

Estudio de Mercado y Bienes Raíces

Hoja de Resumen



Descripción del Proyecto

El proyecto del Plan Específico Florence-Firestone Distrito Orientado al Tránsito (Plan Específico FFTOD) se enfocará en incrementar el acceso a las estaciones de tránsito, promover transportación activa para necesidades diarias (caminar y andar en bicicleta a sus destinos), incrementar opciones de viviendas en la comunidad, y apoyar una mezcla de usos para facilitar el desarrollo orientado al tránsito. El Plan Específico FFTOD hablara de usos de terreno, zonificación, y mejoramientos de movilidad para apoyar la densidad de viviendas y empleo en la comunidad en proximidad a las tres estaciones de Metro: Slauson, Florence, y Firestone Metro Línea A (Azul). El proyecto implementara el Programa de Distrito Orientado al Tránsito (TOD) del Condado de Los Ángeles del Plan General 2035.

Resumen del Estudio de Mercado y Bienes Raíces

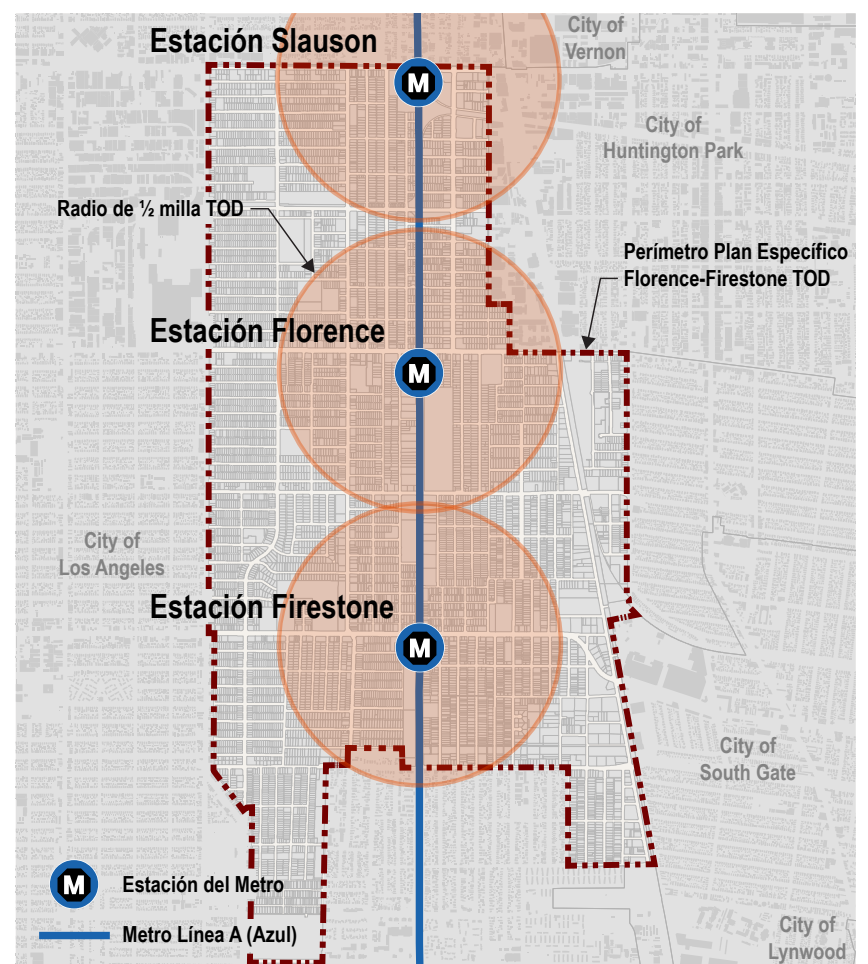
Entender el mercado local de bienes raíces de Florence-Firestone es un paso importante para ayudar a generar recomendaciones de uso de terreno, zonificación y movilidad para la comunidad.

El Estudio de Mercado y Bienes Raíces se enfoca en entender las características, necesidades y tendencias de Florence-Firestone—lo que llamamos “el mercado primario” – y nos permite contestar preguntas como las siguientes:

- ¿Dónde viven las personas dentro de la comunidad? ¿Viven la mayoría de las personas en el área norte de la comunidad o en el sur? ¿O, están dispersas?
- ¿Las personas trabajan dentro de la comunidad o transitan a otras partes?
- ¿Qué tipo de ingreso familiar existe dentro de la comunidad?
- ¿Hay hacinamiento en los hogares dentro de la comunidad?

Estudiando estos temas nos ayuda ha identificar oportunidades para incrementar el desarrollo residencial que crearía mas viviendas asequibles, y áreas con potencial dentro de la comunidad para nuevos negocios que generarían nuevos empleos.

Para mejor entender la comunidad y contestar unas de las preguntas de arriba, el Plan Específico FFTOD fue dividido por área de la estación del Metro Línea A, definida como un radio de media ½ milla cerca de cada estación de tránsito, que son mostrados en el mapa a la derecha en color anaranjado. Las tres áreas de las estaciones de TOD: Slauson, Florence y Firestone, fueron estudiadas por separado para comprender sus condiciones y características, y después comparadas una a otra. El tipo de datos que se estudiaron incluyen la población, el número de viviendas, tamaño del hogar, el ingreso de vivienda, el valor medio de la vivienda y empleo. Las tres áreas de las estaciones de TOD fueran comparadas con un área más grande que incluye toda la comunidad de Florence-Firestone (aproximadamente un radio de dos millas alrededor de cada estación de transito) al igual que todo el Condado de Los Ángeles para ver como las tres áreas de las estaciones se comparan con las comunidades que rodean al igual que a la región.



Conclusiones principales que influenciarian el resto del proyecto incluyen:

- La comunidad y el área que rodea el área las tres estaciones TOD tienen **más inquilinos comparados al Condado de Los Ángeles**.
- **Mas personas viven y trabajan dentro de las áreas de las estaciones Slauson y Florence**, que son mostradas en las áreas más oscuras de color azul, entonces estas deberán ser el enfoque inicial en entender oportunidades para nuevos hogares y empleos para la comunidad.
- Ha habido perdida significativa de empleos de fabricación dentro de la comunidad, sin embargo, **los empleos de fabricación siguen siendo el mayor tipo de empleo dentro de Florence-Firestone, y hay interés en comprar y vender espacios industriales**, que indica que estos usos se deben mantener.
- **Ha habido muy poco desarrollo nuevo dentro de la comunidad y en el área más grande que rodea Florence-Firestone en los últimos 10 años**. Del desarrollo reciente, la mayoría ha sido construida en el norte de la comunidad alrededor del área de la estación de TOD de Slauson, como se muestra en el mapa de abajo.

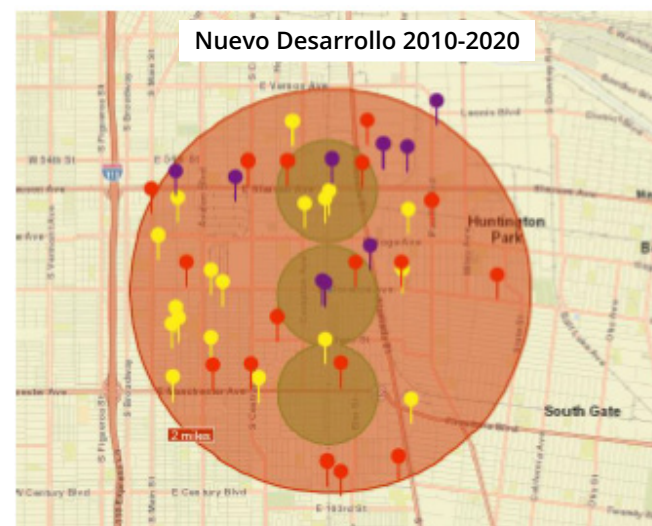
Densidad de Población y Empleo



Nota: Densidad de población refleja valores del 2020, densidad de empleos refleja valores del 2017
Fuente: LEHD OntheMap, Esri, AECOM julio 2020

AECOM

- Basado en estudiar el ingreso familiar, **viviendas asequibles se necesitan para servir a la comunidad**. A través de entrevistas con profesionistas de uso de terreno, el equipo entiende que hay interés en desarrollar densidad más alta de viviendas asequibles si se incrementa la densidad que se permite.
- **La mayoría de los residentes no trabajan dentro de la comunidad, y en vez transitan a otras partes para trabajar**, incluyendo el Centro de Los Ángeles, Vernon, Huntington Park o Long Beach.



Llave

- Ventas/ Comercio
- Alquiler Multifamiliar
- Industrial

- **El área de la estación Slauson tiene la mayoría de espacio industrial** comparado a las otras estaciones de TOD y un radio de dos millas alrededor del área de las estaciones.
- **El área de la Estación Florence tiene la mayoría de espacio comercial**, que incluye usos como talleres de carrocería y más pequeños, y tiendas de propiedad local como las tiendas de licores.