



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

즉시 배포용: 2013년 9월 5일

CUOMO 주지사, 세입자를 보호하고 커뮤니티를 강화하기 위해 은행 대출에 대한 악덕 집주인 방지 가이드라인 발표

제안된 DFS 가이드라인은 책임 있는 집주인에게 은행 대출을 장려합니다

Andrew M. Cuomo 지사는 오늘 세입자를 보호하고 커뮤니티를 강화하며 임대 주택에 대한 지속 가능하고 장기적인 투자를 장려하기 위해 은행 대출에 대한 악덕 집주인 방지 가이드라인(SPG)안을 발표하였습니다. 이 가이드라인은 건물이 황폐화되도록 방치하는 돈벌이에 혈안이 된 악덕 집주인 대신에 커뮤니티의 장기적 건강에 신경을 쓰는 집주인에게 대출하도록 은행에 인센티브를 제공하는 금융서비스부(DFS)의 새로운 커뮤니티 재투자법(CRA) 규제를 포함합니다.

“안전하고 저렴한 임대 주택은 지역 동네의 힘에 직결되기 때문에 주정부는 양호한 주거 옵션을 제공하는 집주인들을 지원함으로써 그 니즈를 충족하기 위해 노력하고 있습니다”라고 Cuomo 지사는 말했습니다. “이러한 가이드라인은 커뮤니티 자원을 소모하려고만 하는 사람이 아닌 자신의 커뮤니티에 확실한 관심을 갖고 있는 사람에게 은행이 건전한 용자를 하도록 장려할 것입니다.”

금융서비스부장 Benjamin M. Lawsky 는 다음과 같이 말했습니다: “은행은 우리 주 전역의 지역사회에서 누가 건물 대여주가 되는지를 결정짓는 데 있어서 중요한 문지기입니다. 우리의 악덕 집주인 방지 가이드라인은 형재를 찾아 세입자를 갈취하는 집주인 대신에 책임 있는 장기 매입자들에게 대출하도록 은행에 강력한 인센티브를 제공할 것입니다.”

커뮤니티 재투자법(CRA)은 은행이 커뮤니티, 특히 저소득 및 중간 소득 커뮤니티의 신용 니즈에 맞추도록 장려합니다. CRA 의무 이행에서 은행들의 실적을 검토하는 금융서비스부는 안전하고 저렴한 임대 주택 조건을 저해하는 용자는 CRA 크레딧을 받을 자격이 없을 것임을 명확히 하는 새로운 악덕 집주인 방지 가이드라인을 발표하고 있습니다. 이 가이드라인은 책임 있는 집주인들에게 대출하도록 은행에 강력한 인센티브를 제공할 것입니다.

금융 위기가 많은 커뮤니티에 끼친 피해로 인해 이러한 악덕 집주인 방지 가이드라인이 특히 중요해집니다. 금융 위기 이전의 부동산 붐 시에 일부 투자자들은 재산 가치 증가를 기대하고 고액의 부채 금융을 이용하여 임대 재산을 구입하였습니다. 임대 소득이 부채 결제를 충당하지 않자 그러한 투자자 중 일부는 비용을 삭감하기 위해 건물 정비를 극적으로 줄였기 때문에, 종종 심각한 건축법 위반으로 이어졌습니다. 다른 경우에는 더 높은 임대 소득을 찾는 투자자-집주인들이 기존 세입자들을 내쫓았습니다.

은행의 매입자 선정 절차에서 가격이 유일하지는 않아도 주요한 동기 요인이고 부동산의 물리적 상태가 충분히 고려되지 않을 때 매각은 채무불이행, 열화, 압류 및 반복 매각의 끊임 없는 순환으로 이어질 수 있습니다. 이 사이클은 개별 건물을 넘어 파급 효과가 있어서 동네 쇠퇴를 야기할 수 있습니다.

이러한 문제를 해결하기 위해 Lawsky 부장은 오늘 은행계에 보낸 서한에서 악덕 집주인 방지 가이드라인(SPG)안을 설명하였습니다. 핵심 조항의 내용:

- 적절한 주택 또는 동네 조건을 저해하거나 표준 이하의 주거 조건을 야기하거나 또는 불건전한 방식으로 인수된 용자는 CRA 크레딧을 받을 자격이 없을 것임을 명확히 함. 예를 들면, 건축법 위반 건수가 많은 차용자에 대한 용자 또는 부채 금융 비율이 너무 높은 용자는 CRA 크레딧을 받지 못할 것입니다.
- 긍정적 CRA 고려가 주어질 행동을 설명, 이에 지역 정부 주택 부서, 커뮤니티 그룹, 유자격 예방 지향 개발업체와의 협력 및 다가구 건물이 적절하게 정비되고 있는지 및 여러 건의 심각한 건축법 위반 사항이 없는지를 판단하기 위해 용자 포트폴리오를 모니터링하는 것이 포함됩니다.
- 차용자 위반이 추적되는 방식을 개선하여 건축법 위반, 세입자 불만 및 소비자 그룹 또는 정부 기관의 불만에 대한 언론 보도가 포착되도록 함.
- 대출 은행이 이익 충돌을 예방하기 위해 감정 평가자가 거래 자체와 무관할 것을 요구하도록 함.
- 은행이 섬기는 커뮤니티 내에서의 관계를 구축 또는 증진하기 위한 커뮤니티 아웃리치 전략을 서면으로 작성하도록 은행에 장려함.

DFS 의 악덕 집주인 방지 가이드라인에 대해 Lawsky 부장이 은행계에 보낸 서한의 사본은 [여기에](#) 있습니다.

###

다음 웹사이트에 가시면 더 많은 뉴스를 보실 수 있습니다: www.governor.ny.gov
뉴욕주 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418