

Headline	House Loan Occupy 50 Per Cent of Household Debt
MediaTitle	China Press
Date	24 Mar 2017
Section	Business
Page No	F12
Language	Chinese
Journalist	N/A
Frequency	Daily



去年家債成長率5.4%

房貸佔總家債50%

(吉隆坡23日讯) 我国家债自2010年以来持续放缓, 2016年家债成长率更从2015年的7.3%放缓至5.4%, 比较2010年为14.2%。

截至2016年底, 我国家债达1兆0862亿令吉, 占国内生产总值(GDP)的88.4%, 稍低于2015年的89.1%。

“家债成长率自2010年以来首次下滑至低于名义GDP成长率, 这潜在标志著家庭杠杆调整的关键点。”

稳定与支付系统年报指出, 我国家债大部分(62%)仍来自有助于累积财富的房地产, 以及主要担保投资 (principal-guaranteed investments)。

购房融资的需求仍然相对强劲, 去年未结清房贷再增长9.1%; 2015年则增长了11%。除



了购买自住房产, 家庭一般都按照其负担能力缩减其他贷款; 住房贷款占了总家债的50%。

個人貸款略增

据观察, 非住宅房产 (主要是商店) 未结清贷款成长率明显放缓, 比较2015年8.1%的扩张, 去年成长率仅为3.5%。

此外, 2016年购买证券和汽车的贷款都分别放缓至1.5%和0.8%, 比较2015年为1.7%和3.5%的扩张。

然而, 成本压力持续影响城市家庭, 个人未结清融资和信用卡额度扩张略高, 分别达4.8%和3.4%; 2015年为4.6%和1.9%。

年报指出, 家债温和增长, 部分原因是国行先发制人, 实施了宏观和微观审慎措施, 以确保家债水平维持在审慎水平。

2012年-2016年家債成長率



平均收入增5.5%

國人償債能力穩健

国人2016年平均收入稳和成长5.5%, 虽略低于2015年的5.7%, 但偿债能力仍保持稳健。

虽然去年失业率较前年攀升0.4%至3.5%, 但裁员多发生在特定行业如油气业, 而非普遍性的大幅裁员。

此外, 国人财政缓冲能力亦保持强劲, 其家庭金融资产和流动金融资产是债务的2.1倍和1.4倍。

高额存款和存款工具 (占家庭金融资产的43%) 持续为家庭提供相当大的灵活性, 以应付非预期性的收入或支出变化。

无论如何, 在各房价段的稳定贷款批准率支持下, 有能力偿债的人仍持续获得住房贷款。

家债指的是包括银行和非银行金融机构的未结清家庭贷款。非银行金融机构包括有2家发展金融机构、公务员房屋贷款局 (LPPSA)、保险、股票经纪公司和其他。

賺越多負債越高

一项调查指出，截至2015年底，我国大部分家债（40%）由月收入超过或等于8000令吉的Top 20收入族群所占据，证明收入越高的人负债也越高。

这是根据国行的综合收入负债数据库（IID）与中央信贷资讯系统（CCRIS）去进行的一项中和性调查，调查人数近200万人，约为我国5%的人口和10%的劳动力，这些人的家债总和高达2000亿令吉，约

总家债的20%。

Top 20收入族群的家债虽大幅超越其他收入族群，但他们的偿债能力也较为健康。他们大部分债务（77%）来自购买房产和主要担保投资，有助于个人财富累积。

与之相符的是，月薪低于3500令吉的Bottom 40收入族群较容易面对无法偿债的问题，该族群家债占总家债的11.4%。

替代融資湧現

應付新型企業需求

新型企业冒出头，资本市场融资活动增多，推动了替代融资方式的涌现，以与银行融资实行互补，满足日益多元化的融资需求。

本地企业近年来对资讯通讯科技（ICT）的使用率渐增，初创企业也越来越以商机为导向。这促使共享经济和电子交易市场的出现，旨在最大化现有资产利用率，并且实现方便性和成本效益。

“符合这些条件的轻库存（inventory-light）企业和以知识产权为中心企业正成长。”

不过，由于银行在应对新型业务领域时，开发新的风险管理方法和技术的反应较慢。所以其融资型态与这类讲究创新与科技化的新型企业往往不相

容，导致后者在向银行取得融资时面临困难。

因此，替代融资的出现正好弥补了银行融资的不足，其中包括：

- 助降低贷方和借贷方搜寻成本的众筹（crowd funding）和P2P融资

- 能提供更一致的风险和回酬预期的私募股权和风险投资

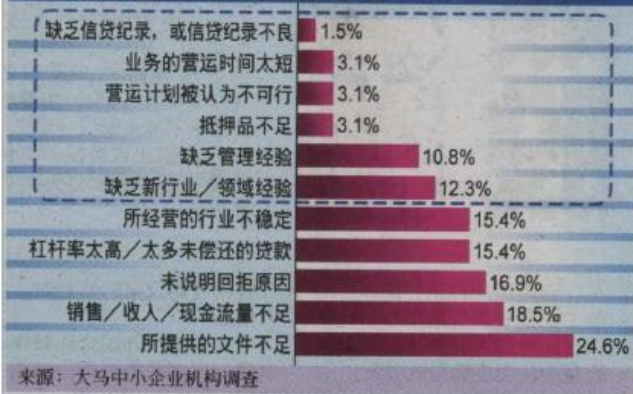
- 资产担保借贷模式

- 保理业务

替代融资模式也越来越多使用于数码平台，提高效率之余也解决了融资差距。

国行数据显示，本地有6家注册市场运营商已获证券监督委员会授权经营众筹平台，在10个月内为初创企业筹集了620万令吉资金。

銀行拒批貸款給中小企業的原因



截至去年9月，国内企业过去一年总债务的潜在违约率增至7.7%（2015年：6.2%），主要因汽车、房地产及油气面对更严峻环境所累。

尽管如此，我国的非金融机构的潜在违约率仍低于其他新兴市场国家。

鉴于大型借贷者对金融机构的稳定度造成潜在威胁，因此银行持续监控他们的财务状况，目前这类大型借贷者整体偿债能力，持续获健康的现金流及财务支撑，金融机构对油气相关领域的

企業潛在違約率增至7.7%

銀行有多餘資本緩沖

曝險程度也相对较低。

即便是获利严重下滑（盈利急挫75%）、令吉走贬（贬值达50%）及高昂的借贷成本（贷款及债券成本增加100个基点），大部份大型借贷者看好有能力持续偿还债务。

即使上述最糟糕情况出现，

银行也仍有多余资本缓冲空间，缓冲能力是上述潜在损失的2倍。

所谓大型借贷者是指向金融机构直接融资，及持有企业债券或伊斯兰债券超过20亿令吉的企业。

去年银行及发展金融机构

（DFI）对大型借贷者的曝險占总贷款的27.9%（2015年：29.1%），对传统及伊险业者，相关曝險占总业务的79%，但却是获政府担保及拥有高级别的借款人。

企业未偿还外债（主要是外贷款）去年录得17.9%较缓慢增长（2015年：+24.7%），总外债占企业总债务的25.8%（2015年：23.7%）或占国内生产总值的27.8%（2015年：25.1%），外债增加主要因新贷款及汇率变动。