Menilai Keupayaan Isi Rumah Membayar Hutang daripada Perspektif Selain DSR

Pengenalan

Nisbah khidmat hutang (*debt service ratio*, DSR) ialah penunjuk umum yang digunakan untuk menilai keupayaan peminjam untuk membayar hutang.[1] Nisbah ini merujuk sebahagian pendapatan bersih bulanan peminjam (pendapatan kasar tolak cukai serta potongan berkanun lain) yang digunakan untuk membayar jumlah obligasi hutang peminjam. Peminjam dengan DSR yang tinggi boleh menunjukkan kelemahan hutang isi rumah kerana sebahagian besar pendapatan bersih bulanan peminjam digunakan untuk membayar obligasi hutang bulanan mereka, lantas hanya sedikit wang yang berbaki untuk perbelanjaan lain atau simpanan. Oleh yang demikian, beberapa negara termasuk Malaysia mempunyai peraturan yang mengehadkan pemberian pinjaman kepada semua atau sebahagian peminjam yang mempunyai DSR melebihi nilai ambang tertentu.[2] Peraturan ini bertujuan untuk memastikan peminjam tidak terbeban oleh hutang serta membendung kemungkinan meningkatnya kelemahan hutang isi rumah.

Secara umum, peminjam dengan DSR yang tinggi cenderung terdedah kepada tekanan pembayaran balik kerana mereka memiliki penampan pendapatan yang lebih kecil untuk melindungi mereka daripada kejutan kewangan yang boleh berlaku disebabkan oleh kehilangan pendapatan, peningkatan kos sara hidup atau bayaran balik pinjaman yang lebih tinggi susulan kenaikan kadar faedah. Penilaian ini disokong oleh keputusan ujian tekanan kesolvenan makro Bank Negara Malaysia (BNM)[3] yang menunjukkan bahawa peminjam isi rumah dengan DSR melebihi 60% (selepas ini dirujuk sebagai peminjam DSR tinggi) sangat kurang berdaya tahan terhadap kejutan pengangguran dan pengurangan pendapatan yang teruk. Dalam senario seperti itu, peminjam DSR tinggi mencecah hingga 5.5 kali lebih berkemungkinan untuk gagal membayar obligasi pinjaman mereka dibandingkan dengan peminjam DSR rendah (peminjam dengan DSR bawah 60%).

Rencana ini memberikan pemahaman lanjut tentang kelemahan hutang isi rumah dengan mengkaji trend berkenaan Pendapatan Boleh Guna Bersih (Net Disposable Income, NDI) sebagai penunjuk tambahan untuk menambah baik penilaian keupayaan peminjam membayar hutang berdasarkan DSR.

Kenapakah perlu ada pendekatan selain DSR apabila menilai keupayaan membayar hutang?

Penilaian kelemahan isi rumah berdasarkan DSR semata-mata mempunyai beberapa kekurangan.

Pertama, penilaian berdasarkan DSR tidak mengambil kira beberapa faktor lain yang juga relevan dalam menilai kemampuan membuat pinjaman. Faktor-faktor ini termasuk pertimbangan berhubung dengan perbezaan tahap keperluan perbelanjaan, penampan kewangan atau kekayaan peminjam merentas, antaranya, segmen pendapatan, demografi dan lokasi yang berbeza. Peminjam DSR tinggi yang berjaya mendapatkan pinjaman lazimnya merupakan mereka yang juga mempunyai pendapatan mutlak lebih tinggi. Kedudukan ini membolehkan mereka menanggung beban hutang yang lebih tinggi. Mereka juga mungkin mempunyai sumber kekayaan lain yang dapat dicagarkan sebagai jaminan, lantas mengurangkan risiko kredit bagi institusi kewangan.

---

1 Cara pengiraan yang tepat berbeza mengikut negara. Di Malaysia, DSR dikira menggunakan pendapatan bersih, manakala di negara lain seperti United Kingdom (UK) dan Singapura, DSR dikira menggunakan pendapatan kasar atau pendapatan sebelum cukai. Cakupan hutang juga berbeza-beza di setiap negara. Pengiraan DSR di Malaysia menilai pinjaman yang diambil daripada bank dan institusi kewangan bukan bank manakala di sesetengah negara, cakupan hutang dalam pengiraan DSR dihadkan kepada pinjaman sistem perbankan.

2 Nilai ambang DSR juga berbeza-beza merentas negara berdasarkan kertas kerja oleh Committee of Global Financial System mengenai 'Macroprudential policies to mitigate housing market risks' (2023).

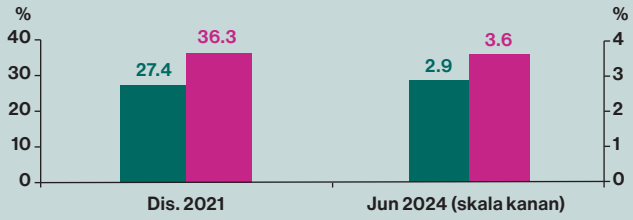
3 Rujuk Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Kedua 2021 tentang 'Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan'.

Kedua, ketersediaan bantuan bayaran balik pinjaman melalui institusi kewangan dan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) telah membantu menyokong bayaran balik pinjaman semasa tempoh kesulitan kewangan. Keadaan ini lebih ketara bagi peminjam DSR tinggi yang biasanya mencakupi sebahagian besar peminjam yang menyertai program bantuan bayaran balik pinjaman (Rajah 1). Hal ini menjelaskan punca kualiti peminjaman yang kekal stabil dalam kalangan peminjam DSR tinggi meskipun semasa tempoh tekanan ekonomi dan kewangan yang teruk seperti yang dialami semasa pandemik COVID-19.[4]

Faktor-faktor ini terbukti daripada prestasi pinjaman isi rumah di Malaysia dalam tempoh keadaan ekonomi yang normal dan tertekan. Prestasi peminjaman antara peminjam DSR tinggi dengan peminjam DSR rendah tidak menunjukkan perbezaan yang ketara. Semasa tempoh tekanan, peminjaman oleh peminjam DSR tinggi dikaitkan dengan insiden gagal membayar hutang yang lebih rendah berbanding dengan peminjaman oleh peminjam DSR rendah (Rajah 2).

Berdasarkan pemerhatian ini, pergantungan terhadap pengiraan DSR yang tidak dibezakan[5] sahaja mungkin tidak mencukupi untuk menjelaskan sepenuhnya keupayaan peminjam membayar hutang, baik dalam tempoh keadaan ekonomi normal mahupun keadaan ekonomi tertekan.

Rajah 1: Sektor Isi Rumah – Bahagian Pinjaman di Bawah Bantuan Bayaran Balik Pinjaman berdasarkan Nisbah Khidmat Hutang Peminjam



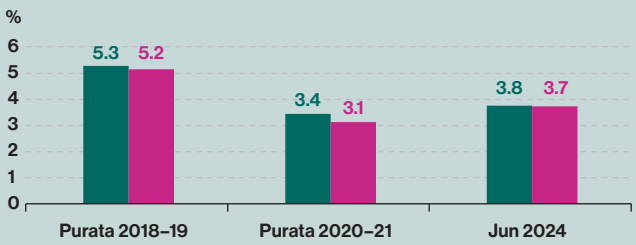
Nisbah khidmat hutang peminjam:

< 60 > 60

Nota: 1. Data merujuk pinjaman di bawah program penstrukturan dan penjadualan semula yang ditawarkan oleh institusi kewangan serta Program Pengurusan Kredit di bawah Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit.
2. Data merujuk kepada pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP).

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 2: Sektor Isi Rumah – Bahagian Bayaran Balik Pinjaman Tidak Mengikut Jadual berdasarkan Nisbah Khidmat Hutang Peminjam



Nisbah khidmat hutang peminjam:

< 60 > 60

Nota: 1. Data merujuk pinjaman tertunggak satu bulan atau lebih.
2. Data merujuk kepada pinjaman sistem perbankan dan institusi kewangan pembangunan (IKP).

Sumber: Bank Negara Malaysia

Penggunaan NDI bersama-sama dengan DSR untuk menilai keupayaan membayar hutang

Dari segi amalan, institusi kewangan bergantung pada NDI bersama-sama dengan DSR untuk menilai kemampuan pinjaman dan membuat keputusan pemberian pinjaman. NDI lazimnya dikira dengan menolak jumlah bayaran balik pinjaman bulanan[6] daripada pendapatan bulanan bersih peminjam untuk mendapatkan baki pendapatan yang akan digunakan untuk menampung perbelanjaan penggunaan mereka. Perbelanjaan penggunaan peminjam dipengaruhi oleh keadaan individu dan pilihan gaya hidup seperti status perkahwinan, jumlah tanggungan dan lokasi kediaman.[7]

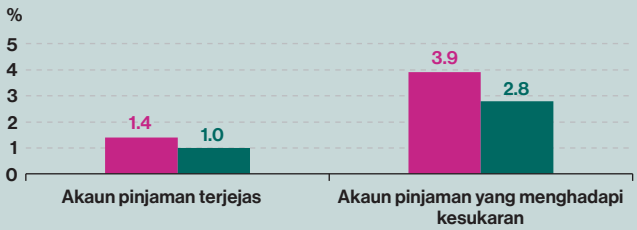
[4] Kualiti peminjaman dalam tempoh ini turut disokong oleh bantuan luar biasa yang dilaksanakan oleh Kerajaan dan agensi berkaitan untuk membendung kesan pandemik COVID-19. Bantuan ini termasuk moratorium bayaran balik pinjaman, pindahan tunai untuk individu, dan subsidi upah untuk menggalakkan perniagaan mengekalkan pekerja.
[5] Contohnya, mengambil kira perbezaan tahap pendapatan dan kos sara hidup berdasarkan tempat tinggal.
[6] Jumlah bayaran balik pinjaman bulanan termasuk jumlah peminjaman baharu.
[7] Sebagai contoh, kos sara hidup biasanya lebih tinggi bagi peminjam yang tinggal di kawasan bandar.

NDI membolehkan institusi kewangan mengambil kira pendapatan dan perbelanjaan penggunaan peminjam dengan lebih baik kerana NDI lebih mudah disesuaikan dengan keadaan khusus peminjam. Misalnya, dalam menilai kemampuan pinjaman dalam kalangan peminjam yang mempunyai pendapatan dan tahap DSR yang sama, penggunaan NDI yang lebih tinggi adalah wajar terhadap peminjam yang sudah berkahwin dan mempunyai anak kerana mereka mungkin mempunyai perbelanjaan yang lebih tinggi dibandingkan dengan peminjam yang belum berkahwin dan tiada tanggungan. Sejajar dengan itu, peminjam dengan NDI rendah lebih berkemungkinan dikaitkan dengan margin kewangan yang rendah atau negatif,[8] yang seterusnya menyebabkan mereka lebih mudah menghadapi kesulitan kewangan.

Tahap NDI minimum yang dipatuhi oleh institusi kewangan adalah pelbagai mengikut institusi dan dapat dibezakan mengikut produk pinjaman, pendapatan peminjam, profil risiko, lokasi dan status perkahwinan. Institusi kewangan menyemak nilai ambang dalaman ini secara berkala, sesetengahnya setiap tahun, untuk mengambil kira perubahan kos sara hidup.

Berdasarkan analisis sampel 21.1 juta akaun pinjaman (92% daripada akaun pinjaman isi rumah terkumpul) dalam tempoh 12 bulan, BNM mendapati bahawa akaun pinjaman yang dipegang oleh peminjam dengan NDI RM1,000[9] atau kurang adalah lebih berkemungkinan mengalami kesulitan[10] menjelang akhir tempoh 12 bulan dibandingkan dengan akaun pinjaman yang dipegang oleh peminjam dengan tahap NDI yang lebih tinggi (Rajah 3). Dengan menggabungkan penunjuk NDI dan DSR, bukti yang lebih jelas diperoleh mengenai kelemahan isi rumah seperti yang diperhatikan pada bahagian lebih tinggi oleh akaun pinjaman yang terjejas dan mengalami kesulitan (Rajah 4), dibandingkan dengan pemerhatian berdasarkan DSR sahaja.

Rajah 3: Sektor Isi Rumah – Bahagian Akaun Pinjaman Terjejas dan Akaun Pinjaman Yang Menghadapi Kesukaran berdasarkan Pendapatan Boleh Guna Bersih Bulanan Peminjam



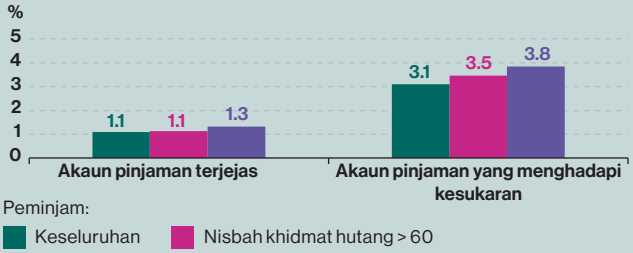
Pendapatan boleh guna bersih bulanan peminjam:

< RM1,000 > RM1,000

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

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 4: Sektor Isi Rumah – Bahagian Akaun Pinjaman Terjejas dan Akaun Pinjaman Yang Menghadapi Kesukaran berdasarkan Nisbah Khidmat Hutang dan Pendapatan Boleh Guna Bersih Bulanan Peminjam



Peminjam:

Keseluruhan Nisbah khidmat hutang > 60

Nisbah khidmat hutang > 60 dan pendapatan boleh guna bersih bulanan < RM1,000

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

Sumber: Bank Negara Malaysia

[8] Margin kewangan ditakrifkan sebagai baki pendapatan bersih bulanan peminjam (ditakrifkan sebagai pendapatan kasar ditolak potongan berkanun), bayaran balik hutang dan perbelanjaan asas. Maklumat lanjut tentang penggunaan margin kewangan oleh BNM boleh dibaca dalam rencana ' Meramal Masa Mungkir Isi Rumah – Penambahbaikan kepada Rangka Kerja Margin Kewangan' dalam Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Pertama 2020.

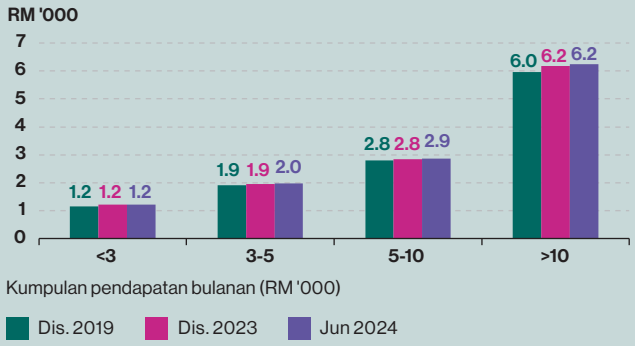
[9] Bagi tujuan analisis ini, RM1,000 dipilih sebagai wakil nilai ambang NDI daripada julat nilai ambang NDI yang digunakan oleh institusi kewangan dalam menilai kemampuan pinjaman. Analisis kakitangan juga mendapati bahagian peminjam yang lebih besar dengan NDI bawah RM1,000 mempunyai sekurang-kurangnya satu akaun pinjaman mungkir. Sehingga bulan Jun 2024, sekitar 13% peminjam isi rumah mempunyai NDI RM1,000 dan ke bawah.

[10] Kesulitan ditakrifkan sebagai akaun pinjaman yang gagal dibayar atau terjejas, serta akaun pinjaman di bawah bantuan bayaran balik pinjaman daripada institusi kewangan atau AKPK. Dalam rencana ini, akaun pinjaman terjejas ditakrifkan sebagai akaun pinjaman yang tertunggak selama tiga bulan atau lebih.

Trend dalam NDI

Sejak tahun 2019, NDI median untuk pinjaman yang baru diluluskan pada amnya tidak berubah merentas semua kumpulan pendapatan. NDI median bagi pinjaman yang baru diluluskan kepada segmen peminjam berpendapatan rendah berjumlah kira-kira RM1,210 (Rajah 5). Meskipun melebihi nilai ambang NDI semasa yang digunakan oleh kebanyakan bank, jumlah ini berada di bawah perbelanjaan purata[11] antara RM1,840 hingga RM2,440 berpandukan pada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP)[12] untuk individu mencapai taraf hidup yang wajar dan boleh diterima di bandar-bandar utama. Hal ini mungkin mencadangkan skop untuk pembezaan lanjut nilai ambang NDI mengikut keadaan khusus peminjam sebagai sebahagian daripada usaha berterusan bank-bank untuk memastikan penilaian kemampuan pinjaman cukup mantap. Meskipun begitu, perlu diberi perhatian bahawa bahagian peminjam dengan NDI yang rendah (sebagai ukuran bagi peminjam yang lebih mudah terjejas) adalah sangat rendah berbanding ukuran bahagian yang berdasarkan DSR sahaja (Rajah 6). Bahagian peminjam yang mempunyai DSR tinggi dan NDI rendah pula jauh lebih kecil. Keadaan ini mengesahkan lagi penilaian semasa berhubung dengan daya tahan isi rumah secara keseluruhan.

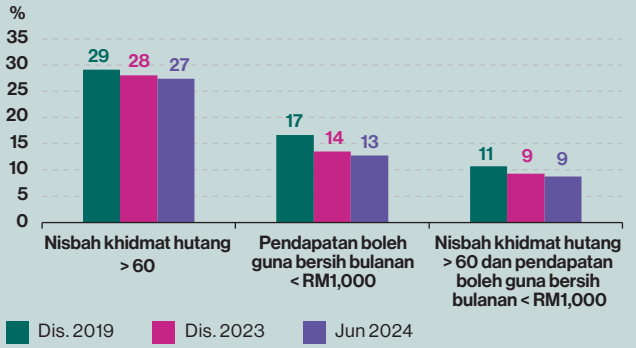
Rajah 5: Sektor Isi Rumah – Median Pendapatan Boleh Guna Bersih Bulanan Peminjam untuk Pinjaman yang Baru Diluluskan berdasarkan Kumpulan Pendapatan



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

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rajah 6: Sektor Isi Rumah – Bahagian Peminjam Terkumpul berdasarkan Nisbah Khidmat Hutang dan Pendapatan Boleh Guna Bersih Bulanan Peminjam



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

Sumber: Bank Negara Malaysia

Rujukan

- Committee on the Global Financial System (2023). 'Macroprudential Policies to Mitigate Housing Market Risks.'
- Bank Negara Malaysia, BNM (2020). 'Meramal Masa Mungkir Isi Rumah – Penambahbaikan kepada Rangka Kerja Margin Kewangan', Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Tahun Pertama 2020.
- Bank Negara Malaysia (2022). 'Menilai Daya Tahan Institusi Kewangan', Tinjauan Kestabilan Kewangan Separuh Tahun Kedua 2021.
- Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (2023). 'Belanjawanku: Panduan Belanjawanku untuk Individu dan Keluarga di Malaysia.'

[11] Perbelanjaan terdiri daripada jumlah yang dibelanjakan untuk keperluan asas dan mengikut budi bicara seperti aktiviti rekreasi, percutian dan acara sosial serta peruntukan untuk simpanan.

[12] Berdasarkan Panduan Belanjawan KWSP 2023.