



DESARROLLO CON ORIENTACIÓN AL TRÁNSITO DE SOUTH CENTRAL

HALLAZGOS CLAVE EN DESARROLLO RESPONSABLE SIN DESPLAZAMIENTOS

Riesgo de desplazamiento considerable para hogares y negocios

- Hay riesgo de desplazamiento por gentrificación (el aumento de los ingresos probablemente aumentará el valor de la propiedad y, por lo tanto, los impuestos; esto ya se ve en el Distrito Warehouse -al sur del centro de la ciudad-, donde los ingresos de los "propietarios" son de 2 a 2.5 veces mayores a los ingresos de los inquilinos)
- Riesgo por la nueva designación de Opportunity Zone: el nuevo informe de Smart Growth America y LOCUS1 destaca a Phoenix como una oportunidad para todo el sector de inversionistas y desarrolladores de propiedades
- Los hogares que alquilan sus viviendas corren el riesgo de que las rentas aumenten más rápido que los ingresos; tanto como el 20% de los hogares están en parques de casas rodantes que podrían venderse, los inquilinos indocumentados tienen un riesgo de exposición adicional

Las oportunidades de desarrollo deben manejarse para evitar el desplazamiento

- Como la densidad es muy baja en el corredor, hay muchas oportunidades de desarrollo de propiedades. El "desarrollo sin desplazamiento" planificado requiere una nueva capacidad para reorganizar ensamblar la tierra. Se necesita legislación en Arizona para autorizar esto para la Ciudad de Phoenix. A diferencia de muchas ciudades, los procesos actuales no están organizados para transferir propiedades con deudas impositivas en Phoenix.
- En términos de espacio, el corredor está rodeado de vecindarios cuyos residentes podrían ser clientes de los negocios de allí, pero que tienen pocas razones para comprar en la zona.
- El actual poder adquisitivo anual dentro de la media milla del centro del corredor es de \$ 250 millones; dentro de las 2 millas es de \$ 2 mil millones, lograr una "captura" de los gastos de las áreas adyacentes podría hacer crecer el corredor de manera responsable. El servicio de tránsito actual permite que hasta 90,000 "clientes" potenciales lleguen a los negocios del corredor con un viaje en autobús de menos de 30 minutos, pero esa cifra de clientes aumentará drásticamente con el nuevo servicio del tren ligero.

La exposición del corredor a las fuerzas basadas en el mercado de la reurbanización es alta y podría aumentar energéticamente sin intervención. Por definición, el desarrollo económico debería incluir un aumento en el ingreso y la riqueza del área, pero el grado en el que esto ocurra y para beneficio de quién necesita atención.

Nuestros hallazgos sugieren un conjunto de actividades que permitan tiempo para planificar un desarrollo responsable del área y que pueden implementarse en gran parte sin una nueva autoridad legal estatutaria.

Reporte Preparado Por: Center for Neighborhood Technology

