

Vivienda

Aportaciones de la comunidad

Condiciones y previsiones del
mercado

Requisitos estatales

Consideraciones comunitarias

- ¿Cómo podemos integrar adecuadamente viviendas de mayor densidad?
- Se necesitan más tipos de viviendas (condominios, apartamentos, «viviendas intermedias» que faltan) para que más personas puedan encontrar opciones para vivir en Shafter.

Proyectos en tramitación

- ¿Cuántas viviendas ya están autorizadas o se están considerando?

Consideraciones demográficas y de mercado

- Las tendencias demográficas indican la necesidad de viviendas más pequeñas.
- Sin cambios, las previsiones actuales apuntan a un crecimiento constante de la población y la vivienda.

Legislación estatal

- Aplicación del Elemento Vivienda (RHNA)

Tipo de hogar

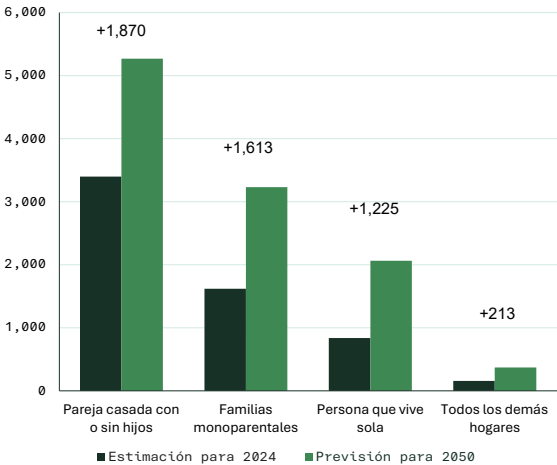
Aunque se prevé un crecimiento en los cuatro tipos principales de hogares, si continúan los cambios demográficos actuales, se espera que se produzcan cambios en el porcentaje de cada tipo de hogar.

Familias formadas por parejas casadas con o sin hijos: disminución del 57 % al 48 %.

Familias monoparentales: aumento del 27 % al 30 %.

Hogares unipersonales/que viven solos: aumento del 14 % al 19 %.

Todos los demás hogares: aumento del 2,6 % al 3,4 %.



Implicaciones para la vivienda

Si las tendencias actuales continúan, Shafter puede esperar...

- Un crecimiento constante y continuo de la población, los hogares y la vivienda.
- Los hogares serán ligeramente más pequeños, con más hogares monoparentales y hogares unipersonales.
- Es posible que la actualización del Plan General deba considerar algunos cambios en los tipos y tamaños de las nuevas viviendas.

Consideraciones externas:

- El crecimiento y desarrollo continuos del Wonderful Industrial Park y el potencial de viviendas para trabajadores pueden impulsar las tasas de crecimiento residencial.
- Dado que la migración extranjera ha compensado la emigración interna neta en California durante décadas, los posibles cambios en las políticas de inmigración de los Estados Unidos podrían dar lugar a una disminución del crecimiento demográfico en todo el estado y a los correspondientes efectos en las tasas de crecimiento residencial de Shafter.



Para mantener el cumplimiento de la ley estatal, la ciudad debe rezonificar suficiente terreno para construir entre 760 y 931 unidades asequibles antes de abril de 2027.

Very Low Income	Low Income	Moderate Income	Above Moderate Income	RHNA Total
678*	431	604	1,581	3,294

Tras restar la capacidad de los terrenos que están vacíos y que ya cuentan con la zonificación adecuada, la ciudad se vio en la obligación de rezonificar terrenos para **931 viviendas para personas con bajos ingresos**.

Un nuevo proyecto de viviendas asequibles con 175 unidades, si se aprueba, reduciría el requisito de rezonificación a aproximadamente **760 unidades**.

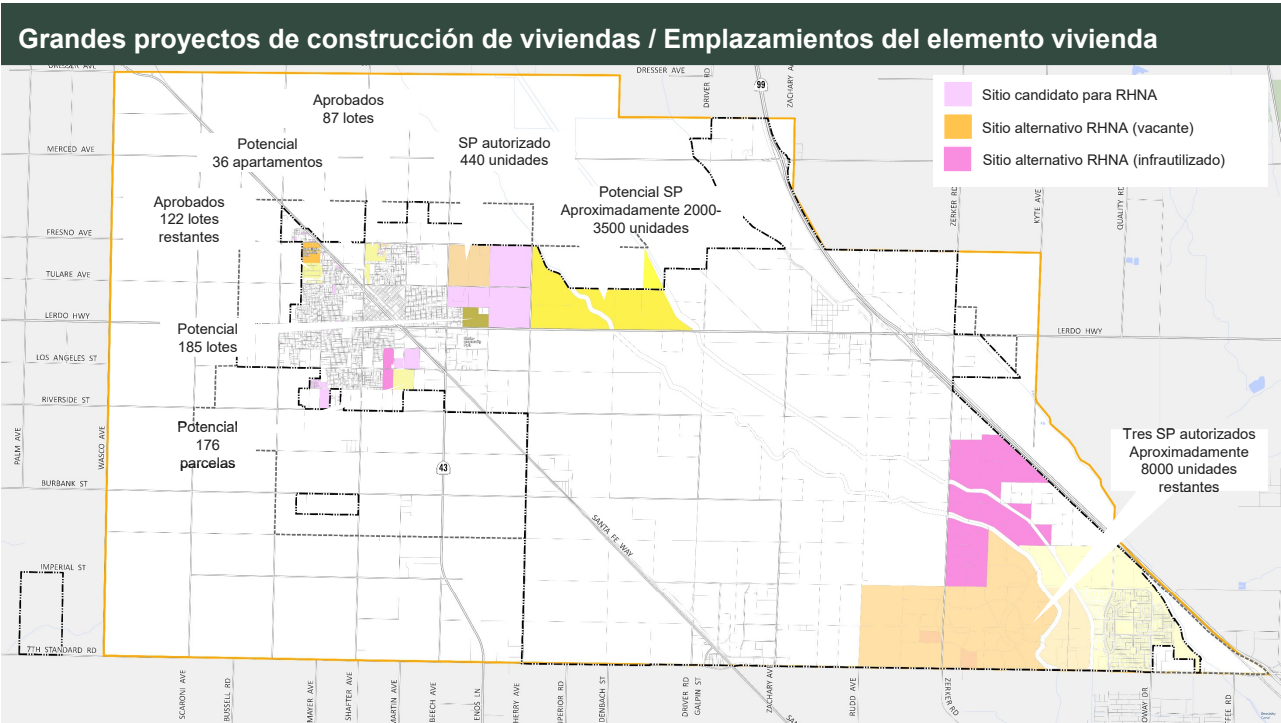


Para mantener el cumplimiento de la ley estatal, la ciudad debe rezonificar suficiente terreno para 760 a 931 unidades asequibles antes de abril de 2027.

¿Qué se considera asequible?	Ingresos máximos para VL (3-4 personas)	Alquiler de 1000-1200 \$ al mes Precio de venta de 130 000-150 000 \$
	Ingresos máximos L (3-4 personas)	1600-1800 \$/mes de alquiler Precio de venta de 230 000-260 000 dólares

¿Qué terrenos se pueden tener en cuenta? ¿Cuántos? Probablemente se necesiten entre 50 y 100 acres

- SITIOS IDEALES (cuente con un 50-100 %): 10 acres o menos, vacíos (sin agricultura), sin WMA, acceso a infraestructura, al menos 20 unidades por acre
- SITIOS ACEPTABLES (cuente con un 20-25 %): todo lo anterior, pero en sitios que sean más grandes que 10 acres
- TODOS LOS TERRENOS: deben estar dentro de los límites de la ciudad y poder urbanizarse antes de 2031



Comercial

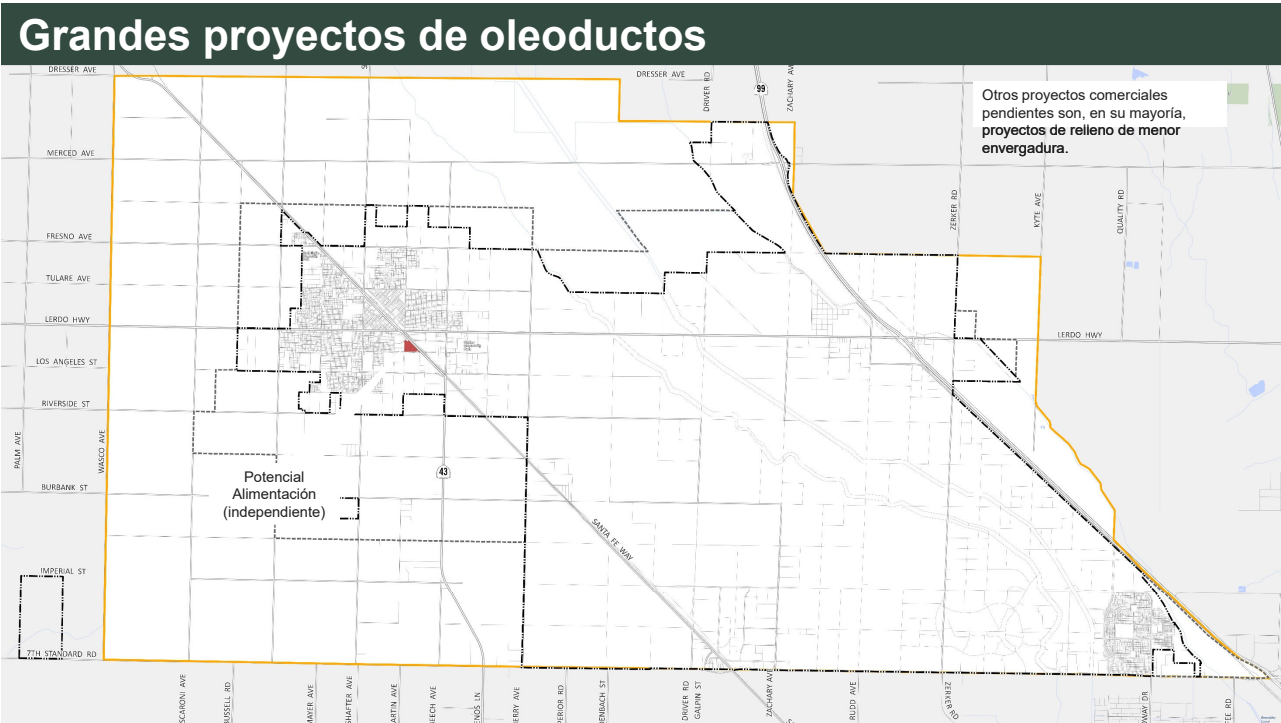
- ¿Cómo podemos apoyar y atraer un mayor crecimiento comercial?

Consideraciones comunitarias:

- Existe un fuerte deseo de contar con más lugares para comprar (se mencionan con frecuencia Walmart y las tiendas de comestibles), más opciones gastronómicas (hay mucho interés en las cadenas populares) y lugares de entretenimiento.
- Los participantes en las actividades de divulgación apoyaron en general un mayor crecimiento de la vivienda si ello atrajera un mayor crecimiento comercial, pero también hubo muchos que prefirieron un menor crecimiento en general.
- Algunos miembros del GPAC expresaron su deseo de que Shafter tuviera un «casco antiguo» exitoso en el centro histórico y un crecimiento comercial adicional en otras áreas, pero que no se limitara el crecimiento fuera del centro.

Demanda minorista:

- La ciudad ha recibido solicitudes para abrir una nueva tienda de comestibles.
- A medida que Shafter siga creciendo, será más atractivo para los comercios minoristas.



Demanda minorista

- A medida que Shafter siga creciendo, será más atractivo para los negocios minoristas
- A medida que más negocios minoristas se instalen en Shafter, disminuirá el porcentaje del gasto minorista de los residentes que se desvía hacia Bakersfield y otros lugares
- La demanda de espacio comercial se basa en las ventas minoristas previstas, más que en la tendencia pasada del empleo en el sector minorista.
- **Productos de conveniencia: 150 000 pies cuadrados.** Nuevos edificios minoristas que podrían dividirse en varias zonas próximas a vecindades nuevos y ya existentes. (por ejemplo, 1 centro comercial con un supermercado como tienda principal para 2050).
- **Productos de comparación: 120 000 pies cuadrados.** Esto debería proporcionarse en una única ubicación y puede incluir espacio comercial adicional para algunos minoristas de productos de conveniencia. (por ejemplo, 1 centro comercial con Walmart/Target como tienda principal para 2050).



Industria y agricultura

- ¿Cómo podemos preservar y ampliar nuestras zonas agrícolas e industriales minimizando los conflictos con usos incompatibles del suelo?

Consideraciones comunitarias

- El GPAC apoyó el mantenimiento de los usos industriales existentes cerca del núcleo a medida que la ciudad crece.
- Los participantes en las actividades de divulgación indicaron que el patrón de uso del suelo de la ciudad debería minimizar los conflictos entre los usos industriales y agrícolas y los receptores sensibles existentes y futuros (viviendas, parques, escuelas, etc.).
- Los participantes en las actividades de divulgación indicaron que la ciudad debería planificar de forma proactiva y definir claramente las zonas de amortiguación entre usos incompatibles del suelo (como la agricultura/industria y las zonas residenciales/otros receptores sensibles) para evitar la creación de riesgos adversos para la salud y problemas de molestias.

Factores de mercado

- Expansión del WIP
- Se prevé que los empleos industriales y agrícolas representen casi el 75 % de todos los nuevos empleos hasta 2050.

