

PLAN: Glover's Corner

10 di Janeru di 2018: Paketi di Dadus di Abitason, Inprézas, y Inprégu

Kontiúdu y Objektivu di kel Dukuméntu li

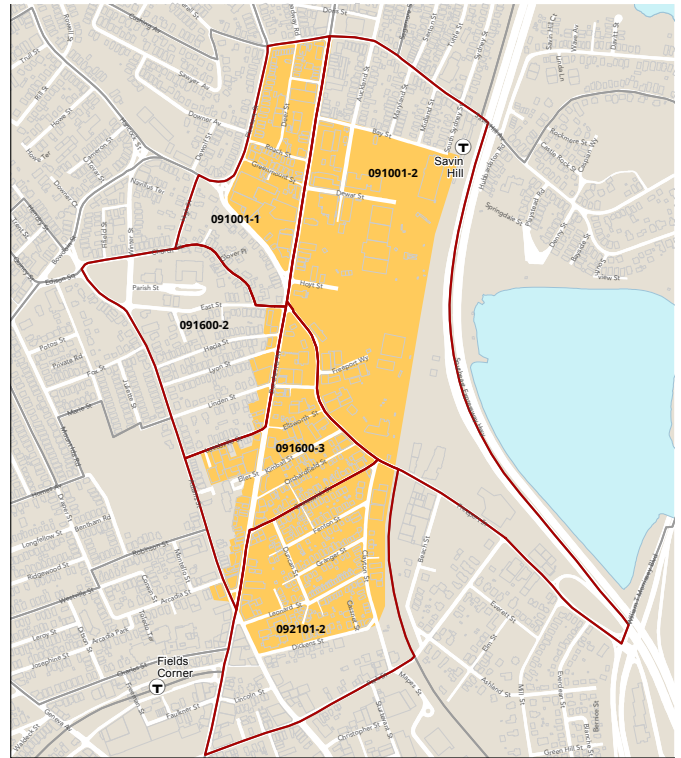
Pa prepara pa prósimus workshop es primavéra li, ekipa di planiaméntu di Munisípiu konplia un pakóti di dadus inisial sobri kondisons di abitason, inprézas, y inprégu ki dja izisti na zóna.

Kes dadus ki sta inklúidu li ta konsentra na kondisons di **demografia, abitason, y inprézas** ki dja izisti na ária di studu, Dorchester, y Boston. Na prósimus workshop, nu ta ben analiza kes informason li kuletivamente pa diskubri padrons y tendéncias sobri abitason y inprégu na ária di studu di PLAN: Glover's Corner. Dipos nu ta ben uza kel ki nu diskubri pa stabelese valoris partilhadu sobri abitason, inprézas, y inprégu komu un bazi pa konvérsas na futuro. Tanbe, nu ta kontinua ta trabadja pa identifika más dadus sobri zóna ki nu ta ben meste pa konvérsas na futuro.

Rizumu di nos Prósimu Konvérsa

Inisiativa di planiaméntu di PLAN: Glover's Corner lansadu na Marsu di 2017. Através di un séri di konvérsas y workshops (siminárius) na kumunidade, Abitason y Inprégu surji komu dos di kes maior prioridadi pa pesoas.

Kel primavéra li, ekipa di planiaméntu di Munisípiu sta kre murgudja más fundu pa intende kondisons atual di abitason y inprégu y pa ten un diálugu pa stabelese valoris, nisisidadis y dizejus di kumunidade di Glover's Corner na futuro. Nu ta ben uza kumentárius y purguntas di kel konvérsa di 10 di janeru pa informa kontiúdu y strutura di konvérsas na futuro.



Faktus Rápido

- 5 Grupu di Blóku di Risensiaméntu: Ária 910.01 Grupos di Blóku 1 & 2; Ária 916 Grupos di Blóku 2 & 3; Ária 921.01 Grupu di Blóku 2
- 1500 agregadu duméstiku
- 4700 pesoa

Figure 1: Mapa di Grupu di Blóku di Risensiaméntu y Limiti di Ária di Studu

Glosáriu di Termus

Glosáriu di Dadus

American Community Survey (ACS)

Maioria di dadus na kel pakóti li ben di American Community Survey (ACS). ACS ta buska informason só di un amóstra ó di un sub-konjuntu di populason total. Statístikas ta kalkuladu di kes amóstra pa faze stimativas ó inferensias sobri tudu populason. Nton, kes dadus ten un marjen di éru ki asvês é mutu grandi, y é ka izatu.

Grupu di Blóku di Risensiaméntu

Un Grupu di Blóku di Risensiaméntu é un unidadi jiográfiku ki Ajénsia di Risensiaméntu di Stadius Unidu (Mérka) ta uza y ki sta entri Ária di Risensiaméntu y Blóku di Risensiaméntu. El é unidadi jiográfiku más pikinóti ki Ajénsia ta publika dadus amostradu di ACS pa el. Normalmenti, Grupos di Blóku ten un populason entri 600 y 3 mil algen (pesoa). Limitis di grupus di blóku di risensiaméntu ta ditirminadu nun parseria entri guvérnus lokal y Ajénsia di Risensiaméntu.

Dadus demográfiku

Dadus demográfiku é dadus rilasonadu ku populason y grupus spisífiku déntu d'el.

Medianu vs. Média

Medianu é valor di meu nun ditirminadu konjuntu di dadus. Média é sóma di tudu kes valor, divididu pa número di valoris nun konjuntu di dadus.

4 é medianu di 1, 3, 4, 8, 9. 5 é média (25 / 5)

Agregadus duméstiku vs. Familias

Agregadus duméstiku y familias é unidatis báziku di análizi na demografia. Es é ka mesmu kuza. Un agregadu duméstiku ten un ó más algen ki ta okupa un unidadi abitacional. Nen tudu agregadu duméstiku ka ten familias. Di akordu ku Ajénsia di Risensiaméntu di Stadius Unidu, agregadus duméstiku familiar ten dos ó más algen k'é parenti através di nasiméntu, kazaméntu ó adoson, enbóra es pode inklui otus pesoa ki ka é parenti. Agregadus duméstiku non-familiar ten pesoas ki ta mora es só ó ki ta mora djuntu ku pesoas ki es é ka parenti. Asvês, dadus ta reprizenta zóna más midjor óki amóstras ta ben di agregadus duméstiku familiar, envês di agregadus duméstiku.

Grupu di Blóku di Risensiaméntu y Limiti di Ária di Studu

Limitis orijinal di Ária di Studu di Glover's Corner foi ditirminadu pa sub-distritus di zoniaméntu y otus limiti di sidadi. Dadus di American Community Survey (piskiza/inkéritu) di 2012-2016 y di Risensiaméntu di 2000/2010 ki sta na kel pakóti li é un rizumu di sinku grupu di blóku di risensiaméntu ki ta kuinsidi ku limitis di Ária di Studu (Figura 1). Na kel pakóti li, nu ta txoma kes sinku grupu di blóku di risensiaméntu Glover's Corner. Enbóra limitis di grupu di blóku di risensiaméntu ka ta kuinsidi ku limiti di ária di studu perfektamenti, dadus di kes sinku grupu di blóku ta mostra padrons demográfiku ki sta di akordu ku diversidadi di Dorchester en jeral.

Glosáriu di Abitason

Limitadu pa Rendiméntu

Abitason Limitadu pa Rendiméntu é kualker propietadi undi ki rénda ó présu di bénda ta limitadu através di pósi públiku y/ó akordus legal ku autoridades lokal, stadual ó federal. Na alguns propietadi di rénda, renderus ta paga un persentaji (normalmenti 30%) di ses rendiméntu pa abitason, y guvérnus stadual ó federal ta paga diferénsa entri kel ki renderu paga y un rénda másimu ki ta pirmitidu. Na otus propietadi, dónu di prédiu ta konkorda na mante rénda báxu di présu di merkadu, en tróka di fundus públiku ó variasons di zoniaméntu. Na kes propietadi li, renderu ta paga un rénda fiksu, ki pode ser más ki 30% di ses rendiméntu (kel ki es ta ganha).

Vouchers di Abitason

Vouchers di Abitason tanbe ta djuda renderus ku présus asesível (más baratu). Un voucher (ku fundus di guvérnus stadual ó federal) ta paga diferénsa entri kel ki renderu pode paga, y kantu ki sinhoriu ta kobra pa rénda. Objetivu é pa renderu ka paga más ki 30% di se rendiméntu pa rénda, má el pode paga ti 40% di se rendiméntu pa rénda.

Dadus demográfiku

Rasa y Etnia

Kategorias rasial é auto-identifikador y jeralmenti es ta refliti un definison sosial di rasa ki ta rekonhesedu n'és país li. Na Ajénsia di Risensiaméntu di Stadius Unidu, etnia sta divididu en dos kategoria prinsipal, Spániku y non- Spániku. Informason sobri rasa y etnia ta uzadu pa avalia disparidadis (dizigualdadis) rasial y pa djuda garanti ma disizons di pulítika ta promove un futuru ekuitativu (justu) pa tudu algen.

Faktus Rápidu

- Na 2010, populason di Aziátikus non-Spánikus (maioria Vietnamita) krese dramátikamenti y bira grupu rasial/étniku más grandi, ku 39%.
- Dorchester en jeral mante relativamenti stável di 2000 pa 2016 en termus di rasa y etnia.

Língua ki ta Faladu (Papiadu) na Kaza

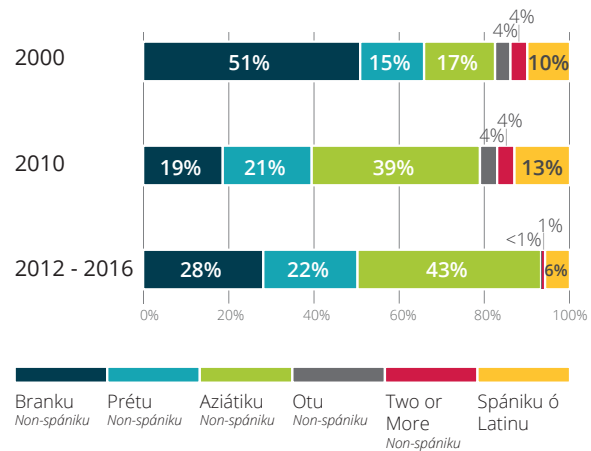
Alén di rasa y etnia, língua ki ta papiadu na kaza ta djuda-nu intende diversidadi di zóna. Ajénsia di Risensiaméntu ta faze purguntas sobri si un pesoa ta fala un língua diferenti di inglés na kaza, ki língua ki el ta fala, y ki nível di Inglés ki el ta fala.

Faktus Rápidu

- 32% di agregadus duméstiku di Glover's Corner ta fala un língua Aziátiku na kaza, más provávelmenti Vietnamita.

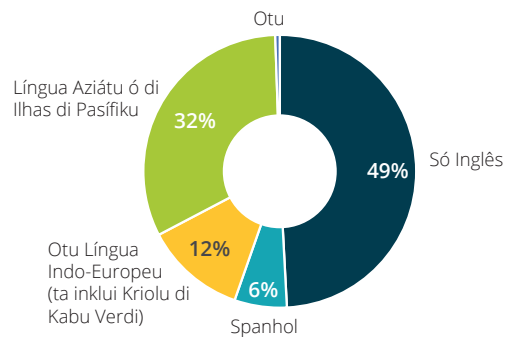
Glover's Corner - Rasa y Etnia

2000 - 2016



Glover's Corner - Língua ki ta Faladu (Papiadu) na Kaza

2012 - 2016 stimativas



Fonti: stimativas di American Community Survey pa 2012-2016

Dadus demográfiku

Idadi

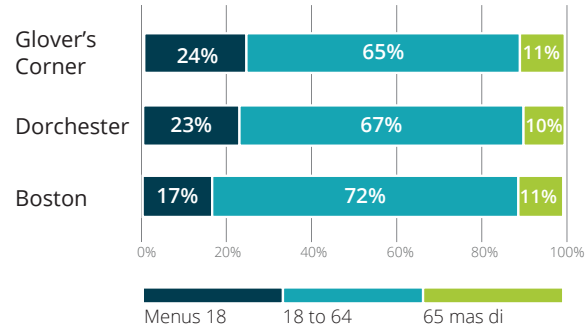
Óki nu intende idadi di un populason, kel-la ta djuda-nu intende kes fenóminu en mudansa na zóna y ta distaka pusíveis dizafiu sosial y ikonómiku pa sértus faxa etáriu.

Faktus Rápidu

- 24% di rezidentis di Glover's Corner ten ménus di 18 anu, sima na Dorchester en jeral, má más altu ki na Boston.
- Idozus (gentis más grandi) ta reprizenta 10% a 11% di rezidentis di Glover's Corner, Dorchester y Boston.

Idadi (en anu)

2012 - 2016 stimativas

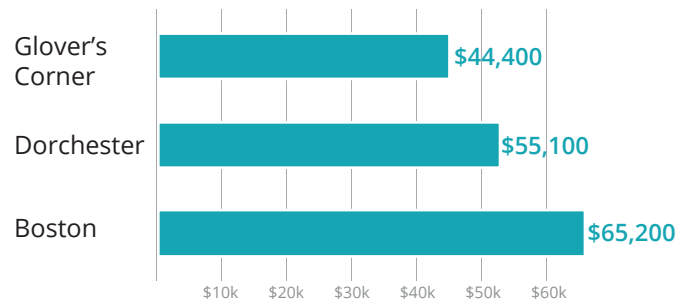


Rendiméntu (kel ki pesoas ta ganha)

Un konparason entri rendiméntu familiar medianu di zóna y di sidadi ta djuda-nu intende pusíveis dizafiu sosio-ikonómiku y oportunidatis ikonómiku na zóna. Agregadus duméstiku familiar ka ta inklui agregadus duméstiku non-familiar (spia difinison na Glosáriu).

Rendiméntu Familiar Medianu

2012 - 2016 stimativas

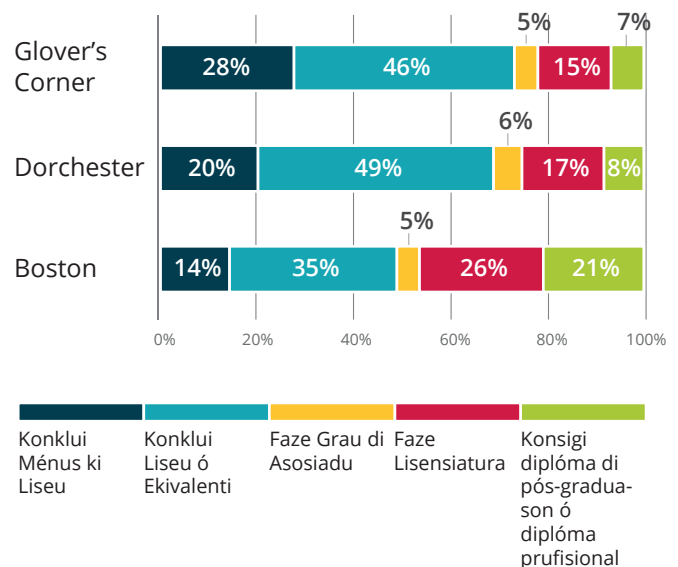


Nível Idukasional

Níveis más altu di idukason jeralmenti ta koresponde a rendiméntus más altu y midjor oportunidatis ikonómiku. Óki nu konpara diferentis nível di idukason di populasons diferenti, kel-la ta djuda-nu intende módi ki pusíveis dizafiu sosio-ikonómiku di zóna sta rilasonadu ku nível idukasional. Nível idukasional ta mididu pa pesoas ku 25 anu ó más.

Nível Idukasional

Idade 25+ | 2012 - 2016 stimativas



Faktus Rápidu

- 22% di rezidentis di Glover's Corner ten Lisensiatura ó un grau más altu, konparadu ku 47% na Boston.
- 28% di rezidentis di Glover's Corner ka tirmina liseu, konparadu ku 14% na Boston.

Fonti: stimativas di American Community Survey pa 2012-2016

Abitason

Dadus sobri abitason (lugar di mora) na zóna ta uzadu pa intende kondisons atual di abitason, pa intende si abitason sta na préso asesível ó nau pa rezidentis, y pa informa pulítika di abitason, sima finansiaméntu di prugramas di asistencia pa abitason. Dadus di ACS ta inklui **pósi, réndas rezidensial, valoris di kazas, y pézu di kustu di abitason.**

Pósi

Pósi ta difini si un agregadu duméstiku ta paga rénda ó si el é dónu di se kaza, kondumíniu ó apartaméntu.

Faktus Rápidu

- 27% di agregadus duméstiku di Glover's Corner é dónus di kaza, konparadu ku 34% na Dorchester y 35% na Boston.
- Na 2000, persentaji di dónus di kaza na Glover's Corner éra más altu, 35%. Kel diminuison dramátiku kontise entri 2000 y 2010, ku un rikuperason lijeru di 2010 ti 2016.
- Na últimos 16 anu, taxa di dónus di kaza mante relativamenti stável na Dorchester y na Boston.

Réndas

Dos manera di intende níveis di rénda na zóna é réndas anunsiadu y réndas médiu. **Dadus di rénda anunsiadu** ta ben di sinhorius ki ta faze publisidadi (anúnsiu) di unidades disponível; kel número pode ó nau inklui sirvisus. Nu ta ben partilha dadus di rénda anunsiadu óki dadus di 2017 sta disponível.

Dadus di rénda médiu brutu ta ben di ACS; kel número di "rénda brutu" la ta inklui rénda y sirvisus y el é ajustadu pa inflason, y el ta ben di renderus ki partisipa na piskiza.

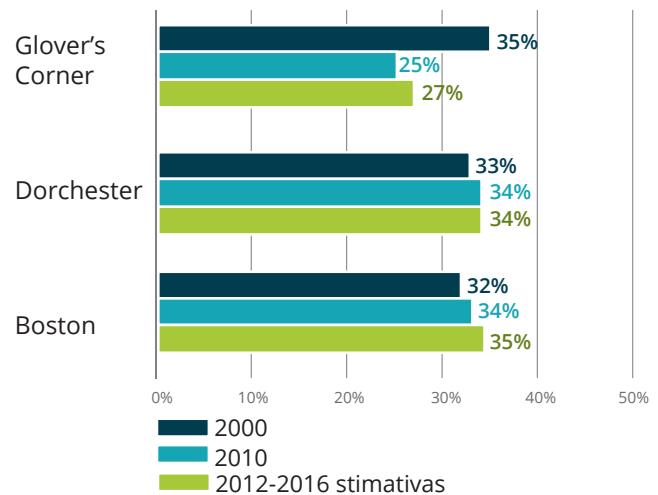
Faktus Rápidu

- Di 2000 ti 2016, rénda médiu brutu (óra ki ajustadu pa inflason) aumenta di \$971 pa \$1.112 na ária di Glover's Corner, un auméntu di 15%. Kel-la ta konpara ku un auméntu di 22% na Dorchester y un auméntu di 20% na Boston.
- Na 2016, réndas médiu na Glover's Corner éra 21% más baratu di ki na sidadi en jeral.

Dadus adisional ta inklui un inventáriu di **abitason na préso asesível ki ta izisti y konstrusons rezidensial risenti.** Ku kes dadus li, nu pode intende midjor kes risku ki rezidentis ta kóre di ser obrigadu a muda purkazu di kustu di rénda y di kunpra kaza ta subi.

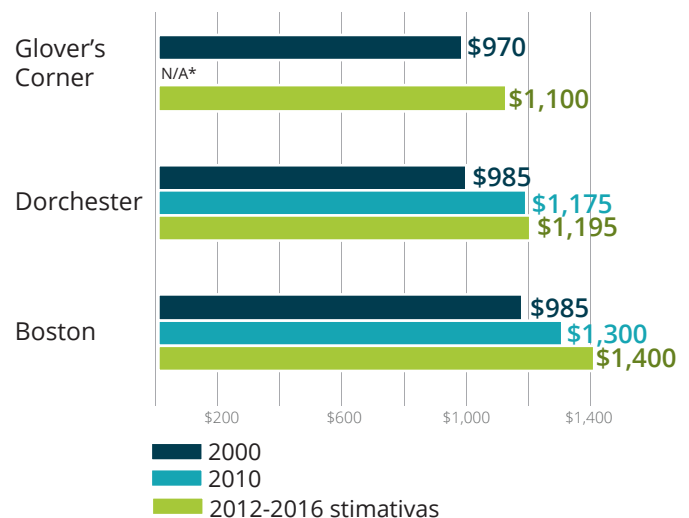
Taxa di Okupason di Dónus

2010, 2012 - 2016 stimativas



Dadus di Rénda Médiu

2000, 2010, 2012 - 2016 stimativas



Fonti: Risensiaméntu di 2000; American Community Survey di 2006-2010; American Community Survey di 2012-2016.

*Dadus pur grupu di blóku di risensiaméntu (y purtantu pa Glover's Corner) ka staba disponível pa 2010.

Abitason

Présus y Valoris di Kazas

Dos manera di intende kustu di ser dónu di un kaza é **présus di bénda rial** y **valoris di kaza** auto-rikladu y stimadu **di ACS**. Dadus di présus di bénda ta ben di béndas di kazas y di kondumíniu ki rilatadu y ka ta inklui tudu kaza. Valoris di kaza ta ben di partisipantis di piskiza di ACS y ta inklui tudu kaza.

Faktus Rápido

- **Présus medianu di bénda** pa tudu kondumíniu y propiedadis di 1 a 3 unidadi pa 2017 (ti 15/12/2017) na ária di Glover's Corner aumenta pa \$400.000, konparadu ku \$495.000 na Dorchester y \$600.000 na Boston.
- Na Glover's Corner, 67% di kazas tinha **valoris di kaza** ménus di \$400.000, konparadu ku 63% na Dorchester y 46% na Boston.
- Valor medianu di kaza na Dorchester éra \$351.946, 17% ménus ki valor medianu di sidadi interu (\$423.200).

Pézu di Kustu di Abitason

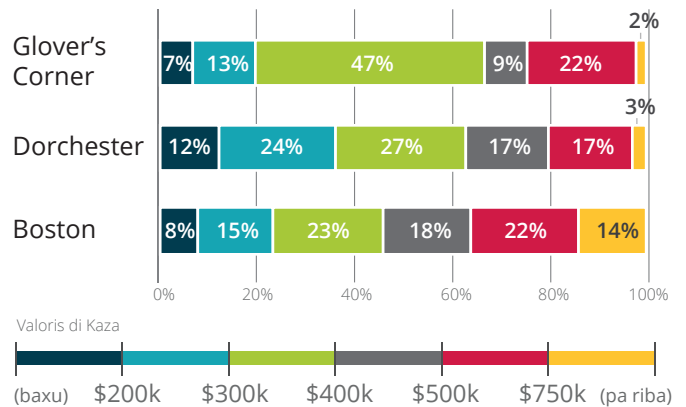
Pézu di kustu di abitason ta midi ki valor di rendiméntu di un agregadu duméstiku ki ta uzadu pa paga kustus di abitason, sima rénda ó ipotéka. Di akordu ku Dipartaméntu di Abitason y Dizenvolviméntu Urbanu (HUD) di Stádus Unidu, ta konsideradu ma un agregadu duméstiku sta sobrikaregadu ku kustu di abitason óki el ta gasta más di 30% di se rendiméntu pa paga kustus di abitason. El ta konsideradu gravimenti sobrikaregadu si el sta gasta más di 50% di se rendiméntu pa paga kustus di abitason.

Faktus Rápido

- 27% di agregadus duméstiku ki ta paga rénda na Glover's Corner ta konsideradu gravimenti sobrikaregadu y es ta gasta más di 50% di ses rendiméntu pa paga rénda, konparadu ku 30% na Dorchester y 25% na Boston.

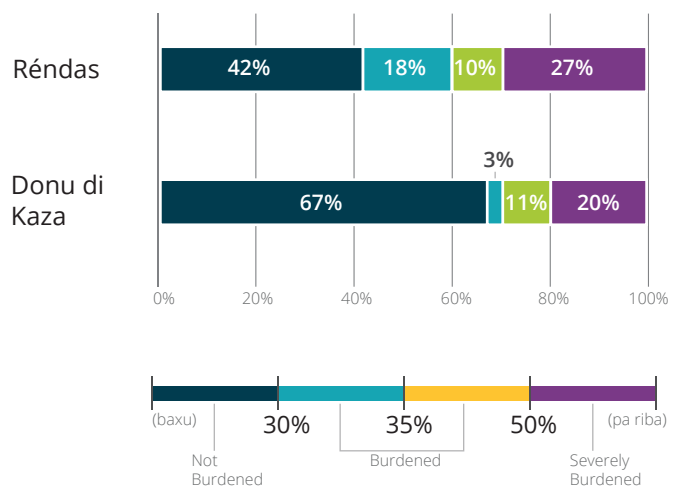
Valoris di Kaza

2012 - 2016 stimativas



Pézu di Kustu di Abitason in Glover's Clover

Posi | 2012 - 2016 stimativas



Fonti: American Community Survey pa 2012-2016

Abitason

Abitasons Limitadu pa Rendiméntu ki dja Izisti

Abitasons limitadu pa rendiméntu ki dja izisti ta da kes agregadu duméstiku ki sta moradu n'es txeu stabilitadi, pamódi réndas ka pode aumenta rápidamenti. Un inventáriu di abitason na présus asesível ki ta izisti na Glover's Corner y árias pértu di la ta djuda informa nisisidadis di abitason di zóna na futuro. (Spia difinison di abitason limitadu pa rendiméntu pa más informason)

Na 2010, 7741 unidadi abitasonal na

Dorchester éra limitadu pa rendiméntu, ki ta reprezenta 17% di tudu unidadi abitasonal na zóna. Na Glover's Corner, 358 unidadi, ó 21% di unidadis abitasonal, éra limitadu pa rendiméntu.

Di kes 358 unidadi limitadu pa rendiméntu na Glover's Corner, 254 (71%) sta na prédius ki ta sirbi populasons spesial, inkluindu idozus y pesoas ku difisiénsias físiku ó mental. Di kes prujétu la, más grandí é Savin Hill Apartments (132 unidadi) y Dorchester House (91 apartaméntu).

Konstrusons Nóvu di Abitason

Déntu di ária di Glover's Corner, ten só três prujétu ki sta konkluídu, en konstruson, ó aprovalu ku un númeru grandí di unidadis: Lucky Strike na Adams Street (22 unidadi, konkluídu), DotBlock (362 unidadi), y 233 Hancock Street (36 unidadi). Kes prujétu la ta ben kria más 55 unidadi limitadu pa rendiméntu.

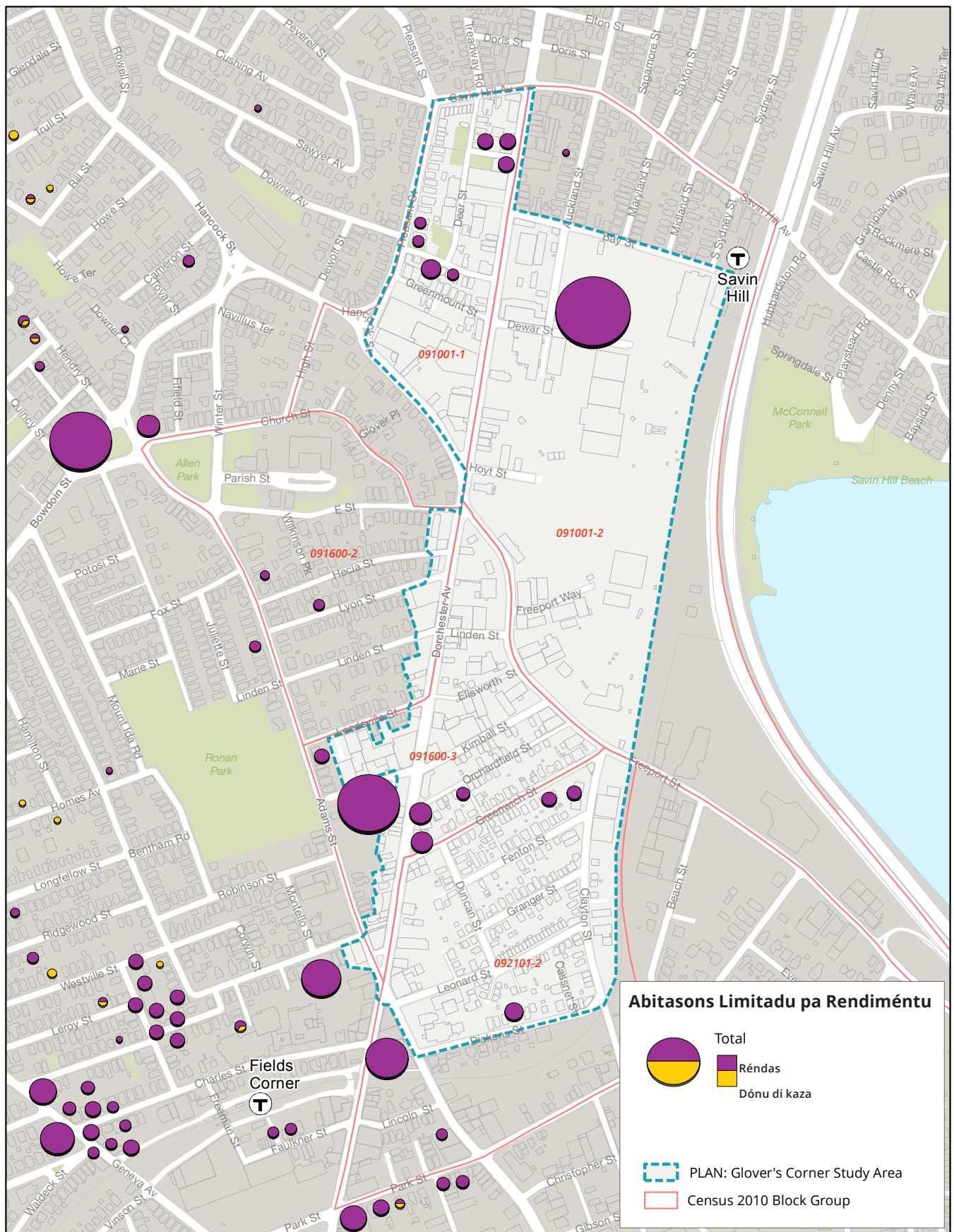
Dipos di konkluzon di kes prujétu la y di un

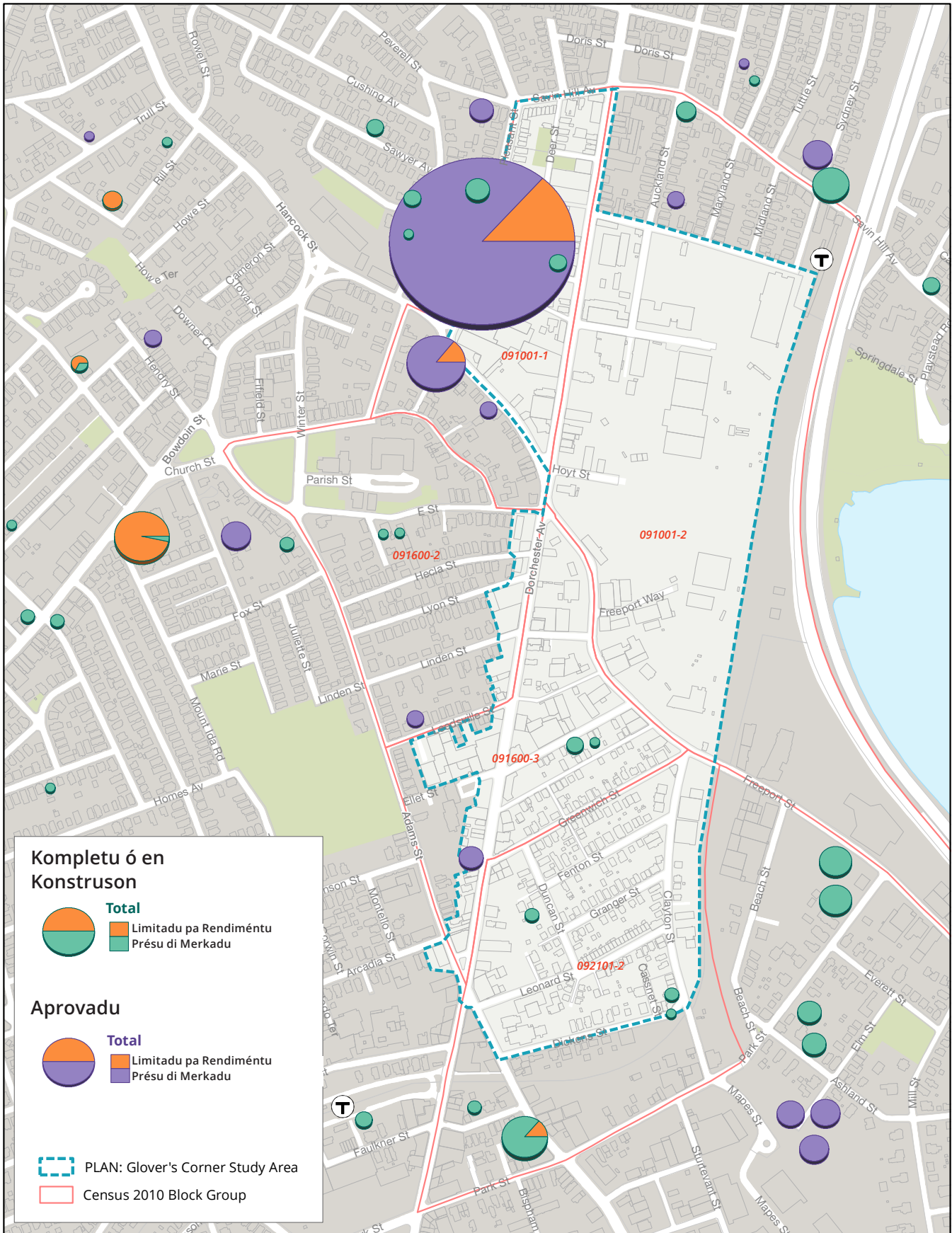
konjuntu di prujétus pikinóti, númeru di unidadis abitasonal ta aumenta 26%, y 19% di nóvus unidadi abitasonal ta ben ser limitadu pa rendiméntu.

Dorchester en jeral sta resebe ménus konstruson di ki Glover's Corner, dja ki ta ben ten un auméntu di só 8% na númeru di unidadis abitasonal, y un auméntu di 14% na númeru di unidadis abitasonal limitadu pa rendiméntu.

Konstrusons Nóvu di Abitason en Glover's Corner

	Abitason Ki Dja Izisti (2010)	Nóvu: Kompletu ó en Konstruson	Nóvu: Aprovalu	Abitason Total ki ta bem (Ki Dja Izisti + Nóvu)	Diferensa
Abitasons Limitadu pa Rendiméntu	358	3	52	413	15%
Présu di Merkadu	1,360	35	361	1,756	29%
Abitason Total	1,718	38	413	2,169	26%
Percentagem di Abitasons Limitadu pa Rendiméntu	21%	8%	13%	19%	








Risku di Ser

Obrigadu a Muda Purkazu di Aumentu di Kustu di Abitason

Sén avalia sirkunstansas di agregadus duméstiku individual, ta fika difísil fla izatamenti kantu agregadu duméstiku ta kóre risku di muda si kustus di réndas ó di abitason aumentá, má nu pode analiza alguns métriku isensial: dadus sobri agregadus duméstiku ki sta sobrikaregadu pa kustus di abitason, dadus sobri rendiméntus, y un avaliason di kantu agregadu duméstiku k'é dónu di kaza, ten voucher, ó ta mora na abitason limitadu pa rendiméntu.

Níveis d Risku di Ser obrigadu a muda

Kes três categoria di risku di ser obrigadu a muda purkazu di aumentu di rénda y risku di izekuson di ipotéka (foreclosure) é:

-  Risku Baxu
-  Risku Moderadu
-  Risku Altu

Dónus di Kaza

Apezar di ki ser dónu di kaza ta da agregadus duméstiku más stabilidadi, pamódi es ka ta paga rénda, kes dónu di kaza ki ta ganha ménus di \$50.000 ta kóre más risku di izekuson di ipotéka. 23% di dónus di kaza sta na categoria di risku altu (6% di tudu agregadus duméstiku).

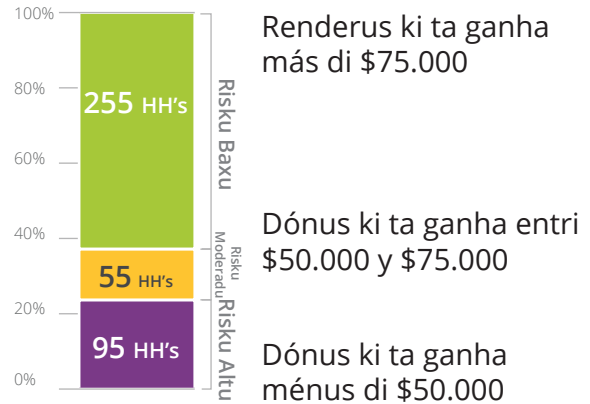
Renderus na Abitason ki ta kobra Présu di Merkadu

42% di renderus ta mora na abitason ki ta kobra présu di merkadu y es ta kóre risku moderadu ó altu di ser obrigadu a muda purkazu di aumentu di réndas. Renderus ki ta ganha ménus di \$75.000 y ta mora nun unidadi ki ta kobra présu di merkadu ta kóre risku altu di ser obrigadu a muda si rénda aumenta txeu dimás. 16% di renderus di Glover's Corner sta na kel categoria di risku altu.

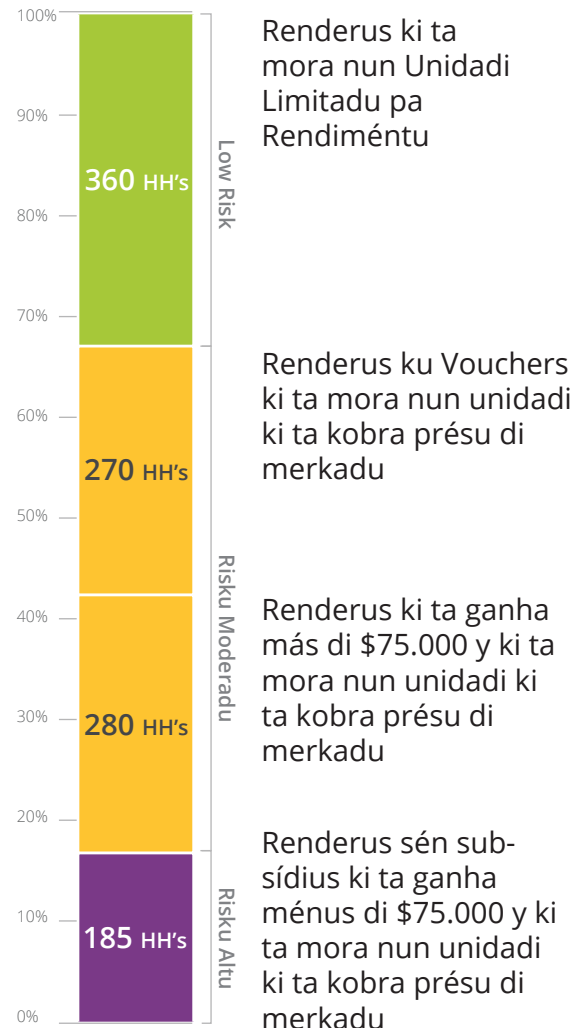
Renderus ki ta mora na abitason limitadu pa rendiméntu y renderus ki ten voucher

Renderus ki ten voucher sta más ó ménus protejedu, má pamódi ses rénda pode tanbe aumentá, ta konsideradu ma es ta kóre risku moderadu di ser obrigadu a muda. 25% di renderus ten voucher di abitason. Renderus na abitason limitadu pa rendiméntu ta kóre ménus risku di ser obrigadu a muda purkazu di aumentu di kustus di abitason, pamódi ses rénda ta fiksadu ó pa un persentaji di ses rendiméntu ó nton un valor fiksú. 33% di renderus ta mora na abitason limitadu pa rendiméntu.

Dónus di Kaza - 405 Abitason



Abitason Ki Ta Renda - 1,095 Abitason



Inprégus y Inprézas Overview

Ária di Studu di Glover's Corner

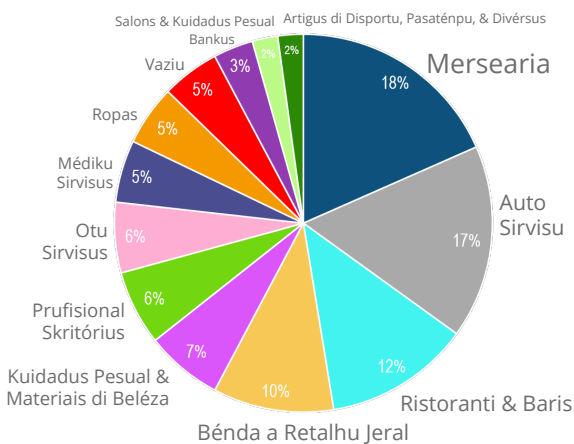
- 178 inpréza
- 1947 trabadjador

Source: ESRI BAO 2017

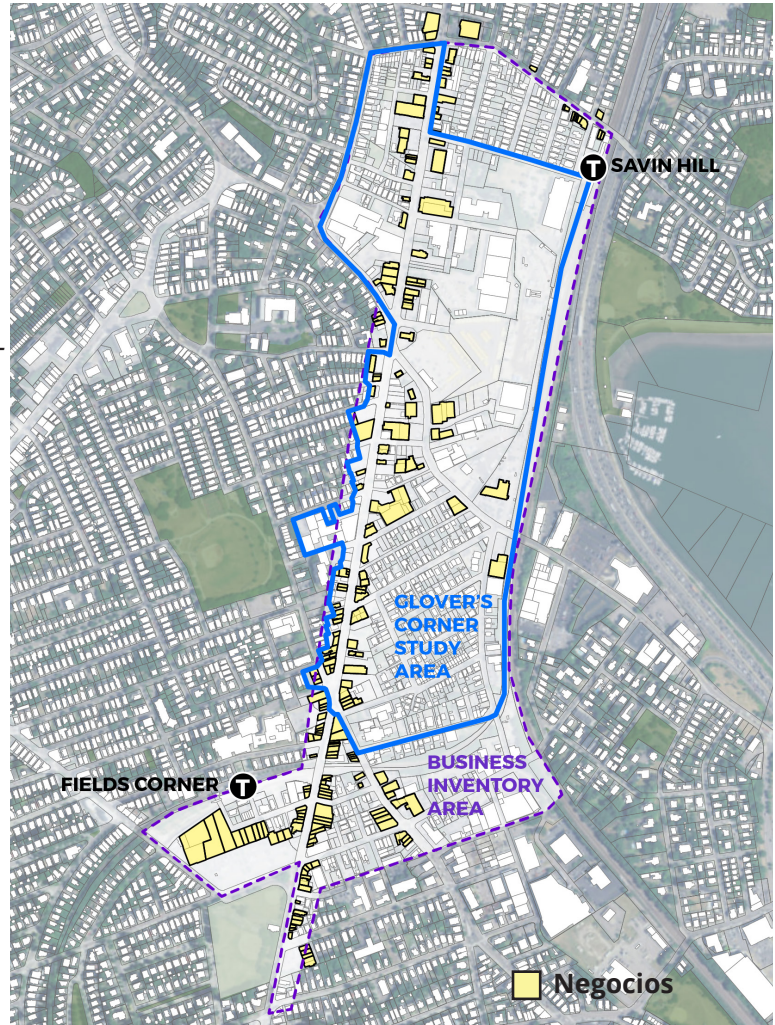
Ária di Inventáriu di Inprézas

- 243 lugaris di inprézas identifikadu
- 533.000 rendável SF stimadu- só rês-dixon

Análizi Ditalhadu di Métru Kuadradu



Fonti: Landwise Advisors 2017



Fonti: Landwise Advisors 2017

Piskiza/Inkérítu di Inprezárius di 2017

Intrivistadus ta reprizenta serka di 10% di inprézas ki piskizadu na ária di inventáriu di inprézas. Intrivistadus ta atxa ma kes siginti aspétu di zóna ta faze Glover's Corner ser un lugar atrativu pa ses inpréza.

- **Diversidadi - 71%**
- Asesibilidadi di préso - 65%
- Asésu a Tránzitu - 65%
- Kumunidadi Fórti - 65%
- Inprézas ki ta fika Pértu - 60%
- Vizibilidadi - 60%

Ária di Inventáriu di Trabadjadors

