

PLAN: Glover's Corner

Dữ liệu: Nhà ở, việc làm và doanh nghiệp

Content and Purpose of the Document

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.

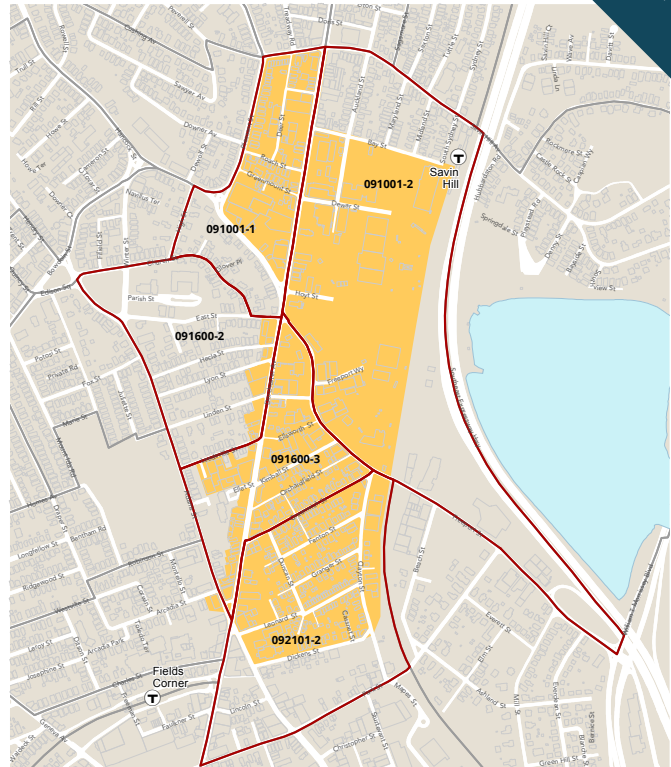
Các dữ liệu trong tài liệu này tập trung vào thực trạng nhân khẩu, nhà ở, và doanh nghiệp trong khu vực nghiên cứu, khu Dorchester, và Boston. Tại các cuộc hội thảo sắp tới, chúng tôi sẽ tổng hợp thông tin để tìm hiểu các mô hình và xu hướng về nhà ở và việc làm trong chương trình lập Kế hoạch của khu 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.

Chúng tôi tiếp tục nhận được nhiều yêu cầu thêm các dữ liệu, chúng tôi sẽ tiếp tục cùng nhau làm việc để nhận dạng thêm các tư liệu về khu phố cần thiết cho các cuộc hội thoại sắp tới. Chúng tôi sẽ cố gắng hết sức để trả lời tất cả các câu hỏi, tuy nhiên một số câu hỏi có thể sẽ không có câu trả lời do sự hạn chế về tư liệu trong thời điểm hiện tại. Một số thắc mắc về dữ liệu liên quan đến nhiều bên cũng khó tìm được câu trả lời. Cuối cùng, một số thắc mắc về tương lai khu phố sẽ được giải đáp trực tiếp từ ý kiến của cộng đồng trong quá trình lập kế hoạch.

Các nguồn lực

Tìm hiểu về thực trạng phân vùng và chủ sở hữu trong khu vực nghiên cứu, sử dụng công cụ rà soát của chúng tôi (<http://www.bostonplans.org/zoning>). Chủ sở hữu sẽ báo cáo cho Văn phòng Đánh giá Boston.

Bản đồ và thông tin phụ trội có thể tìm thấy ở Trung tâm dữ liệu trên trang web của chúng tôi tại bit.ly/planglovers



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 Glover's Corner
- 125.000 Dorchester
- 658.000 Boston

Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates, BPDA Research Division Analysis

Figure 1: Map of 5 Census Block Groups, outlined in red, which overlap the Study Area, marked in yellow, that will be referred to as Glover's Corner in this document. Please see "Study Area and Census Block Groups" in Glossary for Census Block Group selection rationale.

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

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%

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% of households in Glover's Corner speak an Asian language at home, most likely Vietnamese.

Tuổi

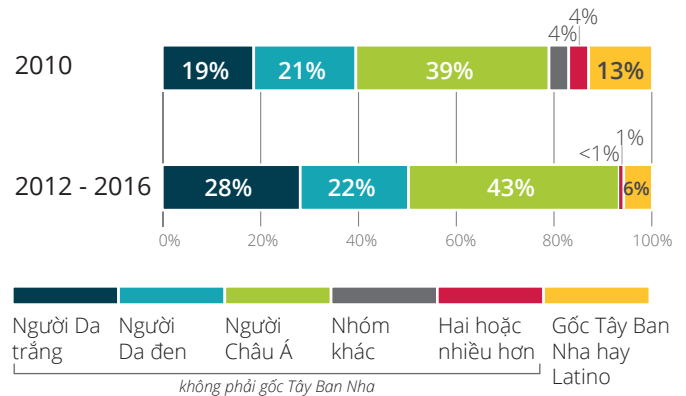
Hiểu được độ tuổi của dân số giúp chúng ta hiểu được những hiện tượng thay đổi của khu phố và nêu bật các thách thức tiềm ẩn về kinh tế xã hội đối với một số nhóm tuổi nhất định.

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.

Glover's - Chủng tộc và sắc tộc

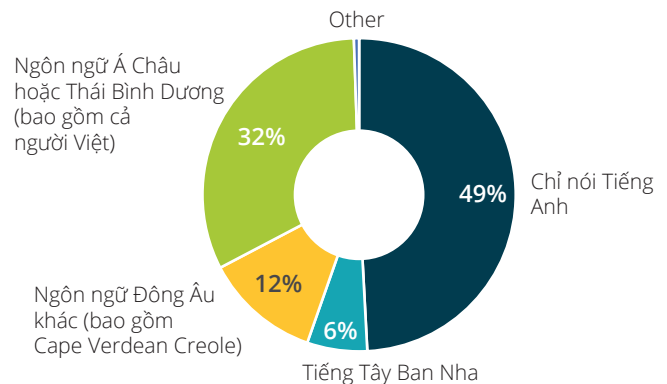
2000, 2010, 2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2000 Census, 2010 Census, 2012-2016 American Community Survey estimates

Glover's - Ngôn ngữ nói ở nhà

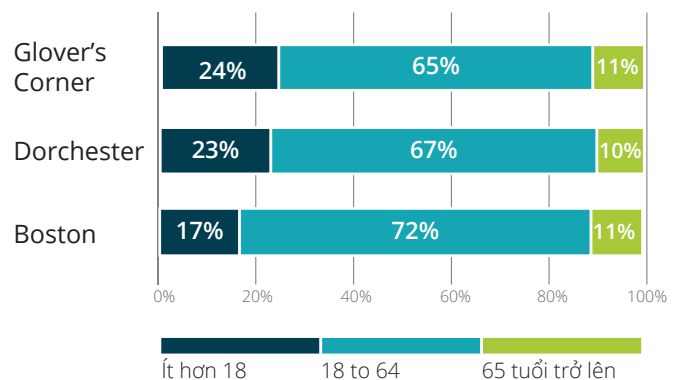
2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates

Tuổi

2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates

Nhân khẩu học

Cập nhật vào tháng 3 năm 2018

Tình trạng khuyết tật

Tình trạng khuyết tật giúp chúng ta hiểu được số người phải đối mặt với những trở ngại trong cuộc sống hàng ngày. Tình trạng khuyết tật cho thấy tính dễ bị tổn thương của một người để có sự điều chỉnh trong xây dựng và các dịch vụ tiếp cận.

Dữ kiện nhanh

- 22% dân số của khu Glover là người khuyết tật, tỷ lệ này cao hơn so với Dorchester và thành phố Boston nói chung.

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).

Cập nhật vào tháng 3 năm 2018

Trung vị về thu nhập của hộ gia đình

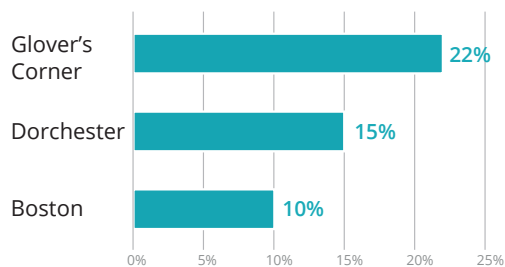
Trung vị về thu nhập của hộ gia đình là tổng thu nhập của một hộ gia đình tại một địa phương có một nửa hộ gia đình có thu nhập cao hơn và nửa còn lại có thu nhập thấp hơn. Khái niệm này cũng bao gồm các hộ gia đình không có quan hệ huyết thống (xin xem ở Bảng thuật ngữ). Xem xét trung vị thu nhập của hộ gia đình cho thấy vị trí kinh tế xã hội chung của khu phố khi so sánh với các khu lân cận và toàn Thành phố.

Dữ kiện nhanh

- Khu Glover có trung vị thu nhập gia đình (\$ 43.223) thấp hơn so với Dorchester và Boston, tương ứng là \$ 48.518 và \$ 58.516.

Dân số (từ 20 đến 64 tuổi) Tình trạng tàn tật

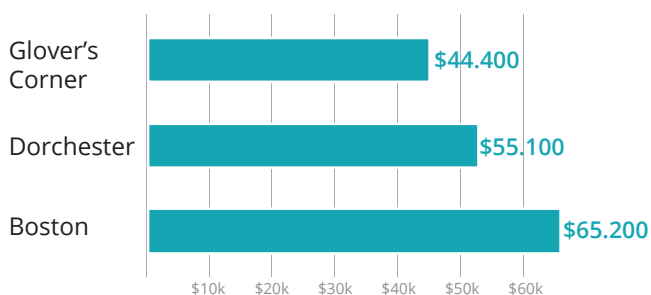
2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates

Thu nhập trung bình của gia đình tại khu Glover

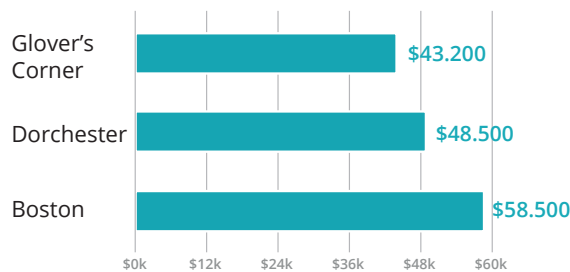
2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates

Thu nhập của hộ gia đình trung bình

2012 - 2016 ước tính



2016 dollars. Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates, BPDA Research Division Analysis

Nhân khẩu học

Cập nhật vào tháng 3 năm 2018

Thu nhập trung bình của hộ

gia đình theo chủng tộc đối

Dữ liệu về thu nhập trung bình của hộ gia đình theo chủng tộc đối với khu Glover không đầy đủ và không thể sử dụng làm chỉ số cho nhân khẩu học. Tuy nhiên, dữ liệu cho Dorchester và Boston cho phép chúng tôi so sánh thu nhập trung bình dựa trên chủng tộc hoặc sắc tộc của chủ hộ.

Dữ kiện nhanh

- Các hộ gia đình da màu hoặc người Mỹ gốc Phi tại Dorchester kiếm được 59.874 đô la mỗi năm so với 56.118 đô la ở của toàn Boston.

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.

Dữ kiện nhanh

- 22% cư dân khu Glover có bằng Cử nhân hoặc cao hơn, so với 47% ở Boston

Cập nhật vào tháng 3 năm 2018

Tình trạng nghèo đói

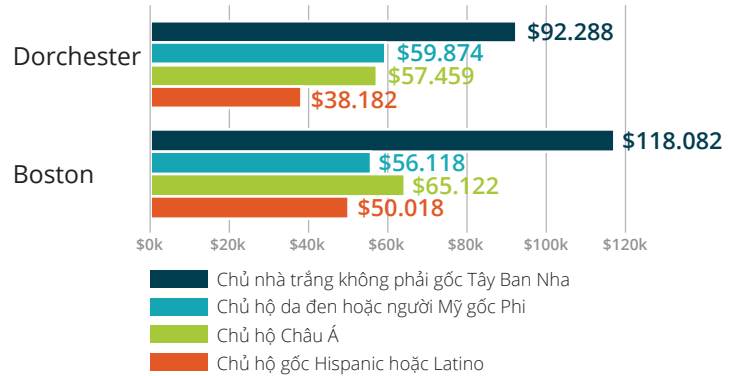
Hiểu được tình trạng nghèo đói giúp chúng ta hiểu rõ hơn về những nhóm dễ bị tổn thương trong khu phố. Nếu tổng thu nhập của một hộ gia đình rơi dưới ngưỡng nghèo, thì hộ gia đình được coi là nghèo. Một gia đình ba người có thu nhập \$ 19.000 một năm là gia đình nghèo.

Dữ kiện nhanh

- Tổng số cá nhân nằm trong diện nghèo ở khu Glover là 1.182 người bao gồm bất kỳ trẻ em nào trong gia đình có thu nhập của hộ dưới ngưỡng nghèo.

Thu nhập hộ gia đình trung bình

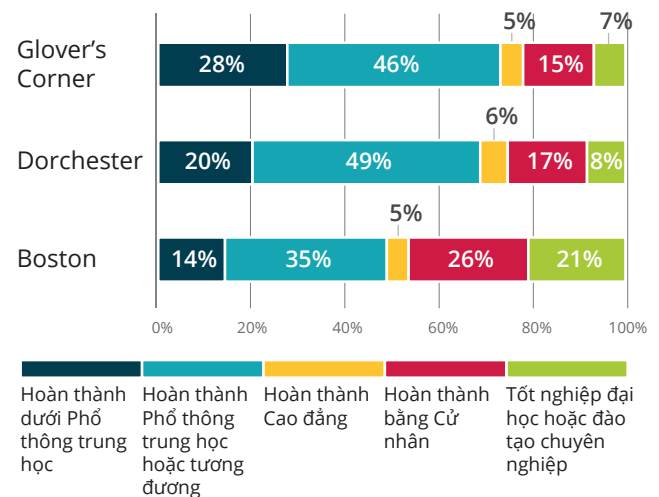
By Race/Ethnicity, 2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates, BPDA Research Division Analysis

Trình độ học vấn

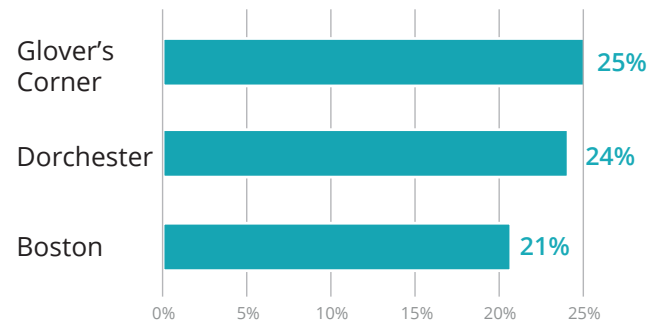
người từ 25 tuổi trở lên | 2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates

Dân số có thu nhập dưới mức nghèo đói

2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 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.

Cập nhật vào tháng 3 năm 2018

Các hộ gia đình theo loại

Một hộ gia đình bao gồm tất cả những người sống chung một nhà. Loại hình hộ gia đình được phân loại theo giới tính của chủ hộ và sự hiện diện của họ hàng. Hiểu biết về loại hình hộ gia đình giúp định hình các loại dịch vụ cần thiết để phục vụ cho dân cư trong vùng.

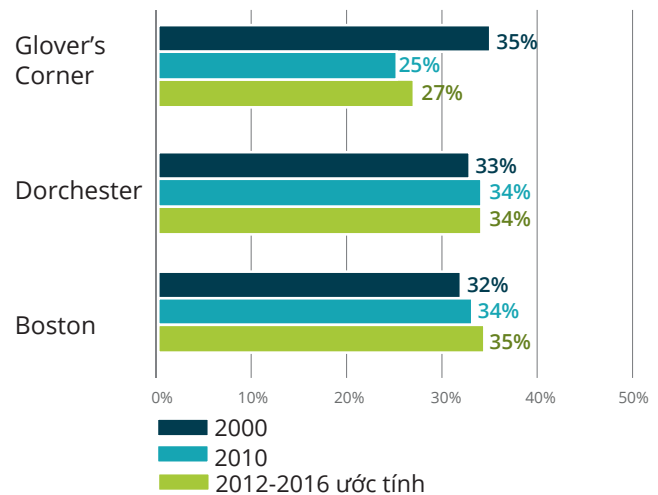
Dữ kiện nhanh

- Khu Glover có tỷ lệ hộ gia đình là gia đình huyết thống và cặp vợ chồng cao hơn so với Dorchester và Boston.

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

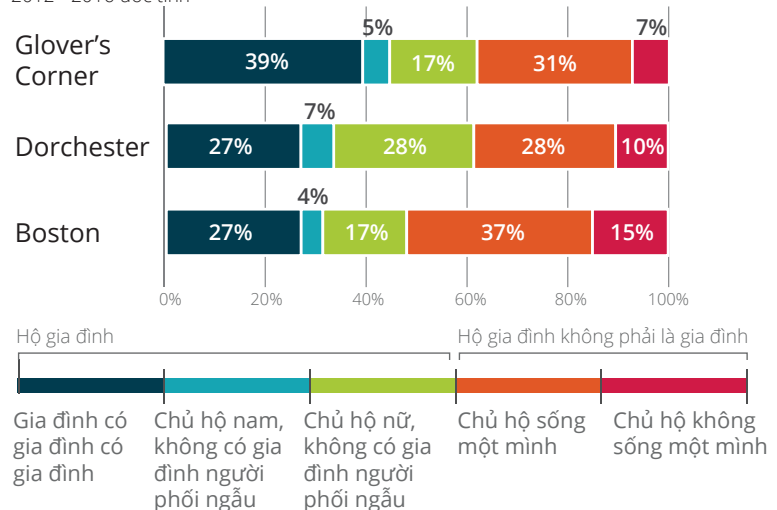
2000, 2010, 2012 - 2016 ước tính



Nguồn: US Census Bureau, 2000 and 2010 Censuses 2012-2016 American Community Survey estimates, BPDA Research Division Analysis

Các hộ gia đình theo loại hình (Gia đình và Không Gia đình)

2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates

Housing

Cập nhật vào tháng 3 năm 2018

Chủ hộ theo độ tuổi

Chủ hộ được định nghĩa là người trên 15 tuổi và được coi là "chủ hộ". Chủ hộ gia đình hiểu cho cả gia đình huyết thống và không huyết thống. Hộ gia đình huyết thống là chủ hộ sống chung với một hoặc nhiều thành viên trong gia đình có quan hệ huyết thống, hôn phối hoặc nhận con nuôi.

Dữ kiện nhanh

- Khu Glover có số người cao niên cao hơn là chủ hộ (22%) so với Dorchester và Boston, lần lượt là 17% và 18%

Cập nhật vào tháng 3 năm 2018

Tỷ lệ cho thuê của chủ sở hữu theo chủng tộc

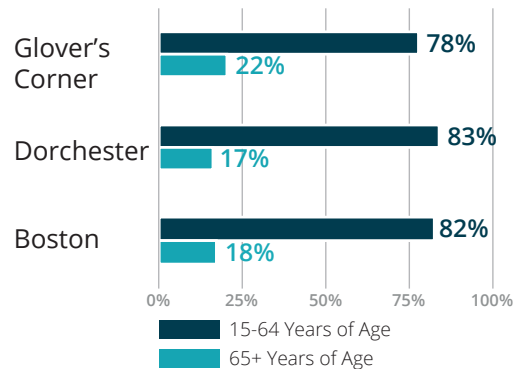
Nhà ở có sở hữu là nhà có chủ nhà hoặc người đồng sở hữu sống trong đó bất kể tình trạng tài chính của căn nhà. Nhìn vào tỷ lệ sinh sống của chủ nhà theo chủng tộc sẽ giúp chúng ta hiểu được những nhóm chủng tộc / sắc tộc nào dễ bị di dời nếu giá thuê tăng quá nhanh.

Dữ kiện nhanh

- Về tỷ lệ cư trú của chủ nhà thì chủ nhà da trắng không phải gốc Tây Ban Nha và người châu Á là những hộ gia đình chiếm đa số tại khu Glover, theo thứ tự là 38% và 32%. Tuy nhiên, cả hai tỷ lệ này đều thấp hơn so với Dorchester.

Chủ hộ theo độ tuổi

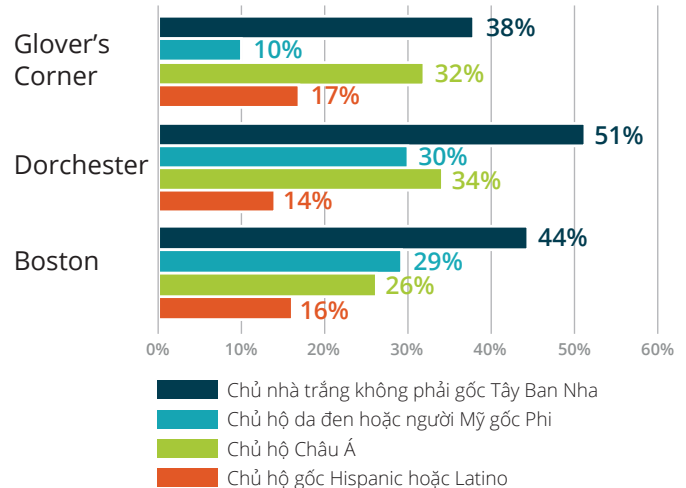
2012 - 2016 ước tính



Nguồn: US Census Bureau 2012-2016 American Community Survey estimates, BPDA Research Division Analysis

Tỷ lệ cho thuê của chủ sở hữu theo chủng tộc

2012 - 2016 ước tính



Nguồn: US Census Bureau 2012-2016 American Community Survey estimates, BPDA Research Division Analysis

Housing

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

- Vào năm 2016, giá thuê trung bình ở khu Glover rẻ hơn 21% so với thành phố.

Tổng Giá

Cập nhật vào tháng 3 năm 2018

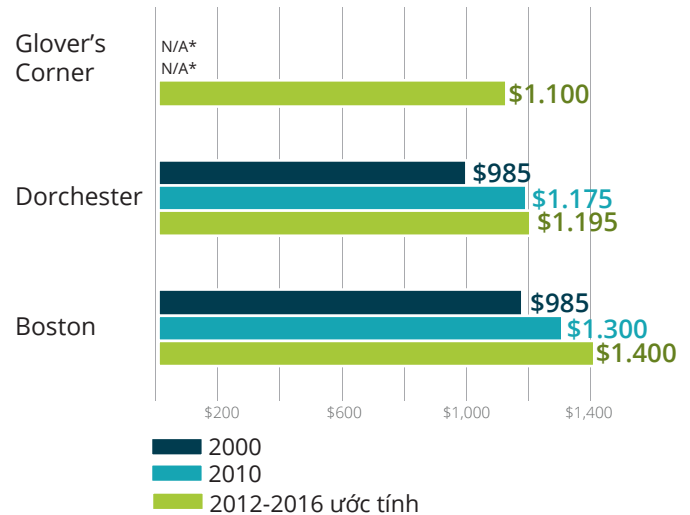
Số tiền thuê trung bình được thu thập từ ACS; con số “tiền thuê gộp” này bao gồm tiền thuê và các tiện ích và được điều chỉnh theo lạm phát. Tiền thuê này được báo từ những người thuê nhà trả lời cuộc khảo sát. Hiểu được giá thuê gộp giúp xác định mức độ tổn thương của người thuê trong khu vực.

Dữ kiện nhanh

- Trong khu Glover, 5% người thuê nhà báo là có mức thu nhập hàng tháng là \$ 2.000 trở lên, so với 9% người thuê ở Dorchester và 21% người thuê nhà ở Boston.

Tổng tiền thuê, theo năm

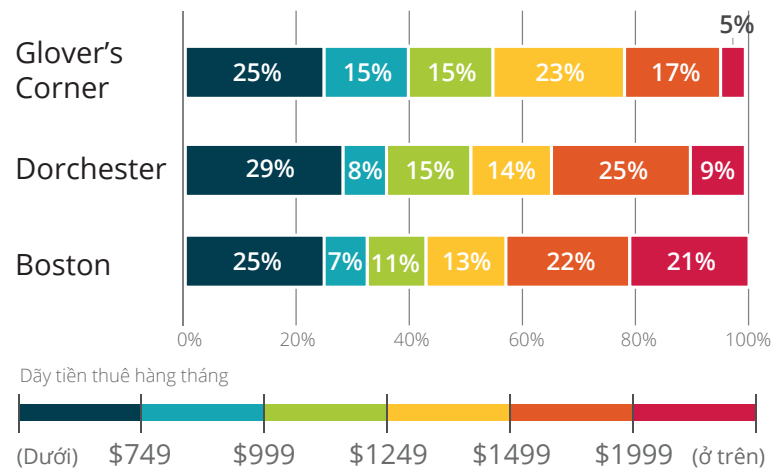
2000, 2010, 2012 - 2016 ước tính



*Data by Census Block Group (and therefore for Glover's Corner) was not available for 2010. Nguồn: 2000 Census, 2006-2010 American Community Survey Estimate, 2012-2016 American Community Survey Estimate

Giá thuê hàng tháng

2012 - 2016 ước tính, 2016 dollars



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates

Housing

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.

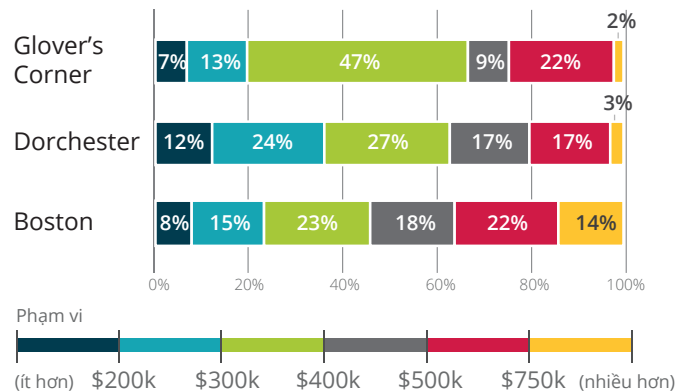
Dữ kiện nhanh

- 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.

Nguồn: The Warren Group, Department of Neighborhood Development Analysis

Giá nhà và Giá trị nhà ở

2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates

Gánh nặng chi phí nhà ở

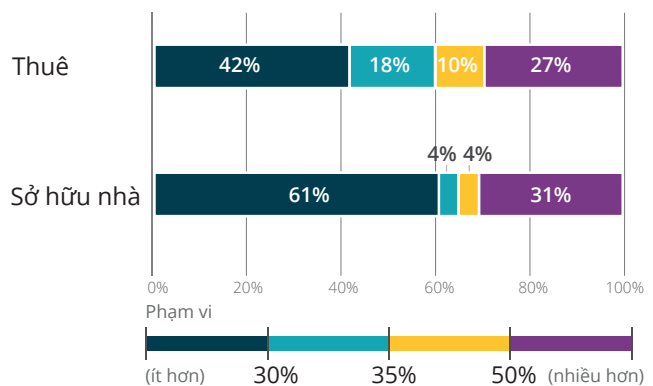
Gánh nặng chi phí nhà ở đo lường chi phí một hộ gia đình sử dụng để trả tiền nhà, chẳng hạn như tiền thuê hay trả góp nhà. Theo Bộ Phát triển Đô thị và Nhà ở Hoa Kỳ (HUD), một hộ gia đình được coi là mang gánh nặng chi phí nhà ở khi họ phải dùng hơn 30% thu nhập để trả tiền nhà. Họ bị coi là mang gánh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

Gánh nặng chi phí nhà ở

2012 - 2016 ước tính



Nguồn: 2012-2016 American Community Survey estimates, BPDA Research Analysis

Some households categorized as "Not Computed" and are not included in this chart.

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% | |

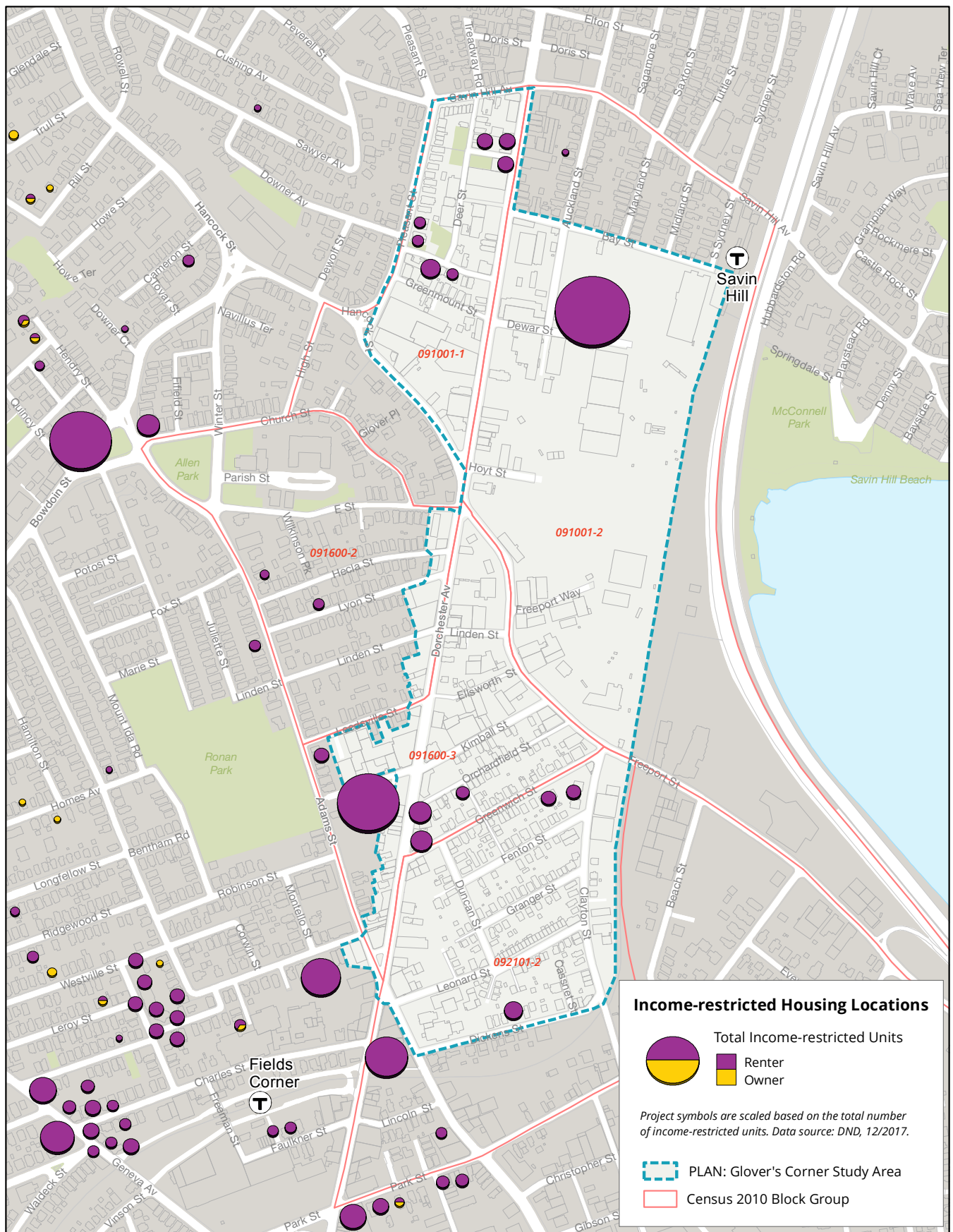


Figure 2: Map of Existing Income-Restricted Units in and around Glover's Corner.

Nguồn: BPDA Office of GIS and Digital Cartography

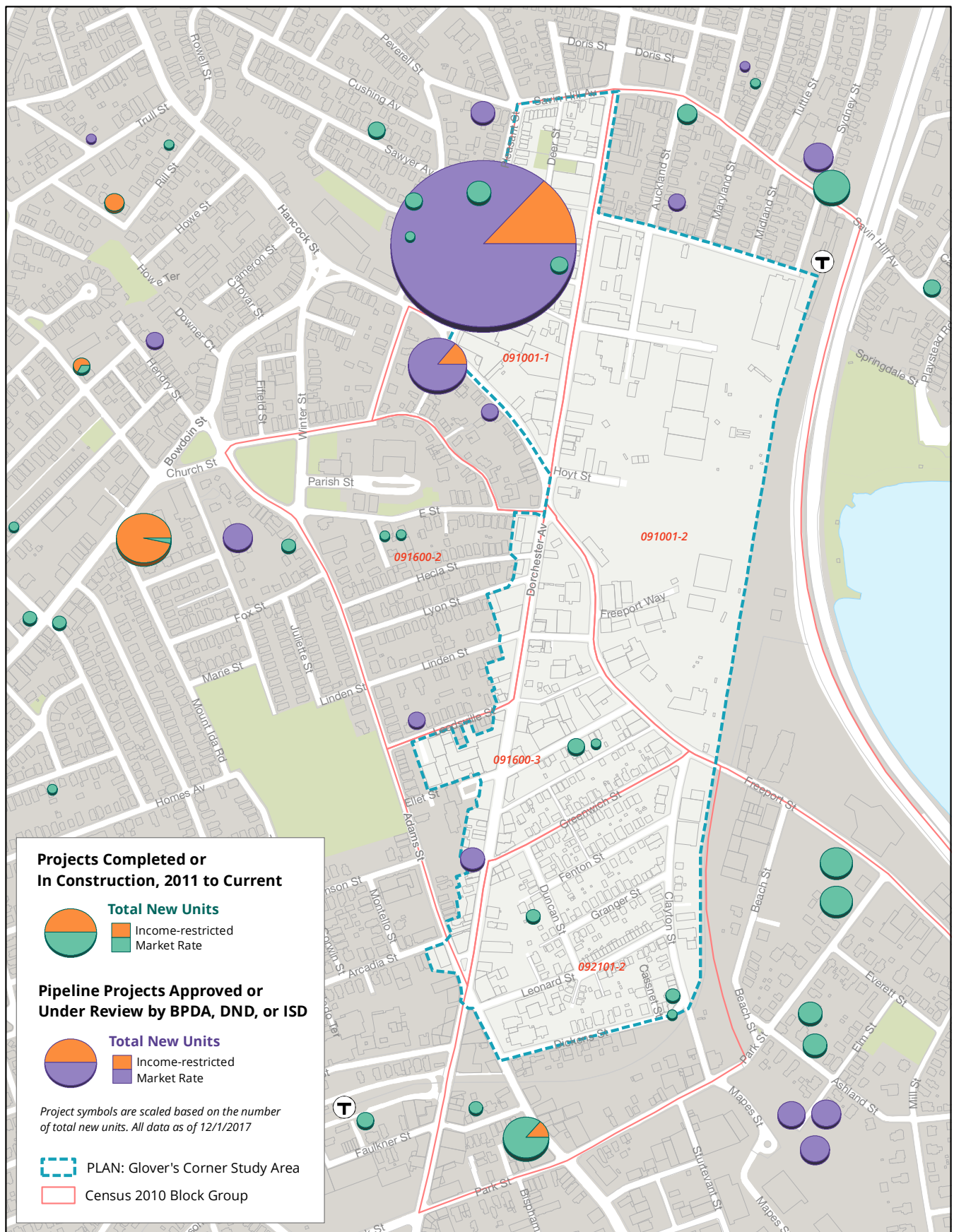


Figure 3: Map of New and Proposed Housing Development since 2010, including Article 80 Projects and smaller projects (under 15 units).

Nguồn: BPDA Office of GIS and Digital Cartography

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).

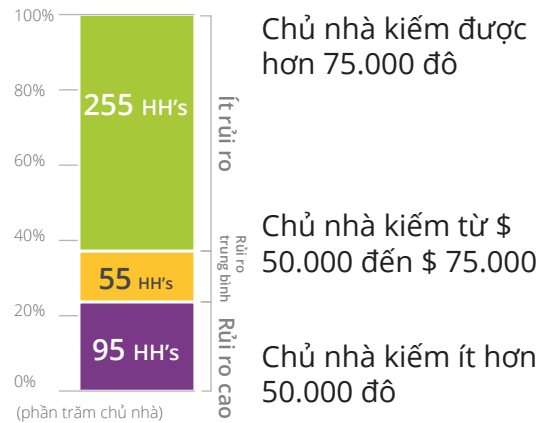
Người thuê nhà theo giá thị trường

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.

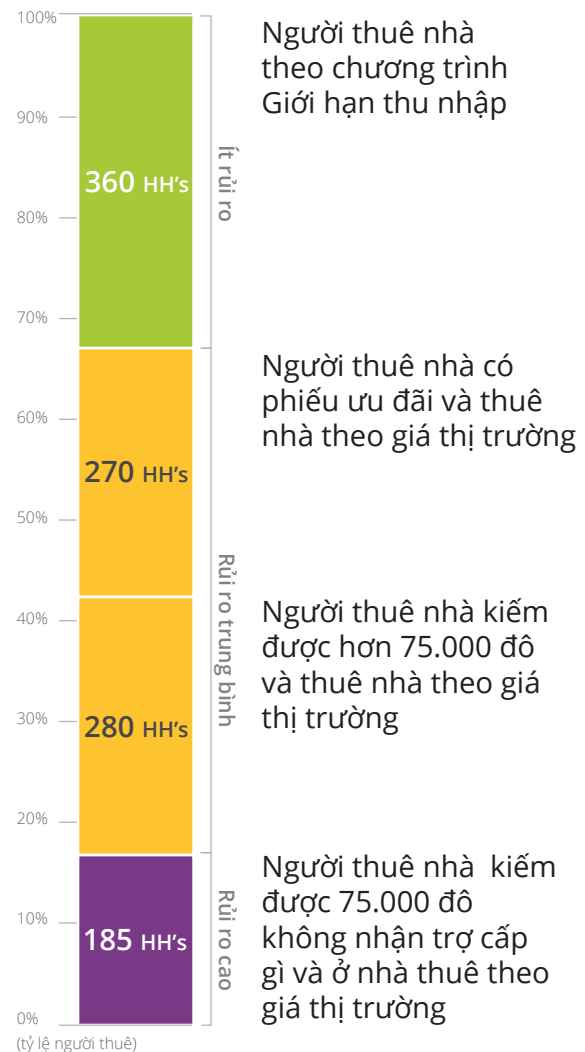
Người thuê nhà sống trong nhà ở theo Giới hạn thu nhập và nhà ở theo phiếu ưu đãi

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

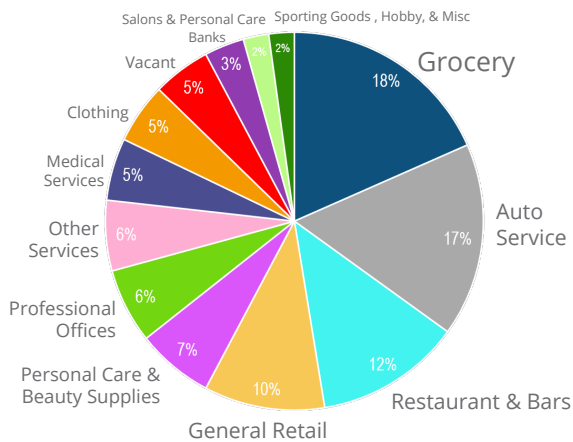
- 178 doanh nghiệp
- 1.947 nhân công

Nguồn: ESRI BAO 2017

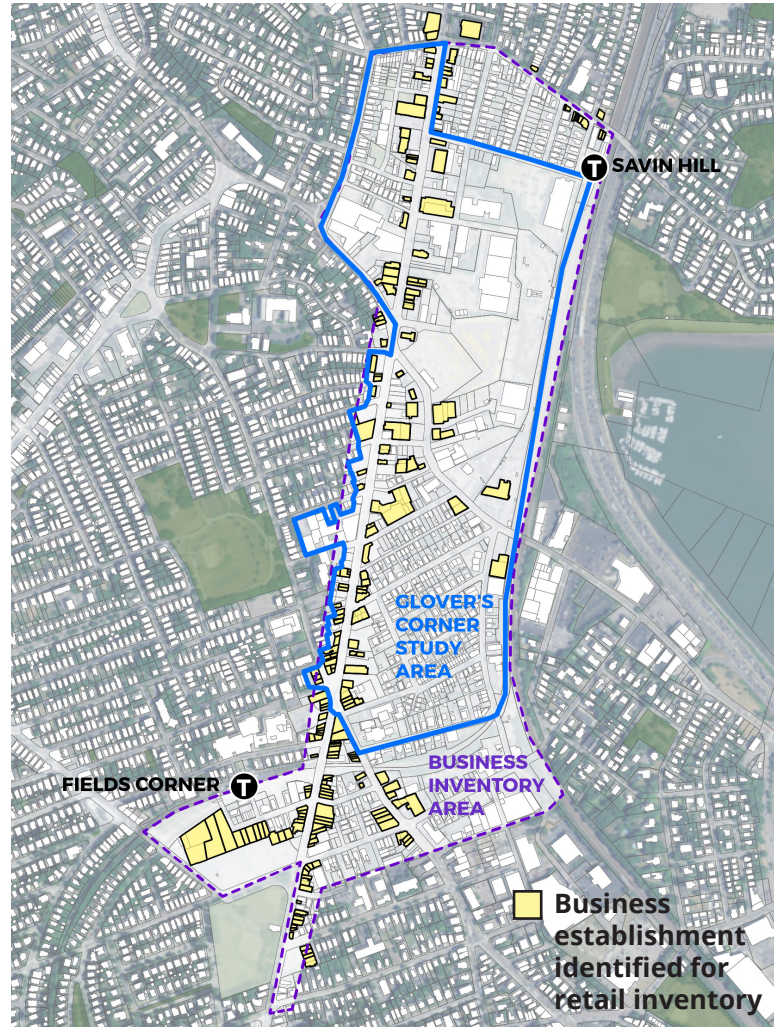
Khu danh mục doanh nghiệp

- 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



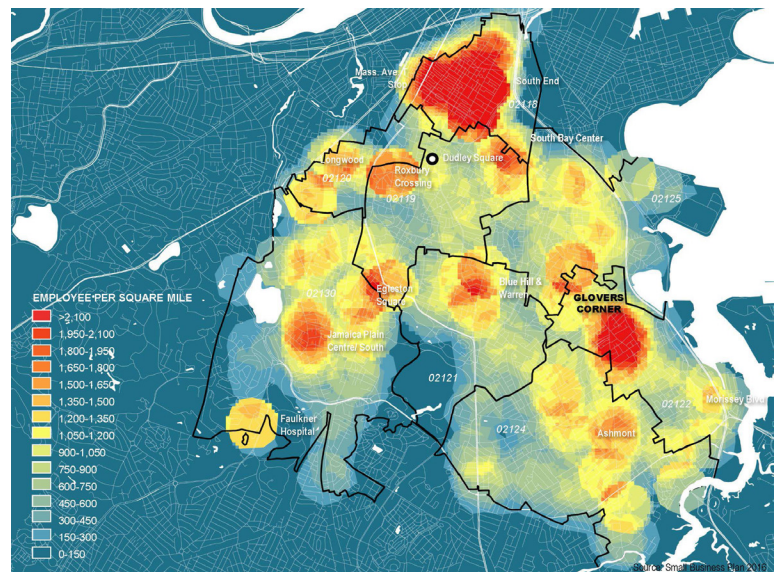
Nguồn: Landwise Advisors 2017

Khảo sát năm 2017 cho chủ doanh nghiệp

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



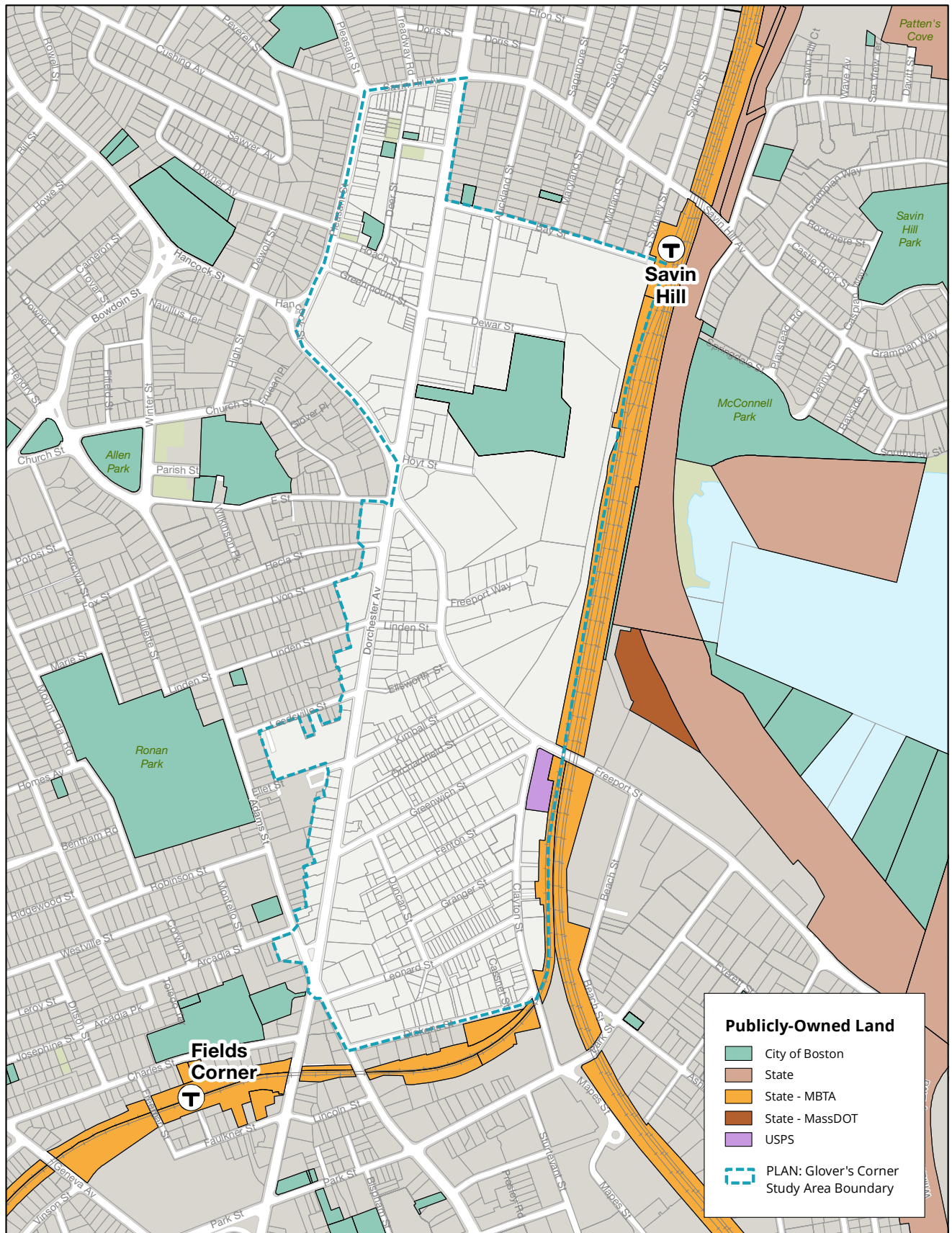


Figure 4: Map of Publicly-owned Land

Nguồn: BPDA Office of GIS and Digital Cartography, Boston Assessing Department