발의안

# 1 특정한 주택 지원 프로그램에 기금을 조성하는 채권 발행 승인. 입법부 발의 법안.

**공식 제목 및 요약** 법무장관 작성

**이 법안의 내용은 주 국무장관의웹사이트 *http://voterguide.sos.ca.gov.* 에서 찾아볼 수 있습니다.**

- 기존의 주택 프로그램 기금 조성을 위해 $40억의 주 일반채권 발행 승인.
- 저소득 주민을 위한 다가구 주택 프로그램 (Multifamily Housing Program)에 $15억, 재향군인이 농장과 주택을 매입하는 것을 지원하는 융자금에 $10억, 공터 및 교통 지향형 주택 프로젝트에 $4억 5,000만, 농장근로자 주택 프로그램(farmworker housing program)에 $3억, 조립식 주택 및 이동식 주택에 $3억 배정.
- 매입자, 인프라 자금 조달, 어포더블 주택 재고 확대를 위한 매칭 그랜트를 위해 주택 지원 제공.
- 수입이 없거나 수입이 불충분한 기존 프로그램용 채권을 변제하기 위해 일반기금 수입을 충당.

## 주 정부와 지방 정부 순 재정적 영향에대한 입법 분석가의 추정 요약:

- 향후 35년에 걸쳐서 매년 평균 $1억 7,000만의 채권 상환을 위한 주 부담 비용 증가. 이러한 채권 기금은 어포더블 주택에 제공하기 위해 사용됨.

| 주 채권 비용 추산액 | |
|---|---|
| 승인된 신규 차입액 | $40억 |
| 채권 상환을 위한 연평균 비용 | $1억 7,000만 |
| 예상 상환 기간 | 35년 |
| 상환 자금원 | 일반 세입 |

SB 3 (발의안 1)에 대해 입법부가 던진 최종 투표
(2017년 법령, 제365장)

| | | |
|---|---|---|
| 상원: | 찬성 30 | 반대 8 |
| 하원: | 찬성 56 | 반대 21 |

**입법 분석관의 분석**

## 배경

***California에서 주택을 구입하려면 비용이 많이 듭니다.*** 오랫동안 California에 있는 주택은 다른 지역에 있는 주택보다 더 높은 가격에 매매되어 왔습니다. California의 주택 비용이 높아진 데에는 여러 요인들이 있지만, 가장 중요한 것은 주택이 부족하다는 것이며 이는 해안 지역에서 더욱 그러합니다. 주택 부족 문제로 인해 해당 주에 거주하고 싶은 가정들은 한정된 주택을 얻기 위한 경쟁을 해야 합니다. 이러한 경쟁은 주택 매매가와 임대료의 인상을 가져왔습니다. 오늘날 California 주택의 평균 매매가는 전국 평균보다 2.5배 높습니다. California의

**입법 분석관의 분석** 계속

월 평균 임대료는 미국의 다른 지역보다 대략 50퍼센트 더 높습니다.

***주 정부 주택 프로그램은 일부 주택 건설을 위해 기금을 조성합니다.*** 거의 매년, 약 100,000개의 주택 및 아파트가 California에 건설됩니다. 이 주택의 대부분은 주로 민간 자금으로 건설됩니다. 반면 다른 일부는 연방, 주, 또는 지방 정부에서 재정적인 도움을 받습니다. 이러한 경우, 주 정부는 주택 건설 비용의 일부를 마련하기 위해 지방 정부, 비영리 단체 및 민간 개발자들에게 보조금 또는 저금리 대출을 제공합니다. 이러한 기금으로 건설된 주택들은 일반적으로 저소득 California 주민들에게 매매 또는 임대 부동산으로 제공됩니다. 주택 중 일부는 California 주의 노숙자를 위해 별도로 배정된 주 정부 기금으로 건설됩니다. 지금까지 주 정부는 이러한 주택 프로그램을 위한 기금을 지속적으로 마련하지는 않았지만, California는 이런 프로젝트를 지원하기 위해 연방 정부에서 연례 약 $20 억을 받고 있습니다.

***재향 군인들을 위한 주택 대출 프로그램.*** 주 정부의 재향 군인주택 대출 프로그램은 자격을 갖춘 재향 군인에게 주택 대출을 제공하며, 다른 방법으로는 주택 대출을 받을 수 없는 재향군인에게도 혜택을 제공합니다. 이 프로그램을 통해 주 정부는 일반 채권을 투자자들에게 판매하고 그 기금을 사용하여 자격을 갖춘 재향 군인들에게 주택을 구매할 수 있도록 대출을 제공합니다. 참여하는 재향 군인들은 이러한 주택 대출에 대한 상환금을 주 정부에 지급합니다. 채권의 상환은 이러한 기금을 통해 이루어집니다.

## 제안

***주택을 위한 새 일반 채권.*** 이 법안은 다양한 주택 프로그램을 위한 $40억 상당의 일반 채권을 판매할 수 있는 권리를 주 정부에게 허가합니다. (주 정부의 채권 운영에 대한 더 자세한 사항은 이 안내서의 뒷 부분에 있는 "주 채권 채무의 개요"를 참조하십시오.)

### 기금의 사용

그림 1에 보이는 것과 같이 해당 법안은 다양한 주택 프로그램을 위한 채권 기금을

**그림 1**

**채권 기금의 사용처 제안**

*(백만 단위)*

| 분류 | 금액 |
|---|---|
| **주 정부 주택 프로그램** | |
| 저렴한 다가구 주택 프로그램 | $1,800 |
| 인프라 프로그램 | 450 |
| 자택 소유 프로그램 | 450 |
| 농장 노동자 주택 프로그램 | 300 |
| 소계 | ($3,000) |
| **재향 군인 주택 프로그램** | |
| 재향 군인 주택 대출 | $1,000 |
| **합계** | **$4,000** |

제공하며 자세한 내용은 아래에 설명되어 있습니다.

***주 정부 주택 프로그램.*** 법안은 다양한 주 정부 주택 프로그램들을 위해 $30억을 제공합니다. 채권 매각의 수익금은 주 정부가 주관하는 경쟁 과정을 통해 지방 정부, 비영리 단체 및 사설 개발자들 같은 프로그램 참가자들에게 수여됩니다.

- ***저렴한 다가구 주택 프로그램*** 법안은 아파트 건물과 같은 임대 주택 프로젝트의 건설 및 리모델링을 위해 $18억을 제공합니다. 이러한 프로그램들은 일반적으로 지방 정부, 비영리 단체 및 민간 개발자들에게 저금리 대출을 제공하여 건설 비용 일부를 지원합니다. 그 대신 프로젝트들은 55년간 저소득 가정들을 위한 주거 공간을 보유해야 합니다.
- ***인프라 프로그램.*** 이 법안은 이미 존재하고 있는 도시 지역 또는 대중 교통 근처에 주택을 건설하기 위한 프로그램에 $4억 5,000 만을 제공합니다. 또한 이 기금은 공원과 수도, 하수 및 교통 인프라와 같이 주택을 지원하는 다양한 프로젝트에 대한 대출 및 보조금을 제공합니다.
- ***자택 소유 프로그램.*** 이 법안은 저소득 및 중간소득 주택 구입자에게 주택 소유를 장려하기 위해 $4억 5000만을 제공합니다. 대부분의 기금은 저금리 대출 또는 보조금을 통해 첫번째 주택 구입자들의 다운페이먼트를 지원하는데 사용됩니다. 또한 이 법안은 저소득, 중간소득 가정들의 자가 주택 건설을 위한 자금을 제공합니다.
- ***농장 노동자 주택 프로그램.*** 이 법안은 농장 노동자들을 위한 주택을 건설하도록 $3억 상당의 대출 및 보조금을 제공합니다. 프로그램 기금은 임대 및 소유자가 거주하는 주택에 사용하게 됩니다.

***재향 군인 주택 프로그램.*** 더불어 이 법안은 재향 군인을 대상으로 한 주택 대출 지원을 위해 $10억을 제공합니다. 재향 군인들은 이러한 대출을 통해 주로 단독 주택, 콘도미니엄, 농장 또는 이동 주택을 구매합니다.

## 재정적 영향

***주 정부 주택 프로그램의 채권비용*** 이 법안은 투자자들에게 주 정부가 추가적인 일반 채권을 발행함으로써 $30억을 차용할 수 있도록 하고 있으며, 이를 매매한 투자자들은 주 정부의 일반자금에서 파생한 이자를 함께 상환받습니다. 이러한 신규 채권의 상환에 있어 주 정부에게 발생하는 비용은 채권 판매 시에 유효했던 이자율, 채권 판매 시기, 상환 기간 등 다양한 요인들에 따라 달라집니다. 해당 채권의 상환에 있어 납세자가 부담하는 비용은 **35년 간 약 $1억 7000만으로,** 모두 상환하려면 원금($30억)과 이자($29억)을 합해 총 $59억으로 추산됩니다. 이는 현재

**입법 분석관의 분석**

계속

주 정부 일반자금 예산의 0.01퍼센트에 해당하는 금액입니다.

***재향 군인 주택 프로그램의 채권비용.*** 이 법안은 투자자들에게 주 정부가 추가적인 일반 채권을 발행함으로써 $10억을 차용할 수 있도록 하고 있습니다. 해당 주택 프로그램에 참여하는 재향 군인은 주 정부에게 매월 일정 금액을 상환하여 주 정부가 채권에 대한 상환을 할 수 있도록 합니다. 해당 상환액은 채권 상환 금액을 항상 초과해왔으며, 이는 해당 프로그램을 통해 주 정부가 직접 부담해야하는 금액이 없다는 사실을 의미합니다.

***이 법안이 얼마나 많은 사람을 도울 수 있습니까?*** 이 법안으로 마련된 자금은 타 정부 기관과 함께 주택 지원을 제공하는데 쓰입니다. 많은 경우, 이 법안은 주 정부가 감당할 만한 주택 마련을 목적으로 연방정부로부터 더 많은 자금을 받을 수 있도록 돕습니다. 통틀어, 채권 자금은 매년 30,000여 다가구 및 7,500여 농가구를 위한 보조금을 제공합니다. 또한 해당 기금은 15,000여 명의 주택 구입자가 계약금을 마련할 수 있도록, 그리고 3,000여 명의 재향 군인이 주택 융자를 받을 수 있도록 돕습니다. 다운페이먼트 지원 프로그램과 같은 일부 사례에서는 California 시민은 채권 자금으로부터 빠른 시간 내에 혜택을 받을 수 있었습니다. 저렴한 다가구 주택 건축과 같은 다른 사례에서는 해당 프로그램이 혜택을 제공하기까지 몇 년이 소요되기도 하였습니다.

**주로 이 법안을 지지하거나 반대하기 위해 설립된 위원회 목록은 *http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/*를 참조하십시오. 위원회의 상위 10명의 기부자를 확인하려면 *http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html*을 참조하십시오.**

**주 법안의 전문을 구하시려면 주 국무장관에게 (866) 575-1558 로 문의하시거나 *vigfeedback@sos.ca.gov*로 이메일로 문의하시면, 사본을 우편으로 무료로 보내드립니다.**