

PLAN: Glover's Corner

Ngày 10 tháng 1 năm 2018 | Dữ liệu: Nhà ở, việc làm và doanh nghiệp

Nội dung và mục đích của tài liệu này

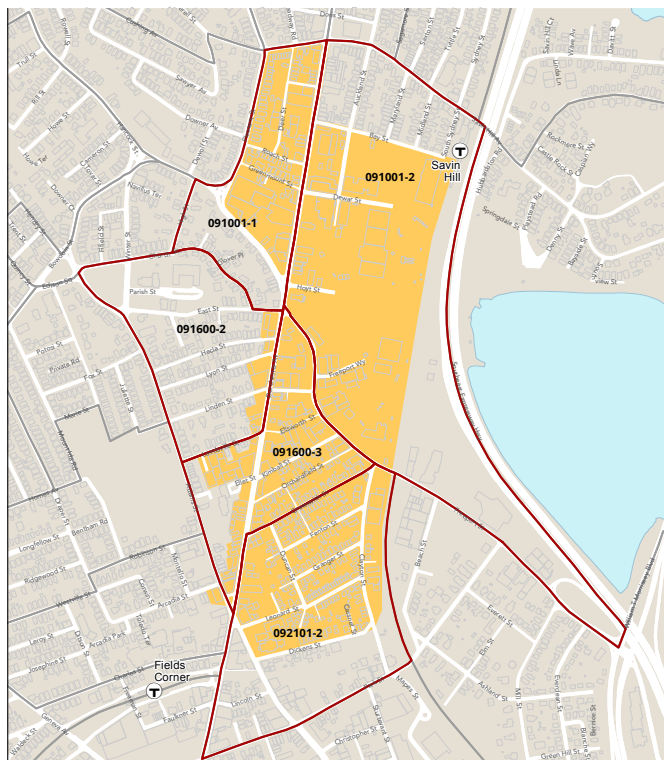
Để chuẩn bị cho các cuộc hội thảo sắp tới, nhóm lập kế hoạch của Thành phố đã biên soạn bộ dữ liệu ban đầu về thực trạng nhà ở, kinh doanh và việc làm của khu phố.

Các dữ liệu trong tài liệu này tập trung vào thực trạng nhân khẩu, nhà ở, và doanh nghiệp trong khu vực nghiên cứu, khu Dorchester, và Boston. Tại các cuộc hội thảo sắp tới, chúng tôi sẽ tổng hợp thông tin để tìm hiểu các mô hình và xu hướng về nhà ở và việc làm trong chương trình lập Kế hoạch của khu Glover. Sau đó chúng tôi sẽ sử dụng những dữ kiện tìm hiểu được làm nền tảng cho các cuộc hội thoại kế tiếp liên quan đến chủ đề nhà ở, kinh doanh và việc làm. Chúng tôi cũng sẽ tiếp tục làm việc để tìm hiểu các dữ liệu bổ sung về khu phố cần cho các cuộc trò chuyện kế tiếp.

Tổng quan về cuộc hội thoại kế tiếp

LẬP KẾ HOẠCH: Sáng kiến Lập kế hoạch cho khu Glover được triển khai vào tháng 3 năm 2017. Qua một số cuộc hội thảo và đối thoại với cộng đồng, nhà ở và việc làm đã nổi lên như hai ưu tiên hàng đầu đối với người dân

Mùa xuân năm nay, nhóm lập kế hoạch của Thành phố đề xuất được tham gia sâu hơn để hiểu biết về thực trạng nhà ở và việc làm tại khu vực và tổ chức đối thoại để tìm hiểu các giá trị, nhu cầu và mong muốn của người dân đối với khu Glover trong tương lai. Chúng tôi sẽ sử dụng thông tin phản hồi và các câu hỏi từ cuộc trò chuyện cộng đồng ngày 10 tháng 1 để phát thảo nội dung và cấu trúc của các cuộc hội thoại kế tiếp này.



Dữ kiện nhanh

- 5 Vùng dân số: Dòng 910.01 vùng 1 & 2; Dòng 916 vùng 2 & 3; Dòng 921.01 vùng 2
- 1.500 hộ
- 4.700 nhân khẩu

Làm tròn cho dễ thấy

Hình 1: Bản đồ Khảo sát vùng Tổng điều tra Dân số và Ranh giới Khu vực Nghiên cứu

Thuật ngữ

Khảo sát Cộng đồng Hoa Kỳ (ACS)

Hầu hết các dữ liệu nhân khẩu học trong tài liệu này được lấy từ Khảo sát Cộng đồng Hoa Kỳ (ACS). ACS chỉ thu thập thông tin từ một mẫu được chọn, hoặc một phần trên tổng số dân. Thống kê tính từ các mẫu dùng để ước tính hoặc khái quát cho toàn bộ dân số. Do đó, dữ liệu luôn có nhiều sai số và không chính xác.

Một vùng Dân

Một vùng Dân cư là một đơn vị địa lý được sử dụng bởi Cục điều tra Dân số Hoa Kỳ có liên quan tới Hệ Thống Điều tra Dân số và Khảo sát Dân số. Đây là đơn vị địa lý nhỏ nhất mà Cục xuất bản dữ liệu lấy mẫu từ ACS. Thông thường, vùng dân cư có số dân từ 600 đến 3.000 người. Các ranh giới của các vùng điều tra dân số được xác định trong mối quan hệ hợp tác giữa chính quyền địa phương và Cục Điều tra dân số.

Nhân khẩu

Nhân khẩu là dữ liệu thống kê liên quan đến dân số và các nhóm cụ thể trong đó.

Trung vị và trung bình

Trung vị là giá trị nằm giữa trong một bộ dữ liệu nhất định. Trung bình là tổng của tất cả các giá trị chia cho số giá trị trong một bộ dữ liệu.

4 là trung vị của 1, 3, 4, 8, 9. 5 là trung bình của (25/5)

Hộ và gia đình

Hộ và gia đình là đơn vị cơ bản của phân tích dân số. Hai khái niệm này không giống nhau. Một hộ bao gồm một hoặc nhiều người ở cùng một nhà. Không phải tất cả các hộ đều là gia đình. Theo định nghĩa của Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, gia đình bao gồm hai hoặc nhiều cá nhân có quan hệ huyết thống, hôn phối hoặc con nuôi mặc dù họ cũng có thể bao gồm những người không họ hàng khác. Các hộ không phải gia đình bao gồm những người sống một mình hoặc ở cùng với những người không họ hàng. Đôi khi, dữ liệu mang tính đại diện cao hơn khi nó được lấy mẫu từ các hộ là gia đình chứ không phải từ tất cả các loại hình hộ.

Khảo sát vùng Tổng điều tra Dân số và Ranh giới Khu vực Nghiên cứu

Tất cả các ranh giới ban đầu của Khu Vực Nghiên Cứu Glover được xác định bởi các khu phân vùng và ranh giới với các khu phố khác. Cuộc khảo sát cộng đồng Hoa Kỳ 2012-2016 và dữ liệu Tổng điều tra năm 2000/2010 trong tài liệu này là bản tóm tắt của năm vùng có ranh giới trùng với của Khu vực Nghiên cứu (Hình 1). Trong tài liệu này, năm vùng này sẽ được gọi là khu Glover. Mặc dù các ranh giới của các vùng này không khớp hoàn toàn với ranh giới của khu vực nghiên cứu, dữ liệu từ 5 vùng cho thấy các mô hình nhân khẩu học, một cách tổng thể, vẫn phù hợp với sự đa dạng của Dorchester.

Nhà ở theo Giới hạn thu nhập

Nhà ở theo Giới hạn thu nhập là những căn nhà có giá thuê hoặc giá bán chi phối bởi quyền sở hữu nhà nước và / hoặc bởi các thỏa thuận pháp lý với các cơ quan địa phương, tiểu bang hoặc liên bang. Trong một số nhà cho thuê, người thuê nhà chi trả phần trăm (thường là 30%) trên tổng thu nhập của họ, và tiểu bang hoặc liên bang trả khoản chênh lệch giữa khả năng chi trả của người thuê và giá thuê tối đa mà chủ nhà được áp dụng. Trong các trường hợp khác, chủ nhà đồng ý giữ giá cho thuê thấp hơn giá thị trường để đáp lại những ưu đãi của chính phủ về giá đất hoặc nguồn tài chính mà họ được hưởng. Đối với trường hợp này, người thuê nhà trả một khoản tiền thuê cố định, có thể cao hơn 30% thu nhập của họ.

Các phiếu ưu đãi Nhà

Các phiếu ưu đãi Nhà ở cũng giúp người thuê chi trả tiền nhà. Một phiếu ưu đãi (với tài trợ từ tiểu bang hoặc liên bang) sẽ trả khoản chênh lệch giữa khả năng của người thuê nhà và giá thực tế mà chủ nhà cho thuê. Mục tiêu là để người thuê nhà không phải sử dụng quá 30% thu nhập của họ cho việc thuê nhà, song với những trường hợp này, họ được phép dùng 40% thu nhập của họ để thuê.

Nhân khẩu học

Chủng tộc và sắc tộc

Loại hình chủng tộc thường là được tự xác định và phản ánh định nghĩa xã hội về chủng tộc được công nhận ở đất nước này. Theo Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ, dân tộc được chia thành hai nhóm chính, gốc Tây Ban Nha và không Tây Ban Nha. Thông tin về chủng tộc và sắc tộc được sử dụng để đánh giá sự cách biệt về chủng tộc và giúp ra các quyết sách đúng đắn để thúc đẩy sự công bằng cho tất cả mọi người

Dữ kiện nhanh

- Đến năm 2010, dân số của người châu Á không phải gốc Tây Ban Nha (chủ yếu là người Việt Nam) đã tăng lên đáng kể và trở thành nhóm chủng tộc / sắc tộc lớn nhất, ở mức 39%. Theo ước tính 2012-2016, người Châu Á không phải gốc Tây Ban Nha vẫn là nhóm lớn nhất, chiếm 43%.
- Một cách tổng thể Dorchester vẫn tương đối ổn định từ năm 2000 đến năm 2016 về chủng tộc và sắc tộc.

Ngôn ngữ nói ở nhà

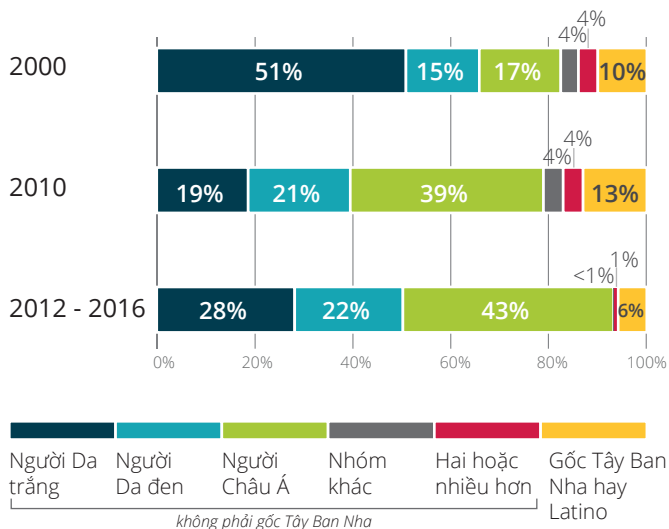
Ngoài chủng tộc và sắc tộc, ngôn ngữ nói ở nhà giúp chúng ta hiểu được sự đa dạng của khu phố. Cục Điều tra dân số đặt câu hỏi về việc liệu một người nói được một ngôn ngữ khác ở nhà ngoài tiếng Anh, thì họ sẽ nói ngôn ngữ nào, và nói tiếng Anh tốt như thế nào.

Dữ kiện nhanh

- 32% số hộ gia đình ở khu Glover nói tiếng Á Châu ở nhà, có nhiều khả năng là người Việt Nam.

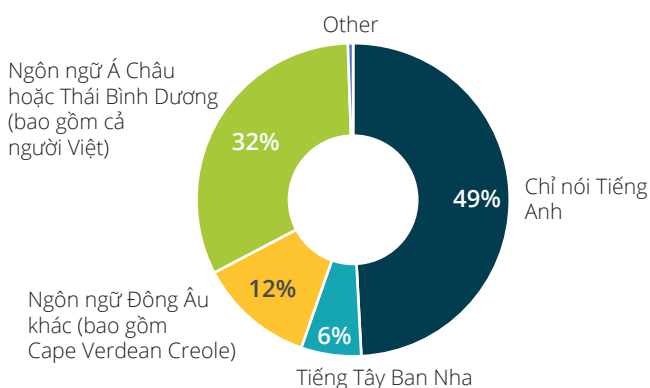
Glover's - Chủng tộc và sắc tộc

2000, 2010, 2012 - 2016 ước tính



Glover's - Ngôn ngữ nói ở nhà

2012 - 2016 ước tính



Nguồn: Ước tính Khảo sát Cộng đồng Người Mỹ năm 2012-2016.

Nhân khẩu học

Tuổi

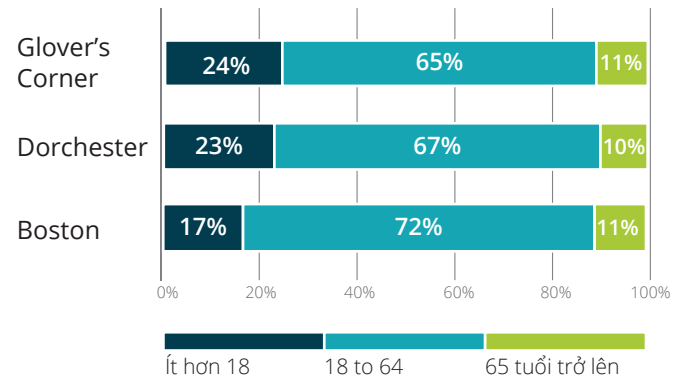
Hiểu được độ tuổi của dân số giúp chúng ta hiểu được những hiện tượng thay đổi của khu phố và nêu bật các thách thức tiềm ẩn về kinh tế xã hội đối với một số nhóm tuổi nhất định.

Dữ kiện nhanh

- 24% cư dân ở khu Glover dưới 18 tuổi, về mặt tổng thể thì tương tự như Dorchester nhưng cao hơn Boston.
- Người cao niên chiếm 10% đến 11% cư dân Glover, Dorchester và Boston.

Tuổi

2012 - 2016 ước tính

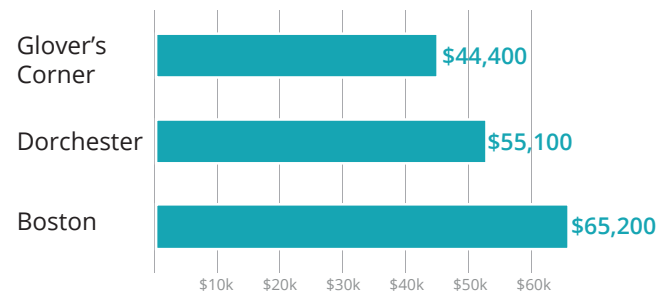


Thu nhập

So sánh thu nhập trung bình của gia đình giữa khu phố và thành phố giúp chúng ta hiểu được những thách thức tiềm ẩn về kinh tế xã hội cũng như các cơ hội kinh tế trong khu phố. Hộ gia đình không bao gồm các hộ không phải là gia đình (xem định nghĩa trong bảng thuật ngữ).

Thu nhập trung bình của gia đình tại khu Glover

2012 - 2016 ước tính

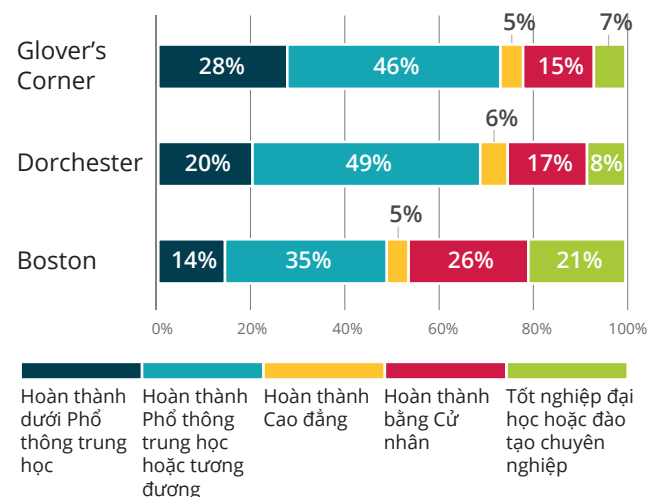


Trình độ học vấn

Trình độ học vấn cao hơn thường đi đôi với thu nhập khá hơn và cơ hội kinh tế nhiều hơn. So sánh sự khác nhau về trình độ học vấn của các nhóm dân cư khác nhau sẽ giúp chúng ta hiểu được những thách thức tiềm ẩn về kinh tế xã hội của khu phố có liên quan như thế nào đến trình độ học vấn. Trình độ học vấn được đo lường cho người từ 25 tuổi trở lên.

Trình độ học vấn

người từ 25 tuổi trở lên | 2012 - 2016 ước tính



Dữ kiện nhanh

- 22% cư dân khu Glover có bằng Cử nhân hoặc cao hơn, so với 47% ở Boston
- 28% cư dân Glover không hoàn thành trung học, so với 14% ở Boston.

Source: 2012-2016 American Community Survey estimates

Nhà ở

Dữ liệu về nhà ở trong khu phố được sử dụng để hiểu được thực trạng nhà ở, để biết giá nhà hiện tại có vừa túi tiền của cư dân hay không và để phản hồi cho các chương trình chính sách, chẳng hạn như chương trình Hỗ trợ nhà ở. Dữ liệu ACS bao gồm các điều kiện thuê, tiền thuê nhà, giá nhà và gánh nặng chi phí nhà ở.

Các quy định

Các quy định sẽ giúp xác định tình trạng thuê mượn hay sở hữu của hộ gia đình đối với căn nhà, chung cư hoặc căn hộ của họ.

Dữ kiện nhanh

- 27% số hộ gia đình ở khu Glover có sở hữu nhà, so với 34% ở Dorchester và 35% ở Boston.
- Vào năm 2000, tỷ lệ sở hữu nhà ở khu Glover cao hơn, ở mức 35%. Sau đó có sự suy giảm mạnh mẽ vào giai đoạn 2000-2010, và phục hồi nhẹ trở lại từ năm 2010 đến năm 2016.
- Trong 16 năm qua, tỷ lệ sở hữu nhà ở ở Dorchester và Boston vẫn tương đối ổn định.

Thuê

Có hai cách để hiểu được giá thuê nhà trong khu phố là giá thuê theo quảng cáo và giá thuê trung bình. Số liệu về giá thuê theo quảng cáo được thu thập từ chủ nhà; giá này có hoặc không bao gồm các chi phí tiện ích. Chúng tôi sẽ giới thiệu đến anh chị giá thuê theo quảng cáo trong năm 2017 khi chúng tôi có dữ liệu. Giá thuê trung bình được thu thập từ ACS; số "giá thuê gộp" này bao gồm tiền thuê và các dịch vụ tiện ích, được điều chỉnh theo lạm phát và được phản hồi bởi người thuê nhà trả lời cuộc khảo sát.

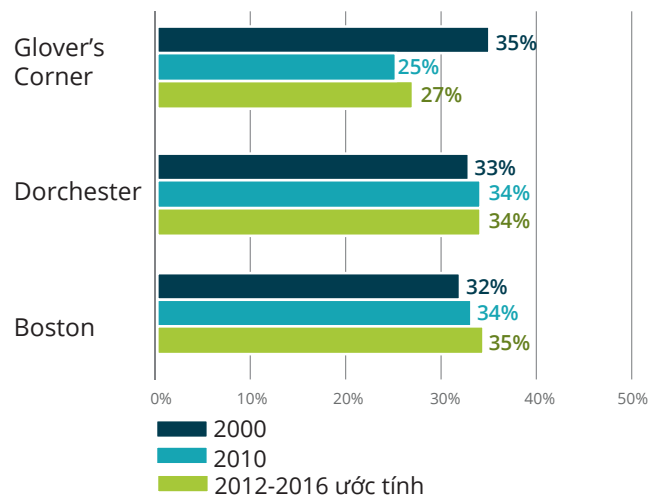
Dữ kiện nhanh

- Từ năm 2000 đến năm 2016, giá thuê trung bình (khi điều chỉnh lạm phát) tăng từ 971 đô lên 1.112 đô ở khu vực Glover, tăng 15%. So với mức tăng 22% cho Dorchester, và 20% cho Boston.
- Vào năm 2016, giá thuê trung bình ở khu Glover rẻ hơn 21% so với thành phố.

Các dữ liệu bổ sung bao gồm một bản danh sách nhà ở giá rẻ hiện có và những khu nhà mới xây. Từ dữ liệu này, chúng ta có thể hiểu rõ hơn những rủi ro cho việc chuyển chỗ ở khi phí thuê và mua nhà tăng.

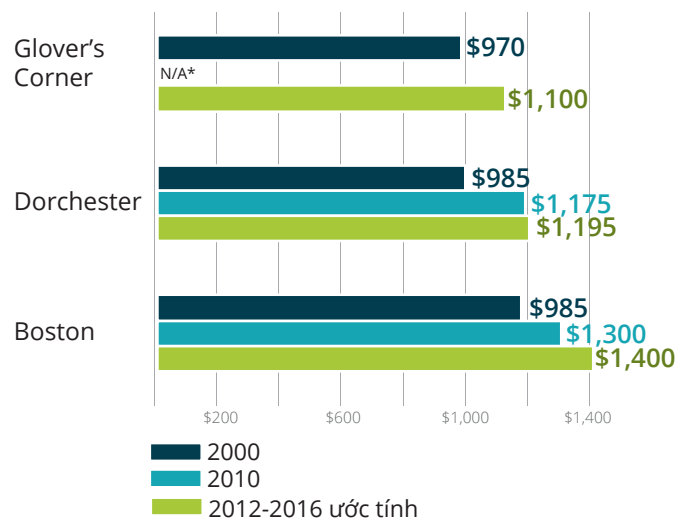
Tỷ lệ cho thuê nhà của chủ đầu tư

2000, 2010, 2012 - 2016 ước tính



Tổng tiền thuê, theo năm

2000, 2010, 2012 - 2016 ước tính



Nguồn: Tổng điều tra năm 2000; Khảo sát cộng đồng Hoa Kỳ 2006-2010; Khảo sát Cộng đồng Hoa Kỳ 2012-2016.
*Dữ liệu Điều tra dân số vùng (và cho khu Glover) cho năm 2010 không có

Nhà ở

Giá nhà và Giá trị nhà ở

Có hai cách để hiểu chi phí sở hữu nhà là giá bán thực tế và giá do chủ nhà báo cáo, ước tính giá trị nhà từ ACS. Dữ liệu về giá bán được lấy từ báo cáo việc bán nhà, căn hộ và không bao gồm tất cả các loại nhà. Trong khi đó giá nhà do người tham gia khảo sát ACS trả lời thì bao gồm tất cả các loại hình nhà.

Dữ kiện nhanh

- Giá bán trung bình cho tất cả các căn hộ chung cư và căn hộ 1 đến 3 lầu cho năm 2017 (tính đến ngày 12/15/2017) tại khu vực Glover tăng lên 400.000 USD, so với 495.000 USD của Dorchester và 600.000 USD cho Boston.
- Tại khu Glover, 67% căn nhà có giá trị dưới 400.000 đô so với 63% nhà Dorchester và 46% nhà ở Boston.
- Giá trị trung bình của ngôi nhà ở Dorchester là 351.946 đô, thấp hơn 17% so với giá trị trung bình trên toàn thành phố là 423.200 đô.

Gánh nặng chi phí nhà ở

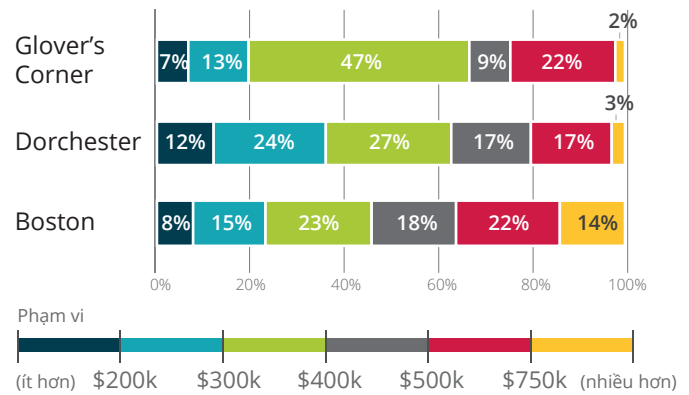
Gánh nặng chi phí nhà ở đo lường chi phí một hộ gia đình sử dụng để trả tiền nhà, chẳng hạn như tiền thuê hay trả góp nhà. Theo Bộ Phát triển Đô thị và Nhà ở Hoa Kỳ (HUD), một hộ gia đình được coi là mang gánh nặng chi phí nhà ở khi họ phải dùng hơn 30% thu nhập để trả tiền nhà. Họ bị coi là mang gánh nặng chi phí trầm trọng nếu họ dùng 50% thu nhập để trả tiền nhà.

Dữ kiện nhanh

- 27% số hộ thuê nhà ở khu Glover mang gánh nặng chi phí nhà ở một cách trầm trọng vì dùng hơn 50% thu nhập của họ để trả tiền nhà, so với 30% ở Dorchester và 25% tại Boston

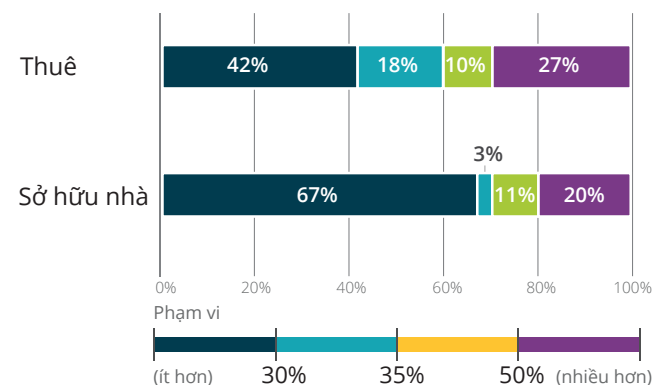
Giá nhà và Giá trị nhà ở

2012 - 2016 ước tính



Gánh nặng chi phí nhà ở

2012 - 2016 ước tính



Nguồn: ước tính Khảo sát Cộng đồng Hoa Kỳ 2012-2016

Nhà ở

Nhà Ở theo Giới hạn thu nhập

Nhà ở theo giới hạn thu nhập tạo ra sự ổn định đáng kể cho các hộ gia đình đang hưởng lợi chương trình, vì tiền thuê nhà không thể tăng nhanh. Tạo ra danh sách nhà ở giá cả phải chăng ở khu Glover và các khu gần kề sẽ giúp cung cấp thông tin cho người tìm nhà. (Xem định nghĩa về nhà ở giới hạn thu nhập để biết thêm thông tin)

Trong năm 2010, 7.741 căn nhà ở Dorchester là nhà theo giới hạn thu nhập, chiếm 17% tổng số

căn hộ trong khu phố. Tại khu Glover, 358 căn hộ, hay 21% số căn hộ là nhà ở theo giới hạn thu nhập.

Trong số 358 đơn vị nhà ở theo giới hạn thu nhập tại khu Glover, 254 (71%) là các tòa nhà phục vụ các nhóm người đặc biệt, bao gồm người cao niên và người bị khuyết tật về thể chất hoặc tinh thần. Các dự án lớn nhất là khu căn hộ Savin Hill (132 căn) và Nhà Dorchester (91 căn hộ).

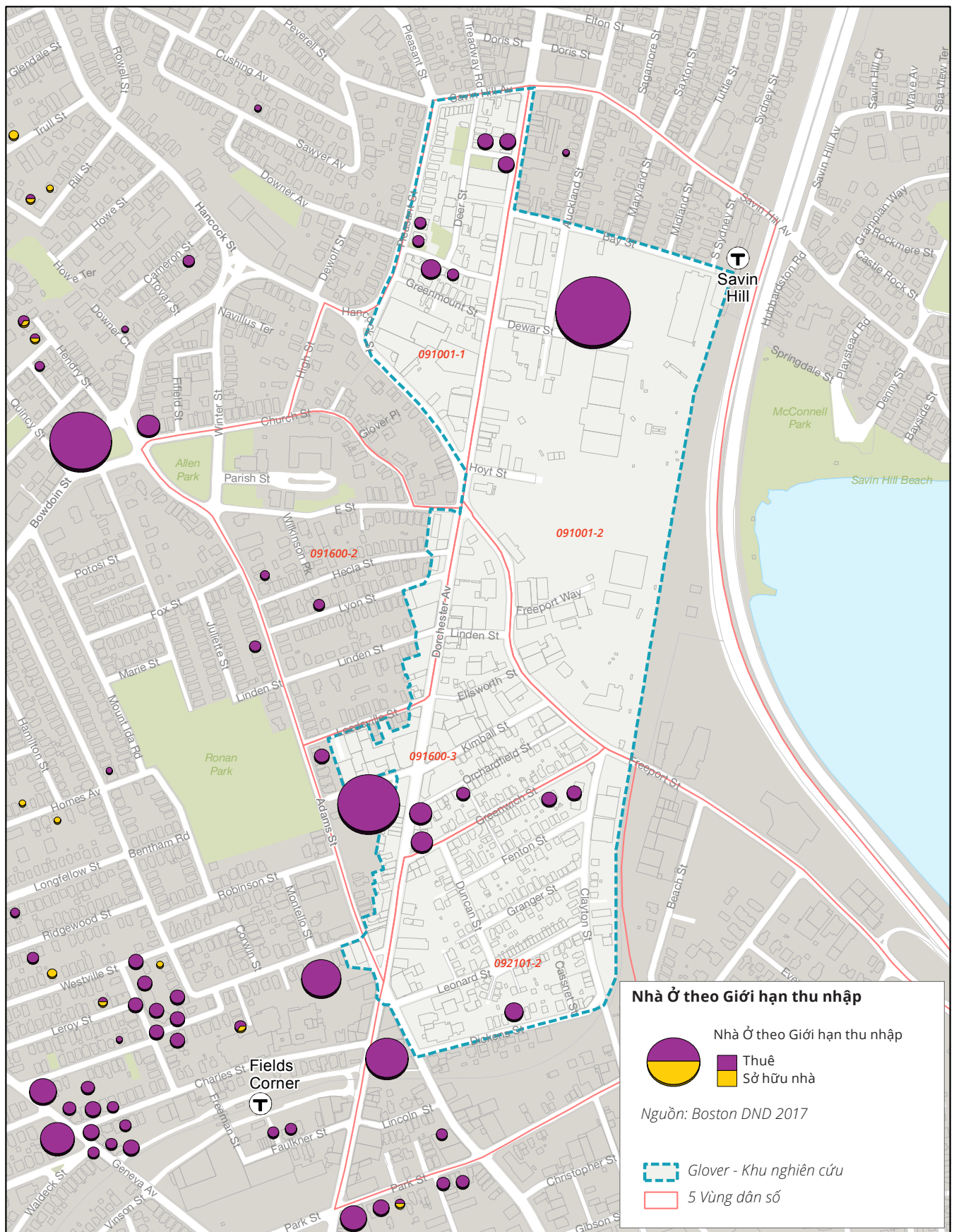
Các chương trình nhà ở mới

Trong khu vực Glover, chỉ có ba dự án đã hoàn thành, đang được xây dựng hoặc được phê duyệt với số lượng nhà ở đáng kể: Lucky Strike trên Đường Adams (22 căn đã hoàn thành), DotBlock (362 căn) và 233 Đường Hancock (36 căn). Các dự án này sẽ tạo ra 55 căn giới hạn thu nhập. Sau khi hoàn thành các dự án này và một số dự án rất nhỏ khác, số đơn vị nhà ở sẽ tăng 26%, và 19% số đơn vị nhà ở mới sẽ là nhà ở theo giới hạn thu nhập.

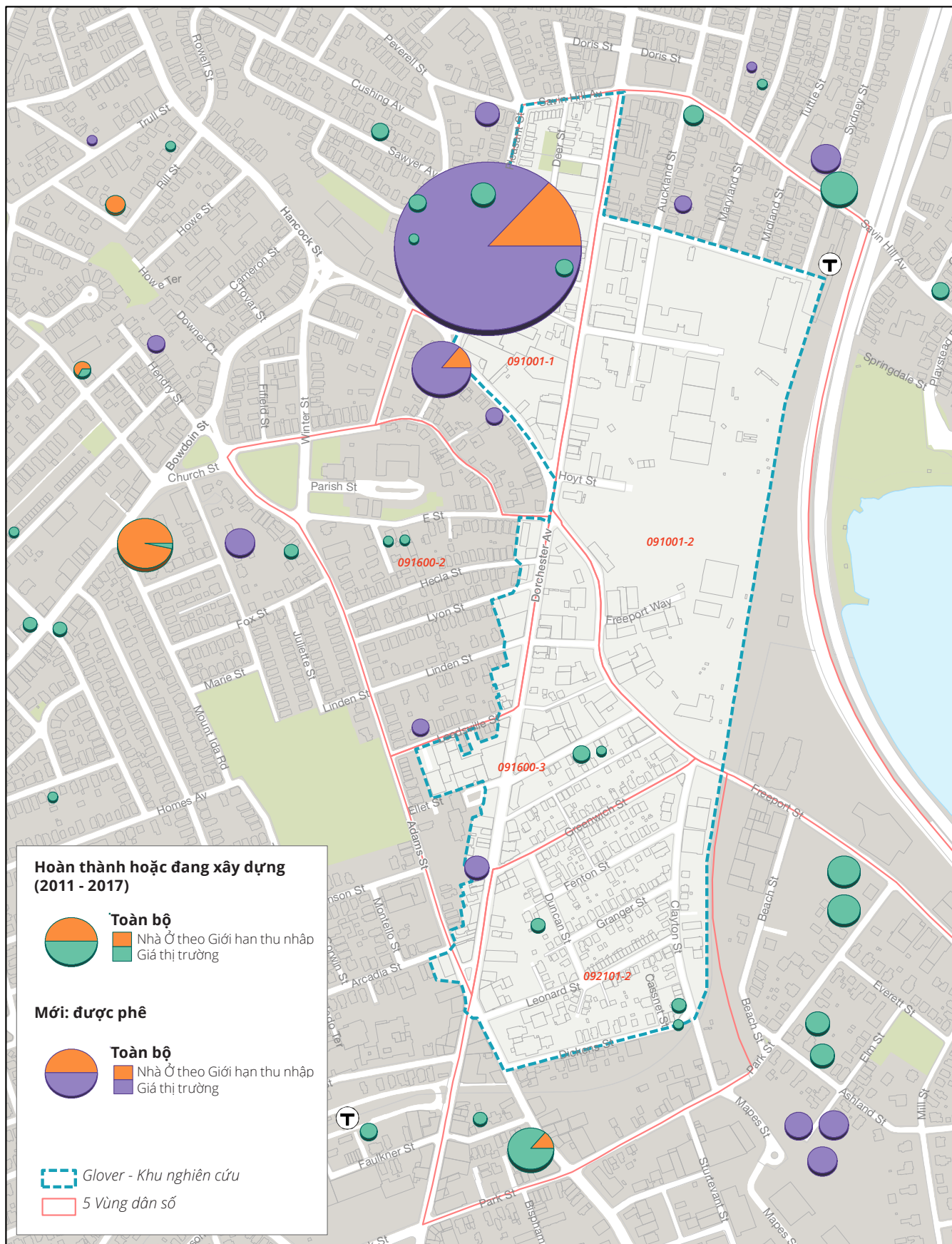
Dorchester nói chung ít chương trình nhà ở hơn Glover, vì chỉ tăng 8% về số lượng nhà ở, và 14% số lượng gia tăng là nhà ở theo giới hạn thu nhập.

Các chương trình nhà ở mới

	Hiện tại (2010)	Hoàn thành hoặc đang xây dựng	Mới: được phê	Toàn bộ	Thay đổi phần trăm
Nhà Ở theo Giới hạn thu nhập	358	3	52	413	15%
Giá thị trường	1,360	35	361	1,756	29%
Toàn bộ	1,718	38	413	2,169	26%
Phần trăm nhà ở bị hạn chế thu nhập	21%	8%	13%	19%	



Hình 2: Bản đồ - Nhà Ở theo Giới hạn thu nhập



Hình 3: Bản đồ - Các chương trình nhà ở mới

Rủi ro về chuyển chỗ ở do tiền nhà tăng

Nếu không đánh giá được hoàn cảnh của từng hộ gia đình thì khó xác định được chính xác có bao nhiêu hộ gia đình có nguy cơ phải chuyển tới chỗ mới vì giá thuê nhà tăng, nhưng chúng ta có thể xem xét một số chỉ số chính dựa vào dữ liệu về hộ gia đình đang mang gánh nặng chi phí nhà ở, dữ liệu về thu nhập và rà soát về loại hình nhà ở: có sở hữu, có phiếu ưu đãi hay đang tham gia chương trình nhà ở theo giới hạn thu nhập.

Mức độ rủi ro của sự chuyển dời

Ba loại nguy cơ di dời do tiền thuê nhà tăng và nguy cơ bị tịch thu nhà là:

- Rủi ro ít
- Rủi ro trung bình
- Rủi ro cao

Chủ nhà

Việc sở hữu nhà giúp các hộ gia đình ổn định hơn vì họ không phải trả tiền thuê nhà, song chủ nhà có thu nhập ít hơn 50.000 đô phải đối diện với nguy cơ cao là nhà bị tịch thu. 23% chủ nhà thuộc diện nguy cơ cao (chiếm 6% tổng số hộ gia đình).

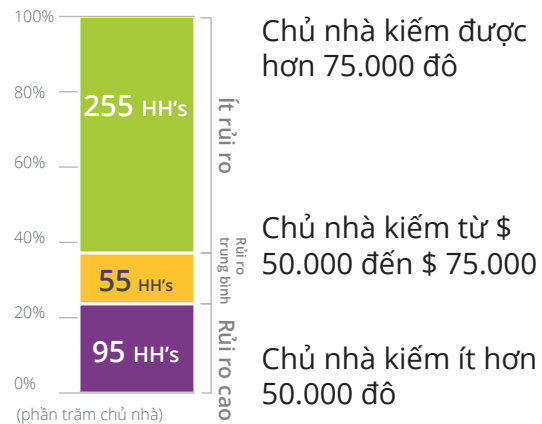
Người thuê nhà theo giá thị trường

42% người thuê nhà theo giá thị trường sẽ có nguy cơ ở mức trung bình hoặc cao về chuyển chỗ ở nếu chi phí thuê nhà tăng. Người thuê nhà có thu nhập dưới 75.000 đô và ở nhà thuê theo giá thị trường có nguy cơ bị di dời cao nếu tiền nhà tăng quá nhiều. 16% người thuê nhà ở tại khu Glover nằm trong nhóm nguy cơ cao này. Theo một chỉ số khác, 27% người thuê nhà ở khu Glover phải dùng hơn 50% thu nhập để thuê và cũng có thể có nguy cơ di dời cao.

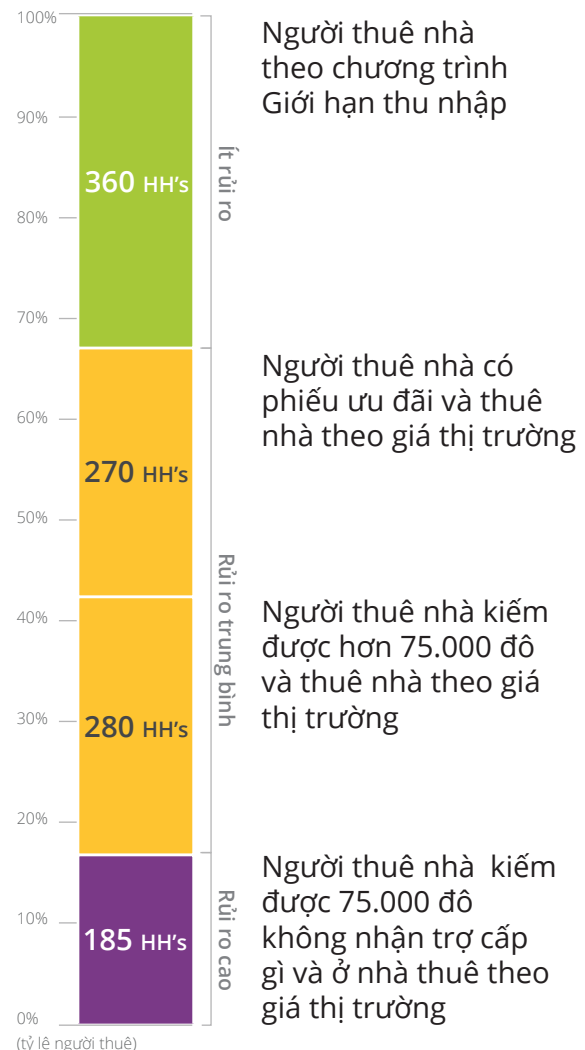
Người thuê nhà sống trong nhà ở theo Giới hạn thu nhập và nhà ở theo phiếu ưu đãi

Những người có phiếu ưu đãi được bảo vệ một phần nhưng do giá thuê nhà của họ cũng có thể tăng, nên họ cũng có nguy cơ di dời. 25% người thuê nhà có phiếu ưu đãi. Người thuê nhà theo chương trình Giới hạn thu nhập ít có nguy cơ bị di dời khi tiền thuê nhà tăng do tiền thuê nhà của họ được trả theo tỷ lệ phần trăm thu nhập hoặc trả theo một mức cố định. Có 33% người thuê nhà hưởng lợi từ chương trình nhà ở theo Giới hạn thu nhập.

Chủ nhà - 405 hộ



Người thuê - 1,095 hộ



Việc làm và kinh doanh

Glover - Khu nghiên cứu

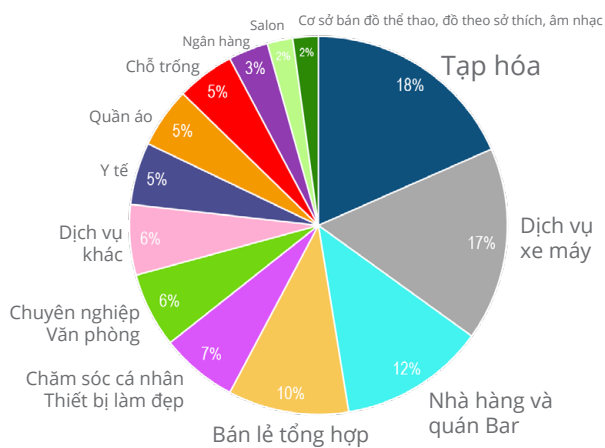
- 178 doanh nghiệp
- 1.947 nhân công

Nguồn: ESRI BAO 2017

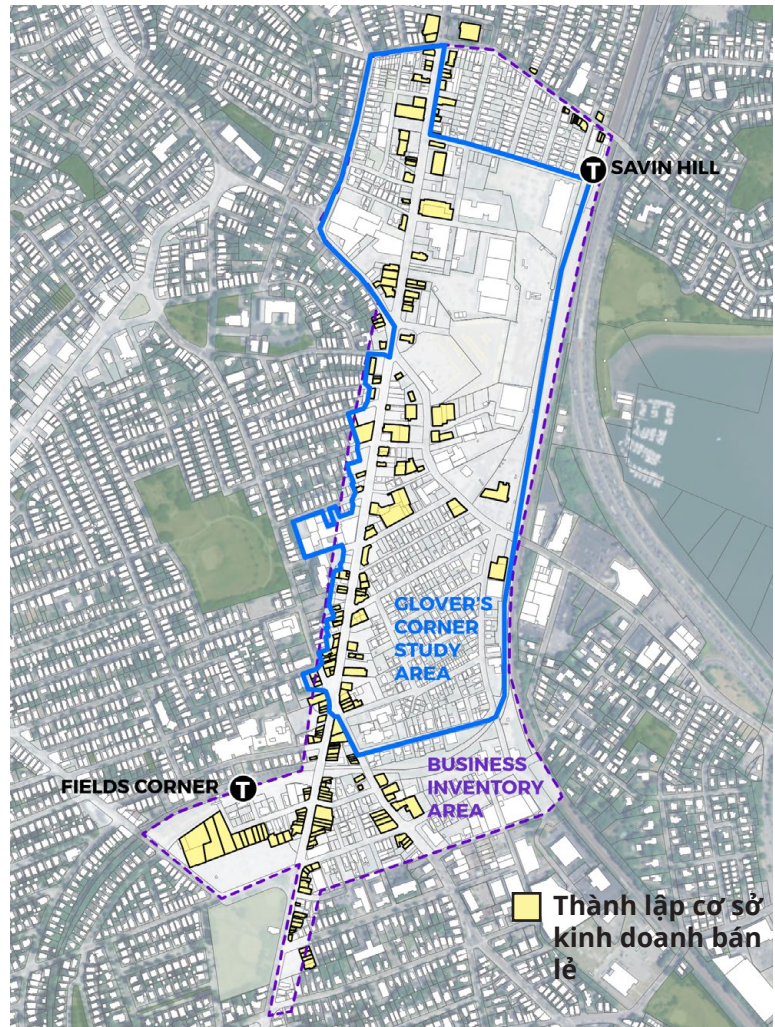
Khu danh mục doanh nghiệp

- 243 vị trí kinh doanh được xác định
- 533.000 chỗ có thể cho thuê, ước tính cho tầng 1

Chia nhỏ diện tích



Nguồn: Landwise Advisors 2017



Nguồn: Landwise Advisors 2017

Khảo sát năm 2017 cho chủ doanh nghiệp nghiệp

Những người được hỏi đại diện cho khoảng 10% doanh nghiệp được khảo sát trong khu vực doanh nghiệp. Người trả lời cho rằng Glover thu hút họ đến kinh doanh vì các yếu tố sau

- **Sự đa dạng - 71%**
- Giá cả phải chăng - 65%
- Có phương tiện công cộng - 65%
- Cộng đồng vững mạnh - 65%
- Các doanh nghiệp xung quanh - 60%
- Được biết đến nhiều - 60%

Mật độ nhân viên - chỉ chọn các dịch vụ và doanh nghiệp nhỏ tại địa phương

