

## **FHFA ASKS:**

## ペースローンはGSEへの脅威ですか?

連邦住宅金融庁(FHFA)は、既存およびその後の最初の住宅ローンに対する「超優先先取特権」を可能にする特別な州立法を通じて資金提供される住宅エネルギー改造プログラムについてのインプットを要求しています。FHFAは、安全性と健全性の懸念に基づいて規制対象エンティティのポリシーに対する潜在的な変更に関する情報に特に関心があり、プロパティアセスドクリーンエネルギー(PACE)としても知られています。

PACEプログラムにより、地方自治体は固定資産税の査定を通じてエネルギー効率の高い改造に資金を提供することができます。これにより、先取特権住宅ローン保有者よりも先取特権にいわゆる超優先順位が与えられ、任意の税販売または差し押さえ販売での最初の抵当権抵当ローンよりも優先順位が保証されます。

PACEプログラムは「大量のエンタープライズローンの質と安定性に脅威を与える」ため、FHFAは安全と健全性の懸念に基づいて、GSE (政府が支援する企業) のポリシーに対する潜在的な変更についてのインプットを求めています。

「このプロセスの基本原則の1つは、ファニーメイとフレディマックによってサポートされている住宅ローンは、最初の抵当権のポジションに留まる必要があることです。つまり、抵当流れで住宅を売却することからの収益を受け取ることが最優先であることです」とFHFAは述べています。「その結果、オリジネーション後に追加されたローンからの抵当権は、ファニーメイまたはフレディマック住宅ローンの前に並ぶことはできず、差し押さえられた物件の売却による収入を集めることはできません。」

さらに、FHFAは、GSEに、PACEローンが利用可能な州またはコミュニティのすべての新規ローン購入のローン対価値比率を下げるように指示する必要があるかどうか、およびその金額を知りたいと考えています。

FHFAは、ファニーメイとフレディマックの住宅ローンのサービサーが、PACE資格のあるコミュニティの既存の借り手に、住宅ローンの条件ではPACE先取特権は許可されていないことを通知する年間またはより頻繁な通知を提供するかどうかを回答者に求めています。

FHFAはまた、PACEローンが利用可能なコミュニティで適格担保担保住宅ローンを受け入れる連邦住宅ローン銀行の基準、およびこれらの基準がそのような担保の増加したリスクにどのように最善に対処するかに関する他の行動についてのインプットも求めました。

ソース: https://www.clta.org/news/489748/FHFA-Asks-Are-PACE-Loans-a-Threat-to-GSEs.htm

