



## 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.