

RISIKO KREDIT

Sektor perniagaan secara keseluruhan kekal berdaya tahan meskipun mengalami gangguan operasi, namun beberapa sektor menghadapi prospek yang mencabar

Separuh kedua tahun 2020 menyaksikan sedikit pemulihan dalam persekitaran operasi perniagaan, apabila sekatan pergerakan dilonggarkan secara beransur-ansur di kebanyakan tempat di negara ini. Berbanding dengan kegiatan ekonomi yang terhenti secara mendadak merentas kebanyakan sektor perniagaan pada separuh pertama tahun 2020, langkah pembendungan COVID-19 yang dilaksanakan baru-baru ini adalah kurang ketat dan lebih bersasar. Namun demikian, pemulihan ternyata tidak sekata merentas sektor perniagaan yang berlainan. Sektor perkilangan terus bertambah baik. Perniagaan yang berkaitan dengan pengguna seperti sektor perdagangan borong dan runcit serta hotel dan restoran, yang mencakupi 7.5% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan, meraih manfaat daripada pelonggaran sekatan pergerakan dalam negeri pada separuh kedua tahun 2020. Namun, sektor-sektor ini mengalami pemulihan yang secara relatif lebih perlahan seiring dengan sentimen pengguna yang terus lemah. Penutupan perniagaan dan pemberhentian pekerja meningkat dalam industri berkaitan pelancongan,² apabila sesetengah syarikat dalam segmen ini menanggung kerugian besar dan berdepan dengan prospek kelemahan permintaan yang berpanjangan. Dedahan kepada industri ini kekal kecil pada 2.5% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan. Dalam sektor minyak dan gas,³ meskipun harga minyak meningkat dalam keadaan volatiliti permintaan minyak yang berterusan, pemulihan sepenuhnya aktiviti sektor ini hingga tahap sebelum pandemik akan bergantung pada kadar pemulihan ekonomi global.

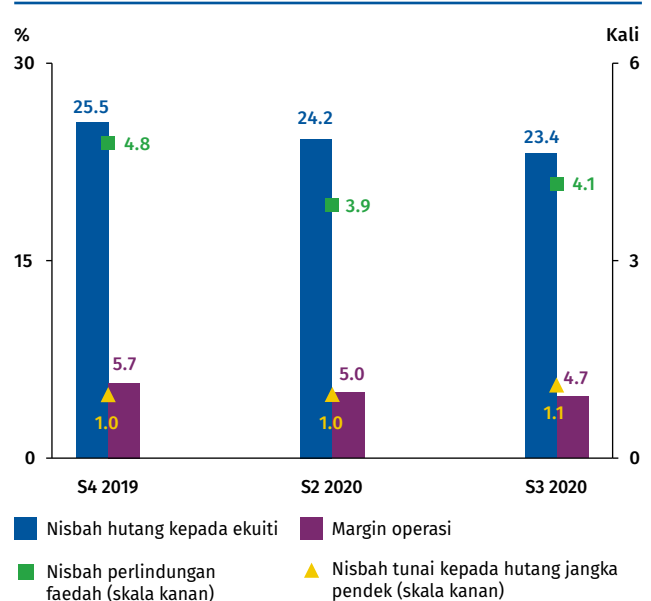
Prestasi kewangan sektor perniagaan⁴ telah terjejas akibat perkembangan ini, lantas memaksa

² Industri berkaitan pelancongan merangkumi syarikat dalam sektor perkhidmatan yang berikut: syarikat penerbangan, pengangkutan darat, hotel dan restoran, hiburan dan taman tema, pelancongan perubatan dan ejen pelancongan.

³ Mencakupi 0.3% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan.

banyak syarikat membuat pelarasan dari segi operasi dan kewangan. Berikutan keuntungan yang semakin menyusut, syarikat tersenarai bertindak balas terhadap tekanan aliran tunai dengan mengurangkan perbelanjaan dan meningkatkan pemegangan penampun mudah tunai, dengan median nisbah tunai kepada hutang jangka pendek (*cash-to-short-term debt ratio*, CASTD)⁵ meningkat kepada 1.1 kali (S2 2020: 1 kali). Terdapat juga beberapa aktiviti penyahleverage (*deleveraging*) yang diperhatikan dalam kalangan syarikat, terutamanya dalam sektor perkilangan dan kebanyakan subsektor perkhidmatan. Ini menjadikan, median nisbah perlindungan faedah (*interest coverage ratio*, ICR)⁶ meningkat kepada 4.1 kali (S2 2020: 3.9 kali) (Rajah 1.5). Bilangan syarikat yang berisiko⁷ menurun sedikit kepada 31.8% daripada jumlah syarikat tersenarai, tetapi kekal pada tahap yang tinggi (S2 2020: 32.9%; purata lima tahun: 21.7%).

Rajah 1.5: Sektor Perniagaan – Penunjuk Prestasi Kewangan Utama



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

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

⁴ Penilaian prestasi kewangan syarikat tersenarai adalah setakat suku ketiga tahun 2020. Pada 17 Februari 2021, Suruhanjaya Sekuriti Malaysia dan Bursa Malaysia Berhad mengumumkan langkah-langkah bantuan sementara tambahan. Antaranya termasuklah pelanjutan selama sebulan secara automatik untuk penerbitan laporan tahunan dan suku tahunan bagi Pasaran Utama dan Pasaran ACE, selain penyata kewangan tahunan dan separuh tahunan yang diaudit bagi Pasaran LEAP, dengan tarikh akhir asalnya adalah masing-masing pada 28 Februari, 31 Mac, atau 30 April 2021.

⁵ Paras ambang kehematan bagi CASTD ialah satu kali.

⁶ Paras ambang kehematan bagi ICR ialah dua kali.

⁷ Syarikat yang berisiko ditakrifkan sebagai syarikat korporat bukan kewangan tersenarai dengan ICR di bawah paras ambang kehematan dua kali.

Walau bagaimanapun, penambahbaikan ini menyembunyikan kesan yang tidak sekata akibat krisis ini terhadap sektor perniagaan yang berlainan. Syarikat-syarikat dalam industri yang lebih teruk terjejas telah mengalami penyusutan penampakan kewangan berikutan penguncupan hasil yang mendadak. Misalnya dalam segmen hotel dan restoran,⁸ median CASTD dan ICR telah menurun dengan ketara sejak permulaan krisis, masing-masing kepada 0.5 kali dan 0.3 kali (S4 2019: 0.7 kali dan 2.5 kali). Syarikat-syarikat dalam sektor ini, dan syarikat yang mengharungi tempoh krisis dalam keadaan kedudukan berleveraj tinggi adalah lebih cenderung mengalami kemungkiran dan ketaksolvenan sekiranya keadaan ekonomi kekal lemah untuk tempoh yang lebih panjang (rujuk Rencana Maklumat 'Mekanisme Penyelesaian Hutang bagi Perniagaan Berdaya Maju yang Menghadapi Kesukaran Kewangan Sementara').

Meskipun kesan daripada krisis kesihatan ini telah dirasai di seluruh sektor perniagaan, perusahaan kecil dan sederhana (PKS) mengalami kesan yang lebih besar memandangkan penampakan kewangan mereka lebih terhad dan margin keuntungan mereka pada amnya lebih kecil. Kaji selidik yang dijalankan sepanjang tahun 2020 menunjukkan PKS kurang optimis tentang prospek kelangsungan perniagaan mereka dalam mengharungi pandemik yang berlarutan. Keupayaan PKS untuk merekayasa semula perniagaan mereka juga lebih terbatas berbanding dengan syarikat yang lebih besar, disebabkan oleh kekangan kewangan dan modal insan yang sedia ada serta penerapan teknologi baharu yang lebih perlahan. Dalam hal ini, institusi perbankan dan institusi kewangan pembangunan terus memberikan bantuan bayaran balik kepada PKS untuk menempuh cabaran yang berlarutan dalam persekitaran ekonomi. Langkah ini diperkukuh selanjutnya oleh sokongan yang cukup besar daripada Kerajaan dan Bank, termasuk kemudahan pembiayaan bersasar dan dana untuk menyokong aliran tunai, selain pelaburan modal dalam automasi dan pendigitalan. Bersama-sama dengan penerusan semula aktiviti ekonomi secara beransur-ansur pada separuh kedua tahun 2020, langkah-langkah ini telah membantu PKS mengekalkan bayaran balik pembiayaan. Hasilnya, bayaran balik agregat oleh PKS bagi pinjaman sedia ada dan pinjaman baharu kembali menghampiri paras sebelum pandemik apabila moratorium pinjaman

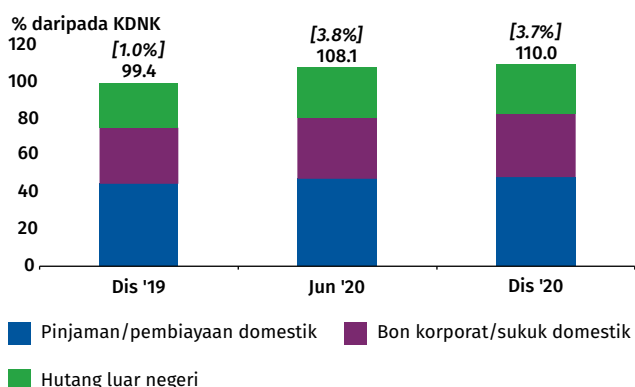
secara automatik berakhir pada bulan September 2020. Langkah-langkah bantuan tambahan yang diperkenalkan dalam Belanjawan 2021 serta pakej rangsangan PERMAI dan PEMERKASA juga dijangka memberikan sokongan selanjutnya kepada PKS pada masa hadapan.

Kadar pertumbuhan pinjaman perniagaan⁹ menjadi sederhana pada separuh kedua tahun 2020 (0.9%; ST1 2020: 3.9%) apabila syarikat-syarikat terus berhati-hati dalam meningkatkan tahap leveraj berikutan pemulihan keadaan perniagaan yang tidak sekata. Institusi perbankan sedikit sebanyak terus mengambil pendekatan yang lebih berhati-hati dalam memenuhi permintaan kredit baharu bagi sesetengah segmen peminjam, berikutan prospek makroekonomi yang tidak menentu dan keupayaan membayar balik hutang yang kurang jelas disebabkan oleh program penangguhan bayaran balik pinjaman. Sebaliknya, terbitan bon syarikat korporat bukan kewangan bersih telah meningkat berbanding dengan separuh pertama tahun 2020, apabila syarikat-syarikat besar yang lebih kukuh mengambil kesempatan daripada kadar pendanaan yang lebih murah susulan pengurangan Kadar Dasar Semalaman (Overnight Policy Rate, OPR) secara berturut-turut untuk membiayai semula hutang dan membina penampakan tunai. Hutang luar negeri bagi sektor syarikat korporat bukan kewangan meningkat sebanyak 5.1%, didorong oleh peminjaman tambahan oleh syarikat perkilangan dalam sektor tenaga boleh diperbaharui serta elektrik dan elektronik (E&E). Sektor-sektor ini secara relatif kekal terlindung daripada gangguan operasi akibat pelaksanaan semula sekatan kawalan pergerakan pada separuh kedua tahun 2020. Dalam kalangan PKS, yang secara kolektif mencakupi 15.8% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan, permintaan untuk pembiayaan secara relatif masih kukuh, dengan hampir 162,000 permohonan pinjaman diterima oleh bank pada separuh kedua tahun 2020, berbanding dengan 123,500 permohonan secara purata untuk tempoh yang sama antara tahun 2017 hingga 2019. Namun begitu, jumlah yang dipinjam oleh PKS ternyata lebih rendah, dengan saiz purata permohonan pinjaman modal kerja baharu dalam kalangan PKS adalah sehingga 40% lebih rendah daripada saiz permohonan sebelum bermulanya pandemik. Secara keseluruhan, nisbah hutang syarikat korporat bukan kewangan kepada keluaran dalam negeri kasar (KDNK) meningkat kepada 110%, disebabkan terutamanya oleh KDNK yang lebih lemah pada tahun 2020 (Rajah 1.6).

⁸ Mencakupi 1.1% daripada jumlah pinjaman sistem perbankan.

⁹ Merujuk pinjaman dan pembiayaan, melainkan jika dinyatakan sebaliknya.

Rajah 1.6: Sektor Perniagaan – Nisbah Hutang Syarikat Korporat Bukan Kewangan kepada KDNK dan Kadar Pertumbuhan Tahunan Hutang Agregat



[...] merujuk kadar pertumbuhan tahunan hutang agregat syarikat korporat bukan kewangan

Sumber : Bank Negara Malaysia

Bagi membantu perniagaan mengharungi tempoh yang mencabar ini, sokongan pembiayaan terus tersedia kepada perniagaan yang layak dan berdaya maju menerusi skim seperti Skim Jaminan PRIHATIN Danajamin (Danajamin PRIHATIN Guarantee Scheme, DPGS), serta jaminan kredit oleh Perbadanan Jaminan Kredit (Credit Guarantee Corporation Malaysia Berhad, CGC) dan Syarikat Jaminan Pembiayaan Perniagaan Berhad (SJPP). Bank turut memperuntukkan dana untuk menguruskan kesan terhadap industri yang paling teruk terjejas akibat langkah pembendungan tersebut, melalui Pembiayaan Pelancongan PENJANA (PENJANA Tourism Financing, PTF) dan Kemudahan Bantuan dan Pemulihan Bersasar (Targeted Relief and Recovery Facility, TRRF), serta memudahkan inovasi dan pelaburan modal melalui Dana Kemudahan Teknologi Tinggi - Aspirasi Pelaburan Nasional (High Tech Facility- National Investment Fund, HTF-NIA). Semua dana ini, bersama-sama dengan Kemudahan Bantuan Khas yang diperuntukkan pada separuh tahun pertama 2020, telah memperkukuh aliran kredit bank kepada perniagaan dalam persekitaran penghindaran risiko yang lebih tinggi (sila rujuk Rencana Maklumat 'Pemahaman Tentang Keadaan Kredit Menerusi Kaji Selidik').

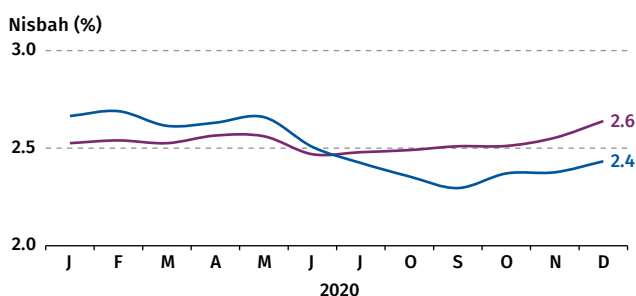
Bantuan bayaran balik pinjaman yang diberikan oleh bank setakat ini telah membendung sebarang peningkatan kemungkiran yang ketara, dengan nisbah pinjaman terjejas perniagaan secara keseluruhan pada 2.6% (Rajah 1.7). Penurunan gred dalam bon korporat dan sukuk berpenarafan domestik juga terhad (2020: 7; 2019: 7), sekali gus

mencerminkan kedudukan kewangan yang lebih kukuh secara relatif¹⁰ bagi syarikat-syarikat yang memanfaatkan pasaran bon domestik.

Walaupun risiko untuk beberapa sektor kekal tinggi, institusi perbankan terus mempunyai penampakan yang mencukupi untuk menghadapi potensi kerugian kredit

Walaupun bagaimanapun, penunjuk berpandangan ke hadapan institusi perbankan menjangkakan keadaan perniagaan akan terus lemah pada tempoh yang akan datang. Bahagian pinjaman perniagaan dengan risiko kredit yang lebih tinggi¹¹ berdasarkan laporan bank meningkat lagi sehingga bulan Disember 2020 (15.7%; Jun 2020: 14.1%), terutamanya bagi syarikat dalam sektor-sektor yang sangat terdedah kepada pandemik ini. Bilangan perniagaan yang terlibat dengan pelan bantuan bayaran balik pinjaman juga bertambah, didorong oleh PKS setelah berakhirnya moratorium pinjaman secara automatik, walaupun bahagian jumlah akaun pinjaman perniagaan kekal sederhana (9.7% setakat bulan Disember 2020). Hal ini menandakan kebanyakan peminjam dapat meneruskan bayaran balik pinjaman apabila perniagaan mereka semakin pulih. Meskipun sebahagian besar syarikat yang meraih manfaat daripada bantuan bayaran balik pinjaman ialah PKS (mencakupi 90% daripada

Rajah 1.7: Sektor Perniagaan – Pinjaman Terjejas Kasar



— Perniagaan keseluruhan: Pinjaman terjejas kasar
— PKS: Pinjaman terjejas kasar

Sumber: Bank Negara Malaysia

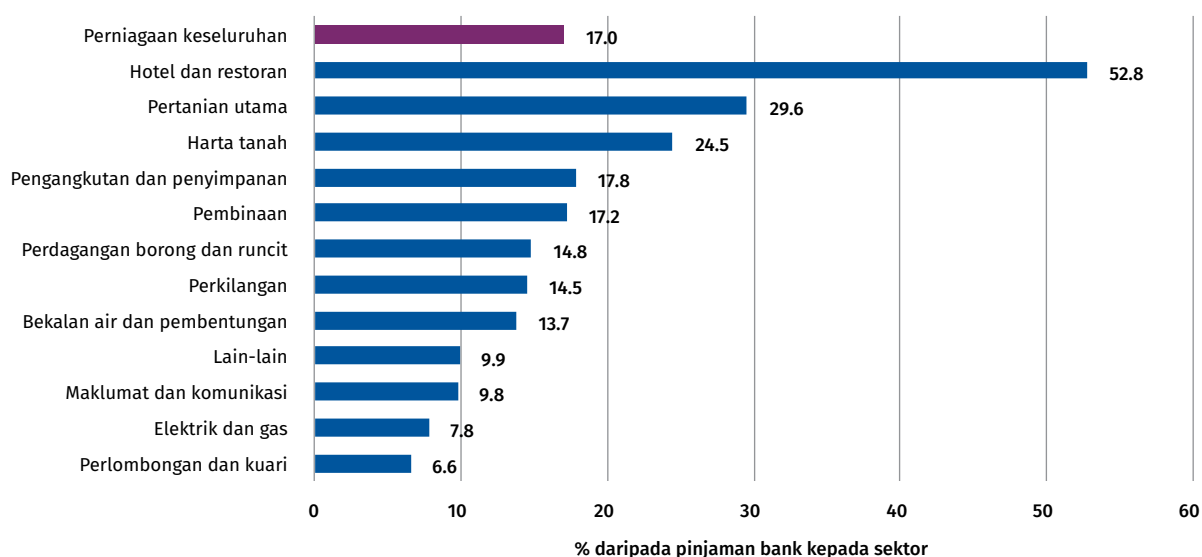
¹⁰ Lebih 90% daripada bon berpenarafan yang terkumpul mempunyai penarafan sekurang-kurangnya AA, menandakan keupayaan yang kukuh untuk membayar balik pinjaman secara tepat pada masanya.
¹¹ Diklasifikasikan sebagai pinjaman Tahap 2 di bawah Piawaian Pelaporan Kewangan Malaysia 9 (Malaysian Financial Reporting Standard 9, MFRS 9).

jumlah akaun pinjaman yang diluluskan untuk penjadualan semula dan penstrukturan semula (*rescheduling and restructuring, R&R*)), sebilangan besar syarikat bukan PKS yang beroperasi dalam sektor yang terjejas akibat COVID-19 turut memohon R&R untuk mengurus obligasi mereka. Dari segi nilai, jumlah pinjaman perniagaan di bawah bantuan bayaran balik pinjaman mencakupi 17% daripada jumlah pinjaman perniagaan (Rajah 1.8).

Penularan semula kes COVID-19 pada awal tahun 2021 telah menghalang pemulihan sesetengah perniagaan buat sementara waktu, dengan syarikat-syarikat dalam sektor tertentu mengubah jangkaan awal mereka bahawa keadaan operasi akan bertambah baik pada tahun itu. Meskipun prospek

bagi sektor-sektor ini dijangka terus mencabar, pelonggaran langkah pembendungan baru-baru ini, pemberian vaksin, dan bantuan bayaran balik pinjaman yang berterusan daripada bank dijangka mengurangkan sebarang kenaikan yang ketara dalam pinjaman berisiko. Penambahbaikan dalam ekonomi global dan dalam negeri seharusnya mengukuhkan lagi keupayaan membayar balik hutang, seiring dengan dasar sokongan secara lebih bersasar. Institusi perbankan terus mempunyai penampakan yang mencukupi untuk menghadapi peningkatan kerugian kredit yang dijangka daripada sektor perniagaan, disokong oleh peruntukan awalan yang disediakan pada tahun 2020 (untuk butiran lanjut sila rujuk Bab 'Kekukuhan dan Daya Tahan Institusi Kewangan').

Rajah 1.8: Sektor Perniagaan – Bahagian Pinjaman yang Menjalani Penjadualan Semula dan Penstrukturan Semula Mengikut Sektor



Sumber: Bank Negara Malaysia

Pemahaman Tentang Keadaan Kredit Menerusi Kaji Selidik

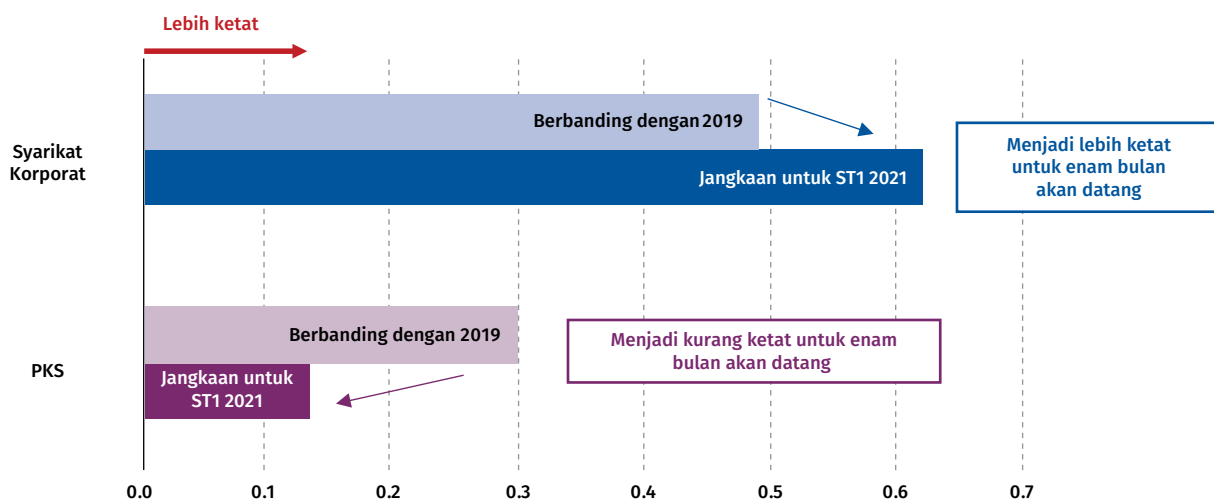
Rencana maklumat ini meninjau keadaan kredit perniagaan pada tahun 2020 dan prospek bagi tahun 2021 berikutan peningkatan risiko kredit dan kerugian pinjaman lebih tinggi yang dialami oleh institusi perbankan. Rencana ini meneliti pemahaman yang mendalam daripada kaji selidik dari sudut penawaran¹² dan permintaan¹³ yang dijalankan oleh Bank pada suku keempat tahun 2020.

Keupayaan institusi perbankan untuk memberikan pinjaman kekal kukuh, namun kesanggupan mengambil risiko menjadi lebih berhati-hati

Secara agregat, sasaran awalan pemberian pinjaman bagi tahun 2021 merentas bank menunjukkan bahawa sistem perbankan lebih daripada berupaya untuk menyokong permintaan kredit selaras dengan unjuran pertumbuhan KDNK. Keadaan ini disokong oleh keupayaan bank untuk memberikan pinjaman berdasarkan penampakan modal, pendanaan dan mudah tunai yang kukuh. Walau bagaimanapun, risiko kredit yang lebih ketara dan pinjaman terjejas serta kos-kos lain yang berkaitan yang semakin meningkat telah menyebabkan lebih banyak aktiviti penghindaran risiko dan hal ini boleh mempengaruhi keputusan bank dalam pemberian pinjaman tertentu. Berdasarkan prospek ekonomi yang sangat tidak menentu dan kebergantungannya terhadap kemajuan pemvaksinasi dan evolusi virus, bank mengambil pendekatan lebih berhati-hati dalam memenuhi permintaan kredit baharu. Risiko pembayaran balik pinjaman yang meningkat dengan ketara dan prospek makroekonomi yang masih tidak menentu kekal menjadi faktor utama yang boleh menjejaskan keadaan kredit pada tahun 2021.

Kaji selidik terhadap bank-bank menunjukkan bahawa keadaan kredit mungkin menjadi sedikit lebih ketat bagi peminjam korporat, manakala keadaan bagi PKS dijangka lebih mudah pada separuh pertama tahun 2021 berbanding dengan tahun 2020 (Rajah 1.9). Hal ini mencerminkan terutamanya saiz pinjaman syarikat korporat yang lebih besar dan lazimnya tidak bercagar. Sebaliknya, saiz pinjaman PKS pada amnya lebih kecil dan mempunyai cagaran, dan mereka terus menerima bantuan utama daripada pelbagai langkah kerajaan.

Rajah 1.9: Jangkaan Bank-bank bagi Perubahan dalam Keadaan Pembekalan Kredit Mengikut Saiz Perniagaan



Nota: Respons berwajaran bank-bank yang dikaji. Skor diperoleh mengikut mata asas bersih, iaitu dua bank dengan tahap pelonggaran dan pengetatan yang sama akan saling mengimbangi antara satu sama lain berdasarkan bahagian pinjaman masing-masing. Skala: Longgar dengan ketara (-2); Longgar sedikit (-1); Neutral (0); Ketat sedikit (+1); Ketat dengan ketara (+2)

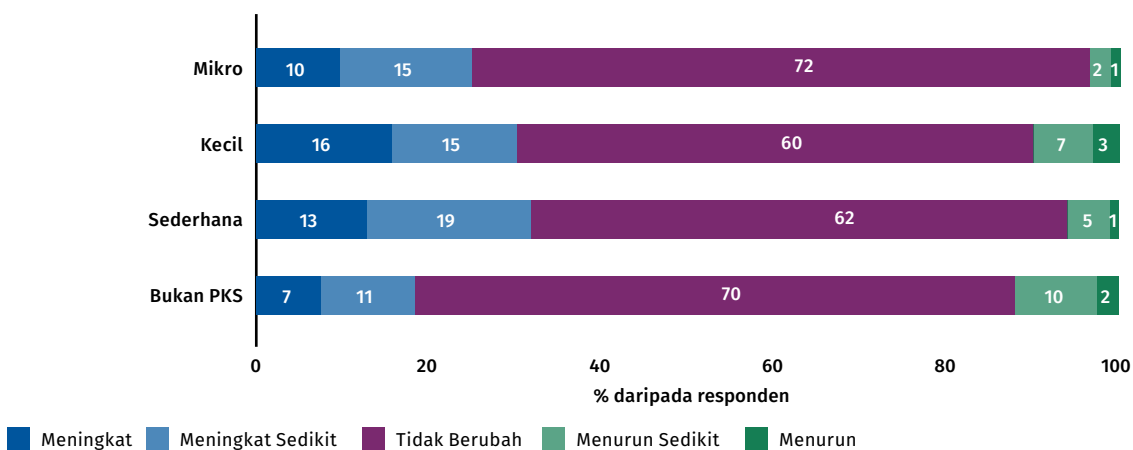
Sumber: Kaji Selidik Keadaan Kredit kepada Institusi Perbankan (S4 2020)

¹² Kaji Selidik Keadaan Kredit kepada Institusi Perbankan (S4 2020) mengkaji 17 buah bank, terdiri daripada kumpulan perbankan domestik, bank asing yang diperbadankan di Malaysia dan institusi kewangan pembangunan.

¹³ Kaji Selidik BNM terhadap Akses kepada Pembiayaan untuk Perniagaan 2020 mengkaji kira-kira 2,000 entiti perniagaan yang terdiri daripada perusahaan mikro, kecil, sederhana dan besar.

Kesanggupan bank mengambil risiko dengan lebih berhati-hati adalah selaras dengan persepsi perniagaan berhubung dengan keadaan pembiayaan. Berikutan penyambungan semula sebahagian daripada kegiatan ekonomi pada bulan Mei 2020 selepas sekatan pergerakan dilonggarkan, sektor perniagaan menunjukkan permintaan terhadap pembiayaan bank bertambah baik namun tanggapan terhadap ketersediaan bank memberikan pembiayaan dianggap lebih rendah. Hal ini menghasilkan jurang pembiayaan¹⁴ yang lebih besar sepanjang enam bulan lalu. Perniagaan kecil merupakan kumpulan yang paling terjejas akibat jurang pembiayaan ini. Sekitar 32% daripada PKS menunjukkan jurang pembiayaan yang lebih besar. Sebaliknya, kedudukan perniagaan besar pula adalah lebih baik, dengan 82% daripadanya melaporkan jurang pembiayaan sama ada tidak berubah atau semakin kecil (Rajah 1.10). Meskipun bank melaporkan keadaan kredit yang lebih ketat dialami oleh syarikat bukan PKS, tanggapan syarikat bukan PKS bahawa keadaan kredit lebih menggalakkan mungkin disebabkan oleh hubungan mereka yang lebih kukuh dengan bank. Hubungan ini seterusnya membolehkan rundingan yang lebih khusus bagi permohonan pinjaman. Perniagaan yang lebih besar juga boleh bergantung pada pelbagai sumber pembiayaan seperti pasaran modal dan dana dalaman. Setelah mengambil kira semua faktor ini, syarikat bukan PKS mungkin menganggap bahawa kekangan bagi ketersediaan pembiayaan adalah lebih rendah.

Rajah 1.10: Permintaan Syarikat/Firma untuk Pembiayaan Bank berbanding dengan Tanggapan Mengenai Ketersediaan untuk Pembiayaan Bank, ST2 2020



Nota: Rajah menunjukkan perbezaan antara jawapan individu terhadap permintaan untuk pembiayaan bank dengan tanggapan mengenai ketersediaan pembiayaan bank bagi 6 bulan terakhir tahun 2020, mengikut skala 'Berkurang', 'Tidak berubah' dan 'Meningkat'. Peningkatan jurang pembiayaan diwakili oleh peningkatan permintaan untuk pembiayaan bank dan/atau pengurangan dalam tanggapan ketersediaan pembiayaan bank

Sumber: Kaji Selidik BNM terhadap Akses kepada Pembiayaan untuk Perniagaan 2020

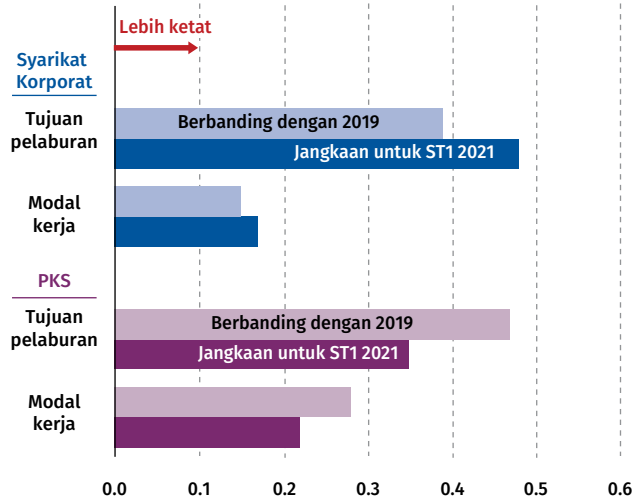
Selaras dengan kebimbangan yang lebih besar mengenai risiko pembayaran balik pinjaman, penawaran kredit mungkin lebih diutamakan bagi pembiayaan modal kerja yang tempohnya lebih pendek berbanding dengan pembiayaan untuk pelaburan dan perbelanjaan modal (Rajah 1.11). Keadaan ini secara amnya sejajar dengan keperluan pembiayaan perniagaan berdasarkan perniagaan yang ditinjau dalam kaji selidik, yang turut melaporkan permintaan lebih tinggi untuk modal kerja berbanding dengan pembiayaan bagi perbelanjaan modal untuk enam bulan pertama tahun 2021 (Rajah 1.12). Bagi jangka lebih panjang, permintaan terhadap pembiayaan pelaburan dijangka meningkat. Bank-bank mempunyai keupayaan untuk memenuhi peningkatan dalam permintaan ini, dengan sokongan padu daripada kekukuhan dan kadar pemulihan ekonomi yang bertambah baik.

Pengurangan OPR sebanyak 125 mata asas secara kumulatif pada tahun 2020 juga telah mengurangkan kadar rintangan¹⁵ (*hurdle rates*) dalaman bank dan membantu menstabilkan kadar faedah pembiayaan.

¹⁴ Perubahan dalam jurang pembiayaan ditakrifkan sebagai perbezaan antara perubahan dalam permintaan syarikat untuk pembiayaan bank dengan perubahan dalam tanggapan ketersediaan pembiayaan bank. Peningkatan jurang pembiayaan akan digambarkan oleh peningkatan permintaan untuk pembiayaan bank dan/atau pengurangan dalam tanggapan ketersediaan pembiayaan bank.

¹⁵ Kadar rintangan merujuk tahap pulangan modal terlaras risiko dalam penentuan harga apabila pendapatan bank daripada pemberian pinjaman adalah mencukupi untuk menampung kerugian kredit yang dijangka, kos pendanaan berkaitan dan overhead.

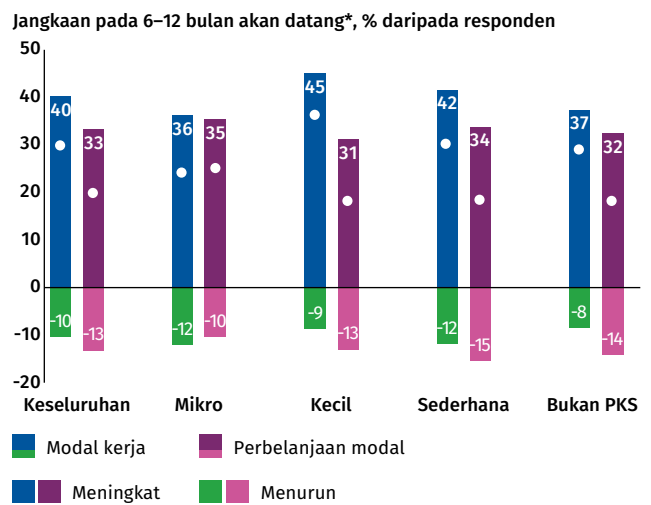
Rajah 1.11: Jangkaan Bank-bank terhadap Perubahan Keadaan Pembekalan Kredit Mengikut Tujuan Pembiayaan



Nota: Respons berujaran bank-bank yang dikaji. Skor diperoleh mengikut mata asas bersih, iaitu dua bank dengan tahap pelonggaran dan pengetatan yang sama akan saling mengimbangi antara satu sama lain berdasarkan bahagian pinjaman masing-masing. Skala: Longgar dengan ketara (-2); Longgar sedikit (-1); Neutral (0); Ketat sedikit (+1); Ketat dengan ketara (+2)

Sumber: Kaji Selidik Keadaan Kredit kepada Institusi Perbankan (S4 2020)

Rajah 1.12: Jangkaan Syarikat/Firma terhadap Perubahan Permintaan untuk Pembiayaan Mengikut Tujuan Pembiayaan



* Responden diminta memberikan jangkaan permintaan mereka terhadap modal kerja dan perbelanjaan modal pada 6-12 bulan akan datang, mengikut skala daripada 'Menurun', 'Tidak berubah' dan 'Meningkat'. Responden yang menjawab 'Tidak berubah' atau 'Tidak berkaitan' tidak termasuk dalam rajah ini. Data bersih (ditunjukkan sebagai tandak titik) ialah perbezaan antara peratusan responden yang menjawab 'Meningkat' dan 'Menurun' bagi setiap kategori peruntukan pembiayaan

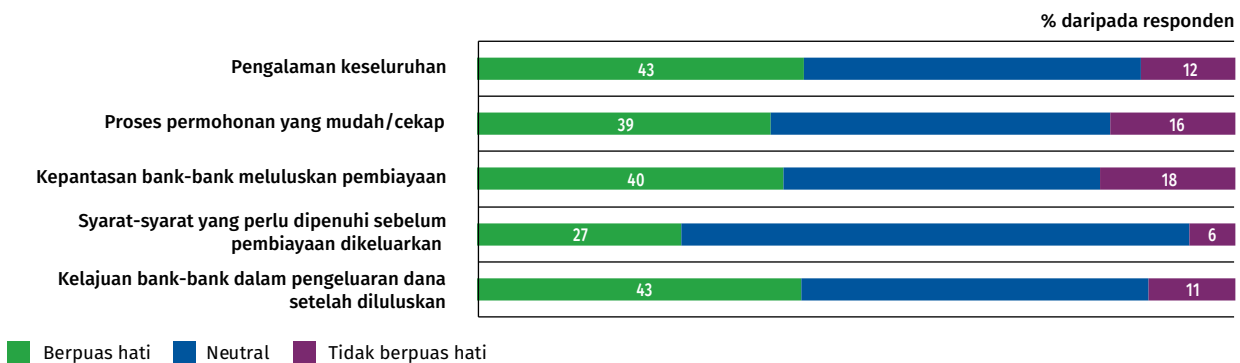
Sumber: Kaji Selidik BNM terhadap Akses kepada Pembiayaan untuk Perniagaan 2020

Walau bagaimanapun, persaingan sengit untuk mendapatkan pelanggan sejak beberapa tahun lalu telah membawa kepada penentuan harga secara agresif dan penurunan dalam keuntungan. Meskipun bank secara umumnya mengekalkan kadar pinjaman efektif yang melebihi kadar rintangan, kerugian pinjaman yang lebih besar boleh menghakis penampungan keuntungan serta menjejaskan penentuan harga dan penawaran kredit, terutamanya bagi segmen yang lebih berisiko tinggi.

Dalam tempoh terdekat, langkah pengetatan bukan berkaitan harga adalah dijangka lebih meluas dalam kalangan bank yang dikaji. Hal ini termasuk kriteria penskoran kredit dan keperluan cagaran yang lebih ketat, keperluan membuat perjanjian pinjaman (*loan covenants*) dan penetapan had saiz pinjaman maksimum. Semakan latar belakang yang lebih mendalam dan tindakan yang lebih proaktif, seperti penggunaan sumber maklumat alternatif, serta perbincangan dan interaksi yang lebih kerap dengan peminjam perniagaan turut dijalankan bagi menilai keadaan kewangan dan operasi mereka dengan lebih teliti. Langkah-langkah ini didapati tidak menimbulkan masalah yang besar kepada peminjam, dengan 88% entiti perniagaan memberikan maklum balas positif atau neutral mengenai proses bank (Rajah 1.13). Secara amnya, pengalaman positif dikaitkan dengan proses penambahbaikan yang mengurangkan masalah dan memudahkan kekangan yang dihadapi oleh peminjam semasa PKP.¹⁶ Hal ini seterusnya membantu mempercepat proses kelulusan dan pengeluaran kredit meskipun keadaan operasi yang mencabar. Penambahbaikan proses ini termasuklah penggunaan proses dalam talian dan templat pembiayaan yang semakin meningkat bagi memudahkan kelulusan penjamin, lawatan ke tapak secara maya dan fleksibiliti terhadap beberapa syarat terdahulu yang khusus bagi pengeluaran pinjaman.

¹⁶ Disokong oleh Kaji Selidik Keadaan Kredit kepada Institusi Perbankan (S4 2020).

Rajah 1.13: Pendapat Syarikat/Firma terhadap Proses-proses Perbankan



Sumber: Kaji Selidik BNM terhadap Akses kepada Pembiayaan untuk Perniagaan 2020

Langkah-langkah diperkenalkan bagi menangani risiko terhadap kestabilan kewangan

Berdasarkan persekitaran semasa, penyelarasan dalam kesanggupan bank mengambil risiko adalah dijangka dan merupakan langkah yang berhemat. Walau bagaimanapun, penghindaran risiko yang berlebihan oleh bank juga boleh menimbulkan risiko kepada kestabilan kewangan. Oleh itu, tindak balas dasar semasa krisis ini bertujuan menyokong aliran kredit kepada ekonomi, khususnya kepada peminjam dan sektor berdaya maju yang mungkin terjejas secara tidak setara ekoran tindakan bank yang lebih berhati-hati dalam pemberian pinjaman. Langkah-langkah dasar yang diperkenalkan telah dan akan terus menyokong aktiviti pengantaraan dalam persekitaran semasa yang bercirikan risiko kredit yang lebih ketara. Pertama, keadaan pembiayaan kekal kondusif berikutan dasar monetari yang terus akomodatif. Kedua, program Bantuan Bayaran Balik Pinjaman Bersasar yang memberikan pilihan pembayaran balik secara fleksibel terus disediakan kepada peminjam yang memerlukannya. Ketiga, pelanjutan fleksibiliti pengawalseliaan telah meningkatkan keupayaan kewangan dan operasi bank untuk membantu peminjam sedia ada dan baharu. Keempat, pelbagai kemudahan pembiayaan disediakan di bawah Tabung BNM untuk PKS, dan skim jaminan kredit bagi PKS dan syarikat korporat telah menyokong aliran kredit yang berterusan kepada perniagaan berdaya maju dalam keadaan penghindaran risiko kredit yang lebih ketara.

Setelah memasuki krisis ini dengan kedudukan modal dan mudah tunai yang teguh, industri perbankan terus berada pada kedudukan yang baik untuk memudahkan aliran kredit kepada ekonomi. Walau bagaimanapun, keputusan-keputusan mikro dalam pemberian pinjaman oleh bank boleh menghasilkan kesan tidak seimbang kepada perniagaan yang terjejas akibat pandemik ini. Apabila pemulihan ekonomi menjadi lebih teguh, kesan pandemik ini dijangka luput dan pelonggaran keadaan kredit akan menjadi lebih menyeluruh.

Mekanisme Penyelesaian Hutang bagi Perniagaan Berdaya Maju yang Menghadapi Kesukaran Kewangan Sementara

Rangka kerja penyelesaian hutang yang kukuh kekal mustahak untuk mengurangkan curam ketaksolvenan (*insolvency cliff*) dan memberikan sokongan yang penting kepada syarikat yang bermasalah tetapi berdaya maju. Semasa tempoh krisis, jumlah syarikat yang menghadapi keadaan sedemikian boleh mencetuskan prosiding kebangkrutan pramatang yang meluas dan merencatkan pemulihan ekonomi. Berbekalkan pengalaman daripada Krisis Kewangan Asia (Asian Financial Crisis, AFC), Malaysia telah mewujudkan mekanisme penstrukturan semula hutang di luar mahkamah yang mantap untuk segmen perniagaan yang berbeza. Ditambah pula dengan mekanisme penyelamat korporat yang dibenarkan oleh mahkamah, sektor perniagaan boleh menggunakan platform berbeza yang memudahkan penyelesaian hutang dengan pemiutang secara cekap dan berkesan. Mekanisme ini secara kolektif bertujuan:

- Membantu usaha pemulihan kedudukan kewangan dan aliran tunai serta mengelakkan kegagalan pramatang peminjam yang berdaya maju;
- Meningkatkan kepantasan dan nilai pemulihan hutang; dan
- Mengurangkan potensi kerugian kepada institusi kewangan yang boleh menjejaskan pertumbuhan ekonomi dan prospek pemulihan.

Kesan COVID-19 yang ketara terhadap banyak perniagaan menekankan betapa pentingnya peranan mekanisme ini yang terus diperkukuh untuk meningkatkan keberkesannya.

Mekanisme Penyelamat Korporat yang Dibenarkan oleh Mahkamah

Perniagaan berdaya maju yang menghadapi kesukaran dalam membayar balik obligasi hutang mereka boleh menggunakan tiga mekanisme penyelamat berbeza yang dibenarkan mahkamah di bawah Akta Syarikat 2016 (Companies Act 2016, CA 2016). CA 2016 memperkenalkan dua mekanisme penyelamat baharu, iaitu Perkiraan Sukarela Korporat (Corporate Voluntary Arrangement, CVA) dan Pengurusan Kehakiman (Judicial Management, JM), di samping Skim Perkiraan (Scheme of Arrangement, SOA) yang telah digunakan secara meluas sebagai alat pemulihan untuk perniagaan (Jadual 1.1).

Baru-baru ini, Suruhanjaya Syarikat Malaysia turut mengeluarkan dokumen konsultasi berhubung dengan Rang Undang-undang Syarikat (Pindaan) 2020, yang akan meluaskan skop mekanisme penyelamat ini dan pada masa yang sama menerapkan perlindungan yang mencukupi¹⁷ terhadap potensi penyalahgunaan. Rang undang-undang ini akan dilengkapi dengan usaha berterusan untuk mempertingkatkan keupayaan sistem mahkamah di Malaysia bagi menyokong pelaksanaan mekanisme ini secara berkesan. Pada tahun 2020, kadar penggunaan mekanisme penyelamat yang dibenarkan mahkamah ini sudah pun mencatat peningkatan yang ketara (2020: 53; 2019: 30)¹⁸ apabila lebih banyak peminjam memohon bantuan penyelesaian, terutamanya memandangkan ketidakpastian berlarutan yang berkaitan dengan pandemik.

¹⁷ Perlindungan ini termasuk mengkanunkan peruntukan, antara lainnya bagi memperkasa Mahkamah untuk memberikan moratorium secara automatik kepada SOA, membenarkan keutamaan paling penting untuk pembiayaan penyelamat, memperkenalkan mekanisme pemaksaan pelan pengorganisasian semula (*cramdown*) merentas kelas pemiutang dan menahan pelupusan harta semasa moratorium.

¹⁸ Sehingga Disember 2020 (Sumber: Suruhanjaya Syarikat Malaysia).

Jadual 1.1: Mekanisme Penyelamat Korporat yang Dibenarkan oleh Mahkamah

	Perkiraan Sukarela Korporat	Pengurusan Kehakiman	Skim Perkiraan
Tarikh penubuhan	2016	2016	1965
Proses	<ul style="list-style-type: none"> • Penstrukturan diselia oleh pihak pengurusan syarikat tanpa banyak penglibatan pihak mahkamah • Seorang pengamal insolvensi, iaitu individu yang boleh dilantik oleh lembaga pengarah syarikat, akan menilai daya maju skim 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuasa pengurusan syarikat akan diletakkan di bawah pengurus kehakiman yang dilantik oleh mahkamah, yang akan menyediakan skim penstrukturan semula dan mengurus hal ehwal dan harta syarikat peminjam 	<ul style="list-style-type: none"> • Perkiraan dengan kelulusan mahkamah diatur antara syarikat dengan pemiutang • Selepas pemfailan permohonan, mahkamah boleh melantik seorang penyelesaian (<i>liquidator</i>) untuk menilai daya maju skim yang dicadangkan untuk perkiraan tersebut
Moratorium	<ul style="list-style-type: none"> • Selepas dokumen diserahkan kepada mahkamah, moratorium maksimum selama 28 hari akan diberikan secara automatik, dan boleh dilanjutkan sehingga 60 hari 	<ul style="list-style-type: none"> • Selepas pemfailan permohonan, moratorium akan berkuat kuasa secara automatik selama 6 bulan dan boleh dilanjutkan selama 6 bulan lagi dengan kebenaran mahkamah 	<ul style="list-style-type: none"> • Selepas permohonan, mahkamah boleh mengenakan perintah larangan untuk 3 bulan pertama, yang boleh dibaharui sehingga 9 bulan lagi, tertakluk pada kehendak awal statutori yang perlu dipenuhi
Kelayakan permohonan	<ul style="list-style-type: none"> • Kecuali: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Syarikat awam ▪ Syarikat persendirian dengan pemiutang bercagar ▪ Pemegang lesen di bawah Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 (APK 2013), Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 (APKI 2013) dan Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 (CMSA 2007) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kecuali: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Syarikat awam ▪ Pemegang lesen di bawah APK 2013, APKI 2013 dan CMSA 2007 	<ul style="list-style-type: none"> • Semua syarikat
Penyeliaan mahkamah	Minimum (untuk pemfailan dokumen perkiraan sukarela korporat sahaja)	Minimum (untuk pemberian perintah pengurusan kehakiman sahaja)	Ya

Sumber: Akta Syarikat 2016

Mekanisme Penyelamat di Luar Mahkamah

Bank telah mewujudkan dua platform penyelesaian hutang di luar mahkamah, iaitu Jawatankuasa Penyusunan Semula Hutang Korporat (Corporate Debt Restructuring Committee, CDRC) dan Skim Penyelesaian Pinjaman Kecil (Small Debt Resolution Scheme, SDRS) (Gambar Rajah 1.1). Platform ini membantu perniagaan menstrukturkan semula hutang tanpa perlu menggunakan prosiding undang-undang yang rumit, berkos tinggi dan memakan masa. Mekanisme di luar mahkamah ini memberikan fleksibiliti yang lebih besar dari segi skop, saiz dan tumpuan penyelesaian hutang untuk mengambil kira keadaan semasa. Ketika krisis, fleksibiliti ini boleh merangkumi keupayaan untuk menyesuaikan proses dan sumber dengan lebih cepat bagi mengurangkan risiko sistemik daripada syarikat yang bermasalah. Mekanisme ini juga dapat mengelakkan sistem mahkamah menjadi terlalu sesak, terutamanya semasa krisis. Platform di luar mahkamah ini, bersama-sama dengan peningkatan keupayaan bank untuk mengurus penyelesaian hutang sejak AFC, telah membolehkan kejayaan pelan penstrukturkan semula hutang bagi PKS dan syarikat korporat.

Gambar Rajah 1.1: Jawatankuasa Penyusunan Semula Hutang Korporat dan Skim Penyelesaian Pinjaman Kecil

Jawatankuasa Penyusunan Semula Hutang Korporat (CDRC)

CDRC ditubuhkan pertama kali pada tahun 1998 untuk membantu penyelesaian hutang semasa AFC. Jawatankuasa ini diaktifkan semula pada tahun 2009 sebagai satu platform penyelesaian hutang di luar mahkamah untuk syarikat yang berdaya maju dan para pemiutang mengatur penyelesaian yang wajar dan holistik untuk melunaskan obligasi hutang (iaitu, pinjaman bank dan/atau sekuriti hutang). Dengan mengambil pengalaman berdasarkan Pendekatan London (*London Approach*) di United Kingdom, CDRC dipandu oleh prinsip yang memastikan layanan saksama kepada peminjam namun masih memaksimumkan nilai bagi pemiutang kewangan.

CDRC membantu penyelesaian pengurusan hutang bagi syarikat yang memenuhi kriteria yang berikut:

- i. Keberhutangan agregat berjumlah sekurang-kurangnya RM10 juta;
- ii. Berhutang dengan sekurang-kurangnya dua pemiutang kewangan;
- iii. Tidak berada dalam status penerimaan (*receivership*) atau penyelesaian (*liquidation*), kecuali dalam hal hutang syarikat di mana penerima (*receiver*) telah dilantik untuk aset tertentu sahaja dan para pengarah masih mengawal keseluruhan operasi syarikat; dan
- iv. Menghadapi kesukaran untuk mengurus obligasi hutang mereka tetapi belum mungkir, jika syarat bagi kriteria (i) & (ii) dipenuhi.

CDRC telah membantu 38 syarikat menyelesaikan RM14.1 bilion hutang agregat sejak tahun 2009.

Skim Penyelesaian Pinjaman Kecil (SDRS)

SDRS ditubuhkan pada tahun 2003 sebagai platform untuk institusi kewangan dan PKS yang berdaya maju merangka penyelesaian hutang tanpa menggunakan saluran undang-undang. Hal ini memberikan PKS peluang untuk memberi fokus kepada rancangan memulihkan perniagaan mereka.

SDRS menyokong rancangan penyelesaian pinjaman PKS yang memenuhi kriteria yang berikut:

- i. PKS mempunyai pembiayaan perniagaan daripada institusi kewangan yang menyertai SDRS;¹
- ii. Pemilik/pemegang saham/penjamin perniagaan tidak mufis; dan
- iii. Perniagaan bukan dalam proses tindakan undang-undang, misalnya, syarikat sedang dalam perintah penggulungan, syarikat telah digulung/ dalam penerimaan, penerima dan pengurus telah dilantik atau pengurus kehakiman telah dilantik di bawah pengurusan kehakiman.

Selain itu, perniagaan yang telah berhenti beroperasi juga layak untuk memohon untuk menyertai SDRS, dengan syarat pemilik perniagaan memiliki sumber pendapatan lain bagi memenuhi obligasi pembayaran balik pinjaman.

SDRS telah membantu penyelesaian pinjaman lebih 1,300 PKS dengan jumlah hutang sebanyak RM2 bilion sejak tahun 2003.

¹ Semua bank perdagangan, bank-bank Islam dan institusi kewangan pembangunan di bawah Akta Institusi Kewangan Pembangunan 2002

Sumber: Jawatankuasa Penyusunan Semula Hutang Korporat dan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)

Sejak pengaktifan semula CDRC pada tahun 2009, kriteria kemasukannya¹⁹ telah diperkemas beberapa kali untuk membantu lebih banyak syarikat. Sementara itu, SDRS telah diserapkan ke dalam Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) pada bulan September 2020. Langkah ini diambil untuk menggalakkan sinergi yang lebih padu, meluaskan kehadiran SDRS menerusi saluran dalam talian AKPK yang mantap dan mewujudkan platform sehenti yang menyediakan penstrukturkan semula hutang secara holistik serta pendidikan kewangan dan khidmat nasihat untuk individu dan PKS, termasuk usahawan mikro. Semua perubahan ini membolehkan CDRC dan SDRS menyokong secara berkesan pertambahan yang mungkin berlaku dalam bilangan syarikat yang memerlukan bantuan penstrukturkan semula, sekali gus mengurangkan kesan buruk kepada ekonomi dan risiko yang lebih luas kepada kestabilan kewangan.

¹⁹ Nilai ambang minimum bagi hutang agregat dipinda daripada RM100 juta kepada RM30 juta pada tahun 2010, dan dikurangkan selanjutnya kepada RM10 juta pada tahun 2017. Nilai ambang minimum bagi bilangan pemiutang kewangan yang memberikan hutang telah dipinda daripada tiga kepada dua pemiutang kewangan pada tahun 2010.

Sektor isi rumah secara keseluruhannya kekal berdaya tahan sepanjang krisis, namun sesetengah segmen mengalami tekanan kewangan yang meningkat

Pertumbuhan hutang isi rumah²⁰ kembali ke paras sebelum COVID-19 pada separuh kedua tahun 2020 apabila negara keluar daripada sekatan kawalan pergerakan yang ketat (Rajah 1.14). Pertumbuhan didorong terutamanya oleh pinjaman kenderaan dan perumahan, yang masing-masing berkembang sebanyak 6.1% dan 7.4% (Jun 2020: -0.7% dan 7.2%), hasil daripada tindak balas yang menggalakkan terhadap insentif cukai jualan dan perkhidmatan (*sales and service tax, SST*)²¹ bagi pembelian kenderaan motor dan pelbagai insentif pemilikan rumah. Pembiayaan peribadi turut mencatatkan pertumbuhan tahunan yang lebih tinggi sebanyak 7.1% (Jun 2020: 4.4%), sebahagiannya disebabkan oleh penangguhan bayaran balik pinjaman semasa tempoh moratorium pinjaman secara automatik. Secara agregat, nisbah hutang isi rumah kepada KDNK meningkat kepada 93.3% terutamanya disebabkan oleh KDNK yang kekal berada di bawah paras sebelum krisis (Rajah 1.15). Hutang isi rumah yang tinggi menimbulkan kebimbangan bahawa keadaan ini boleh membawa kepada penurunan leveraj yang pantas oleh isi rumah selepas krisis, lantas menjejaskan atau menyekat pemulihan ekonomi. Namun, tidak ada bukti yang jelas tentang hal ini dengan pengeluaran baharu pinjaman sistem perbankan kepada isi rumah mencecah 112% daripada paras pengeluaran pada tempoh yang sama tahun lepas.²² Pengeluaran pinjaman ini telah diberikan terutamanya kepada peminjam berpendapatan sederhana dan tinggi (71%) yang masih mampu menanggung lebih banyak hutang. Dalam kalangan peminjam berpendapatan rendah, langkah-langkah yang diambil sejak beberapa tahun lalu untuk menggalakkan amalan peminjaman yang lebih bertanggungjawab sebahagiannya telah mengurangkan kesan yang lebih buruk terhadap kewangan mereka. Pemberian pinjaman terus disokong oleh piawai pengunderaitan yang kukuh, dengan median keseluruhan nisbah khidmat

bayaran hutang (*debt service ratio, DSR*) yang stabil untuk pinjaman terkumpul dan baru diluluskan, masing-masing pada 35% dan 43%.

Kejutan baru-baru ini menekankan betapa pentingnya isi rumah mengumpulkan penampungan kewangan semasa ekonomi dalam keadaan baik. Penampungan ini membolehkan isi rumah menampung keperluan kewangan semasa keadaan ekonomi yang sukar dan seterusnya mengurangkan kesan terhadap aktiviti penggunaan dan keupayaan bayaran balik hutang. Bagi sebahagian besar peminjam isi rumah, penampungan kewangan secara amnya kekal utuh. Pertumbuhan aset kewangan terus mengatasi hutang, didorong oleh pertumbuhan deposit yang berterusan dan pemulihan dalam pemegangan amanah saham dan ekuiti (Rajah 1.16). Hal ini menunjukkan bahawa secara agregat, isi rumah masih dapat menambah kekayaan mereka dari segi kewangan dalam tempoh tersebut. Konsisten dengan trend ini, pada separuh kedua tahun 2020, bayaran balik pinjaman oleh isi rumah dalam sistem perbankan telah mencecah 93% daripada tahap yang dilihat dalam tempoh yang sama pada tahun sebelumnya,²³ menunjukkan bahawa kebanyakan peminjam telah menyambung semula bayaran balik pinjaman.

Walau bagaimanapun, seperti yang dinyatakan oleh Bank dalam penerbitan yang lalu, mereka yang berpendapatan kurang RM3,000 sebulan terus berdepan dengan kesukaran kewangan, dengan penampungan kewangan yang rendah dan leveraj²⁴ yang ketara lebih tinggi (Rajah 1.17). Peminjam berpendapatan kurang RM5,000 sebulan (Rajah 1.18) turut menunjukkan beberapa tanda tekanan kewangan seperti yang dilihat daripada profil isi rumah yang mendapatkan bantuan bayaran balik pinjaman. Para peminjam ini berkemungkinan berdepan dengan cabaran yang berterusan pada tahun 2021 memandangkan pemulihan yang tidak sekata dalam pasaran pekerja. Walau bagaimanapun, bank-bank kekal berdaya tahan terhadap risiko daripada sektor isi rumah, walaupun di bawah senario pengangguran dan guna tenaga tidak penuh yang dijangka lebih tinggi, yang menjejaskan lebih ramai peminjam isi rumah (rujuk Bab 'Kekukuhan dan Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk prospek yang lebih terperinci).

²⁰ Diberikan oleh institusi kewangan dan institusi kewangan bukan bank.

²¹ Berkuat kuasa mulai 15 Jun 2020 hingga 30 Jun 2021.

²² Tidak termasuk kad kredit. Statistik ini membandingkan jumlah pengeluaran dalam separuh kedua tahun 2020 berbanding dengan jumlah pengeluaran dalam separuh kedua tahun 2019.

²³ Tidak termasuk kad kredit.

²⁴ Diukur sebagai nisbah hutang terkumpul kepada pendapatan tahunan.

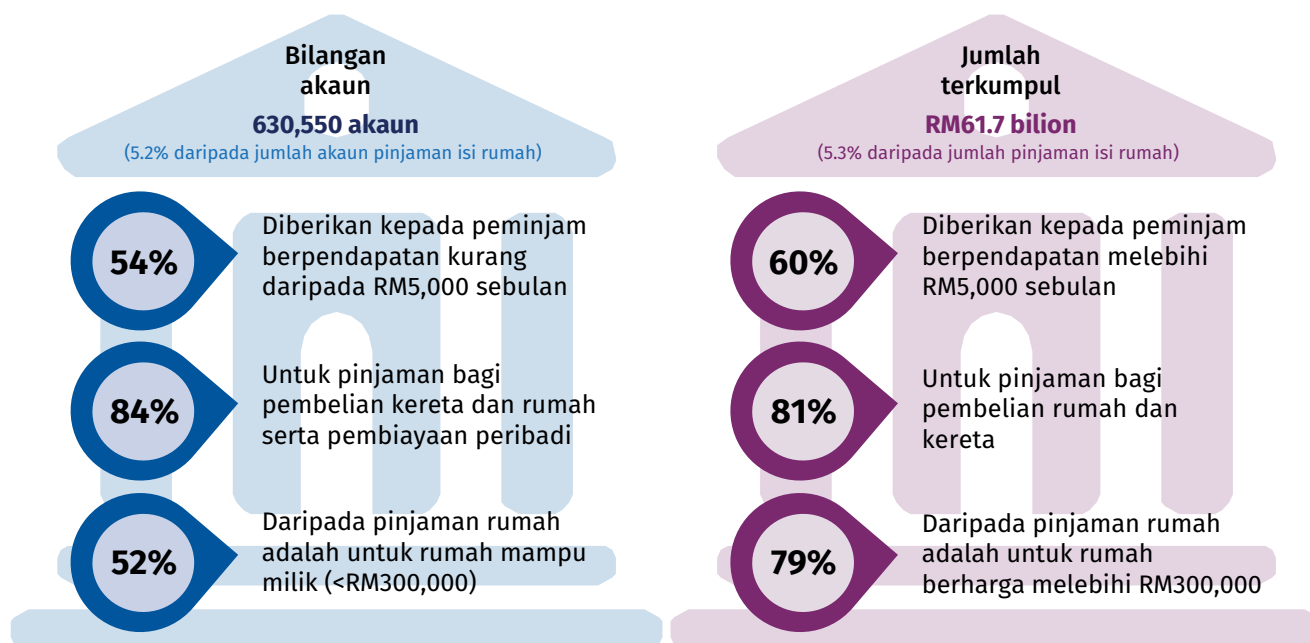
Program bantuan bayaran balik pinjaman oleh institusi perbankan dan langkah bantuan kerajaan terus memberikan sokongan kepada isi rumah yang menghadapi kesukaran, lantas memudahkan aliran tunai mereka sementara mereka pulih daripada kejutan pendapatan dan menghindarkan kerosakan yang lebih teruk terhadap sistem kewangan dan ekonomi. Keupayaan institusi perbankan menawarkan bantuan kepada isi rumah pada skala yang belum pernah berlaku sebelum ini disebabkan oleh pembentukan penampungan yang berhemat semasa ekonomi dalam keadaan yang baik. Berikutan berakhirnya moratorium bayaran balik pinjaman secara automatik, bank-bank terus menawarkan bantuan yang lebih bersasar kepada mereka yang memerlukan. Pada bulan Disember 2020, pinjaman isi rumah yang termasuk di bawah pelan bantuan bayaran balik pinjaman²⁵ berjumlah sebanyak 8.9% daripada jumlah akaun pinjaman isi rumah atau 11.1% daripada dedahan pinjaman isi rumah terkumpul. Daripada akaun ini, sebanyak 59% berada di bawah moratorium pinjaman, dengan 54% daripadanya terdiri daripada peminjam berpendapatan kurang RM5,000 sebulan (Gambar Rajah 1.2). Walaupun bantuan bayaran balik pinjaman menyokong

keupayaan para peminjam membayar balik hutang buat sementara waktu, pemulihan pendapatan dan penyambungan semula kegiatan ekonomi yang lebih meluas akan menjadi keutamaan supaya peminjam yang berdepan dengan kesukaran kewangan dapat mengekalkan keupayaan membayar balik hutang mereka dalam tempoh jangka panjang.

Bantuan bayaran balik pinjaman terus memberi sokongan kepada peminjam isi rumah yang terjejas akibat pandemik

Dengan langkah-langkah Bantuan Bayaran Balik Pinjaman Bersasar yang masih diteruskan, pinjaman terjejas dan delinkuen isi rumah dalam sistem perbankan hanya meningkat sedikit setelah berakhirnya moratorium pinjaman automatik secara menyeluruh (Rajah 1.19). Bank-bank terus giat berbincang dengan para peminjam, terutamanya mereka yang berada dalam kumpulan berpendapatan lebih rendah dan sektor pekerjaan yang lebih

Gambar Rajah 1.2: Sektor Isi Rumah – Profil Akaun di bawah Moratorium Pinjaman

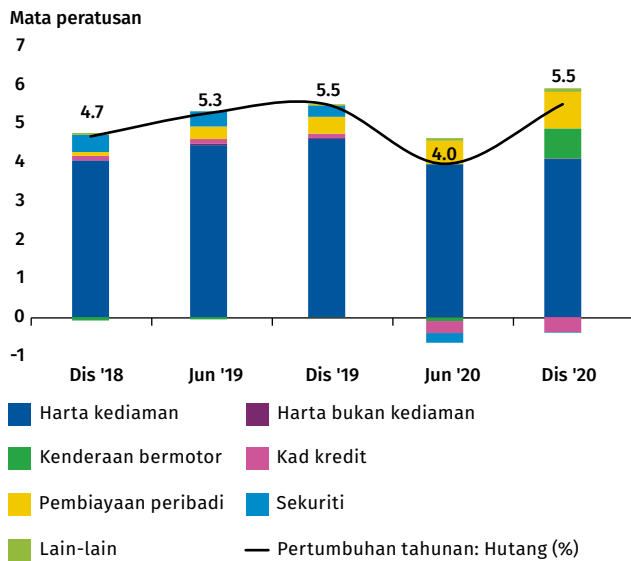


Nota: Moratorium pinjaman yang diberikan oleh bank-bank perdagangan dan bank-bank Islam serta institusi kewangan pembangunan utama

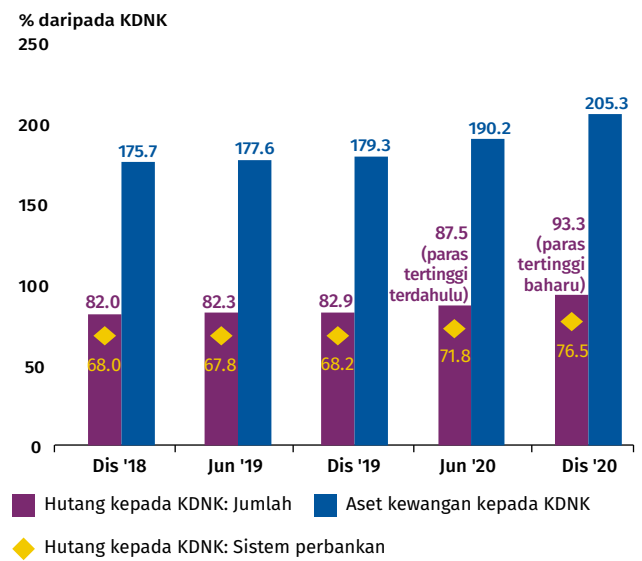
Sumber: Bank Negara Malaysia

²⁵ Sama ada dalam bentuk moratorium bayaran balik pinjaman atau bayaran ansuran yang dikurangkan. Angka berdasarkan permohonan bantuan bayaran balik pinjaman yang diluluskan oleh institusi perbankan dan kemudiannya diterima oleh pelanggan.

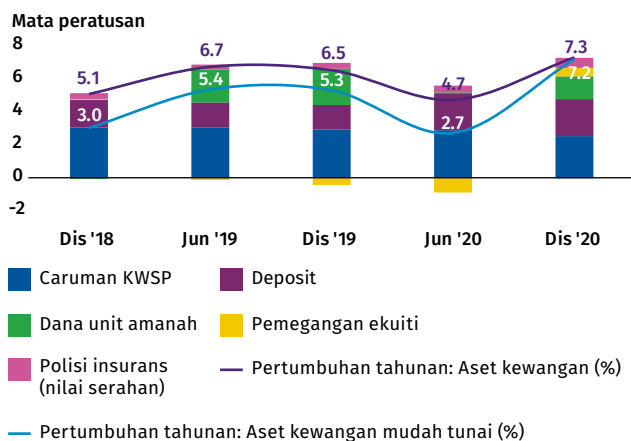
Rajah 1.14: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Hutang Tahunan



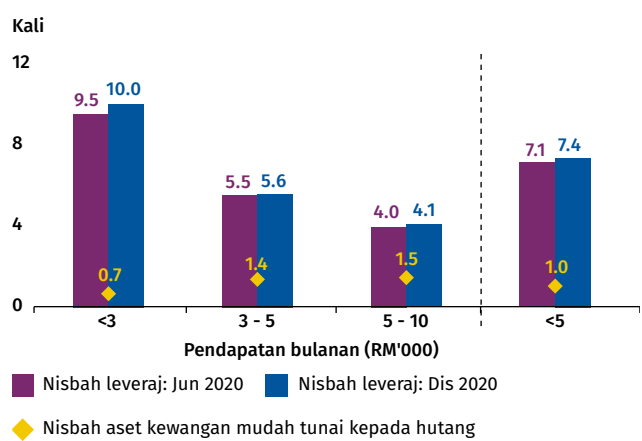
Rajah 1.15: Sektor Isi Rumah – Nisbah Utama



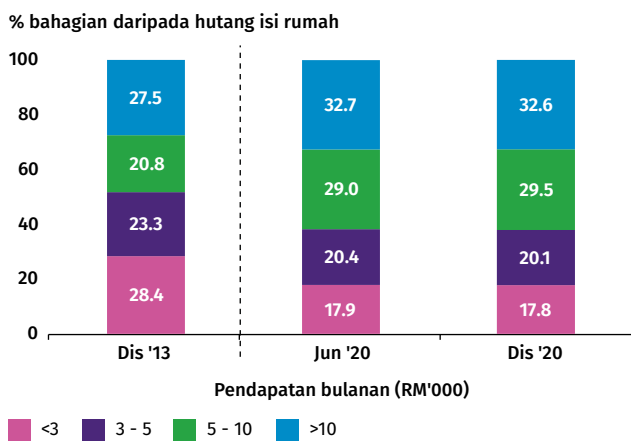
Rajah 1.16: Sektor Isi Rumah – Pertumbuhan Aset Kewangan Tahunan



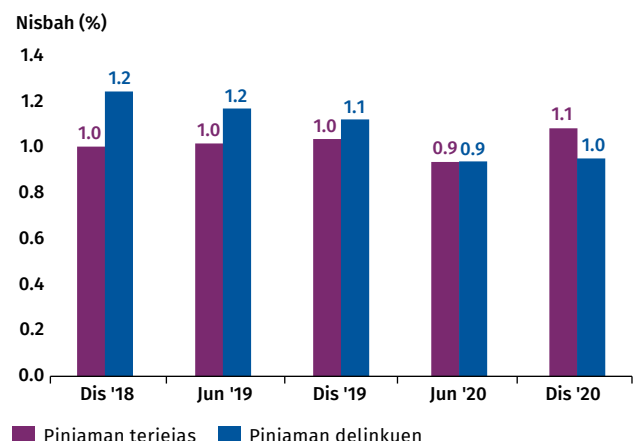
Rajah 1.17: Sektor Isi Rumah – Nisbah Leveraj dan Aset Kewangan Mudah Tunai kepada Hutang



Rajah 1.18: Sektor Isi Rumah – Hutang Mengikut Kumpulan Pendapatan Bulanan



Rajah 1.19: Sektor Isi Rumah – Nisbah Pinjaman Terjejas dan Delinkuen dalam Sistem Perbankan



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

terjejas, seperti hotel, restoran, pengangkutan dan pembinaan, untuk memberikan bantuan bayaran balik pinjaman yang sejajar dengan keadaan kewangan peminjam. Meskipun demikian, bahagian pinjaman isi rumah dalam Tahap 2 telah meningkat kepada 7.3% (Jun 2020: 5.6%), mencerminkan peningkatan risiko kredit dalam kalangan peminjam isi rumah. Kualiti aset isi rumah dijangka terus menghadapi kemerosotan sepanjang tahun 2021, tetapi kerugian kredit yang berlaku diunjurkan masih berada dalam lingkungan penampakan bank.

Risiko dalam pasaran harta tanah kekal tinggi

Aktiviti dalam pasaran perumahan kembali pulih selepas mencecah paras terendah pada suku kedua tahun 2020 (Rajah 1.20). Jumlah urus niaga meningkat pada kadar yang setanding dengan pertumbuhan purata suku tahunan yang dilihat sebelum tercetusnya pandemik COVID-19. Keadaan ini mencerminkan tindak balas yang positif terhadap langkah-langkah yang diperkenalkan oleh Kerajaan bagi menyokong permintaan seperti Kempen Pemilikan Rumah dan pengecualian duti setem. Persekitaran kadar faedah yang rendah turut menggalakkan pembelian untuk tujuan kediaman sendiri dan pelaburan. Seiring dengan itu, permintaan untuk pembiayaan turut meningkat selaras dengan aktiviti pasaran. Permohonan pinjaman perumahan meningkat merentas kebanyakan segmen harga, kecuali rumah berharga kurang daripada RM300,000 (Rajah 1.21). Sementara itu, nilai urus niaga purata mencatatkan pertumbuhan tahunan positif untuk suku tahunan kedua yang berturut-turut apabila aktiviti pasaran lebih tertumpu dalam segmen harga sederhana dan lebih tinggi. Hal ini berlaku terutamanya dalam pasaran sekunder dengan pembeli lebih berkemungkinan terdiri daripada golongan yang pendapatannya kurang terjejas oleh pandemik. Keadaan ini terus menyokong pertumbuhan harga rumah purata, seperti yang diukur oleh Indeks Harga Rumah Malaysia (IHRM), meskipun harga meningkat pada kadar yang lebih sederhana pada suku ketiga tahun 2020.

Jumlah rumah tidak terjual kekal pada paras yang tinggi, dipacu oleh pangsapuri berperkhidmatan, unit pejabat kecil/pejabat rumah (*small office home office*, SOHO) dan rumah berharga lebih daripada RM500,000 di lokasi yang kurang popular. Keadaan

pasaran perumahan yang lebih lembap mendorong pemaju untuk membuat pelarasan penawaran ke arah segmen perumahan yang lebih mampu milik. Walaupun pelancaran projek perumahan keseluruhan menurun dengan ketara dalam semua segmen harga pada tiga suku pertama tahun 2020 (24,853 unit; S1-S3 2019: 60,955), penurunan ini lebih nyata bagi harta tanah yang berharga lebih daripada RM500,000. Akibatnya, bahagian harta tanah yang baru dilancarkan dalam segmen ini jatuh kepada 20.5% daripada pelancaran projek baharu keseluruhan (S1-S3 2019: 31.8%). Kejatuhan ini merupakan pelarasan yang dialu-alukan dan akan membantu mengurangkan ketidakpadanan permintaan-penawaran yang telah memburukkan lagi kemampuan untuk memiliki rumah dan meningkatkan risiko pembetulan harga pada masa lalu. Pelarasan ini juga tidak mendorong penurunan harga rumah secara meluas dalam pasaran sekunder, dengan harga urus niaga purata yang terus meningkat berikutan permintaan yang kukuh seperti yang dinyatakan sebelum ini.

Dalam kalangan peminjam isi rumah, pelabur isi rumah²⁶ dalam pasaran harta tanah lebih berkemungkinan dipengaruhi oleh penurunan harga, memandangkan kecenderungan mereka untuk mungkir yang lebih tinggi sekiranya mereka berada pada kedudukan ekuiti negatif dan kehilangan pendapatan sewaan. Pelabur isi rumah mencakupi kira-kira satu perlima daripada pinjaman sistem perbankan keseluruhan, tetapi kebanyakannya terdiri daripada peminjam berpendapatan lebih tinggi (iaitu lebih RM5,000 sebulan) yang lazimnya mempunyai keupayaan membayar balik hutang yang lebih kukuh. Risiko kepada bank kekal terkawal, dengan nisbah terjejas semasa dan bahagian peminjam dalam ekuiti negatif bagi pelabur isi rumah masing-masing hanya pada 0.9% dan 1.3%. Nisbah purata pinjaman kepada nilai bagi pinjaman perumahan yang belum dijelaskan kekal di bawah 60%, sekali gus mengurangkan dengan ketara risiko lebih ramai peminjam yang akan berada pada kedudukan ekuiti negatif dan mengehadkan potensi kerugian kepada bank.

Segmen harta tanah bukan kediaman terus menghadapi cabaran yang besar. Kadar purata penghunian hotel meningkat daripada paras paling

²⁶ Pelabur isi rumah ditakrifkan sebagai peminjam individu yang mempunyai satu pinjaman harta tanah bukan kediaman atau lebih daripada satu pinjaman harta tanah (harta tanah kediaman dan bukan kediaman diambil kira dalam penilaian ini).

rendah sebanyak 11% pada tempoh pelaksanaan PKP, namun kekal lebih rendah daripada paras penghunian sebelum tercetusnya pandemik COVID-19 (Rajah 1.22), apabila larangan perjalanan merentas negeri dikenakan semula pada bulan Oktober 2020 bagi beberapa negeri. Prospek bagi industri perhotelan masih sangat bergantung pada tahap sekatan dan tempoh larangan merentas sempadan negeri dan antarabangsa. Larangan perjalanan antarabangsa akan mengambil masa sebelum dilonggarkan meskipun program pemvaksinan sedang dilaksanakan di seluruh dunia. Keadaan pasaran bagi hotel berkemungkinan terus lemah sepanjang tahun 2021, dengan persaingan yang sengit untuk mendapatkan kumpulan pengembara yang lebih kecil, kos operasi yang lebih tinggi akibat prosedur operasi standard yang dikenakan dan pemulihan permintaan pelancongan yang lembap.

Prestasi kompleks beli belah adalah lebih baik sedikit, dengan penambahan kecil bilangan pengunjung, terutamanya menjelang akhir tahun 2020. Walau bagaimanapun, peralihan yang diperhatikan dalam tingkah laku pengguna ke arah pembelian atas talian mungkin akan berterusan dan seterusnya menjejaskan sebahagian permintaan untuk ruang runcit dalam keadaan lebih bekalan yang sedia ada. Beberapa perniagaan juga telah mula mengecilkan ruang pejabat dan menyewakan sebahagian daripada ruang yang tidak digunakan berikutan pengaturan bekerja dari rumah yang berterusan secara meluas. Kadar kekosongan dan kadar sewa pasaran dalam segmen ini telah menjadi semakin buruk (Rajah 1.22 dan Rajah 1.23), dengan sesetengah pemilik menurunkan sewa mereka sehingga 15%.²⁷ Pelarasan terhadap bekalan baharu ruang pejabat dan runcit turut diperhatikan apabila beberapa pemaju menangguhkan tarikh penyiapan projek mereka. Setakat ini, penangguhan projek hanya memberikan kesan yang terhad pada bekalan ruang pejabat dan runcit keseluruhan kerana projek tertangguh ini hanya mencakupi bahagian yang secara relatif

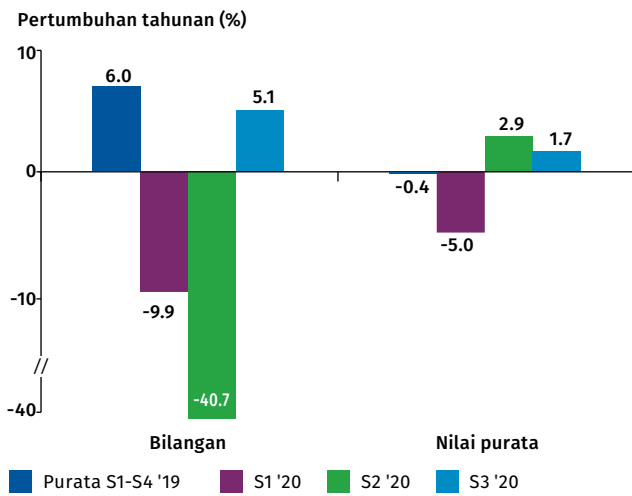
kecil (masing-masing 12.5% and 9%) daripada bekalan baharu. Bekalan baharu ruang pejabat dan runcit yang dirancang di Lembah Klang, sekurang-kurangnya untuk tempoh tiga tahun yang akan datang kekal tinggi, iaitu masing-masing bersamaan dengan 23% dan 58% daripada bekalan sedia ada. Dalam keadaan lebih bekalan yang sedia ada dan keadaan perniagaan yang mencabar, kadar sewa serta penghunian ruang pejabat dan runcit dijangka terus lembap pada masa akan datang. Secara kolektif, risiko potensi kerugian kepada institusi kewangan didapati telah meningkat akibat kesan daripada COVID-19. Risiko ini disebabkan oleh prospek keupayaan untuk membayar balik hutang dan penilaian yang lebih lemah berikutan keadaan lembap dalam pasaran harta tanah bukan kediaman.

Dedahan institusi perbankan kepada segmen harta tanah yang lebih mudah terjejas telah menurun, namun risiko masih wujud, memerlukan penelitian yang lebih rapi

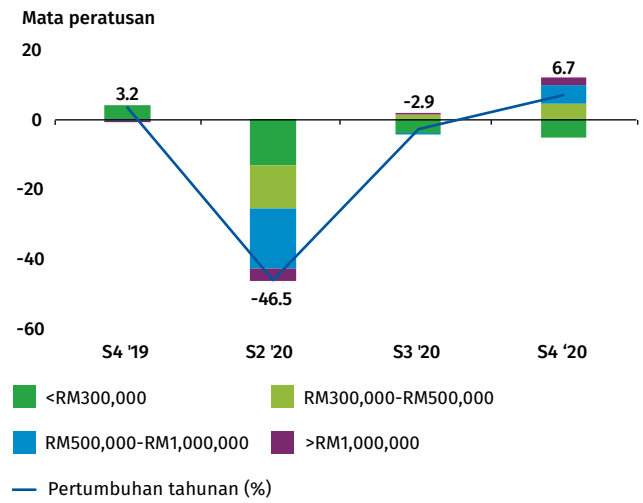
Meskipun sektor harta tanah kekal sebagai penyumbang besar (52%) kepada jumlah pinjaman bank, dedahan kepada segmen harta tanah yang lebih mudah terjejas kekal rendah dan semakin menurun pada separuh kedua tahun 2020 (Rajah 1.24). Sebahagian besar daripada dedahan ini juga masih terus berbayar. Walau bagaimanapun, terdapat kemerosotan dalam bayaran balik pinjaman pembinaan harta tanah dan pinjaman untuk membeli harta tanah bukan kediaman yang diperhatikan pada separuh kedua tahun 2020 (Rajah 1.25). Institusi perbankan telah menyediakan peruntukan yang mencukupi terhadap potensi kerugian kredit dalam segmen tersebut (sila rujuk Bab 'Kekukuhan dan Daya Tahan Institusi Kewangan' untuk maklumat lanjut).

²⁷ Sumber: Jones Lang Wootton.

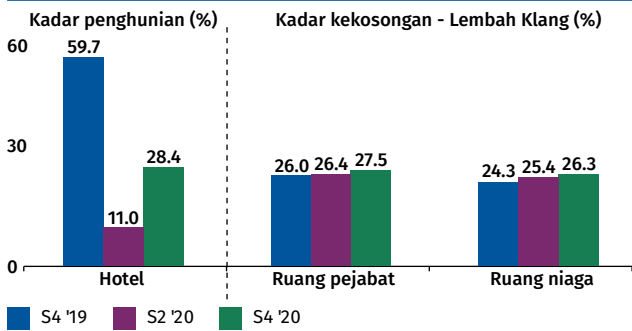
Rajah 1.20: Pasaran Harta Tanah – Transaksi Perumahan



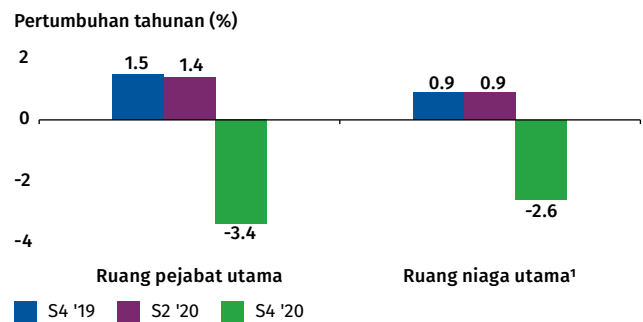
Rajah 1.21: Pasaran Harta Tanah – Bilangan Permohonan Pinjaman Perumahan Mengikut Harga



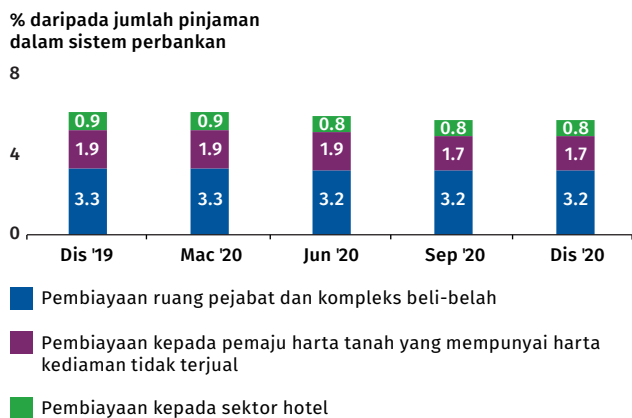
Rajah 1.22: Pasaran Harta Tanah – Kadar Penghunian Hotel dan Kadar Kekosongan Ruang Pejabat dan Ruang Niaga



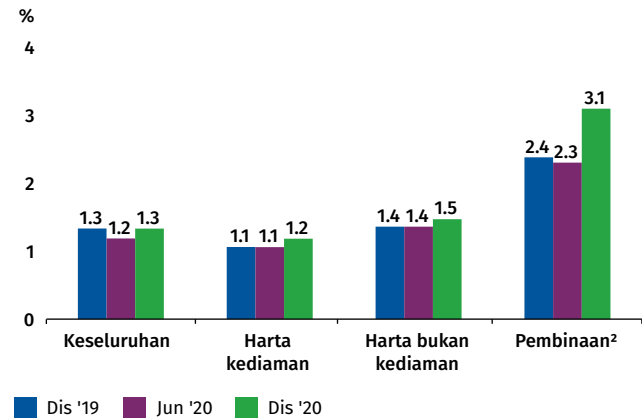
Rajah 1.23: Pasaran Harta Tanah – Sewa untuk Ruang Pejabat Utama dan Ruang Niaga Utama di Kuala Lumpur



Rajah 1.24: Pasaran Harta Tanah – Dedahan Sistem Perbankan kepada Segmen Pasaran Harta Tanah yang Lebih Mudah Terjejas



Rajah 1.25: Pasaran Harta Tanah – Nisbah Pinjaman Terjejas Mengikut Segmen



Nota: 1. Sewa purata kedai-kedai paling terkemuka di kompleks beli-belah utama
 2. Pembiayaan pembinaan harta kediaman dan bukan kediaman, dan pinjaman modal kerja oleh syarikat dalam sektor harta tanah

Sumber: Bank Negara Malaysia, Jones Lang Wootton, Knight Frank, Persatuan Hotel Malaysia, Lembaga Penggalakan Pelancongan Malaysia, Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (National Property Information Centre, NAPIC) dan Savills Malaysia