

Quy Hoạch Khu Vực Thung Lũng Tây San Gabriel: Tóm Tắt Yếu Tố Phát Triển Kinh Tế

1. Hiện Trạng

CÁC NGÀNH CÔNG NGHIỆP VÀ LĨNH VỰC NGHỀ NGHIỆP CHÍNH

Tính đến năm 2020, cộng đồng WSGVAP đã tuyển dụng khoảng 17.488 lao động, trong đó lĩnh vực chăm sóc sức khỏe và trợ giúp xã hội chiếm 32,3% tổng số việc làm. Các lĩnh vực quan trọng khác bao gồm bán lẻ (10,4%), dịch vụ giáo dục (8,9%), dịch vụ lưu trú và ăn uống (8,5%). Các lĩnh vực này chiếm hơn 60% tổng số việc làm trong cộng đồng WSGVAP. Altadena, Đông Pasadena - Đông San Gabriel, và La Crescenta - Montrose là những trung tâm sử dụng nhiều lao động nhất, chiếm hơn 3/4 tổng số việc làm. Địa điểm làm việc chủ yếu nằm dọc theo các tuyến thương mại lớn, các công việc chăm sóc sức khỏe và trợ giúp xã hội hầu hết đến từ các cơ sở y tế như trung tâm y tế và bệnh viện; trong khi đó, người lao động trong lĩnh vực bán lẻ thường làm việc trong các trung tâm thương mại lớn.

LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG CƯ TRÚ

Các cộng đồng WSGVAP là nơi sinh sống của khoảng 52.851 người lao động là cư dân, chủ yếu làm việc trong lĩnh vực chăm sóc sức khỏe và trợ giúp xã hội (9.974 người), dịch vụ giáo dục (6.163 người), và các dịch vụ chuyên môn, khoa học, và công nghệ (4.605 người). Tuy nhiên, WSGVAP đang đối mặt với tình trạng mất cân bằng giữa việc làm và người lao động là cư dân, tức là có nhiều người lao động rời khỏi nhà để đi đến nơi làm việc ở ngoài cộng đồng hơn số cư dân có việc làm tại địa phương. Nguyên nhân của tình trạng mất cân bằng này phần lớn là do tỉ lệ đất cư trú nhiều hơn so với đất thương mại và công nghiệp.

THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Việc làm trong cộng đồng WSGV gắn liền với lĩnh vực bán lẻ, văn phòng, và không gian công nghiệp. Lĩnh vực bán lẻ chiếm tỉ lệ lớn nhất, tiếp theo là lĩnh vực văn phòng và không gian công nghiệp. Đông Pasadena - Đông San Gabriel có diện tích mặt bằng bán lẻ lớn nhất, trong khi Altadena dẫn đầu về diện tích văn phòng. Lĩnh vực công nghiệp chiếm tỉ trọng nhỏ hơn và chủ yếu nằm ở Whittier Narrows. Các cộng đồng có tỷ lệ mặt bằng để trống, giá chào thuê mặt bằng bán lẻ và văn phòng không giống nhau, và một số khu vực có tỷ lệ chỗ trống tương đối thấp. Tuy nhiên, không gian công nghiệp có hạn, trong khi Whittier Narrows có nhu cầu nhà xưởng cao và tỷ lệ trống thấp.

NHỮNG CÂN NHẮC VỀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ VÀ CHỐNG DỊCH CHUYỂN

Khoảng 38% hộ gia đình trong khu vực không hợp nhất WSGVAP được xem là nhóm chịu gánh nặng chi phí, nghĩa là họ phải chi phần lớn thu nhập của mình cho chi phí nhà ở. Đặc biệt, các hộ gia đình thuê nhà phải đối mặt với nhiều thách thức hơn về khả năng chi trả, mặc dù giá chào thuê nhà trung bình ở WSGVAP thấp hơn so với toàn Quận Los Angeles. Dù vậy, khả năng chi trả vẫn là mối lo ngại đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp. Cung cấp nhiều loại căn hộ vừa túi tiền và dựa trên giá thuê nhà trên thị trường sẽ đóng vai trò quan trọng giúp giải quyết các nhu cầu về nhà ở và ngăn ngừa người dân dịch chuyển trong cộng đồng thuộc Khu Vực Quy Hoạch.

2. Vấn Đề & Cơ Hội

KHẢ NĂNG CẠNH TRANH VỀ MẶT THƯƠNG MẠI

Một trong những nguyện vọng hàng đầu của cư dân WSGV là phát triển các hành lang thương mại và hỗ trợ cho các doanh nghiệp nhỏ ở địa phương. Tuy nhiên, tính đến năm 2023, không có khu thương mại mới nào được đề xuất hoặc xây dựng trong các cộng đồng Quy Hoạch Khu Vực WSGV. Tình trạng thiếu các khu phát triển mới này có thể tạo ra thách thức lên các bất động sản thương mại cũ khi phải cạnh tranh với các khu phát triển mới hơn ở các khu vực lân cận. Cộng đồng xác định tầm nhìn là biến các khu vực như Lake Avenue ở Altadena thành những tụ điểm văn hóa sôi động với các quán cà phê và tiệm ăn ở vỉa hè, đồng thời hồi sinh Lincoln Avenue thành một khu phố đi bộ sầm uất với các trung tâm mua sắm. Tương tự, ở La Crescenta - Montrose, cần có thêm các doanh nghiệp địa phương trong lĩnh vực dịch vụ và thêm cả các chính sách khuyến khích xây dựng. Cư dân Đông Pasadena - Đông San Gabriel kỳ vọng sẽ có trung tâm tuyến phố thương mại địa phương dọc theo Rosemead Boulevard để thu hút khách bộ hành cũng như củng cố hiện trạng buôn bán trên đại lộ này.

AN CƯ CHO NHÓM DÂN SỐ DỄ BỊ TỔN THƯƠNG

Gần một nửa số hộ gia đình thuê nhà ở WSGV thuộc nhóm thu nhập cực thấp hoặc rất thấp, khiến họ đối mặt với nguy cơ phải dịch chuyển do tiền thuê nhà tăng. Tiếp cận nhà ở giá rẻ có vai trò quan trọng giúp bớt nghèo và tăng thu nhập. Tuy nhiên, các cộng đồng trong Quy Hoạch Khu Vực đều thiếu các tùy chọn nhà ở vừa túi tiền, đặc biệt là nhóm dân số không phải là người cao tuổi. Các dự án nhà ở vừa túi tiền hiện tại chủ yếu phục vụ người cao tuổi, và không có dự án mới nào về khu phát triển đa gia đình vừa túi tiền. Sắc Lệnh Bảo Vệ Người Thuê Nhà và Sắc Lệnh Nhà Ở Vừa Túi Tiền có một số quy định về bảo vệ. Tuy nhiên, tăng nguồn cung nhà ở vừa túi tiền là việc làm thiết yếu để giải quyết hiệu quả tình trạng mất an ninh nhà ở.

DOANH NGHIỆP NHỎ PHÁT TRIỂN MẠNH MẼ VÀ KIÊN CƯỜNG

Giá mặt bằng bán lẻ tại WSVAP tương đối phải chăng so với các khu vực lân cận, khiến các cửa hàng bán lẻ tại địa phương tập trung về đây. Tuy nhiên, những nỗ lực phục hồi kinh tế có thể vô tình dẫn đến quá trình đô thị hóa thương mại và dịch chuyển của các doanh nghiệp nhỏ. Chiến lược phát triển kinh tế cần hỗ trợ các doanh nghiệp hiện tại về khả năng cạnh tranh, đồng thời tạo điều kiện cho quá trình thành lập và mở rộng các doanh nghiệp mới, chủ yếu tập trung vào các doanh nghiệp nhỏ, các công ty khởi nghiệp, và tổ chức phi lợi nhuận.

ĐẦU TƯ CÔNG BẰNG CHO LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG

Lĩnh vực chăm sóc sức khỏe và trợ giúp xã hội chiếm ưu thế về việc làm trong WSGV và dự kiến sẽ tăng trưởng đáng kể trong những năm tới. Tuy nhiên, tình trạng mất cân bằng giữa việc làm và người làm việc là cư dân địa phương, thiếu cơ hội việc làm mới khiến chênh lệch về trình độ lao động thêm trầm trọng và cán cân việc làm - nhà ở thêm mất cân bằng. Các sáng kiến đầu tư công bằng cho lực lượng lao động, đặc biệt là sau đại dịch COVID-19, nên hướng tới các nhóm dân cư và doanh nghiệp bị ảnh hưởng không cân đối do đại dịch, tận dụng các nguồn lực như Đạo Luật Kế Hoạch Giải Cứu Nước Mỹ để giải quyết những thách thức này.

3. Các Đề Xuất Chính Sách

PHÁT TRIỂN CÔNG BẰNG VỀ KINH TẾ

Yếu Tố Phát Triển Kinh Tế ưu tiên đầu tư công bằng cho phát triển kinh tế. Các đề xuất chính sách hướng đến các cộng đồng có hoàn cảnh bất lợi trong WSGV, ủng hộ phát triển cơ sở hạ tầng thúc đẩy đầu tư tư nhân, đồng thời

đảm bảo phân bổ công bằng nguồn lực dành cho các dịch vụ, cơ sở, và hạ tầng công cộng. Đề xuất chính sách nhấn mạnh tầm quan trọng của hỗ trợ các doanh nghiệp nhỏ và doanh nghiệp thuộc sở hữu của các nhóm dân cư thiểu số, và phát triển kinh tế công bằng nhằm mang lại lợi ích cho tất cả các bên liên quan trong Khu Vực Quy Hoạch này.

ỔN ĐỊNH NHÀ Ở VÀ KHẢ NĂNG CHI TRẢ

Ổn định nhà ở được công nhận là động lực cơ bản cho kinh tế bền vững ở WSGV. Các đề xuất chính sách thuộc mục tiêu này có mục đích là giải quyết các thách thức về nhà ở và thúc đẩy khả năng cơ hội tiếp cận công bằng với nhà ở vừa túi tiền trong WSGV. Các đề xuất này hướng đến bảo vệ cư dân để họ không phải dịch chuyển thông qua các chế tài bảo vệ người thuê nhà và chủ sở hữu nhà, bao gồm trì hoãn triệt để việc tăng giá thuê nhà. Các chính sách này cũng tập trung thúc đẩy các dự án phát triển nhà ở vừa túi tiền mới bằng cách đảm bảo các cộng đồng WSGV được trang bị về phân vùng, kinh phí, và hành lang pháp lý cần thiết để tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án như vậy. Các đề xuất bổ sung cho chính sách cũng khuyến khích kết nối với các khu vực pháp lý, thúc đẩy nhà ở có chi phí thấp hơn và di chuyển thuận tiện bằng phương tiện công cộng, đẩy nhanh cấp phép, và phối hợp với cộng đồng phát triển nhà ở vừa túi tiền tại địa phương. Những nỗ lực này cùng nâng cao ổn định kinh tế và đảm bảo cư dân có cơ hội tiếp cận các lựa chọn nhà ở phù hợp trong khu vực WSGV.

HỖ TRỢ TỐT CÁC DOANH NGHIỆP

Một mục tiêu Phát Triển Kinh Tế khác là hỗ trợ các doanh nghiệp trong cộng đồng WSGV, đảm bảo doanh nghiệp đáp ứng nhu cầu việc làm, thúc đẩy đổi mới, và duy trì tăng trưởng kinh tế. Các đề xuất chính sách thuộc mục tiêu này tập trung thúc đẩy tăng trưởng doanh nghiệp nhỏ tại địa phương, tạo điều kiện thiết lập quan hệ giữa các doanh nghiệp địa phương hiện có và doanh nghiệp mới, tạo môi trường thân thiện với doanh nghiệp, hỗ trợ cho phép các quy trình và tăng cường bản sắc cộng đồng.

TÁI THIẾT CÓ MỤC TIÊU VÀ HỢP LÝ

Một mục tiêu thiết yếu của Yếu Tố này là hợp lý hóa và nhắm mục tiêu các nỗ lực phục hồi trong các cộng đồng WSGV. Các đề xuất chính sách bao gồm đẩy nhanh quá trình xem xét và cấp phép tái sử dụng bất động sản thương mại cũ, khuyến khích cải tạo bất động sản chưa được khai thác đúng mức, triển khai sáng kiến phát triển có mục tiêu, và thúc đẩy tiêu chuẩn phân vùng cho mục đích sử dụng hỗn hợp nhằm kích thích phát triển kinh tế.