukuh sebanyak 15.5%, sejajar dengan pengembangan aktiviti ekonomi. Bagi mencerminkan kedudukan kewangan sektor perniagaan yang kukuh secara keseluruhan, pembiayaan terjejas kasar perniagaan besar dan PKS masing-masing menurun kepada RM7 bilion dan RM5.3 bilion, dengan nisbah pinjaman terjejas masing-masing bertambah baik kepada 2.9% (2011: 4.2%) dan 3% (2010: 3.9%) (Rajah 1.31). Nisbah pembayaran balik kepada pengeluaran pinjaman bagi sektor perniagaan juga bertambah baik kepada 94.8% (2011: 91%), menunjukkan keupayaan berterusan

Rajah 1.31

Sistem Perbankan: Nisbah Pinjaman Terjejas Kasar dalam Sektor Perniagaan



Sumber: Bank Negara Malaysia

[3] Peminjam besar merujuk kepada syarikat yang jumlah peminjaman > RM1 bilion (kedua-dua pinjaman dan PDS).

perniagaan untuk mengurus paras hutang yang lebih tinggi secara berhemat. Di bawah senario ujian tekanan berasaskan keadaan makroekonomi yang buruk bagi tempoh tiga tahun, kerugian risiko kredit daripada dedahan kepada sektor perniagaan dalam negeri dianggarkan kekal terurus pada 5.4% daripada modal asas sistem perbankan.

Amalan pengunderaitan dan fungsi kawalan pengurusan risiko yang digunakan oleh bank terhadap dedahan perniagaan telah menjadi kukuh dengan ketara sejak beberapa tahun yang lalu. Terdapat penambahbaikan yang ketara dalam pendekatan bank untuk menetapkan tahap kesanggupan mengambil risiko untuk pelbagai sektor ekonomi pasaran sasaran. Ini termasuk memastikan bahawa penumpuan risiko kredit diurus dengan baik melalui had-had pendedahan kepada kumpulan peminjam dan segmen berisiko tinggi tertentu. Sejajar dengan keperluan bagi bank untuk mewujudkan Proses Penilaian Kecukupan Modal Dalaman di bawah Tunggak 2 rangka kerja modal, bank telah mencapai kemajuan besar dalam meningkatkan kaedah untuk mengukur dan memantau risiko kredit serta risiko penumpuan rakan niaga. Kriteria penerimaan risiko untuk dedahan perniagaan juga nyata lebih mantap. Bank Negara Malaysia, berdasarkan penilaian penyeliaannya, berpuas hati bahawa piawaian penilaian kredit secara keseluruhan adalah mencukupi dan disokong oleh infrastruktur pengurusan risiko kredit yang teguh dan komprehensif, serta amalan peruntukan kerugian pinjaman yang konservatif dan fungsi pengawasan yang kukuh.

MENGURUS RISIKO PENULARAN DARIPADA DEDAHAN LUARAN, PENYAHLEVERAJ DI EROPAH DAN OPERASI LUAR NEGERI

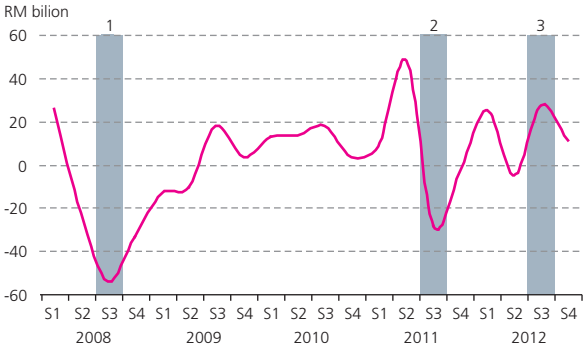
Sistem kewangan domestik terus berdaya tahan walaupun berhadapan dengan peningkatan risiko akibat perkembangan di luar negeri, terutamanya yang berkaitan dengan perkembangan di Eropah, kebimbangan fiskal di Amerika Syarikat (AS), paras hutang di Jepun, dan pertumbuhan sederhana dalam ekonomi sedang pesat membangun. Perkembangan-perkembangan ini telah menyumbang kepada ketidaktentuan yang berterusan dalam pasaran kewangan domestik pada tahun 2012. Risiko penularan ke atas kestabilan kewangan domestik berpunca terutamanya daripada empat saluran: (i) kesan turun naik pasaran terhadap dedahan risiko pasaran institusi kewangan; (ii) tuntutan luaran institusi kewangan terhadap rakan niaga luar negeri; (iii) aktiviti penyahleveraj oleh institusi kewangan asing; dan (iv) limpahan daripada pengembangan operasi bank-bank Malaysia di luar negeri. Risiko-risiko ini dapat dibendung dengan baik hasil sokongan pengantaraan aliran portfolio jangka pendek yang teratur oleh pasaran kewangan domestik; dedahan kredit institusi kewangan Malaysia yang terhad kepada rakan niaga di Eropah; impak yang rendah daripada aktiviti penyahleveraj oleh institusi perbankan Eropah; dan kedudukan modal serta pendanaan kukuh yang menyokong operasi institusi perbankan Malaysia di luar negeri.

Pengantaraan aliran portfolio jangka pendek oleh pasaran kewangan

Aliran portfolio jangka pendek kekal tidak menentu pada tahun 2012, mencerminkan persekitaran luaran yang dinamik dan ketidakpastian yang berterusan dalam ekonomi maju. Berikutan aliran modal dua hala yang besar dan tidak menentu, terutamanya pada separuh tahun pertama, sebanyak RM59.2 bilion aliran masuk portfolio bersih telah dicatat untuk keseluruhan tahun. Defisit belanjawan Kerajaan yang lebih rendah serta prospek yang positif bagi pertumbuhan dalam negeri dan global, terutamanya selepas pelaksanaan pelonggaran kuantitatif (quantitative easing) di AS (Rajah 1.32), telah menarik aliran masuk

Rajah 1.32

Pasaran Kewangan: Aliran Portfolio Bersih Suku Tahunan

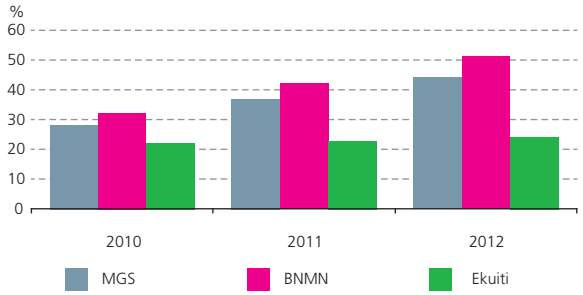


[1]Kebankrapan Lehman
[2]Penurunan penarafan hutang AS
[3]Pelonggaran kuantitatif ketiga oleh Federal Reserve dan penurunan kadar faedah Bank Pusat Eropah

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Rajah 1.33

Pasaran Kewangan: Pemegangan MGS, BNMN dan Ekuiti oleh Bukan Pemastautin

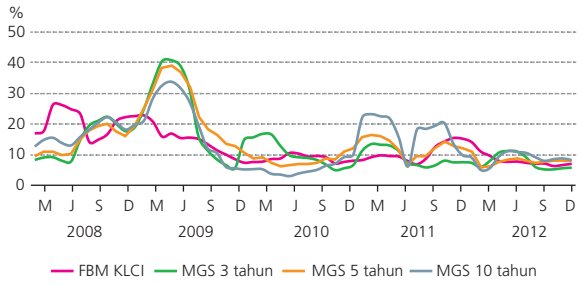


Pemegangan MGS dan BNMN disebut sebagai peratusan daripada jumlah terkumpul manakala pemegangan ekuiti disebut sebagai peratusan daripada jumlah permodalan pasaran

Sumber: Bursa Malaysia, Bank Negara Malaysia dan pengiraan dalaman

Rajah 1.34

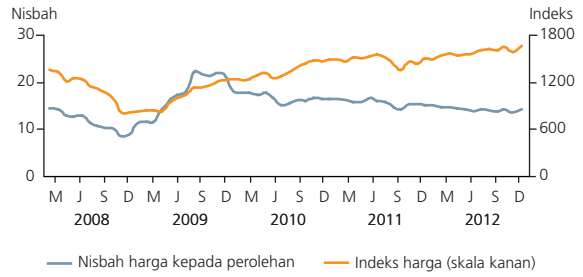
Pasaran Kewangan: Turun Naik 90 Hari FBM KLCI dan Kadar Hasil MGS



Sumber: Bloomberg

Rajah 1.35

Pasaran Kewangan: Indeks Harga dan Nisbah Harga kepada Perolehan FBM KLCI

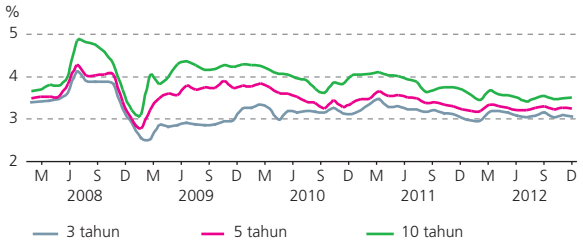


Sumber: Bloomberg

yang kukuh ke Malaysia. Ini menyumbang kepada peningkatan dalam pemegangan sekuriti hutang awam – kebanyakannya dalam Nota Monetari Bank Negara (Bank Negara Monetary Notes, BNMN) dan Sekuriti Kerajaan Malaysia (Malaysian Government Securities, MGS) – oleh

Rajah 1.36

Pasaran Kewangan: Kadar Hasil MGS



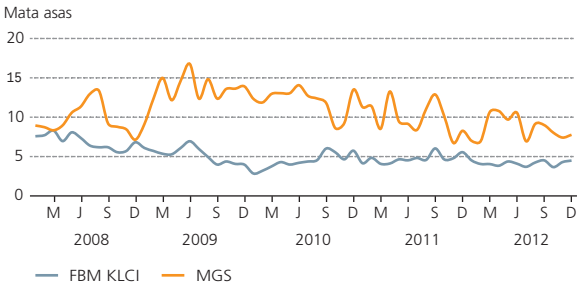
Sumber: Bank Negara Malaysia

bukan pemastautin kepada 35.3% (2011: 29.9%) daripada sekuriti hutang awam terkumpul. Pelaburan oleh bukan pemastautin dalam ekuiti juga meningkat sedikit kepada 24.5% (2011: 23.1%) daripada jumlah permodalan pasaran (Rajah 1.33). Secara keseluruhan, pengantaraan aliran masuk telah diurus dengan baik. Walaupun trend FBM KLCI bergerak naik dan mencapai paras tertinggi beberapa kali sepanjang tahun, turun naik dalam pasaran ekuiti juga telah menurun kepada 7% (akhir 2011: 15.3%) (Rajah 1.34) dan kekal lebih rendah daripada paras turun naik yang dicatatkan di serantau dan semasa kemuncak krisis kewangan global (global financial crisis, GFC). Harga ekuiti keseluruhan terus disokong oleh pendapatan yang mampan, dengan nisbah harga perolehan (price-to-earnings ratio, PE) kekal stabil tetapi lebih rendah berbanding tahun sebelumnya (Rajah 1.35). Permintaan dalam dan luar negeri yang kukuh terhadap MGS telah mendorong kepada kemerosotan kadar hasilnya, terutamanya bagi spektrum tempoh matang jangka panjang (Rajah 1.36). Mudah tunai pasaran dalam pasaran ekuiti dan pasaran bon domestik kekal utuh dengan mencatatkan nisbah pusing ganti dan spread bida-tawar yang stabil (Rajah 1.37 dan 1.38). Sekiranya berlaku pembalikan (reversal) secara mengejut dalam pelaburan bukan pemastautin, pelabur institusi dalam negeri seperti syarikat insurans, serta kumpulan wang simpanan dan pencen mempunyai kapasiti yang mencukupi untuk menyerap instrumen hutang yang dijual oleh bukan pemastautin. Secara purata, kumpulan wang simpanan dan pencen mencakupi lebih 20% daripada jumlah sekuriti hutang awam terkumpul dalam tempoh tiga tahun kebelakangan ini.

Aktiviti institusi perbankan tidak menunjukkan bukti perubahan yang ketara dalam amalan

Rajah 1.37

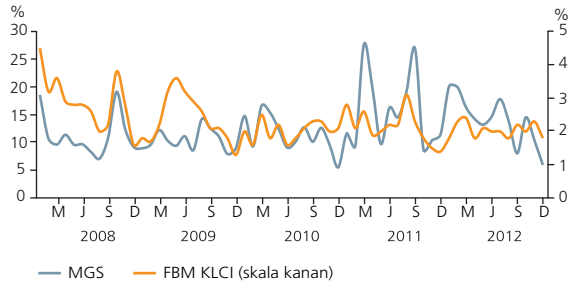
Pasaran Kewangan: Spread Bida-tawar Purata FBM KLCI dan MGS



Sumber: Bloomberg, Reuters dan pengiraan dalaman

Rajah 1.38

Pasaran Kewangan: Nisbah Pusing Ganti Bulanan FBM KLCI dan MGS

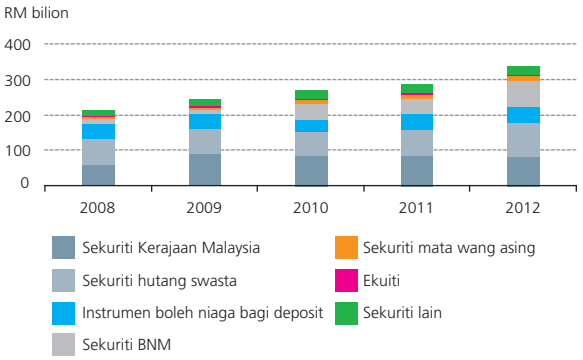


Sumber: Bloomberg, Bank Negara Malaysia dan pengiraan dalaman

pengambilan risiko. Komposisi struktur aset perbendaharaan yang dipegang oleh bank pada amnya kekal tidak berubah meskipun permintaan yang besar terhadap aset berkualiti tinggi mendorong penggandaan pemegangan BNMN (Rajah 1.39). Pelaburan dalam ekuiti oleh bank kekal kecil pada kadar kurang 1% daripada modal asas (Rajah 1.40). Pengurusan dedahan risiko pasaran yang aktif membolehkan bank terus mencatat keuntungan bersih daripada aktiviti perdagangan dan portfolio pelaburan yang mencakupi 14.6% daripada jumlah pendapatan bersih (2011: 15.7%). Bank terus aktif dalam melindung nilai dedahan kadar faedah dan pertukaran asing menghasilkan jumlah nosional terkumpul kontrak derivatif berkaitan kadar faedah dan pertukaran asing yang lebih tinggi, dengan masing-masing mengembang sebanyak 2.7% kepada RM726 bilion dan 8.9% kepada RM523 bilion. Dedahan kadar faedah kekal terurus dengan kedudukan agregat wajaran durasi risiko kadar faedah stabil pada 4.9% daripada modal asas (Rajah 1.40). Risiko asas menunjukkan trend meningkat pada separuh tahun kedua

Rajah 1.39

Sistem Perbankan: Komposisi Portfolio Sekuriti



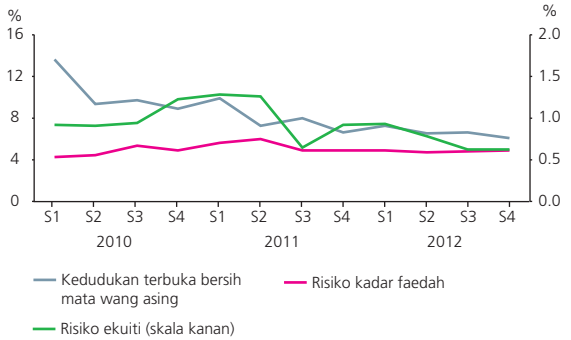
Sumber: Bank Negara Malaysia

susulan peluasan spread antara kadar MGS dengan kadar faedah swap (interest rate swap, IRS) bagi semua tempoh kematangan didorong oleh jangkaan paras inflasi dan kadar faedah yang lebih tinggi. Walau bagaimanapun, pergerakan spread kekal dalam julat yang lalu dan kadar turun naiknya berkurang berbanding tahun sebelumnya dan ketika kemuncak GFC. Potensi kerugian daripada risiko asas bagi sistem perbankan akibat daripada peningkatan 30 mata asas dalam perbezaan antara perubahan dalam kadar hasil MGS dengan kadar IRS, seperti diperhatikan semasa GFC, kekal kecil pada 1% daripada modal asas sistem perbankan.

Agregat kedudukan terbuka bersih mata wang asing bagi sistem perbankan adalah lebih rendah pada 6.1% daripada modal asas (2011: 6.7%)

Rajah 1.40

Sistem Perbankan: Risiko Ekuiti, Pertukaran Asing dan Kadar Faedah (% daripada Modal Asas)



Nota: Pengiraan kedudukan terbuka bersih kepada modal asas adalah berdasarkan *Basel II Standardised Market Risk Approach* untuk risiko pertukaran asing.

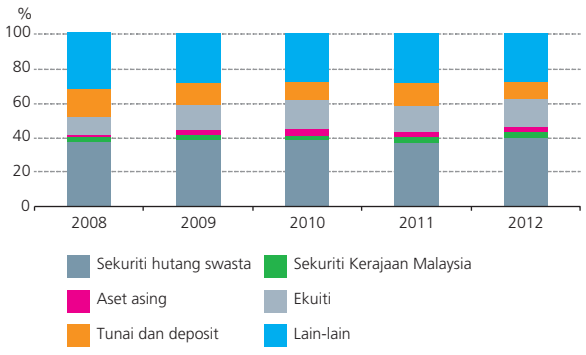
Sumber: Bank Negara Malaysia

(Rajah 1.40). Institusi perbankan terus mengurus dedahan mata wang asing mereka secara aktif, disokong oleh had nilai berisiko dalaman. Secara agregat, sistem perbankan mencatat kedudukan terbuka dolar AS singkat yang kecil pada 0.2% daripada modal asas, sementara kedudukan singkat bersih dalam mata wang utama lain seperti euro, dolar Singapura, paun sterling dan dolar Australia adalah kurang daripada 0.3% daripada modal asas bagi setiap mata wang berkenaan. Secara umumnya, kejutan risiko pasaran memberikan kesan yang lebih kecil terhadap institusi perbankan berbanding kejutan risiko kredit. Kebanyakan bank perdagangan dan bank-bank Islam mempunyai kedudukan terbuka bersih pertukaran asing yang kecil, maka kejutan kadar pertukaran yang ketara (susut nilai ringgit sebanyak kira-kira 20%) akan memberikan kesan buruk yang terhad terhadap modal. Meskipun kebanyakan bank memegang sekuriti Kerajaan terutamanya untuk tujuan mudah tunai, bagi sistem secara keseluruhan, peningkatan dalam wajaran risiko bagi sekuriti Kerajaan daripada 0% kepada 20% hanya akan menyebabkan penurunan 25 mata asas dalam nisbah modal. Bank pelaburan dan sesetengah bank perdagangan mungkin menerima kesan yang lebih teruk, namun institusi-institusi ini mempunyai tahap permodalan yang tinggi untuk menyerap potensi kerugian.

Pelaburan penanggung insurans dan pengendali takaful terus tertumpu pada PDS bergred tinggi dengan penarafan 'AA' dan yang lebih tinggi. Instrumen tersebut mencakupi 37.9% daripada jumlah aset dana insurans dan takaful (Rajah 1.41 dan 1.42). Jumlah pelaburan industri insurans dalam ekuiti berkembang sebanyak

Rajah 1.41

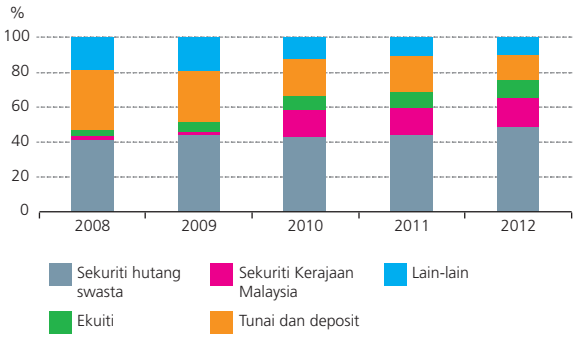
Sektor Insurans: Komposisi Aset



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.42

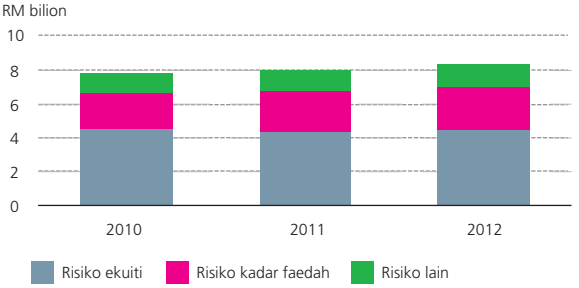
Sektor Takaful: Komposisi Aset



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.43

Sektor Insurans: Komposisi Risiko Pasaran



Sumber: Bank Negara Malaysia

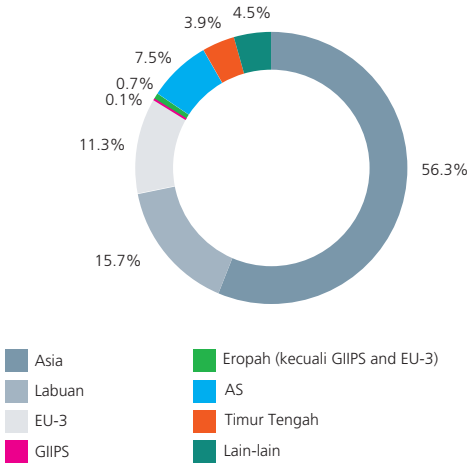
16.1% kepada RM31.8 bilion, mencatat sedikit kenaikan kepada 19% daripada jumlah aset (2011: 18%). Secara keseluruhan, dedahan risiko pasaran penanggung insurans secara relatif kekal stabil pada 12.2% daripada modal asas (2011: 12.6%). Secara kolektif, risiko ekuiti dan kadar faedah mencakupi 83.3% daripada jumlah dedahan risiko pasaran penanggung insurans (Rajah 1.43). Aset dalam denominasi mata wang asing bagi sektor insurans ialah 8% daripada modal asas, disebabkan pelaburan asing bagi dana insurans (tidak termasuk dana yang menyokong perniagaan di luar Malaysia) adalah tertakluk kepada had kehematan 10% daripada jumlah aset bagi setiap dana individu.

Risiko rakan niaga daripada dedahan luaran institusi kewangan

Tuntutan oleh bank yang diperbadankan di Malaysia terhadap entiti di Pusat Perniagaan dan Kewangan Antarabangsa Labuan (Labuan International Business and Financial Centre, IBFC), Eropah dan di negara lain di dunia meningkat

Rajah 1.44

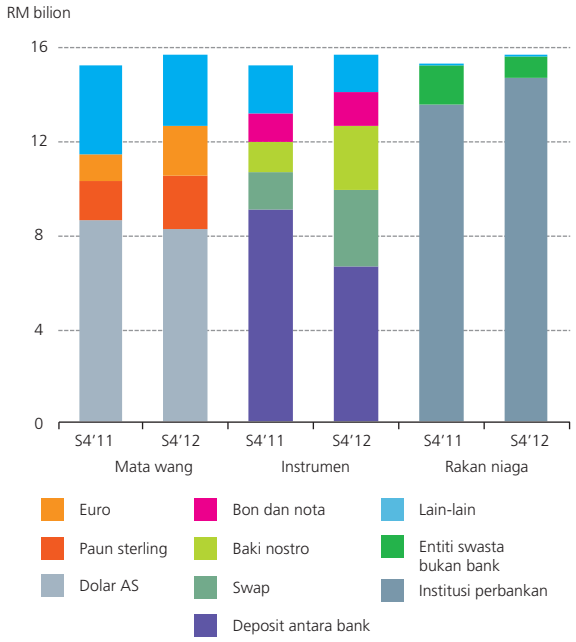
Sistem Perbankan: Komposisi Tuntutan Luaran Mengikut Lokasi



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.45

Sistem Perbankan: Dedahan kepada Eropah Mengikut Mata Wang, Instrumen dan Rakan Niaga



Sumber: Bank Negara Malaysia

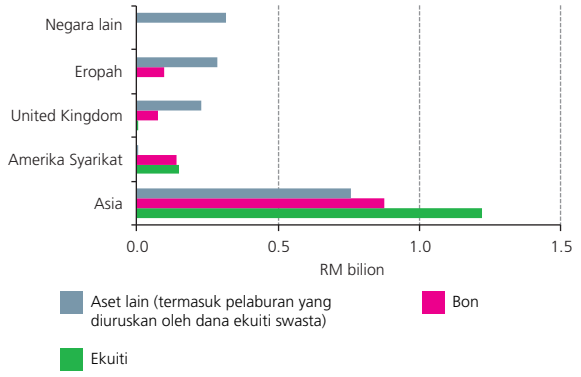
12% pada tahun 2012 kepada RM129.6 bilion atau 6.8% daripada jumlah aset. Ini disebabkan terutamanya oleh tuntutan terhadap ekonomi serantau sejajar dengan pengembangan perdagangan dalam rantau dan pengembangan operasi bank Malaysia ke luar negeri (Rajah 1.44). Meskipun eksport Malaysia ke Kesatuan Eropah pada masa ini mencakupi kira-kira 8.8% daripada eksport kasar Malaysia, dedahan institusi kewangan melalui pinjaman dan pemegangan PDS terhadap entiti perniagaan yang mempunyai hubungan perdagangan dengan negara-negara Eropah mencakupi hanya 0.7% daripada jumlah pinjaman terkumpul dan pemegangan PDS oleh semua institusi kewangan.

Tuntutan luaran oleh bank Malaysia terhadap semua rakan niaga Eropah meningkat 2.8% kepada RM15.5 bilion atau 8.5% daripada modal asas, disebabkan terutamanya oleh tuntutan lebih tinggi terhadap Jerman, Perancis dan United Kingdom (UK). Kebanyakan tuntutan ini adalah dalam bentuk deposit antara bank, swap dan baki nostro (Rajah 1.45). Rakan niaga Eropah bagi bank Malaysia sebahagian besarnya tidak terjejas oleh penurunan penarafan malah telah mengekalkan penarafan antarabangsa yang kukuh. Tuntutan lain dalam bentuk urus niaga derivatif dan pemegangan instrumen pasaran wang, sekuriti hutang dan ekuiti yang diterbitkan oleh rakan niaga Eropah kekal sangat kecil pada kurang 0.3% daripada jumlah aset atau 3% daripada modal asas sistem perbankan, sekali gus mengehadkan dengan ketara sebarang kesan daripada kemungkinan kerugian perdagangan dan kerugian penilaian ke atas sistem perbankan sekiranya turun naik pasaran menjadi lebih ketara. Dedahan bank Malaysia terhadap kerugian penilaian berikutan pergerakan mata wang euro juga terhad ekoran tuntutan luaran dalam denominasi euro kekal rendah pada 2.3% daripada modal asas (2011: 1.5%). Selain itu, dedahan risiko kredit bank daripada pinjaman bertempoh yang diberikan kepada syarikat swasta bukan bank di kawasan euro yang mungkin terjejas akibat prospek pertumbuhan lebih lemah bagi rantau Eropah mencakupi hanya 0.5% daripada modal asas.

Tuntutan luaran terhadap semua rakan niaga yang bermastautin di Greece, Ireland, Itali, Portugal dan Sepanyol (GIIPS) adalah kurang 0.1% daripada modal asas bank. Komposisi tuntutan ini sebahagian besarnya tidak berubah, dengan pinjaman jangka panjang kepada entiti swasta bukan bank sebagai komposisi utama, manakala selebihnya terdiri daripada deposit antara bank dan baki akaun nostro dengan bank koresponden untuk memudahkan penyelesaian mata wang. Seperti yang dilaporkan pada tahun

Rajah 1.46

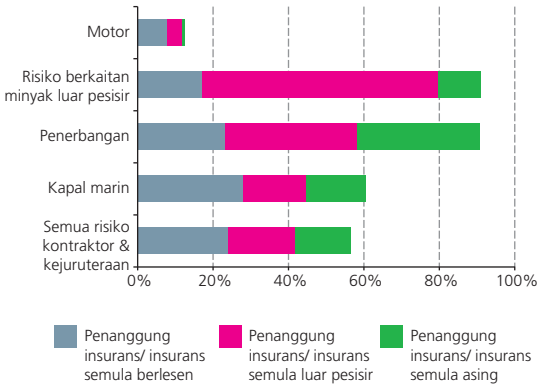
Sektor Insurans: Dedahan Pelaburan Luar Negeri Mengikut Rantau



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.47

Sektor Insurans: Nisbah Insurans Semula Tersid Mengikut Kelas Perniagaan Terpilih



Sumber: Bank Negara Malaysia

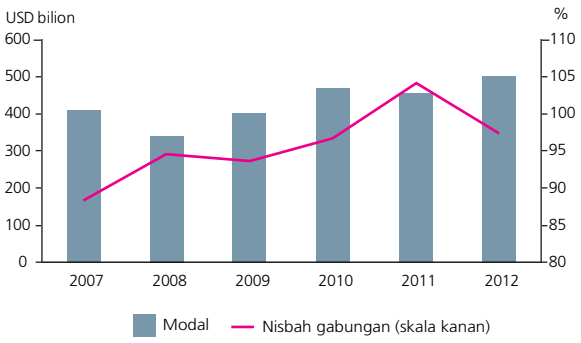
2011, kesan simulasi kerugian 100% akibat mungkir bagi semua dedahan aset terhadap negara GIIPS adalah kecil pada peringkat sistem dan institusi. Simulasi yang dikemas kini menunjukkan kesan ini berkurang selanjutnya pada peringkat bank individu, dengan kesan terbesar mencakupi hanya 0.4% daripada modal asas.

Tuntutan luaran oleh penanggung insurans Malaysia kebanyakannya adalah dalam bentuk dedahan insurans semula dan pelaburan luar negeri. Pelaburan luar negeri kekal rendah pada 2.5% daripada jumlah aset atau 8% daripada jumlah modal asas. Kira-kira 56% daripada pelaburan luar negeri adalah di Asia, khususnya di Indonesia dan Singapura, dan terutamanya dalam ekuiti. Dedahan pelaburan penanggung insurans Malaysia terhadap Eropah adalah rendah, iaitu RM0.4 bilion atau 0.6% daripada jumlah modal asas, kebanyakannya dilaburkan dalam dana ekuiti swasta (74.4%) dan bon (25.6%) di negara EU-3 (Rajah 1.46).

Pada tahun 2012, penanggung insurans Malaysia menginsurans semula premium berjumlah RM3 bilion, mewakili 16.5% daripada jumlah premium yang diunderait, kepada penanggung insurans/insurans semula di luar negeri (termasuk penanggung insurans/insurans semula) yang beroperasi di Labuan IBFC. Premium ini kebanyakannya adalah terhadap risiko besar dan khusus dalam kelas penerbangan, minyak dan gas, kejuruteraan dan badan kapal (Rajah 1.47). Risiko rakan niaga daripada dedahan penanggung insurans Malaysia terhadap penanggung insurans/ insurans semula global adalah rendah disebabkan keadaan keseluruhan pasaran penanggung insurans semula global meningkat dengan ketara pada tahun 2012. Penanggung insurans semula global mencatat keuntungan lebih kukuh untuk memperoleh pulangan atas ekuiti sebanyak 10.7% (2011: 5%). Ini disebabkan terutamanya oleh kerugian akibat bencana besar yang lebih rendah pada tahun 2012. Susulan kerugian bencana besar tertinggi yang dicatat pada tahun sebelumnya, spread swap mungkir kredit bagi penanggung insurans semula global melebar tetapi secara relatif kekal rendah. Gabungan permodalan penanggung insurans semula global mencapai paras tertinggi pada USD480 bilion pada tahun 2012, sekali gus memberikan tambahan kepada kapasiti insurans semula (Rajah 1.48).

Rajah 1.48

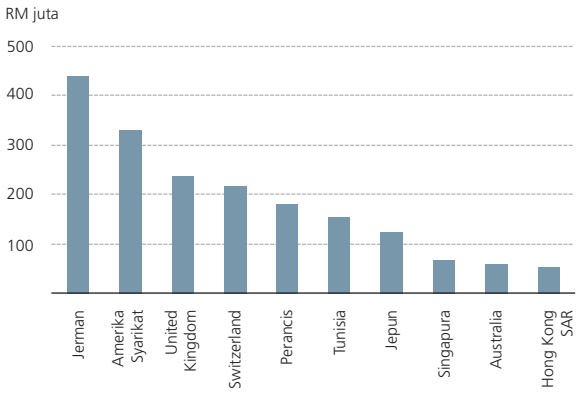
Sektor Insurans: Modal dan Nisbah Gabungan Penanggung Insurans Semula Global



Sumber: Aon Benfield

Rajah 1.49

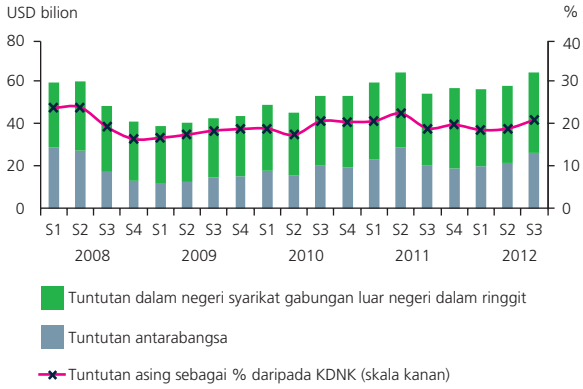
Sektor Insurans: Dedahan Insurans Semula Asing Mengikut Tuntutan Tertunggak



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.50

Tuntutan Asing Bank-bank Eropah Terhadap Malaysia



Sumber: Bank for International Settlements, Bank Negara Malaysia dan pengiraan dalaman

Dedahan insurans semula terhadap penanggung insurans/insurans semula yang berpangkalan di Eropah mencakupi 52% daripada jumlah tuntutan terkumpul terhadap penanggung insurans/insurans semula asing. Dedahan ini lebih rendah pada tahun 2012, iaitu RM0.8 bilion (2011: RM0.9 bilion) atau 9.4% daripada jumlah modal asas. Sebahagian besar dedahan ini adalah terhadap penanggung insurans/ insurans semula yang beribu pejabat di Jerman, Switzerland dan UK yang terus mencatat kedudukan modal dan hasil kewangan yang kukuh (Rajah 1.49). Kira-kira separuh daripada dedahan adalah terhadap insurans semula dengan cawangan di Malaysia yang dimiliki oleh tiga penanggung insurans semula yang berpangkalan di Eropah. Kesemua cawangan ini dikehendaki memperuntukkan modal khusus yang ditetapkan untuk operasi di Malaysia. Pada akhir tahun 2012, cawangan-cawangan ini memiliki gabungan nisbah kecukupan modal sebanyak 216% (2011: 277%), jauh melebihi keperluan modal penyeliaan domestik. Dedahan tuntutan insurans semula terhadap entiti Labuan IBFC, yang terdiri terutamanya daripada cawangan atau subsidiari syarikat terkemuka yang mempunyai penarafan kredit dan kedudukan kewangan yang kukuh berjumlah RM1.5 bilion atau 17.6% daripada jumlah modal asas bagi industri insurans am.

Implikasi penyahleveraj dan pengurangan operasi institusi kewangan Eropah

Aktiviti penyahleveraj oleh institusi kewangan Eropah hanya memberi kesan yang kecil ke atas sistem kewangan Malaysia dan pengantaraan kewangan domestik. Hal ini berlaku sungguhpun tuntutan oleh bank Eropah terhadap Malaysia (termasuk entiti di Labuan) pada tahun 2012 bertambah, berdasarkan Consolidated Banking Statistics yang diterbitkan oleh Bank for International Settlements (statistik BIS). Tuntutan terhadap Malaysia meningkat kepada USD63.8 bilion (2011: USD56.6 bilion) atau 20.9% daripada KDNK pada akhir suku ketiga 2012. Profil tuntutan ini kekal tidak berubah, dengan sebahagian besar (58.6%) daripada jumlah tuntutan sebanyak USD37.4 bilion atau 12.2% daripada KDNK adalah hasil daripada tuntutan yang didenominasi dalam ringgit oleh subsidiari bank Eropah di Malaysia (Rajah 1.50 dan Jadual 1.8). Tuntutan sedemikian mencerminkan pelaburan ekuiti oleh syarikat induk dan asset subsidiari Malaysia. Operasi tempatan subsidiari ini terdiri sebahagian besarnya daripada pemberian pinjaman kepada peminjam Malaysia, pemegangan sekuriti yang diterbitkan oleh entiti Malaysia, deposit dalam institusi kewangan di Malaysia, dan urus niaga yang melibatkan kontrak kewangan dengan rakan niaga Malaysia. Tidak termasuk bank yang berpangkalan di UK, jumlah tuntutan asing oleh bank Eropah terhadap Malaysia seperti dilaporkan dalam statistik BIS hanya mencakupi sebanyak USD18.5 bilion atau 6% daripada KDNK, setara dengan kebanyakan negara serantau.

Penilaian oleh Bank terus menunjukkan bahawa kesan yang mungkin timbul daripada aktiviti penyahleveraj oleh bank Eropah terhadap Malaysia kekal rendah. Seperti yang dilihat

Jadual 1.8

Tuntutan Bank Eropah Terhadap Malaysia[1]

		% daripada KDNK Malaysia	(A) Tuntutan merentas sempadan[2] bank Eropah terhadap Malaysia	(B) Tuntutan dalam negeri[3] syarikat gabungan luar negeri[4] bank Eropah dalam mata wang asing		(C) Tuntutan dalam negeri syarikat gabungan luar negeri bank Eropah dalam ringgit	
				Bank Eropah yang diperbadankan di Malaysia	Syarikat gabungan luar negeri lain	Bank Eropah yang diperbadankan di Malaysia	Syarikat gabungan luar negeri lain
(i)	Tuntutan asing (A + B + C)	20.9[5]					
(ii)	Tuntutan antarabangsa (A + B)	8.6					
(iii)	Tuntutan dalam negeri syarikat gabungan luar negeri dalam ringgit (C)	12.2					
(iv)	Tuntutan tujuh bank Eropah yang diperbadankan di Malaysia	16.7					

Nota: [1] Setiap tuntutan dalam baris (i) hingga (iv) merujuk kepada jumlah lajur terlorek yang sepadan. Tuntutan dalam baris (i) hingga (iii) adalah berdasarkan *BIS Consolidated Banking Statistics*. Tuntutan dalam baris (iv) dianggarkan daripada jumlah pinjaman terkumpul dalam ringgit dan mata wang asing, simpanan antara bank bersih dengan Bank Negara Malaysia, sekuriti dipegang dan modal asas tujuh bank Eropah yang diperbadankan di Malaysia

[2] Tuntutan yang diberikan kepada bukan pemastautin

[3] Tuntutan daripada syarikat gabungan luar negeri bank pelapor (cawangan dan subsidiari) terhadap pemastautin negara tuan rumah (negara kediaman syarikat gabungan)

[4] Syarikat gabungan luar negeri merujuk kepada subsidiari dan cawangan luar negeri bank pelapor

[5] Tuntutan asing bank UK terhadap Malaysia berdasarkan perangkaan BIS mencakupi 14.8% daripada KDNK

[6] Tuntutan bersepadu kumpulan perbankan tempatan, iaitu bank domestik dengan ibu pejabat di sesebuah negara dan pejabat luar negeri (cawangan dan subsidiari)

Sumber: BIS Consolidated Banking Statistics[6] (immediate risk basis) dan pengiraan dalaman

sebelum ini, sebahagian besar tuntutan bank asing terhadap Malaysia yang dilaporkan oleh BIS berpunca terutamanya daripada operasi subsidiari bank Eropah yang diperbadankan di Malaysia (locally-incorporated European banks, LIEB), dimana aset dan deposit mereka sebahagian besarnya didenominasi dalam ringgit. Kini terdapat tujuh LIEB dari negara EU-3 di Malaysia, di mana tiga daripadanya ialah kumpulan perbankan dari UK. LIEB ini terus mencatat prestasi operasi dan pulangan yang kukuh dan tekal serta mengekalkan bahagian-bahagian pasaran yang stabil (8.2% daripada jumlah aset sistem perbankan, 7.4% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan dan 8.2% daripada jumlah deposit). Pembiayaan perdagangan

menjadi sederhana sedikit seperti dicerminkan oleh prestasi perdagangan Malaysia dan ekonomi global keseluruhannya yang lebih perlahan. Bank domestik turut mengekalkan kedudukan yang mantap dengan kapasiti dan keupayaan untuk memenuhi keperluan pembiayaan perdagangan daripada perniagaan tempatan, lebih-lebih lagi kerana pada masa ini seolah-olahnya tiada perbezaan atau pengkhususan ketara antara instrumen pembiayaan perdagangan yang ditawarkan oleh bank domestik dan bank asing. Bagi industri insurans dalam negeri, penanggung insurans yang berpangkalan di Eropah mencakupi 21.8% daripada jumlah premium. Pada tahun 2012, dua penanggung insurans Eropah mengecilkan saiz operasi mereka di Asia ekoran kekangan kawal selia pada peringkat syarikat induk. Namun, industri insurans dalam negeri tidak terjejas kerana operasi entiti berkenaan di Malaysia telah diambil alih dengan pantas oleh penanggung insurans lain yang ingin mengembangkan dan mengukuhkan operasi mereka di Asia dan Malaysia.

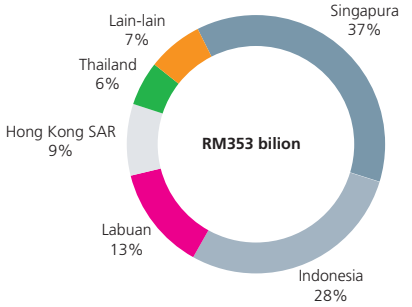
Operasi kumpulan perbankan domestik di luar negeri

Risiko penularan daripada operasi merentas sempadan bank Malaysia kekal rendah. Meskipun bank giat memperluas operasi mereka di rantau ini, ini dilaksanakan dengan mengambil kira kapasiti untuk mengurus risiko yang timbul. Pengembangan perniagaan ke luar negeri tertakluk kepada kelulusan oleh Bank terlebih dahulu berdasarkan penilaiannya tentang keupayaan institusi perbankan untuk mengendalikan skop dan tahap operasi yang makin luas. Pengawasan kawal selia berterusan oleh Bank mengesahkan daya tahan institusi kewangan domestik terhadap kejutan luar, pada peringkat entiti dan juga kumpulan.

Jumlah aset cawangan dan subsidiari kumpulan perbankan domestik di rantau ini dan di negara lain berjumlah RM353 bilion pada akhir suku keempat 2012, dan hampir 70% daripada jumlah ini adalah hasil daripada operasi di Singapura dan Indonesia (Rajah 1.51). Sumbangan operasi luar negeri kepada jumlah aset kumpulan perbankan domestik individu adalah antara 0.1% hingga 18.6%. Profil operasi bank domestik di luar negeri secara amnya tidak berubah. Aktiviti pemberian pinjaman lazim dan pelaburan dalam sekuriti hutang terus mendominasi profil aset entiti di luar negeri, yang merangkumi 79% daripada jumlah aset operasi luar negeri. Profil risiko aktiviti ini

Rajah 1.51

Sistem Perbankan: Komposisi Aset Operasi di Labuan IBFC dan Luar Negeri

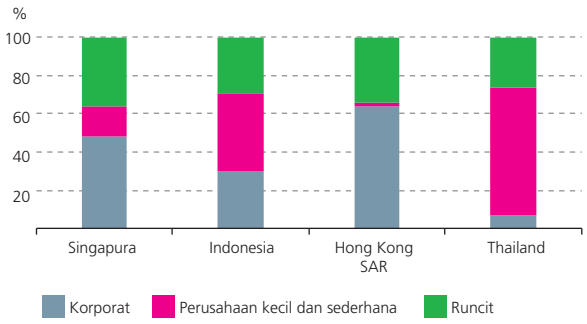


Sumber: Bank Negara Malaysia

kekal rendah. Pinjaman perniagaan yang diberikan oleh syarikat gabungan kumpulan perbankan domestik di luar negeri sebahagian besarnya terdiri daripada kemudahan modal kerja, jaminan bank dan surat kredit untuk aktiviti perdagangan antarabangsa (Rajah 1.52). Pinjaman runcit sebahagian besarnya bercagar, terutamanya untuk pembelian harta kediaman (51%) dan kenderaan (28%), manakala pembiayaan tidak bercagar mencakupi 22% daripada jumlah hutang terkumpul operasi luar negeri (Rajah 1.53). Operasi perusahaan di luar negeri terus dibiayai sebahagian besarnya oleh deposit pelanggan (75%) (Rajah 1.54). Nisbah pinjaman kepada deposit bagi operasi luar negeri tertentu adalah antara 65% hingga 108%, dan secara relatif kekal stabil pada tahun 2012 diperkuat oleh sistem dan amalan pengurusan risiko yang lebih mantap pada seluruh peringkat kumpulan lantas mengehadkan risiko kemungkinan tekanan pendanaan operasi luar negeri daripada menular ke dalam operasi

Rajah 1.52

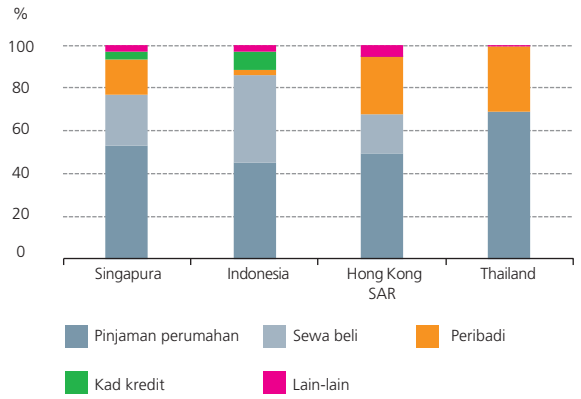
Sistem Perbankan: Komposisi Pinjaman Operasi Luar Negeri Terpilih



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.53

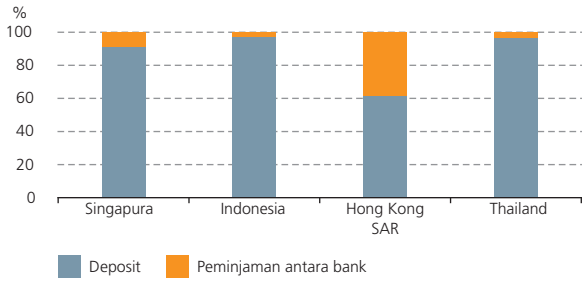
Sistem Perbankan: Komposisi Pinjaman Runcit Operasi Luar Negeri Terpilih



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.54

Sistem Perbankan: Struktur Pendanaan Operasi Luar Negeri Terpilih



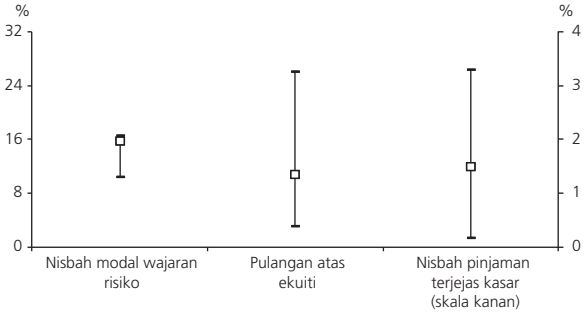
Sumber: Bank Negara Malaysia

di Malaysia. Kedudukan kewangan operasi luar negeri milik kumpulan perbankan domestik juga terus teguh. Nisbah modal wajaran risiko subsidiari terpilih terus kukuh, antara 10.4% hingga 16.4%. Kualiti pinjaman keseluruhan juga teguh dengan paras pinjaman terjejas secara amnya tidak berubah sejak tahun 2011 (Rajah 1.55). Pada tahun 2012, sumbangan beberapa operasi luar negeri tertentu kepada keberuntungan kumpulan perbankan domestik individu adalah antara 1.2% hingga 33.8%. Operasi merentas sempadan penanggung insurans domestik masih lagi kecil dengan jumlah aset sebanyak RM959.9 juta (mencakupi hanya 0.4% daripada jumlah aset industri insurans) dan meliputi tiga negara pada tahun 2012 (2011: RM979.8 juta).

Pendekatan bersepadu Bank untuk menyelia institusi kewangan domestik termasuk langkah

Rajah 1.55

Sistem Perbankan: Julat Penunjuk Kekukuhan Kewangan Utama Operasi Luar Negeri Terpilih



Sumber: Bank Negara Malaysia

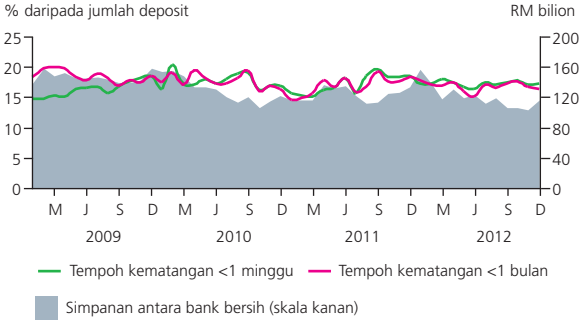
menilai risiko yang mungkin timbul daripada operasi luar negeri institusi kewangan domestik. Usaha ini antara lain dilaksanakan menerusi keperluan pelaporan secara tetap bagi semua operasi luar negeri. Bagi operasi luar negeri utama pula, Bank melaksanakan penilaian di premis setiap tahun. Seiring dengan tahap operasi kumpulan perbankan domestik yang makin mengembang di rantau Asia, Bank turut memperkukuh pengaturan sedia ada bagi pertukaran maklumat secara tetap dengan penyelia negara tuan rumah mengenai perkembangan keadaan ekonomi dan kewangan tempatan, serta sebarang kebimbangan dan tindakan penyeliaan. Bank menganjurkan forum penyeliaan (supervisory college) bagi tiga kumpulan perbankan domestik yang mempunyai operasi merentas sempadan yang besar. Interaksi antara negara asal dengan negara tuan rumah ini menyokong pengenalpastian awal mengenai kelemahan pada peringkat entiti dan kumpulan, serta tindak balas penyeliaan yang tepat pada waktunya.

MENGURUSKAN RISIKO MUDAH TUNAI

Sistem perbankan dalam negeri terus mencatat kedudukan mudah tunai yang lebih daripada mencukupi dan pendanaan yang stabil yang dapat menampung pengeluaran deposit dan obligasi tanggungan lain. Jumlah penampan mudah tunai ringgit dan mata wang asing dalam sistem perbankan terus melebihi keperluan minimum pengawalseliaan, iaitu pada 17% dan 16.2% daripada jumlah deposit bagi keperluan mudah tunai yang tempoh matangnya masing-masing kurang daripada satu minggu dan satu bulan. Penempatan antara bank bersih dengan Bank

Rajah 1.56

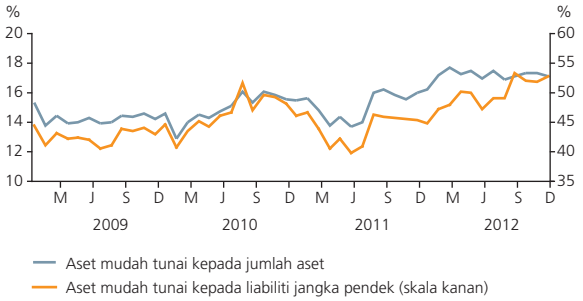
Sistem Perbankan: Penampan Mudah Tunai dan Simpanan Antara Bank Bersih



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.57

Sistem Perbankan: Aset Mudah Tunai kepada Jumlah Aset dan Liabiliti Jangka Pendek

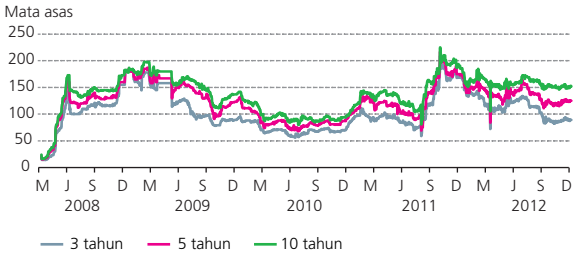


Sumber: Bank Negara Malaysia

berjumlah RM114 bilion atau 8.1% daripada jumlah deposit (Rajah 1.56) manakala kadar antara bank bagi ringgit stabil bagi semua tempoh matang, tanpa tanda-tanda besar segmentasi pasaran atau peningkatan dalam kegiatan penghindaran risiko rakan niaga antara bank yang berlainan. Paras aset mudah tunai terus stabil pada 17.1% daripada jumlah aset atau 52.8% daripada liabiliti jangka pendek (Rajah 1.57). Meskipun kekangan mudah tunai dalam zon euro dan pasaran wang Asia tertentu menjadi lega pada tahun 2012, sektor perbankan Malaysia tidak begitu terjejas oleh perubahan dalam keadaan pendanaan dalam dolar AS dan mata wang asing. Bank Malaysia tidak banyak bergantung pada pendanaan luar daripada pasaran borong luar pesisir, dan jumlahnya hanya mencakupi kurang 10% daripada jumlah pendanaan luar. Struktur pendanaan berasaskan deposit ringgit di kalangan bank di Malaysia disokong kukuh oleh pertumbuhan teguh yang berterusan dalam

Rajah 1.58

Spread Swap Asas Mata Wang Bersilang MYR-USD



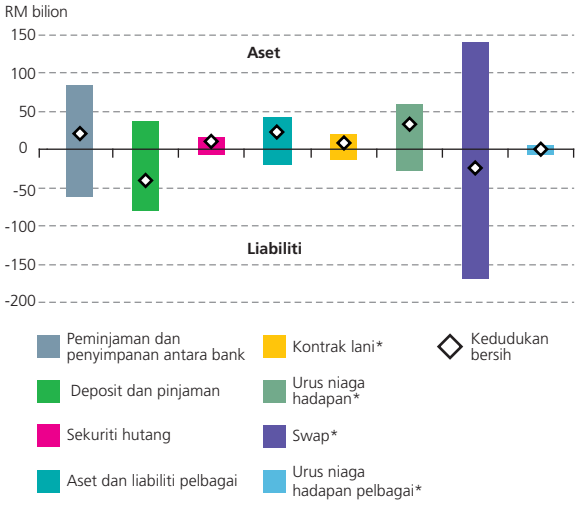
Sumber: Bank Negara Malaysia

deposit pada kadar 8.4%, yang menghasilkan nisbah pinjaman kepada deposit sebanyak 82.1%. Profil deposit sebahagian besarnya tidak berubah sebagaimana dicerminkan oleh pengagihan yang hampir sama rata antara deposit daripada individu (36.2%) dan perusahaan perniagaan dalam negeri (36.3%). Dari segi jenis instrumen, 32.3% daripada deposit bank terdiri daripada akaun semasa dan simpanan serta instrumen deposit boleh niaga, manakala 37.9% lagi merupakan deposit bertempoh. Meskipun deposit ini lazimnya deposit yang mudah dikeluarkan, pada hakikatnya deposit ini telah dan masih terus memaparkan tahap kestabilan yang tinggi, termasuk semasa GFC baru-baru ini dan ketika tempoh aliran keluar modal yang lebih tinggi. Deposit bukan pemastautin hanya merangkumi 3.2% daripada jumlah deposit.

Kedudukan pendanaan dan mudah tunai mata wang asing secara keseluruhan juga terus stabil, kerana bank di Malaysia tidak banyak bergantung pada pendanaan mata wang bersilang bagi operasi dalam negeri. Keadaan mudah tunai dolar AS dalam negeri makin lega, dan spread swap mata wang bersilang MYR-USD mengecil kepada antara 10 hingga 40 mata asas merentas pelbagai tempoh matang sejak suku ketiga 2012 (Rajah 1.58). Jurang pendanaan mata wang asing dalam sistem perbankan kekal stabil dan kecil pada 0.3% daripada modal asas (Rajah 1.59), dengan ketakpadanan bagi mata wang atau tempoh matang merentas sempadan yang rendah ekoran dedahan luar terhadap rakan niaga bukan pemastautin. Jumlah tuntutan asing sistem perbankan terus mengatasi tanggungan asing bagi semua mata wang, mencerminkan kedudukan aset luar bersih yang agak seimbang bagi dedahan yang didenominasi dalam dolar AS, dolar Singapura, euro dan mata wang asing lain. Sistem perbankan mengekalkan

Rajah 1.59

Sistem Perbankan: Aset dan Liabiliti dalam Denominasi Mata Wang Asing



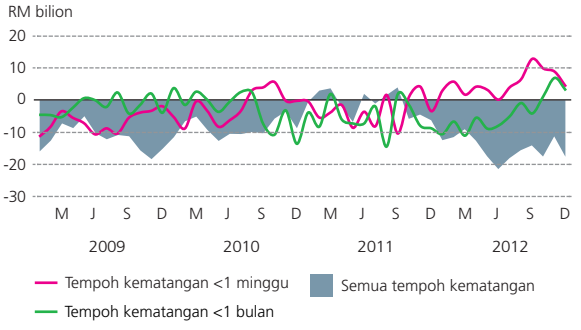
* Dalam jumlah nosional

Sumber: Bank Negara Malaysia

lebihan kedudukan mudah tunai dolar AS dalam kumpulan tempoh matang kurang daripada satu minggu, manakala ketakpadanan bagi kumpulan tempoh matang kurang daripada satu bulan nyata bertambah baik daripada kedudukan ketakpadanan negatif hampir sepanjang tahun kepada kedudukan lebihan pada suku terakhir 2012 (Rajah 1.60). Sejak beberapa tahun kebelakangan ini, bank telah mengurangkan pemegangan pelaburan yang didenominasi dalam dolar AS yang dibiayai oleh peminjaman tak bercagar jangka pendek. Ini lantas mengurangkan tahap dedahan bank Malaysia terhadap potensi risiko bergulung matang yang mungkin

Rajah 1.60

Sistem Perbankan: Ketakpadanan Mudah Tunai Dolar AS



Sumber: Bank Negara Malaysia

berbangkit daripada gangguan kepada pasaran pendanaan borong dolar AS. Sejak GFC, bank di Malaysia juga lebih proaktif dalam mengurus dedahan dolar AS. Ini dilakukan menerusi fungsi pengurusan mudah tunai berpusat, khususnya untuk dana dolar AS, selain memastikan komposisi dana mata wang asing mengikut tempoh matang adalah lebih seimbang.

Ujian tekanan mudah tunai yang dijalankan terhadap sistem perbankan Malaysia di bawah FSAP mengesahkan daya tahan bank di Malaysia terhadap kejutan pelbagai faktor dalam tempoh satu bulan. Bagi aset dan liabiliti yang didenominasi dalam ringgit, bank secara agregat mencatat lebihan kumulatif bersih pascakejutan pada 3.2% daripada jumlah deposit untuk menangani tekanan mudah tunai sepanjang tempoh satu bulan itu; manakala dari aspek aset dan liabiliti dalam denominasi dolar AS, sistem perbankan mencatat kurangan sebanyak USD6.4 bilion. Ini dijangka boleh diurus memandangkan jumlah rizab antarabangsa Bank yang berjumlah lebih kurang USD140 bilion pada 28 Februari 2013. Penilaian FSAP juga mendapati bahawa meskipun GFC mencetuskan kejutan mudah tunai dan pendanaan yang ketara dan tersebar merentas pelbagai sistem kewangan antara tahun 2008 hingga 2009, bank di Malaysia terus mengekalkan penampan ringgit dan dolar AS yang kukuh tanpa mengalami tekanan pendanaan yang teruk atau pengeluaran dana secara mengejut. Dengan menggunakan kadar ketirisan yang nyata lebih tinggi untuk deposit yang dialami oleh bank lain dalam beberapa ekonomi pasaran sedang pesat membangun yang lebih terdedah kepada kejutan GFC, ujian tekanan mudah tunai atas ke bawah (top-down) yang dijalankan di bawah FSAP merumuskan bahawa walaupun dalam keadaan tekanan yang lebih tinggi, hanya kira-kira enam buah bank perdagangan yang kecil sahaja yang berkemungkinan akan menghadapi kekurangan mudah tunai untuk tempoh matang kurang daripada satu minggu. Meskipun FSAP membangkitkan kemungkinan kelemahan yang disebabkan oleh tahap pergantungan yang tinggi kepada deposit yang mudah dikeluarkan, deposit runcit dan korporat tersebut telah menunjukkan tahap kestabilan yang tinggi sepanjang GFC dan juga semasa tempoh tekanan yang lain, termasuk ketika gelembung *dot-com* pada tahun 2001 dan wabak SARS pada tahun 2003. Paras deposit korporat yang tinggi sebahagiannya mencerminkan tahap simpanan oleh sektor perniagaan

yang tinggi. Risiko penularan merentas bank melalui pasaran antara bank bagi ringgit dan mata wang asing juga terkawal dengan baik, dengan keputusan ujian tekanan menunjukkan bahawa kesan yang teruk hanya akan dialami sekiranya terdapat tekanan yang ekstrem yang melibatkan kemungkiran serentak oleh bank perdagangan domestik yang utama. Kemungkiran oleh bank asing yang disimulasikan dengan andaian bahawa krisis di zon euro akan bertambah buruk atau keadaan yang serupa dengan GFC menunjukkan bahawa tiada satu pun daripada peristiwa tersebut berkemungkinan untuk mencetuskan penularan kemungkiran secara meluas dalam kalangan bank Malaysia yang lain.

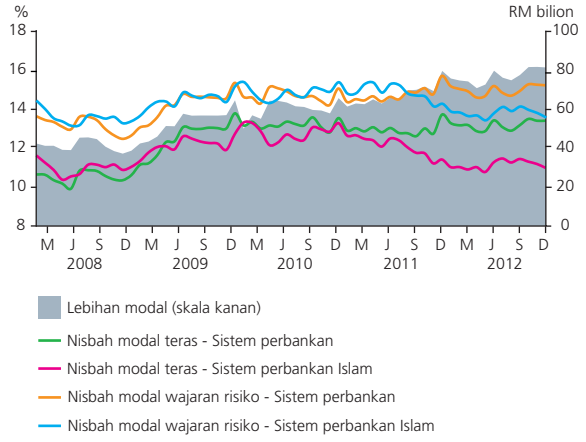
KEKUKUHAN DAN DAYA TAHAN INSTITUSI KEWANGAN

Institusi kewangan terus berdaya tahan sepanjang tahun 2012 dengan mengekalkan prestasi kewangan sambil terus mengukuhkan pengurusan operasi dan risiko. Ini dicerminkan peningkatan dalam penarafan risiko komposit (composite risk rating, CRR), bagi 13% daripada bank dan penanggung insurans. CRR ialah penarafan penyeliaan yang ditetapkan oleh Bank dan merupakan penilaian keseluruhan atas risiko yang sedia ada dan kualiti pengurusan risiko sesebuah institusi kewangan merentas semua aktiviti utamanya, dengan mengambil kira kekukuhan modal dan kemampanan pendapatan institusi tersebut. CRR bagi kebanyakan institusi tidak berubah. Sebagai satu kumpulan, institusi kewangan terus mengurus perniagaan mereka dengan berhemat, dan memberi perhatian teliti terhadap pengurusan risiko yang berkesan dalam setiap institusi.

Kedudukan modal institusi kewangan kekal kukuh dari segi tahap dan kualiti modal. Nisbah agregat modal wajaran risiko dan nisbah agregat modal teras bank masing-masing pada 15.2% dan 13.4% (2011: 15.7% dan 13.7%) (Rajah 1.61), dengan jumlah penampan modal melebihi RM80 bilion untuk menyokong keperluan perniagaan dan menghadapi kemungkinan berlakunya tekanan. Dengan sebahagian besar (85%) modal bank dalam bentuk modal ekuiti (terdiri daripada ekuiti biasa dan rizab), bank berada pada kedudukan yang baik untuk mematuhi pelaksanaan Basel III yang dimulakan secara berperingkat mulai bulan Januari 2013. Nisbah modal ekuiti biasa kumpulan 1 agregat, nisbah modal kumpulan 1 dan nisbah jumlah modal

Rajah 1.61

Sistem Perbankan: Nisbah Kecukupan Modal dan Lebihan Modal



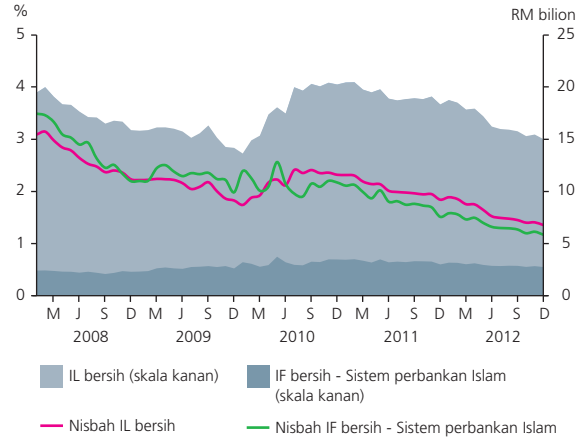
Sumber: Bank Negara Malaysia

masing-masing adalah pada 12.1%, 13% dan 14.5% pada akhir bulan Januari 2013. Penampan lebihan bagi sistem perbankan pada keseluruhannya dianggarkan kekal tinggi melebihi RM70 bilion di bawah Basel III.

Bank (termasuk bank-bank Islam) mencatat keuntungan yang lebih tinggi pada tahun 2012 hasil daripada pertumbuhan yang berterusan dalam pemberian pinjaman dan aktiviti berkaitan dengan fi, manakala kualiti aset kekal teguh. Keuntungan sebelum cukai meningkat sebanyak 12.3% kepada RM29.4 bilion, dengan pulangan purata atas aset dan ekuiti tidak berubah, masing-masing pada 1.6% dan 17.5%. Sistem perbankan Islam sahaja mencatat pertumbuhan keuntungan yang kukuh, iaitu lebih daripada 60% pada tahun 2012 kepada RM4.9 bilion (2011: RM3 bilion) lantas menjana pulangan purata atas aset dan ekuiti masing-masing pada 1.4% dan 19.6% (2011: masing-masing 1% dan 13.5%). Keuntungan sistem perbankan didorong terutamanya oleh pendapatan faedah/pembiayaan yang lebih tinggi (+12.9%) daripada pertumbuhan porfolio pembiayaan bank, melebihi kos pendanaan yang lebih tinggi disebabkan asas deposit yang lebih besar (+17.5%). Selain itu, perbelanjaan untuk peruntukan kerugian pinjaman menurun dengan ketara, hampir separuh tahap lepas, selaras dengan pinjaman tertunggak baharu yang lebih rendah dan kutipan semula hutang lapuk yang lebih baik. Sungguhpun begitu, bank terus mengekalkan amalan peruntukan kerugian pinjaman konservatif dengan nisbah perlindungan kerugian pinjaman

Rajah 1.62

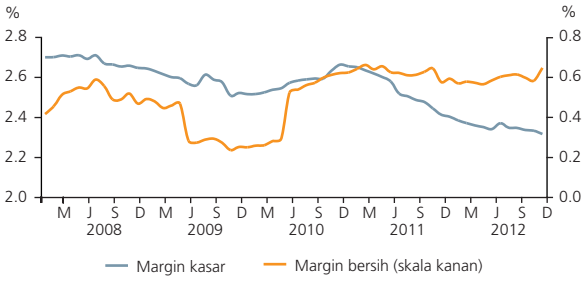
Sistem Perbankan: Tahap dan Nisbah Pinjaman Terjejas (IL)/ Pembiayaan Terjejas (IF)



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.63

Sistem Perbankan: Margin Faedah Kasar dan Bersih

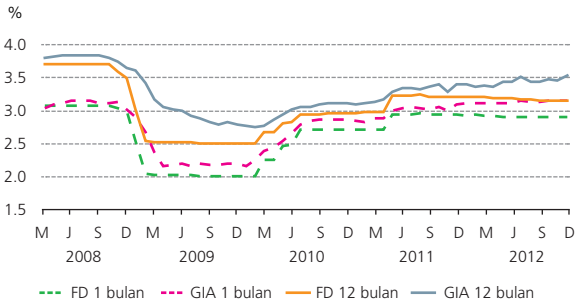


Sumber: Bank Negara Malaysia

yang melebihi 100% (Rajah 1.62). Caj lebih rendah bagi kerugian pinjaman pada tahun 2012 meningkatkan margin faedah/pembiayaan bersih kepada 0.64 mata peratusan (2011: 0.57 mata peratusan) (Rajah 1.63). Turut menyumbang kepada keuntungan ialah pertumbuhan berterusan dalam aktiviti berasaskan fi (terutamanya kemudahan kredit, jaminan, pengunderaitan, bankasurans dan produk pengurusan kekayaan) (+7.6%). Keuntungan perbendaharaan dan pelaburan bersih meningkat dengan sederhana (+0.8%). Walaupun terdapat peningkatan perbelanjaan yang berterusan untuk kakitangan dan overhed, masing-masing sebanyak 8.3% dan 10.6%, keadaan ini telah menjadi sederhana berbanding tahun-tahun sebelumnya. Pasaran tenaga mahir dalam sektor kewangan yang tinggi daya saingnya terus menjadi cabaran utama kepada institusi perbankan dengan kekurangan

Rajah 1.64

Perbankan Islam: Kadar Akaun Pelaburan Am (GIA) dan Kadar Deposit Tetap (FD) Disebut



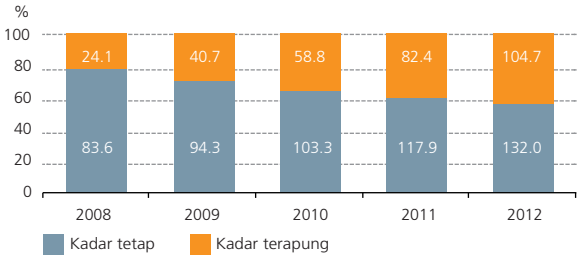
Sumber: Bank Negara Malaysia

tenaga mahir merentas pelbagai kategori, termasuk fungsi pakar, teknikal dan pengurusan, dan paling ketara dihadapi oleh industri kewangan Islam.

Pengurusan yang aktif terhadap risiko kadar pulangan oleh bank-bank Islam dan kos pendanaan yang stabil telah mengurangkan risiko komersial teralih (displaced commercial risks, DCR) yang dihadapi oleh bank-bank Islam (Rajah 1.64). DCR timbul daripada jangkaan lazim pendeposit Akaun Pelaburan Am (General Investment Account, GIA) (mewakili 27.5% daripada deposit bank-bank Islam) bahawa pelaburan prinsipal adalah terlindung dan keyakinan bahawa pulangan adalah setara dengan produk konvensional. Dalam menangani risiko ini, bank-bank Islam mengambil strategi pengurangan risiko pada bahagian aset dan liabiliti dalam lembaran imbangan. Pada bahagian aset, bahagian aset kadar terapung dalam buku pembiayaan berkembang sebanyak 27% untuk mencakupi 44.2% daripada jumlah pembiayaan (2011: 41.1%). Sebahagian besar daripada aset ini adalah dalam bentuk kontrak *musharakah mutanaqisah* (perkongsian semakin berkurang) dan kontrak *ijarah* (pajakan). Komposisi aset kadar terapung yang lebih tinggi mengurangkan risiko jurang penentuan semula harga yang disebabkan oleh ketakpadanan antara pulangan yang diperoleh daripada aset dengan penentuan semula harga liabiliti (Rajah 1.65). Pada bahagian liabiliti, lebih banyak deposit *murabahah* komoditi yang memberi pulangan tetap ditawarkan untuk melanjutkan tarikh penetapan semula harga liabiliti dalam usaha untuk mengecilkan jurang penetapan semula harga antara aset dengan liabiliti. Deposit

Rajah 1.65

Perbankan Islam: Pembiayaan Kadar Tetap dan Kadar Terapung



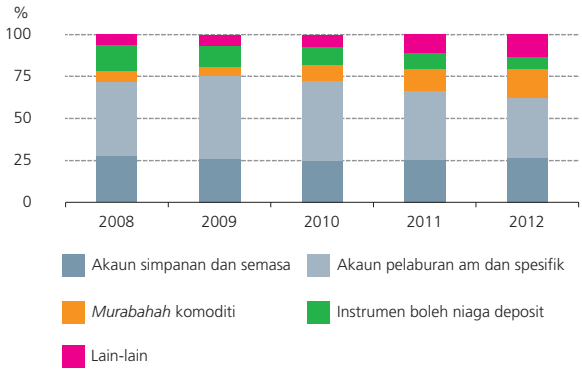
Nota: Semua jumlah adalah dalam RM bilion

Sumber: Bank Negara Malaysia

sebegini meningkat sebanyak 47.4% kepada RM52.7 bilion atau 17.2% daripada jumlah deposit (Rajah 1.66). Bank-bank Islam juga telah mengambil langkah untuk mengurangkan pergantungan pada rizab penyamaan keuntungan (profit equalisation reserves, PER) sebagai instrumen untuk mengurus jangkaan pulangan oleh pendeposit. Langkah tersebut termasuk fleksibiliti yang diberikan kepada nisbah perkongsian keuntungan bagi bank untuk mengenepikan bahagian keuntungan mereka dan mengurangkan tumpuan dalam pembiayaan jangka panjang dengan pulangan tetap. Hasilnya, paras PER menurun sebanyak 29.4% kepada RM85.6 juta pada akhir tahun 2012 (Rajah 1.67). Instrumen deposit boleh niaga juga terus digunakan dan mencakupi 7.4% daripada jumlah deposit, bagi mencapai kestabilan dan kepelbagaian yang lebih baik dalam struktur pendanaan. Beberapa bank Islam juga melanjutkan struktur tempoh

Rajah 1.66

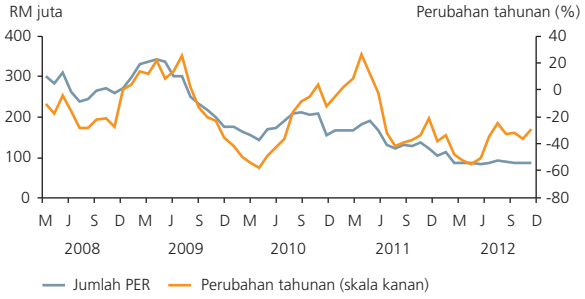
Perbankan Islam: Komposisi Deposit



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.67

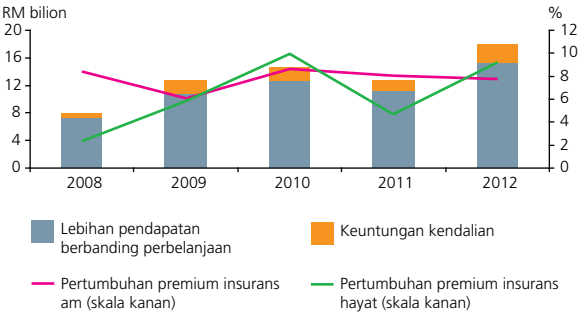
Perbankan Islam: Rizab Penyamaan Keuntungan (PER)



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.68

Sektor Insurans: Keberuntungan dan Pertumbuhan Premium



Sumber: Bank Negara Malaysia

kematangan asas pendanaan mereka menerusi terbitan sukuk jangka sederhana lantas terus mengurangkan risiko ketakpadanan pendanaan.

Industri insurans dan takaful mencatat peningkatan yang kukuh dalam keberuntungan didorong oleh pengembangan perniagaan baharu yang berterusan, pengalaman tuntutan yang lebih baik serta pulangan pelaburan yang lebih menggalakkan. Ini mengurangkan tahap relatif dedahan risiko dalam industri walaupun penanggung insurans (termasuk pengendali takaful) terus menangani cabaran untuk beroperasi dalam persekitaran kadar hasil rendah yang berterusan. Sektor insurans hayat dan takaful keluarga melaporkan pemulihan yang kukuh dalam lebihan pendapatan berbanding perbelanjaan, yang meningkat sebanyak 38.2% kepada RM17.6 bilion dengan disokong oleh premium dan caruman bersih yang lebih tinggi sebanyak 11.2% dan peningkatan keuntungan modal bersih ketara sekitar 200% (Rajah 1.68).

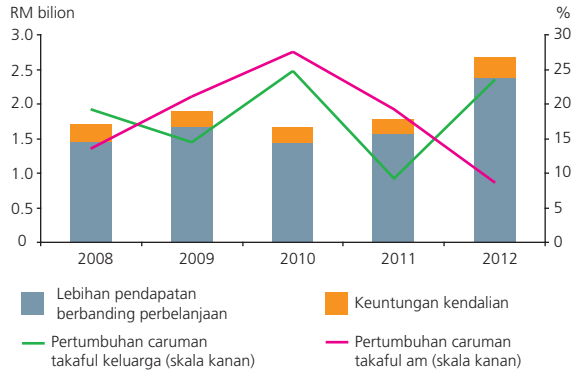
Keuntungan kendalian sektor insurans am dan takaful am meningkat sebanyak 72.6% kepada RM2.9 bilion, ekoran nisbah gabungan yang lebih rendah, iaitu 96.9% (2011: 104.7%) dan pertumbuhan hasil premium diperoleh lebih tinggi sebanyak 11.1% (Rajah 1.69).

Permodalan industri insurans terus kukuh dengan nisbah kecukupan modal agregat (capital adequacy ratio, CAR) insurans am dan hayat stabil pada 222.3% (2011: 222.5%). Ini disokong oleh tahap keuntungan tertahan dan rizab bonus yang stabil (Rajah 1.70). Jumlah modal yang diperlukan meningkat sedikit selaras dengan pertumbuhan perniagaan yang berterusan. Risiko insurans, yang mengukur ketidakcukupan liabiliti insurans, pengalaman tuntutan dan kesan daripada pendiskaunan liabiliti, kekal sebagai komponen terbesar sebanyak 50.7% daripada jumlah modal yang diperlukan, manakala risiko pasaran mencakupi 30.6% daripada jumlah modal yang diperlukan.

Persekitaran kadar faedah rendah yang berpanjangan meningkatkan cabaran untuk mengurus risiko insurans, khususnya dalam kalangan penanggung insurans hayat. Memandangkan dana insurans dilaburkan dalam aset yang menjana hasil yang lebih rendah, dedahan penanggung insurans terhadap kos tuntutan akan datang adalah lebih tinggi, khususnya jika harga produk ditentukan berasaskan andaian hasil yang lebih tinggi. Disebabkan kesan pendiskaunan dan keperluan bagi penanggung insurans hayat untuk mendiskaunkan liabiliti mereka dengan menggunakan kadar diskaun yang bebas daripada risiko, penilaian liabiliti yang lebih tinggi akibat hasil MGS yang lebih rendah, akan meningkatkan jumlah modal pengawalseliaan yang perlu dipegang oleh penanggung insurans. Bagi portfolio yang dipadankan dengan baik, penilaian aset juga akan meningkat dengan sejajar, lantas meningkatkan nilai modal yang ada, namun impak relatif ke atas modal mungkin tidak dapat diimbangi sepenuhnya, khususnya bagi liabiliti jangka lebih panjang. Pada tahun 2012, kedudukan modal penanggung insurans secara amnya tidak terlalu terjejas oleh penurunan agregat sebanyak kira-kira 20 mata asas dalam hasil MGS. Berdasarkan senario tekanan di mana kadar hasil MGS menurun 50 mata asas, semua penanggung insurans hayat masih berupaya untuk memenuhi tahap modal sasaran penyeliaan minimum.

Rajah 1.69

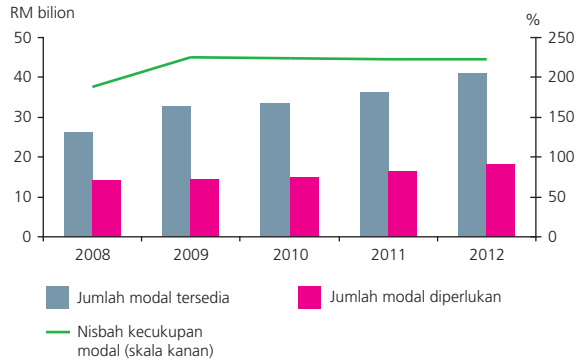
Sektor Takaful: Keberuntungan dan Pertumbuhan Caruman



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.70

Sektor Insurans: Nisbah Kecukupan Modal

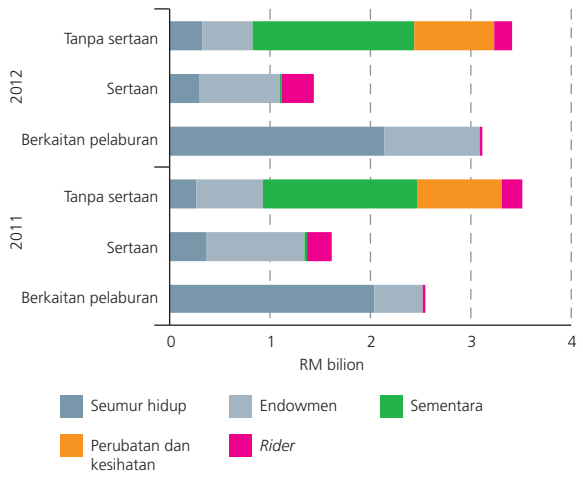


Sumber: Bank Negara Malaysia

Sehingga kini, hasil pelaburan purata penanggung insurans hayat adalah mencukupi untuk memenuhi jumlah manfaat. Kadar hasil pelaburan adalah dalam lingkungan 5% hingga 6% dalam lima tahun kebelakangan ini, dan meningkat kepada 7.3% pada tahun 2012. Pembentukan dan strategi produk yang pada amnya konservatif oleh kebanyakan penanggung insurans hayat dalam beberapa tahun kebelakangan ini telah menjana hasil yang positif. Andaian kadar hasil pulang modal yang digunakan untuk menentukan harga manfaat insurans kekal rendah – kira-kira 3% bagi manfaat terjamin dan 5% bagi jumlah manfaat produk sertaan. Beberapa penanggung insurans hayat juga telah mengambil langkah untuk mengimbangi semula portfolio mereka bagi meningkatkan komposisi produk berkaitan pelaburan yang kurang berintensif modal dan produk tanpa sertaan (Rajah 1.71). Dengan

Rajah 1.71

Sektor Insurans: Komposisi Produk Insurans Hayat



Sumber: Bank Negara Malaysia

mengambil kira batasan yang sedia ada terhadap keupayaan penanggung insurans hayat untuk membuat padanan sepenuhnya antara dedahan insurans jangka panjang dengan aset bertempoh matang yang sama, strategi ini telah membantu mengurangkan kelemahan penanggung insurans terhadap risiko kadar faedah.

Dalam sektor insurans am, risiko yang berkaitan dengan ketakjajaran struktur antara premium dengan kerugian tuntutan kekal tinggi. Nisbah tuntutan yang ditanggung insurans liabiliti motor kecederaan anggota pihak ketiga (motor 'Akta') nyata lebih rendah pada tahun 2012, iaitu 236% (2011: 302.8%), yang mungkin disebabkan oleh tindakan penanggung insurans memindahkan lebih banyak risiko yang merugikan kepada Kumpulan Insurans Motor Malaysia (Malaysia Motor Insurance Pool, MMIP) yang seterusnya mengagih semula risiko tersebut secara sama rata dalam kalangan semua penanggung

Jadual 1.9

Ujian Tekanan Kesolvenan: Andaian dan Parameter Kejutan Utama untuk Senario Buruk

	Andaian utama	Perbezaan terbesar daripada senario dasar pada satu masa
Kejutan KDNK Malaysia	Kegawatan yang ketara (setanding dengan kegawatan ekonomi pada tahun 2009) diikuti dengan pemulihan beransur-ansur yang mengambil kira limpahan daripada perkembangan buruk di Eropah, AS dan Republik Rakyat China	
Unjuran kunci kira-kira dan pendapatan	Penurunan pertumbuhan tahunan: • Pendapatan faedah bersih • Pendapatan perdagangan dan pelaburan bersih • Pendapatan berasaskan fi dan lain-lain	 Lebih daripada 60% Lebih daripada 250% Lebih daripada 300%
Pertumbuhan modal (mengambil kira pengolahan hentian secara berperingkat mengikut Basel III)	• Peningkatan nisbah keuntungan tertahan (pertumbuhan modal secara organik sahaja yang dibenarkan)	Lebih daripada 30%
Kejutan risiko kredit	• Kejutan kebarangkalian mungkir (probability of default, PD) - Pinjaman perniagaan (termasuk kemungkiran peminjam besar yang terpilih) - Pinjaman isi rumah • Kejutan kerugian akibat mungkir (loss given default, LGD) - Pinjaman perniagaan - Pinjaman isi rumah	 Lebih daripada 180% Lebih daripada 170% Lebih daripada 27% Lebih daripada 17%
Kejutan risiko pasaran	• Penurunan FBM KLCI • Kejutan kadar hasil - Sekuriti Hutang Kerajaan (MGS) tempoh 10 tahun - Bon korporat bertaraf A tempoh 10 tahun • Penambahan/penyusutan nilai mata wang asing utama berbanding dengan ringgit	Lebih daripada 40% Lebih daripada 12% Lebih daripada 23% Lebih daripada 20%

insurans am. Fleksibiliti premium yang lebih luas yang dibenarkan di bawah MMIP mungkin telah menyumbang kepada nisbah tuntutan yang lebih baik. Perkongsian kerugian yang sama rata, walaupun mengakibatkan kesan yang berbeza terhadap penanggung insurans individu, tidak begitu menjejaskan keberuntungan keseluruhan industri.

Institusi kewangan kekal berdaya tahan terhadap keadaan makroekonomi dan kewangan yang ekstrem berdasarkan ujian tekanan yang dijalankan oleh Bank (rujuk kepada rencana mengenai 'Penggunaan Ujian Tekanan Kehematan Makro dan Mikro di Malaysia'). Ujian tekanan kesolvenan yang dijalankan terhadap bank mensimulasikan kesan daripada satu siri peristiwa risiko hujung (tail-risk) yang berlaku pada tempoh 2013-2015, termasuk kesan penularan akibat peningkatan krisis hutang kerajaan yang membawa kepada potensi keruntuhan euro, pengurangan perbelanjaan awam di AS yang lebih besar daripada jangkaan, dan prestasi ekonomi yang lebih buruk di Republik Rakyat China. Dengan mengandaikan tiada intervensi dasar oleh pihak berkuasa, limpahan susulan terhadap keadaan dalam negeri melalui saluran perdagangan dan kewangan digunakan untuk mensimulasikan kesan tahunan yang terkumpul terhadap pertumbuhan kunci kira-kira bank, penjanaan pendapatan, dedahan risiko kredit dan pasaran, perolehan tertahan dan permodalan. Kesan ini turut mengambil kira pelaksanaan keperluan modal Basel III secara berperingkat (Jadual 1.9). Berdasarkan keputusan ujian tekanan, nisbah jumlah modal sistem perbankan kekal melebihi 11% walaupun di bawah senario yang teruk, iaitu apabila risiko-risiko utama yang boleh menjejaskan ekonomi global berlaku serentak. Nisbah modal ekuiti biasa kumpulan 1 selepas kejutan adalah lebih daripada dua kali keperluan minimum 4.5% di bawah Basel III.

Ujian tekanan kesolvenan FSAP menunjukkan bahawa bank pada peringkat sistem dan institusi berupaya menanggung kesan daripada kemerosotan ekonomi yang mendadak, diikuti dengan pemulihan yang pantas atau pertumbuhan KDNK rendah yang berpanjangan. Ujian tekanan turut menunjukkan bahawa disebabkan oleh kedudukan modal permulaan yang lebih rendah, beberapa bank Islam yang kecil tampaknya lebih mudah mengalami kerugian kredit yang lebih tinggi. Ini bukanlah sesuatu yang membimbangkan kerana bank sedemikian merupakan subsidiari bank perdagangan yang mengamalkan strategi pengurusan modal bersepadu yang cekap, dan dengan itu, mengekalkan penampan modal yang secara relatif lebih rendah pada peringkat subsidiari. Penggunaan strategi modal seperti itu perlu disokong oleh komitmen modal yang kukuh oleh bank induk bagi memastikan kemerosotan kesolvenan pada peringkat subsidiari tidak menimbulkan risiko reputasi kepada keseluruhan kumpulan perbankan.

Tahap kesan penularan yang berpunca daripada kejadian kejutan kredit dan pembiayaan secara serentak melalui saluran antara bank turut dinilai sebagai terhad dan sebahagian besarnya terkawal dalam lingkungan kumpulan perbankan tersebut (Jadual 1.10). Penjejasan modal seluruh sistem yang berkemungkinan berlaku disebabkan oleh eksternaliti rangkaian seperti itu adalah kurang daripada 1.5 mata peratusan. Kesan sistemik daripada kesalinghubungan bank dalam pasaran antara bank turut terhad, dengan kegagalan dua buah bank sahaja yang terhasil daripada simulasi mungkir 56 institusi dan kesan yang menyusuli. Tiada kegagalan baharu diperhatikan selepas dua pusingan penularan. Simulasi mungkir secara serentak (dua atau lebih simulasi mungkir pada tahap awal) berdasarkan saiz, kesalinghubungan dan jenis institusi perbankan, juga menunjukkan kesan penularan ke seluruh sistem yang terurus.

Keputusan ujian tekanan mengesahkan daya tahan institusi kewangan terhadap keadaan makroekonomi dan pasaran kewangan yang ekstrem. Kapasiti bank untuk menangani kejutan disahkan oleh penilaian di bawah Program Penilaian Sektor Kewangan

Ujian tekanan beberapa tahun turut dijalankan bagi industri insurans dengan penerapan sedikit variasi bagi merangkumi elemen risiko insurans. Secara khusus, kejutan kadar hasil MGS sebanyak 50 mata asas digunakan bagi mensimulasikan kesan penilaian semula liabiliti masa hadapan bagi penanggung insurans

Jadual 1.10

Ujian Tekanan Risiko Penularan – Andaian dan Parameter Kejutan

Parameter kejutan	Magnitud kejutan
Kadar had kesolvenan atau nilai ambang kemungkiran	Nisbah jumlah modal 8%
Wajaran risiko bagi pinjaman antara bank	20%
Kerugian akibat mungkir bagi pinjaman antara bank	100%
% pendanaan yang tidak dibiayai semula dengan setiap kemungkiran	50%
Potongan nilai jualan paksa aset	50%

hayat, dan kejutan tuntutan yang lebih tinggi yang mencerminkan pengalaman terburuk masa lalu dirangkumkan untuk penanggung insurans am. Begitu juga dengan bank, kejutan tersebut dikenakan terhadap keberuntungan dan kedudukan modal penanggung insurans. Ujian tekanan menunjukkan bahawa semua penanggung insurans yang besar dan kebanyakan penanggung insurans yang lebih kecil akan terus mendapat keuntungan pascatekanan, sekali gus memberikan kesinambungan dalam penjanaan modal. Keuntungan keseluruhan industri insurans dianggarkan berkurang sebanyak 18.4%, sementara nisbah kecukupan modal pascatekanan penanggung insurans secara keseluruhannya kekal melebihi keperluan pengawalseliaan minimum.

PROSPEK KESTABILAN SISTEM KEWANGAN DOMESTIK DAN TUMPUAN PEMANTAUAN PADA TAHUN 2013

Institusi kewangan Malaysia cukup bersedia untuk menghadapi kebimbangan berkaitan dengan sektor perbankan dan isu fiskal di Eropah, serta kedudukan fiskal AS, yang dijangka berterusan pada tahun 2013. Kedudukan kewangan dan pendanaan bank global belum lagi pulih sepenuhnya lantaran menghalang usaha untuk membina semula dan meningkatkan daya tahan sistem kewangan di ekonomi maju. Ini turut ditunjukkan oleh kemajuan pelaksanaan Basel III yang lebih perlahan daripada kadar yang diingini di negara-negara tersebut. Prospek pertumbuhan global yang sederhana akan terus memberi kesan kepada ekonomi serantau termasuk Malaysia melalui saluran perdagangan, walaupun hubungan ekonomi dan perdagangan dalam rantau ini dijangka terus meningkat. Ketidaktentuan yang lebih ketara mungkin sesekali kembali melanda pasaran kewangan global dan menyebabkan perubahan berkala dalam pasaran kewangan domestik. Keadaan ini akan menjadi lebih nyata kesan daripada jumlah aliran modal yang besar selagi langkah pelonggaran kuantitatif terus dilaksanakan di banyak ekonomi maju yang besar.

Undang-undang perkhidmatan kewangan yang baharu akan mengukuhkan keupayaan Bank untuk menangani risiko terhadap kestabilan kewangan dengan lebih awal dan secara lebih menyeluruh

Sektor kewangan Malaysia berada pada kedudukan yang baik untuk menangani perkembangan luaran yang tidak menentu berdasarkan keadaan ekonomi dalam negeri dan serantau yang lebih menggalakkan. Dedahan risiko kredit bank pada tahun 2013 dijangka terkawal dalam lingkungan paras yang wajar berikutan amalan pengurusan risiko kredit yang kukuh oleh bank, kedudukan kewangan perniagaan yang baik, dan jangkaan prospek pendapatan dan guna tenaga yang stabil dan berterusan yang akan mengekalkan pendapatan isi rumah. Sungguhpun begitu, pengembangan perniagaan dan aktiviti pemberian pinjaman oleh IKBB serta pengambilan hutang yang tinggi oleh isi rumah berpendapatan lebih rendah merupakan aspek utama yang akan terus dipantau rapi oleh Bank. Interaksi dan penyelarasan dengan pihak berkuasa lain yang berkenaan akan turut ditingkatkan. Langkah-langkah yang sewajarnya juga akan terus diambil untuk mengurus sumber-sumber risiko yang meningkatkan kelemahan isi rumah berpendapatan rendah.

Penguatkuasaan undang-undang perkhidmatan kewangan yang baharu pada tahun 2013 akan memperkukuh keupayaan Bank untuk menangani risiko terhadap kestabilan kewangan dengan lebih awal dan secara lebih menyeluruh. Undang-undang baharu tersebut juga memberi kuasa kepada Bank untuk mengenakan peraturan

kepada entiti yang tidak dikawal selia oleh Bank bagi memelihara kestabilan kewangan secara keseluruhannya. Pasaran pemberian pinjaman runcit akan kekal berdaya saing dan akan memerlukan perhatian penyeliaan supaya terus fokus pada pelaksanaan yang berkesan bagi amalan pembiayaan yang bertanggungjawab, kesanggupan bank untuk mengambil risiko, piawaian pemberian pinjaman dan amalan penentuan harga risiko. Dedahan risiko pasaran bagi institusi kewangan dijangka kekal pada paras seperti pada tahun 2012. Pasaran kewangan domestik juga dijangka kekal terurus dan mempunyai kapasiti untuk mengantarakan pergerakan aliran modal yang tidak menentu. Keadaan mudah tunai dan pendanaan pada tahun 2013 turut dijangka terus menyokong pengantaraan dalam negeri yang cekap oleh institusi kewangan di Malaysia.

Keutamaan pemantauan dan penyeliaan Bank pada tahun 2013 akan terus ditumpukan pada usaha:

- memantau perkembangan dalam pengambilan hutang sektor isi rumah, harga harta kediaman, dan keadaan penawaran dalam segmen ruang pejabat;
- memantau perubahan dalam aktiviti pengambilan risiko oleh institusi kewangan, termasuk kesanggupan untuk mengambil risiko, dengan fokus khusus pada piawaian pemberian pinjaman, amalan penentuan harga risiko dan penilaian, serta pengendalian bertanggungjawab terhadap pengguna;
- menilai secara berterusan ciri-ciri, skala dan skop aktiviti IKBB yang terlibat dalam pemberian kredit kepada sektor isi rumah, dan menilai perkara yang sama bagi entiti bukan bank lain yang sistemik;
- meneruskan interaksi dengan pihak berkuasa pengawalseliaan dalam negeri yang lain, termasuk dalam menangani risiko yang melibatkan aktiviti IKBB, dalam memperkukuh rangka kerja bagi menambah baik ketelusan dedahan derivatif di kaunter (over-the-counter derivative) serta dalam mengukuhkan rangka kerja pengurusan krisis dalam negeri;
- terus memantapkan penyeliaan dan pemantauan operasi institusi kewangan Malaysia di luar negeri;
- terus memperkukuh rangka kerja pengawalan dan penyeliaan dalam negeri bagi melaksanakan Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 dan Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013;
- terus memperkukuh infrastruktur pasaran kewangan, khususnya sistem pembayaran dan penyelesaian, bagi menyokong pertambahan jumlah urus niaga rentas sempadan dan pelbagai mata wang; dan
- menggalakkan kerjasama dan penyelarasan serantau yang berkesan dalam pengawalseliaan kewangan dan pengurusan krisis melalui penglibatan aktif dalam kumpulan pelbagai hala bank-bank pusat dan pihak berkuasa penyeliaan.

Perkembangan dalam Pasaran Perumahan dan Implikasinya Terhadap Kestabilan Kewangan

Perkembangan dalam pasaran perumahan boleh memberikan impak yang penting terhadap kestabilan kewangan. Perubahan harga rumah memberikan impak langsung dan tidak langsung terhadap permintaan kredit oleh isi rumah dan kemampuan mereka untuk membayar hutang, khususnya dalam keadaan kenaikan harga rumah tidak diiringi oleh piawaian pemberian pinjaman yang ketat, dan sekiranya ia mengakibatkan pengumpulan hutang yang berlebihan oleh isi rumah dan pemaju perumahan. Sekiranya harga rumah turun dengan mendadak, impak ke atas kedudukan kewangan institusi perbankan boleh menjadi buruk sehingga menimbulkan risiko yang ketara terhadap kestabilan kewangan.

Seperti kebanyakan ekonomi lain, pasaran perumahan di Malaysia merupakan komponen penting kepada ekonomi negara. Bagi sektor isi rumah dan perniagaan, harta kediaman juga telah menjadi satu bentuk pelaburan yang menarik. Sepanjang tempoh S1 2010 hingga S2 2012, harga rumah di Malaysia yang diukur menggunakan Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) mencatat kenaikan purata yang tinggi sebanyak 9.1% setahun, mengatasi kenaikan purata tahunan sebanyak 3.2% dalam tempoh 10 tahun yang lalu. Sepanjang tempoh yang sama, pembiayaan bank bagi pemerolehan dan pembangunan harta tanah juga mencatat pertumbuhan tahunan yang tinggi, pada kadar dua angka sejak bulan Februari 2008. Pemberian pinjaman bank (termasuk pemegangan sekuriti hutang oleh bank) lebih tertumpu pada pasaran harta tanah, khususnya dalam segmen kediaman. Pembiayaan agregat oleh sistem perbankan bagi pemerolehan dan pembangunan harta tanah berjumlah RM454.3 bilion atau 41% daripada jumlah pembiayaan pada akhir tahun 2012, sementara pemegangan sekuriti hutang swasta (private debt securities, PDS) oleh bank adalah sebanyak RM4.6 bilion. Daripada jumlah ini, dedahan bank kepada pasaran harta kediaman dalam bentuk pembiayaan pembelian harta kediaman adalah sebanyak RM303.9 bilion atau 27.4% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan (2011: RM269.2 bilion), manakala sebanyak RM19 bilion lagi merupakan pinjaman modal kerja dan pinjaman penyambung bagi pembinaan harta tanah. Walau bagaimanapun, pasaran pemberian pinjaman bagi pembelian harta kediaman adalah kompetitif dan secara relatifnya sama rata merentas semua institusi, dengan Indeks Herfindahl-Hirschman ternormal (normalised Herfindahl-Hirschman Index, HHI) dinilaikan pada 0.08 pada akhir tahun 2012.

Sebagai langkah awalan, dasar kehematan makro diperkenalkan oleh Bank pada akhir tahun 2010 untuk menangani isu pembangunan sektor harta tanah yang tidak mampan. Apa yang penting, langkah ini juga diiringi oleh pemantauan pengawalseliaan yang lebih teliti terhadap amalan pemberian pinjaman bank yang dilihat kekal teguh tanpa sebarang tanda-tanda pelonggaran secara menyeluruh dalam piawaian pemberian pinjaman berhemat. Bank juga mengambil tindakan awal untuk mengatasi kelemahan dalam amalan penentuan harga bagi pinjaman perumahan yang dilihat berlaku dalam beberapa institusi perbankan.

Penilaian yang dibuat oleh Bank terus mendapati bahawa risiko terhadap kestabilan kewangan ekoran perubahan harga dalam pasaran perumahan adalah terkawal. Pembiayaan terjejas sistem perbankan (impaired financing) bagi sektor harta kediaman kekal rendah pada 1.9% daripada jumlah pembiayaan bagi pembelian harta kediaman (akhir 2011: 2.3%). Selain beberapa tanda positif bahawa langkah kehematan makro menunjukkan hasil dan disiplin berterusan dalam amalan pemberian pinjaman bank, risiko terhadap kestabilan kewangan juga adalah sederhana berdasarkan bukti bahawa asas makroekonomi terus memacu perkembangan harga rumah. Rencana ini membentangkan analisis terhadap faktor pendorong trend harga rumah di Malaysia berdasarkan dapatan daripada model regresi multivariat IHRM.

Pemodelan Harga Rumah di Malaysia

Meskipun kenaikan harga rumah secara umumnya meluas, trend ini lebih ketara di lokasi tertentu seperti di Kuala Lumpur, Selangor dan Pulau Pinang (Jadual 1) dan bagi jenis harta tanah tertentu seperti harta tanah bertingkat tinggi dan harta tanah sesebuah.

Jadual 1

Pertumbuhan Tahunan Harga Rumah di Malaysia

	Kadar pertumbuhan purata (%)	
	S1 2001 - S4 2009	S1 2010 - S2 2012
Malaysia	**3.2**	**9.1**
Kuala Lumpur	4.0	12.2
Selangor	2.4	11.3
Penang	4.3	8.9
Sarawak	4.1	5.1

Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara

Bagi menganalisis faktor yang mendorong trend harga rumah di Malaysia, satu set pemboleh ubah tak bersandar telah dikenal pasti dan diuji untuk menentukan kepentingan awalannya dalam konteks Malaysia. Pemboleh ubah tersebut dibahagikan kepada tiga kelompok (faktor makroekonomi, faktor kewangan dan langkah dasar) dan diregresikan kepada IHRM menggunakan kaedah kuasa dua terkecil biasa (ordinary least squares). Kesemua 13 pemboleh ubah ini ditunjukkan dalam Gambar Rajah 1. Pemboleh ubah ini dipilih berdasarkan pelbagai kajian yang telah diterbitkan mengenai penentu harga rumah dalam ekonomi sedang membangun dan ekonomi maju. Dua kajian utama yang banyak memberi penunjuk bagi tujuan ini ialah (i) kajian oleh Glindro et. al. (2011)[1] ke atas sembilan ekonomi negara Asia Pasifik, termasuk Malaysia, dari tahun 1993 hingga 2006 dengan menggunakan 13 pemboleh ubah[2] yang mendapati bahawa harga rumah lebih tidak menentu bagi pasaran yang mempunyai keanjalan bekalan perumahan yang lebih rendah dan persekitaran perniagaan yang lebih mesra[3]; dan (ii) kajian oleh Tsatsaronis dan Zhu (2004)[4] yang meliputi 17 negara industri antara tahun 1970 hingga 2003 berdasarkan 6 pemboleh ubah[5], yang mendapati harga rumah dipacu oleh pertumbuhan ekonomi, inflasi, spread tempoh antara bon kerajaan bertempoh matang jangka panjang dengan kadar faedah jangka pendek, dan kredit bank[6].

Tempoh kajian adalah dari S1 2001 hingga S2 2012, yang kemudiannya dibahagikan kepada dua tempoh kajian. Tempoh kajian pertama adalah dari S1 2001 hingga S2 2010. Tempoh kedua yang

[1] Glindro, E.T. et. al. (2011) 'Determinants of House Prices in Nine Asia-Pacific Economies', International Journal of Central Banking, September, 163-204.

[2] Data suku tahunan bagi sembilan ekonomi Asia Pasifik. Data merangkumi harga rumah, KDNK benar, populasi, indeks pembinaan, indeks bekalan tanah, nisbah kredit gadai janji kepada KDNK, kadar gadai janji benar, kadar pertukaran wang benar, indeks harga saham, indeks kebebasan perniagaan, indeks kebebasan kewangan, indeks rasuah dan indeks hak milik.

[3] Merujuk kepada persekitaran perniagaan yang dicirikan oleh tahap pengendalian perniagaan yang sangat mudah, keadaan pengawalseliaan yang lebih baik, kadar rasuah yang rendah, rangkaian fungsi pengantaraan yang lebih luas, tahap fleksibiliti pemerolehan tanah yang lebih tinggi dan perlindungan undang-undang yang lebih baik kepada pemilik tanah/ rumah.

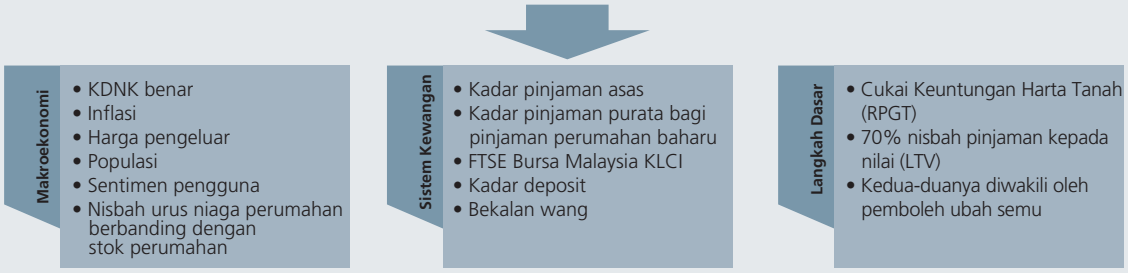
[4] Tsatsaronis, K. dan Zhu, H. (2004) 'What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence', BIS Quarterly Review, Mac, 65-78.

[5] Data suku tahunan bagi 17 ekonomi maju. Data merangkumi harga rumah, KDNK benar, inflasi harga pengguna, kadar faedah jangka pendek, spread tempoh dan kredit bank.

[6] Untuk bacaan lanjut mengenai harga rumah di peringkat antarabangsa, lihat Adams, Z. dan Fuss, R. (2010), 'Macroeconomic Determinants of International Housing Markets', Journal of Housing Economics, Jil. 19, Isu 1, 38-50.

Gambar Rajah 1

Pemboleh Ubah Terpilih untuk Analisis Faktor yang Mendorong Harga Rumah di Malaysia



Nota: Penunjuk bekalan perumahan dan pemboleh ubah yang berkaitan dengan kredit bank seperti pinjaman terkumpul, permohonan, kelulusan dan pengeluaran pinjaman, telah dikecualikan daripada analisis regresi disebabkan oleh kecenderungan endogen. Selain itu, kredit bank didapati tidak penting dalam mempengaruhi harga rumah berdasarkan kajian pasaran rumah Malaysia yang dijalankan oleh misi IMF-World Bank Program Penilaian Sektor Kewangan (Financial Sector Assessment Program, FSAP) pada 2012.

Sumber: Bank Negara Malaysia

lebih panjang sedikit adalah dari S1 2001 hingga S2 2012, untuk meliputi kenaikan harga rumah yang lebih tinggi dalam tempoh S3 2010 hingga S2 2012.

Keputusan Kajian Model

Keputusan kajian menunjukkan bahawa pada amnya, harga rumah di Malaysia dipacu terutamanya oleh faktor makroekonomi, dan sebahagian kecilnya pula oleh faktor kewangan, serta peraturan dan dasar Kerajaan (Jadual 2). Dalam tempoh kebelakangan ini, nilai harga rumah pada masa lalu juga merupakan salah satu penentu harga rumah yang relevan (Gambar Rajah 2 dan Rajah 1).

Jadual 2

Pemodelan Harga Rumah di Malaysia

Pemboleh ubah bersandar: Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM)

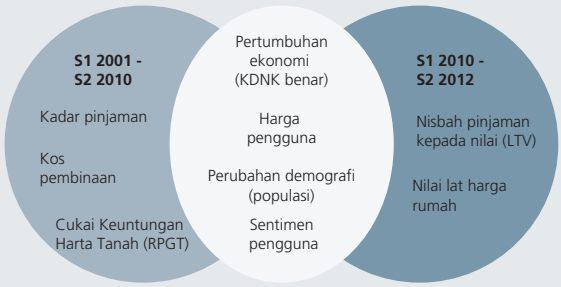
	Model 1	Model 2
Pemalar	2.41***	5.48***
KDNK Benar (-2)	-	0.28***
KDNK Benar (-4)	0.49***	-
Sentimen Pengguna	0.06***	0.04***
Sentimen Pengguna (-1)	0.09***	0.03*
Sentimen Pengguna (-2)	0.06***	0.02***
Sentimen Pengguna (-4)	0.03***	-
Populasi (-4)	7.14***	7.75**
RPGT	-0.48*	-
Kadar Pinjaman Asas (-1)	-2.87***	-
Inflasi	0.88***	0.36**
Inflasi (-2)	0.31**	-
Kos Bahan Binaan (-3)	-0.34***	-
LTV	-	-4.24***
IHRM (-5)	-	0.33**
R kuasa dua terlaras	0.90	0.88

Nota: Anggaran kuasa dua terkecil biasa (OLS) ***,** dan * menandakan paras kritikal pada tahap 1, 5 dan 10 peratus.

Sumber: Bank Negara Malaysia

Gambar Rajah 2

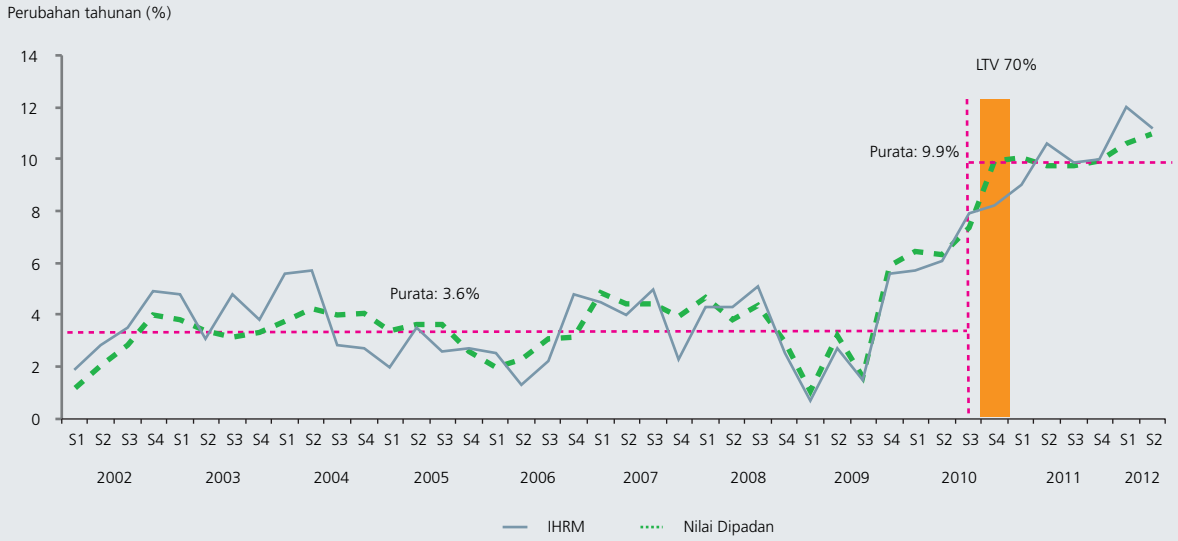
Faktor yang Mempengaruhi Kenaikan Harga Rumah



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1

Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM) dan Nilai Dipadan (S1 2002-S2 2012)



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan pengiraan dalaman

S1 2001 hingga S2 2010

Dalam tempoh ini, harga rumah di Malaysia meningkat pada kadar purata 3.4%. Kenaikan harga rumah dipacu terutamanya oleh faktor yang berikut:

(i) Pertumbuhan ekonomi (keluaran dalam negeri kasar benar)

Sepanjang tempoh pertumbuhan ekonomi yang kukuh dan kadar pemberian pinjaman yang stabil dari tahun 2002 hingga 2008, harga rumah meningkat dengan sederhana pada kadar purata tahunan sebanyak 3.6% sebelum menjadi lebih perlahan kepada 0.7% pada S1 2009 ketika ekonomi domestik mengalami penguncupan akibat kemelesetan ekonomi global. Perkara ini menunjukkan impak positif daripada kenaikan pendapatan isi rumah ke atas harga rumah. Sejajar dengan pertumbuhan ekonomi, pendapatan isi rumah turut meningkat bersama-sama dengan kemampuan untuk memiliki rumah. Ini seterusnya merangsang permintaan terhadap rumah, lantas menyebabkan kenaikan harga rumah.

(ii) Perubahan demografi

Berdasarkan keputusan koefisien tertinggi, perubahan dalam struktur demografi merupakan penentu utama harga rumah. Apabila semakin banyak golongan muda Malaysia memasuki pasaran pekerjaan, lebih banyak yang mula cenderung untuk membeli harta tanah pertama mereka pada usia muda, lantas menambah kepada permintaan yang sedia ada terhadap rumah kediaman. Berdasarkan Banci 2010 oleh Jabatan Perangkaan Malaysia, populasi umur bekerja (15 hingga 64 tahun) meningkat kepada 67.3% pada tahun 2010 daripada 62.8% pada tahun 2000. Selain itu, proses perbandaran yang pesat di beberapa negeri utama dan pusat pekerjaan turut menyumbang kepada peningkatan permintaan terhadap rumah di kawasan bandar.

(iii) Inflasi harga pengguna

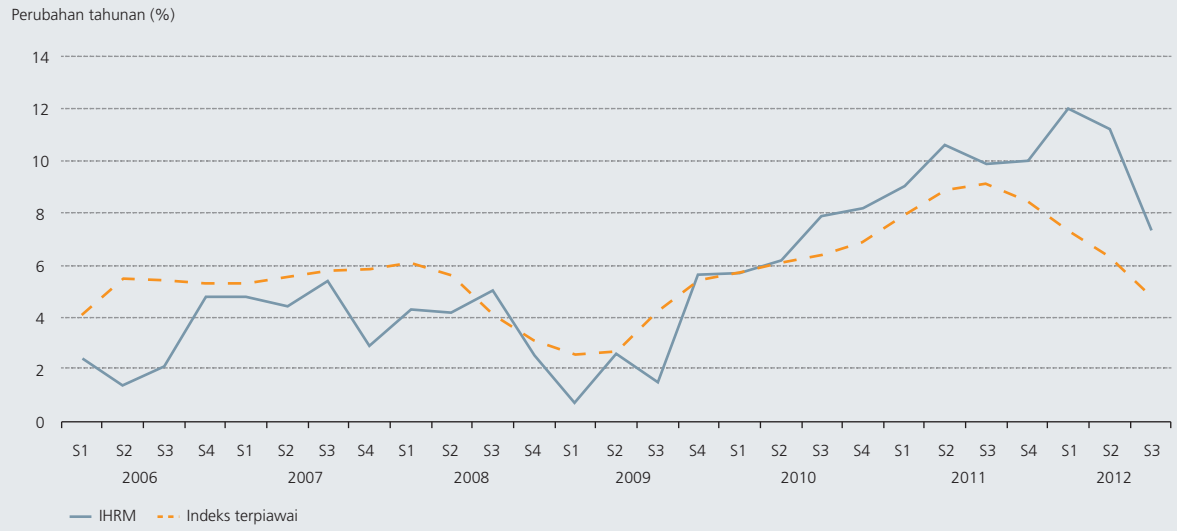
Inflasi harga pengguna mempunyai impak positif terhadap harga rumah. Inflasi mempunyai impak langsung kepada harga rumah menerusi dua saluran. Pertama, melalui kos input yang lebih tinggi - apabila harga bagi bahan pembinaan, harga tanah dan upah pekerja meningkat, harga rumah baharu menjadi lebih mahal berbanding rumah lama. Saluran kedua berkaitan dengan kadar hasil sewa - kenaikan harga pengguna dan jangkaan terhadap inflasi yang berkaitan lazimnya diambil kira dalam kadar sewa yang lebih tinggi, seterusnya menaikkan harga rumah. Inflasi juga memberikan impak tidak langsung dengan meningkatkan daya tarikan rumah sebagai pelindung nilai terhadap inflasi. Hal ini juga diburukkan oleh pencarian untuk mendapatkan kadar pulangan yang lebih tinggi, memandangkan pulangan daripada bentuk pelaburan lain seperti deposit dan ekuiti adalah lebih rendah atau lebih tidak menentu.

(iv) Indeks Harga Pengeluar

Kos pembinaan mempunyai kesan terhadap harga rumah. Untuk memastikan hubungan tersebut, indeks terpiawai yang mengumpulkan harga bahan binaan penting seperti bumbung, simen, bahan dari kaca dan kayu, telah dihasilkan untuk menangani ketidaktentuan yang mendasari harga bahan-bahan tersebut. Indeks ini kemudiannya digunakan sebagai penunjuk pelopor harga rumah di Malaysia. Analisis ini yang meliputi tempoh S1 2005 hingga S3 2012, mendapati bahawa kenaikan harga rumah telah didahului oleh peningkatan paras indeks tersebut (Rajah 2).

Rajah 2

Indeks Terpiawai Bahan Binaan untuk Pasaran Perumahan



Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara dan pengiraan dalaman

(v) Kadar pinjaman

Seperti yang dijangkakan, kadar pinjaman mempunyai kesan berlawanan dengan harga rumah. Pada amnya, kadar pinjaman yang lebih tinggi akan meningkatkan kos untuk mendapatkan pinjaman perumahan baharu bagi pengguna lantas mengurangkan permintaan terhadap rumah. Memandangkan bekalan rumah yang tidak anjal dalam jangka masa pendek mengekang keupayaan untuk menyelaraskan perubahan dalam permintaan, harga rumah akan menjadi lebih rendah.

(vi) Cukai Keuntungan Harta Tanah (RPGT) dan sentimen pengguna

Pelaksanaan RPGT memberikan kesan berlawanan dengan harga rumah seperti yang dikehendaki. Dengan mengurangkan pulangan bersih ke atas pelaburan harta tanah, RPGT mengimbangi peningkatan sentimen pengguna. Langkah ini mengawal keinginan yang tinggi di kalangan pelabur harta tanah dan mempunyai kesan untuk melembabkan aktiviti pelaburan yang berlebihan dan spekulasi dalam pasaran perumahan.

Hasil kajian ini sejajar dengan perlakuan rasional ejen ekonomi dalam pasaran harta tanah. Oleh itu, perkembangan harga rumah dalam tempoh ini diperjelaskan sebahagian besarnya oleh tindakan pembeli rumah dan pemaju harta tanah yang telah dijangkakan sebagai tindak balas kepada faktor ekonomi dan dasar. Hal ini menyumbang kepada harga yang hampir menyamai nilai harta tanah yang 'saksama' atau 'keseimbangan' dalam pasaran perumahan[7].

S3 2010 hingga S2 2012

Dalam tempoh kajian ini, harga rumah meningkat pada kadar yang lebih tinggi, pada purata 9.9% setahun. Sama seperti tempoh kajian terdahulu, aktiviti ekonomi, sentimen pengguna, perubahan demografi dan inflasi harga pengguna terus mempengaruhi perubahan harga rumah. Di samping itu, pemboleh ubah yang berikut juga adalah penting:

(i) Langkah kehematan makro

Pada penghujung tahun 2010, pengenaan nisbah pinjaman kepada nilai (loan-to-value, LTV) sebanyak 70% ke atas individu yang memiliki lebih daripada dua pinjaman perumahan telah melembabkan kenaikan harga rumah dan juga mengawal jangkaan jangka pendek dan aktiviti spekulasi. Pertumbuhan tahunan pemberian pinjaman kepada individu yang mempunyai tiga atau lebih pinjaman perumahan menurun dengan ketara, daripada 14.5% pada bulan November 2010 kepada 1.9% pada bulan Disember 2012 (Rajah 3).

(ii) Nilai lat (lagged value) harga rumah

Harga rumah pada masa lalu mempunyai kesan positif kepada harga rumah semasa. Keadaan ini berbeza dengan tempoh sebelum S3 2010 apabila pemboleh ubah ini didapati tidak signifikan dari segi statistik. Ini boleh dijelaskan oleh kenaikan harga rumah yang tinggi dalam tempoh masa yang singkat, yang mungkin telah mempengaruhi cara ejen ekonomi bertindak balas kepada maklumat baharu dalam penentuan harga harta tanah. Secara teorinya, dalam keadaan apabila maklumat baharu tentang aktiviti ekonomi dan kewangan tertangguh atau mahal untuk diperoleh dalam masa yang singkat, sesetengah ejen ekonomi mungkin membentuk jangkaan ekstrapolatif[8]. Menjelang S2 2012, harga rumah naik sebanyak 33% daripada paras terendah pada S1 2009. Kenaikan ini mungkin telah mendorong ejen ekonomi untuk mempercayai bahawa harga rumah akan terus meningkat, lantas menyebabkan sesetengah daripada mereka melibatkan diri dalam pelaburan berlebihan dan kegiatan spekulasi untuk menjana pulangan yang lebih tinggi daripada pelaburan. Permintaan tambahan yang terhasil, terutamanya dalam persekitaran untuk mendapatkan pulangan yang lebih tinggi, telah menyebabkan kenaikan harga rumah.

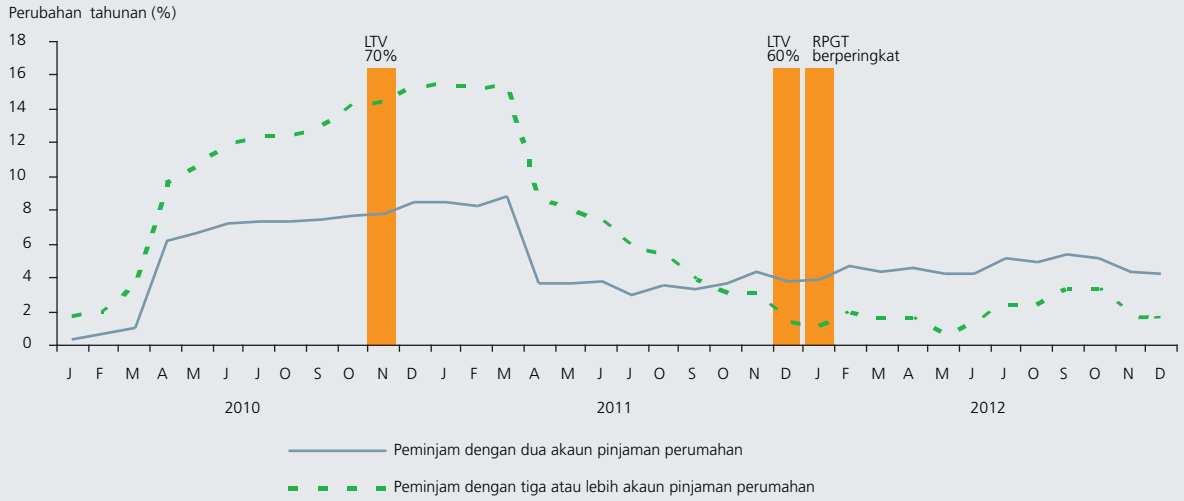
---

[7] Harga 'saksama' atau harga 'keseimbangan' bagi rumah perlulah bersamaan dengan nilai terdiskaun perkhidmatan akan datang yang dapat diperoleh daripada harta tanah. Walau bagaimanapun, dalam jangka masa pendek, harga rumah boleh melangkaui nilai 'saksama' atau nilai 'keseimbangan' disebabkan kejutan atau beberapa ciri unik harta tanah.

[8] Untuk tujuan perbincangan mengenai konsep ini, lihat Brunnermeier, M.K. dan Oehmke, M. (2012), 'Bubbles, Financial Crises and Systemic Risk', National Bureau of Economic Research, Siri Kertas Kerja NBER, No. 18398.

Rajah 3

Bilangan Peminjam dengan Akaun Pinjaman Perumahan Berbilang



Sumber: Bank Negara Malaysia

Kesimpulan

Analisis ini menunjukkan bahawa kenaikan harga rumah sepanjang tempoh 2001 hingga 2012 sebahagian besarnya didorong oleh faktor makroekonomi, dan sebahagian kecilnya oleh pemboleh ubah kewangan, peraturan dan dasar Kerajaan, serta nilai harga rumah masa lalu. Pertumbuhan ekonomi, perubahan demografi dan inflasi merupakan pendorong utama harga rumah seperti yang diperhatikan sepanjang tempoh kajian. Dalam tempoh kebelakangan ini, perkembangan harga rumah memperlihatkan beberapa penyimpangan daripada pemboleh ubah penjelas (explanatory variables) berbanding tempoh terdahulu, menunjukkan kemungkinan petanda awal bagi peningkatan risiko berikutan pelaburan yang berlebihan dan kegiatan spekulasi di lokasi pilihan tertentu. Peranan harga rumah lat (lagged house prices), walaupun mempunyai kesan yang lebih kecil berbanding faktor lain yang mendorong kenaikan harga rumah yang lebih tinggi baru-baru ini, ia memerlukan pemantauan rapi yang berterusan dan jika perlu, tindakan sasaran untuk menangani apa-apa herotan pasaran selain memastikan kemampuan untuk memiliki rumah adalah berterusan.

Penting untuk diketahui bahawa kenaikan harga rumah yang agak tinggi di Malaysia baru-baru ini tidak dipengaruhi oleh perubahan dasar kredit bank. Kesimpulan ini dibuat oleh International Monetary Fund (IMF) dalam penilaian berasingannya terhadap perkembangan harga pasaran perumahan di Malaysia pada tahun 2012. IMF mendapati bahawa kadar pertumbuhan pinjaman bagi pemerolehan harta kediaman kekal stabil berbanding pendapatan peminjam masa kini dan jangkaan pendapatan akan datang, serta keadaan keseluruhan pasaran kredit. Ini lantas menyokong penilaian Bank bahawa risiko terhadap kestabilan kewangan daripada perkembangan harga rumah kekal sederhana. Meskipun momentum pertumbuhan dalam pemberian pinjaman untuk tujuan pembelian harta kediaman terus mampan pada tempoh selepas tahun 2010, pelaksanaan nisbah LTV oleh Bank menghasilkan kesan yang dikehendaki dalam menyederhanakan pemberian pinjaman bank bagi yang berkaitan dengan pembelian harta kediaman untuk tujuan pelaburan dan spekulasi, sambil mengekalkan akses kepada pembiayaan bagi pembeli rumah tulen. Bersama-sama dengan langkah terbaharu Kerajaan untuk menaikkan RPGT (berkuat kuasa 1 Januari 2013), langkah menambah bekalan rumah dan menambah baik pengangkutan awam, langkah-langkah ini akan terus menyokong trend harga rumah yang lebih mampan pada masa hadapan.

Penggunaan Ujian Tekanan Kehematan Makro dan Mikro di Malaysia

Ujian tekanan merupakan komponen yang penting dalam rangka kerja kestabilan kewangan Bank. Digunakan bersama alat penilaian kehematan makro dan mikro yang lain, ujian tekanan menyokong penilaian kestabilan kewangan dan memudahkan tindakan dasar awalan Bank melalui pemeriksaan bersifat pandang ke hadapan (forward-looking) terhadap prestasi modal dan kedudukan mudah tunai bank dalam pelbagai keadaan buruk pasaran dan kemantapan rancangan kontingensi mereka. Sejak akhir tahun 1990-an, penggunaan ujian tekanan telah melalui perubahan untuk mencakupi risiko yang lebih luas dan melibatkan pendekatan berbilang aspek, lantas mencerminkan kompleksiti dan kesalingbergantungan dimensi risiko sistemik dan keinstitusian yang semakin meningkat.

Ujian tekanan telah pun digunakan secara meluas oleh institusi kewangan dalam perumusan strategi dan perancangan perniagaan, pengurusan modal, dan penetapan had dan kesanggupan institusi mengambil risiko. Pengalaman menggunakan ujian tekanan semasa Krisis Kewangan Global juga menunjukkan kepentingan nilai maklumat ujian tekanan tersebut kepada pasaran pada masa kesukaran dari segi kekukuhan keinstitusian bank dan potensi berlakunya limpahan yang lebih meluas kepada sistem kewangan. Seperti yang diperhatikan semasa krisis tersebut, maklumat ini dapat membantu mengurangkan ketidakpastian pasaran dengan ketara, terutama ketika keadaan tertekan, dan juga berkemungkinan untuk mengurangkan kos penyelesaian.

Rencana ini memberikan gambaran keseluruhan rangka kerja ujian tekanan yang digunakan oleh Bank, mencakupi pendekatan utama yang digunakan dan ciri utama rekabentuk dan penggunaan ujian tekanan.

Penggunaan Bersepadu dan Berbilang

Pendekatan Bank terhadap ujian tekanan menggabungkan pendekatan atas ke bawah (top-down) dan bawah ke atas (bottom-up) untuk mengesan dan menilai kelemahan dalam seluruh sistem kewangan, dan untuk mengenal pasti risiko khusus kepada sesebuah institusi kewangan.
Ujian tekanan yang menggunakan pendekatan atas ke bawah menggunakan satu set senario makroekonomi yang ditetapkan dan faktor tekanan yang berkaitan pada nilai dedahan agregat supaya kelemahan dalam sistem kewangan yang timbul ekoran perubahan keadaan ekonomi dan kewangan dapat dikenal pasti. Sebaliknya, proses ujian tekanan bawah ke atas menggunakan pendekatan lebih terperinci yang disesuaikan kepada campuran portfolio dan pengalaman sesebuah institusi, dan memberikan ruang untuk mengambil kira variasi tindak balas keinstitusian terhadap perubahan keadaan pasaran. Dengan mengambil kira margin bagi ralat dalam teknik pemodelan dan andaian utama yang digunakan dalam menjalankan ujian tekanan, dan batasan yang sedia ada dalam pendekatan atas ke bawah dan bawah ke atas, penggunaan pendekatan ujian tekanan yang berbilang di Malaysia menyokong penilaian kestabilan sistemik dan kekukuhan keinstitusian yang lebih mantap. Pendekatan ini dipaparkan dalam Gambar Rajah 1 dan diterangkan di bawah.

(i) Ujian tekanan makro oleh Bank

Ujian tekanan makro merupakan pendekatan atas ke bawah yang digunakan untuk (i) menilai daya tahan dan tingkah laku seluruh sistem apabila berlakunya peristiwa risiko luar biasa tetapi munasabah; (ii) mengenal pasti risiko sistemik dan kelemahan, termasuk penularan merentas sektor dan merentas institusi, serta limpahan yang mungkin merebak kepada ekonomi secara lebih meluas; dan (iii) menentukan modal dan mudah tunai yang mungkin diperlukan oleh sistem kewangan dalam keadaan tekanan.

Ujian tekanan makro mula digunakan semasa Krisis Kewangan Asia pada tahun 1997/98 untuk menyumbang kepada keputusan berhubung perumusan strategi yang holistik dalam menangani krisis tersebut. Dengan mengunjurkan potensi kemerosotan kualiti aset dan penjejasan keupayaan penjanaan pendapatan bank merentas sistem kewangan, ujian tekanan memudahkan penilaian skala, skop dan sumber kewangan yang mungkin diperlukan untuk

Gambar Rajah 1

Pelbagai Pendekatan dan Penggunaan Ujian Tekanan



pengaturan keinstitusian yang dibangunkan pada masa itu. Maklumat yang diperoleh melalui ujian tekanan tentang kerugian dan ketidakcukupan modal yang mungkin berlaku adalah amat penting dalam membentuk strategi permodalan semula dan peruntukan (carve-out) aset yang menyusul. Sejak itu, ujian tekanan makro telah menjadi ciri tetap dalam penilaian kestabilan kewangan oleh Bank dan digunakan untuk menilai tindakan awalan oleh Bank bagi menangani risiko yang muncul sebelum keadaan menjadi buruk sehingga mencetuskan krisis pada peringkat sistem. Apabila digunakan bersama-sama dengan analisis kepekaan (sensitivity) dan penunjuk amaran awal yang lain, ujian tekanan makro memberikan maklumat berharga untuk menentukan sifat, masa dan penentukuran tindak balas dasar kehematan makro. Hasil ujian tekanan makro dibincangkan oleh Jawatankuasa Kestabilan Kewangan Bank.

(ii) Ujian tekanan oleh institusi kewangan

Ujian tekanan oleh institusi kewangan telah menjadi keperluan kehematan sejak tahun 1998, dan merupakan pendekatan bawah ke atas bagi memperlengkap ujian tekanan makro. Ketika mula diperkenalkan, ujian tekanan ini dijalankan oleh institusi kewangan menggunakan senario dan parameter kejutan yang ditetapkan oleh Bank. Pendekatan ini bertujuan untuk membolehkan institusi kewangan membina keupayaan untuk melaksanakan ujian tekanan dan pada masa yang sama membantu mengenal pasti potensi kelemahan institusi berkenaan terhadap risiko. Pendekatan berbentuk preskriptif ini diganti pada tahun 2007 dengan pendekatan yang lebih khusus berikutan penambahbaikan ketara dalam keupayaan pengurusan risiko, infrastruktur dan amalan institusi kewangan. Kini, institusi kewangan dikehendaki menjalankan ujian tekanan yang mencerminkan profil risiko masing-masing dan berasaskan pemacu risiko utama bagi perniagaan mereka. Ujian ini mesti mematuhi Garis Panduan Mengenai Ujian Tekanan yang dikeluarkan oleh Bank yang menggariskan reka bentuk, pelaksanaan dan tadbir urus proses ujian tekanan yang perlu dilaksanakan oleh institusi kewangan. Di samping itu, untuk memperkukuh keberkesanan ujian tekanan sebagai alat pengurusan risiko dan modal, ujian tersebut mesti memenuhi kriteria *use-test*. Dalam hal ini, institusi kewangan mesti berupaya menunjukkan bahawa hasil ujian tekanan benar-benar digunakan oleh pihak pengurusan untuk perancangan perniagaan, penetapan

had dan kesanggupan mengambil risiko, dan pengurusan modal dan mudah tunai. Hasil ujian tekanan tersebut perlu dikemukakan kepada Bank dua kali setahun dan digunakan oleh Bank untuk mengesahkan dan memperkaya ujian tekanan mikro yang dilaksanakan oleh penyelia. Ujian tekanan oleh institusi kewangan juga memberikan maklumat dan memperlengkap pelaksanaan ujian tekanan berbilang tahun di bawah Proses Penilaian Kecukupan Modal Dalaman (Internal Capital Adequacy Assessment Process, ICAAP) yang bertujuan untuk menentukan keperluan modal berdasarkan peraturan Bank dan sasaran modal dalaman.

(iii) Ujian tekanan mikro oleh penyelia Bank (supervisors)

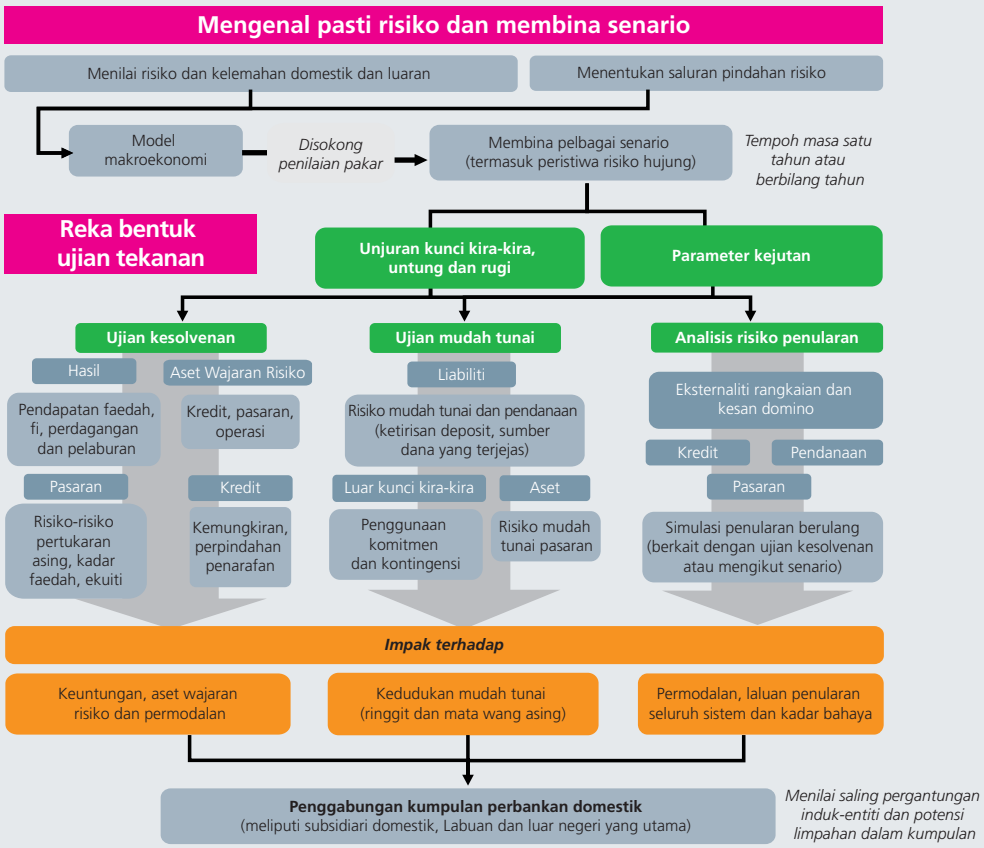
Ujian tekanan mikro oleh penyelia yang juga merupakan pendekatan bawah ke atas, dijalankan terutamanya untuk menilai kelemahan dan keupayaan menanggung risiko sesebuah institusi kewangan. Maklumat yang diperoleh daripada ujian ini adalah semakin penting dalam memaklumkan penilaian dan intervensi penyeliaan Bank yang bertujuan untuk mengenal pasti dan menangani risiko tepat pada masanya. Hasil ujian ini dipertimbangkan dalam interaksi antara penyelia dengan institusi kewangan bagi mendapatkan pandangan mengenai kecukupan rancangan kontingensi, strategi pengurangan risiko, dan penampan kewangan sesebuah institusi. Jika perlu, berdasarkan interaksi tersebut, Bank akan menghendaki institusi untuk meningkatkan kekukuhan penampan modal dan mudah tunai, termasuk pelarasan terhadap pembayaran dividen atau mengekang rancangan pengembangan. Selain itu, ujian tekanan mikro berperanan untuk menyemak hasil ujian tekanan makro dan ujian tekanan oleh institusi kewangan. Ujian tekanan mikro oleh penyelia memainkan peranan yang penting terutamanya dalam: (i) mengurangkan risiko kebergantungan yang melampau pada model yang kompleks dan menggunakan pengiraan intensif; (ii) mengenal pasti kelemahan yang khusus kepada institusi dan kesalinghubungan antara institusi yang mungkin tidak terserlah dalam data beragregat dan anggaran seluruh sistem; dan (iii) menggalakkan institusi kewangan mematuhi tahap kehematan yang sewajarnya apabila menjalankan ujian tekanan dalaman dan mengekalkan tumpuan secukupnya pada risiko hujung (tail-risk).

Ketiga-tiga pendekatan ujian tekanan ini diselaraskan dan disepadukan dengan rapi dalam Bank. Ujian tekanan makro menyediakan pemeriksaan kemantapan yang penting kepada ujian bawah ke atas, sambil mencapai penggunaan faktor tekanan yang konsisten merentas semua institusi untuk menyokong pengenalpastian kelemahan seluruh sistem. Ujian ini juga berupaya mendedahkan dengan pantas kelemahan dalam kualiti data serta model dan amalan pengurusan risiko sesebuah institusi kewangan. Ujian ini juga memupuk pemahaman lebih mendalam tentang impak tindak balas tingkah laku secara kolektif terhadap tekanan dan potensi kesan pusingan kedua yang timbul daripada hubungan sistemik antara sistem kewangan dengan makroekonomi, lantas menyumbang kepada penilaian risiko yang lebih menyeluruh oleh penyelia dan institusi kewangan.

Ujian tekanan mikro pula menggunakan dan memperincikan parameter kejutan yang digunakan dalam ujian tekanan makro untuk memberikan gambaran lebih baik tentang profil risiko yang khusus pada peringkat institusi, dengan mengambil kira pelbagai tahap kepekaan dan tindak balas tingkah laku setiap institusi terhadap faktor risiko umum. Ini mencerminkan strategi perniagaan dan kawalan risiko dalaman yang khusus bagi sesebuah institusi, sambil mengekalkan penggunaan yang konsisten (menerusi rujukan kepada senario makroekonomi yang diberikan oleh ujian tekanan makro) dan memberikan tumpuan sewajarnya pada risiko hujung. Penyelarasan antara ujian tekanan juga berfungsi dalam arah yang sebaliknya, iaitu input daripada ujian tekanan oleh penyelia pada peringkat makro digunakan untuk mengesahkan dan memperincikan penentukuran seluruh sistem bagi parameter kejutan yang digunakan dalam ujian tekanan makro. Penggabungan analisis yang bersifat pandang ke hadapan daripada pendekatan yang berbilang ini memberikan asas kukuh bagi penilaian risiko dan keputusan dasar Bank.

Gambar Rajah 2

Elemen dan Proses Utama Rangka Kerja Ujian Tekanan Bank



Ciri Utama Rangka Kerja Ujian Tekanan Bank

(i) Mengenal pasti risiko dan membina senario ujian tekanan

Bagi tujuan ujian tekanan, tiga senario, iaitu senario dasar (baseline), senario buruk dan senario ekstrem, dibina daripada pelbagai penunjuk ekonomi dan kewangan menggunakan teknik pemodelan makroekonomi yang merangkumi keadaan ekonomi dalam negeri dan global serta saluran pindahan risiko berdasarkan perhubungan yang telah ditetapkan antara sektor ekonomi yang berbeza (Gambar Rajah 2). Senario tekanan lazimnya digunakan untuk tempoh setahun (kecuali apabila mengikut pertimbangan Bank, keadaan yang khusus bagi institusi itu memerlukan tempoh yang lebih lama, contohnya supaya impak tekanan dapat dikenal pasti sepenuhnya, atau untuk menilai impak yang mungkin timbul daripada perubahan penting yang dirancang terhadap strategi). Dalam ujian tekanan yang dijalankan untuk Program Penilaian Sektor Kewangan (Financial Sector Assessment Program, FSAP) pada tahun 2012, tempoh ujian tekanan telah dilanjutkan kepada lima tahun untuk menilai daya tahan bank terhadap pemulihan ekonomi yang berbeza susulan kejutan ekonomi. Dengan menggunakan pendekatan model ekonometrik dan statistik, senario yang dikenal pasti dan pemboleh ubah kewangan makro yang sepadan digunakan untuk menentukur parameter kejutan bagi semua bidang risiko yang dicakupi dalam ujian tekanan, dan kemudiannya digunakan untuk mengunjurkan kunci kira-kira institusi kewangan. Tiga ujian tekanan utama yang dijalankan ialah ujian kesolvenan, ujian mudah tunai dan analisis risiko penularan. Untuk meminimumkan risiko model berkaitan dengan ketidaklinearan (non-linearities) dan anjakan struktur (structural breaks) yang lazimnya

diperhatikan dalam masa kesukaran teruk, pertimbangan kolektif pakar dan pengalaman sejarah merentas negara digunakan dalam proses penentukuran bagi mengurangkan berlakunya kurang anggaran kejutan.

(ii) Skop penggunaan

Ujian tekanan makro dan mikro dijalankan pada peringkat entiti dan digabungkan pada peringkat kumpulan untuk kumpulan perbankan. Keupayaan entiti induk untuk menyerap kerugian dinilai lebih lanjut jika hasil ujian tekanan peringkat entiti bagi mana-mana subsidiari dalam kumpulan tersebut berada di bawah nilai keperluan minimum. Dalam hal ini, parameter kejutan diperincikan lagi untuk mengambil kira kesalingbergantungan antara entiti induk dan subsidiari dan potensi penularan atau limpahan dalam kumpulan tersebut. Ujian tekanan juga dilakukan terhadap operasi utama luar negeri institusi kewangan berdasarkan senario makroekonomi dan kewangan serta parameter kejutan yang ditentukur terhadap persekitaran operasi di negara berkenaan serta profil risiko dan kawalan dalaman operasi berkenaan.

(iii) Ujian tekanan kesolvenan

Ujian tekanan kesolvenan berasaskan senario merangkumi kejutan serentak terhadap pendapatan, dedahan risiko pasaran dan kredit. Kejutan ini disimulasikan pada peringkat seluruh sistem atau peringkat institusi menggunakan model satelit dalaman Bank. Kejutan pendapatan digunakan dengan mensimulasikan kesan pembayaran balik pinjaman yang lebih perlahan dan pendapatan lebih rendah daripada pelaburan sekuriti serta aktiviti perdagangan empunya terhadap pendapatan kasar operasi, perdagangan dan pelaburan. Kejutan risiko kredit lazimnya melibatkan simulasi impak ekoran keadaan makroekonomi dan perubahan kualiti kredit bagi kelas aset utama terhadap keuntungan (melalui peningkatan peruntukan dan hapus kira yang disebabkan oleh perubahan keupayaan membayar balik hutang) dan modal (melalui wajaran risiko lebih tinggi yang diterapkan kepada dedahan untuk peruntukan kerugian yang tidak dijangka). Kejutan yang berkaitan termasuk: (i) peningkatan kemungkinan berlakunya mungkir (probability of default, PD) dan kerugian akibat mungkir (loss given default, LGD) bagi pelbagai segmen pembiayaan; (ii) perpindahan penarafan kredit yang semakin cepat dan kemungkiran yang lebih tinggi terhadap sekuriti pendapatan tetap dan pinjaman perniagaan bertaraf; dan (iii) penggunaan komitmen dan kontingensi yang lebih tinggi, digabungkan dengan kemungkiran yang lebih tinggi dalam tempoh tekanan. Untuk mensimulasikan kerugian yang dinilai mengikut pasaran (mark-to-market losses) dan kerugian penilaian daripada portfolio akaun dagangan yang mungkin berlaku, kejutan dikenakan atas dedahan risiko kadar faedah, ekuiti dan pertukaran asing. Kejutan risiko kadar faedah termasuk: (i) keluk kadar hasil yang semakin mencuram atau mendatar; (ii) spread kredit antara Sekuriti Kerajaan Malaysia dengan sekuriti hutang swasta yang semakin luas; dan (iii) risiko asas (basis risk) yang semakin meningkat. Kejutan pertukaran asing mensimulasikan kesan turun naik ekstrem kadar pertukaran asing pelbagai mata wang utama berbanding dengan ringgit terhadap kedudukan bersih panjang atau pendek (net long or short positions) institusi kewangan, manakala kejutan ekuiti melibatkan kejatuhan ekstrem pasaran ekuiti serta diterapkan kepada pemegangan ekuiti empunya dan portfolio pembiayaan margin saham institusi kewangan.

(iv) Ujian tekanan mudah tunai

Ujian tekanan mudah tunai melibatkan analisis aliran tunai berbilang faktor bagi menilai potensi kekurangan mudah tunai bank dalam tempoh sebulan bagi aset dan liabiliti berdenominasi mata wang ringgit dan mata wang asing utama. Senario ini bercirikan gabungan peristiwa tekanan umum pada seluruh pasaran dan yang khusus pada peringkat institusi, seperti penurunan penarafan dan penghakisan modal yang meruncing, yang menyebabkan peningkatan penghindaran risiko. Dari segi liabiliti, pengeluaran deposit secara besar-besaran disimulasikan berdasarkan kadar ketirisan (run-off rate) terburuk yang dialami oleh institusi

kewangan, meliputi instrumen deposit boleh niaga (negotiable instruments of deposit, NID), dan deposit runcit, korporat dan jangka pendek. Impak daripada kekurangan dana antara bank yang berlaku secara tiba-tiba dan pasaran swap mata wang asing yang terjejas disimulasikan dengan mengekang pelanjutan (rollover) peminjaman antara bank dan swap pertukaran asing belum bayar yang matang dalam tempoh yang telah ditetapkan. Selain itu, penggunaan kemudahan komitmen dan kontingensi diandaikan meningkat bagi mengenal pasti potensi aliran keluar daripada semua mudah tunai luar kunci kira-kira atau kemudahan kredit yang diberikan oleh bank. Dari segi aset, penghakisan nilai aset boleh cair untuk menampan kejutan mudah tunai, yang dibezakan mengikut jenis sekuriti, disimulasikan dengan menggunakan kejutan risiko pasaran yang digunakan dalam ujian kesolvenan.

(v) Analisis penularan rangkaian

Rangka kerja ujian tekanan Bank juga merangkumi penilaian potensi kesan penularan daripada kejutan kredit dan pendanaan yang berlaku secara serentak dalam pasaran antara bank. Pendekatan ini digunakan untuk mengenal pasti dan menilai kesan hubungan sistemik yang berkait dengan bank yang 'terlalu besar untuk gagal' (too big to fail) atau 'terlalu saling berhubung kait untuk gagal' (too interconnected to fail). Pendekatan ini menggunakan analisis eksternaliti rangkaian yang timbul daripada perhubungan antara bank dalam sistem perbankan bagi mengukur setakat mana kesan limpahan (atau domino) yang disebarluaskan oleh simulasi kegagalan bank dalam pasaran antara bank. Ini dicapai dengan mengesan laluan penularan dan mengira kuantiti kerugian modal yang mungkin timbul daripada kejutan kredit dan pendanaan yang berulang. Simulasi dimulakan dengan kegagalan bank tertentu atau sekumpulan bank (ditakrifkan sebagai bank pencetus). Dua bentuk kejutan penularan kemudiannya disimulasikan, tanpa mengambil kira sebarang tindak balas dasar oleh Bank. Yang pertama adalah kejutan kredit, iaitu apabila bank pencetus mungkir terhadap semua peminjaman antara bank, lalu memaksa bank-bank tersebut menyerap kerugian. Kesan penularan kedua ialah kejutan pendanaan, iaitu apabila bank pencetus tidak lagi menyediakan pendanaan antara bank, lantas mengakibatkan bank yang memperoleh dana daripada bank pencetus tersebut mengalami tekanan mudah tunai. Institusi yang terjejas itu diandaikan menggantikan dana yang 'hilang' menerusi jualan paksa aset (asset fire sales) bagi memulihkan kedudukan kewangan mereka. Harga aset yang meleset seterusnya mencetuskan kejatuhan meluas nilai pasaran bagi portfolio bank-bank lain. Kejutan penularan kredit dan pendanaan serentak ini disimulasikan secara berulang sehingga tiada lagi bank lain yang berada di bawah nilai keperluan kesolvenan yang ditetapkan. Dengan memerhatikan kesan kejutan kredit dan pendanaan, ujian tekanan ini bertujuan untuk mengenal pasti (i) bank yang menjadi punca utama penularan, dan (ii) bank yang sangat terdedah kepada kesan penularan.