



SOALAN-SOALAN YANG SERING DIAJUKAN

1) Apakah maksud *Total Debt Service Ratio* (TDSR)?

TDSR adalah nisbah pembayaran pinjaman bulanan kepada gaji bersih bulanan peminjam berkenaan.

2) Bagaimanakah perkiraan TDSR ini dilaksanakan?

TDSR ini akan dikira seperti berikut:-

$$\frac{\text{Bayaran pinjaman bulanan}}{\text{Gaji bersih bulanan}} \times 100\%$$

3) Baru-baru ini, AMBD telah membuat beberapa pindaan ke atas Notis TDSR. Apakah pindaan-pindaan ini?

AMBD telah membuat dua pindaan ke atas Notis TDSR pada tahun 2017:

- I) Mulai 10 Ogos 2017, bank-bank termasuk Perbadanan TAIB dibenarkan untuk meningkatkan had TDSR daripada 60% kepada 70% maksima, hanya bagi pinjaman untuk pembinaan atau pembelian hartanah seperti rumah.
- II) Mulai 9 November 2017, bank-bank termasuk Perbadanan TAIB dibenarkan untuk melebihi had TDSR maksima 60% dan tertakluk kepada dasar kredit dalaman bank-bank dan syarikat-syarikat kewangan, bagi kemudahan kredit yang tersenarai dibawah:-
 - (a) Kemudahan kredit kepada individu yang mempunyai gaji bulanan bersih sebanyak BND10,000 dan ke atas;
 - (b) Kemudahan pinjaman *Mortgage Equity* tertakluk kepada syarat-syarat berikut:
 - (i) *Immovable property* (hartanah) yang dicagarkan hendaklah bukan satu-satunya hartanah yang dimiliki oleh peminjam sendiri atau milik bersama;
 - (ii) Peminjam tidak menetap di hartanah yang dicagarkan; dan
 - (iii) Hartanah yang dicagarkan tersebut hendaklah menjana pendapatan yang mana pendapatan sewa atau perniagaan hendaklah dimasukkan ke akaun peminjam.
 - (c) Kemudahan kredit yang dijamin sepenuhnya dengan wang tunai/simpanan tetap atau dengan produk pelaburan yang mana jumlah *principal* nya dilindungi.



4) Apakah maksud *immovable property*?

Immovable property adalah hartanah seperti rumah kediaman, bangunan komersial atau tanah.

PINDAAN TDSR YANG BERKUATKUASA MULAI 10 OGOS 2017

5) Pinjaman rumah saya telah diluluskan sebelum pindaan ini mula berkuatkuasa. Bolehkah saya meningkatkan had TDSR kepada 70% jika saya menstruktur semula (*restructure*) atau menyatukan pinjaman rumah tersebut dengan pinjaman lain di bawah skim penyatuan pinjaman?

Sebarang penstrukturan semula (*restructure*) atau penyatuan pinjaman termasuk pinjaman rumah dikenakan TDSR maksima sebanyak 60% sahaja.

6) Pada masa ini, saya mempunyai beberapa kemudahan kredit seperti pinjaman peribadi, pinjaman kereta dan pinjaman rumah. Nisbah TDSR saya adalah sebanyak 50%. Memandangkan saya sudah mempunyai pinjaman rumah, adakah saya dibenarkan untuk mendapatkan TDSR sebanyak 70% bagi pinjaman lain seperti pinjaman pendidikan?

Pinjaman lain selain daripada pinjaman hartanah (rumah) adalah dikenakan TDSR maksima sebanyak 60%. TDSR hanya boleh ditingkatkan kepada 70% bagi tujuan pembelian atau pembinaan hartanah sahaja.

7) Adakah pemindahan pinjaman rumah kepada bank lain dibenarkan di bawah pindaan ini?

Pemindahan pinjaman rumah kepada bank lain masih tertakluk kepada had TDSR sebanyak 60%. Pemindahan pinjaman rumah tidak diambilkira sebagai kemudahan kredit baru bagi pembelian atau pembinaan hartanah.



PINDAAN TDSR YANG BERKUATKUASA MULAI 9 NOVEMBER 2017

8) Apakah yang dimaksudkan dengan kemudahan kredit *Mortgage Equity*?

Kemudahan kredit pinjaman *Mortgage Equity* merupakan pinjaman bercagar atas hartanah milik peminjam.

9) Berapakah jumlah pinjaman yang boleh ditawarkan kepada peminjam dibawah kemudahan kredit *Mortgage Equity*?

Jumlah pinjaman yang boleh ditawarkan kepada peminjam adalah jumlah perbezaan di antara harga pasaran hartanah dan baki hutang atas kemudahan kredit berkenaan, tertakluk kepada dasar *loan-to value* bank masing-masing.

10) Apakah syarat-syarat yang ditetapkan bagi kemudahan kredit *Mortgage Equity*?

Immovable property (hartanah) yang dicagarkan di bawah kemudahan kredit *Mortgage Equity* hendaklah memenuhi syarat-syarat seperti berikut: -

- (i) *Immovable property* (hartanah) yang dicagarkan hendaklah bukan satu-satunya hartanah yang dimiliki oleh peminjam sendiri atau milik bersama.
- (ii) Peminjam tidak menetap di hartanah yang dicagarkan.
- (iii) Hartanah yang dicagarkan tersebut hendaklah menjana pendapatan yang mana pendapatan sewa atau perniagaan hendaklah dimasukkan ke akaun peminjam.

11) Apakah akan terjadi sekiranya pendapatan yang dijana oleh hartanah tersebut terhenti?

Penilaian utama yang dibuat oleh bank ketika memberikan kemudahan kredit *Mortgage Equity*, hendaklah berdasarkan keupayaan pembayaran balik peminjam. Ini adalah untuk memastikan gaji bulanan bersih peminjam adalah mencukupi untuk menampung jumlah hutang secara keseluruhan sekiranya pendapatan yang dijana oleh hartanah tersebut terhenti.

12) Apakah dasar dalaman kredit bank?

Setiap bank mempunyai dasar dalaman kredit (*internal credit policy*) bagi nisbah khidmat hutang maksima yang tertakluk kepada *risk appetite* masing-masing.

13) Adakah fleksibiliti bagi kemudahan kredit *Mortgage Equity* dibenarkan bagi kemudahan kredit *Mortgage Equity* yang diberikan sebelum pindaan ini?

Ya.

14) Bolehkah bank memberikan pinjaman berupa wang tunai di bawah kemudahan kredit *Mortgage Facility*?

Ya.



15) Bagaimanakah bank menilai harga pasaran hartanah peminjam?

Harga pasaran hartanah hendaklah ditentukan melalui penilaian yang dibuat oleh *independent professional valuer* yang berdaftar dengan Kementerian Pembangunan.

16) Adakah pendapatan sewa daripada hartanah tersebut termasuk dalam perkiraan pendapatan bulanan bersih?

Ya, namun hanya 70% daripada pendapatan sewa boleh dipertimbangkan dalam perkiraan pendapatan bulanan bersih tertakluk kepada syarat-syarat tertentu.

17) Apakah jenis pendapatan lain yang dibenarkan selain daripada pendapatan sewa?

Pendapatan yang dijana daripada hartanah yang dibenarkan adalah seperti pendapatan sewa atau pendapatan daripada perniagaan yang dijalankan di hartanah tersebut.