

1 de abril de 2008

CARTA HIPOTECARIO 2008-09

A: TODOS APROBADOS Hipotecarios

TODOS LOS EVALUADORES DE LA LISTA FHA

ASUNTO: Segunda Evaluación de Necesidades / Límites de salida de efectivo en refinanciamientos

Letra hipotecario 2007-11, FHASecure anunciar la iniciativa, incluye también información sobre prácticas adecuadas de evaluación en la disminución de los mercados, esas instrucciones siguen vigentes. Ahora, con la FHA en condiciones de asegurar hipotecas cantidades muy por encima de lo que ha sido su experiencia como una hipoteca de seguros, creemos que es prudente exponer los compromisos adicionales de las prácticas de evaluación y garantía de "alto equilibrio" préstamos.

En concreto, para las cantidades de hipotecas que superan el 1 de enero de 2008 conforme límite de 417.000 dólares, la FHA es la creación de un segundo requisito de la evaluación de los préstamos en las propiedades en las áreas en declive, y la limitación de la relación préstamo-valor por dinero en efectivo-a refinanciamientos. Estos requisitos se se describe más adelante y son eficaces para todas las hipotecas de FHA con el número de caso de las cesiones efectuadas a partir de la fecha de esta carta hipotecario.

Segunda Evaluación de Necesidades en ciertas Áreas de Alto Costo

Reconociendo la FHA del contra-cíclica en el mercado hipotecario, y su capacidad para ayudar a estabilizar la disminución de los mercados de la vivienda, la FHA no es en este momento el establecimiento de requisitos más altos pronto o prestatario de crédito puntuación de los umbrales de las propiedades ubicadas en las áreas en declive.

Sin embargo, para mitigar el riesgo a la caja de seguro de la FHA, así como los prestatarios de FHA, FHA requiere una segunda evaluación para un mayor equilibrio de los préstamos garantizados con propiedades en la disminución de los mercados, tal como se indica en el informe de evaluación o determinado por el prestamista mediante otras fuentes.

Cuando es una Segunda Evaluación requerido? Una segunda evaluación se requerirá cuando:

-
- El monto del préstamo, con excepción de la prima de seguro hipotecario por adelantado, serán superiores a 417.000 dólares, y
- El VTL ¹,
- a excepción de PMI por adelantado, sea igual o superior a 95%, y
-
- La propiedad se determina como en un mercado en retroceso.

¿Cómo se determina un mercado en retroceso?

Por el evaluador: El informe de evaluación requiere que el evaluador que indique si la propiedad está situada en una zona en declive tanto en el barrio de la forma adecuada de evaluación, así como en la tendencia de la sección de vivienda, y / o determinar si existe una "sobre -oferta "de las propiedades. Las certificaciones que figuran en la evaluación de los formularios de presentación de informes suplementarios a las normas de la Política Uniforme de Normas de Evaluación de Prácticas Profesionales (USPAP) y Certificación # 14 específicamente requiere un evaluador para examinar e informar sobre todas las condiciones que tienen un impacto en el valor. Tasadores deben proporcionar ayudas específicas para las conclusiones se señala en la sección de Tendencias de la Vivienda el informe de evaluación y la evolución de los precios locales de investigación, que se base en esa servicios locales Listado Múltiple de Servicios u otros, tal como se describe a continuación.

Por el prestamista: El prestamista puede determinar a través de servicios como el S & P / Caso Schiller-Índice de la Oficina de Supervisión Federal de Empresas de Vivienda (OFHEO) o Índice Nacional Association of Realtors (NAR), las estadísticas, o por medio de un sistema automatizado de suscripción, por ejemplo, Fannie Mae 's Desktop Underwriter o Freddie Mac Préstamo Prospector, que la propiedad está situada en una zona de mercado en retroceso.

¿Quién puede realizar la segunda evaluación?

La segunda evaluación independiente debe ser completada por una lista FHA evaluador seleccionado por la aprobación directa prestamista que es la suscripción de la hipoteca. El prestamista se compromete el evaluador independiente, y no es para solicitar un segundo caso, el número de conexión a través de la FHA. La tasa de la evaluación podrán ser prestatario en el pasado como cualquier otro costo de cierre.

¿Qué forma debe ser usado para la segunda evaluación?

Si la propiedad es una unidad de casa, el segundo puede ser una evaluación externa sólo mediante el formulario de evaluación de Fannie Mae / Freddie Mac 2055, tomó nota de las necesidades de cualquier reparación en el interior-exterior de informe de evaluación deben cumplirse si la segunda evaluación exterior es sólo una apreciación. Condominio de unidades, incluidos los separados sitio condominios; fabricado la vivienda; y 2-4 unidad de propiedades no son elegibles para el exterior de sólo segundo y evaluaciones debe ser completado en el formulario apropiado de evaluación.

¿Cuándo debe el importe de la hipoteca se reduzca?

Si la segunda evaluación tiene un valor estimado de más de 5 por ciento inferior a la original de la evaluación, el importe máximo de la hipoteca debe basarse en el menor de los dos valores evaluados.

¿Qué hace el prestamista ver con la segunda evaluación?

La segunda evaluación, cuando sea necesario, debe ser incluida en el seguro de la FHA carpeta. Si la segunda evaluación se utiliza para calcular el importe máximo de la hipoteca, el acreedor hipotecario debe introducir la información adecuada en la pantalla de registro de evaluación en la conexión de la FHA o equivalente funcional.

La presión sobre evaluador y Conflictos de Intereses

El prestamista y evaluador debe también evitar los conflictos de interés que afectan, ya sea en la realidad o en apariencia, la credibilidad de la evaluación. Un prestamista no podrá elegir un evaluador que tiene algún interés, directo o indirecto, en la propiedad que está siendo evaluado. Además, un prestamista no puede elegir un evaluador que es empleado por una empresa propietaria de la evaluación, es propiedad de, o se ha afiliado a ningún interés financiero en el constructor o el vendedor de la propiedad.

Casos de presión o influencia indebida sobre un evaluador informó a la FHA se traducirá en medidas disciplinarias adecuadas contra el prestamista en cuestión.

Préstamo-valor en efectivo de Límites de salida refinanciamientos

Si una casa está llevando a cabo los cobros para refinanciar el préstamo y el equilibrio exclusivo de la FHA por adelantado la prima de seguro hipotecario que superan los \$ 417.000, la relación préstamo-valor no podrá exceder del 85 por ciento de la estimación del evaluador de valor.

Si tiene alguna pregunta respecto a esta carta hipotecaria, por favor, póngase en contacto con el Centro de Recursos de la FHA en 1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342).

Atentamente,

Brian D. Montgomery

Subsecretario de Vivienda -

Comisionado Federal de Vivienda