Perkembangan Risiko dan Penilaian Kestabilan Kewangan pada Tahun 2017

13 Tinjauan Keseluruhan
14 Risiko Kredit
27 Risiko Pasaran
32 Risiko Mudah Tunai dan Pendanaan
34 Risiko Penularan
44 *Rencana: Dibelenggu Hutang: Penilaian Terhadap Tahap Hutang dan Penampan Kewangan Isi Rumah*

Perkembangan Risiko dan Penilaian Kestabilan Kewangan pada Tahun 2017

TINJAUAN KESELURUHAN

Kestabilan kewangan domestik terus terpelihara dan disokong kukuh oleh keteguhan institusi kewangan dan keadaan pasaran kewangan yang teratur

Sistem kewangan Malaysia kekal berdaya tahan dan cekap dalam menjalankan aktiviti pengantaraan kewangan dan memenuhi keperluan ekonomi benar. Pada tahun 2017, faktor-faktor seperti perkembangan dasar di Amerika Syarikat (AS), turun naik yang berterusan dalam pasaran komoditi dan risiko geopolitik yang ketara, terus mempengaruhi sentimen para pelabur. Di tengah-tengah perkembangan ini, pasaran kewangan domestik terus berfungsi dengan teratur, disokong kehadiran pelabur domestik dan pelabur asing jangka panjang yang memberikan kestabilan dan mudah tunai kepada pasaran. Institusi kewangan mengekalkan kemampuan untuk menghadapi potensi kejutan. Kualiti aset dan keuntungan terus kukuh, manakala keadaan mudah tunai dan pendanaan kekal kondusif untuk membiayai keperluan sektor perniagaan dan isi rumah.

Jawatankuasa Kestabilan Kewangan (Financial Stability Committee, FSC) Bank telah bermesyuarat sebanyak empat kali pada tahun 2017. Berdasarkan penilaian FSC, risiko kepada kestabilan kewangan didapati terus terkawal. Pelaksanaan langkah-langkah kehematan makro yang sedia ada kekal wajar (Gambar Rajah 1.1). Keupayaan peminjam membayar balik hutang secara keseluruhannya mampan. Walau bagaimanapun, tahap hutang domestik kekal tinggi manakala risiko dalam segmen pasaran harta tanah masih membimbangkan. Beberapa kelemahan masih terdapat dalam kalangan isi rumah berpendapatan rendah (secara amnya mereka yang berpendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan); dalam segmen harta kediaman tinggi mewah, ruang pejabat dan kompleks membeli-belah yang terdapat lebihan bekalan yang meruncing; dan daripada dedahan kepada sektor minyak dan gas, serta harta tanah. Penunjuk tekanan dalam pasaran kewangan domestik menunjukkan trend menurun pada tahun 2017. Dalam persekitaran aliran portfolio dua hala yang berubah-ubah, institusi pelaburan domestik termasuk institusi kewangan, terus memberikan sokongan yang diperlukan kepada pasaran kewangan domestik. Ini menyumbang kepada keadaan pasaran yang kekal teratur. Risiko mudah tunai dan pendanaan juga bertambah baik berikutan pemulihan pertumbuhan deposit bank dan usaha berterusan bank untuk mempelbagaikan dan meningkatkan kestabilan sumber dana mereka. Dari segi risiko penularan, magnitud dan sifat risiko yang berpunca daripada institusi kewangan bukan bank (IKBB) domestik serta dedahan luaran dan operasi luar negeri bank pada amnya kekal rendah dan tidak berubah daripada tahun sebelumnya.

Prospek kestabilan kewangan domestik pada tahun 2018 dijangka kekal positif

Pada tahun 2018, kestabilan kewangan domestik dijangka terus terpelihara. Bagi segmen isi rumah, pengurusan kos sara hidup yang tinggi akan terus menjadi satu cabaran. Walau bagaimanapun, keadaan pasaran pekerja yang menggalakkan serta pertumbuhan pendapatan yang berterusan akan menyokong keupayaan membayar balik hutang isi rumah. Dalam sektor harta tanah, lebihan bekalan harta kediaman bertingkat tinggi mewah, ruang pejabat, dan kompleks membeli-belah dijangka berterusan. Sekiranya keadaan ini berlanjutan, ia boleh menimbulkan risiko kepada kestabilan makroekonomi dan kewangan. Dalam sektor perniagaan, ketidakpastian berhubung dengan perkembangan harga minyak akan terus memberi kesan kepada

Gambar Rajah 1.1: Haluan Risiko yang Memberikan Impak kepada Kestabilan Kewangan Domestik

Risiko terhadap kestabilan kewangan masih terkawal

			Haluan risiko (2017 berbanding 2016)
Risiko kredit	Isi rumah	• Hutang isi rumah terus berkembang pada kadar yang lebih perlahan • Pertumbuhan aset isi rumah mengatasi pertumbuhan hutang • Meskipun pembayaran balik pinjaman beberapa segmen isi rumah adalah lebih lemah, kualiti keseluruhan pemberian pinjaman kepada isi rumah kekal mampan	⇔
	Pasaran harta tanah	• Harga rumah terus meningkat, namun pada kadar yang lebih sederhana • Lebihan bekalan yang berterusan dalam segmen ruang pejabat dan kompleks membeli-belah • Bank-bank dinilai sebagai mampu berhadapan dengan kelembapan pasaran harta tanah	⇔
	Korporat bukan kewangan	• Pembiayaan terus menyokong pemulihan dalam jumlah pelaburan • Sebahagian besar risiko akibat hutang dalam mata wang asing terkawal • Keupayaan membayar balik hutang keseluruhan adalah mampan, meskipun kelemahan yang berpanjangan dalam segmen minyak dan gas serta harta tanah	⇔
Risiko pasaran		• Tekanan keseluruhan pasaran kewangan adalah lebih rendah • Peningkatan bahagian pelabur bukan pemastautin yang stabil dan berjangka panjang dalam bon kerajaan Malaysia • Institusi kewangan mengurus dedahan risiko pasaran mereka secara aktif	↓
Risiko mudah tunai dan pendanaan		• Deposit bank meningkat pada kadar lebih kukuh • Kos pendanaan menurun • Bank-bank terus mempelbagaikan asas pendanaan supaya sepadan dengan profil kematangan aset	↓
Risiko penularan		Faktor domestik: • Tiada perubahan ketara dalam sifat dan magnitud penyebaran risiko daripada institusi kewangan bukan bank Faktor luaran: • Pengurusan mudah tunai peringkat serantau dan berpusat kekal sebagai pendorong utama dedahan luaran bank-bank Malaysia • Permodalan yang kukuh serta struktur pendanaan yang stabil bagi operasi di luar negeri kumpulan perbankan domestik	⇔

⇔ Stabil ↓ Menurun

Sumber: Bank Negara Malaysia

industri minyak dan gas. Ini kerana pengeluar minyak utama mungkin mengambil pendirian berhati-hati semasa melabur dalam segmen huluan.

Berdasarkan ujian tekanan terkini yang dijalankan oleh Bank, sistem kewangan Malaysia kekal berdaya tahan dalam keadaan kejutan kredit, pasaran, dan pendanaan serta mudah tunai yang teruk. Pihak Bank terus berwaspada terhadap risiko daripada turun naik yang ketara dalam pasaran kewangan, yang dicetuskan oleh perkembangan geopolitik, jangkaan penjajaran dasar monetari global dan faktor-faktor domestik. Risiko yang mungkin timbul daripada aktiviti teknologi kewangan (FinTech) yang pesat dan mata wang kripto juga akan dipantau dengan rapi. Selain itu, risiko kepada sistem kewangan yang berbangkit daripada ancaman siber, skim kewangan haram dan perkembangan amalan pasaran akan kekal menjadi fokus utama aktiviti penyeliaan dan penguatkuasaan Bank.

RISIKO KREDIT

Hutang Isi Rumah Meningkat Lebih Perlahan

Pada tahun 2017, pertumbuhan tahunan jumlah peminjaman isi rumah[1] semakin perlahan pada 4.9% (2016: 5.4%; 2010: 14.2%), kepada RM1,139.9 bilion. Pinjaman sistem perbankan juga meningkat dengan lebih perlahan pada 5.1% (2016: 5.3%) (Rajah 1.2). Penyederhanaan ini disebabkan terutamanya oleh peminjaman untuk kegunaan peribadi, dan pembelian kenderaan bermotor dan harta bukan kediaman yang lebih rendah (Rajah 1.3). Ini mencerminkan kesedaran yang lebih tinggi dalam kalangan isi rumah mengenai

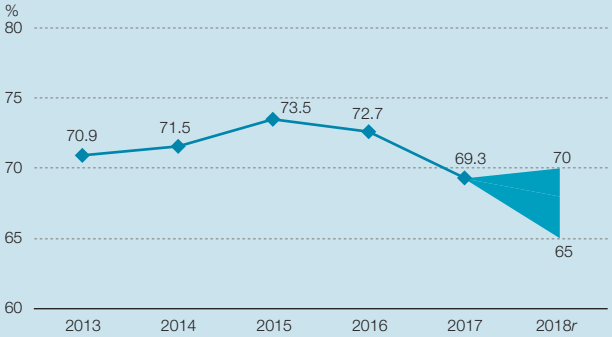
[1] Pinjaman yang diberikan oleh bank-bank, institusi-institusi kewangan pembangunan, dan IKBB utama.

betapa pentingnya kemampuan untuk membayar balik hutang dan pengurusan kewangan yang baik, serta peminjaman yang lebih berhemat. Walau bagaimanapun, pengembangan pinjaman perumahan kekal kukuh (8.5%; 2016: 9.1%), dengan peminjam yang layak terus mempunyai akses kepada pembiayaan bank. Sejumlah besar hutang isi rumah kekal untuk tujuan pengumpulan harta kekayaan. Hampir dua pertiga hutang isi rumah dicagarkan pada harta tanah dan pelaburan yang prinsipalnya terjamin. Ini lantas mengurangkan sebahagian dedahan bersih terhadap hutang isi rumah. Nisbah hutang isi rumah kepada keluaran dalam negeri kasar (KDNK) terus menurun, walaupun masih tinggi pada 84.3% (2016: 88.3%) (Rajah 1.4). Tanpa IKBB, jumlah pinjaman sistem perbankan kepada isi rumah juga menurun kepada 69.3% daripada KDNK (2016: 72.7%). Dalam persekitaran pertumbuhan pendapatan yang berterusan dan keadaan pasaran pekerja yang bertambah baik, jumlah pinjaman sistem perbankan kepada isi rumah dijangka berada dalam lingkungan 65% hingga 70% daripada KDNK pada tahun 2018 (Rajah 1.1).

Secara keseluruhan, keupayaan isi rumah membayar balik hutang terus kukuh. Nisbah jumlah aset kepada hutang isi rumah kekal tinggi iaitu kira-kira empat kali (2016: 3.8 kali) (Rajah 1.5). Pada tahun 2017, pertumbuhan sebanyak 8.6% (2016: 5.3%) dalam aset kewangan isi rumah mengatasi pertumbuhan hutang buat kali pertama sejak tahun 2012 (Rajah 1.6). Dari segi nilai, aset kewangan isi rumah (RM191.2 bilion) meningkat

Rajah 1.1: Sektor Isi Rumah – Unjuran Nisbah Hutang Isi Rumah kepada KDNK

Pinjaman sistem perbankan diunjurkan dalam lingkungan 65-70% daripada KDNK pada 2018



r Ramalan

Sumber: Bank Negara Malaysia dan Jabatan Perangkaan Malaysia

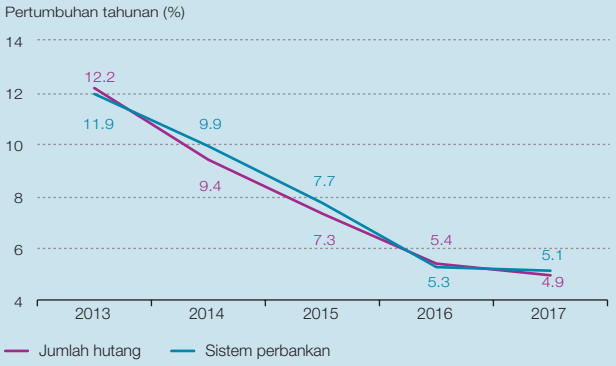
lebih tiga kali berbanding peningkatan dalam hutang isi rumah (RM53.7 bilion). Ini disokong pertumbuhan deposit dan dana unit amanah yang merangkumi kira-kira separuh daripada aset kewangan isi rumah. Aset kewangan mudah tunai yang tersedia terus memberikan fleksibiliti kepada isi rumah untuk menangani sebarang perubahan yang tidak dijangka dalam pendapatan atau kos sara hidup, khususnya di kawasan bandar. Tidak termasuk sumbangan kepada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP), nisbah agregat aset kewangan mudah tunai kepada hutang isi rumah adalah 1.5 kali. Walau bagaimanapun, analisis ke atas set data mikro menunjukkan sesetengah peminjam yang berpendapatan kurang daripada RM5,000 sebulan adalah lebih mudah terjejas oleh kejutan (rujuk rencana 'Dibelenggu Hutang: Penilaian Terhadap Tahap Hutang dan Penampan Kewangan Isi Rumah' pada bahagian akhir bab ini).

Pendedahan institusi kewangan terhadap isi rumah yang mudah terjejas (mereka yang berpendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan) terus menurun. Ini menunjukkan penambahbaikan dalam penilaian kemampuan membayar balik hutang oleh institusi kewangan. Dedahan terhadap peminjam tersebut merangkumi 19.9% daripada jumlah hutang isi rumah (2016: 21.9%; 2013: 28.4%) (Rajah 1.7) atau 17.4% (2016: 19.1%; 2013: 25.1%) daripada jumlah pembiayaan sistem perbankan kepada sektor isi rumah. Kira-kira separuh daripada peminjaman oleh kumpulan ini adalah dalam bentuk pembiayaan berkadar tetap (sewa beli dan pembiayaan peribadi) yang mengurangkan risiko mereka kepada perubahan kos peminjaman. Peminjam dalam kumpulan ini melaporkan agregat leveraj (diukur sebagai nisbah hutang terkumpul kepada pendapatan tahunan) sebanyak 8.3 kali (2016: 8.1 kali), dengan hampir 40% peminjaman untuk tujuan membeli rumah. Langkah-langkah yang diambil Kerajaan untuk menambah baik akses kepada rumah mampu milik adalah penting bagi memastikan pengumpulan hutang seterusnya kekal dalam tahap yang berhemat.

Risiko kepada kestabilan kewangan daripada dedahan kredit terhadap sektor isi rumah pula terus ditampan oleh piawaian pengunderaitan kredit dan amalan pengurusan risiko yang baik. Sejak beberapa tahun lepas, proses penilaian kemampuan membayar balik pinjaman yang diperkukuhkan juga telah membawa kepada pengurangan dalam

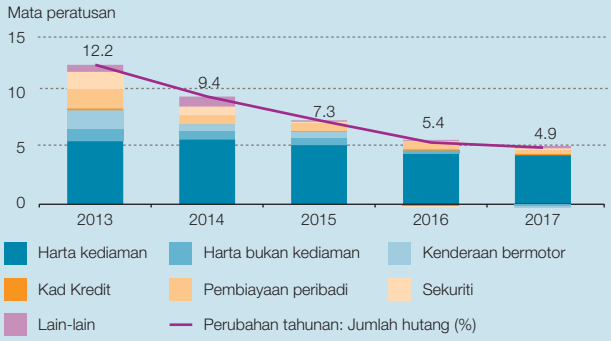
Rajah 1.2: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Hutang Tahunan

Pertumbuhan hutang isi rumah paling perlahan sejak 2010



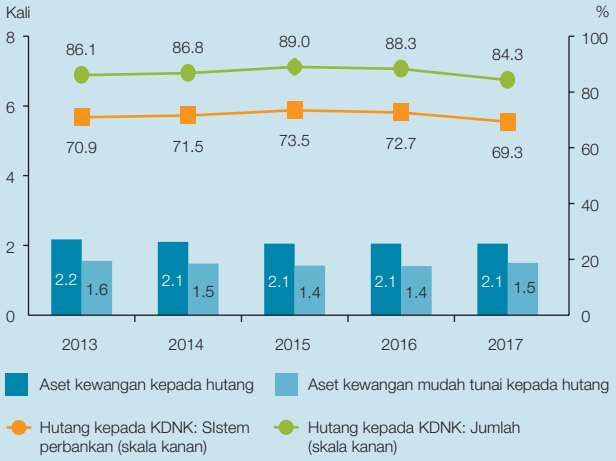
Rajah 1.3: Sektor Isi Rumah – Sumbangan kepada Pertumbuhan Hutang

Pengembangan sederhana didorong hutang lebih rendah untuk kegunaan peribadi, kenderaan bermotor dan harta bukan kediaman



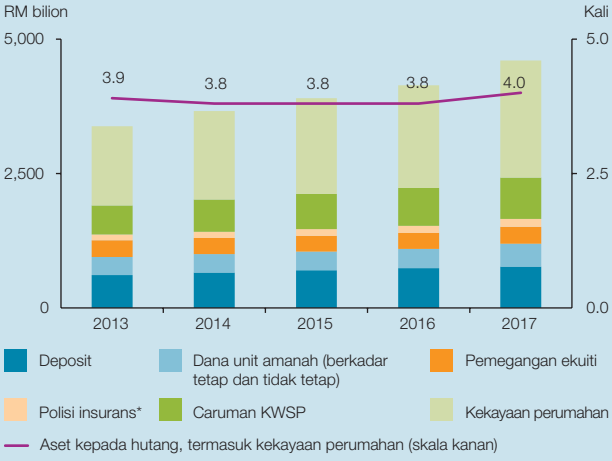
Rajah 1.4: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama

Isi rumah mengekalkan aset kewangan agregat melebihi dua kali hutang



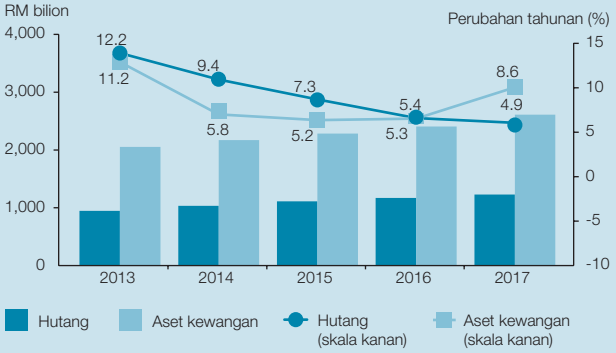
Rajah 1.5: Sektor Isi Rumah – Komposisi Aset

Aset isi rumah termasuk kekayaan perumahan ialah 4 kali hutang



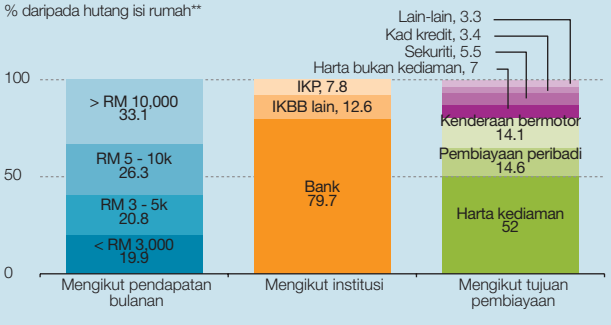
Rajah 1.6: Sektor Isi Rumah – Hutang dan Aset Kewangan

Pertumbuhan aset kewangan isi rumah mengatasi pertumbuhan hutang



Rajah 1.7: Sektor Isi Rumah – Profil Peminjaman

Bahagian peminjaman bagi peminjam yang mudah terjejas kini kurang satu perlima daripada jumlah hutang isi rumah



* Nilai serahan
** Angka-angka tidak semestinya terjumlah disebabkan oleh penggenapan

Sumber: Bloomberg, Jabatan Perangkaan Malaysia, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan anggaran Bank Negara Malaysia

bebanan hutang yang berlebihan dalam kalangan isi rumah. Kira-kira tiga perempat daripada peminjam dengan pinjaman baharu yang diluluskan pada tahun 2017 mempunyai nisbah khidmat hutang (debt service ratio, DSR) kurang daripada 60% manakala median DSR keseluruhan bagi pembiayaan terkumpul ialah 32.7%.

IKBB, yang mencakupi kira-kira 20% daripada jumlah hutang isi rumah, menunjukkan penambahbaikan yang berterusan dalam piawaian pengunderaitan kredit dan amalan pengurusan risiko mereka. Dua daripada IKBB yang terbesar, merangkumi kira-kira 40% daripada jumlah pinjaman IKBB kepada isi rumah, ialah institusi kewangan pembangunan (IKP) yang di bawah kawal selia Bank. Pihak Bank juga terus bekerjasama rapat dengan Suruhanjaya Koperasi Malaysia (SKM) untuk menggalakkan penambahbaikan terhadap proses penilaian kemampuan membayar balik pinjaman, khususnya dalam kalangan koperasi kredit bersaiz sederhana dan besar. Kualiti portfolio pembiayaan isi rumah IKBB kekal kukuh, dengan pinjaman terjejas dan delinkuen (pinjaman tertunggak antara satu hingga tiga bulan) masing-masing bertambah baik kepada 3% (2016: 3.1%) dan 1.4% (2016: 1.7%).

Keseluruhan pinjaman terjejas dan delinkuen bagi bank dan IKBB kekal rendah dan stabil, masing-masing pada 1.6% (2016: 1.6%) dan 1.4% (2016: 1.5%) daripada jumlah hutang isi rumah. Pinjaman terjejas dan delinkuen bagi bank adalah rendah, masing-masing pada 1% (2016: 1.1%) dan 1.4% (2016:1.4%) daripada jumlah pinjaman sistem perbankan kepada sektor isi rumah. Pinjaman terjejas bagi kegunaan peribadi dan pembelian harta bukan kediaman meningkat dengan lebih tinggi berbanding kategori hutang isi rumah yang lain. Pinjaman terjejas yang lebih tinggi untuk pembiayaan peribadi lebih ketara dalam kalangan peminjam yang bergantung pada sumber pendapatan yang tidak tetap. Peningkatan kecil dalam pembiayaan terjejas bagi pembelian harta bukan kediaman didorong oleh pelaburan dalam ruang pejabat dan ruang runcit di kompleks membeli-belah.

Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) terus memperluas jangkauannya dengan menyediakan khidmat kaunseling dan nasihat kewangan kepada kira-kira 167,500 peminjam individu pada tahun 2017, termasuk kepada pelanggan IKBB. Program Pengurusan Kredit (PPK) yang dianjurkan oleh AKPK telah menunjukkan peningkatan dalam bilangan peserta. Peningkatan ini didorong oleh peminjam berpendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan yang menghadapi kesukaran untuk menangani kenaikan kos sara hidup. Keadaan ini diburukkan lagi oleh perancangan kewangan yang lemah. Pada tahun 2017, Bank bersama-sama institusi kewangan, persatuan industri, agensi kerajaan negeri dan anak syarikatnya, menganjurkan pelbagai program jangkauan seperti Karnival Kewangan di seluruh Malaysia. Inisiatif ini bertujuan untuk meningkatkan kesedaran orang ramai mengenai pengurusan kewangan berhemat dan maklumat berkaitan kewangan.

Langkah-langkah kehematan makro yang sedia ada kekal wajar

Siri langkah kehematan makro yang dilaksanakan sejak tahun 2010 kekal relevan dan menyumbang kepada trend pengumpulan hutang yang lebih mampan. Meskipun keupayaan membayar balik hutang isi rumah kukuh, tahap hutang isi rumah yang tinggi dan pembayaran balik yang lemah dalam beberapa segmen peminjam masih menimbulkan risiko terhadap daya tahan isi rumah.

Bank-bank mempunyai modal lebihan yang mencukupi untuk menyerap potensi kerugian daripada portfolio isi rumah dalam simulasi peristiwa tekanan

Potensi kerugian kepada bank sekiranya berlaku kejadian mungkir secara serentak merentas semua jenis peminjaman isi rumah yang berlainan dianggarkan pada RM57.6 bilion (Jadual 1.1). Anggaran ini berdasarkan andaian yang teruk yang dijangka tidak mungkin berlaku. Daripada jumlah ini, potensi kerugian berpunca daripada kumpulan isi rumah yang mudah terjejas dianggarkan sebanyak RM11.9 bilion. Jumlah ini masih dalam lingkungan penampan modal lebihan (melebihi tahap pengawalseliaan minimum) sebanyak RM134.8 bilion yang dipegang oleh bank. Potensi kerugian ini belum mengambil kira penampan kewangan isi rumah individu yang sedia ada atau tindakan yang mungkin diambil oleh bank untuk mengurangkan kerugian.

Jadual 1.1

Sektor Isi Rumah: Potensi Kerugian Kepada Sistem Perbankan Berdasarkan Andaian Teruk Terhadap Kebarangkalian Mungkir dan Kerugian Akibat Mungkir

		Harta kediaman	Kenderaan bermotor	Pembiayaan peribadi	Kad kredit	Jumlah[1]
Kebarangkalian mungkir tertekan (%) (Kebarangkalian mungkir dasar[2], %)		6.5 (1.6)	7.4 (1.9)	14.7 (3.7)	14.7 (3.7)	
Kerugian akibat mungkir tertekan (%) (Kerugian akibat mungkir dasar[2], %)		40.0 (16.9)	75.0 (45.2)	95.0 (71.4)	95.0 (71.4)	
Potensi kerugian (RM bilion)	Semua peminjam – Peminjam berpendapatan ≤ RM3,000 sebulan – Peminjam berpendapatan ≤ RM5,000 sebulan	**12.7** 1.5 3.7	**8.1** 2.3 4.5	**9.6** 2.4 4.3	**5.2** 0.7 2.0	**57.6**[3] 11.9 22.4

[1] Termasuk pinjaman isi rumah lain seperti pembiayaan untuk pembelian harta bukan kediaman dan barangan pengguna tahan lama
[2] Berdasarkan kebarangkalian mungkir dan kerugian akibat mungkir bank dengan pendekatan Berdasarkan Penarafan Dalaman
[3] 42.8% daripada lebihan penampan modal bank

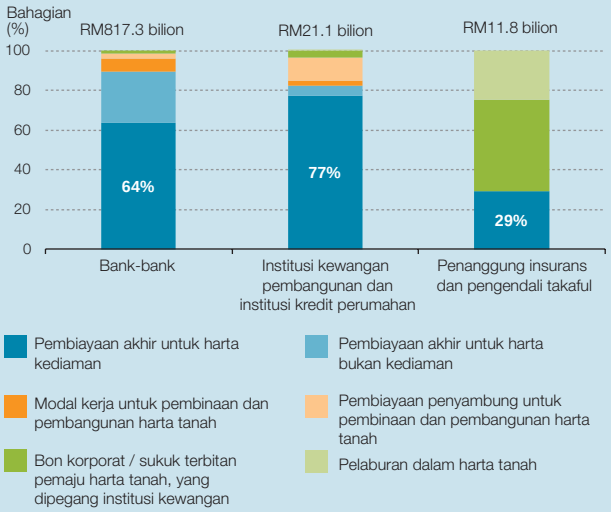
Sumber: Bank Negara Malaysia

Meskipun Ketidakseimbangan Semakin Meningkat dalam Pasaran Harta Tanah, Tiada Risiko yang Nyata Terhadap Kestabilan Kewangan

Pada tahun 2017, jumlah dedahan institusi kewangan Malaysia kepada pasaran harta tanah dalam negeri meningkat 7.1% (purata tahun 2014 hingga 2016: 12.5%) kepada RM850.3 bilion (Rajah 1.8). Peningkatan ini disebabkan terutamanya oleh pembiayaan akhir untuk pembelian harta kediaman (5.3 mata peratusan). Jumlah dedahan institusi kewangan Malaysia kepada pasaran harta tanah dalam negeri mencakupi 27.4% daripada jumlah aset mereka pada akhir tahun 2017 (2016: 26.7%). Bank-bank terus menjadi pemberi pinjaman terbesar kepada pasaran harta tanah dalam negeri. Daripada jumlah dedahan bank sebanyak RM817.3 bilion kepada pasaran harta tanah, kira-kira 90% adalah pembiayaan akhir untuk pembelian harta kediaman dan harta bukan kediaman.

Rajah 1.8: Pasaran Harta Tanah – Dedahan Institusi Kewangan kepada Pasaran Harta Tanah

Kebanyakan dedahan institusi kewangan berkaitan dengan pembiayaan akhir untuk membeli harta kediaman dan bukan kediaman



Sumber: Bank Negara Malaysia dan penyata kewangan institusi kredit perumahan

Pasaran Harta Kediaman

Dalam tempoh sembilan bulan pertama 2017, jumlah nilai transaksi perumahan mencatat pertumbuhan tahunan 2.6% (2016: -10.7%). Jumlah urus niaga perumahan mencatatkan penurunan yang lebih kecil sebanyak 6.1% (2016: -13.9%). Penyumbang utama pertumbuhan transaksi pembelian rumah adalah rumah berharga lebih RM500,000 dalam pasaran utama dan sekunder. Harga rumah purata (seperti yang diukur oleh Indeks Harga Rumah Malaysia, IHRM) terus meningkat dengan sederhana, iaitu kira-kira 7% pada separuh pertama tahun 2017 [S3 2017: 5.1% (awalan); 2016: 7.1%; purata tahun 2010 hingga 2014: 9.6%; purata tahun 1990 hingga 2009: 5.5%].

Peningkatan dalam aktiviti pasaran perumahan, walaupun jumlah harta kediaman berharga RM250,000 dan ke atas banyak yang tidak terjual

Bilangan unit rumah yang tidak terjual[2] meningkat pada kadar tahunan sebanyak 22.7% (2016: 41%) kepada 129,052 unit[3] pada akhir bulan September 2017. Lebih 80% daripada unit rumah yang tidak terjual berharga RM250,000 dan ke atas. Kebanyakan unit ini ialah harta kediaman bertingkat tinggi, terutamanya di kawasan yang terletak jauh dari pusat ekonomi utama dan juga mempunyai kemudahan pengangkutan awam yang terhad. Ini mencerminkan ketidakpadanan harga jualan rumah yang dibina dan tahap kemampuan kebanyakan isi rumah.

Rumah masih tidak mampu dimiliki terutamanya yang terletak di kawasan pusat pekerjaan utama

Antara tahun 2013 hingga bulan Oktober 2017, sebanyak 123,103 unit rumah mampu milik telah dibina oleh Kerajaan, manakala lebih satu juta unit rumah berada dalam pelbagai peringkat pembinaan atau perancangan. Kerajaan juga telah mengumumkan pembekuan pembangunan harta kediaman mewah baharu untuk mengimbangkan semula bekalan dalam pasaran harta kediaman. Walau bagaimanapun, bekalan rumah mampu milik yang akan disiapkan masih tidak mencukupi untuk memenuhi permintaan isi rumah yang semakin tinggi. Sejak bulan Januari 2016 hingga September 2017, hanya 24% daripada pelancaran rumah baharu (25,124 unit termasuk yang dibina oleh pemaju swasta) ialah rumah yang berharga di bawah RM250,000. Jumlah ini tidak mencukupi untuk memenuhi permintaan kira-kira satu pertiga isi rumah Malaysia yang hanya mampu membeli rumah pada harga tersebut. Ketidakpadanan ini diburukkan lagi oleh peningkatan yang lebih perlahan dalam pendapatan isi rumah median (CAGR 2012-2016: 9.6%) berbanding dengan harga rumah median (15.6%). Keadaan ini telah menyebabkan rumah sangat tidak mampu dimiliki[4] di kawasan tertentu di negara ini (untuk maklumat terperinci tentang kemampuan memiliki rumah, rujuk http://www.housingwatch.my/02_market_03_affordability.html).

Penyelesaian yang menyeluruh diperlukan segera untuk menangani kekurangan bekalan rumah mampu milik (rujuk Rencana 1 dalam Buletin Suku Tahunan Bank Suku ke-4 2017 bertajuk 'Rumah Mampu Milik: Cabaran dan Hala Tuju Masa Depan'). Pihak berkuasa berpusat yang berperanan untuk memastikan bahawa bekalan rumah mampu milik seimbang adalah penting dalam menyokong matlamat ini. Pihak berkuasa tersebut boleh membuat perancangan yang lebih baik, mengurangkan kos pembinaan, dan mencapai kecekapan skala dalam pembangunan dan peruntukan rumah mampu milik. Ini boleh dicapai dengan mengehadkan inisiatif bertindih dan menggalakkan pengagihan sumber yang lebih cekap.

Selain menyediakan bekalan rumah mampu milik yang secukupnya, penting juga untuk memastikan pembangunan projek perumahan mampu milik dibuat di lokasi yang mempunyai rangkaian pengangkutan awam yang baik. Contohnya, pendekatan berorientasikan transit dalam pembangunan bandar, yang menekankan rangkaian hubungan pengangkutan awam antara projek perumahan mampu milik dengan pusat pekerjaan utama, akan menambah baik akses dan meringankan beban kewangan berkaitan dengan keperluan untuk memiliki kenderaan. Di negara yang telah menunjukkan kemajuan yang ketara dalam menangani isu kemampuan memiliki rumah, pembinaan rumah mampu milik telah disokong oleh adanya pangkalan data bersepadu yang merangkumi bekalan rumah mampu milik dan permintaan terhadapnya.

Akses kepada pembiayaan rumah terus tersedia, terutamanya untuk pembeli rumah kali pertama

Kewujudan pasaran rumah sewa yang aktif sebagai pilihan yang setaraf dengan pemilikan rumah, terutamanya bagi golongan berpendapatan rendah juga boleh membantu menangani isu ini. Justeru, cadangan dalam Bajet 2018 Kerajaan supaya Akta Sewaan Rumah Kediaman digubal, dilihat sebagai satu langkah tepat. Dalam jangka panjang, pengenalan skim 'sewa milik' (iaitu sewa kemudian beli) juga boleh melengkapi cadangan berkaitan penggubalan Akta tersebut. Pada bulan November 2017, sebuah bank Islam domestik dengan kerjasama beberapa pemaju harta tanah telah melancarkan skim 'sewa milik' yang diterajui sektor swasta untuk pelbagai jenis harta kediaman. Skim ini yang berlandaskan konsep Ijarah (pemajakan) dalam kewangan Islam, memberikan pilihan kepada pembeli rumah untuk menyewa dahulu dan kemudiannya membeli rumah itu.

[2] Unit perumahan tidak terjual termasuk rumah tidak terjual yang telah siap (bekalan berlebihan) dan rumah tidak terjual yang sedang dalam pembinaan (Sumber: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, NAPIC).

[3] Angka ini termasuk pejabat kecil / pejabat rumah (SOHO) dan pangsapuri perkhidmatan (Sumber: NAPIC).

[4] Berdasarkan pendekatan Gandaan Median oleh Demographia International. Untuk maklumat lanjut mengenai metodologi kemampuan memiliki rumah, sila rujuk Laporan Tahunan Bank Negara Malaysia 2016, Bab 4, Rencana 'Pencerahan Terhadap Isu Rumah Mampu Milik di Malaysia'.

Permintaan berterusan untuk rumah mampu milik menyokong pertumbuhan dalam pembiayaan akhir oleh bank untuk membeli harta kediaman, walaupun dalam keadaan pasaran perumahan yang lemah. Pada akhir tahun 2017, pembiayaan bank untuk membeli harta kediaman meningkat 8.9% (2016: 9.2%; purata tahun 2010 hingga 2016: 12.5%). Sebanyak 515,021 permohonan pinjaman diterima oleh bank pada tahun 2017 (2016: 450,924). Majoriti (61%) permohonan tersebut adalah untuk pembelian rumah berharga di bawah RM500,000. Kadar penolakan permohonan pinjaman rumah adalah pada 23.1%, iaitu di bawah purata tahun 2012 hingga 2016 sebanyak 26.1%. Punca utama penolakan pemohonan pinjaman perumahan termasuk pendapatan yang tidak mencukupi untuk menyokong bayaran balik pinjaman, rekod kredit yang buruk, dan dokumentasi pendapatan atau kewangan yang tidak mencukupi. Kadar penolakan permohonan pinjaman yang lebih rendah ini mencerminkan penjajaran yang lebih baik antara piawaian pemberian pinjaman bank dan tingkah laku peminjaman, sejajar dengan Dokumen Dasar Pembiayaan Bertanggungjawab. Pada tahun 2017, Bank melancarkan laman sesawang Housing Watch (http://www.housingwatch.my) untuk menyediakan maklumat penting mengenai pasaran perumahan, termasuk skim pembiayaan rumah, keadaan pasaran perumahan, dan bantuan kepada pengguna. Housing Watch bertujuan untuk menjadi sumber maklumat yang boleh dipercayai bagi membantu bakal pembeli rumah membuat keputusan membeli berdasarkan maklumat yang mencukupi, di samping melengkapkan maklumat yang disediakan oleh sumber-sumber lain.

Kualiti keseluruhan portfolio pinjaman perumahan bank kekal kukuh, disokong oleh amalan pemberian pinjaman dan penilaian yang berhemat. Kajian pengawalseliaan mengesahkan bahawa bank terus berhati-hati semasa menilai kemapanan sumber-sumber pendapatan dan komitmen kewangan peminjam. Bank-bank secara amnya berhati-hati dalam membiayai pembelian harta tanah di lokasi yang kurang sesuai, atau yang dimajukan oleh pemaju harta tanah yang mempunyai kedudukan kewangan yang agak lemah. Bagi harta tanah sedemikian, margin pembiayaan yang lebih rendah telah digunakan untuk unit harta kediaman yang berharga tinggi, dengan pemantauan lebih teliti ke atas nilai cagaran. Hampir 73% (2016: 64.9%) pinjaman perumahan terkumpul mempunyai nisbah LTV pada 80% dan ke bawah, lantas memberikan penampan yang selesa terhadap ekuiti negatif (situasi apabila nilai pasaran rumah jatuh di bawah jumlah pinjaman perumahan terkumpul).

Kegiatan spekulatif dalam pasaran perumahan kekal lembap, dengan sebahagian besar pinjaman diberikan kepada pembeli rumah kali pertama. Jumlah pembiayaan terkumpul yang disalurkan kepada pembeli kali pertama untuk rumah berharga di bawah RM500,000 mencakupi kira-kira 71% daripada jumlah peminjam perumahan. Risiko pelarasan harga yang besar bagi dedahan sedemikian adalah terhad kerana permintaan yang terus kukuh. Pada tahun 2017, bilangan peminjam yang mempunyai tiga atau lebih akaun pinjaman perumahan terkumpul, iaitu proksi untuk pembelian spekulatif, bertambah 0.9% (2016: 1.2%; 2010: 15.8%). Golongan peminjam ini mewakilli kurang 3% daripada jumlah peminjam perumahan. Bahagian pinjaman perumahan yang telah dibayar dalam tempoh tiga tahun, iaitu satu lagi pengukur pembelian spekulatif, menurun lagi kepada 9.7% (2016: 11.8%) daripada jumlah pinjaman perumahan yang telah dibayar sepenuhnya.

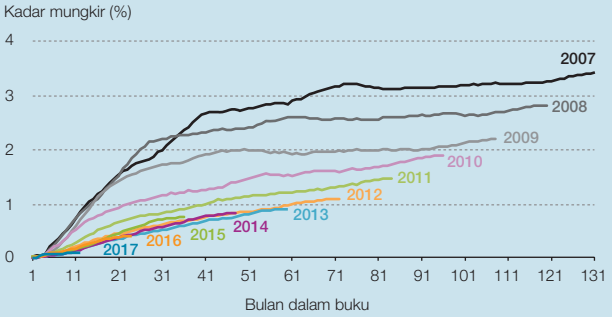
Kadar mungkir vintaj (vintage default rates) keseluruhan bagi pinjaman perumahan yang diluluskan sejak tahun 2007 terus bertambah baik (Rajah 1.9). Ini menggambarkan profil kredit pinjaman perumahan dalam sistem perbankan yang lebih baik ekoran piawaian pengunderaitan bank yang lebih berhemat. Pinjaman perumahan yang delinkuen dan terjejas masih rendah, masing-masing pada 1.3% dan 1% (2016: masing-masing pada 1.5% dan 1.1%). Berdasarkan analisis sensitiviti yang dijalankan, lebihan penampan modal bank dinilai sebagai mencukupi untuk menghadapi potensi kerugian kredit daripada sektor harta tanah, termasuk daripada dedahan kepada pemaju harta tanah (rujuk Kotak Maklumat bertajuk 'Bolehkah Bank Menyerap Potensi Kejutan daripada Sektor Harta Tanah? Suatu Analisis Sensitiviti').

Pasaran Harta Bukan Kediaman

Pada tahun 2017, pembiayaan akhir bank untuk pembelian harta bukan kediaman berjumlah RM213.4 bilion (2016: RM209.1 bilion), dengan peningkatan tahunan sebanyak 2.1% (2016: 6.1%) (Rajah 1.10). Pembiayaan sedemikian mencakupi 26.1% daripada dedahan bank kepada pasaran harta tanah atau 13.5% daripada jumlah pinjaman terkumpul bank. Pembiayaan akhir untuk pembelian kedai mencakupi sebahagian besar (40%) daripada dedahan bank kepada harta bukan kediaman atau 5.4% daripada jumlah pinjaman terkumpul bank. Dedahan (melalui pembiayaan akhir) kepada segmen ruang pejabat dan kompleks membeli-belah, yang mempunyai

Rajah 1.9: Pasaran Harta Tanah – Analisis Vintaj bagi Pinjaman Perumahan dalam Sistem Perbankan

Kadar mungkir vintaj bagi pinjaman perumahan yang diluluskan sejak 2007 adalah lebih baik

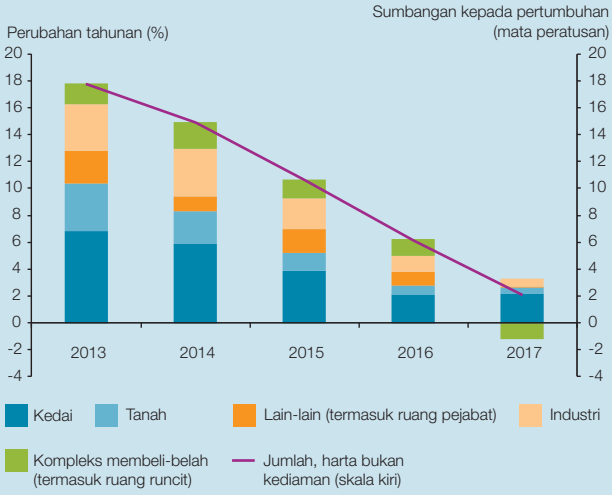


Nota: Data termasuk pinjaman terjejas yang dihapus kira oleh bank

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.10: Pasaran Harta Tanah (Bukan Kediaman) – Pertumbuhan Pinjaman dan Sumbangan kepada Pertumbuhan Mengikut Segmen

Pertumbuhan lebih perlahan dalam pembiayaan akhir bank untuk membeli harta bukan kediaman



Sumber: Bank Negara Malaysia

lebihan bekalan yang sangat tinggi, mencakupi 3.2% daripada jumlah pinjaman bank terkumpul.

Aktiviti dalam segmen harta tanah komersial (terdiri daripada kedai, ruang pejabat dan kompleks membeli-belah) kekal lembap dengan keadaan bekalan yang berlebihan berikutan isu yang dihadapi sektor perniagaan, terutamanya dalam sektor minyak dan gas. Jumlah urus niaga harta tanah komersial menguncup 8.2% (purata tahun 2010 hingga 2016: -4.7%) kepada 16,025 unit pada sembilan bulan pertama 2017. Namun begitu, nilai diurus niaga meningkat 3.8% kepada RM17.8 bilion, dipacu oleh urus niaga yang lebih tinggi bagi harta tanah berharga RM1 juta ke atas. Aktiviti dalam segmen harta tanah komersial didapati lebih lembap di kebanyakan negeri utama seperti Kuala Lumpur, Selangor, Johor dan Pulau Pinang.

Ketidakseimbangan yang teruk dalam pasaran harta tanah, jika tidak dikawal, boleh menimbulkan risiko kepada kestabilan makroekonomi dan kewangan

Risiko dalam segmen ruang pejabat dan kompleks membeli-belah masih tinggi, memandangkan terdapat keadaan bekalan yang berlebihan. Berdasarkan analisis Bank, bekalan sebanyak 38 juta kaki persegi ruang pejabat baharu di Lembah Klang dijangka menyebabkan kadar kekosongan pada paras tertinggi, iaitu 32% menjelang tahun 2021 [1997: 5.1%; 2001: 25.3% (paras tertinggi dalam sejarah)], melebihi paras yang dicatat semasa Krisis Kewangan Asia. Bekalan sebanyak 140 kompleks membeli-belah baharu menjelang tahun 2021 di seluruh Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor juga dijangka memburukkan lagi keadaan bekalan berlebihan dalam segmen ini. Pada tahun 2016, negeri atau kawasan utama seperti Pulau Pinang, Lembah Klang dan Johor telah pun mempunyai ruang runcit per kapita yang lebih besar (masing-masing 10.5, 8.2 dan 5.1 kaki persegi bagi setiap orang) berbanding dengan bandar di rantau ini seperti di Hong Kong SAR dan Singapura (masing-masing 3.6 dan 1.5 kaki persegi bagi setiap orang) (untuk maklumat terperinci tentang keadaan bekalan berlebihan dalam segmen ini, rujuk Rencana 2 dalam Buletin Suku Tahunan Bank Suku ke-3 2017 bertajuk 'Ketidakseimbangan dalam Pasaran Harta Tanah'). Keadaan ini dijangka terus memberikan tekanan ke atas kadar penghunian dan sewa.

Pada suku ketiga 2017, kadar kekosongan kompleks membeli-belah meningkat dengan sederhana kepada 18.8% (2016: 18.6%, purata tahun 2010 hingga 2015: 19.5%), meskipun kadar sewa adalah stabil. Kadar kekosongan ruang pejabat menurun kepada 16.8% (2016: 17.7%; purata tahun 2010 hingga 2015: 16.3%). Meskipun sentimen perniagaan keseluruhan dijangka bertambah baik, risiko kekal tinggi dalam segmen ruang pejabat, dengan langkah-langkah pengurangan kos yang berterusan oleh entiti perniagaan, termasuk mengurangkan saiz ruang pejabat atau berpindah ke premis di kawasan yang kosnya lebih rendah. Kadar sewa purata ruang pejabat di Lembah Klang kekal rendah pada RM5.83 (2016: RM5.94) satu kaki persegi sebulan. Bagi menarik

bakal penyewa, pemilik bangunan telah sanggup menawarkan banyak insentif, termasuk cuti sewa. Ini akan menyebabkan kadar sewa efektif terus menurun. Amalan yang serupa juga dilihat dalam ruang pejabat utama yang terletak di pusat pekerjaan utama yang lain. Pada amnya, bangunan pejabat baharu yang mempunyai spesifikasi kualiti yang baik, persijilan hijau dan patuh Koridor Raya Multimedia (MSC) berada dalam kedudukan yang lebih baik untuk menarik minat penyewa.

Oleh itu, pihak berkuasa, pemaju harta tanah, pemilik ruang pejabat dan kompleks membeli-belah, dan pihak berkepentingan yang lain perlu bertindak secara bersepadu bagi menangani ketidakseimbangan dalam segmen ruang pejabat dan kompleks membeli-belah. Ini termasuk langkah spesifik untuk mengurus bekalan akan datang yang banyak dan kadar kekosongan yang tinggi bagi harta tanah sedemikian. Kelewatan dalam menangani isu tersebut mungkin memburukkan lagi keadaan yang tidak seimbang dalam pasaran harta tanah, sekali gus boleh mengakibatkan limpahan kepada bahagian ekonomi yang lain.

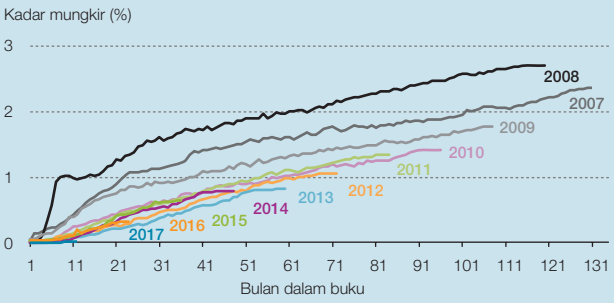
Kedai mencakupi lebih separuh (56%) daripada urus niaga harta tanah komersial, dengan kira-kira 60% daripada pinjaman terkumpul untuk pembelian kedai diambil oleh individu. Trend dalam segmen ini biasanya mengikut perkembangan dalam pasaran perumahan memandangkan kedai dilihat sebagai kelas aset pelaburan alternatif bagi harta kediaman. Dalam tempoh sembilan bulan pertama 2017, bilangan kedai yang diurus niaga mencatat penguncupan lebih kecil, iaitu 7.4% kepada 8,918 unit, berbanding 9,629 unit pada tempoh yang sama tahun lalu (Januari hingga September 2016: -29.4%; purata tahun 2010 hingga 2016: -11.3%). Jumlah nilai diurus niaga meningkat 0.2% kepada RM6.94 bilion pada tempoh yang sama (Januari hingga September 2016: -35.3%; purata tahun 2010 hingga 2016: -8%). Bekalan kedai yang dirancang terus menguncup untuk tahun ketiga berturut-turut (S3 2017: -37.7%; 2016: -17.9%). Bekalan unit kedai baharu yang lebih rendah telah sedikit sebanyak menyumbang kepada penguncupan dalam jumlah lebihan unit kedai, dengan itu membendung risiko bekalan berlebihan dalam jangka masa terdekat. Pada akhir bulan September 2017, bilangan lebihan unit kedai menguncup 22% (2016: 20.1%; purata tahun 2010 hingga 2016: 0.6%) kepada 3,811 unit, dengan trend yang sama dilihat pada kebanyakan segmen harga.

Pembelian kedai untuk tujuan spekulatif masih terkawal. Bilangan peminjam yang membeli lebih dari satu unit kedai atau gabungan unit kedai dan rumah terus menguncup (2017: -0.7%; 2016: -0.6%). Pembelian spekulatif sedemikian mencakupi 7.3% daripada jumlah peminjam untuk pembelian rumah dan kedai (2016: 7.4%). Hal ini mencerminkan aktiviti spekulatif yang lembap dalam segmen ini, lantas mengurangkan risiko pelarasan harga yang mendadak pada masa akan datang. Jumlah pinjaman untuk pembelian kedai yang dijelaskan dalam tempoh tiga tahun, iaitu satu lagi penunjuk pembelian spekulatif, menurun kepada 12.3% (2016: 13.4%) daripada jumlah pinjaman untuk pembelian kedai yang telah dibayar sepenuhnya. Jumlah ini jauh di bawah paras yang dicatat pada tahun 2012 (hampir 30%).

Berikutan situasi bekalan yang berlebihan, bank menjadi lebih berhati-hati dalam memberikan pinjaman kepada segmen ruang pejabat dan kompleks membeli-belah. Ini dilihat dalam kadar kelulusan pinjaman yang nyata lebih rendah untuk pembinaan dan pembelian harta tanah sedemikian (2017: masing-masing 70.9% dan 72.8%; 2016: masing-masing 76.8% dan 80.2%). Dedahan semasa bank kepada segmen tersebut dalam bentuk pinjaman serta pemegangan bon korporat dan sukuk berjumlah kira-kira RM84 bilion. Dedahan ini mencakupi 4.9% daripada jumlah pinjaman terkumpul bank dan 5.4% daripada pemegangan bon korporat dan sukuk oleh bank. Nisbah pinjaman terjejas bagi segmen harta bukan kediaman kekal rendah pada 1.1% pada tahun 2017 (2016: 1%). Seperti juga pinjaman perumahan, kadar mungkir vintaj bagi pinjaman untuk pembelian harta bukan kediaman sejak 2007 terus menunjukkan keadaan yang bertambah baik (Rajah 1.11).

Rajah 1.11: Pasaran Harta Tanah – Analisis Vintaj bagi Pinjaman untuk Membeli Harta Bukan Kediaman dalam Sistem Perbankan

Kadar mungkir vintaj pinjaman untuk membeli harta bukan kediaman yang diluluskan sejak 2007 bertambah baik



Nota: Data termasuk pinjaman terjejas yang dihapus kira oleh bank

Sumber: Bank Negara Malaysia

Bolehkah Bank Menyerap Potensi Kejutan daripada Sektor Harta Tanah? Suatu Analisis Sensitiviti

Seperti yang dialami sendiri oleh Malaysia semasa Krisis Kewangan Asia, perkembangan buruk dalam pasaran harta tanah, jika tidak dikawal, boleh mendatangkan akibat buruk terhadap kestabilan kewangan. Dalam hal ini, dan sebagai sebahagian daripada alat pengawasan makro yang digunakan, Bank menjalankan analisis sensitiviti untuk menilai keupayaan bank untuk menangani kejutan daripada simulasi pelarasan mendadak dalam pasaran harta tanah.

Analisis sensitiviti tersebut mensimulasikan: (i) peningkatan penjejasan sehingga ke paras yang sebanding dengan pengalaman mungkir industri yang paling buruk dalam sejarah (1997–2001); dan (ii) penguncupan sebanyak 50% dalam harga harta tanah, iaitu kebalikan pertumbuhan harga kumulatif selama lima tahun sejak tahun 2012. Kejutan itu bukan sahaja dikenakan terhadap portfolio pembiayaan akhir bank, tetapi juga terhadap pembiayaan yang diberikan kepada industri yang amat bergantung pada prestasi sektor harta tanah – pemaju harta tanah dan perkhidmatan harta tanah (termasuk aktiviti perniagaan sampingan seperti aktiviti guaman dan seni bina); pembinaan bukan infrastruktur; serta sektor perkilangan bahan berkaitan bangunan dan binaan. Pada keseluruhannya, semua dedahan kredit bank (termasuk pelaburan dalam bon dan sukuk) kepada pasaran harta tanah dan sektor yang berkaitan adalah sebanyak RM933 bilion atau 52% daripada jumlah dedahan kredit bank pada akhir bulan Disember 2017.

Hasil analisis tersebut menunjukkan bahawa bank mempunyai kemampuan yang mencukupi untuk menyerap kerugian kumulatif sebanyak RM85 bilion yang mungkin timbul daripada dedahan langsung dan limpahan kepada sektor yang berkaitan. Kira-kira satu pertiga daripada kerugian itu berpunca daripada gadai janji kediaman. Dengan mempertimbangkan penampan pendapatan bank, keseluruhan nisbah modal ekuiti biasa kumpulan satu dijangka menurun 3.2 mata peratusan, kepada paras yang masih jauh lebih tinggi daripada keperluan pengawalseliaan minimum.

Pada amnya, bank dinilai sebagai mampu berhadapan dengan kemerosotan harta tanah, termasuk keadaan bekalan berlebihan dalam segmen ruang pejabat dan kompleks membeli-belah. Analisis sensitiviti oleh Bank mendapati bank mempunyai kemampuan yang mencukupi untuk menyerap kerugian yang mungkin timbul akibat pelarasan harga harta tanah dan limpahannya kepada industri lain yang amat bergantung pada prestasi sektor harta tanah (rujuk Kotak Maklumat bertajuk 'Bolehkah Bank Menyerap Potensi Kejutan daripada Sektor Harta Tanah? Suatu Analisis Sensitiviti').

Aktiviti Perniagaan Terus Mendapat Sokongan Pembiayaan Walaupun Keupayaan untuk Membayar Balik Hutang Lebih Lemah dalam Sektor Tertentu

Pada tahun 2017, agregat hutang syarikat korporat bukan kewangan (NFC) meningkat lebih sederhana pada 3.4% (2016: 9.1%) kepada RM1,394.3 bilion atau 103.1% daripada KDNK (2016: 109.6%) (Rajah 1.12). Peningkatan ini sebahagian besarnya disebabkan oleh peminjaman domestik, yang mencakupi 74.5% daripada jumlah hutang.

Peminjaman domestik oleh NFC meningkat 6.1%, disokong oleh terbitan bon korporat dan sukuk yang berterusan dalam pasaran modal. Bon domestik terkumpul[5] bertambah 14.3% (2016: 7%), didorong terbitan lebih tinggi dalam sektor harta tanah, infrastruktur dan utiliti. Pembiayaan langsung bank dan IKP, yang mencakupi 44.6% daripada jumlah pembiayaan keseluruhan sektor perniagaan, meningkat lebih sederhana. Pertumbuhan tahunan yang dicatat sebanyak 1.3% (2016: 4.7%) mencerminkan pembiayaan pada kadar yang lebih perlahan kepada kebanyakan sektor. Jumlah pembiayaan kepada PKS juga sederhana pada kadar 5.3% (2016: 9.2%) disebabkan oleh pertumbuhan lebih perlahan dalam sektor perlombongan dan pengkuarian, harta tanah serta pembinaan. Akses kepada pembiayaan bagi kebanyakan perniagaan pada amnya menggalakkan tanpa tanda-tanda yang kredit akan diperketat secara meluas. Kadar permohonan pinjaman yang tidak diluluskan bagi sektor yang mempunyai prospek risiko kredit yang lebih lemah, seperti perlombongan dan pengkuarian, dan harta tanah, naik sedikit masing-masing pada 19.9% dan 25.7% (2016: masing-masing 16.4% dan 20.5%).

[5] Bon korporat dan sukuk terkumpul tidak termasuk terbitan oleh Cagamas, institusi kewangan dan bukan pemastautin.

Jumlah terkumpul hutang luar negeri korporat di Malaysia menurun 3.7% pada tahun 2017 (2016: 19.7%). Penurunan ini sebahagian besarnya disebabkan oleh kesan penilaian pertukaran asing ekoran pengukuhan nilai ringgit berbanding dengan kebanyakan mata wang. Penurunan hutang ini, bagaimanapun, telah diimbangi sedikit oleh pengambilan peminjaman baharu. Hutang luar negeri korporat mencakupi 25.5% daripada jumlah hutang perniagaan atau 26.3% daripada KDNK.

Keupayaan membayar balik hutang secara keseluruhannya mampan, walaupun terdapat kelemahan dalam beberapa sektor tertentu

Kedudukan kewangan firma Malaysia kekal teguh pada tahun 2017. Leveraj agregat[6] dan keupayaan membayar balik hutang[7] NFC masing-masing pada 47% dan 9.1 kali (2016: masing-masing 43% dan 11.5 kali) (Rajah 1.14). Nisbah perlindungan faedah (interest coverage ratio, ICR) lebih rendah disebabkan oleh prestasi perolehan yang lemah bagi beberapa firma dalam sektor berorientasikan dalam negeri. Kedudukan mudah tunai agregat firma, seperti yang diukur oleh median nisbah tunai kepada hutang jangka pendek (cash-to-short-term debt, CASTD), juga meningkat kepada 1.5 kali (2016: 1.2 kali). Peningkatan ini disebabkan terutamanya oleh sektor berorientasikan eksport.

Kelemahan yang berterusan masih menjejaskan sektor berkaitan minyak dan gas (O&G) dan juga sektor harta tanah. Dalam sektor O&G, prestasi perniagaan firma bertambah baik berbanding prestasi pada tahun 2016 berikutan purata harga minyak yang lebih tinggi. Namun, kedudukan kewangan firma tertentu terus merosot, khususnya firma yang amat terdedah kepada segmen huluan. Median ICR sektor ini, meskipun lebih rendah, kekal kukuh pada 2.9 kali (2016: 5.4 kali) (Rajah 1.15). Kedudukan mudah tunai terus lemah, dengan nisbah median CASTD pada 0.5 kali (2016: 0.8 kali). Pada tahun 2017, hutang berisiko (diukur sebagai bahagian hutang yang ditanggung firma yang mempunyai ICR kurang daripada dua kali) meningkat kepada 22.1% (2016: 18.2%) daripada jumlah hutang firma O&G. Risiko terhadap kestabilan kewangan domestik yang timbul akibat dedahan institusi kewangan kepada sektor berkaitan O&G masih kecil dengan peruntukan yang telah pun dibuat mencukupi untuk menampung potensi kerugian kredit. Dedahan bank domestik (termasuk dedahan di luar kunci kira-kira) kepada firma dalam sektor berkaitan O&G mencakupi kira-kira 6% daripada dedahan perniagaan domestik atau 14.5% daripada jumlah modal sistem perbankan.

Walaupun keadaan pasaran harta tanah lebih lembap, keupayaan membayar balik hutang oleh pemaju harta tanah terus disokong oleh median ICR yang kukuh, iaitu 6.2 kali secara agregat pada tahun 2017 (2016: 5.4 kali). Keuntungan pemaju harta tanah, bagaimanapun, merosot dengan margin operasi pada 16.2% pada tahun 2017 (2016: 18%). Pemaju yang lebih kecil (pemaju harta tanah yang jumlah asetnya kurang daripada median jumlah aset peserta yang tersenarai di Bursa Malaysia, yang merangkumi 10% daripada jumlah aset peserta yang tersenarai) juga mencatat margin operasi lebih rendah (2017: 8.2%; 2016: 9.4%). Namun, kedudukan mudah tunai pemaju harta tanah lebih baik, iaitu pada 0.9 kali (2016: 0.8 kali). Hutang berisiko bagi sektor harta tanah meningkat kepada 12.4% (2016: 7.9%) untuk tempoh 12 bulan sehingga bulan Disember 2017. Risiko terhadap kestabilan kewangan domestik yang timbul daripada dedahan kepada pemaju harta tanah kekal rendah. Ini seperti ditunjukkan dalam analisis sensitiviti (rujuk Kotak Maklumat bertajuk 'Bolehkah Bank Menyerap Potensi Kejutan daripada Sektor Harta Tanah? Suatu Analisis Sensitiviti').

Kualiti keseluruhan pinjaman perniagaan dalam sistem perbankan kekal mampan. Khususnya, pinjaman terjejas dan delinkuen masing-masing pada kadar yang rendah iaitu 2.5% dan 0.3% (2016: masing-masing 2.5% dan 0.4%) daripada jumlah pinjaman yang diberikan oleh bank kepada sektor perniagaan (Rajah 1.16). Namun begitu, nisbah keseluruhan pinjaman terjejas bagi sektor O&G, termasuk pinjaman yang distrukturkan semula, kekal tinggi pada 5.5% (2016: 4.2%). Kenaikan dalam hutang terjejas disebabkan terutamanya oleh firma dalam segmen yang berkaitan dengan perkapalan dalam sektor O&G. Walaupun delinkuensi kekal rendah sepanjang tahun (2017: 0.6%; 2016: 0.2%), penjejasan hutang selanjutnya mungkin akan berlaku. Ini memandangkan prospek yang terus lemah bagi segmen tertentu dalam industri, seperti segmen berkaitan penggerudian, fabrikasi dan perkapalan. Nisbah pinjaman terjejas dan delinkuen sektor harta tanah masing-masing kekal rendah dan stabil pada 1.5% dan 0.3%, (2016: masing-masing 1.5% dan 0.2%).

[6] Leveraj NFC diukur oleh median nisbah hutang kepada ekuiti.
[7] Keupayaan membayar balik hutang NFC diukur oleh median nisbah perlindungan faedah (interest coverage ratio, ICR).

Risiko Peminjaman Mata Wang Asing Korporat

Dalam beberapa tahun kebelakangan ini, bahagian hutang luar NFC dalam denominasi mata wang asing telah meningkat selaras dengan peningkatan kehadiran syarikat korporat Malaysia di luar negeri (rujuk Bab 1 Laporan Tahunan 2017 mengenai Sektor Luaran). Dengan pengembangan operasi NFC di luar negeri atau pemerolehan aset asing oleh NFC, peminjaman mata wang asing (dalam negeri dan luar pesisir) mencakupi 27.1% daripada KDNK pada tahun 2017 (purata tahun 2012 hingga 2016: 25% daripada KDNK) (Rajah 1.13).

Pada amnya, peningkatan yang pesat dalam peminjaman mata wang asing oleh syarikat korporat yang tidak disokong aliran pendapatan mata wang asing yang mencukupi untuk membayar balik hutang, atau tidak dilindung nilai secukupnya terhadap risiko mata wang, boleh memberikan implikasi yang buruk kepada kestabilan kewangan. Peminjaman mata wang asing daripada bukan pemastautin dan institusi kewangan dalam negeri masing-masing mencakupi 22.2% dan 4.1% daripada jumlah hutang perniagaan pada tahun 2017 (2016: masing-masing 24.1% dan 4.5%). Risiko terhadap kestabilan kewangan domestik yang timbul daripada hutang korporat luar negeri dan dalam negeri dalam denominasi mata wang asing, sebahagian besarnya terkawal, berdasarkan profil dedahan dan perlindungan yang ada (Gambar Rajah 1.2).

Gambar Rajah 1.2: Profil Peminjaman Mata Wang Asing Korporat

Sebahagian besar risiko akibat hutang dalam mata wang asing terkawal



[1] Syarikat perlu mendapatkan kelulusan Bank untuk peminjaman mata wang asing dalam jumlah agregat melebihi jumlah yang bersamaan dengan RM100 juta daripada institusi kewangan bukan pemastautin, syarikat tujuan khas dan entiti lain yang tidak berkaitan. Syarikat perlu menunjukkan keupayaan membayar balik hutang yang sewajarnya daripada aliran hasil dalam mata wang asing atau melalui penggunaan derivatif kewangan untuk melindungi nilai terhadap risiko mata wang. Peminjaman sedemikian juga adalah untuk tujuan yang produktif

[2] Berdasarkan sampel peminjam mata wang asing dalam negeri dan luar negeri terbesar

Sumber: Bank Negara Malaysia

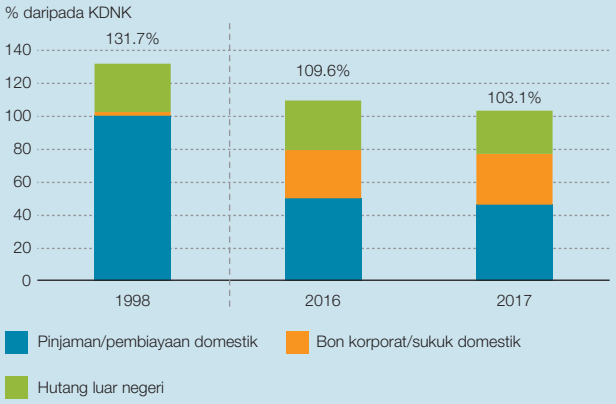
Sebahagian besar daripada pinjaman terjejas adalah daripada segmen perkhidmatan harta tanah. Bank-bank telah pun membuat peruntukan yang mencukupi untuk menampung potensi kerugian kredit ini.

Empat bon korporat dan sukuk yang mendapat penarafan domestik telah diturunkan gred pada tahun 2017, berbanding enam penurunan gred pada tahun 2016. Penurunan gred didorong terutamanya oleh syarikat media tradisional yang terjejas akibat peralihan ke arah platform media digital. Penurunan gred ini hanya mewakili 0.1% (2016: 1.3%) daripada jumlah bon korporat dan sukuk terkumpul.

Dalam usaha menambah baik pengaturan penyelesaian hutang sektor korporat, Jawatankuasa Penyusunan Semula Hutang Korporat (Corporate Debt Restructuring Committee, CDRC) mengubah tahap ambang hutang belum bayar minimum kepada RM10 juta daripada RM30 juta, berkuat kuasa pada 1 September 2017. Perubahan ini akan membolehkan lebih banyak kumpulan syarikat, terutamanya firma bersaiz sederhana yang operasi perniagaannya berdaya maju, menggunakan CDRC bagi membantu menyelesaikan obligasi hutang mereka.

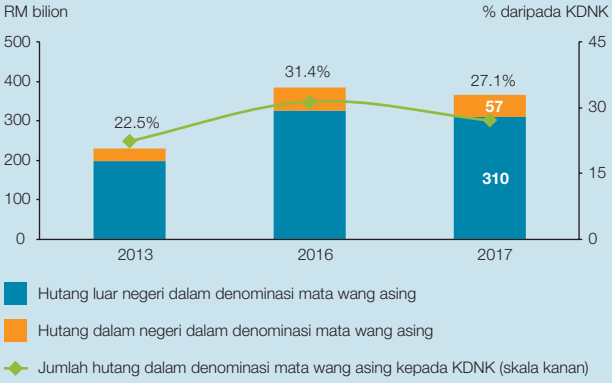
Rajah 1.12: Sektor Perniagaan – Nisbah Hutang kepada KDNK

Peningkatan hutang didorong oleh terbitan bon dan sukuk baharu



Rajah 1.13: Sektor Perniagaan – Profil Hutang dalam Denominasi Mata Wang Asing

Satu pertiga peminjaman dalam mata wang asing ialah pinjaman antara syarikat yang tertakluk kepada terma yang fleksibel



Rajah 1.14: Sektor Perniagaan – Penunjuk Leveraj, Keupayaan Membayar Balik Hutang dan Nisbah Mudah Tunai

Kedudukan kewangan yang kukuh terus menyokong keupayaan membayar balik hutang

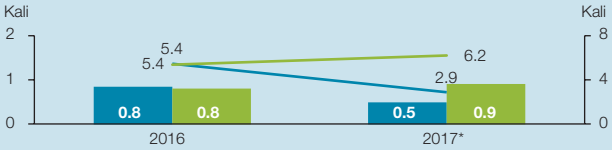


* Penyata kewangan tidak teraudit

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

Rajah 1.15: Sektor Perniagaan – Penunjuk Nisbah Mudah Tunai dan Keupayaan Membayar Balik Hutang bagi Sektor Terpilih

Keupayaan membayar balik hutang yang memuaskan bagi firma dalam sektor yang mempunyai prospek risiko kredit yang lebih lemah

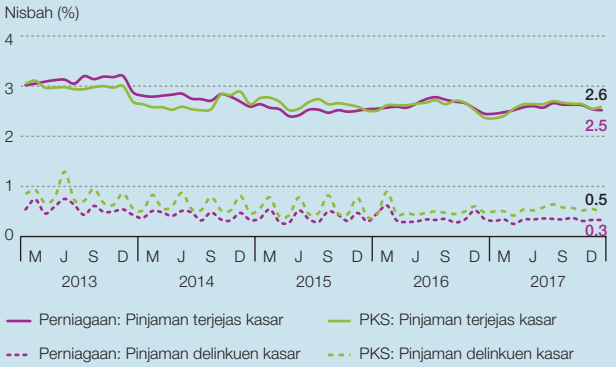


* Penyata kewangan tidak teraudit

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

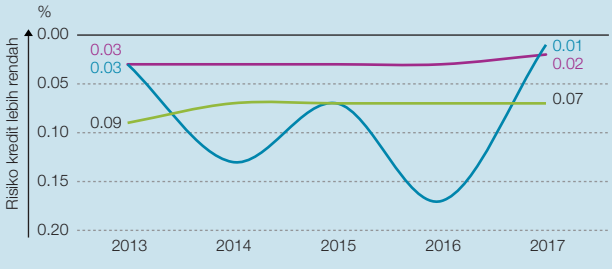
Rajah 1.16: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar dan Pinjaman Delinkuen Kasar

Kualiti keseluruhan pinjaman kekal kukuh



Rajah 1.17: Sektor Perniagaan – Prospek Risiko Kredit bagi Sektor Terpilih

Keupayaan membayar balik hutang secara keseluruhan dijangka kekal utuh



Nota: DRSK mengukur kemungkinan berlakunya mungkir dalam jangka masa setahun. Nilai 0.52% atau lebih rendah dianggap sebagai gred pelaburan

Sumber: Bloomberg, Jabatan Perangkaan Malaysia dan anggaran Bank Negara Malaysia

Risiko Kestabilan Kewangan daripada Kumpulan Peminjam Korporat Utama

Peminjam NFC dengan peminjaman yang tinggi boleh memberikan kesan yang besar terhadap kestabilan sistem kewangan. Hal ini memandangkan hubung kait antara sektor korporat dengan sektor kewangan. Pemantauan terhadap NFC ini secara berterusan membolehkan risiko yang berkemungkinan melimpah kepada sektor kewangan dapat dikenal pasti dengan lebih awal.

Kumpulan peminjam NFC utama ialah syarikat korporat yang mempunyai dedahan kredit agregat (termasuk pembiayaan langsung dan pemegangan bon korporat dan sukuk) melebihi RM1 bilion dengan institusi kewangan Malaysia. Dedahan institusi kewangan kepada kumpulan peminjam utama ini mencakupi 42.2% daripada dedahannya kepada sektor perniagaan pada tahun 2017 (2016: 42.9%).

Prestasi agregat kewangan dan keupayaan membayar balik hutang kumpulan peminjam utama adalah mampan pada tahun 2017. Median ICR dan CASTD kumpulan peminjam utama masing-masing melebihi ambang kehematan pada 6.7 kali dan 1.1 kali (Januari–September 2016: masing-masing 6.3 kali dan 1.2 kali). Dedahan kredit kepada kumpulan peminjam utama yang mempunyai ICR di bawah median, menurun kepada 11.2% (2016: 12.8%) daripada jumlah dedahan perniagaan bagi bank dan IKP, serta 17.7% (2016: 18%) daripada dedahan perniagaan penanggung insurans dan pengendali takaful.

Sejumlah besar kumpulan peminjam utama dijangka berupaya membayar balik hutang sekiranya keuntungan merosot dengan teruk, ringgit menjadi amat lemah dan kos peminjaman lebih tinggi. Dalam simulasi senario dengan kejutan yang teruk (ringgit menyusut nilai sehingga 30%, untung operasi merosot 50%, serta kenaikan kos masing-masing sebanyak 100 dan 150 mata asas bagi peminjaman RM dan mata wang asing), potensi kerugian kredit kumulatif akibat dedahan kepada kumpulan peminjam utama dianggarkan masih dalam penampan modal lebihan bank. Kini, penampan tersebut adalah lebih tiga kali anggaran potensi kerugian.

Risiko mungkir keseluruhan bagi syarikat Malaysia, berdasarkan ukuran Risiko Kredit Bloomberg (DRSK), kekal stabil pada 0.027% (2016: 0.033%). Tahap ini nyata lebih rendah daripada tahap tertinggi 0.170% semasa Krisis Kewangan Global. DRSK bagi sektor O&G dan harta tanah bertambah baik pada tahun 2017. Ini berikutan kedudukan harga minyak dan pasaran harta tanah domestik pada separuh kedua tahun 2017 yang bertambah baik (Rajah 1.17). Namun, prospek sektor O&G dan harta tanah dijangka terus berdepan dengan cabaran pada tahun 2018.

RISIKO PASARAN

Pasaran Kewangan Domestik Kekal Teratur dalam Keadaan Tekanan Pasaran yang Lebih Rendah

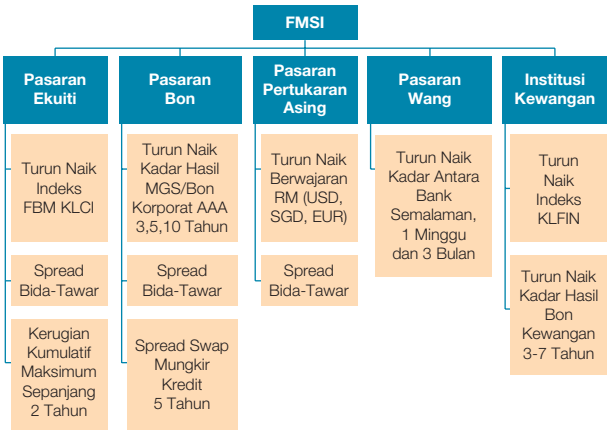
Pada tahun 2017, perkembangan dasar di AS, turun naik dalam pasaran komoditi dan risiko geopolitik yang ketara, terus mengakibatkan aliran portfolio global yang tidak menentu. Meskipun terdapat perkembangan luaran ini, Indeks Tekanan Pasaran Kewangan (Financial Market Stress Index, FMSI) yang mengukur tekanan secara keseluruhan dalam pasaran kewangan domestik adalah lebih rendah berbanding tahun 2016 (Rajah 1.18). Ini disokong oleh sentimen pelabur dan perniagaan yang bertambah baik dalam suasana keadaan makroekonomi dalam negeri yang lebih menggalakkan.

Pasaran kewangan domestik mengalami beberapa episod pergerakan yang besar dalam aliran pelaburan portfolio jangka pendek pada tahun 2017. Secara keseluruhan, aliran keluar portfolio bersih pada tahun 2017 lebih rendah dan berjumlah RM9.2 bilion (2016: aliran keluar bersih sebanyak RM15.4 bilion) (Rajah 1.19). Daripada jumlah ini, pelabur pemastautin mencatat aliran keluar portfolio bersih yang lebih tinggi sebanyak RM16.5 bilion (2016: aliran keluar bersih sebanyak RM15 bilion) ekoran pelaburan yang berterusan dalam ekuiti dan sekuriti hutang luar negeri. Bukan pemastautin merekod aliran masuk portfolio bersih sebanyak RM7.3 bilion (2016: aliran keluar bersih sebanyak RM408 juta) dengan aliran masuk bersih ke dalam ekuiti mengimbangi aliran keluar bersih daripada pasaran bon kerajaan. Aliran masuk oleh bukan pemastautin ke dalam pasaran ekuiti, terutamanya pada separuh pertama tahun 2017, merupakan suatu perkembangan positif. Ini berbanding aliran keluar bersih tahunan yang telah berlaku sejak tahun 2015. Dalam pasaran bon

Gambaran Keseluruhan Indeks Tekanan Pasaran Kewangan

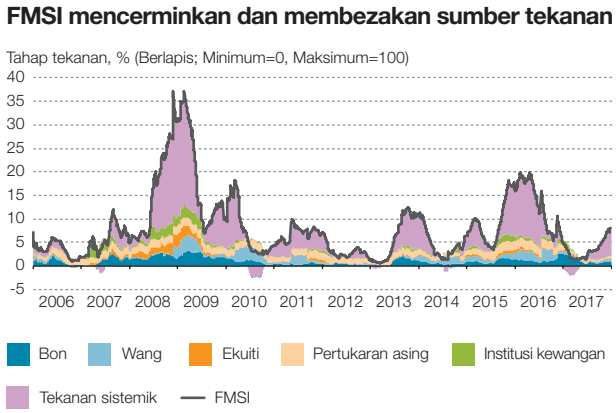
Indeks Tekanan Pasaran Kewangan (Financial Market Stress Index, FMSI) telah dibangunkan pada tahun 2013[8] sebagai alat pemantauan risiko pasaran kewangan. Indeks ini mengukur keadaan semasa dalam pasaran kewangan domestik dan membolehkan peristiwa tekanan kewangan yang berbeza dibandingkan dari semasa ke semasa. FMSI merangkumi tekanan kewangan dalam lima kelas aset domestik - pertukaran asing, ekuiti, bon, pasaran wang, dan institusi kewangan. Penunjuk yang dipilih bagi pembinaan indeks ini mengambil kira aspek yang berkaitan dengan turun naik, spread kredit, mudah tunai, dan kerugian penilaian dalam kelas aset yang berlainan (Gambar Rajah 1.3).

Gambar Rajah 1.3: Komponen FMSI



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.18: Trend FMSI yang Lalu



Sumber: Bloomberg, Reuters dan anggaran Bank Negara Malaysia

FMSI juga menampilkan komponen tekanan sistemik, yang mengukur korelasi bersilang antara pasaran yang berbeza. Peningkatan dalam tekanan sistemik menunjukkan bahawa pasaran bergerak serentak dalam cara segerak (korelasi silang aset lebih tinggi). Contohnya, semasa tempoh harga minyak mentah rendah yang berlanjutan pada tahun 2015, semua pasaran telah menerima impak negatifnya. Ini seterusnya telah mengakibatkan komponen tekanan sistemik bertambah. Sebaliknya, penurunan dalam tekanan sistemik menunjukkan bahawa pasaran bergerak dalam arah yang berbeza. Contohnya, selepas keputusan pilihan raya presiden AS pada hujung tahun 2016, komponen tekanan sistemik menjadi negatif akibat tekanan lebih tinggi dalam pasaran bon sewaktu aliran keluar bukan pemastautin meningkat walhal pasaran ekuiti melonjak. FMSI juga menunjukkan bahawa tekanan pasaran yang berlaku hampir sepanjang tahun 2017 adalah lebih rendah daripada tahap tahun 2016. Keadaan ini sejajar dengan ketidaktentuan global yang semakin mereda. Trend menaik dalam tekanan pasaran kewangan domestik timbul kembali akibat ketidakpastian global seperti yang dilihat pada akhir tahun 2017, telah dijangka dan berada dalam julat yang diunjurkan oleh FMSI.

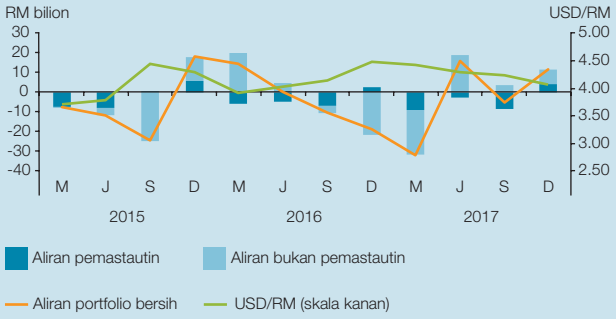
[8] Indeks dibangunkan berdasarkan Penunjuk Komposit Indeks Tekanan Sistemik (Composite Indicator of Systemic Stress, CISS) European Central Bank (ECB).

kerajaan, keputusan pilihan raya presiden AS pada bulan November 2016 menyebabkan peningkatan dalam aliran keluar bukan pemastautin. Keadaan ini berlanjutan sehingga suku pertama 2017 memandangkan bukan pemastautin, khususnya pelabur jangka pendek, terus melupuskan pemegangan bon kerajaan jangka pendek mereka (dengan tempoh matang kurang daripada tiga tahun). Hal ini disebabkan oleh pelupusan kedudukan kontrak hadapan tanpa serahan (non-deliverable forward, NDF) oleh institusi kewangan bukan pemastautin, ketegangan hubungan politik yang ketara antara AS dengan Korea Utara, dan jangkaan kenaikan kadar faedah di AS. Walau bagaimanapun, trend ini beralih arah sejak suku kedua apabila bukan pemastautin kembali membeli bon kerajaan Malaysia.

Pemegangan bon kerajaan Malaysia oleh bukan pemastautin menurun kepada 24.7% daripada jumlah bon kerajaan terkumpul pada akhir bulan Mac 2017. Namun, pemegangan ini kembali meningkat secara

Rajah 1.19: Pasaran Kewangan – Aliran Portfolio Bersih dan Kasar dan Pergerakan Kadar Pertukaran Ringgit

Aliran masuk semula portfolio bukan pemastautin meningkatkan nilai ringgit



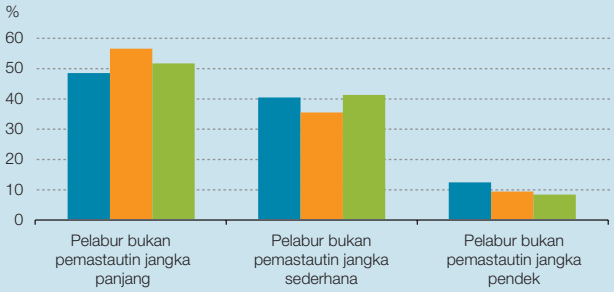
Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

beransur-ansur kepada 27.7% (2016: 30.6%) pada akhir tahun 2017. Peratusan bagi pelabur tetap dan jangka panjang bukan pemastautin dalam pasaran bon kerajaan juga meningkat (Rajah 1.20). Ini seterusnya meningkatkan kestabilan pasaran. Sebahagian besar daripada pelabur ini terus melabur dalam bon kerajaan meskipun perkembangan luaran tidak begitu menggalakkan. Pelabur tersebut juga kurang dipengaruhi oleh perubahan dalam sentimen pasaran. Sejak bulan November 2016 hingga Mac 2017, institusi pelaburan domestik, termasuk institusi kewangan, menambah pemegangan bon kerajaan sebanyak RM41.2 bilion. Kehadiran pelabur ini terus menyokong dan menyumbangkan mudah tunai kepada pasaran kewangan domestik. Ini sekali gus menjadikan keadaan pasaran kekal teratur. Sehubungan dengan itu, kadar hasil Sekuriti Kerajaan Malaysia (Malaysian Government Securities, MGS) untuk tempoh matang satu sehingga 20 tahun menurun hampir sepanjang tahun 2017. Ini seperti ditunjukkan oleh kadar hasil yang lebih rendah antara 11 hingga 37 mata asas sejak akhir tahun 2016 (Rajah 1.21). Mudah tunai dalam pasaran MGS kekal utuh dengan purata spread bida-tawar terus stabil pada 0.1% daripada harga pertengahan (2016: 0.1%). Dalam pasaran bon korporat, peratusan pelaburan bukan pemastautin kekal kecil dan stabil pada 3% daripada jumlah bon korporat terkumpul (2016: 3.4%).

Dalam pasaran ekuiti, bukan pemastautin meningkatkan pemegangan mereka kepada 23.2% daripada jumlah permodalan pasaran (2016: 22.3%), disokong keadaan makroekonomi global dan domestik yang bertambah baik serta prospek ringgit yang menggalakkan. FBM KLCI mengakhiri tahun 2017 dengan lebih kukuh, dengan peningkatan sebanyak 9.4% kepada 1,796.81 mata.

Rajah 1.20: Pasaran Kewangan – Pengagihan Pemegangan Bon Kerajaan oleh Bukan Pemastautin

Kebanyakan pemegangan bukan pemastautin dalam pasaran bon adalah oleh pelabur bukan pemastautin jangka panjang

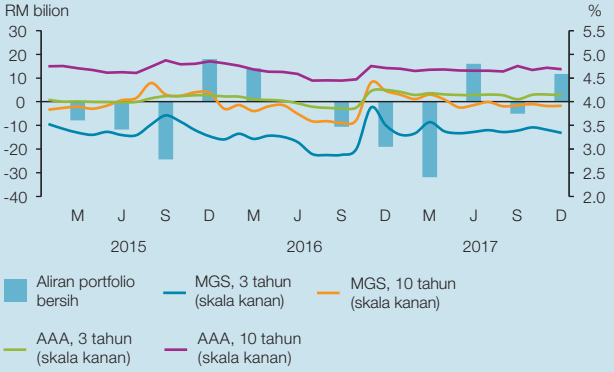


1. Pelabur bukan pemastautin jangka panjang: Bank pusat, kerajaan, kumpulan wang pencen, syarikat insurans
2. Pelabur bukan pemastautin jangka sederhana: Syarikat pengurusan aset
3. Pelabur bukan pemastautin jangka pendek: Bank bukan pemastautin, penama dan lain-lain

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.21: Pasaran Kewangan – Kadar Hasil MGS, Kadar Hasil Bon Korporat dan Aliran Portfolio Bersih Suku Tahunan

Kadar hasil bon lebih rendah terutamanya disebabkan aliran masuk bukan pemastautin



Sumber: Bank Negara Malaysia dan Jabatan Perangkaan Malaysia

Prestasi ini sejajar dengan indeks ekuiti serantau lain. Nisbah harga kepada perolehan ialah 16.2 kali (purata tahun 2000 hingga 2017: 16.7 kali). Begitu juga dengan mudah tunai dalam pasaran ekuiti yang kekal utuh pada purata spread bida-tawar yang stabil iaitu 0.4% daripada harga pertengahan (2016: 0.4%). Tanggapan pasaran tentang risiko kerajaan yang dicerminkan dalam spread swap mungkir kredit bagi Malaysia, lebih rendah pada 58 mata asas (2016: 137 mata asas) menjelang akhir tahun 2017.

Ringgit menambah nilai sebanyak 10.4% berbanding dengan dolar AS (USD) untuk mengakhiri tahun 2017 pada RM4.0620 (2016: USD1 = RM4.4860). Ringgit merupakan mata wang kedua terbaik di Asia selepas won Korea Selatan, yang menambah nilai sebanyak 12.8% berbanding dengan USD. Berikutan siri langkah-langkah yang dilaksanakan oleh Jawatankuasa Pasaran Kewangan (Financial Markets Committee, FMC) sejak bulan Disember 2016, mudah tunai pertukaran asing dalam negeri meningkat, didorong oleh permintaan dan penawaran terhadap mata wang asing yang lebih seimbang. Contohnya, rangka kerja perlindungan nilai dinamik telah meningkatkan transaksi hadapan pertukaran asing institusi pelaburan bukan pemastautin dalam pasaran dalam negeri (rujuk Bab 5 untuk maklumat lanjut).

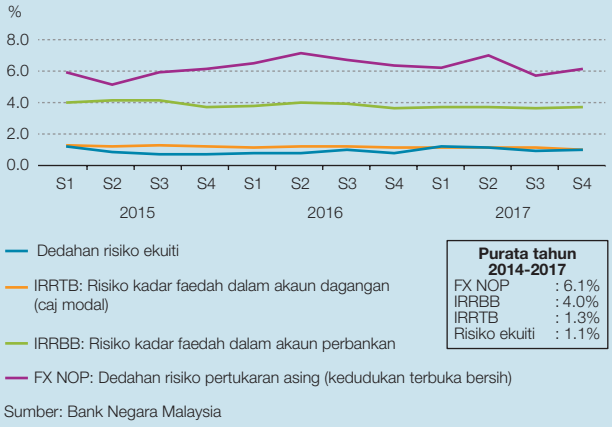
Pengurusan aktif dedahan risiko pasaran membolehkan institusi kewangan menguruskan impak aliran pelaburan portfolio dua hala yang tidak menentu

Pada amnya, tiada perubahan ketara dalam amalan pengambilan risiko pasaran oleh institusi kewangan. Keseluruhan portfolio perbendaharaan bank berkembang 14% kepada RM421 bilion atau 16.5% (2016: 15.1%) daripada jumlah aset. Daripada jumlah ini, pemegangan terbesar adalah dalam akaun perbankan. Peningkatan ini berlaku terutamanya disebabkan oleh pemegangan bon kerajaan dan korporat yang lebih tinggi sepanjang tahun 2017. Bank mengekalkan dedahan akaun dagangan yang lebih kecil sebagai tindak balas kepada beberapa tempoh turun naik yang ketara dalam pasaran kewangan domestik (masing-masing pada 10.6% dan 11.7% daripada jumlah portfolio perbendaharaan pada tahun 2017 dan 2016). Berdasarkan analisis sensitiviti kadar faedah, risiko tempoh dalam akaun dagangan kekal rendah. Perubahan dalam nilai pasaran cuma dianggarkan sebanyak RM4.3 juta bagi sekuriti ringgit dan RM0.3 juta bagi sekuriti USD, bagi setiap satu mata asas perubahan dalam kadar faedah. Secara keseluruhan, bank mencatat perolehan dagangan dan pelaburan bersih sebanyak RM6.3 bilion (2016: RM6.5 bilion). Jumlah ini mencakupi 17.3% (2016: 20.1%) daripada jumlah keuntungan sebelum cukai, kebanyakannya daripada perolehan dagangan pertukaran asing bersih.

Dedahan risiko pasaran oleh bank berkurang sedikit daripada purata tahun 2014 hingga 2017 (Rajah 1.22), dan kekal pada tahap berhemat bagi nilai berisiko

Rajah 1.22: Sistem Perbankan – Risiko Ekuiti, Pertukaran Asing dan Kadar Faedah (% daripada Jumlah Modal)

Dedahan risiko pasaran bagi bank di bawah purata 2014-2017



Sumber: Bank Negara Malaysia

(value-at-risk) dan kerugian yang mampu ditampung oleh setiap bank. Jumlah modal yang diperuntukkan bagi risiko kadar faedah dalam akaun dagangan kekal pada 1% daripada jumlah modal bank. Dedahan terhadap risiko ekuiti pula kekal kecil pada 1% daripada jumlah modal (2016: masing-masing 1.1% dan 0.8%). Risiko kadar faedah dalam akaun perbankan juga stabil pada 3.7% (2016: 3.6%) daripada jumlah modal. Keseluruhan dedahan risiko pertukaran asing menurun kepada 6.1% daripada jumlah modal (2016: 6.3%). Isu risiko pasaran giat dibincangkan oleh jawatankuasa peringkat lembaga dan pengurusan kanan sebagai sebahagian daripada amalan pengurusan risiko yang berterusan. Bank-bank menjalankan ujian tekanan dalaman secara berkala untuk mengukur potensi impak senario buruk terhadap kemampuan penampan modal dan mudah tunai mereka. Keputusan ujian tekanan ini juga digunakan untuk mengkaji semula had risiko, dan untuk mengurus portfolio dan merancang keperluan modal.

Sistem perbankan terus menunjukkan keupayaan untuk berhadapan dengan kejutan pasaran yang teruk. Ini juga disokong oleh kedudukan kewangan yang kukuh. Berdasarkan ujian tekanan risiko pasaran terkini yang dijalankan oleh Bank, jumlah nisbah modal (total capital ratio, TCR) dan nisbah modal ekuiti biasa kumpulan 1 (common equity tier 1, CET1) pascakejutan bagi sistem perbankan masing-masing dijangkakan pada 15.9% dan 12.1% di bawah senario risiko pasaran yang teruk. Senario ini berdasarkan kejutan kadar hasil yang besar, kemerosotan nilai ekuiti yang besar, dan susut nilai ringgit yang besar berbanding dengan mata wang utama.

Penanggung insurans dan pengendali takaful (Rajah 1.23 dan 1.24) juga mengekalkan amalan pengambilan risiko yang berhemat tanpa perubahan yang ketara dalam amalan pengambilan risiko pasaran mereka. Sebahagian besar daripada portfolio perbendaharaan dipegang untuk memadankan struktur liabiliti penanggung insurans dan pengendali takaful. Pemegangan ini terutamanya dalam bentuk pelaburan dalam bon korporat (41% daripada jumlah aset) dan ekuiti (19.5% daripada jumlah aset).

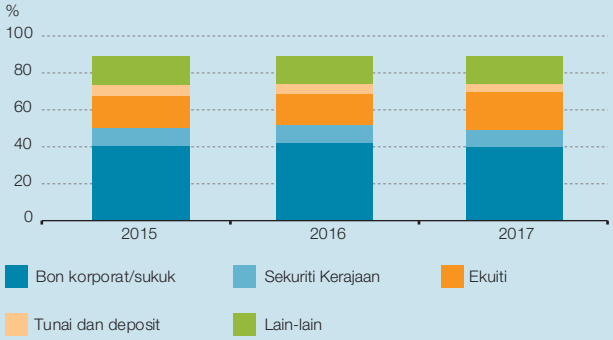
Disebabkan struktur liabiliti bersifat jangka panjang, pelaburan penanggung insurans hayat dan pengendali takaful keluarga terutamanya dalam bon korporat jangka sederhana hingga panjang (91% daripada jumlah bon korporat yang dipegang). Sebaliknya, sebahagian besar penanggung insurans am dan pengendali takaful am terus memegang tunai dan deposit (21% daripada jumlah aset), serta skim pelaburan kolektif mudah tunai (collective investment scheme, CIS) (20% daripada jumlah aset). Ini bertujuan untuk memadankan struktur liabiliti jangka pendek mereka. Pelaburan dalam CIS berkembang pada kadar pertumbuhan tahunan terkompaun (compounded annual growth rate, CAGR) sebanyak 12% sejak tahun 2013.

Pada suku pertama 2017, sektor ini meningkatkan pemegangan ekuiti untuk mendapatkan hasil pulangan yang lebih tinggi dalam keadaan prestasi pasaran ekuiti domestik yang lebih teguh. Ini didorong oleh beberapa penanggung insurans hayat yang utama lantas mencerminkan strategi peruntukan aset jangka pendek mereka. Pelaburan dalam ekuiti kekal berpelbagai dan merentas seluruh sektor ekonomi. Pelaburan juga dibuat terutamanya dalam saham-saham berprestasi tinggi. Pada akhir tahun 2017, modal yang diperuntukkan untuk risiko ekuiti telah meningkat kepada 9.1% (2016: 7.8%) daripada jumlah modal sedia ada. Ini telah menyumbang kepada caj risiko modal pasaran yang lebih tinggi sebanyak 15.4% (2016: 13.3%) daripada jumlah modal sedia ada (Rajah 1.25).

Secara keseluruhan, portfolio pelaburan menunjukkan prestasi yang lebih baik bagi industri insurans berbanding tahun sebelumnya. Keuntungan bersih daripada aktiviti perdagangan meningkat dengan ketara kepada RM6 bilion (2016: RM0.9 bilion). Peningkatan ini sebahagian besarnya didorong oleh nilai ekuiti yang dipegang penanggung insurans hayat yang lebih tinggi. Sesetengah penanggung insurans juga lebih aktif dalam pengambilan untung ekoran prestasi pasaran ekuiti yang lebih teguh.

Rajah 1.23: Sektor Insurans Hayat dan Takaful Keluarga – Komposisi Aset

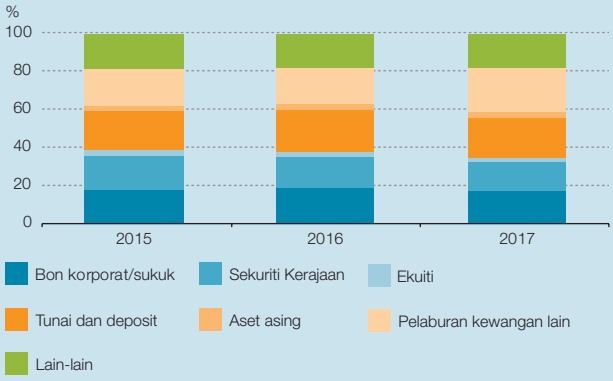
Komposisi aset sektor insurans hayat dan takaful keluarga tidak berubah



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.24: Sektor Insurans Am dan Takaful Am – Komposisi Aset

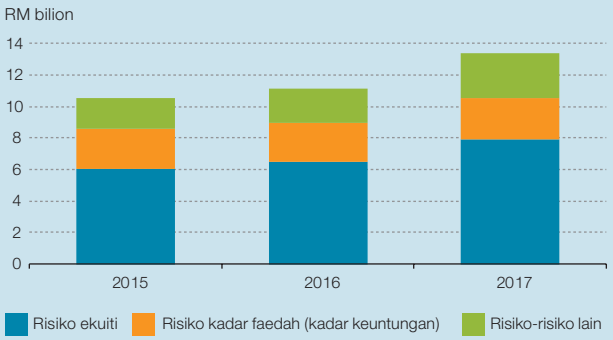
Komposisi aset sektor insurans am dan takaful am masih sama



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.25: Sektor Insurans dan Takaful – Komposisi Risiko Pasaran

Caj modal risiko pasaran lebih tinggi disebabkan peningkatan pemegangan ekuiti



Sumber: Bank Negara Malaysia

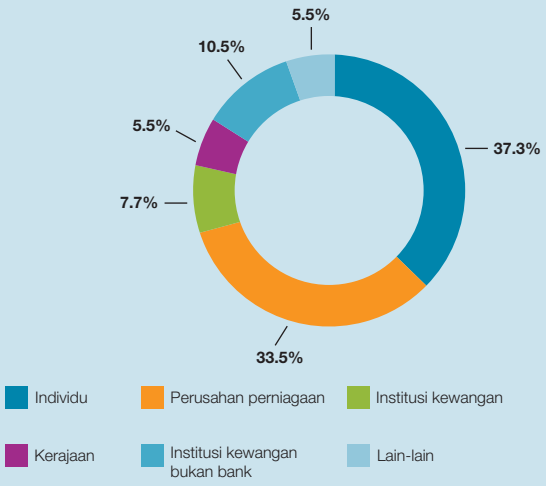
RISIKO MUDAH TUNAI DAN PENDANAAN

Keadaan Mudah Tunai Keseluruhan Bertambah Baik pada Tahun 2017 dengan Pemulihan Deposit Bank

Agregat lebihan mudah tunai ringgit sistem kewangan domestik yang ditempatkan dengan Bank kekal stabil pada RM189 bilion (2016: RM185 bilion). Mudah tunai sistem perbankan yang terdiri daripada penempatan deposit, repo berbalik dan rizab berkanun di Bank yang berjumlah RM176.2 bilion (2016: RM167.4 bilion) kekal lebih daripada mencukupi dan tersedia untuk memenuhi keperluan mudah tunai. Sejumlah besar pendanaan bank masih berasaskan deposit, mencakupi 69.2% (2016: 69.4%) daripada jumlah ekuiti dan liabiliti bank. Kebanyakan deposit adalah dalam denominasi ringgit (2017: 93%; 2016: 92.2%). Keseluruhan pendanaan antara bank dan deposit dalam mata wang asing kekal rendah, masing-masing mencakupi 5.6% (2016: 6%) dan 4.8% (2016: 5.4%) daripada jumlah pendanaan bank. Profil pendeposit keseluruhan juga pada amnya tidak berubah. Isi rumah kekal sebagai penyumbang terbesar deposit bank (37.3%), diikuti sektor perniagaan (33.5%) (Rajah 1.26).

Rajah 1.26: Sistem Perbankan – Komposisi Deposit mengikut Penyimpan

Deposit isi rumah dan perniagaan mencakupi lebih dua pertiga daripada jumlah deposit bank



Nota: Deposit termasuk akaun pelaburan

Sumber: Bank Negara Malaysia

Deposit bank, termasuk akaun pelaburan, meningkat 4% pada tahun 2017, lebih kukuh berbanding kadar peningkatan pada tahun 2016 (1.6%). Lebih separuh daripada pertumbuhan disumbangkan oleh deposit lebih tinggi daripada sektor perniagaan. Hal ini sejajar dengan peningkatan keuntungan perniagaan. Aliran keluar deposit pengeksport juga menurun sebanyak RM99.6 bilion kepada RM394.6 bilion pada tahun 2017 (2016: RM494.2 bilion). Hal ini berikutan beberapa langkah yang dilaksanakan oleh FMC pada bulan Disember 2016 yang menyebabkan aliran dalam pasaran pertukaran asing (FX) menjadi lebih seimbang. Selepas pelaksanaan langkah-langkah FMC tersebut, penukaran hasil eksport bersih daripada aktiviti perdagangan menjadi positif kepada USD9.2 bilion (bulan Januari hingga November 2016: -USD0.5 bilion).

Deposit isi rumah (3.9%; 2016: 5.1%) terus menyokong pertumbuhan deposit sistem perbankan. Pertumbuhan lebih sederhana dalam deposit isi rumah pada tahun 2017 sebahagian besarnya disebabkan oleh peruntukan semula deposit kepada produk pelaburan alternatif yang menjana kadar hasil lebih tinggi, seperti dana unit amanah. Meskipun lebih 90% aset di bawah pengurusan dana unit amanah dilaburkan dalam pasaran kewangan domestik, bahagian pelaburan di luar negeri kini semakin berkembang, terutamanya di rantau Asia Pasifik. Pada tahun 2016, aset yang dilaburkan di luar negeri berjumlah RM31 bilion atau 8.6% daripada jumlah aset dana unit amanah (2012: 6.8%). Deposit daripada bukan pemastautin secara relatif kekal stabil walaupun dalam persekitaran aliran keluar, dan mencakupi kira-kira 4.8% daripada deposit bank (2016: 4.4%).

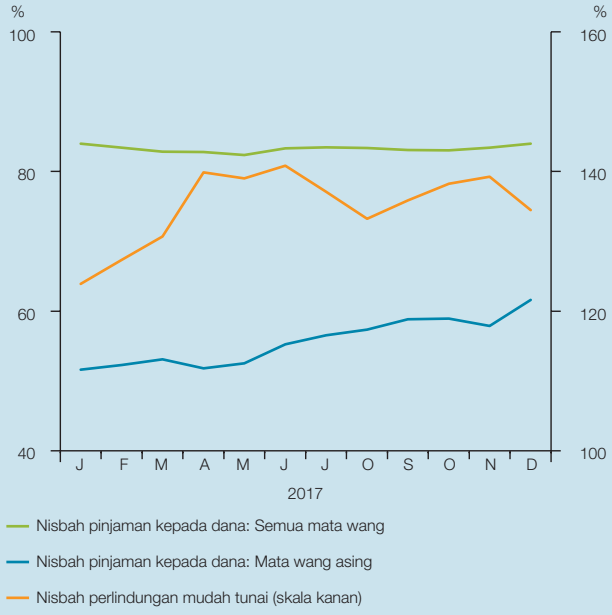
Mudah tunai sistem perbankan yang lebih daripada mencukupi terus menyokong aktiviti pengantaraan. Bank-bank juga terus mempelbagaikan asas pendanaan mereka untuk memadankan profil kematangan aset dengan lebih baik menerusi terbitan instrumen jangka sederhana yang meningkat. Perkembangan ini adalah sejajar dengan jangkaan bahawa Nisbah Pendanaan Stabil Bersih (Net Stable Funding Ratio, NSFR) akan dilaksanakan. Peningkatan ekuiti dan instrumen hutang bank sebanyak 17.6% mengatasi peningkatan aset, yang hanya berkembang sebanyak 4.3% pada tahun 2017. Instrumen tersebut mencakupi 14.2% daripada jumlah pendanaan bank dan terus mengurangkan ketidakpadanan tempoh matang dan mata wang dalam struktur pendanaan bank. Memandangkan sumber pendanaan selain deposit terus berkembang, nisbah pinjaman kepada dana (loan-to-fund, LTF) dapat mencerminkan dengan lebih baik struktur pendanaan

yang lebih pelbagai dan asas pendanaan bank yang lebih meluas. Nisbah LTF sistem perbankan adalah pada 84% (Rajah 1.27). Berdasarkan Nisbah Perlindungan Mudah Tunai (Liquidity Coverage Ratio, LCR) Basel III, iaitu pengukur profil mudah tunai bank yang juga lebih sensitif risiko, semua bank mencatat tahap yang melebihi keperluan peralihan minimum pada 90% pada tahun 2018. Jumlah aset mudah tunai berkualiti tinggi bank yang besar (21.4% daripada aset sistem perbankan) memberikan kemampuan yang mencukupi kepada bank sekiranya berlaku kejutan pendanaan.

Kos pendanaan purata rendah sedikit pada 2.72% (2016: 2.82%). Kos deposit purata pula menurun kepada 2.5% (2016: 2.6%) sejajar dengan kurangnya persaingan untuk deposit serta tumpuan lebih besar pada penunjuk kestabilan pendanaan yang mencakupi instrumen pendanaan yang lebih meluas termasuk LCR. Kadar antara bank kekal stabil pada 3.44%. Margin faedah/pembiayaan kasar (gross interest/financing margin, GIM) dan margin faedah/pembiayaan bersih (net interest/financing margin, NIM) bank bertambah baik, masing-masing kepada 2.11% dan 0.71% (2016: masing-masing 2.07% dan 0.6%). Ini mencerminkan keadaan pendanaan yang semakin baik di samping kecekapan operasi yang lebih tinggi

Rajah 1.27: Sistem Perbankan – Nisbah Perlindungan Mudah Tunai Basel III dan Nisbah Pinjaman kepada Dana

Mudah tunai sistem perbankan mencukupi untuk menampung kejutan mudah tunai yang teruk



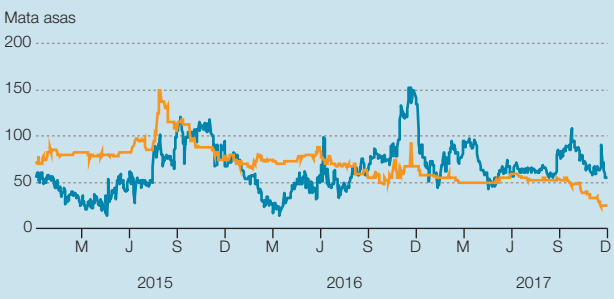
Sumber: Bank Negara Malaysia

Keadaan mudah tunai USD dalam negeri menurun pada tahun 2017 selepas mengalami keadaan mudah tunai yang lebih ketat berikutan keputusan pilihan raya presiden AS (Rajah 1.28). Spread mudah tunai USD jangka pendek dalam negeri, seperti ditunjukkan oleh spread kadar hasil tersirat USD yang melebihi Kadar Tawaran Antara Bank London (London Interbank Offered Rate, Libor), menurun kepada 55 mata asas (2016: 134 mata asas). Spread mudah tunai USD jangka panjang, seperti ditunjukkan oleh spread swap asas mata wang bersilang lima tahun, juga menurun kepada 25 mata asas (2016: 68 mata asas).

Sistem perbankan merupakan peminjam mata wang asing bersih dalam pasaran antara bank (RM14.3 bilion atau 2.2% daripada liabiliti mata wang asing). Ini terus mencerminkan penempatan antara bank oleh entiti induk bank asing yang diperbadankan di Malaysia (locally-incorporated foreign banks, LIFB) yang merupakan sebahagian daripada strategi pengurusan mudah tunai seluruh kumpulan. Sebaliknya, kumpulan perbankan domestik (domestic banking groups, DBGs) yang besar kekal sebagai pemberi pinjaman bersih dalam pasaran antara bank mata wang asing. Ini berikutan perniagaan mereka di luar negeri yang semakin berkembang. Sumber utama pendanaan mata wang asing adalah daripada deposit pelanggan dan peminjaman mata wang asing jangka panjang, yang mencakupi 57% daripada jumlah liabiliti mata wang asing. Pendanaan ini adalah lebih daripada mencukupi untuk membiayai pinjaman dalam mata wang asing jangka panjang bank. Nisbah LTF mata wang asing, walaupun dalam trend menaik, masih lagi rendah pada 61.6%.

Rajah 1.28: Pasaran Kewangan – Spread Kadar Hasil Tersirat Dolar AS Melebihi Libor dan Spread Swap Asas Mata Wang Bersilang (CCBS) USD/RM 5 Tahun

Keadaan mudah tunai dolar AS dalam negeri bertambah baik pada 2017



Sumber: Bank Negara Malaysia dan Bloomberg

RISIKO PENULARAN

Prospek bagi Institusi Kewangan Bukan Bank untuk Memindahkan Risiko dan Kejutan kepada Sistem Kewangan Kekal Kecil

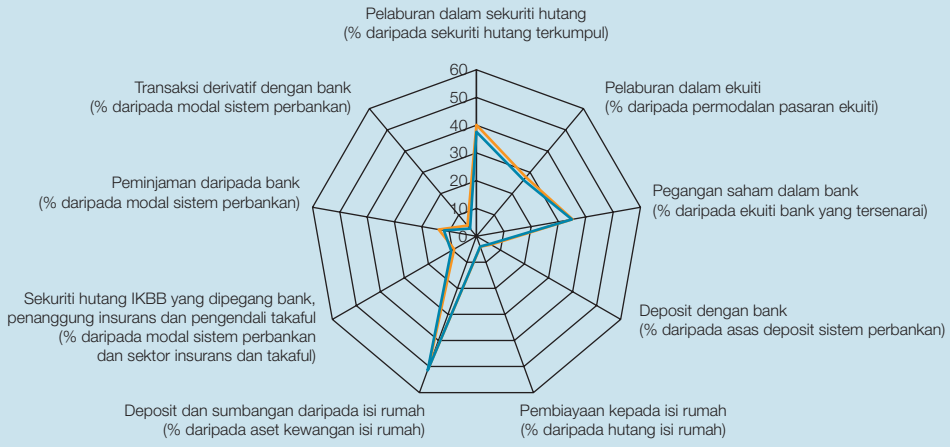
Meskipun IKBB[9] sebagai satu kumpulan terus berkembang dari segi saiz (7.4% dalam aset; 2016: 5.4%), profil risiko, magnitud dan sifat kesalinghubungannya dengan sistem kewangan domestik pada amnya masih tidak berubah (Rajah 1.29). Saluran utama pemindahan risiko daripada IKBB kepada sistem kewangan masih lagi melalui pelaburan dalam kelas aset yang sama serta pemegangan ekuiti dalam institusi kewangan Malaysia.

Secara agregat, IKBB memegang sebahagian besar daripada ekuiti dan bon domestik, iaitu 26.4% daripada jumlah permodalan pasaran dan 37.6% daripada jumlah bon terkumpul. Sekiranya berlaku tekanan kewangan, pelupusan aset-aset tersebut secara besar-besaran oleh IKBB boleh mendorong kepada pelarasan penilaian yang amat ketara. Ini seterusnya boleh menjejaskan sentimen pasaran keseluruhan dan kedudukan kewangan institusi kewangan lain yang memegang aset-aset tersebut. Satu lagi saluran risiko ialah kepentingan ekuiti IKBB yang besar dalam institusi kewangan, yang mencakupi 34.9% daripada jumlah permodalan pasaran DBG (2016: 35.1%). Pada masa ini, penilaian menunjukkan risiko-risiko itu adalah pada tahap yang tidak membimbangkan. Penampan kewangan, yang terdiri daripada keuntungan, rizab dan perolehan tertahan bagi IKBB yang besar, meningkat seiring dengan pemulihan dalam keadaan pasaran kewangan global dan domestik. Secara purata, penampan kewangan IKBB meningkat 31.4% (2016: -1%) pada tahun 2017. Pulangan atas aset bagi IKBB yang besar adalah antara 5.4% hingga 8% (2016: 3.8% hingga 6.1%).

Kemungkinan berlakunya tekanan kewangan yang berpunca daripada aktiviti transformasi tempoh matang yang dijalankan oleh IKBB juga kekal terhad. Tempoh matang bon korporat purata yang diterbitkan oleh IKBB ialah 9.7 tahun, hampir sepadan dengan tempoh pembiayaan purata yang diberikan (lazimnya kurang dari 10 tahun). Pergantungan IKBB pada pendanaan pasaran jangka pendek adalah rendah. Ini ditunjukkan oleh bahagian kertas komersial yang hanya mencakupi kurang 4% daripada jumlah sekuriti hutang yang diterbitkan oleh IKBB. Keadaan ini mengehadkan potensi risiko pelanjutan dan pendanaan. Walau bagaimanapun, beberapa IKBB terdedah kepada risiko mudah tunai yang lebih tinggi disebabkan oleh asas depositnya yang besar. Deposit tersebut, yang

Rajah 1.29: Kesalinghubungan IKBB dengan Sistem Kewangan

Pemegangan bon dan ekuiti merupakan saluran kesalinghubungan utama IKBB dengan sistem kewangan



a Awalan

Sumber: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, Suruhanjaya Koperasi Malaysia, penyata kewangan yang diterbitkan dan anggaran Bank Negara Malaysia

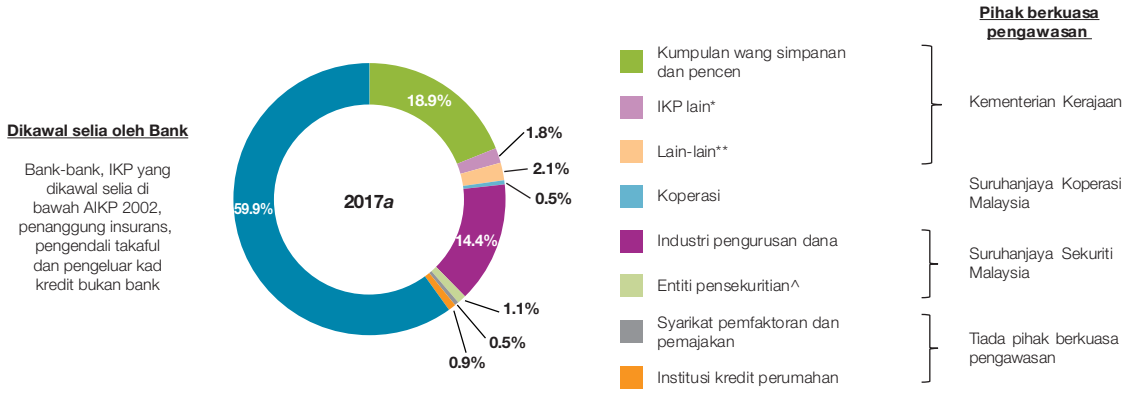
[9] Merujuk IKBB yang tidak dikawal selia oleh Bank Negara Malaysia (Rajah 1.30).

Profil Institusi Kewangan Bukan Bank di Malaysia

Institusi kewangan bukan bank (IKBB) mencakupi kira-kira 40% daripada jumlah aset sistem kewangan pada akhir tahun 2017. Paras ini secara relatif kekal stabil sejak lima tahun yang lalu (Rajah 1.30). Dana kumpulan wang simpanan dan pencen serta industri pengurusan dana mencakupi bahagian terbesar (83%) daripada jumlah aset IKBB. Kebanyakan IKBB dikawal selia sama ada oleh Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan Suruhanjaya Koperasi Malaysia (SKM) atau tertakluk pada pengawasan tertentu beberapa kementerian Kerajaan.

Rajah 1.30: Saiz dan Komposisi IKBB Berbanding Aset Sistem Kewangan

IKBB mencakupi 40% daripada jumlah aset sistem kewangan; dengan kumpulan wang simpanan dan pencen serta industri pengurusan dana mencakupi sebahagian besar aset IKBB



a Awalan
* Merujuk Institusi Kewangan Pembangunan (IKP) lain yang tidak dikawal selia oleh Bank di bawah Akta Institusi Kewangan Pembangunan 2002 (AIKP 2002)
** Merujuk pemegang pajak gadai, pemberi pinjam wang, penyedia pembiayaan pendidikan bukan bank, penyedia pembiayaan sewa beli bukan bank, syarikat pemegang amanah milik kerajaan, dan pertubuhan keselamatan sosial
^ Merujuk sekuriti bersandarkan aset terkumpul dan saiz aset perbadanan gadai janji kebangsaan

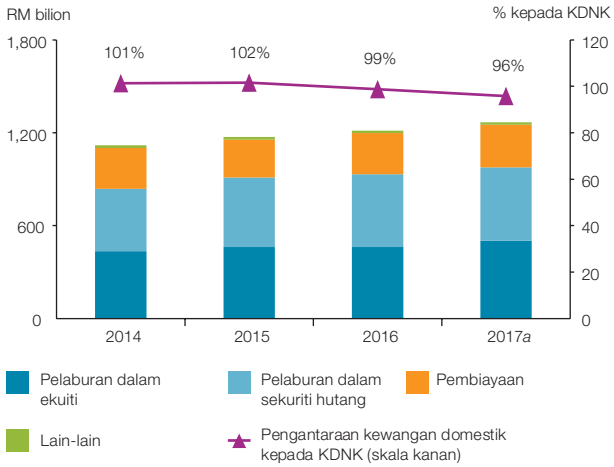
Sumber: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, Suruhanjaya Koperasi Malaysia, penyata kewangan yang diterbitkan dan anggaran Bank Negara Malaysia

Aktiviti pengantaraan kewangan domestik oleh IKBB sebahagian besarnya didorong oleh pembiayaan dan pelaburan dalam sekuriti hutang yang lazim dan ekuiti. Walau bagaimanapun, aktiviti tersebut mencakupi bahagian KDNK yang lebih kecil sejak beberapa tahun kebelakangan ini (Rajah 1.31). Ini sebahagiannya mencerminkan pelaburan yang semakin pelbagai oleh IKBB. Suatu perkembangan penting, terutamanya dalam kalangan pengurus dana pencen dan pengurus dana yang lebih besar, ialah peningkatan pelaburan secara beransur-ansur dalam aset alternatif seperti harta tanah, projek infrastruktur dan ekuiti swasta untuk meningkatkan kadar hasil dan mempelbagaikan risiko pelaburan. Walau bagaimanapun, pelaburan sedemikian secara relatif masih kecil, iaitu kurang 15% daripada jumlah aset setiap IKBB. Bahagian aset luar negeri adalah antara 9% hingga 28.2% daripada jumlah aset setiap IKBB (2014: 9% hingga 24%).

Pada masa hadapan, profil aset IKBB dijangka mencerminkan aset yang lebih pelbagai untuk mendapatkan pulangan yang mampan. Keadaan ini dijangka berlaku secara beransur-ansur dan tidak akan menyebabkan perubahan yang besar dalam kesalinghubungan antara IKBB dengan sistem kewangan.

Rajah 1.31: Pengantaraan Kewangan Domestik oleh IKBB

Penurunan aktiviti pengantaraan kewangan domestik IKBB kepada KDNK mencerminkan pempelbagaian pelaburan oleh IKBB



Nota: Pengantaraan kewangan terdiri daripada (i) pelaburan dalam ekuiti; (ii) pelaburan dalam sekuriti hutang; (iii) pembiayaan; (iv) pensekuritian; dan (v) jaminan atau penambahbaikan kredit
a Awalan

Sumber: Suruhanjaya Sekuriti Malaysia, Suruhanjaya Koperasi Malaysia, penyata kewangan yang diterbitkan dan anggaran Bank Negara Malaysia

boleh dikeluarkan oleh pelanggan pada bila-bila masa, digunakan untuk membiayai aset jangka panjang. Bagi mengurus risiko pengeluaran, institusi-institusi ini terus memegang aset mudah tunai dalam bentuk tunai, penempatan deposit dan sekuriti kerajaan. Secara agregat, pemegangan aset mudah tunai oleh IKBB adalah antara 23% hingga 35% daripada jumlah aset (2016: antara 17% hingga 32%) untuk tujuan memenuhi kemungkinan pengeluaran.

Dedahan risiko kredit langsung sistem kewangan kepada IKBB pada amnya stabil. Pemegangan sekuriti IKBB oleh bank dan penanggung insurans (termasuk pengendali takaful) adalah tinggi sedikit pada 10.5% (2016: 9.3%) daripada jumlah modal. Pemberian pinjaman oleh bank kepada IKBB mencakupi 11.9% (2016: 13.8%) daripada jumlah modal sistem perbankan atau 2.6% (2016: 3.2%) daripada pinjaman sistem perbankan. Dedahan sistem perbankan kepada IKBB dalam bentuk swap kadar faedah dan pertukaran asing kekal terhad pada 3.6% (2016: 5%) daripada jumlah modal sistem perbankan.

Peningkatan Dedahan Luaran Bank Sejajar dengan Operasi Serantau dan Amalan Pengurusan Mudah Tunai Berpusat

Pada tahun 2017, amalan pengurusan mudah tunai berpusat (centralised liquidity management, CLM) terus menjadi pendorong utama dedahan luaran bank Malaysia, termasuk LIFB dan bank Pusat Perniagaan dan Kewangan Antarabangsa Labuan (Labuan International Business and Financial Centre, LIBFC) (rujuk Kotak Maklumat bertajuk 'Amalan Pengurusan Mudah Tunai Berpusat Bank-bank Malaysia').

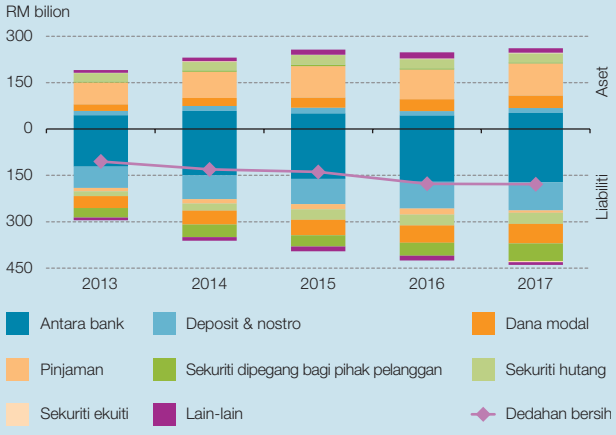
Aset dan liabiliti luaran bank di Malaysia meningkat, masing-masing sebanyak 5.2% dan 3.3% (2016: masing-masing -3.4% dan 7.1%) kepada RM261 bilion dan RM439.6 bilion. Pada akhir tahun 2017, aset dan liabiliti luaran masing-masing mencakupi 10.2% dan 17.2% daripada jumlah aset dan liabiliti sistem perbankan (2016: masing-masing 10.2% dan 17.4%). Dari sudut geografi, kebanyakan dedahan luaran adalah dengan rakan niaga di Asia (61.1% daripada aset luaran dan 73.4% daripada liabiliti luaran), terutamanya di Singapura dan Hong Kong SAR. Dedahan luaran juga sebahagian besarnya dalam denominasi USD (48.4% daripada aset luaran dan 46.5% daripada liabiliti luaran) dan ringgit (11.3% daripada aset luaran dan 39.1% daripada liabiliti luaran).

Liabiliti luaran bersih sistem perbankan Malaysia meningkat kepada RM178.6 bilion (2016: RM177.3 bilion) (Rajah 1.32). Kedudukan liabiliti luaran bersih mencerminkan terutamanya dedahan luaran LIFB (RM129.6 bilion) dan bank LIBFC (RM37.4 bilion). Peningkatan liabiliti luaran bersih LIFB kepada RM129.6 bilion (2016: RM115.7 bilion) sebahagiannya disebabkan oleh pertumbuhan kukuh dalam sekuriti yang dipegang bagi pihak pelanggan (43% daripada RM40.4 bilion pada akhir tahun 2016 kepada RM57.8 bilion). Ini mencerminkan aliran masuk portfolio bukan pemastautin yang berterusan ke dalam pasaran kewangan domestik.

Bagi LIFB, sebahagian besar liabiliti luaran masih dalam denominasi ringgit (78.1% daripada jumlah liabiliti luaran) dalam bentuk dana modal yang stabil di Malaysia (30.4%) dan sekuriti yang dipegang bagi pihak pelanggan (33.6%) (Rajah 1.33). Sekuriti yang dipegang bagi pihak pelanggan mempunyai risiko kredit dan mudah tunai yang terhad kepada LIFB. Ini kerana risiko itu ditanggung penerima manfaat muktamad. Komponen lain liabiliti luaran LIFB termasuk deposit bukan pemastautin dan pendanaan antara bank yang kebanyakannya daripada entiti bersekutu di luar negeri. Dana-dana tersebut didapati stabil walaupun ketika tempoh aliran portfolio yang besar. Bagi DBG, sebahagian besar dedahan luarannya termasuk urus niaga antara bank untuk pihak berkaitan

Rajah 1.32: Sistem Perbankan – Aset dan Liabiliti Luaran

Liabiliti luar bersih sistem perbankan mencerminkan operasi bank di negara serantau dan pengurusan mudah tunai berpusat

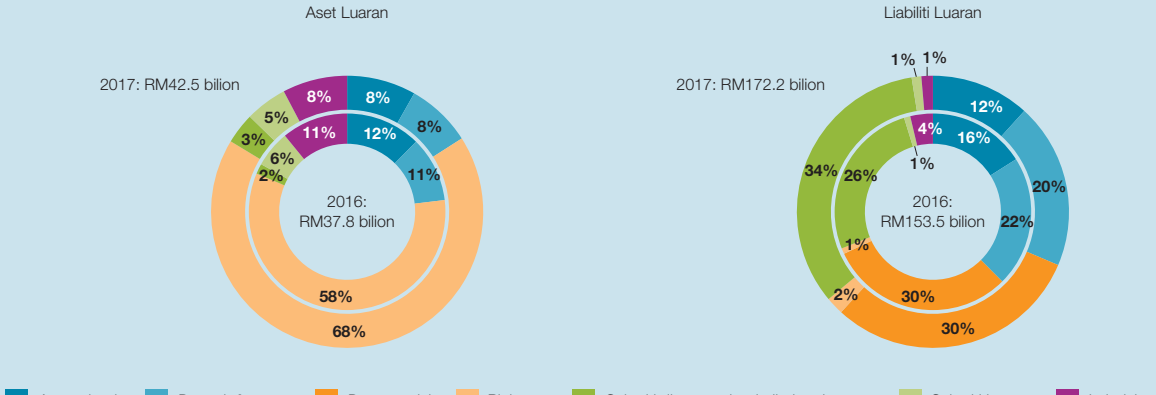


Nota: Sistem perbankan termasuk entiti yang beroperasi di LIBFC
Liabiliti luaran = Hutang luar negeri (antara bank + deposit & nostro + pinjaman + sekuriti hutang) + dana modal + sekuriti dipegang bagi pihak pelanggan + lain-lain

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.33: Sistem Perbankan – Aset dan Liabiliti Luaran LIFB

Dana modal yang stabil dan sekuriti dipegang bagi pihak pelanggan membentuk sebahagian besar liabiliti luaran LIFB



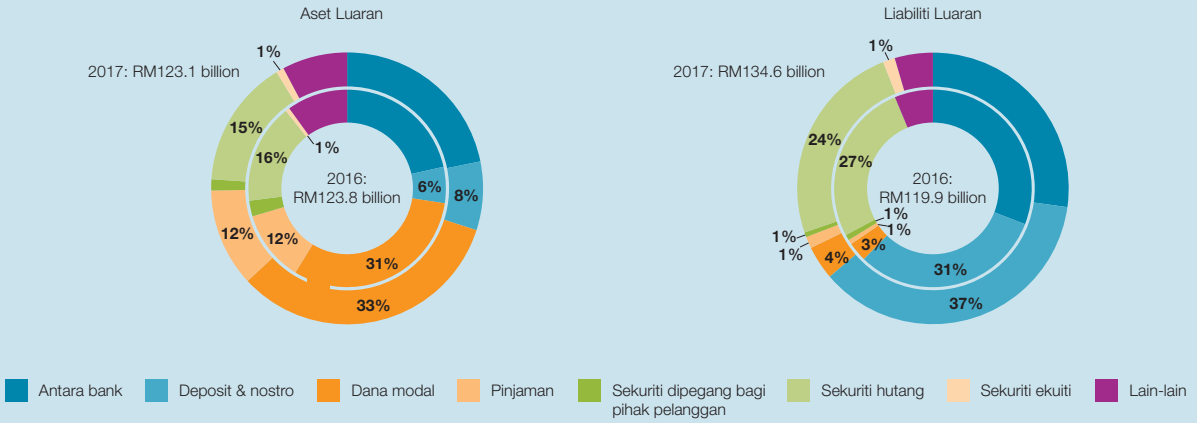
Sumber: Bank Negara Malaysia

(masing-masing 16.8% dan 9.6% daripada aset luaran dan liabiliti luaran) dan pendanaan mata wang asing yang diperoleh dalam pasaran modal antarabangsa sebagai sebahagian daripada operasi CLM. Komponen lain dedahan luaran DBG termasuklah deposit yang diterima daripada bukan pemastautin dan pelaburan modal untuk operasi di luar negeri (Rajah 1.34). Dedahan bank LIBFC kebanyakannya dalam bentuk pinjaman (63.4% daripada aset luaran) dan peminjaman antara bank (87.2% daripada liabiliti luaran) dan juga mencerminkan aktiviti pengantaraan mata wang asing mereka.

Peningkatan ketara hutang luar negeri jangka pendek pada suku pertama 2017 yang kemudiannya menjadi lebih sederhana mencerminkan usaha beberapa DBG memanfaatkan keadaan pasaran semasa pada awal tahun 2017 untuk mendapatkan dana. Disebabkan perbezaan kadar faedah, bank-bank ini mendapatkan dana pada kos tersirat yang lebih rendah menerusi peminjaman dari luar negeri dalam mata wang asing dan menukarkan hasil yang diperoleh kepada ringgit, berbanding peminjaman terus daripada pasaran wang antara bank domestik dalam ringgit. Walau bagaimanapun, tiada pergantungan yang berlebihan terhadap pendanaan luaran dan mata wang bersilang. Sebahagian besar daripada operasi domestik bank Malaysia dibiayai oleh deposit ringgit (64.4% daripada pendanaan). Deposit bukan pemastautin dan peminjaman antara bank luar pesisir kekal rendah, masing-masing

Rajah 1.34: Sistem Perbankan – Aset dan Liabiliti Luaran DBG

Komponen peminjaman antara bank dan deposit menyumbang lebih separuh daripada liabiliti luaran DBG

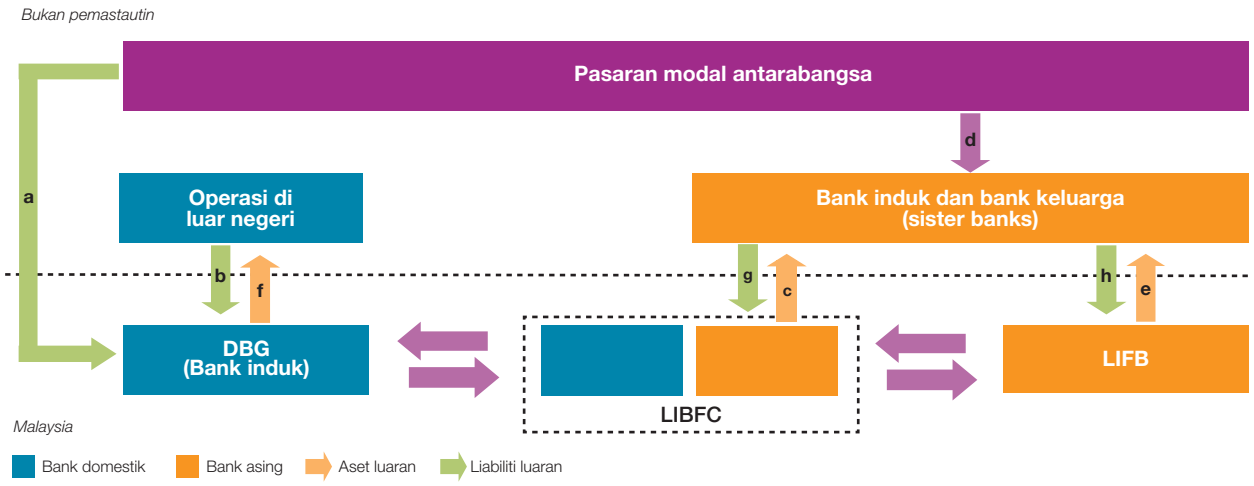


Sumber: Bank Negara Malaysia

Amalan Pengurusan Mudah Tunai Berpusat Bank-bank Malaysia

Kedudukan jurang mudah tunai diurus secara berpusat di ibu pejabat untuk mengoptimumkan secara relatif kelebihan pendanaan merentas operasi kumpulan. Pada masa yang sama, keadaan ini membolehkan pengumpulan (a,b,c,d,e) dan pengagihan semula (f,g,h) lebihan dana yang berkesan merentas entiti tempatan dan luar negeri.

Gambar Rajah 1.4: Amalan Pengurusan Mudah Tunai Berpusat Bank-bank Malaysia



Sumber: Bank Negara Malaysia

Kumpulan perbankan domestik (domestic banking groups, DBG).

- Mudah tunai lazimnya diurus secara berpusat di ibu pejabat untuk menguruskan kematangan dan ketidakpadanan mata wang di seluruh operasi kumpulan.
- Lebihan mudah tunai daripada pejabat yang berkaitan bersama-sama pendanaan mata wang asing yang diperoleh dalam pasaran modal antarabangsa, sebagai sebahagian daripada strategi pembelbagaian pendanaan yang lebih luas, dikumpulkan dan diagihkan semula kepada pejabat yang berkaitan. Ini menyebabkan dedahan luaran pada kedua-dua bahagian kunci kira-kira DBG iaitu dalam bentuk penempatan dan peminjaman antara bank.
- Sebahagian daripada dana disimpan di ibu pejabat sebagai penampan. Ini merupakan langkah berjaga-jaga terhadap keadaan pendanaan yang lebih ketat dan turun naik dalam pasaran pertukaran asing.

Bank asing yang diperbadankan di Malaysia (locally-incorporated foreign banks, LIFB)

- LIFB ialah peminjam bersih mudah tunai wang asing. LIFB lazimnya memanfaatkan bank-bank induk yang mempunyai penarafan kredit yang lebih kukuh untuk mendapatkan pendanaan mata wang asing yang lebih murah dan untuk jangka masa lebih panjang dalam pasaran modal antarabangsa.
- Pendanaan mata wang asing tersebut digunakan untuk menguruskan ketidakpadanan pendanaan dan kematangan portfolio pinjaman mata wang asing, untuk pemberian pinjaman mata wang asing antara bank domestik dan untuk aktiviti perdagangan dan pelaburan ringgit.

Bank-bank di Pusat Perniagaan dan Kewangan Antarabangsa Labuan (Labuan International Business and Financial Centre, LIBFC)

- Sebahagian besar dana bank LIBFC dibiayai oleh peminjaman dalam kumpulan daripada bank induk atau pejabat wilayah di luar negeri memandangkan asas deposit mereka adalah kecil.
- Risiko pendanaan dan mudah tunai kekal terhad disebabkan oleh peminjaman yang bersifat satu persatu (back-to-back) (iaitu pembiayaan yang diterima dari pejabat yang berkaitan lazimnya sepadan dengan pembiayaan yang diberikan dari segi jumlah, mata wang dan tempoh).

pada 3.4% dan 3.5% daripada pendanaan. Pada peringkat institusi, risiko pusing ganti dan pertukaran asing diuruskan melalui amalan pengurusan risiko dan kawalan dalaman setiap bank. Ini termasuk had dalaman bagi nisbah pinjaman kepada deposit mata wang asing dan dedahan swap pertukaran asing, rancangan pendanaan luar jangka serta pelanjutan struktur tempoh matang liabiliti untuk mengurangkan ketidakpadanan aset-liabiliti.

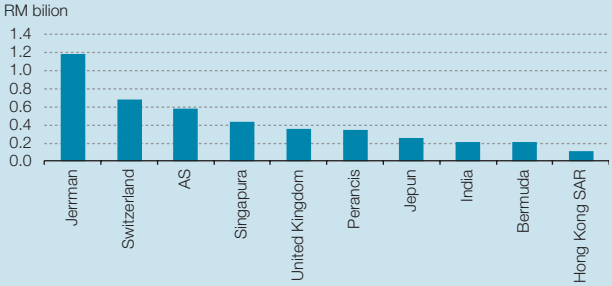
Berdasarkan analisis Bank, potensi risiko kesan limpahan yang berpunca daripada gabungan kejutan kredit dan pendanaan luaran terhadap sistem perbankan domestik kekal rendah. Analisis penularan rangkaian terhadap dedahan merentas sempadan bank di Malaysia menunjukkan bahawa kesan penularan langsung dan tidak langsung daripada kejadian tekanan dalam sistem perbankan rakan niaga utama kepada sistem perbankan domestik adalah terhad. Kesan penularan yang disimulasikan berikutan tekanan hipotetikal sistem perbankan yang bermula dari Singapura (negara tempat sistem perbankan Malaysia mempunyai dedahan terbesar) tidak akan mengakibatkan tekanan terhadap seluruh sistem perbankan di Malaysia walaupun menggunakan andaian yang sangat konservatif. Simulasi ini juga tidak mengambil kira kesan pindahan risiko kredit, tindak balas bank mengurangkan kerugian atau campur tangan dasar oleh pihak berkuasa.

Bagi penanggung insurans Malaysia (termasuk pengendali takaful), tuntutan luaran kebanyakannya adalah dalam bentuk dedahan insurans semula am. Pada akhir tahun 2017, risiko yang tersid oleh penanggung insurans am kepada penanggung insurans semula luar negeri berjumlah RM3.1 bilion (15.4% daripada jumlah perniagaan yang diunderait). Jumlah ini kebanyakannya kepada penanggung insurans semula AS dan Eropah yang beribu pejabat di Jerman, Switzerland dan UK (Rajah 1.35). Risiko yang tersid lazimnya berkaitan dengan kategori perniagaan penerbangan, berkaitan minyak luar persisir, kapal marin dan kejuruteraan (Rajah 1.36). Risiko rakan niaga insurans semula kekal stabil dan rendah kerana kebanyakan dedahan adalah kepada penanggung insurans semula global yang berpenarafan tinggi. Risiko yang tersid oleh penanggung insurans hayat kepada penanggung insurans semula luar negeri kekal kecil, iaitu kurang 3% daripada jumlah perniagaan yang diunderait.

Aset luaran penanggung insurans dan pengendali takaful Malaysia kekal kecil, iaitu kurang 5% daripada jumlah aset industri dan tertumpu terutamanya pada pasaran ekuiti yang lebih cair di Asia (Rajah 1.37). Secara agregat, keupayaan penanggung insurans untuk

Rajah 1.35: Sektor Insurans dan Takaful – Dedahan Insurans Semula Asing Mengikut Negara Utama

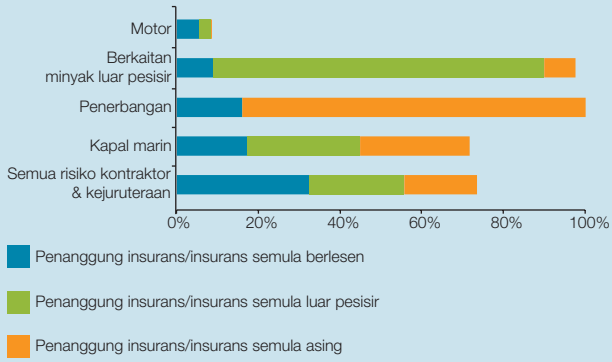
Risiko rakan niaga kekal rendah, kerana kebanyakan dedahan adalah dengan penanggung insurans semula global yang berpenarafan tinggi



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.36: Sektor Insurans dan Takaful – Nisbah Insurans Semula Tersid

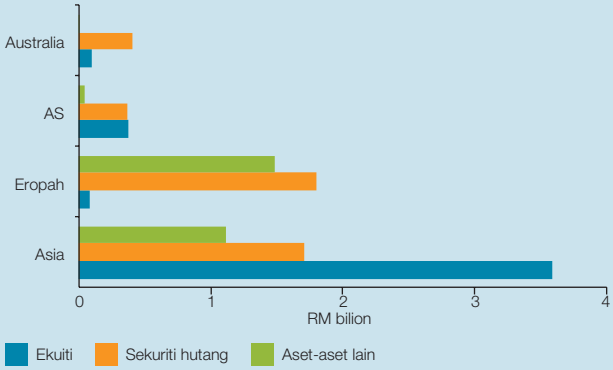
Risiko utama yang tersid (ceded) adalah daripada segmen penerbangan, berkaitan minyak luar pesisir, kapal marin dan kejuruteraan



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.37: Sektor Insurans dan Takaful – Dedahan Pelaburan Luar Negeri Mengikut Rantau

Dedahan luaran kebanyakannya pada pasaran ekuiti yang mudah ditunaikan



Sumber: Bank Negara Malaysia

menambah pelaburan mereka di luar negeri adalah terhad disebabkan oleh had pelaburan dalaman yang secara relatifnya rendah.

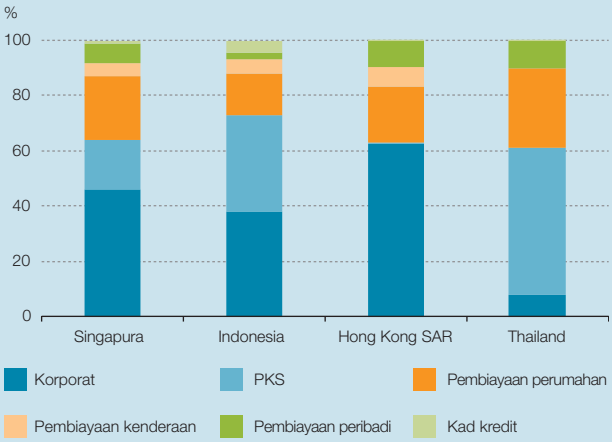
Risiko Operasi Luar Negeri Kumpulan Perbankan Domestik Terhadap Sistem Perbankan Malaysia adalah Terkawal

Pada peringkat serantau, DBG terus mengembangkan operasi mereka selaras dengan hubungan pelaburan yang berkembang di Asia. Jumlah aset subsidiari dan cawangan DBG di luar negeri (aset luar negeri) meningkat 4.5% setahun kepada RM584 bilion pada suku ketiga 2017. Bahagian aset luar negeri mencakupi 23.2% (S3 2016: 23.5%) daripada jumlah aset DBG, dalam lingkungan 6.7% hingga 38.3% daripada jumlah aset setiap DBG. Pinjaman terus merupakan bahagian terbesar aset luar negeri DBG dan mencakupi 60% daripada jumlah aset luar negeri. Lebih separuh daripada jumlah ini merupakan pinjaman bercagar untuk pembelian rumah dan kereta, dan juga pemberian pinjaman kepada PKS (Rajah 1.38). Dari segi jangkauan geografi, sebahagian besar dedahan masih di Singapura (47%) dan Indonesia (22%), berikutan kehadiran DBG yang nyata di kedua-dua negara tersebut (Rajah 1.39).

Risiko kepada sistem perbankan Malaysia yang berpunca daripada operasi DBG di luar negeri adalah terkawal. Ini adalah hasil daripada permodalan yang kukuh dan struktur pendanaan yang stabil bagi

Rajah 1.38: Sistem Perbankan – Komposisi Pinjaman Operasi Luar Negeri Terpilih

Komposisi pinjaman luar negeri berbeza-beza mengikut negara

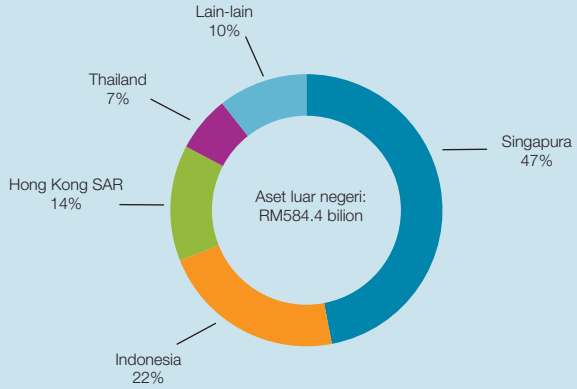


Nota: Data pada akhir S3 2017

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.39: Sistem Perbankan – Komposisi Aset Operasi Luar Negeri DBG

Dua pertiga aset luar negeri adalah dari Singapura dan Indonesia



Nota: Data pada akhir S3 2017

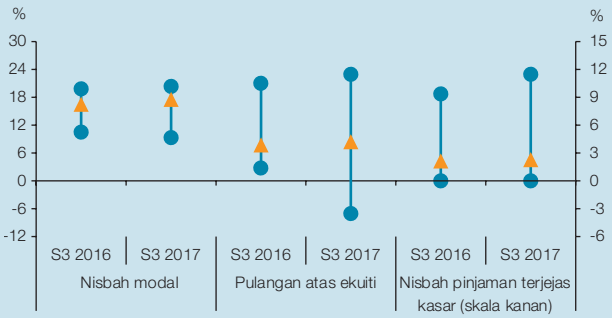
Sumber: Bank Negara Malaysia

operasi di luar negeri. Nisbah modal subsidiari DBG yang utama di luar negeri kekal tinggi, antara 10.5% hingga 19.8% (S3 2016: antara 10.9% hingga 19.3%). Berdasarkan penilaian, risiko kejutan pendanaan yang berlaku dalam operasi DBG di luar negeri adalah rendah. Walaupun kebanyakan DBG menerapkan model CLM untuk meningkatkan kecekapan, operasi di luar negeri sebahagian besarnya masih dibiayai deposit mata wang tempatan, dengan pergantungan minimum pada entiti induk di Malaysia untuk mudah tunai. Hal ini lantas mengehadkan ketidakpadanan mata wang dan tempoh matang. Dasar pengurusan risiko dan pengaturan pengawasan di seluruh kumpulan yang lebih kukuh termasuk ujian tekanan yang lebih menyeluruh dan sepadan dengan saiz operasi DBG di luar negeri yang semakin berkembang, terus mengurangkan kemungkinan berlakunya pindahan risiko kepada operasi perbankan domestik.

Kualiti aset DBG secara keseluruhannya bertambah baik, walaupun tahap jejas nilai dalam sesetengah institusi masih agak tinggi terutamanya bagi yang beroperasi di Indonesia. Median nisbah pinjaman terjejas kasar bagi cawangan dan subsidiari besar di luar negeri stabil pada 2.3% (S3 2016: 2.1%) (Rajah 1.40). Cawangan dan subsidiari DBG di luar negeri terus mematuhi amalan pengurusan risiko yang kukuh. Amalan tersebut meliputi amalan piawaian pengunderaitan dan peruntukan kerugian pinjaman berhemat, proses kelulusan pinjaman yang lebih baik dan pemantauan pinjaman secara lebih intensif bagi pinjaman yang menunjukkan tanda-tanda bermasalah.

Rajah 1.40: Sistem Perbankan – Julat Penunjuk Kekukuhan Kewangan Utama bagi Operasi Luar Negeri Terpilih

Prestasi kewangan operasi luar negeri terus kukuh



Sumber: Bank Negara Malaysia

Operasi DBG di luar negeri juga pada amnya kekal menguntungkan. Sumbangan keuntungan daripada operasi di luar negeri kepada keuntungan kumpulan keseluruhan agak stabil, iaitu antara 1.2% hingga 18.8% daripada jumlah keuntungan kumpulan setiap DBG (S3 2016: antara 4.8% hingga 24.6%). Keupayaan berterusan operasi di luar negeri untuk menjana pendapatan mencerminkan usaha yang dilaksanakan untuk meningkatkan kecekapan operasi dan mempelbagaikan sumber pendapatan dengan menjalankan aktiviti berasaskan fi, seperti urusan perbendaharaan.

Perkembangan operasi luar negeri DBG terus dipantau rapi sebagai sebahagian daripada rangka kerja penyeliaan bersepadu Bank. Ini memerlukan penilaian berterusan ke atas prestasi dan profil risiko operasi luar negeri DBG serta pemeriksaan di premis entiti secara berkala untuk mengenal pasti lebih awal risiko yang mungkin memberikan impak yang besar terhadap kedudukan kewangan DBG. Pihak Bank juga kerap berbincang dan berinteraksi dengan pengawal selia negara tuan rumah sepanjang tahun 2017 melalui forum penyeliaan yang sedia ada dan mesyuarat dua hala. Perbincangan dan interaksi tersebut memudahkan perkongsian maklumat, perbincangan yang mendalam mengenai isu-isu penyeliaan dan penyelarasan langkah tindak balas untuk menangani isu-isu tersebut. Isu-isu penyeliaan utama yang dihadapi bersama telah dibincangkan pada tahun 2017. Antaranya, amalan pengurusan risiko kredit berikutan kemerosotan kualiti aset dalam operasi tertentu dan kecukupan kawalan dalaman untuk menguruskan risiko yang berkaitan dengan pengubahan wang haram dan pembiayaan keganasan.

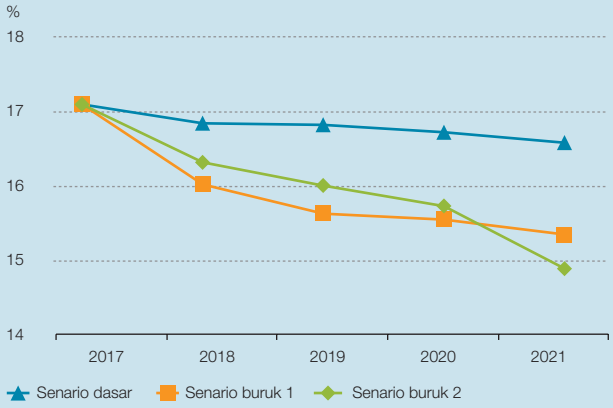
Ujian Tekanan Kesolvenan Berbilang Tahun Mengesahkan Keupayaan Institusi Kewangan untuk Menyerap Kejutan

Ujian tekanan yang dijalankan oleh Bank mengesahkan keupayaan institusi kewangan pada peringkat sistem dan institusi untuk menghadapi senario tekanan makroekonomi dan kewangan yang teruk yang disimulasikan. Pada akhir tempoh ujian tekanan empat tahun, nisbah jumlah modal (TCR) agregat selepas kejutan sistem perbankan dianggarkan melebihi 10% di bawah senario buruk pertama (SB1) dan senario buruk kedua (SB2) (Rajah 1.41).

Lebih 90% daripada kerugian berpunca daripada kejutan risiko kredit. Dalam SB1, kerugian bank daripada portfolio isi rumah mencakupi bahagian yang lebih besar (38%) daripada jumlah kerugian berbanding dengan SB2 (34%). Dalam kedua-dua senario buruk, kerugian kredit yang berpunca daripada portfolio perniagaan mencakupi kira-kira 60% daripada jumlah kerugian, dengan bahagian kemungkiran peminjam korporat yang utama masing-masing pada 22% dan 33% daripada kerugian dalam SB1 dan SB2. Kerugian bersih kumulatif sepanjang tempoh ujian tekanan masing-masing pada 6% dan 31% daripada lebihan modal di bawah SB1 dan SB2. Nisbah pinjaman terjejas kasar agregat sistem perbankan dijangka meningkat kepada 5% di bawah SB1 dan 9% di bawah SB2 (Rajah 1.42). Walaupun di bawah senario tekanan yang teruk, bank masih

Rajah 1.41: Sistem Perbankan – Nisbah Jumlah Modal Selepas Kejutan

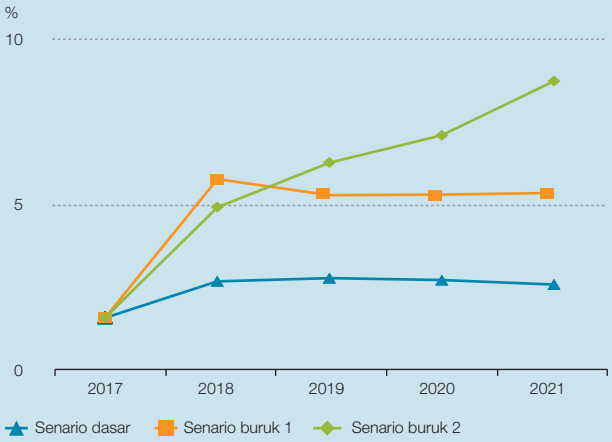
Nisbah jumlah modal aggregat sistem perbankan selepas kejutan dianggarkan melebihi 10%



Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 1.42: Sistem Perbankan – Nisbah Pinjaman Terjejas Kasar Selepas Kejutan

Nisbah pinjaman terjejas kasar aggregat sistem perbankan selepas kejutan dijangka meningkat sehingga 9%



Sumber: Bank Negara Malaysia

berada pada kedudukan yang baik untuk menyerap kerugian yang dianggarkan dengan penampan modal dan pendapatan sedia ada tanpa modal tambahan.

Nisbah kecukupan modal (capital adequacy ratio, CAR) agregat penanggung insurans hayat dan am dianggarkan kekal melebihi tahap pengawalseliaan minimum sepanjang tempoh ujian tekanan di bawah kedua-dua senario. Dengan kebanyakan aset dalam portfolio dagangan, penanggung insurans hayat kekal terjejas oleh simulasi peristiwa risiko pasaran yang melibatkan kejatuhan harga aset yang ketara, terutamanya di bawah SB1. Di bawah senario ini, CAR bagi penanggung insurans hayat dijangka merosot daripada 233% kepada 202%. Simulasi pemulihan ekonomi yang cepat pada tahun-tahun berikutnya menyebabkan CAR pulih kepada 274% menjelang akhir tahun 2021.

Permodalan penanggung insurans am agregat dianggarkan mampan pada paras melebihi 200% di bawah kedua-dua senario buruk, dengan impak utama daripada kejutan yang berkaitan dengan tuntutan insurans motor yang lebih tinggi. Dengan mengambil kira impak liberalisasi kadar tarif segmen motor dan kebakaran, yang disimulasikan melalui pengurangan premium sehingga 33% (bagi tahun 2018 sahaja), permodalan penanggung insurans am aggregat dijangka terus kekal melebihi 195%.

Tinjauan Keseluruhan Senario Ujian Tekanan Kesolvenan bagi Bank dan Penanggung Insurans

Ujian tekanan kesolvenan berbilang tahun menggunakan satu siri peristiwa risiko hujung (‘tail risk’) berdasarkan tiga landasan pertumbuhan KDNK domestik andaian (satu senario dasar dan dua senario buruk) dan keadaan makroekonomi dan kewangan yang sepadan bagi tempoh empat tahun, iaitu dari tahun 2018 hingga 2021. Kejutan serentak terhadap risiko hasil serta risiko pendanaan, kredit dan pasaran dikenakan pada pendapatan dan perbelanjaan operasi, serta kedudukan kewangan dan tahap modal institusi kewangan. Ujian tekanan ini tidak mengambil kira apa-apa tindak balas pengurangan kerugian oleh institusi kewangan atau campur tangan dasar oleh pihak berkuasa. Senario buruk ini direka khusus untuk tujuan ujian tekanan, dan berdasarkan analisis fakta balas, berkemungkinan besar tidak akan berlaku.

Senario buruk pertama (SB1) melibatkan landasan pertumbuhan berbentuk ‘V’ — dengan kemelesetan yang ketara pada tahun 2018, diikuti pemulihan yang kukuh dalam pertumbuhan ekonomi sebelum kembali ke trajektori pertumbuhan dasar. Magnitud kemelesetan diperoleh berdasarkan 2.5 sisihan piawaian bagi kadar pertumbuhan KDNK jangka panjang daripada senario dasar. Senario ini mengandaikan kelembapan ketara yang segerak di AS dan RR China, yang dicetuskan oleh: (i) pertumbuhan ekonomi yang sangat rendah di RR China akibat keadaan kredit yang terlalu ketat dan kemerosotan yang teruk dalam pasaran harta tanah, dan (ii) tekanan geopolitik yang semakin meruncing yang menyebabkan sentimen perniagaan dan pengguna semakin teruk dan menjejaskan pertumbuhan global. Ekonomi global diandaikan akan pulih mulai tahun 2019, dan seterusnya, hasil tindakan pantas penggubal dasar melalui penggunaan rangsangan monetari dan fiskal.

Senario buruk kedua (SB2) membuat simulasi landasan pertumbuhan ekonomi berbentuk L dengan penurunan sederhana pada awalnya, disusuli pertumbuhan KDNK lemah yang berpanjangan. Tempoh kelembapan yang berpanjangan ini ditunjukkan oleh penurunan kumulatif (sepanjang empat tahun) sebanyak enam sisihan piawaian bagi kadar pertumbuhan KDNK jangka panjang berbanding dengan senario dasar. Keadaan ini dicetuskan oleh: (i) kelemahan berpanjangan di RR China ekoran langkah pembetulan ketidakseimbangan dalam negeri dan tindak balas dasar yang tidak berkesan; (ii) pelaksanaan dasar yang lebih menjurus kepada ekonomi dalam negeri di AS dan langkah balas oleh rakan perdagangannya; dan (iii) ketidakpastian politik yang berpanjangan di kawasan euro. Turun naik pasaran kewangan yang berpanjangan yang disebabkan perkembangan global juga akan memberi kesan kepada kekayaan dan sentimen, seterusnya menjejaskan aktiviti sektor benar dengan teruk.

Jadual 1.2

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

Andaian Utama	Senario Buruk 1 (SB1)	Senario Buruk 2 (SB2)
Unjuran kunci kira-kira dan pendapatan		
• Penurunan tahunan pertumbuhan pendapatan bank, dibezakan mengikut segmen (pendapatan faedah, pendapatan berasaskan fi dan pendapatan lain)	• Sehingga 34%	• Sehingga 32%
• Penurunan pertumbuhan pinjaman (kadar pertumbuhan tahunan kumulatif)	• -2%	• -3.5%
• Penurunan tahunan pendapatan premium penanggung insurans	• Sehingga 28%	• Sehingga 20%
Kejutan risiko kredit		
• Kejutan kebarangkalian mungkir (Probability of default, PD)		
◦ Pinjaman perniagaan	◦ 5% hingga 11%	◦ 5% hingga 14%
◦ Pinjaman isi rumah	◦ 1% hingga 11%	◦ 1% hingga 12%
• Kejutan kerugian akibat mungkir (Loss given default, LGD)		
◦ Pinjaman perniagaan	◦ 42% hingga 57%	◦ 43% hingga 61%
◦ Pinjaman isi rumah	◦ 20% hingga 77%	◦ 19% hingga 82%
• Kemungkiran peminjam syarikat utama dengan dedahan besar kepada sistem perbankan	• Syarikat yang mempunyai kedudukan kewangan yang lemah (di bawah ambang kehematan) dalam simulasi kejutan	
Kejutan risiko pasaran		
• Peningkatan tahunan kadar hasil MGS	• Sehingga 51 mata asas	• Sehingga 80 mata asas
• Peningkatan tahunan kadar hasil bon korporat	• Sehingga 27 mata asas	• Sehingga 43 mata asas
• Penurunan tahunan FBM KLCI	• Sehingga 46%	• Sehingga 27%
• Penyusutan tahunan nilai ringgit berbanding dengan mata wang utama	• 13% hingga 30%	• 7% hingga 15%
Kejutan risiko pendanaan luar		
• Kebalikan (reversal) tuntutan oleh bukan pemastautin	• Sehingga 30% daripada peminjaman dan deposit antara bank	• Sehingga 15% daripada peminjaman dan deposit antara bank
Kejutan risiko insurans am		
• Peningkatan dalam nisbah tuntutan	• Sehingga 30%	• Sehingga 16%
• Peningkatan dalam liabiliti premium (kelas motor)	• Sehingga 1.5 kali peruntukan tambahan bagi sisihan yang ketara	• Sehingga 1 kali peruntukan tambahan bagi sisihan yang ketara

Dibelenggu Hutang: Penilaian Terhadap Tahap Hutang dan Penampan Kewangan Isi Rumah

Oleh Siti Hanifah Borhan Nordin, Lim Sheng Ling dan Muhammad Khairul Muizz Abd Aziz

Pertumbuhan hutang isi rumah di Malaysia menjadi sederhana untuk tujuh tahun berturut-turut kepada 4.9% pada akhir tahun 2017 [2010: 14.2% (tahap tertinggi)]. Ini adalah hasil daripada siri langkah yang diambil oleh Kerajaan dan Bank Negara Malaysia (Bank) sejak tahun 2010, bersama-sama amalan pemberian pinjaman yang lebih baik oleh bank dan institusi kewangan bukan bank (IKBB) utama. Risiko yang dikaitkan dengan pertambahan pinjaman yang tidak bercagar juga telah menurun dengan ketara. Ini dilihat daripada pinjaman peribadi yang lebih sederhana daripada tahap tertingginya sebanyak 25.2% pada tahun 2008 kepada hanya 2.5% pada tahun 2017. Hasilnya, nisbah hutang isi rumah kepada KDNK menjadi lebih rendah pada 84.3% [2015: 89% (tahap tertinggi)]. Yang lebih penting, usaha-usaha untuk mengurangkan hutang dilakukan tanpa menjejaskan penggunaan swasta dan pertumbuhan ekonomi. Meskipun terdapat perkembangan positif ini, Bank masih terus berwaspada terhadap risiko yang mungkin timbul daripada hutang isi rumah. Terdapat kajian yang menunjukkan bahawa kesan negatif jangka panjang ke atas pertumbuhan ekonomi akan menjadi lebih buruk sekiranya nisbah hutang isi rumah kepada KDNK melebihi tahap ambang tertentu[1]. Oleh itu, hutang isi rumah perlu dianalisis secara lebih terperinci yakni dari segi kumpulan pendapatan - untuk mendapatkan pemahaman lebih mendalam mengenai sumber-sumber yang mungkin menyebabkan kelemahan bagi membantu proses perumusan dasar dengan lebih baik.

Kajian ini dilandaskan pada rencana tahun lepas[2] yang memperkenalkan konsep margin kewangan mengikut pelbagai tahap pendapatan dan nisbah khidmat hutang[3] (debt service ratio, DSR). Penilaian kajian diperluas untuk mengambil kira aset kewangan mudah tunai isi rumah. Ini membantu meningkatkan pemahaman mengenai kemapanan hutang yang hanya boleh difahami sepenuhnya dengan menganalisis satu lagi bahagian kewangan isi rumah, iaitu kedudukan aset.

Kajian yang dijalankan oleh Bank sebelum ini menunjukkan bahawa peminjam individu lebih cenderung mempunyai margin kewangan negatif sekiranya mereka (i) berpendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan; dan/atau (ii) mempunyai paras DSR melebihi 60%.

Rencana ini memberikan penjelasan kepada tiga persoalan yang berikut:

i. Adakah peminjam individu, dengan tahap pendapatan yang berbeza, mempunyai penampan kewangan yang mencukupi untuk memenuhi obligasi bayaran balik hutang jika berlakunya kejutan?
ii. Kumpulan pendapatan yang manakah paling mudah terjejas akibat kejutan, selepas mengambil kira penampan kewangan yang disediakan?
iii. Adakah bank mampu menghadapi kemungkinan kerugian di bawah senario kejutan yang teruk?

Penilaian ini akan mengukur kedudukan kewangan peminjam individu di bawah senario kejutan makro ekonomi dan kewangan yang disimulasikan. Penting untuk diketahui bahawa kejutan ini berdasarkan andaian konservatif yang lebih teruk daripada pengalaman ketika berlakunya krisis-krisis yang lalu. Oleh yang demikian, kemungkinan kejutan ini berlaku adalah rendah. Dalam membuat penilaian daya tahan isi rumah terhadap kejutan ini, perhatian akan ditumpukan pada jumlah penampan kewangan yang tersedia untuk isi rumah dalam bentuk aset kewangan mudah tunai. Hal ini memperakui bahawa aset-aset tersebut tersedia untuk digunakan bagi membayar balik obligasi hutang dan/atau digunakan sebagai perlindungan apabila berlaku kejadian yang tidak dijangka (contohnya, perbelanjaan perubatan kecemasan atau pemberhentian kerja). Penilaian ini juga cuba melihat keupayaan peminjam untuk membayar balik hutang dan cara mereka bertindak terhadap kejutan yang mungkin berlaku dengan menggunakan metodologi margin kewangan.

---

[1] Lombardi et al., 2017 (kertas kerja BIS) merumuskan bahawa pertumbuhan ekonomi akan terjejas sekiranya nisbah hutang isi rumah kepada KDNK melebihi 80%. Rencana ini hanya mengambil kira pembiayaan yang diberikan oleh sistem perbankan sebagai jumlah hutang isi rumah. Tidak termasuk IKBB, nisbah hutang isi rumah Malaysia kepada KDNK ialah 69.3%, lebih rendah daripada tahap ambang yang dikenal pasti dalam rencana ini.

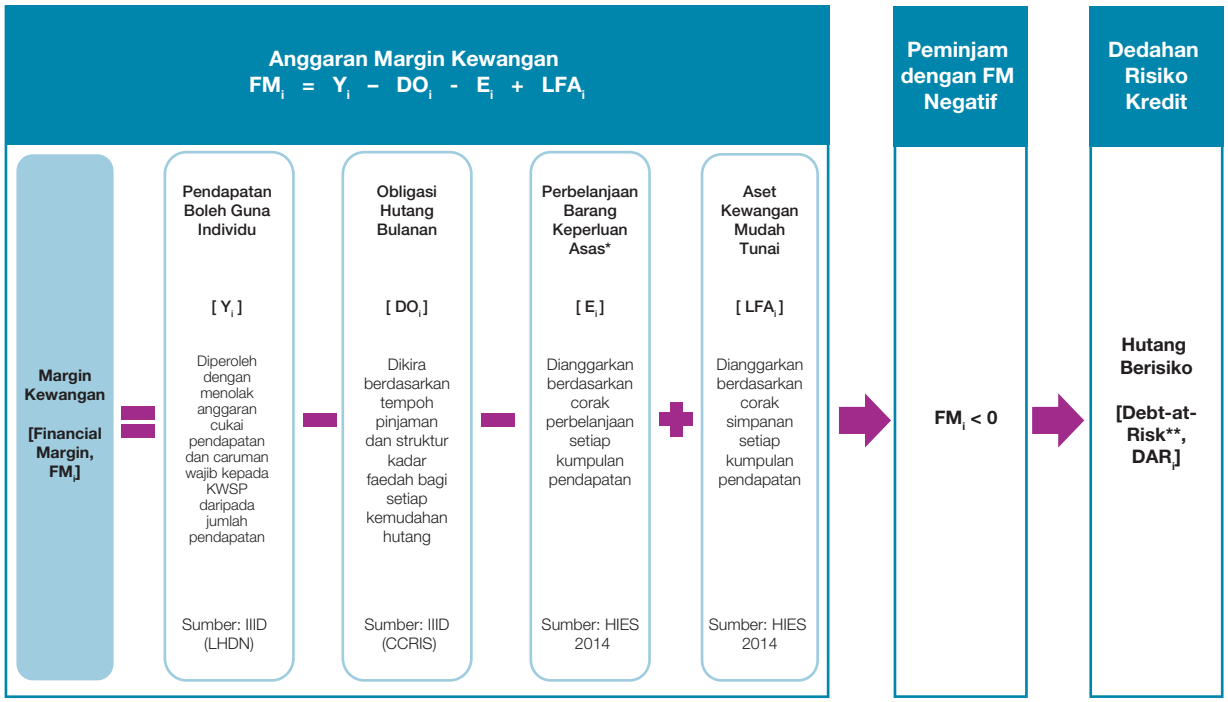
[2] 'Penelitian Melangkaui Statistik Hutang Keseluruhan Isi Rumah', Laporan Kestabilan dan Sistem Pembayaran 2016, halaman 46-51.

[3] Nisbah jumlah obligasi hutang bank dan bukan bank bulanan kepada pendapatan boleh guna bulanan (ditolak potongan wajib).

Margin Kewangan

Metodologi margin kewangan (financial margin, FM) digunakan untuk menilai sama ada isi rumah boleh bertahan apabila menghadapi keadaan yang di luar jangkaan seperti kejutan kepada pendapatan, kos sara hidup dan kos peminjaman; dan kesan ke atas institusi kewangan daripada peminjam yang mudah terjejas.

Gambar Rajah 1: Mengukur Risiko Kredit Menggunakan Pendekatan Margin Kewangan[4]



i peminjam individu[5]
* Bagi tujuan kajian ini, barang keperluan asas didefinisikan sebagai: (i) makanan dan minuman bukan alkohol; (ii) sewa dan penyelenggaraan rumah; (iii) air, elektrik, gas dan bahan api lain; (iv) pengangkutan; (v) pendidikan; dan (vi) penjagaan kesihatan
** Bahagian hutang peminjam dengan margin kewangan negatif kepada jumlah hutang isi rumah selepas mengambil kira nilai cagaran

Sumber: Bank Negara Malaysia, Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia (LHDN) dan Jabatan Perangkaan Malaysia

FM peminjam ditakrifkan sebagai pendapatan boleh guna dan aset kewangan mudah tunai bulanan, selepas ditolak bayaran balik hutang dan perbelanjaan untuk keperluan asas (Gambar Rajah 1). Jika berlaku kejutan terhadap pendapatan dan perbelanjaan yang di luar jangkaan, peminjam individu dengan FM negatif akan menjadi kumpulan yang paling mudah terjejas selain lebih berisiko untuk mungkir membayar hutang. Metrik hutang berisiko yang diperoleh daripada metodologi FM mengukur potensi kerugian yang berpunca daripada peminjam dengan FM negatif, selepas mengambil kira nilai cagaran[6].

[4] Margin kewangan diperoleh berdasarkan Integrated Income Indebtedness Database (IIID) yang dipadankan dengan peminjaman individu yang di dalam Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat (CCRIS) dengan maklumat pendapatan seperti dilaporkan kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN) Malaysia. Ia meliputi hampir dua juta rekod individu, yang masing-masing mencakupi kira-kira 6% dan 13% penduduk dan tenaga kerja Malaysia.
[5] Penilaian berdasarkan 'peminjam individu' dan bukannya 'isi rumah' (seperti didefinisikan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia).
[6] Kajian ini hanya mengambil kira hutang perumahan sebagai mempunyai nilai cagaran asas dan mengenakan potongan 40% sekiranya berlaku kejadian mungkir. Hutang lain diandaikan mempunyai kadar kerugian akibat mungkir 100% (lebih ketat daripada rangka kerja ujian tekanan Bank).

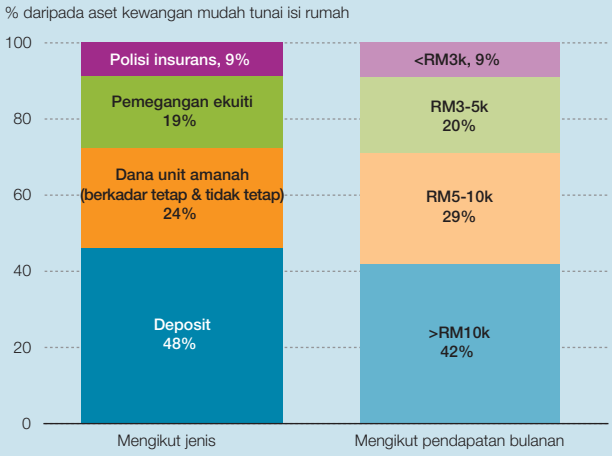
Taburan Hutang dan Aset[7] Isi Rumah Merentas Pelbagai Kumpulan Pendapatan

Kedudukan kewangan isi rumah secara agregat adalah kukuh. Aset kewangan isi rumah[8] dan aset kewangan mudah tunai (liquid financial asset, LFA) masing-masing ialah 2.1 kali dan 1.5 kali hutang. Namun, analisis terhadap data pada peringkat mikro memberikan gambaran lebih terperinci berdasarkan tahap pendapatan yang berbeza, terutamanya bagi isi rumah berpendapatan rendah dan sederhana.

Sebahagian besar (69%) daripada aset kewangan isi rumah di Malaysia adalah dalam bentuk LFA, dan lebih dua pertiga daripadanya terdiri daripada deposit dan dana unit amanah (Rajah 1). Berdasarkan penelitian terhadap semua kumpulan pendapatan (Rajah 2), kebanyakan LFA dipegang oleh individu berpendapatan lebih daripada RM5,000 sebulan (71% daripada jumlah LFA), manakala individu dengan pendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan hanya memegang 9% daripada jumlah LFA isi rumah.

Rajah 1: Komposisi Aset Kewangan Mudah Tunai Mengikut Jenis dan Kumpulan Pendapatan

Lebih dua pertiga aset kewangan mudah tunai merupakan deposit dan dana unit amanah

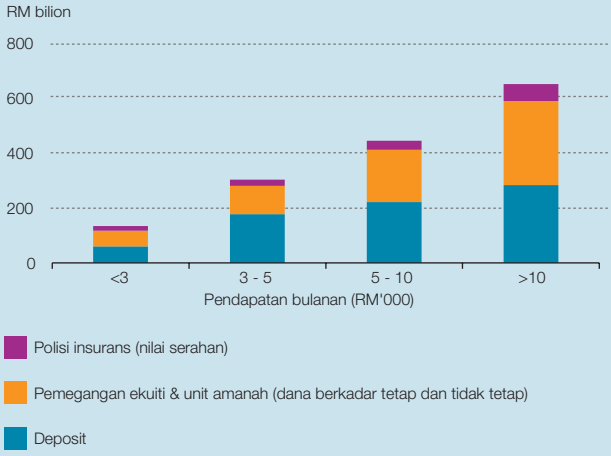


Nota: Anggaran aset kewangan mudah tunai mengikut kumpulan pendapatan adalal berdasarkan pendapatan yang dilaporkan pada tahun 2016

Sumber: Bank Negara Malaysia, Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia, Jabatan Perangkaan Malaysia, Bloomberg, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan anggaran dalaman

Rajah 2: Komposisi Aset Kewangan Mudah Tunai Mengikut Kumpulan Pendapatan

Hampir tiga suku aset kewangan mudah tunai dipegang kumpulan berpendapatan >RM5,000



Nota: Anggaran aset kewangan mudah tunai mengikut kumpulan pendapatan adalah berdasarkan pendapatan yang dilaporkan pada tahun 2016

Sumber: Bank Negara Malaysia, Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia, Jabatan Perangkaan Malaysia, Bloomberg, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan anggaran dalaman

Berdasarkan andaian konservatif bahawa peminjam individu mempunyai penampan kewangan yang mencukupi sekiranya LFA beliau melebihi jumlah hutang[9], individu yang berpendapatan bulanan lebih daripada RM3,000 dinilai mempunyai penampan kewangan yang mencukupi (Rajah 3). Hanya golongan individu dengan pendapatan bulanan kurang daripada RM3,000 sahaja yang mempunyai perlindungan LFA tidak sampai satu kali (0.6 kali) daripada hutang terkumpul. Kumpulan peminjam ini mencakupi 20% daripada hutang isi rumah, dengan majoriti daripada mereka (56%) tinggal di kawasan bandar dan satu daripada lima mempunyai DSR lebih daripada 60% (Gambar Rajah 2). Namun, apabila mengambil kira kekayaan perumahan[10], jumlah aset kumpulan ini adalah mencukupi untuk menampung hutang mereka.

[7] Sila rujuk penerangan mengenai risiko kredit daripada sektor isi rumah untuk mendapatkan komponen lengkap aset dan hutang isi rumah.

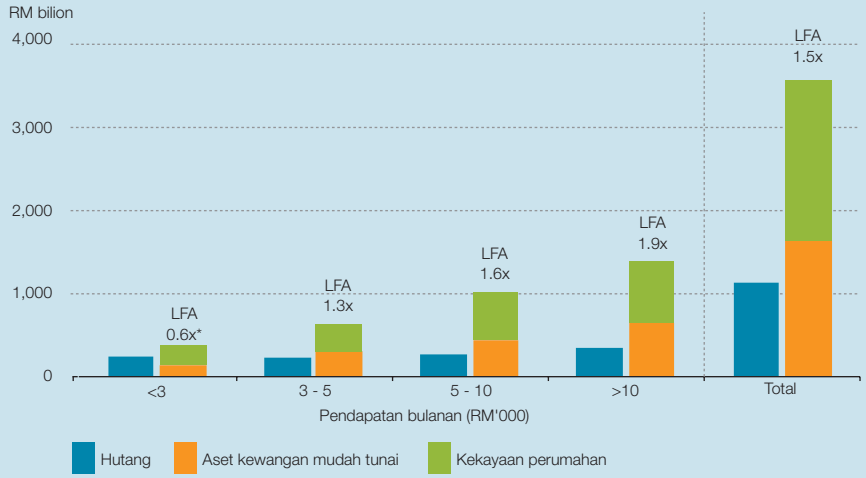
[8] Termasuk aset kewangan mudah tunai (yang boleh ditunaikan dalam masa 3 bulan) dan aset tidak mudah tunai (caruman Kumpulan Wang Simpanan Pekerja, KWSP). Meskipun caruman KWSP dalam Akaun 2 boleh dikeluarkan untuk tujuan (i) bayaran balik pinjaman perumahan dan pendidikan; dan/atau (ii) perubatan, kajian dalam rencana ini, mengandaikan semua caruman KWSP sebagai aset tidak mudah tunai. Dengan memasukkan kekayaan rumah, jumlah aset melindungi kira-kira 4 kali jumlah hutang.

[9] Bagi analisis ini, hutang dan LFA peminjam individu dinilai dari perspektif tahap `stok´. Ini konsisten dengan pendekatan Bank apabila menilai hutang dan LFA pada peringkat agregat.

[10] Sekiranya perlu, isi rumah boleh menjual harta kediaman mereka untuk membayar hutang. Walau bagaimanapun, aset perumahan memerlukan masa untuk dijual.

Rajah 3: Hutang, Aset Kewangan Mudah Tunai dan Kekayaan Perumahan Mengikut Kumpulan Pendapatan

Individu dengan pendapatan bulanan >RM3,000 mempunyai penampan kewangan yang mencukupi

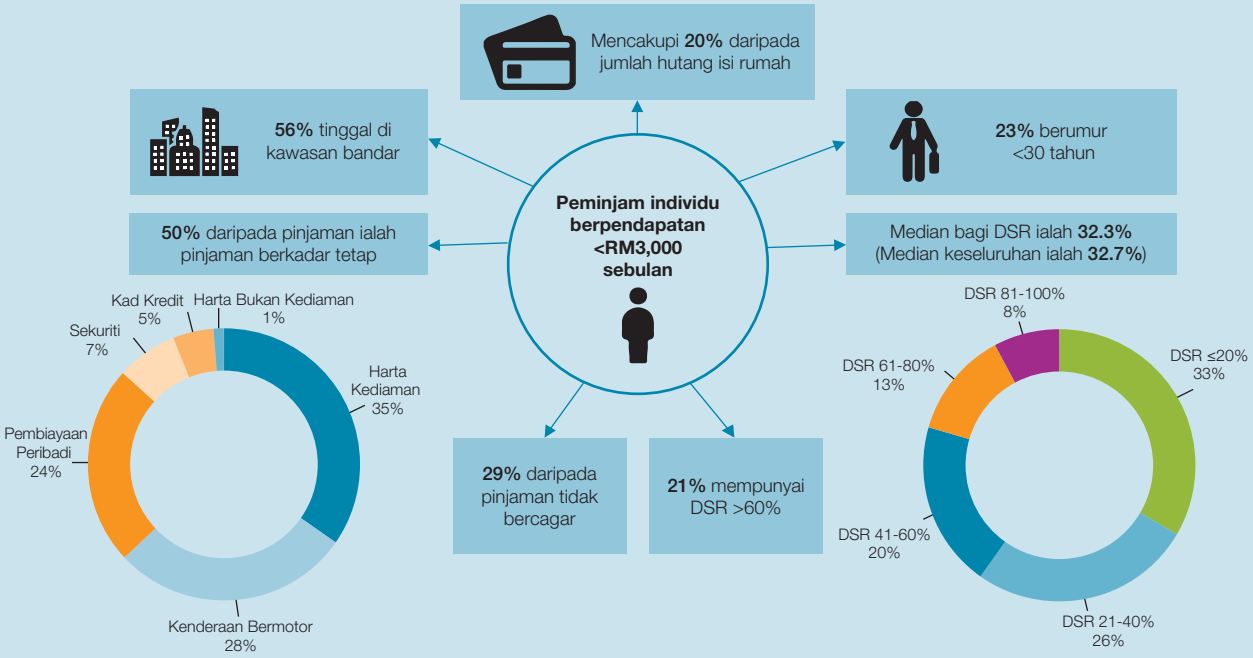


* Aset mudah tunai ialah 0.6 kali jumlah hutang

Nota: Anggaran aset kewangan mudah tunai, hutang dan kekayaan perumahan mengikut kumpulan pendapatan adalah berdasarkan data tahun 2016 manakala jumlah terkumpul berdasarkan kedudukan pada tahun 2017

Sumber: Bank Negara Malaysia, Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia, Jabatan Perangkaan Malaysia, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara, SuruhanjayaSekuriti Malaysia, Bloomberg dan anggaran dalaman

Gambar Rajah 2: Profil Peminjam Individu Berpendapatan Kurang daripada RM3,000 Sebulan



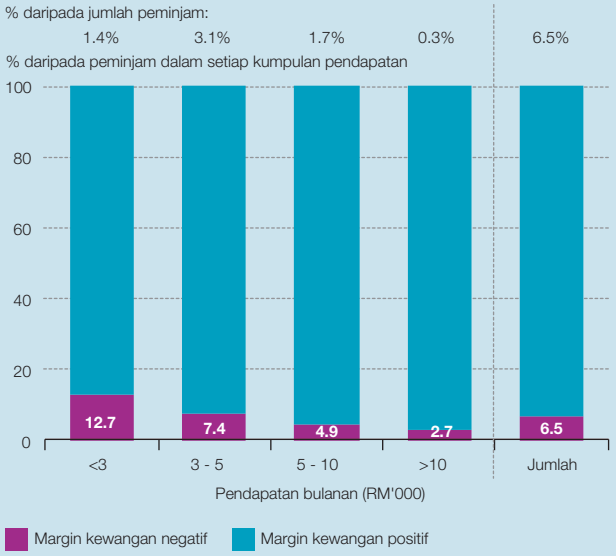
Source: Bank Negara Malaysia

Daya Tahan Isi Rumah di bawah Senario Dasar (Baseline Scenario)[11]

Sebahagian besar daripada peminjam mempunyai FM yang positif dan oleh itu kurang terjejas kepada kejutan pendapatan dan perbelanjaan yang tidak dijangka. Jumlah peminjam dengan FM negatif mencakupi kira-kira 6.5%[12,13] (Rajah 4) daripada jumlah peminjam dan 12.8% daripada jumlah hutang isi rumah (RM139 bilion). Kebanyakan daripada individu ini mempunyai tahap DSR melebihi 60% dan berpendapatan kurang daripada RM5,000 sebulan (Rajah 5). Berikutan pelaksanaan Garis Panduan Pembiayaan Bertanggungjawab[14] pada tahun 2012, institusi kewangan telah didapati menggunakan had DSR 60% atau kurang bagi peminjam dalam kumpulan pendapatan yang mudah terjejas (berpendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan), lantas mengurangkan kemungkinan peminjam akan terjejas akibat kejutan yang tidak dijangka.

Rajah 4: Peminjam dengan Margin Kewangan Negatif Mengikut Kumpulan Pendapatan

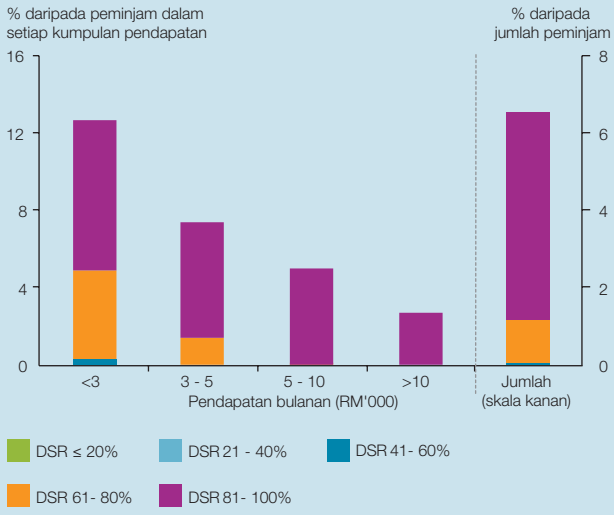
Peminjam dengan margin kewangan negatif mencakupi bahagian kecil daripada jumlah peminjam



Sumber: Bank Negara Malaysia (IIID)

Rajah 5: Peminjam dengan Margin Kewangan Negatif Mengikut DSR dan Kumpulan Pendapatan

Peminjam dengan paras DSR melebihi 60% dan/atau berpendapatan <RM5,000 sebulan lebih cenderung mempunyai margin kewangan negatif



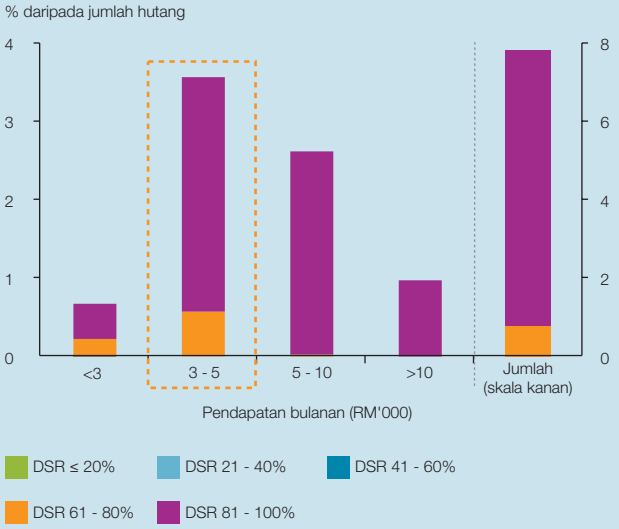
Sumber: Bank Negara Malaysia (IIID)

Dalam menilai potensi impak ke atas institusi kewangan yang berbangkit daripada dedahan peminjam-peminjam ini, metrik hutang berisiko (dikira sebagai peratusan/bahagian hutang peminjam yang mempunyai FM negatif kepada hutang isi rumah yang diselaraskan bagi cagaran yang layak) digunakan. Di bawah senario dasar, hutang berisiko dianggarkan pada 7.8% daripada jumlah hutang isi rumah (Rajah 6) atau RM84.6 bilion. Daripada jumlah ini, RM61.1 bilion dipegang oleh bank dan selebihnya bukan bank. Mengikut kumpulan pendapatan, sebahagian besar hutang berisiko adalah daripada peminjam berpendapatan bulanan antara RM3,000-5,000. Hal ini kerana kumpulan pendapatan tersebut merupakan bilangan peminjam terbesar dengan margin kewangan negatif. Peminjam dalam kumpulan pendapatan ini juga mempunyai dedahan lebih besar kepada pinjaman kenderaan bermotor[15] (22%) dan pembiayaan peribadi (30%) (Rajah 7) dan dalam lingkungan umur yang lebih muda (<40 tahun). Dapatan oleh Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) menerusi Program Pengurusan Kredit (PPK) yang dianjurkannya menunjukkan peminjam daripada golongan muda menunjukkan trend menaik dalam kejadian mungkir akibat pengurusan dan perancangan kewangan yang lemah.

[11] Senario dasar mencerminkan pendapatan bulanan, perbelanjaan, obligasi bayaran balik hutang dan aset kewangan mudah tunai isi rumah berdasarkan data terkini yang diperoleh untuk tahun 2016.
[12] Ini bersamaan dengan kira-kira 554,000 peminjam individu di Malaysia.
[13] Bahagian peminjam dengan FM negatif dan bahagian hutang kepada jumlah hutang isi rumah lebih rendah berbanding dalam Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2016 (masing-masing 15.4% dan 30%) memandangkan LFA diambil kira dalam anggaran FM.
[14] Pada 2013, garis panduan ini dikeluarkan semula dan dinamakan 'Dokumen Dasar Pembiayaan Bertanggungjawab'.
[15] Model ini mengandaikan kerugian akibat mungkir 100% bagi sewa beli.

Rajah 6: Hutang Berisiko bagi Peminjam dengan Margin Kewangan Negatif Mengikut DSR dan Kumpulan Pendapatan

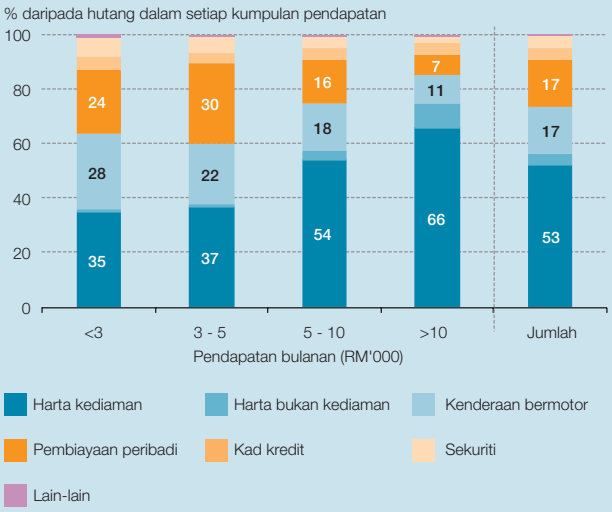
Hutang berisiko (DAR) bagi peminjam dengan margin kewangan negatif dianggarkan sebanyak 7.8% daripada jumlah hutang isi rumah



Sumber: Bank Negara Malaysia (IIID)

Rajah 7: Hutang Isi Rumah Mengikut Tujuan dan Kumpulan Pendapatan

Peminjam berpendapatan bulanan <RM5,000 mempunyai bahagian peminjaman lebih besar untuk pembiayaan peribadi dan pinjaman kenderaan bermotor berbanding kumpulan pendapatan lain



Sumber: Bank Negara Malaysia (IIID)

Daya Tahan Isi Rumah di bawah Senario Tekanan (Stressed Scenarios)

Dalam menilai keupayaan peminjam untuk membayar balik hutang dan daya tahan kewangan mereka di bawah senario tekanan, tiga jenis kejutan yang berbeza[16] digunakan, iaitu: (i) pendapatan; (ii) kos sara hidup; dan (iii) kos peminjaman (Jadual 1).

Jadual 1

Andaian Kejutan dan Rasional

Kejutan	Parameter (Magnitud)	Rasional
Pendapatan	Jumlah pendapatan merosot (↓ 10%)	Penurunan lebih besar berbanding kemerosotan pendapatan boleh guna isi rumah sebanyak 8.7% semasa Krisis Kewangan Asia tahun 1998
Kos sara hidup	Perbelanjaan keperluan asas meningkat (↑ 20%)	Hampir tiga kali CAGR sebanyak 7.3% (2009 - 2016) bagi perbelanjaan keperluan barang asas
Kos peminjaman	Kos peminjaman lebih tinggi (↑ 50 mata asas)	Berdasarkan kenaikan kadar pinjaman purata (average lending rate, ALR) berikutan dua kenaikan Kadar Dasar Semalaman berturut-turut pada tahun 2006

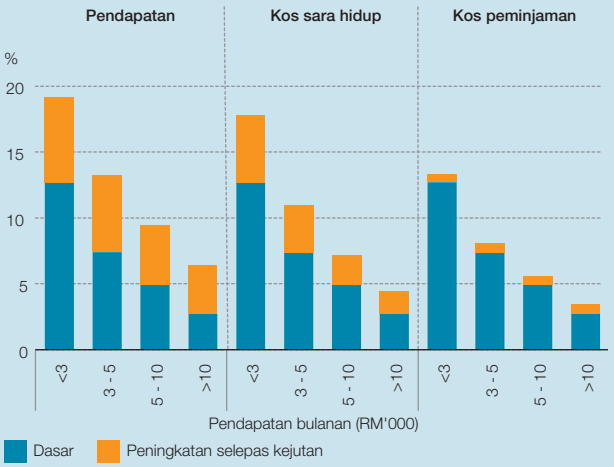
Sumber: Bank Negara Malaysia, Jabatan Perangkaan Malaysia, Oxford Economics dan anggaran dalaman

Keputusan ujian tekanan keseluruhan menunjukkan kumpulan peminjam yang paling terjejas sekiranya berlaku kemerosotan dalam jumlah pendapatan (Rajah 8). Kemerosotan sebanyak 10% dalam pendapatan akan menyebabkan kenaikan bahagian peminjam dengan margin kewangan negatif sebanyak 5.2 mata peratusan (percentage points, ppt) daripada senario dasar, kepada 11.7% daripada jumlah peminjam. Dari segi kumpulan pendapatan, peminjam daripada kumpulan pendapatan bulanan RM3,000-5,000 dengan FM negatif mencatat kenaikan bahagiannya yang paling banyak (Rajah 9) iaitu kepada 5.5% daripada jumlah peminjam [Senario dasar: 3.1% (Rajah 4)].

[16] Ini merupakan saluran utama yang boleh menjejaskan keupayaan peminjam membayar balik hutang. Meskipun kebanyakan penyelidik juga mengambil kira kejutan pengangguran, kajian ini secara tidak langsung menilai impak ini melalui kemerosotan jumlah pendapatan.

Rajah 8: Senario Sebelum dan Selepas Kejutan — Bahagian Peminjam dengan Margin Kewangan Negatif dalam Setiap Kumpulan Pendapatan

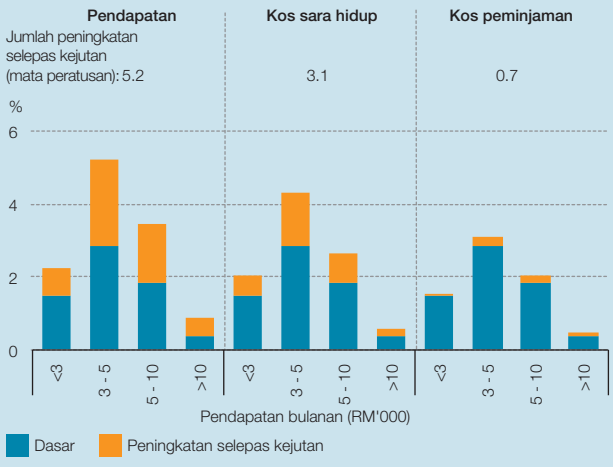
Peminjam adalah yang paling terjejas akibat kejutan pendapatan



Sumber: Bank Negara Malaysia (IIID)

Rajah 9: Senario Sebelum dan Selepas Kejutan — Bahagian Peminjam dengan Margin Kewangan Negatif Berbanding Jumlah Peminjam

Peminjam berpendapatan bulanan RM3,000-5,000 paling terjejas akibat kejutan berbanding kumpulan pendapatan yang lain



Sumber: Bank Negara Malaysia (IIID)

Impak kos sara hidup yang lebih tinggi adalah kecil berbanding dengan impak kejutan pendapatan. Apabila perbelanjaan meningkat sebanyak 20%, jumlah peminjam dengan margin negatif bertambah sebanyak 3.1 ppt daripada senario dasar. Ini sebahagian besarnya menjejaskan mereka yang tinggal di kawasan bandar yang menanggung kos sara hidup yang lebih tinggi. Selain itu, peminjam yang berumur antara 30 hingga 40 tahun ialah peminjam yang paling terjejas disebabkan oleh obligasi hutang dan perbelanjaan berbanding kumpulan umur yang lain. Sepanjang hayat seseorang individu, tahap hutangnya lazimnya paling tinggi ketika umur pertengahan. Ini sejajar dengan jumlah hutang terkumpul untuk menampung penggunaan atau pelaburan dalam aset benar kerana menjangkakan ia dapat ditampung melalui kenaikan pendapatan pada masa akan datang. Akibatnya, margin kewangan yang lebih kecil telah mengehadkan keupayaan untuk menyerap kenaikan yang mendadak dalam kos sara hidup berbanding dengan kumpulan umur yang lain. Yang nyata, kumpulan umur ini juga mencakupi bahagian peserta terbesar PPK yang disediakan oleh AKPK (2017: 43.4% daripada jumlah peserta).

Berbeza dengan kejutan-kejutan lain, kebanyakan peminjam tidak terjejas oleh kenaikan 50 mata asas yang disimulasikan ke atas kadar pinjaman. Bahagian peminjam dengan margin kewangan negatif hanya meningkat 0.7 ppt berbanding dengan senario dasar. Yang penting, kesannya kepada mereka yang berpendapatan kurang daripada RM3,000 sebulan adalah kecil memandangkan kira-kira separuh sahaja daripada jumlah hutang adalah dalam bentuk pembiayaan berkadar tetap.

Keupayaan Sistem Perbankan untuk Menghadapi Kejutan

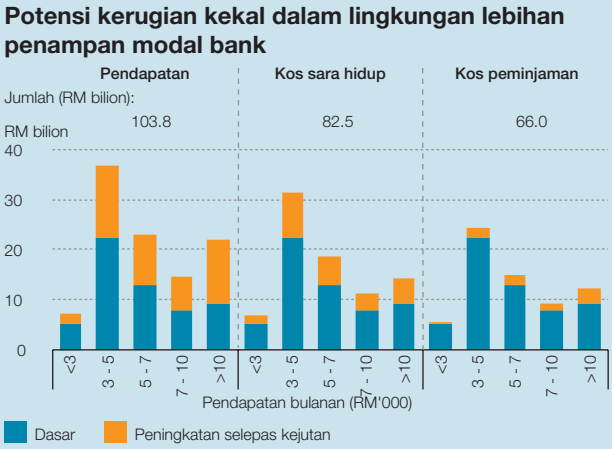
Bank-bank terus mengamalkan pengurusan risiko yang kukuh untuk mengurus dedahan kredit kepada sektor isi rumah. Di bawah senario dasar, kualiti aset kekal kukuh dengan nisbah delinkuensi dan jejas nilai bagi keseluruhan sektor isi rumah mampan pada paras yang rendah, masing-masing sebanyak 1.4% dan 1% daripada pinjaman sistem perbankan terkumpul pada akhir tahun 2017.

Di bawah senario tertekan, potensi kerugian kepada sistem perbankan daripada dedahan kredit kepada peminjam dengan margin negatif disebabkan oleh kejutan pendapatan, kos sara hidup dan kos peminjaman dianggarkan dalam lingkungan RM66 bilion hingga RM103.8 bilion (Rajah 10). Meskipun kesan kejutan ini agak teruk, bank boleh menerima potensi kerugian, yang masih lagi dalam lingkungan jumlah penampan modal lebihan bank berjumlah RM124.5 bilion[17].

[17] Pada akhir tahun 2016.

Analisis ini tidak mengambil kira kejutan-kejutan yang berlaku serentak kerana kemungkinan ia akan berlaku adalah kecil. Sebagai contoh, di bawah senario tahap pendapatan yang semakin merosot, yang mungkin disebabkan oleh kegawatan ekonomi, kadar faedah dijangka tidak meningkat dalam tempoh itu. Di bawah senario sebegini, dasar monetari dijangka untuk menjadi lebih akomodatif bagi menyokong pemulihan ekonomi.

Rajah 10: Senario Sebelum dan Selepas Kejutan — Potensi Kerugian kepada Bank



Sumber: Bank Negara Malaysia (IIID)

Implikasi Dasar

Seperti yang dinyatakan di atas, risiko kepada kestabilan kewangan akibat dedahan bank kepada peminjam yang mudah terjejas adalah kecil disebabkan terdapat penampan modal yang kukuh. Langkah kehematan makro yang sedia ada dan amalan pengurusan risiko yang lebih teguh oleh bank terus mengurangkan potensi risiko. Langkah-langkah yang diperkenalkan sejak tahun 2010 ditunjukkan dalam Gambar Rajah 3.

Gambar Rajah 3: Langkah-langkah Dasar yang Dilaksanakan Sejak 2010

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Langkah-langkah kehematan makro	• Pengenalan maksimum 70% nisbah nilai kepada pinjaman (loan-to-value, LTV) bagi pinjaman rumah ketiga dan seterusnya	• Keperluan kad kredit lebih ketat • Pengenalan maksimum 60% LTV untuk pinjaman rumah bukan individu		• Pengenalan tempoh maksimum pinjaman: - Pembiayaan peribadi: 10 tahun - Pinjaman rumah: 35 tahun - Pinjaman kereta: 9 tahun		
Langkah-langkah kehematan mikro		• Keperluan wajaran risiko lebih tinggi untuk keperluan kecukupan modal	• Pelaksanaan Garis Panduan Pembiayaan yang Bertanggungjawab*	• Pelaksanaan Dokumen Dasar Pembiayaan Peribadi	• Pelaksanaan Dokumen Dasar Penentuan Harga Berdasarkan Maklumat Risiko	• Pengenalan paras minimum peruntukan jejas nilai kolektif dan rizab pengawalseliaan pada 1.2%
Langkah-langkah fiskal dan lain-lain	• Memperkenalkan semula Cukai Keuntungan Harta Tanah (Real Property Gains Tax, RPGT) bagi harta tanah yang dijual dalam tempoh 5 tahun pertama (5%)		• RPGT meningkat: - Tahun 1 - 2: 10%; - Tahun 3 - 5: 5%	• RPGT meningkat: - Tahun 1 - 2: 15% - Tahun 3 - 5: 10% • Larangan *developers' interest bearing scheme* dan pembiayaan berkaitan	• RPGT meningkat: - Tahun 1 - 3: 30%; - Tahun 4: 20%; - Tahun 5: 15% • Penubuhan Majlis Perumahan Negara • Harga rumah minimum meningkat bagi pembelian oleh bukan pemastautin	• Menambah bekalan rumah kos rendah dan mampu milik

* Diterbitkan semula sebagai dokumen dasar pada 2013
** Antara April 2007 - 2009, RPGT ialah 0%. Sebelum April 2007, RPGT adalah berdasarkan kadar berperingkat sehingga 30%

Sumber: Bank Negara Malaysia dan Kementerian Kewangan Malaysia

Peningkatan sederhana dalam hutang isi rumah sejak langkah-langkah ini diperkenalkan menunjukkan bahawa ia memberikan kesan yang dikehendaki. Dapatan kajian ini mengesahkan bahawa had DSR lazim 60% atau kurang bagi bank dan bukan bank memainkan peranan penting dalam usaha untuk mengurangkan risiko yang mungkin timbul akibat hutang isi rumah yang tinggi, khususnya bagi peminjam yang mudah terjejas. Pemahaman mengenai isu ini juga membantu pelaksanaan langkah-langkah dasar yang lebih bersasaran, dengan mengambil kira profil risiko yang berbeza bagi kumpulan peminjam tertentu. Perkara ini boleh mengurangkan kesan yang tidak diingini susulan pelaksanaan dasar kehematan makro, seperti akses kepada pembiayaan yang lebih kecil bagi peminjam yang layak.

Meskipun langkah-langkah yang dilaksanakan telah menghasilkan kesan-kesan yang positif, pemantauan berterusan bersama-sama usaha yang lebih proaktif dan gigih masih diperlukan untuk meningkatkan daya tahan isi rumah, termasuk:

i. Strategi lebih mampan untuk menyediakan perumahan untuk rakyat

Pinjaman untuk membeli harta kediaman terus merupakan komponen terbesar hutang isi rumah, dengan mencakupi 52% daripada jumlah hutang isi rumah. Bahagian pinjaman perumahan yang besar kepada hutang isi rumah telah membangkitkan dua isu penting, iaitu, kemampuan untuk memiliki rumah dan keperluan untuk memiliki rumah. Dengan jurang antara harga rumah baharu yang dilancarkan dengan kemampuan sebenar isi rumah menjadi lebih besar, ketidakseimbangan pasaran perumahan menjadi lebih teruk[18] kebelakangan ini. Di beberapa buah kawasan di Malaysia, median harga rumah ialah lima kali lebih tinggi daripada median pendapatan isi rumah tahunan. Oleh yang demikian, rumah di kawasan tersebut dianggap sebagai `sangat tidak mampu untuk dimiliki´[19]. Ini telah menyebabkan isi rumah terpaksa meminjam dengan lebih banyak untuk membeli rumah. Berikutan itu, saiz purata pinjaman perumahan yang diluluskan meningkat daripada RM180,275 kepada RM420,230 dalam tempoh 10 tahun yang lalu. Oleh itu, Kerajaan mengambil keputusan untuk menggunakan pelbagai pendekatan bagi menangani isu yang berkaitan dengan kemampuan memiliki rumah. Dengan itu, usaha untuk menambah bekalan rumah mampu milik, yang menjadi keutamaan terpenting, diteruskan. Langkah ini akan menyokong usaha-usaha untuk mencapai tahap hutang isi rumah yang lebih wajar.

Pada masa yang sama, lebih banyak usaha boleh diambil untuk memastikan keputusan untuk menyewa rumah merupakan alternatif yang lebih baik bagi isi rumah. Pasaran rumah sewa yang kondusif akan memberikan pilihan kepada peminjam untuk sama ada menyewa atau memikul beban hutang dan perbelanjaan yang lebih tinggi jika memilih untuk membeli rumah. Menyedari hal ini, Kerajaan, dalam Bajet 2018, mengumumkan penggubalan Akta Sewa Kediaman untuk menggalakkan pasaran rumah sewa yang lebih aktif. Akta ini juga dilengkapi penubuhan Tribunal Penyewaan untuk melindungi hak penyewa dan tuan rumah. Selain itu, Kerajaan turut memberikan pengecualian cukai (50%) atas pendapatan yang diperoleh daripada penyewaan harta kediaman sehingga jumlah sebanyak RM2,000 untuk tempoh tahun 2018 hingga tahun 2020. Semua inisiatif ini bertujuan untuk merangsang pasaran rumah sewa.

ii. Menggalakkan pengambilan perlindungan insurans dan takaful sebagai jaring keselamatan

Berdasarkan pengalaman AKPK, 18% daripada peminjam yang menyertai program PPK adalah disebabkan oleh (i) hilang pekerjaan atau kematian pencari nafkah utama keluarga; atau (ii) terpaksa menanggung perbelanjaan perubatan yang tidak dijangka (rujuk rencana bertajuk 'AKPK – Memajukan Budaya Kewangan Berhemat' dalam Bab 5). Bukan sahaja kumpulan berpendapatan rendah lebih mudah terjejas kepada kejutan pendapatan dan perbelanjaan, peminjam berpendapatan tinggi dengan margin kewangan negatif juga boleh menghadapi perkara yang sama.

[18] Buletin Suku Tahunan Suku ketiga 2017, Halaman 26-32, Rencana 2: 'Ketidakseimbangan dalam Pasaran Harta Tanah', Bank Negara Malaysia.
[19] Taraf kemampuan berdasarkan pendekatan Median Multiple oleh Demographia International (2017).

Bank dan pihak industri meneruskan usaha untuk menjadikan polisi insurans dan takaful lebih mudah diakses, seterusnya mengukuhkan daya tahan isi rumah terhadap kejutan memandangkan mereka mempunyai bantuan kewangan pada masa yang diperlukan. Usaha-usaha ini mempunyai impak yang penting memandangkan 65% daripada penduduk Malaysia masih tidak memiliki polisi insurans hayat mahupun takaful keluarga. Skim Insurans Pekerjaan[20] yang diperkenalkan baru-baru ini berperanan sebagai jaring keselamatan pekerja yang diberhentikan, dan juga boleh membantu membendung impak kejutan negatif terhadap kedudukan kewangan isi rumah.

iii. Menggalakkan amalan pemberian pinjaman yang bertanggungjawab, termasuk juga pemberi pinjaman bukan bank

Peminjaman isi rumah daripada institusi kewangan bukan bank atau IKBB (mencakupi kira-kira 20% daripada jumlah hutang isi rumah) merupakan pemacu utama bagi peningkatan pesat hutang isi rumah antara tahun 2010 hingga 2013. Ini dilihat terutamanya dalam segmen pembiayaan tidak bercagar. IKBB lazimnya memberi pinjaman kepada peminjam yang disasarkan, iaitu mereka yang terdiri daripada golongan berpendapatan rendah atau mempunyai rekod kredit lalu yang kurang memuaskan. Situasi ini telah menyebabkan mereka sukar untuk mendapatkan pembiayaan bank.

Aktiviti pemberian kredit yang lebih giat oleh IKBB, yang meliputi pemberi pinjam wang dan koperasi kredit memerlukan kajian semula terhadap pengaturan pengawasan yang sedia ada terhadap entiti-entiti ini. Enakmen Akta Kredit Pengguna yang akan dilaksanakan bakal merintis jalan ke arah pengukuhan pengaturan tersebut dengan tumpuan pada (i) menggalakkan amalan pemberian pinjaman berhemat dan bertanggungjawab dalam kalangan penyedia kredit; (ii) memelihara kebajikan pengguna; dan (iii) menyokong usaha yang lebih bersepadu dan konsisten bagi pengaturan pengawasan terhadap penyedia kredit (rujuk Bab 5 untuk keterangan lanjut).

iv. Meningkatkan tahap celik kewangan dalam kalangan rakyat Malaysia

Bagi menggalakkan amalan peminjaman yang berhemat dan bertanggungjawab hakikat betapa pentingnya pendidikan kewangan tidak boleh dipandang ringan. Kajian menunjukkan bahawa tahap celik kewangan yang rendah merupakan penyumbang utama kepada gejala mengambil hutang yang berlebihan dan turut dikaitkan dengan meningkatnya kejadian mungkir. Meskipun lebih daripada 90% daripada pengguna di Malaysia mempunyai akaun bank, kebanyakan mereka kurang memahami tentang konsep pempelbagaian, nilai masa bagi wang dan faedah terkompaun. Ini menekankan pentingnya kerjasama yang berterusan antara Bank dengan agensi-agensi lain untuk memacu agenda pendidikan kewangan, termasuk Strategi Celik Kewangan Nasional. AKPK juga terus memainkan peranan untuk memupuk tanggungjawab kewangan dan kemahiran pengurusan kredit melalui pelbagai modul pendidikan kewangan dan Program POWER!.

Kesimpulan

Kajian ini mengesahkan bahawa risiko tahap hutang isi rumah kepada kestabilan kewangan masih lagi terurus. Tanpa menafikan hakikat bahawa terdapatnya peningkatan bilangan peminjam berpendapatan rendah dengan margin kewangan yang negatif, dan bank terus mempunyai penampan modal yang mencukupi untuk menghadapi potensi kerugian yang mungkin berpunca daripada sektor isi rumah yang mengalami kesan kejutan makroekonomi yang teruk.

Langkah kehematan makro yang dilaksanakan setakat ini telah memainkan peranan yang penting dalam membendung berlakunya peningkatan risiko kredit yang tidak terkawal, yang berpotensi menimbulkan implikasi sistemik kepada sistem kewangan. Amalan pengunderaitan yang bertambah baik ekoran penilaian kemampuan

[20] Skim ini yang diuruskan oleh Pertubuhan Keselamatan Sosial (PERKESO) ini memberikan bantuan kewangan sementara dan latihan kepada pekerja sektor swasta yang diberhentikan sehingga tempoh enam bulan. Caruman bermula pada Januari 2018 manakala bayaran pampasan kepada pekerja yang layak bermula pada Januari 2019.

membayar balik pinjaman yang lebih teguh oleh institusi kewangan terus menyumbang kepada kadar pertumbuhan hutang isi rumah yang lebih stabil. Langkah-langkah ini masih relevan berikutan kesan positif yang berterusan. Meskipun tahap hutang isi rumah masih tinggi, namun langkah yang sedia ada tidak perlu diperketat memandangkan peningkatan hutang isi rumah semasa terus sederhana. Ini turut didorong oleh nisbah hutang isi rumah kepada KDNK yang lebih rendah dan tahap nisbah khidmat hutang yang berhemat dalam keadaan pertumbuhan ekonomi yang stabil. Hal ini penting untuk mengelakkan pelarasan yang berlebihan yang boleh mengakibatkan kesan limpahan yang teruk kepada kestabilan ekonomi dan kewangan. Langkah-langkah untuk meningkatkan daya tahan isi rumah juga perlu menangani lebih banyak isu struktur, termasuk pendapatan, perumahan dan pengangkutan awam bagi meningkatkan tahap kemampuan dan mengehadkan peningkatan hutang isi rumah yang berlebihan.

Rujukan

Bank Negara Malaysia (2015): Kaji Selidik Rangkuman dan Keupayaan Kewangan (Financial Inclusion and Capability Survey) 2015.

Bank Negara Malaysia (2015): Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran 2015.

Bank Negara Malaysia (2017): 'Ketidakseimbangan dalam Pasaran Harta Tanah', Suku Ketiga 2017 Buletin Suku Tahunan, Halaman 29-36.

Bank Negara Malaysia (2017): 'Penelitian Melangkaui Statistik Hutang Keseluruhan Isi Rumah', Laporan Kestabilan Kewangan dan Sistem Pembayaran, halaman 46-51.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2016): 'Laporan Penyiasatan Perbelanjaan Isi Rumah'.

Jabatan Perangkaan Malaysia (2016): 'Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas'.

Gerardi, Goette and Meier (2010): 'Financial Literacy and Subprime Mortgage Delinquency: Evidence from a Survey Matched to Administrative Data', Federal Reserve of Atlanta Working Paper Series.

Lombardi et. al. (2017): 'The real effects of household debt in the short and long run', Bank for International Settlements (BIS) Working Paper.