

이 법안의 전문은 118페이지와 국무장관의 웹사이트
(voterguide.sos.ca.gov)에서 확인할 수 있습니다.

- 최대 250억 달러 규모의 채권 발행을 승인하여, 자격을 갖춘 구매자에게 “요건을 충족하는 신규 주택”(신축 주택 또는 비주거용 부동산을 주거용으로 전환한 후 최초로 판매되는 주택으로, 카운티에 따라 가격이 약 100만~150만 달러 미만이며 매년 조정됨)의 구입 가격 중 최대 17%에 대해 고정금리 주택담보대출을 제공합니다.
- 차입자는 1년 이상 California에 거주하고, 해당 주택에 실제로 거주해야 하며, 소득이

해당 지역 중위소득의 2배 미만이어야 하고, 최소 3%의 계약금을 납부해야 합니다.

- 채권은 주정부가 아닌 주택 소유자의 주택담보대출 상환금으로 상환하도록 합니다.

주정부 및 지방 정부의 순재정 영향에 대한 입법 분석가의 추정치 요약:

- 주정부 또는 지방정부의 직접 비용은 없습니다.

입법 분석가의 분석

배경

주 세입채권. 채권은 정부가 돈을 빌리는 방법으로, 가장 일반적으로 학교나 교량과 같은 공공 프로젝트에 사용됩니다. 주정부는 이러한 프로젝트를 위한 자금을 미리 확보하기 위해 투자자에게 채권을 판매합니다. 시간이 지나면서 투자자에게 이자와 함께 상환합니다. 주정부는 일반 의무 채권과 세입채권이라는 두 가지 주요 유형의 채권을 판매합니다. 주정부는 일반적으로 주 일반 기금을 사용하여 일반 의무 채권을 상환합니다. (일반 기금은 주정부가 교육, 의료, 교도소를 포함한 대부분의 공공 서비스 비용을 지불하는 데 사용하는 계정입니다.) 반면, 세입채권은 해당 프로젝트 사용자가 납부하는 수수료 또는 기타 지급금에서 발생하는 수입(예: 교량 통행료)을 사용하여 상환합니다.

일부 사람들은 계약금 지원을 필요로 합니다.

주택을 구입할 때 대부분의 사람들은 비용의 일부를 선불로 지불하며, 일반적으로 주택 가격의 3%에서 20%를 지불합니다. 이 선불 지급금을 계약금이라고 합니다. 계약금을 감당할 수 없는 경우, 자격을 갖춘 주택

구매자에게 계약금 지원을 제공하는 다양한 정부 프로그램을 이용할 수 있습니다. 주택의 나머지 비용을 충당하기 위해 주택 구매자는 모기지라고 하는 대출을 받습니다. 그런 다음 주택 구매자는 이자가 포함된 월별 상환금을 납부하여 모기지를 상환합니다.

California 주택금융청(CalHFA). CalHFA는 저소득 및 중간 소득 California 주민의 주택 구입을 지원하기 위한 프로그램을 관리하는 주 기관입니다. CalHFA에는 주택 구매자에게 계약금 지원을 제공하는 몇 가지 프로그램이 있습니다. 계약금 지원 프로그램은 특정 조건에 따라 상환해야 하는 대출입니다.

건축 결함법. 주법은 건축 결함을 방지하기 위해 주거용 신축 공사에서 건축업자가 준수해야 하는 최소 기준을 정하고 있습니다. 현행법은 또한 주택 소유자가 이러한 최소 기준을 위반했다고 주장하며 건축업자를 상대로 소송을 제기하기 전에, 주택 소유자와 주택 건축업자가 따라야 하는 절차를 규정하고 있습니다. 예를 들어, 주택 소유자는 건축 결함 주장에 관한 특정 정보가 포함된 통지를 건축업자에게 제공해야 합니다.

제안

새로운 계약금 지원 프로그램의 비용을 지불하기 위한 세입채권. 법률 개정안 37은 CalHFA가 최대 250억 달러의 세입채권을 판매할 수 있도록 허용합니다. CalHFA는 채권 자금을 사용하여 “중산층 주택 소유 대출”이라는 계약금 지원 프로그램을 신설합니다. 각 대출은 주택 가격의 최대 17%를 충당합니다. (주택 구매자는 주택 가격의 최소 3%를 계약금으로 제공해야 합니다.) 주택 소유자의 월별 대출 상환금은 채권을 제때 상환하고 프로그램의 관리 비용을 충당하도록 설계됩니다. CalHFA는 또한 주택 구매자의 이자 비용을 가능한 한 낮게 유지해야 합니다. CalHFA는 발행할 채권의 규모(최대 250억 달러)와 발행 기간을 결정합니다.

구매자와 주택은 특정 요건을 충족해야 합니다. 중산층 주택 소유 대출을 신청하려면 신청자와 주택이 특정 요건을 충족해야 합니다. 예를 들어, 신청자는 주 거주자여야 하며 가구 소득이 해당 지역의 일반적인 소득 수준의 두 배를 초과하지 않아야 합니다. 프로그램을 통해 구입할 수 있는 주택이 되려면, 다른 요건과 함께 구매자가 해당 주택의 최초 구매자여야 하고 가격이 특정 한도를 초과할 수 없습니다.

주택 개발업자의 선택 사항. 법률 개정안 37에 따라 모든 개발업자는 이 프로그램을 통해 구입 가능한 주택을 건설할 수 있습니다. 개발업자는 또한 “적격 건축업자 선택 사항”에 참여하도록 선택할 수 있습니다. 이 선택 사항을 택한 개발업자는 특정 유형의 주택 프로젝트에

특정 유형의 교육을 받은 근로자를 사용하는 등 더 높은 노동 기준을 충족해야 합니다. 그 대신 개발업자에게는 일반적으로 더 많은 유연성을 제공하기 위한 다른 건축 결함 규정이 적용됩니다.

재정적 영향

직접적인 주 또는 지방 비용 없음. 법률 개정안 37은 주택 구매자의 지급금을 사용하여 채권 투자자에게 상환하므로 직접적인 주 또는 지방 비용이 발생하지 않습니다.

기타 잠재적 영향. 현재로서는 알 수 없는 여러 요인이 법률 개정안 37의 범위와 영향에 영향을 미칠 수 있습니다. 여기에는 (1) 투자자가 채권을 구매하려는 정도, (2) 이 제안된 프로그램에 따라 제공되는 대출이 다른 계약금 지원 선택 사항과 비교하여 주택 구매자에게 드는 비용, (3) 이 프로그램으로 인해 주택 건설 및 주택 구입이 증가하는지 여부가 포함됩니다.

이 법안을 지지하거나 반대하기 위해 주로 구성된 위원회 목록을 보려면 sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2026-ballot-measure-contribution-totals를 방문하세요.

위원회의 상위 10대 기여자에 대한 자세한 사항은 fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html에서 확인할 수 있습니다.