



个人住房抵押贷款证券化 2022 年度展望



要点:

宏观政策方面, 2021 年, 我国个人住房贷款增速保持下行趋势, 个人住房贷款不良率水平保持低位, 信用质量较好, 需关注房地产市场政策调整以及居民部门杠杆率持续高位等对个人住房贷款不良率的影响;

产品发行方面, 2021 年, RMBS 产品全年共发行 62 单, 发行规模 4,993.00 亿元, 其中, 国有银行仍是发起机构的主力军, 股份制银行次之, 区域性银行发行规模有所萎缩; 发行利率整体呈下降趋势, 优先级证券 (AAAsf 级) 的发行利率最高为 4.50%, 最低为 2.65%, 震荡区间有所收窄;

二级市场方面, 随着市场规模的逐步扩大以及产品认可度的提高, 2021 年 RMBS 产品二级交易量为 6,042.05 亿元, 同比大幅增长 101.58%, RMBS 产品在二级市场活跃度显著增加;

资产池特征方面, RMBS 产品的入池资产具有分散度较高、资产同质化程度较高、剩余期限较长、初始 LTV 相对较低的特点, 入池资产利率类型多为浮动利率, 且加权平均利率水平适中。2021 年发行的 RMBS 产品的资产池特征较以往产品相比, 单笔贷款平均余额更高, 贷款加权平均利率更高, 加权平均剩余期限更长;

交易结构及产品设计方面, 2021 年发行的产品中:

部分发起机构设置了较长的封包期, 封包期内利息的回收能对优先级

证券的本息偿付提供一定的支持；

在 2021 年发行的 62 单 RMBS 产品中，设计有固定摊还档的产品 36 单，其中目标余额型 32 单，选用目标余额摊还型偿还方式证券占比进一步提升；

2021 年发行的所有 RMBS 产品均采用以 LPR 为基准的浮动利率，随着 LPR 在证券端和资产端运用程度的提高，产品的利率风险得到了一定程度的缓释；

存续期表现方面：

逾期率方面，2021 年 RMBS 产品基础资产逾期率已基本回落至疫情前的水平；

违约率方面，截至 2021 年末，RMBS 产品基础资产累计违约率整体来看仍处于较低水平，多数产品的累计违约率仍在 1% 以下，最高值为 1.74%；

早偿率方面，RMBS 产品基础资产早偿率近年来基本在 10% 上下波动。2021 年，RMBS 产品基础资产早偿率呈前高后低走势，2021 年 5 月之后受房地产行业调整等因素影响，早偿率波动下降。

关键词：疫情

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_39891

