



PREGUNTAS FRECUENTES: Propuesta de alquiler a corto plazo para el condado de Mendocino

P: ¿No son la mayoría de los alquileres de corta duración (STRs en sus siglas en inglés) demasiado caros para que la gente los compre o alquile?

R: Un número sorprendente de alquileres vacacionales a corto plazo son casas modestas, sin vistas al mar. Cientos de ellas son casas que los profesionales y las familias con ingresos medios podrían comprar o alquilar. Una búsqueda reciente de "Mendocino Coast Vacation Rentals" en VRBO mostró que menos de la mitad de los listados son propiedades frente al mar o la playa. Si se buscan alquileres de 200 dólares o menos, el 25% de los anuncios son pequeñas casas o segundas unidades en zonas normales.

P: ¿Las licencias y la limitación de los STRs comerciales solucionarán la escasez de viviendas?

R: No, pero supondrá una gran diferencia, especialmente en la costa. De las 500 viviendas vacacionales del Condado, el 90% están en la costa. Eso es el 4% de las viviendas de la zona. Si limitamos el número de STRs comerciales al 2% de las viviendas de la zona, y dejamos de permitir más hasta que estemos por debajo del umbral del 2%, la costa se ahorraría entre 50 y 100 casas, suponiendo que los STRs crezcan entre un 10 y un 20% como se prevé. Incluso mejor, podemos recuperar más de 100 viviendas haciendo que las licencias de STRs sean intransferibles. Si cancelamos las licencias cuando las STRs se vendan o cambien de propietario, su número pasará orgánicamente del 4% al 2%.

P: ¿Por qué no se puede permitir a la gente hacer lo que quiera con su propiedad?

R: Hasta hace poco, a la gente no le importaba que unos cuantos alquilasen su casa a los turistas. No perjudicaba a las viviendas de larga duración ni cambiaba la naturaleza de los barrios residenciales. Ahora, sin embargo, una avalancha de STRs de inversión inmobiliaria está destruyendo el tejido económico y social de nuestras comunidades. La regulación de estos STRs comerciales es la única manera de proteger las viviendas de larga duración y hacer que los barrios sean más seguros y agradables para vivir.

P: ¿La normativa sobre STRs me permitiría alquilar habitaciones o mi casa a turistas?

R: Sí. Sólo necesitaría una licencia y poder demostrar que es tu residencia principal. No habría límite en el número de días que podría alquilar habitaciones,

pero los días que podría usar su casa como alquiler vacacional estarían limitados a 90 días al año.

P: ¿La eliminación de los alquileres vacacionales no impedirá que los turistas vengan aquí?

R: No, porque el condado no se desharía de todos los alquileres vacacionales. La normativa simplemente dejaría de permitir más alquileres comerciales hasta que no hubiera tantos. Cuando haya un equilibrio viable entre las viviendas de larga y corta duración, se reanuda la concesión de licencias para los alquileres vacacionales comerciales. Además, seguirá habiendo alquileres vacacionales propiedad de personas que viven a tiempo completo en sus propiedades.

P: ¿Qué pasa con los STRs que ya tenemos?

R: Los STRs existentes que estén en regla deberían obtener la licencia, pero entonces se les permitiría seguir alquilando, hasta que se vendan o se transfiera la propiedad.

P: ¿Se pueden alquilar segundas viviendas a turistas?

R: Los alquileres vacacionales de segundas viviendas se tratarían como otros establecimientos comerciales de alquiler de habitaciones. Por tanto, si ya es un establecimiento comercial en regla, puede obtener la licencia y seguir alquilando. Pero si cambia de propietario, sólo podrá obtener la licencia si los STRs comerciales están por debajo del umbral del 2%.