

Media Relations Contact:
Morgan Lyons

28 de Enero, 2003

Propiedades residenciales y de negocio demuestran las más altas ganancias

Nuevo estudio demuestra que las estaciones de Riel de DART aumentan el valor a las propiedades cercanas

Estaciones de Riel de DART mejoran el valor de las propiedades de negocio y residenciales analizadas en un nuevo estudio por la Universidad del Norte de Texas (UNT). Propiedades de negocio cerca de las estaciones de Riel de DART en áreas suburbanas aumentaron de valor 53% mas que propiedades comparables no servidas por el riel, y el valor de las propiedades residenciales aumenta 39% mas que un grupo de propiedades no servidas por el riel.

Preparado para DART por Doctores Bernard Weinstein y Terry Clower del [Centro para Desarrollo Económico y Investigación](#), el estudio comparo el valor de 3,924 propiedades localizadas dentro de cuarta-milla de 23 estaciones de DART en comparación a 4,898 propiedades no cerca de estaciones de riel. El estudio excluyó propiedades en el centro de Dallas debido a fondos de financiamiento de incremento de impuestos en el área previene la comparación exacta.

"Las conclusiones de los análisis de datos confirman nuestras expectativas de valor de mercados más altos para propiedades residenciales y de negocio localizadas cerca de las estaciones de Riel de DART," anotó el estudio, concluyendo que "El servicio de Riel de DART es una amenidad e estímulo que intensamente afecta el mercado de valor de propiedades donde vive gente y donde hay una comparativa alta concentración de empleos no-industriales - por ejemplo, oficinas de negocio."

El Presidente/Ejecutivo Director de DART Gary Thomas dijo que el estudio es "otra demostración que el valor de inversión de nuestra región en transito. Riel es más que transportar a gente de un punto a otro. Él estimula nuevos empleos, abre nuevas destinaciones, crea oportunidades económicas y todos esas cosas elevan la calidad de vida en la región."

Dentro de 1997 y 2001, el valor promedio de 47 propiedades de negocio cerca de DART aumentaron 24.7%, en comparación a un aumento de 11.5% para 121 propiedades no cerca de estaciones, dando a edificios de negocio una ventaja de 53%. El valor promedio de 3,262 propiedades residenciales cerca de DART aumentaron 32.1% en contraste de un aumento de 19.5% en el promedio de valor a 4.393 propiedades no cerca de estaciones, para una ventaja de 39%, el estudio encontró.

El estudio también encontró que negocios y lideres comunitarios están listos para llevar a sus ciudades en el tren. Investigadores entrevistaron a lideres de 15 comunidades, algunos dentro de la área de servicio de DART y algunos cercas de la área, sobre sus esperanzas y planes relacionados con desarrollo alrededor de estaciones de riel. El estudio encontró que negocios, como también oficiales públicos, están comprometidos al desarrollo orientado a tránsito, y más municipalidades han contratado a consultantes de afuera para ayudarles a preparar planes de desarrollo alrededor de las estaciones.

En 1999 UNT también dirigió una encuesta de propiedades relacionadas con DART entre el período de 1994 a 1998. Resultados han demostrado que propiedades cerca de DART han aumentando

25% en valor más que propiedades no cerca de estaciones, y negocios y propiedades comerciales tuvieron una experiencia alta en inquilinato y tarifas de renta.

La falta de impacto a propiedades comerciales cerca de estaciones de DART reportada en el estudio a continuación puede simplemente reflejar que crecimiento comercial fue dispersado al mismo nivel a través del Condado de Dallas durante los años de expansión durante el período de estudio, anotaron los investigadores. "Todavía, propiedades comerciales dentro de una cuarta-milla de estaciones de DART son bastante competitivas y les va bien en el futuro cuando la expansión de riel ligero mejora el acceso a sus sitios," el estudio agregó.

[El estudio por la Universidad del Norte de Texas \(UNT\) \(PDF File*\)](#)
[Fotos de desarrollo económico de DART](#)

**El Impacto de Riel de DART en Valor Propietario
 del Norte de Texas
 Cambios en Promedios Valuaciones Propietarias, 1997-2001**

	Control	DART
Negocios (Control N = 121, DART N = 47)		
1997	\$331,450	\$519,240
2001	\$369,460	\$647,730
Cambio Total	\$38,010	\$128,490
% Porcentaje de Cambio	11.5%	24.7%
Residenciales (Control N = 4,393, DART N = 3,262)		
1997	\$37,560	\$35,605
2001	\$44,880	\$47,025
Cambio Total	\$7,320	\$11,420
% Porcentaje de Cambio	19.5%	32.1%
Residenciales-vacantes (Control N= 169, DART N= 400)		
1997	\$3,000	\$2,250
2001	\$3,000	\$2,500
Cambio Total	\$0	\$250
% Porcentaje de Cambio	0.0%	11.1%
Comercial (Control N = 155, DART N = 111)		
1997	\$230,000	\$243,000
2001	\$300,000	\$311,730
Cambio Total	\$70,000	\$68,730
% Porcentaje de Cambio	30.4%	28.3%
Industrial (Control N = 158, DART N = 104)		
1997	\$234,900	\$221,180

2001	\$285,405	\$250,000
Cambio Total	\$50,505	\$28,820
% Cambio Total	21.5%	13.0%

Fuente: Distrito de Valoración del Condado Central de Dallas, calculaciones del autor