

เนื้อหาของมาตรการนี้สามารถพบได้ที่หน้า 100 และบนเว็บไซต์ของเลขาธิการรัฐที่ voterguide.sos.ca.gov.

- กฎหมายของรัฐในปัจจุบัน (กฎหมายที่อยู่อาศัยให้เช่า Costa-Hawkins ปี 1995) โดยทั่วไปจะป้องกันไม่ให้เมืองและมณฑลจำกัดอัตราค่าเช่าเริ่มต้นที่เจ้าของบ้านอาจเรียกเก็บจากผู้เช่ารายใหม่ในที่อยู่อาศัยทุกประเภท และจากการจำกัดการเพิ่มค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายเดิมใน (1) ที่อยู่อาศัยที่ถูกครอบครองครั้งแรกหลังจากวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 1995 (2) บ้านเดี่ยว และ (3) คอนโดมิเนียม
- มาตรการนี้จะยกเลิกกฎหมายของรัฐนั้นและจะห้ามไม่ให้รัฐจำกัดความสามารถของเมือง

และมณฑลในการรักษา ออกกฎหมาย หรือขยายข้อบัญญัติควบคุมค่าเช่าที่อยู่อาศัย

สรุปประมาณการของนักวิเคราะห์ กฎหมายเกี่ยวกับผลกระทบทางการคลัง สุทธิของรัฐและรัฐบาลท้องถิ่น

- การลดรายได้ภาษีทรัพย์สินในท้องถิ่นอย่างน้อยหลายสิบล้านดอลลาร์ต่อปีเนื่องจากมีแนวโน้มที่จะขยายการควบคุมค่าเช่าในบางชุมชน

วิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์การออกกฎหมาย

ประวัติ

ที่อยู่อาศัยให้เช่ามีราคาแพงในรัฐ California

ผู้เช่าในรัฐ California จะจ่ายค่าที่อยู่อาศัยประมาณ 50 เปอร์เซ็นต์ มากกว่าผู้เช่าในรัฐอื่นในบางส่วนของรัฐ ค่าเช่าจะมากกว่าสองเท่าของค่าเฉลี่ยของประเทศ ค่าเช่าในรัฐ California สูงเนื่องจากรัฐไม่มีที่อยู่อาศัยเพียงพอสำหรับทุกคนที่ต้องการอาศัยอยู่ที่นั่น ผู้ที่ต้องการอยู่ที่นั่นจะต้องแข่งขันกับผู้เช่าที่อยู่อาศัยรายอื่นซึ่งจะทำให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น

ในหลาย ๆ เมืองมีกฎหมายควบคุมค่าเช่า

รัฐบาลท้องถิ่นบางแห่งในรัฐ California มีกฎหมายที่จำกัดจำนวนค่าเช่าที่เจ้าของบ้านสามารถเพิ่มค่าเช่าได้ตั้งแต่หนึ่งปีไปจนถึงปีถัดไป กฎหมายเหล่านี้มักเรียกว่าการควบคุมค่าเช่า ชาว California ประมาณหนึ่งในสี่อาศัยอยู่ในชุมชนที่มีการควบคุมค่าเช่าในท้องถิ่น ตัวอย่างของสถานที่ที่มีการควบคุมค่าเช่า ได้แก่ Los Angeles, San Francisco, และ San Jose.

กฎหมายของรัฐจำกัดการเพิ่มค่าเช่า นอกเหนือจากกฎหมายควบคุมค่าเช่าในท้องถิ่นแล้ว, กฎหมายของรัฐยังป้องกันไม่ให้เจ้าของบ้าน

ส่วนใหญ่เพิ่มค่าเช่าของผู้เช่ามากกว่า 5 เปอร์เซ็นต์บวกกับอัตราเงินเฟ้อ (สูงสุดรวม 10 เปอร์เซ็นต์) ในหนึ่งปี กฎหมายนี้มีผลบังคับใช้จนถึงปี 2030

กฎหมายของรัฐจำกัดการควบคุมค่าเช่าในท้องถิ่น กฎหมายของรัฐอีกฉบับหนึ่ง, ที่เรียกว่า **กฎหมายเกี่ยวกับการเคหา Costa-Hawkins** (Costa-Hawkins), จำกัดกฎหมายควบคุมค่าเช่าในท้องถิ่นด้วยสามวิธีหลัก ประการแรก, การควบคุมค่าเช่าไม่สามารถใช้กับบ้านเดี่ยวได้ ประการที่สอง, การควบคุมค่าเช่าไม่สามารถใช้กับที่อยู่อาศัยใด ๆ ที่สร้างขึ้นในหรือหลังวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 1995 ประการที่สาม, กฎหมายควบคุมค่าเช่าโดยทั่วไปไม่สามารถบอกเจ้าของบ้านได้ว่าอะไรที่พวกเขาสามารถเรียกเก็บเงินจากผู้เช่ารายใหม่ได้เมื่อย้ายเข้ามาครั้งแรก แทนที่จะเป็นเช่นนั้น, การควบคุมค่าเช่าสามารถจำกัดได้เฉพาะการเพิ่มค่าเช่าสำหรับผู้เช่าที่มีอยู่แล้วเท่านั้น

ข้อเสนอ

อนุญาตให้รัฐบาลท้องถิ่นขยายการควบคุมค่าเช่า ข้อเสนอที่ 33 ยกเลิก Costa-Hawkins. ภายใต้ข้อเสนอนี้, เมืองและมณฑลสามารถควบคุมค่า

การวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์กฎหมาย

ต่อ

เช่าที่อยู่อาศัยใด ๆ ได้ พวกเขายังสามารถจำกัดจำนวนการเพิ่มค่าเช่าที่เจ้าของบ้านสามารถเรียกเก็บได้เมื่อผู้เช่ารายใหม่ย้ายเข้ามา ข้อเสนอไม่ได้ทำการเปลี่ยนแปลงใด ๆ กับกฎหมายควบคุมค่าเช่าในท้องถิ่นที่มีอยู่แล้ว โดยทั่วไป, เมืองและมณฑลจะต้องดำเนินการแยกกันเพื่อเปลี่ยนแปลงกฎหมายท้องถิ่นของตน

จำกัดความสามารถของรัฐในการกำหนดการควบคุมค่าเช่า ข้อเสนอที่ 33 ปกป้องไม่ให้รัฐดำเนินการในอนาคตเพื่อจำกัดการควบคุมค่าเช่าในท้องถิ่น

ผลกระทบทางการเงิน

ผลกระทบต่อผู้เช่าและเจ้าของบ้าน หากข้อเสนอที่ 33 ผ่าน, กฎหมายควบคุมค่าเช่าในท้องถิ่นอาจจะขยายออกไปในบางชุมชน ซึ่งอาจมีผลกระทบมากมายต่อผู้เช่า, เจ้าของบ้าน, และทรัพย์สินให้เช่า ผลกระทบที่เป็นไปได้มากที่สุดคือ:

- ผู้เช่าบางรายที่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ครอบคลุมโดยการควบคุมค่าเช่า จะจ่ายค่าเช่าน้อยลง ผู้เช่าบางรายที่อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่อยู่ภายใต้การควบคุมค่าเช่าจะจ่ายค่าเช่ามากขึ้น
- ผู้เช่าบางรายจะย้ายออกไม่บ่อยนัก
- จะมีบ้านให้เช่าว่างน้อยลง เหตุผลประการหนึ่งก็คือ เจ้าของบ้านบางรายจะขายทรัพย์สินของตนให้กับเจ้าของใหม่ซึ่งจะอาศัยอยู่ที่นั่นแทนที่จะปล่อยเช่า
- มูลค่าของที่อยู่อาศัยให้เขาจะลดลงเนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ต้องการจ่ายมากเพื่อทรัพย์สินเหล่านี้

ขนาดของผลกระทบเหล่านี้จะขึ้นอยู่กับจำนวนทรัพย์สินที่ได้รับการคุ้มครองโดยการควบคุมค่าเช่า

เช่าในท้องถิ่น และจำนวนค่าเช่าที่ถูกจำกัด สิ่งเหล่านี้จะถูกตัดสินโดยการกระทำในอนาคตของรัฐบาลท้องถิ่นและผู้มีสิทธิลงคะแนนเสียง

รายได้จากภาษีทรัพย์สินท้องถิ่นที่ลดลง การลดลงของมูลค่าทรัพย์สินให้เขาจะช่วยลดจำนวนภาษีทรัพย์สินที่เจ้าของบ้านจ่าย วิธีนี้จะช่วยลดรายได้จากภาษีทรัพย์สินสำหรับเมือง, มณฑล, เขตพิเศษ, และโรงเรียน เมื่อเวลาผ่านไป, การลดภาษีทรัพย์สินเหล่านี้น่าจะมีมูลค่าอย่างน้อยหลายสิบล้านดอลลาร์ต่อปี (รายปี) ซึ่งน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของ 1 เปอร์เซ็นต์ของรายได้จากภาษีทรัพย์สินทั้งหมด ประมาณครึ่งหนึ่งของการลดลงจะเป็นรายได้จากภาษีทรัพย์สินที่จะนำไปใช้ในโรงเรียน ในบางปี, รัฐอาจให้เงินมากขึ้นแก่โรงเรียนเพื่อชดเชยความสูญเสียของพวกเขา

ค่าใช้จ่ายของรัฐบาลท้องถิ่นที่เพิ่มขึ้น หากกฎหมายควบคุมค่าเช่าในท้องถิ่นมีการขยายตัว, รัฐบาลท้องถิ่นอาจมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามกฎหมายเหล่านี้เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจมีตั้งแต่เริ่มต้นหลักล้านดอลลาร์ไปจนถึงหลายสิบล้านดอลลาร์ต่อปี ค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะจ่ายโดยค่าธรรมเนียมจากเจ้าของบ้าน

ไปที่ sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2024-ballot-measure-contribution-totals เพื่อดูรายชื่อกิจกรรมการจัดตั้งขึ้นเพื่อสนับสนุนหรือคัดค้านมาตรการนี้เป็นหลัก

ไปที่ fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html เพื่อเข้าถึงผู้มีส่วนร่วม
10 อันดับแรกของคณะกรรมการ