

Potencial del Mercado Inmobiliario para Viviendas Unifamiliares en Florida (Fuera del Área Metropolitana de Orlando) 2025-2050

I. Resumen Ejecutivo

Este informe presenta un análisis exhaustivo del potencial del mercado inmobiliario para la construcción y demanda de nuevas viviendas unifamiliares en Florida durante los próximos 20 a 25 años, con un enfoque específico en condados y ciudades fuera del área metropolitana de Orlando (excluyendo Orange, Seminole, Osceola y la mayor parte del condado de Lake). Se identifican áreas geográficas con alto potencial de crecimiento, detallando los impulsores demográficos y económicos, los desarrollos significativos que actúan como catalizadores y la viabilidad de la construcción de viviendas unifamiliares.

Los principales hallazgos indican una demanda robusta y sostenida de viviendas unifamiliares en condados como Polk, Pasco, Volusia, St. Johns, Brevard, Marion y Flagler. Este crecimiento es impulsado por una migración neta positiva continua hacia Florida ¹, una diversificación económica en sectores como la logística, la tecnología, la salud y la manufactura avanzada ³, y desarrollos de infraestructura estratégicos. La relativa asequibilidad de estas áreas en comparación con los grandes centros metropolitanos, combinada con la consolidación del trabajo remoto ¹, está reconfigurando los patrones de asentamiento, favoreciendo a estas zonas periféricas.

Se recomienda a inversores y promotores centrar sus estrategias en áreas con planes de desarrollo comprensivos bien definidos, disponibilidad de suelo urbanizable y un entorno regulatorio predecible, aunque con atención a los crecientes costos de impacto. La infraestructura de soporte y las dinámicas demográficas específicas de cada subregión serán cruciales para el éxito a largo plazo. El aumento del nivel del mar es una consideración a muy largo plazo que podría influir en los patrones de desarrollo, favoreciendo áreas interiores más elevadas.⁷

Clasificación Resumida de Zonas de Alto Potencial (respecto a Orlando):

- **Sur/Suroeste:** Condado de Polk.
- **Oeste/Noroeste:** Condado de Pasco.
- **Noreste:** Condados de Volusia, St. Johns y Flagler.
- **Este:** Condado de Brevard.
- **Norte:** Condado de Marion.

II. Panorama General del Crecimiento en Florida (Fuera de Orlando Metro)

El estado de Florida continúa experimentando una notable expansión demográfica y económica, con dinámicas particulares que favorecen el crecimiento en condados situados fuera de los tradicionales núcleos metropolitanos densamente poblados. Estas tendencias configuran un panorama prometedor para la demanda y construcción de viviendas unifamiliares en dichas áreas durante las próximas dos décadas y media.

Tendencias Demográficas y de Migración a Nivel Estatal que Impactan las Áreas Periféricas

Florida se mantiene como un destino principal para la migración, tanto desde otros estados de EE. UU. como desde el extranjero. En 2023, el estado registró una ganancia neta de aproximadamente 375 nuevos residentes cada día.¹ Aunque esta cifra representa una ligera moderación en comparación con los picos observados inmediatamente después de la pandemia, la afluencia sigue siendo considerable. La Florida Chamber Foundation anticipa que el estado seguirá liderando la nación en migración neta de ingresos en 2025 ², lo que subraya la continua atracción de poder adquisitivo y nuevos hogares.

Un factor crucial para los condados periféricos es la creciente tendencia de migración interna dentro de Florida. Residentes de centros urbanos más consolidados y costosos, como los condados de Miami-Dade y Broward, están optando por trasladarse a condados con un costo de vida más accesible, entre los que se destacan Polk y Pasco.¹ Este movimiento intrarregional es un motor directo de la demanda en las áreas circundantes a Orlando.

Demográficamente, los Millennials (nacidos entre 1981 y 1996) y la Generación Z (nacidos entre 1997 y 2012) están jugando un papel predominante en la migración hacia zonas suburbanas y exurbanas. Estos grupos se sienten atraídos por la mayor asequibilidad y las crecientes oportunidades para convertirse en propietarios de vivienda.¹ En condados como Polk, los Millennials constituyen el grupo demográfico más numeroso entre los nuevos residentes.¹ Esta preferencia demográfica tiene implicaciones directas en las características de las viviendas unifamiliares que se demandarán, tales como la inclusión de espacios para el trabajo remoto, la integración de tecnología doméstica inteligente y el acceso a amenidades comunitarias.

La confluencia de la migración general hacia Florida y el desplazamiento interno hacia áreas más asequibles está generando una presión de demanda de dos niveles sobre los condados periféricos. Si bien esto impulsa la necesidad de nuevas viviendas, también podría acelerar el incremento de los precios en estas áreas, que históricamente han sido más económicas. Si la oferta de nuevas construcciones no logra satisfacer esta creciente demanda, el atractivo de la asequibilidad podría disminuir con el tiempo, presentando un desafío para el crecimiento sostenido.

Visión General de los Impulsores Económicos de Florida y su Descentralización

La economía de Florida ha demostrado una notable resiliencia y crecimiento, superando consistentemente el promedio nacional. Aunque se prevé una normalización hacia un ritmo de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) más sostenible, estimado entre 2.5% y 3.0% para 2025, este sigue siendo un indicador robusto.³ Una economía estatal fuerte es fundamental, ya que proporciona la base para la creación de empleo y fomenta la confianza del consumidor, elementos esenciales para un mercado inmobiliario saludable.

Sectores como el transporte y almacenamiento, las artes, el entretenimiento y la recreación, así como el alojamiento y los servicios de alimentación, han registrado un crecimiento significativo del PIB.² Adicionalmente, el estado se ha fijado la meta ambiciosa de posicionarse entre los diez principales centros de manufactura de Estados Unidos para el año 2030.³ Esta diversificación económica, que va más allá del turismo tradicional, es vital. El desarrollo en manufactura y logística, en particular, tiende a generar empleo en áreas con disponibilidad de terrenos industriales, que a menudo se encuentran fuera de los núcleos urbanos densos y congestionados.

El fenómeno del trabajo remoto continúa siendo un factor influyente. Un porcentaje considerable de los nuevos residentes en los condados de más rápido crecimiento trabajan de manera remota; por ejemplo, un 15% en Polk y un 19% en Volusia.¹ Esta modalidad laboral desvincula la elección de la ubicación de la vivienda de la proximidad física al lugar de empleo, permitiendo a las personas priorizar otros aspectos como el costo de vida, el estilo de vida deseado y el tamaño de la vivienda, lo que frecuentemente favorece a las áreas suburbanas y exurbanas.

La descentralización económica, impulsada por el crecimiento de sectores como la logística y la manufactura, junto con la persistencia del trabajo remoto, está fomentando la aparición de "mini-hubs" económicos en condados que anteriormente eran considerados principalmente residenciales o agrícolas. Este fenómeno no solo atrae población directamente a estos condados, sino que también estimula el desarrollo de servicios y comercios locales, creando un ciclo de crecimiento más

autosuficiente y menos dependiente de la gran metrópoli cercana.

Consideraciones a Largo Plazo

Al proyectar la demanda de viviendas unifamiliares a 20 o 25 años, es imperativo considerar factores que podrían reconfigurar el panorama de desarrollo en Florida.

Uno de los factores más significativos es el **aumento del nivel del mar**. Proyecciones indican que para 2070, Florida podría sumar 12.2 millones de residentes, pero simultáneamente perdería aproximadamente 1.7 millones de acres de tierra debido a la subida de las aguas. Esto podría forzar la reubicación de más de 900,000 personas.⁷ Las tierras de conservación y las áreas agrícolas serían particularmente vulnerables.⁷ Aunque este impacto se materializaría más allá del horizonte de 25 años de este informe, sus implicaciones tempranas podrían comenzar a sentirse hacia el final del período de análisis, redirigiendo la población y el desarrollo hacia condados interiores más elevados y seguros, lo que podría beneficiar a ciertas áreas al oeste y norte de Orlando, mientras que representa un riesgo considerable para las zonas costeras al este.

La consolidación de las **tendencias de trabajo remoto** es otro elemento transformador. La capacidad de trabajar desde cualquier lugar está permitiendo a una porción creciente de la fuerza laboral elegir su lugar de residencia basándose en preferencias de estilo de vida y consideraciones de asequibilidad, en lugar de la proximidad a un centro de empleo físico.¹ Esta flexibilidad es un motor clave para el crecimiento de los condados periféricos, ya que los compradores pueden acceder a viviendas unifamiliares más grandes y asequibles de lo que encontrarían en los núcleos metropolitanos.

La **asequibilidad de la vivienda** sigue siendo una preocupación central en todo el estado.³ Si bien los condados periféricos ofrecen actualmente una ventaja en este aspecto, el aumento de la demanda, si no se acompaña de una oferta suficiente, podría erosionar esta ventaja con el tiempo.² Mantener un equilibrio entre el crecimiento y la preservación de la asequibilidad será un desafío fundamental para la viabilidad a largo plazo de la construcción de nuevas viviendas unifamiliares en estas áreas emergentes.

La interacción de estos factores a largo plazo –el aumento del nivel del mar que afecta las zonas costeras, la flexibilidad que ofrece el trabajo remoto y la búsqueda continua de viviendas asequibles– podría generar una concentración aún mayor de la demanda futura en condados interiores y periféricos que estén bien planificados. Estas áreas necesitarán ofrecer no solo seguridad frente a los riesgos climáticos, sino

también una alta calidad de vida y conectividad. Esto, a su vez, podría intensificar la competencia por el suelo urbanizable en estas zonas identificadas como seguras y deseables, requiriendo una planificación territorial y de infraestructuras aún más estratégica por parte de las autoridades locales.

III. Análisis Detallado de Condados con Alto Potencial de Crecimiento (Excluyendo Orlando Metro)

A continuación, se presenta un análisis detallado de los condados identificados con alto potencial para la demanda y construcción de viviendas unifamiliares fuera del área metropolitana de Orlando.

A. Condado de Polk

- **Ubicación Relativa a Orlando:** Sur/Suroeste.
- 1. Proyecciones de Crecimiento Poblacional (2025-2050):
El condado de Polk se ha destacado como líder en crecimiento numérico de población en Florida desde el año 2020.¹¹ Las proyecciones del Bureau of Economic and Business Research (BEBR) de la Universidad de Florida, publicadas en 2024, indican una continuación de esta tendencia expansiva. La población estimada para el 1 de abril de 2024 era de 837,499 habitantes.¹¹ Mirando hacia el futuro, las proyecciones medias del BEBR para el condado de Polk son las siguientes ¹¹:
 - 2030: 908,200 habitantes
 - 2040: 1,022,000 habitantes
 - 2050: 1,103,400 habitantes Estas cifras, incluso en el escenario medio, representan un aumento de casi 300,000 personas para 2050 en comparación con las estimaciones de 2023.

Las principales causas de este crecimiento son una fuerte migración neta, posicionando a Polk como el principal destino de reubicación dentro de Florida, con una ganancia neta de casi 18,600 nuevos residentes en un año reciente.¹ Esta migración está notablemente dominada por la generación Millennial ¹, un grupo demográfico en plena etapa de formación de hogares y adquisición de primeras viviendas. Además de la migración interna, Polk atrae a residentes de otros estados, como Nueva York y Nueva Jersey.¹ El crecimiento natural también contribuye, aunque en menor medida que la migración. Este patrón de crecimiento poblacional sostenido y significativo es un indicador claro de una demanda robusta y continua de nuevas viviendas unifamiliares. El liderazgo del condado de Polk en crecimiento numérico y la notable afluencia de Millennials sugieren una transformación. El condado está evolucionando de ser percibido como un área de paso o una zona satélite de Orlando y Tampa, a consolidarse como un centro económico y residencial con identidad propia. Esta transición

exigirá una planificación proactiva en términos de infraestructura y servicios públicos para mantener la calidad de vida que atrae a estos nuevos residentes y para gestionar el crecimiento de manera sostenible, un aspecto que la iniciativa "Polk Prosper 2050" busca abordar.¹³

- 2. Impulsores Económicos Clave y Perspectivas de Empleo:

La economía del condado de Polk, aunque históricamente anclada en sectores tradicionales como los cítricos, la ganadería, la agricultura y la minería, ha logrado una diversificación significativa.⁴ Los sectores identificados como de alto crecimiento incluyen la atención médica, la manufactura, la tecnología de la información, la logística y el turismo.⁴ Su ubicación estratégica en el corazón del corredor I-4, entre Tampa y Orlando, lo convierte en un nodo logístico ideal, con acceso a más de 11 millones de personas en un radio de 100 millas.⁴

Proyectos específicos como el Central Florida Innovation District, un área de uso mixto de 3,000 acres que busca conectar universidades, instituciones establecidas y nuevas empresas ²⁰, y la continua presencia y expansión de la sede de tecnología de la información de Publix Super Markets ²¹, son ejemplos de este dinamismo. Se espera que el crecimiento del empleo en Polk continúe, en línea con las proyecciones estatales de la Florida Chamber Foundation (1-1.25% anual para el estado) y siendo Polk uno de los diez condados que concentrarán más del 80% del crecimiento de Florida en los próximos cinco años.²

Una base económica diversificada y en expansión es fundamental para atraer y retener población, lo que, a su vez, impulsa la demanda de viviendas. La fortaleza en logística y manufactura, sectores que a menudo requieren grandes extensiones de terreno, se alinea bien con la disponibilidad de suelo en Polk. El crecimiento en estos sectores, particularmente en la manufactura avanzada, probablemente generará una demanda de viviendas unifamiliares para una fuerza laboral variada, desde personal de producción hasta directivos e ingenieros. Esto sugiere la necesidad de una oferta diversa de tipologías y rangos de precios en viviendas unifamiliares, más allá de los modelos básicos de entrada.

- 3. Desarrollos Significativos en Curso y Planificados:

El condado de Polk está experimentando una actividad de desarrollo considerable en múltiples frentes:

- **Residencial:** Actualmente, existen 169 comunidades de nuevas viviendas en el condado, con una fuerte presencia de constructores nacionales como Meritage Homes, KB Home y Lennar.²² Entre los desarrollos destacados se encuentran Landings at Lake Mabel Loop, Peace Creek Reserve, Villamar, The Grove at Stuart Crossing y Wynnstone, esta última una comunidad planificada maestramente en Haines City.²² Alico Inc. también ha identificado "Saddlebag Grove" como un activo estratégico para el desarrollo en Polk ²⁵, aunque la

información disponible se centra más en propiedades individuales dentro de un resort existente que en un nuevo desarrollo a gran escala por parte de Alico en esos documentos.²⁷

- **Comercial/Industrial:** Se están desarrollando importantes parques logísticos como Apex Logistics at Lakeland, que ofrecerá 202,000 pies cuadrados de espacio de Clase A con una finalización prevista para el primer trimestre de 2026²⁹, y el Hamilton Logistics Center, con 317,896 pies cuadrados distribuidos en dos edificios, cuya entrega se espera para el primer trimestre de 2025.³⁰ Además, la expansión de la sede de TI de Publix²¹ y la Fase 2 del Florida Crossroads Commerce Park³¹ contribuirán significativamente al inventario comercial e industrial.
- **Infraestructura:** El Plan de Inversión Comunitaria (CIP) del condado para el período fiscal 2024-2028 contempla una inversión superior a \$1.2 mil millones en cinco años. Este plan aborda mejoras cruciales en carreteras, incluyendo proyectos en Lake Wilson Road, West Pipkin Road, County Road 557, el paso elevado de FDC Grove Road/North Ridge Trail sobre la I-4, y Marigold Avenue. También se incluyen expansiones significativas en servicios públicos, como la planta de tratamiento de aguas residuales del noreste y mejoras en la infraestructura de servicios públicos a lo largo de Ernie Caldwell Boulevard.³² Adicionalmente, se están realizando mejoras importantes en el corredor de la I-4, como la adición de carriles desde la US 27 en Polk hasta World Drive en el condado de Osceola.³⁴

La proliferación de comunidades residenciales planificadas y en construcción es un claro indicativo de la fuerte demanda actual y de la confianza de los constructores en el futuro del mercado de Polk. Los desarrollos industriales y logísticos son vitales para la creación de empleo, que a su vez atrae a nuevos residentes. Las inversiones masivas en infraestructura son indispensables para sostener este crecimiento y asegurar la viabilidad a largo plazo de las nuevas comunidades de viviendas unifamiliares. La concentración de desarrollos logísticos a lo largo del corredor I-4 y las mejoras viales asociadas probablemente generarán submercados de vivienda unifamiliar muy específicos y localizados, orientados a los empleados de estos nuevos centros de empleo. Esto presenta oportunidades para desarrollos que enfatizan la proximidad al trabajo y una buena conectividad vial. No obstante, también plantea la necesidad de una planificación cuidadosa para mitigar posibles problemas de tráfico y calidad del aire, idealmente mediante un enfoque de uso mixto y la consideración de opciones de transporte alternativas.

- **4. Viabilidad para Vivienda Unifamiliar:**

- **Disponibilidad de Suelo Apto:** El Plan Comprensivo del Condado de Polk, actualmente en proceso de actualización bajo la iniciativa "Polk Prosper

2050" ¹³, junto con el Mapa de Uso Futuro del Suelo (FLUM) existente, son los documentos rectores para el desarrollo territorial. Estos documentos están disponibles a través de Municode ¹⁹ y las herramientas GIS del condado. ³⁷ El FLUM del condado y los planes de ciudades como Lakeland ⁴² y Lake Wales ⁴³ designan áreas específicas para desarrollo residencial. Lake Wales, por ejemplo, prioriza el uso futuro del suelo para residencial de baja densidad (47.12%). ⁴³ Además, existen numerosos listados de terrenos disponibles para desarrollo residencial en plataformas como Zillow. ⁴⁴ La existencia de un plan comprensivo en actualización y mapas FLUM accesibles es fundamental para que los promotores identifiquen suelo con zonificación apropiada o con potencial para ello.

○ **Factores que Afectan la Construcción:**

- **Costos:** Las tarifas de permisos de construcción en el condado de Polk se establecen en la Resolución 17-025. ⁴⁵ Un permiso combinado para una nueva vivienda unifamiliar tiene un costo de \$0.30 por pie cuadrado bajo techo. Las tarifas de impacto son un componente significativo y están programadas para aumentar. Para una vivienda unifamiliar en la Zona A, se proyecta que las tarifas de impacto totales (que cubren educación, parques, bomberos, etc.) aumenten de \$13,365 en julio de 2024 a \$15,792 en enero de 2025, y podrían alcanzar los \$20,112 para enero de 2027. ⁴⁶
- **Regulaciones:** El Código de Desarrollo de Suelo (LDC) de Polk County ¹⁷ rige todos los aspectos del desarrollo, incluyendo estándares para zonificación residencial, desarrollos planificados y la crucial protección ambiental. Este código se actualiza bianualmente. ¹⁷ Las regulaciones ambientales son exhaustivas, con un enfoque en la protección de humedales, llanuras de inundación y otros recursos naturales sensibles. ¹⁷
- **Oportunidades:** La alta demanda sostenida y el vigoroso crecimiento poblacional presentan una clara oportunidad de mercado. La disponibilidad de grandes extensiones de tierra, en comparación con condados más densamente urbanizados, sigue siendo una ventaja competitiva. La visión del plan "Polk Prosper 2050" ¹⁵ de concentrar el crecimiento futuro en áreas urbanas existentes y preservar las zonas rurales podría canalizar el desarrollo de viviendas unifamiliares hacia áreas específicas con infraestructura ya planificada o en desarrollo.

Comprender la estructura de costos, especialmente las crecientes tarifas de impacto, y el marco regulatorio es vital para evaluar la viabilidad financiera de los proyectos de viviendas unifamiliares. El aumento programado y sustancial de las tarifas de impacto en Polk County ⁴⁶, aunque destinado a financiar la infraestructura necesaria para el crecimiento, podría ejercer presión sobre la asequibilidad de las nuevas viviendas

unifamiliares. Esto podría, paradójicamente, afectar una de las principales razones de la migración hacia Polk. Los promotores podrían necesitar explorar diseños de viviendas más eficientes en costos o buscar modelos de asociación público-privada para mitigar estos costos y mantener los precios de las viviendas dentro del alcance del mercado objetivo, compuesto en gran medida por Millennials y familias jóvenes. Existe una tensión inherente entre la necesidad de financiar el crecimiento y el imperativo de mantener la asequibilidad, lo que representa un desafío estratégico tanto para la administración del condado como para los actores del sector privado.

Tabla III.A.1: Factores de Viabilidad para Vivienda Unifamiliar en Polk County

Factor	Datos/Observaciones Específicas de Polk County	Fuentes Clave
Disponibilidad de Suelo	Plan Comprensivo "Polk Prosper 2050" en actualización; FLUM designa áreas residenciales; Priorización de baja densidad en algunas ciudades (ej. Lake Wales 47.12%).	13
Zonificación Predominante para SFH	Diversas categorías residenciales (Baja, Media, Alta densidad) y distritos agrícolas/rurales que permiten SFH en lotes grandes.	51
Tarifas de Impacto Estimadas por Unidad SFH (Zona A)	Julio 2024: \$13,365 Enero 2025: \$15,792 Enero 2026: \$18,027 Enero 2027: \$20,112	46
Costos de Permisos de Construcción (SFH nueva)	\$0.30 por pie cuadrado bajo techo (combinado)	45
Proceso de Permisos	Gestionado por la División de Desarrollo de Suelo; LDC actualizado bianualmente.	17
Consideraciones	Protección de humedales, llanuras de inundación, Green	15

Ambientales Clave	Swamp, Lake Wales Ridge.	
-------------------	--------------------------	--

B. Condado de Pasco

- **Ubicación Relativa a Orlando:** Oeste/Noroeste.
- 1. Proyecciones de Crecimiento Poblacional (2025-2050):
El condado de Pasco ha demostrado un crecimiento poblacional robusto y constante. Entre 2010 y 2022, su población aumentó un 30.8%, con un crecimiento anual promedio del 2.3%.⁵⁷ Más recientemente, entre 2022 y 2023, la población creció un 3.43%.⁵⁸ Las estimaciones de BEBR para el 1 de abril de 2023 situaban la población en 639,316 habitantes.¹² Las proyecciones medias de BEBR (publicadas en 2024) para el condado de Pasco son las siguientes ⁵⁹:
 - 2025: 663,700 habitantes
 - 2030: 718,200 habitantes
 - 2035: 757,100 habitantes
 - 2040: 784,100 habitantes
 - 2045: 803,400 habitantes ⁵⁹
 - 2050: 818,000 habitantes

Este crecimiento es impulsado fundamentalmente por la migración, tanto desde áreas más costosas dentro de Florida como desde otros estados.¹ Los Millennials son un componente demográfico clave de esta afluencia, atraídos por las oportunidades de empleo y una alta calidad de vida.¹ En 2023, el 11.7% de los residentes del condado habían nacido fuera de los Estados Unidos, y se ha observado un crecimiento significativo en la población hispana/latina.⁵⁷ Esta diversidad en el origen de los nuevos residentes sugiere una demanda variada de tipos y estilos de vivienda.El rápido crecimiento y la creciente diversificación étnica y demográfica en Pasco implican que la demanda de viviendas unifamiliares no será uniforme. Se requerirá una variedad de tamaños, diseños arquitectónicos y rangos de precios para satisfacer las necesidades de diferentes grupos culturales, etapas de la vida y niveles de ingresos, incluyendo potencialmente una mayor demanda de viviendas multigeneracionales o con unidades accesorias (ADUs), una tendencia que el condado ha comenzado a abordar mediante enmiendas al LDC.⁶⁰
- 2. Impulsores Económicos Clave y Perspectivas de Empleo:
El condado de Pasco ha cultivado una economía dinámica y diversificada, con un fuerte enfoque en industrias de alto valor. Los sectores clave que impulsan su crecimiento incluyen las ciencias de la vida y la tecnología médica, la manufactura avanzada, los servicios empresariales y profesionales, la alta tecnología, el sector aeroespacial/aviación/defensa, y la logística y distribución.⁵ El sector de ciencias de la vida ha experimentado un crecimiento notable del 44.5% en los últimos cinco años, con una proyección de 15,000 nuevos empleos en la próxima década,

en gran parte gracias al desarrollo del nuevo campus de 775 acres de Moffitt Cancer Center, conocido como Speros FL.⁵ La manufactura avanzada cuenta con más de 350 empresas y ha crecido un 12.27% en cinco años, mientras que los servicios empresariales y profesionales crecen a casi un 4% anual, liderando el área metropolitana de Tampa en este aspecto.⁵

La estrategia de desarrollo económico del condado, liderada por el Pasco Economic Development Council (Pasco EDC), está alineada con el Plan Estratégico del Condado de Pasco 2025-2030, que prioriza la creación de una comunidad próspera, la mejora de la calidad de vida y el impulso del crecimiento económico sostenible.⁶³ Se espera una robusta creación de empleo en estos sectores objetivo.

El enfoque en industrias de alto crecimiento y que suelen ofrecer salarios competitivos, como las ciencias de la vida y la alta tecnología, atraerá a una fuerza laboral calificada, lo que a su vez impulsará la demanda de viviendas unifamiliares de mayor calidad y, potencialmente, de mayor precio. La creación del "Corredor de Ciencias de la Vida" de Pasco, con Speros FL (Moffitt) como ancla ⁶¹, tiene el potencial de generar un ecosistema de empresas biotecnológicas, proveedores y servicios de apoyo. Este clúster no solo crea empleos directos, sino que también estimula la demanda de espacio comercial y, de manera crucial para este informe, de viviendas unifamiliares para los profesionales y sus familias que se trasladen al área, generando una demanda específica en las zonas circundantes a este corredor.

- 3. Desarrollos Significativos en Curso y Planificados:

Pasco County es escenario de numerosos desarrollos a gran escala:

- **Residencial:** Destacan las comunidades planificadas maestramente (MPCs) de gran envergadura. **Angeline**, un desarrollo de 6,200 acres, está concebido como una ciudad que integra innovación, naturaleza y salud, e incluirá una granja residencial, el futuro campus de Moffitt (Speros FL), un futuro centro urbano con una laguna artificial (Metro Lagoon), 3,600 acres de espacios verdes y hasta 100 millas de senderos.⁶⁵ **Mirada**, otra MPC significativa, contará con una laguna artificial de más de 15 acres y tiene planes para 5,000 viviendas.⁶⁹ Otras MPCs notables que contribuyen al inventario de viviendas son Abbott Park, Avalon Park West, Estancia at Wiregrass, Lake Jovita Golf & Country Club y Seven Oaks.⁶⁹
- **Comercial/Industrial:** El proyecto más transformador es el campus de 775 acres de Moffitt Cancer Center (Speros FL) dentro de Angeline, que se espera sea un catalizador económico masivo.⁶¹ El Pasco EDC ha facilitado recientemente proyectos que resultaron en la creación de más de 1,100 nuevos empleos y una inversión superior a los \$360 millones.⁷⁴

- **Infraestructura:** El Programa de Mejoras de Capital (CIP) del condado ⁷⁵ y el Plan de Transporte a Largo Plazo (LRTP) "Innovate Pasco" hasta 2050 ⁸¹ contemplan inversiones sustanciales en nuevas carreteras, mejoras de las existentes, puentes, aceras y senderos multiuso, así como en servicios públicos y parques. Actualmente se están realizando estudios para la extensión de Rangeland Boulevard y Bud Bexley Parkway.⁷⁷

La escala y el enfoque en amenidades de estilo resort de las MPCs de Pasco, como las lagunas artificiales, extensos sistemas de senderos y granjas comunitarias ⁶⁵, indican una competencia entre los promotores por ofrecer no solo viviendas, sino "estilos de vida" completos. Esta tendencia podría elevar las expectativas de los compradores de viviendas unifamiliares en todo el condado, presionando a los desarrollos más pequeños o más antiguos para que también mejoren sus ofertas de amenidades o se enfoquen en nichos de mercado diferentes, como una mayor asequibilidad con menos lujos, para seguir siendo competitivos.

- **4. Viabilidad para Vivienda Unifamiliar:**

- **Disponibilidad de Suelo Apto:** El Plan Comprensivo de Pasco County, cuya actualización "Pasco 2050" está en curso ⁸², y el Mapa de Uso Futuro del Suelo (FLUM) 2025 ⁸² son los instrumentos clave que guían el uso del suelo. Los datos GIS para el FLUM 2025 están disponibles para su descarga.⁸⁸ El FLUM actual incluye diversas clasificaciones residenciales (RES-1, RES-3, RES-6, etc.) y distritos como Agrícola/Rural (AG/R).⁸⁹ Existen listados de terrenos residenciales disponibles en plataformas comerciales.⁹⁴ La actualización del Plan Comprensivo a "Pasco 2050" definirá las futuras áreas de crecimiento prioritarias.
- **Factores que Afectan la Construcción:**
 - **Costos:** Las tarifas de permisos de construcción para viviendas unifamiliares se sitúan en \$0.40 por pie cuadrado (con un mínimo de \$200).⁹⁶ Las tarifas de impacto son aplicables para ampliaciones de área habitable y nueva construcción comercial.⁹⁷ El condado de Pasco aplica diversas tarifas de impacto, incluyendo parques y recreación (cuyas tarifas fueron incrementadas en 2023 más allá de las limitaciones de aumento gradual debido a circunstancias extraordinarias ⁹⁸), bibliotecas, bomberos y rescate (con propuestas de aumento debido al crecimiento poblacional y los costos de construcción ¹⁰⁰), movilidad ⁸⁴ y escuelas. Adicionalmente, se aplican tarifas de conexión de agua y aguas residuales, con un plan de aumento gradual hasta 2025.¹⁰¹
 - **Regulaciones:** El Código de Desarrollo de Suelo (LDC) de Pasco County ⁶⁰ implementa el Plan Comprensivo. Las regulaciones ambientales son un aspecto central, abordando la protección de humedales (con un sistema

de clasificación en Categorías I, II y III que conllevan diferentes niveles de protección; la Categoría I es la más restrictiva, incluyendo un buffer de 25 pies ¹¹⁴), corredores ecológicos y especies protegidas. ¹¹⁴ El programa ELAMP (Environmental Lands Acquisition and Management Program) se dedica a la adquisición de tierras ambientalmente sensibles para su conservación. ¹¹⁵

- **Oportunidades:** El crecimiento demográfico y económico sostenido, junto con el desarrollo de grandes MPCs, señalan un mercado fuerte y con potencial a largo plazo. El programa de reducción de tarifas de movilidad para pequeñas empresas locales ¹⁰³ podría, además, estimular el desarrollo comercial de apoyo a las nuevas comunidades residenciales.

Las tarifas de impacto combinadas pueden ser sustanciales y deben ser cuidadosamente calculadas por los promotores. Las regulaciones ambientales, especialmente en relación con los humedales, son una consideración primordial en la selección y planificación de sitios. La política del condado de Pasco de proteger rigurosamente los humedales de Categoría I y sus zonas de amortiguamiento ¹¹⁴, si bien es ambientalmente responsable, podría limitar la cantidad de tierra efectivamente urbanizable en ciertas áreas. Esto podría intensificar la competencia y elevar el costo de las parcelas que son adecuadas para el desarrollo de viviendas unifamiliares, empujando a los promotores a buscar soluciones de diseño más innovadoras o a enfocarse en el redesarrollo de terrenos subutilizados.

Tabla III.B.1: Factores de Viabilidad para Vivienda Unifamiliar en Pasco County

Factor	Datos/Observaciones Específicas de Pasco County	Fuentes Clave
Disponibilidad de Suelo	Plan Comprensivo "Pasco 2050" en actualización; FLUM 2025 y datos GIS disponibles. Clasificaciones RES-1, AG/R, etc.	60
Zonificación Predominante para SFH	Múltiples distritos residenciales y agrícolas/rurales que permiten SFH con diversas densidades.	89
Tarifas de Impacto Consolidadas Estimadas	Varían significativamente según tipo y ubicación;	84

por Unidad SFH (2025)	incluyen Movilidad, Parques y Recreación (aumentadas), Escuelas, Bomberos, Bibliotecas. Requieren cálculo detallado por proyecto.	
Regulaciones Ambientales Clave	Estricta protección de humedales (Categoría I con buffer de 25 pies), corredores ecológicos, programa ELAMP.	60
Proceso de Permisos	Gestionado por Planificación y Desarrollo; LDC y Plan Comprensivo son los documentos clave.	82

C. Condado de Volusia

- **Ubicación Relativa a Orlando:** Noreste.
- 1. Proyecciones de Crecimiento Poblacional (2025-2050):
El condado de Volusia ha experimentado un crecimiento poblacional constante, con un aumento del 17.1% entre 2010 y 2022, lo que representa un promedio anual del 1.3%.¹¹⁸ La población estimada para el 1 de abril de 2023 era de 579,764 habitantes, y para 2023, Data USA reportó 568,229 con una tasa de crecimiento interanual del 1.74%.¹¹⁹ Las proyecciones medias del BEBR (publicadas en 2024) para el condado de Volusia son las siguientes 120:
 - 2025: 591,100 habitantes
 - 2030: 619,800 habitantes
 - 2035: 638,900 habitantes
 - 2040: 650,900 habitantes
 - 2045: 657,000 habitantes
 - 2050: 658,800 habitantes

La migración neta es un factor importante, con 16,800 nuevos residentes netos en un año reciente, siendo los Baby Boomers el grupo demográfico predominante entre los recién llegados.¹ La asequibilidad de ciudades costeras como Daytona Beach contribuye a este atractivo.¹ También se ha observado un crecimiento significativo en la población hispana/latina ¹¹⁸, y en 2023, el 8.49% de los residentes habían nacido fuera de Estados Unidos.¹¹⁹ Aunque las proyecciones medias de BEBR sugieren un crecimiento más moderado a largo plazo en comparación con condados como Polk o Pasco, la expansión sigue siendo constante. La demografía de los migrantes, con una fuerte presencia de Baby

Boomers, podría indicar una demanda particular de viviendas unifamiliares adaptadas a sus necesidades, como diseños de una sola planta, bajo mantenimiento y acceso a servicios de salud y recreación, ejemplificado por comunidades como Latitude Margaritaville.¹²¹ Esta predominancia de Baby Boomers sugiere que el mercado de viviendas unifamiliares en Volusia debería considerar fuertemente características de "envejecer en el lugar", accesibilidad y proximidad a servicios médicos y de ocio pasivo, complementando la oferta de comunidades activas para adultos.

- 2. Impulsores Económicos Clave y Perspectivas de Empleo:

La estrategia de desarrollo económico del condado de Volusia está encabezada por TeamVolusia EDC, a través de su plan estratégico "TeamVolusia 2030".¹²⁵

Este plan identifica siete sectores objetivo clave: manufactura avanzada, aeroespacial/aviación, sedes corporativas/regionales, finanzas/seguros, tecnología de la información, ciencias de la vida y logística.¹²⁵

El condado ya cuenta con una base sólida, con más de 470 empresas manufactureras.¹²⁶ La proximidad a la Embry-Riddle Aeronautical University es un activo importante para el sector de aviación y aeroespacial.¹²⁶ Además, Volusia goza de una excelente conectividad gracias a su fácil acceso a múltiples autopistas interestatales y puertos.¹²⁶ La estrategia de diversificación hacia sectores de alta tecnología y valor agregado es crucial para el crecimiento económico a largo plazo y la creación de empleos bien remunerados, lo que, a su vez, sostiene la demanda de viviendas.

El enfoque en sectores como aeroespacial/aviación y sedes corporativas podría atraer una fuerza laboral altamente educada y con mayores ingresos. Esto, combinado con la continua afluencia de jubilados con ahorros, podría dar lugar a un mercado de viviendas unifamiliares segmentado. Por un lado, habría demanda de viviendas familiares más grandes y modernas para profesionales activos y, por otro, de viviendas más pequeñas y de bajo mantenimiento para jubilados, cada grupo con diferentes preferencias de precio y características.

- 3. Desarrollos Significativos en Curso y Planificados:

Volusia County es testigo de importantes proyectos de desarrollo que moldearán su futuro:

- **Residenciales:**

- **Deering Park:** Este es un proyecto masivo de uso mixto que abarca más de 70,000 acres entre los condados de Volusia y Brevard. La porción correspondiente a New Smyrna Beach (en Volusia) comprende aproximadamente 1,600 acres y tiene previsto desarrollar 2,100 unidades de vivienda (unifamiliares, adosadas y apartamentos) junto con 6 millones de pies cuadrados de espacio comercial e industrial. Su desarrollo se extenderá durante varias décadas, con una primera fase ya iniciada en

Edgewater.¹²⁷ Es importante destacar que la construcción de viviendas en la sección de New Smyrna Beach se pospondrá hasta que se establezca la base no residencial para generar ingresos fiscales.¹²⁷

- **Latitude Margaritaville Daytona Beach:** Esta comunidad para adultos activos (55+) tiene planificadas 3,900 viviendas y se encuentra construida en un 95%. Recientemente se han expandido las amenidades de su Town Center y se ha abierto la última fase de venta de lotes.¹²¹
- **The Preserve at LPGA:** Una subdivisión de Lennar Homes, actualmente con un 85% de avance en su construcción.¹²³
- **Synergy Project (Deltona):** Un desarrollo de uso mixto en 36.46 acres, cercano a las instalaciones de Amazon, que incluirá industria ligera, apartamentos, espacios comerciales y oficinas.¹³¹
- **Comerciales/Industriales:** Deering Park destinará una parte significativa de sus 6 millones de pies cuadrados en New Smyrna Beach a usos comerciales e industriales.¹²⁷ El proyecto Synergy en Deltona también contribuirá al inventario comercial e industrial.¹³¹
- **Infraestructura:** El desarrollo de Deering Park conllevará mejoras viales en la SR 442 y la extensión de Williamson Boulevard.¹²⁸ El Condado de Volusia ha aprobado \$133.5 millones en fondos federales para mejoras en la gestión de aguas pluviales y la mitigación de inundaciones, un aspecto crítico para la región.¹³² Se están llevando a cabo discusiones sobre una posible parada de camiones en terrenos de propiedad municipal y mejoras en corredores viales importantes como LPGA Boulevard, Atlantic Avenue y Mason Avenue.¹²³ También se contempla una posible expansión del servicio de tren de cercanías SunRail.¹²⁷

Deering Park se perfila como un proyecto transformador a muy largo plazo que redefinirá significativamente el paisaje de desarrollo en el sureste de Volusia. Su magnitud y el extenso plazo de ejecución, junto con el fuerte enfoque en la conservación (46,000 acres de los 70,000 totales)¹²⁷, podrían establecer un nuevo paradigma para el desarrollo a gran escala en la región. Este modelo, donde la integración ambiental y la creación de comunidades autosuficientes son primordiales, podría influir en las expectativas para futuros proyectos y en las políticas de planificación del condado, promoviendo un crecimiento más sostenible, aunque potencialmente más complejo y costoso de implementar en sus fases iniciales.

- **4. Viabilidad para Vivienda Unifamiliar:**

- **Disponibilidad de Suelo Apto:** El Plan Comprensivo del Condado de Volusia¹³³ y su Mapa de Uso Futuro del Suelo (FLUM)¹³⁴ son los documentos rectores para el uso del suelo. El FLUM es accesible a través del Mapa Interactivo GRM del condado.¹³⁸ Las clasificaciones de zonificación para áreas residenciales

unifamiliares incluyen R-1, R-2, R-5 y R-9, cada una con diferentes densidades y tamaños mínimos de lote.¹³⁹ Por ejemplo, la zonificación R-1 permite un mínimo de 20,000 pies cuadrados por lote, mientras que R-5 permite un mínimo de 5,000 pies cuadrados.¹³⁹ También existen designaciones rurales como Rural (R) y Agrícola Rural (RA) que permiten viviendas unifamiliares en lotes de mayor extensión.¹³⁹ Es importante notar que en algunas ciudades incorporadas dentro del condado, como South Daytona, la disponibilidad de tierra vacante adecuada para nuevas viviendas unifamiliares es limitada.¹⁴⁰

- **Factores que Afectan la Construcción:**

- **Costos:** Las tarifas de desarrollo en ciudades como Deltona incluyen costos de revisión de desarrollo de terrenos para residencias unifamiliares (entre \$160 y \$325, más honorarios de consultoría).¹⁴¹ Las tarifas de impacto del condado de Volusia cubren transporte, educación, parques, servicios médicos de emergencia (EMS) y bomberos/rescate.⁴¹ A modo de ejemplo, la tarifa de impacto de transporte para una vivienda unifamiliar de menos de 1,200 pies cuadrados es de \$485.60.⁴¹
- **Regulaciones:** El Código de Desarrollo de Suelo del Condado de Volusia (Capítulo 72)¹⁴³ y las regulaciones específicas de cada ciudad (por ejemplo, South Daytona¹⁴⁰) rigen el desarrollo. Las normativas ambientales son un componente clave, abordando la protección de humedales, la gestión de aguas pluviales y la remoción de árboles.¹⁴³
- **Oportunidades:** Proyectos a gran escala como Deering Park ofrecen oportunidades significativas a largo plazo. El mercado de adultos activos sigue mostrando una fuerte demanda, como lo demuestra el éxito de Latitude Margaritaville. La estrategia de diversificación económica del condado podría generar una demanda adicional de viviendas para la nueva fuerza laboral.

Las tarifas de impacto en Volusia parecen ser, en algunas categorías, más bajas en comparación con otros condados analizados como Polk o Pasco, lo que podría representar un factor de atracción para los promotores. No obstante, la disponibilidad de suelo en ubicaciones deseables y sin restricciones ambientales podría ser un desafío mayor. La combinación de una población envejecida existente, una continua afluencia de jubilados y el desarrollo de sectores económicos que atraen a profesionales más jóvenes podría generar una tensión en el tipo de servicios comunitarios y de salud necesarios. Esto podría influir en la planificación de nuevas comunidades unifamiliares, que idealmente deberían integrar o estar cerca de una gama más amplia de instalaciones para satisfacer las necesidades de ambos grupos demográficos.

Tabla III.C.1: Factores de Viabilidad para Vivienda Unifamiliar en Volusia County

Factor	Datos/Observaciones Específicas de Volusia County	Fuentes Clave
Disponibilidad de Suelo	FLUM accesible vía GRM Interactive Map; clasificaciones de zonificación R-1, R-2, R-5, R-9, Rural, Agrícola Rural. Escasez en algunas ciudades.	133
Zonificación Predominante para SFH	R-1 (mín. 20,000 pies ² lote), R-5 (mín. 5,000 pies ² lote), Rural (lotes grandes).	139
Tarifas de Impacto Estimadas por Unidad SFH (ej. <1,200 pies²)	Transporte: \$485.60. Otras tarifas aplican para educación, parques, EMS, bomberos.	41
Regulaciones Ambientales Clave	Protección de humedales, gestión de aguas pluviales, remoción de árboles, regulaciones costeras.	143
Proceso de Permisos	Gestionado por Crecimiento y Gestión de Recursos; LDC Cap. 72.	134

D. Condado de St. Johns

- **Ubicación Relativa a Orlando:** Noreste (más distante que Volusia, pero notable por su excepcional tasa de crecimiento).
- 1. **Proyecciones de Crecimiento Poblacional (2025-2050):**
El condado de St. Johns ha sido uno de los de más rápido crecimiento en Florida y en la nación. Aunque el ritmo explosivo de los años 2021-2022 ha mostrado una ligera moderación, el crecimiento sigue siendo muy significativo. En 2024, la población del condado aumentó en 11,600 personas.¹⁴⁵ Las estimaciones del Censo de EE. UU. sitúan la población actual alrededor de los 330,000 habitantes, y algunos demógrafos proyectan que esta cifra podría duplicarse para el año

2050.145 Las proyecciones medias del BEBR (publicadas en 2024) para el condado de St. Johns son las siguientes 120:

- 2023 (Estimado BEBR): 320,110 ¹²
- 2025: 343,200 habitantes
- 2030: 396,900 habitantes
- 2035: 440,300 habitantes
- 2040: 476,000 habitantes
- 2045: 505,800 habitantes
- 2050: 531,400 habitantes

La principal causa de este crecimiento es una fuerte migración neta.¹ El condado atrae a un flujo considerable de Millennials y Gen Z, así como a trabajadores remotos. Los factores de atracción incluyen un costo de vida comparativamente más bajo (en relación con otros estados de origen de los migrantes), un crecimiento robusto del empleo, una escena de entretenimiento en desarrollo y un entorno fiscal favorable.¹ Un dato revelador es que más del 65% de los recién llegados se convierten en propietarios de vivienda poco después de su llegada.¹ La proyección de una posible duplicación de la población para 2050 implica una necesidad masiva y continua de nuevas viviendas, incluidas las unifamiliares. No obstante, esta rápida tasa de crecimiento ejerce una presión considerable sobre la infraestructura existente, como carreteras, escuelas y servicios públicos. La capacidad del condado para gestionar este crecimiento de manera efectiva, tal como se describe en su Plan Estratégico 2024-2029 ¹⁴⁷ y en la actual actualización de su Plan Comprensivo ¹⁴⁸, será fundamental para mantener la alta calidad de vida que atrae a los nuevos residentes. Existe la preocupación de que, si se utilizan las proyecciones de crecimiento medio, el condado podría enfrentar un "déficit de tierra" urbanizable ¹⁴⁹, lo que subraya la importancia de una planificación cuidadosa.

- 2. Impulsores Económicos Clave y Perspectivas de Empleo:

El Plan Estratégico 2024-2029 del Condado de St. Johns pone un fuerte énfasis en la prosperidad económica, el desarrollo de infraestructura y la conservación mejorada.¹⁴⁷ Aunque los documentos disponibles no detallan las industrias específicas con el mismo nivel de granularidad que para otros condados, el notable crecimiento poblacional y la afluencia de trabajadores remotos y familias jóvenes sugieren una demanda creciente y robusta en servicios locales, educación, atención médica y comercio minorista. El sector tecnológico también ha sido identificado como un importante polo de atracción para el condado.¹ Una economía en crecimiento y en proceso de diversificación es esencial para sostener el crecimiento poblacional y, por ende, la demanda de viviendas. El enfoque explícito del condado en la prosperidad económica dentro de su plan estratégico es una señal positiva para el desarrollo futuro. Un factor indirecto, pero de gran peso, como impulsor económico es la alta calificación del sistema

escolar del Condado de St. Johns (mencionado como un atractivo en el contexto de Nocatee y SilverLeaf ¹⁵¹). Este factor atrae consistentemente a familias con niños, lo que no solo genera una demanda estable de viviendas unifamiliares más grandes y orientadas a la familia, sino que también impulsa la necesidad de servicios y comercios minoristas enfocados en este segmento demográfico.

- 3. Desarrollos Significativos en Curso y Planificados:

El condado de St. Johns es el epicentro de algunos de los desarrollos planificados maestramente (MPC) más grandes y exitosos de la región y del país:

- **Residenciales:**

- **Nocatee:** Ubicada en Ponte Vedra, Nocatee es consistentemente clasificada como una de las MPC más vendidas en Estados Unidos. Integra una amplia variedad de vecindarios con escuelas, parques, instalaciones recreativas, oficinas y zonas comerciales. El plan maestro contempla más de 14,000 viviendas, con una fecha de finalización estimada alrededor de 2030.¹⁵¹
- **SilverLeaf:** Esta MPC, una de las más grandes del noreste de Florida, abarca más de 11,000 acres y tiene una zonificación para hasta 16,300 unidades residenciales, que incluyen viviendas unifamiliares, adosadas, apartamentos de lujo y una comunidad exclusiva para mayores de 55 años (Reverie at SilverLeaf). El plan incluye cinco grandes centros de amenidades, parques, extensos senderos, tres nuevas escuelas y 1.7 millones de pies cuadrados de espacio comercial. La construcción comenzó en 2016 y avanza por fases.¹⁵² Una modificación reciente al PUD (MAJMOD 2024-04) ajustó los usos del suelo y aumentó el tamaño permitido para edificios comerciales dentro de la comunidad.¹⁵⁴
- **Eight Winds:** Una comunidad multifamiliar de lujo con 280 unidades en St. Augustine, cuya venta se concretó recientemente, destacando la fortaleza del mercado multifamiliar en el condado.¹⁵⁶

- **Comerciales/Industriales:** Se están desarrollando varios parques industriales y logísticos, como Kings Estate Industrial Park (condominios de naves industriales, disponibles en 2025), 3660 Deerpark (un edificio industrial con servicio ferroviario), IGP/95 Logistics Park y Legend Point Logistics Center.¹⁵⁷ En el ámbito comercial, Durbin Park es un importante centro minorista. BeachWalk/Twin Creeks cuenta con derechos para 3 millones de pies cuadrados de uso mixto, y World Commerce Center es un Desarrollo de Impacto Regional (DRI) de 996 acres.¹⁵⁷ Dentro de SilverLeaf, SilverLeaf Commons ya está operativo con varios inquilinos, y se está construyendo un nuevo centro comercial anclado por la que será la tienda Publix más grande de Florida. Además, se planea un campus médico de Baptist Health en

SilverLeaf, con un centro de emergencias 24/7 programado para abrir a principios de 2026.¹⁵²

- **Infraestructura:** La construcción de St. Johns Parkway (County Road 2209) y Silverleaf Parkway ya se ha completado como parte integral del desarrollo de SilverLeaf.¹⁵⁴ La futura First Coast Expressway atravesará SilverLeaf, mejorando significativamente la conectividad regional.¹⁵⁴ También está en marcha la ampliación de State Road 210.¹⁵² El Plan Estratégico del condado identifica la "Infraestructura" como una de sus prioridades centrales.¹⁴⁷

La escala de MPCs como Nocatee y SilverLeaf es inmensa y define en gran medida el carácter del crecimiento en St. Johns. Estos proyectos no solo son motores económicos por sí mismos, sino que también atraen una considerable nueva población. La infraestructura asociada es, por lo tanto, crítica para su éxito y para la calidad de vida en el condado. El desarrollo de estas MPCs, con sus propios centros comerciales, escuelas y una amplia gama de amenidades, está creando efectivamente "ciudades dentro de una ciudad". Si bien esto puede reducir la dependencia de los centros urbanos tradicionales de Jacksonville o St. Augustine para las necesidades diarias de los residentes de estas comunidades, también plantea desafíos en términos de integración cohesiva con el resto del condado y la provisión equitativa de servicios a las áreas que quedan fuera de estos grandes desarrollos planificados.

- **4. Viabilidad para Vivienda Unifamiliar:**

- **Disponibilidad de Suelo Apto:** El Plan Comprensivo 2025 del Condado de St. Johns¹⁴⁷ y su Mapa de Uso Futuro del Suelo (FLUM)¹⁴⁸ son los documentos clave que designan áreas para diversos tipos de desarrollo. El Plan Comprensivo está actualmente en proceso de actualización.¹⁴⁸ El FLUM detalla categorías residenciales (A, B, C, D) con densidades variables; por ejemplo, Residencial-A permite hasta 2 unidades por acre, mientras que Residencial-C puede permitir hasta 7 unidades por acre (densidades base).¹⁵⁹ El condado ofrece herramientas GIS interactivas (iMap) para visualizar el FLUM.¹⁶⁰ La preocupación expresada sobre un posible "déficit de tierra" urbanizable¹⁴⁹ sugiere que el suelo bien ubicado y con la zonificación adecuada podría volverse cada vez más escaso y, por lo tanto, más costoso.
- **Factores que Afectan la Construcción:**
 - **Costos:** Las tarifas de impacto residencial en el condado de St. Johns son considerables y varían según el tamaño de la vivienda. Por ejemplo, para una vivienda unifamiliar de entre 1,801 y 2,500 pies cuadrados, la tarifa de impacto total (efectiva desde octubre de 2022) asciende a \$19,520.¹⁶³ Ciudades dentro del condado, como St. Augustine Beach, también tienen sus propias estructuras de tarifas de impacto.¹⁶⁴ El aumento general en los costos de construcción también ha afectado la viabilidad de proyectos de

vivienda asequible en el condado.¹⁶⁶

- **Regulaciones:** El Código de Desarrollo de Suelo (LDC) del Condado de St. Johns ¹⁵⁷ rige todos los aspectos del desarrollo. Este código incluye regulaciones específicas para la protección de recursos naturales (Artículo IV del LDC), humedales, hábitats protegidos y el desmonte de tierras.¹⁶⁷ Se exige, por ejemplo, la preservación o plantación de un mínimo de 40 pulgadas de calibre de árboles por acre en los nuevos lotes.¹⁶⁷ Existen también regulaciones particulares para la Zona Costera de Alta Peligrosidad (CHHA).¹⁵⁹
- **Oportunidades:** La fuerte y constante demanda, junto con el prestigio asociado al condado (especialmente por sus escuelas y calidad de vida), son grandes atractivos para la inversión. Las MPCs existentes ofrecen un modelo de desarrollo exitoso y probado. El condado también está trabajando en iniciativas para fomentar la vivienda para la fuerza laboral, lo que incluye ajustes en los precios máximos de venta permitidos y en los requisitos de unidades dedicadas.¹⁶⁶

Las elevadas tarifas de impacto y los crecientes costos de construcción son factores significativos que inciden directamente en la asequibilidad de la vivienda. Las regulaciones ambientales, particularmente en las áreas costeras y aquellas con presencia de humedales, son una consideración primordial para cualquier proyecto. El compromiso del condado de St. Johns con la "Conservación Mejorada" ¹⁴⁷ y la preservación de tierras agrícolas y la belleza natural ¹⁴⁹, sumado a las preocupaciones sobre un futuro "déficit de tierra" para el desarrollo ¹⁴⁹, podría impulsar una mayor adopción de técnicas de desarrollo de viviendas unifamiliares más compactas y eficientes en el uso del suelo. Esto podría traducirse en una mayor oferta de lo que se conoce como "missing middle housing" (casas adosadas, dúplex, cottages en lotes pequeños) integrados de manera armoniosa en vecindarios unifamiliares, en lugar de depender exclusivamente de la expansión horizontal tradicional.**Tabla III.D.1: Factores de Viabilidad para Vivienda Unifamiliar en St. Johns County**

Factor	Datos/Observaciones Específicas de St. Johns County	Fuentes Clave
Disponibilidad de Suelo	Plan Comprensivo 2025 (actualización en curso); FLUM con categorías Res A-D; iMap disponible. Preocupación por "déficit de tierra".	¹⁴⁷

Zonificación Predominante para SFH	Residencial A (hasta 2 du/acre), B, C (hasta 7 du/acre), D. Requisitos de PRD para áreas rurales.	159
Tarifas de Impacto Estimadas por Unidad SFH (1,801-2,500 pies²)	Total: \$19,520 (efectivo Oct 2022). Varía por tamaño.	163
Regulaciones Ambientales Clave	Protección de recursos naturales (LDC Art. IV), humedales, hábitats, desmonte de tierras, CHHA. Mínimo 40 pulgadas de árboles/acre.	159
Proceso de Permisos	Gestionado por el condado; LDC y Plan Comprensivo son clave.	148

E. Condado de Brevard

- **Ubicación Relativa a Orlando:** Este.
- 1. Proyecciones de Crecimiento Poblacional (2025-2050):
El condado de Brevard ha experimentado un crecimiento poblacional constante. Entre 2010 y 2022, la población aumentó un 15.9%, con un crecimiento anual promedio del 1.2%.¹⁷⁰ La población estimada para el 1 de abril de 2024 era de 653,703 habitantes, lo que representa un cambio de 47,091 personas desde 2020.¹¹ Las proyecciones medias del BEBR (publicadas en 2024) para el condado de Brevard son las siguientes ¹²⁰:
 - 2025: 650,000 habitantes
 - 2030: 684,800 habitantes
 - 2035: 712,100 habitantes
 - 2040: 734,000 habitantes
 - 2045: 751,300 habitantes
 - 2050: 765,000 habitantes

El crecimiento de la población está impulsado tanto por la migración nacional como internacional, aunque la migración doméstica se ha enfriado ligeramente, la internacional sigue siendo fuerte.¹⁷¹ La generación Millennial en edad de comprar vivienda es un factor de demanda importante.¹⁷¹ La población del condado es cada vez más diversa, con un aumento en la proporción de la población

hispana/latina y una población de mayor edad en crecimiento (el grupo de 65+ fue el de más rápido crecimiento entre 2010 y 2022).¹⁷⁰ La combinación de una creciente población de adultos mayores y la llegada de profesionales más jóvenes atraídos por la industria aeroespacial y tecnológica podría generar una demanda diversificada de viviendas unifamiliares. Se necesitarían opciones que satisfagan tanto las necesidades de "envejecer en el lugar" como las de familias jóvenes y profesionales.

- **2. Impulsores Económicos Clave y Perspectivas de Empleo:**

La economía del condado de Brevard, conocida como la "Costa Espacial", está fuertemente anclada en la industria aeroespacial y de defensa, con actores importantes como NASA, SpaceX, Blue Origin, Boeing, Lockheed Martin, Northrop Grumman y L3Harris Technologies manteniendo operaciones significativas.¹⁷² Este sector contribuyó con casi \$5 mil millones a la economía local en 2020.¹⁷² La presencia de la Fuerza Espacial de EE. UU. en Patrick Space Force Base y Cape Canaveral Space Launch Complex refuerza este pilar económico.¹⁷³

Además del sector aeroespacial, Brevard ha visto un auge en empresas de tecnología e innovación, biotecnología y energías renovables.¹⁷² El turismo también es un sector vital, aportando \$7.6 mil millones a la economía del condado en 2021.¹⁷² El sector de la salud está en expansión, con proveedores como Health First y AdventHealth ampliando sus servicios.¹⁷² La Economic Development Commission (EDC) of Florida's Space Coast se enfoca en atraer y expandir industrias en estos sectores, así como en comunicaciones avanzadas, electrónica y tecnologías emergentes.¹⁷⁴

La concentración de industrias de alta tecnología y bien remuneradas, junto con un sector turístico robusto, crea un entorno favorable para la demanda de viviendas unifamiliares. La continua inversión y expansión en el sector espacial, como el desarrollo del Space Commerce District por parte de Space Florida ¹⁷⁶, promete atraer más empleos y actividad económica, lo que a su vez sostendrá la demanda de vivienda en el futuro.

- **3. Desarrollos Significativos en Curso y Planificados:**

- **Residenciales:**

- **Viera:** Una extensa comunidad planificada maestramente (MPC) que consistentemente se clasifica entre las más vendidas a nivel nacional. Viera integra diversos vecindarios con escuelas, parques, áreas de recreación, oficinas y comercios.¹⁷⁷ La expansión de West Viera incluye el Viera Wilderness Park de 5,112 acres y cuatro villas residenciales planificadas alrededor de centros de uso mixto.¹⁸⁰ Nuevos vecindarios y tipos de vivienda, incluyendo apartamentos (Nova Apartments, finalización a fines de 2024) y comunidades para adultos activos (Del Webb 55+), están continuamente en desarrollo.¹⁷⁷

- **Comerciales/Industriales:** Expansión del Puerto Cañaveral (inversiones de \$500 millones) y desarrollo de nuevos parques industriales.¹⁷³ El Space Commerce District, propuesto por Space Florida al sur del Centro Espacial Kennedy, planea construir ocho edificios en un sitio de 60 acres (315,000 pies cuadrados) para atraer inversión privada y albergar a 800 empleados permanentes, además de una instalación de entrenamiento de astronautas.¹⁷⁶ Home Depot abrió una nueva ubicación en Viera.¹⁷⁷
- **Infraestructura:** Inversiones continuas en infraestructura, transporte y servicios públicos para apoyar el crecimiento económico.¹⁷³ La finalización de la extensión de Lake Andrew Drive y el intercambio de Pineda Causeway en la I-95 han mejorado la conectividad en Viera.¹⁷⁸
- **Conservación:** El proyecto Brevard Coastal Scrub Ecosystem busca proteger fragmentos de ecosistemas de matorral costero, algunos de los cuales están rodeados por desarrollos habitacionales.¹⁸²

La continua expansión de Viera, junto con grandes proyectos de infraestructura como la expansión de Puerto Cañaveral y el desarrollo del Space Commerce District, son indicativos de la confianza en el crecimiento a largo plazo de Brevard. La coexistencia de desarrollos residenciales masivos con importantes iniciativas de conservación ambiental (como el Brevard Coastal Scrub Ecosystem y el Viera Wilderness Park)¹⁸⁰ sugiere un intento de equilibrar el crecimiento con la protección del entorno natural. Este equilibrio será cada vez más crucial a medida que la presión del desarrollo aumente, y podría llevar a modelos de desarrollo que integren más activamente los espacios verdes y la infraestructura sostenible como puntos de venta clave, en lugar de ver la conservación simplemente como una obligación regulatoria.

● **4. Viabilidad para Vivienda Unifamiliar:**

- **Disponibilidad de Suelo Apto:** El Plan Comprensivo del Condado de Brevard¹⁸³ y su Mapa de Uso Futuro del Suelo (FLUM)¹⁸⁶ rigen la planificación del uso del suelo. El Capítulo 11 del Plan Comprensivo es el Elemento de Uso Futuro del Suelo.¹⁸⁶ Se pueden consultar mapas interactivos de zonificación y uso futuro del suelo a través del portal GIS del condado.¹⁸⁸ Las designaciones residenciales varían desde alta densidad (Residencial 30 Directiva) hasta baja densidad (Residencial 1:2.5).¹⁹¹
- **Factores que Afectan la Construcción:**
 - **Costos:** Las tarifas de impacto en Brevard cubren transporte, instalaciones correccionales, EMS, bomberos/rescate, bibliotecas, instalaciones educativas y residuos sólidos.¹⁹² Las tarifas de impacto residencial (a partir de 2017) para una vivienda unifamiliar en el condado no incorporado totalizan \$9,838.06.¹⁹⁴ Las tarifas varían según la jurisdicción dentro del condado y el tipo de vivienda.¹⁹⁴ Las tarifas de

revisión del Plan Comprensivo y de zonificación también se aplican.¹⁹⁵

- **Regulaciones:** El Código de Desarrollo de Suelo del Condado de Brevard (Capítulo 62 de las Ordenanzas del Condado) ¹⁸³ y las regulaciones específicas de las ciudades (ej. Melbourne Beach ²⁰⁵, Titusville ²⁰⁶, Palm Bay ¹⁹⁸) rigen el desarrollo. El Artículo X del LDC del condado se enfoca en regulaciones ambientales, incluyendo protección de acuíferos, contratiempos costeros, protección de llanuras aluviales, Lago Washington, alteración de tierras, desmonte de tierras/paisajismo/protección de árboles, protección de aguas superficiales y protección de humedales.²⁰⁷ Existen regulaciones específicas para la construcción en la costa y cerca de humedales.²⁰⁰
- **Oportunidades:** La fuerte base económica en aeroespacial y tecnología, junto con el crecimiento del turismo y la salud, proporciona una demanda laboral estable. Las MPCs como Viera ofrecen un modelo de desarrollo integrado. La disponibilidad de terrenos, aunque sujeta a regulaciones ambientales, sigue siendo mayor que en condados más densamente poblados.

La viabilidad de la construcción de viviendas unifamiliares en Brevard está fuertemente ligada al continuo éxito de sus industrias clave y a la capacidad de gestionar el desarrollo de manera sostenible, especialmente en sus sensibles zonas costeras y áreas de recarga de acuíferos. El aumento de los precios de los terrenos y los lotes urbanizados en la región central de Florida, incluyendo Brevard ¹⁷¹, junto con los costos de impacto, requerirá una cuidadosa planificación financiera por parte de los promotores.

Tabla III.E.1: Factores de Viabilidad para Vivienda Unifamiliar en Brevard County

Factor	Datos/Observaciones Específicas de Brevard County	Fuentes Clave
Disponibilidad de Suelo	Plan Comprensivo (Cap. 11 FLUE); FLUM accesible vía GIS. Designaciones residenciales de alta a baja densidad.	¹⁸³
Zonificación Predominante para SFH	Residencial 1:2.5 (1 du/2.5 acres) hasta Residencial 4 (4 du/acre) son comunes para SFH, con PUDs permitiendo	¹⁹¹

	bonos de densidad (no en CHHA).	
Tarifas de Impacto Estimadas por Unidad SFH (No Incorporado, 2017)	Total: \$9,838.06 (incluye transporte, educación, parques, etc.)	194
Regulaciones Ambientales Clave	LDC Art. X: Protección de acuíferos, costas, llanuras aluviales, humedales, Lago Washington, desmonte de tierras, protección de árboles.	200
Proceso de Permisos	Gestionado por el Departamento de Planificación y Desarrollo del Condado; regulaciones en LDC Cap. 62.	183

F. Condado de Marion

- **Ubicación Relativa a Orlando:** Norte/Noroeste.
- 1. Proyecciones de Crecimiento Poblacional (2025-2050):
El condado de Marion ha experimentado un crecimiento poblacional constante. La población estimada para el 1 de abril de 2024 era de 419,510 habitantes, lo que representa un aumento de 43,602 personas desde 2020.¹¹ Las proyecciones medias del BEBR (publicadas en 2024) para el condado de Marion son las siguientes 120:
 - 2025: 421,400 habitantes
 - 2030: 445,800 habitantes
 - 2035: 464,800 habitantes
 - 2040: 479,800 habitantes
 - 2045: 491,300 habitantes
 - 2050: 500,100 habitantes

Aunque no se detallan exhaustivamente las causas específicas de la migración en los documentos proporcionados para Marion, su ubicación en el centro de Florida y su atractivo como centro ecuestre y de actividades al aire libre, junto con una relativa asequibilidad en comparación con los mercados costeros y metropolitanos más grandes, probablemente contribuyen a la afluencia de nuevos residentes. El crecimiento proyectado, aunque no tan explosivo como en otros condados analizados, sigue siendo significativo, sugiriendo una demanda

continúa de nuevas viviendas. La necesidad de gestionar 70 acres recreativos adicionales para 2025 debido al crecimiento poblacional futuro²⁰⁹ subraya el impacto directo del aumento de residentes en los servicios públicos y la infraestructura, lo que a su vez afectará la planificación de nuevas comunidades residenciales.

- **2. Impulsores Económicos Clave y Perspectivas de Empleo:**

El Plan Comprensivo del Condado de Marion hasta 2045 tiene como objetivo fortalecer y diversificar la base económica del condado, promoviendo prácticas gubernamentales que prioricen la infraestructura pública necesaria para atraer actividades económicas y fomenten un entorno propicio para la creación y expansión de empresas.²¹⁰ Si bien los documentos no detallan sectores industriales específicos con la misma profundidad que para otros condados, el enfoque general en el desarrollo económico y el apoyo a la actividad empresarial son indicativos de un esfuerzo por crear un entorno laboral robusto. La expansión del Florida Crossroads Commerce Park (Fase 2) es un ejemplo de desarrollo orientado a atraer más negocios y empleos al área.³¹

La tradicional industria equina y el agroturismo siguen siendo componentes importantes de la economía local. La diversificación hacia otros sectores será clave para un crecimiento sostenible a largo plazo y para atraer una gama más amplia de la fuerza laboral, lo que a su vez diversificará la demanda de viviendas unifamiliares.

- **3. Desarrollos Significativos en Curso y Planificados:**

- **Residenciales:** Se ha aprobado el plato final para la Fase 5 del vecindario Pioneer Ranch, lo que permitirá que la construcción avance y se añadan más viviendas.³¹ Freedom Commons es un proyecto propuesto de 333.95 acres de uso mixto en Ocala, que incluirá espacios residenciales y comerciales, y se conectará a los servicios públicos del condado.²¹¹ El número final de unidades residenciales para Freedom Commons aún no se ha determinado.²¹¹
- **Comerciales/Industriales:** La Fase 2 del Florida Crossroads Commerce Park ha sido aprobada, con la expectativa de atraer más negocios y empleos.³¹
- **Infraestructura:** Se han aprobado mejoras en la intersección de County Road 484 y Marion Oaks Boulevard, así como adquisiciones de terrenos y trabajos de drenaje para mejoras en CR 225A y Highway 27.³¹ El Plan Comprensivo 2045 enfatiza la necesidad de asegurar servicios e instalaciones adecuadas para servir al desarrollo nuevo y existente de manera oportuna.²¹⁰

El desarrollo de nuevas fases en comunidades residenciales como Pioneer Ranch y la propuesta de grandes proyectos de uso mixto como Freedom Commons indican una continua actividad de construcción para satisfacer la demanda. Las inversiones en infraestructura vial son cruciales para apoyar estas nuevas áreas de crecimiento y mitigar la congestión del tráfico.

- **4. Viabilidad para Vivienda Unifamiliar:**

- **Disponibilidad de Suelo Apto:** El Plan Comprensivo del Condado de Marion 2045 y su Serie de Mapas de Uso Futuro del Suelo (FLUM) ²¹⁰ guían el desarrollo. El FLUM designa áreas para diversos usos, incluyendo residencial. El condado tiene como objetivo designar suficiente área en cada designación de uso del suelo para distribuir el desarrollo de manera apropiada.²¹⁰ Se pueden acceder a mapas GIS interactivos para obtener información sobre el uso del suelo.²¹²
- **Factores que Afectan la Construcción:**
 - **Costos:** Las tarifas de impacto en Marion County se aplican para asegurar que el nuevo desarrollo contribuya a la carga financiera de la infraestructura pública. Actualmente, las tarifas de impacto del sistema educativo están en vigor y fueron actualizadas en marzo de 2024, con tasas efectivas desde el 1 de julio de 2024 (ej. \$4,307 por unidad para vivienda unifamiliar/móvil en lote).²¹⁴ Las tarifas de impacto de transporte fueron reinstauradas en 2017 y están bajo estudio para una posible actualización.²¹⁴ Se está considerando un estudio para las tarifas de impacto de los servicios de bomberos.²¹⁴ Las tarifas de permisos de construcción se detallan en resoluciones específicas (ej. 20R207, 23-R-075).²¹⁵
 - **Regulaciones:** El Código de Desarrollo de Suelo (LDC) del Condado de Marion ⁵³ implementa el Plan Comprensivo. Este código incluye regulaciones sobre zonificación (con distritos como R-1, R-2, R-3, R-4 para uso residencial unifamiliar y multifamiliar ⁵³), estándares de construcción de lotes, retranqueos y paisajismo.⁵³ Existen disposiciones específicas para Zonas de Superposición Ambientalmente Sensibles (ESOS) que pueden tener estándares alternativos de lote y construcción.⁵³
 - **Oportunidades:** El crecimiento constante de la población y el enfoque del condado en mejorar la infraestructura y diversificar la economía presentan oportunidades para los promotores de viviendas unifamiliares. La relativa asequibilidad en comparación con mercados más grandes sigue siendo un atractivo.

La viabilidad de la construcción de viviendas unifamiliares en Marion dependerá de la capacidad de equilibrar los costos de desarrollo (incluidas las tarifas de impacto) con los precios de venta del mercado, al tiempo que se cumplen las regulaciones de uso del suelo y ambientales. La actualización y posible reactivación o aumento de diversas tarifas de impacto podría influir en la estructura de costos de los nuevos proyectos. **Tabla III.F.1: Factores de Viabilidad para Vivienda Unifamiliar en Marion County**

Factor	Datos/Observaciones Específicas de Marion County	Fuentes Clave
Disponibilidad de Suelo	Plan Comprensivo 2045 y FLUM guían el uso del suelo; GIS interactivo disponible.	210
Zonificación Predominante para SFH	Distritos R-1, R-2, R-3, R-4 permiten SFH con diferentes estándares.	53
Tarifas de Impacto Estimadas por Unidad SFH (Educación, a partir de julio 2024)	\$4,307. Otras tarifas (transporte, bomberos) existentes o en revisión.	214
Regulaciones Ambientales Clave	LDC incluye Zonas de Superposición Ambientalmente Sensibles (ESDZ) con estándares específicos. Regulaciones de paisajismo.	53
Proceso de Permisos	Gestionado por Planificación y Zonificación del condado; LDC y Plan Comprensivo son clave.	216

G. Condado de Flagler

- **Ubicación Relativa a Orlando:** Noreste (costero, al norte de Volusia).
- 1. Proyecciones de Crecimiento Poblacional (2025-2050):
El condado de Flagler ha experimentado un crecimiento poblacional muy rápido. Su población en 2024 se estimó en 136,310 habitantes, con una tasa de crecimiento del 18.14% entre 2020 y 2024, y un 26.40% entre 2010 y 2020.²¹⁸ Las proyecciones medias del BEBR (publicadas en 2024) para el condado de Flagler son las siguientes 120:
 - 2023 (Estimado BEBR): 131,408 ¹²
 - 2025: 139,500 habitantes

- 2030: 159,400 habitantes
- 2035: 175,900 habitantes
- 2040: 189,500 habitantes
- 2045: 200,800 habitantes
- 2050: 210,300 habitantes El condado de Flagler experimentó una migración neta de 5,000 personas en 2024, una cifra ligeramente inferior a los 5,100 del año anterior.¹⁴⁵ Aunque no se detallan las características demográficas específicas de los migrantes en los documentos proporcionados, su alta tasa de crecimiento general sugiere una fuerte atracción.

El continuo y rápido crecimiento proyectado para Flagler, que podría llevar a un aumento de casi el 60% de su población para 2050 respecto a 2023, indica una necesidad sustancial y persistente de nuevas viviendas unifamiliares.

- **2. Impulsores Económicos Clave y Perspectivas de Empleo:**

El Plan de Acción Estratégico para la Vitalidad Económica del Condado de Flagler se enfoca en diversificar y mejorar la base impositiva para impulsar la economía local.²¹⁸ Se ha formado una Autoridad de Desarrollo Industrial (IDA) para emitir financiación de bonos exentos de impuestos para proyectos de desarrollo económico, incluyendo instalaciones de manufactura, proyectos de agua y alcantarillado, e instalaciones de residuos sólidos.²¹⁸ Aunque no se detallan sectores industriales específicos en los documentos, el esfuerzo por atraer manufactura y expandir negocios es un impulsor clave. La proximidad a la costa y a centros más grandes como Daytona Beach y St. Augustine también puede influir en su economía a través del turismo y los servicios.

La creación de una IDA y el enfoque en la diversificación económica son pasos positivos para generar empleos locales y reducir la dependencia de los condados vecinos para el empleo, lo que a su vez puede anclar a la población y sostener la demanda de viviendas.

- **3. Desarrollos Significativos en Curso y Planificados:**

- **Residenciales:** Los documentos disponibles no detallan grandes MPCs o desarrollos residenciales específicos en la misma medida que para otros condados. Sin embargo, la alta tasa de crecimiento poblacional implica que la actividad de construcción residencial es necesariamente significativa.
- **Comerciales/Industriales:** Se está llevando a cabo una solicitud de rezonificación para más de 1,800 acres en Bunnell, desde "agricultura" a "comunidad agrícola industrial" y "L-2, industria pesada", aunque actualmente no hay planes de desarrollo concretos para el terreno.²¹⁹
- **Infraestructura:** El Aeropuerto Ejecutivo de Flagler está experimentando una importante mejora con la construcción de una nueva terminal de \$11 millones y 15,500 pies cuadrados, además de otras mejoras ya completadas en pistas

y calles de rodaje.²²⁰ El Plan Comprensivo del condado guía el desarrollo de infraestructura para apoyar el crecimiento.²¹⁸

La rezonificación de grandes extensiones de tierra para uso industrial en Bunnell²¹⁹ podría ser un precursor de futuros desarrollos económicos significativos, lo que a su vez impulsaría la demanda de viviendas en esa área y en el condado en general. Las mejoras en el aeropuerto también son importantes para la conectividad y el atractivo empresarial.

- **4. Viabilidad para Vivienda Unifamiliar:**

- **Disponibilidad de Suelo Apto:** El Plan Comprensivo del Condado de Flagler y su Mapa de Uso Futuro del Suelo (FLUM)²²¹ guían el desarrollo. El FLUM está disponible en formato PDF.²²¹ El condado también proporciona un portal de mapas GIS y un centro de aplicaciones para acceder a datos de uso del suelo y zonificación.²²³ Las categorías de zonificación incluyen Conservación (CN), Agrícola (AC, AC-2), Residencial Rural (R-1), Residencial Unifamiliar Urbana (R-1b, R-1c, R-1d), entre otras.²²⁵
- **Factores que Afectan la Construcción:**
 - **Costos:** La ciudad de Flagler Beach tiene una estructura de tarifas de impacto que cubre bomberos, policía, parques y recreación, biblioteca y administración, con tarifas que varían según el tamaño de la vivienda (ej. \$1,658 para SFH de 1,100 pies cuadrados o menos, efectivo Oct 2024 - Sep 2025).²²⁶ También se aplican tarifas de impacto del condado para servicios médicos de emergencia, instalaciones educativas y bibliotecas, que son recaudadas por las ciudades.²²⁶ El presupuesto del condado para FY 2024-25 detalla fondos de ingresos especiales para diversas tarifas de impacto, incluyendo transporte y seguridad pública.²²⁷
 - **Regulaciones:** El Código de Desarrollo de Suelo (LDC) del Condado de Flagler (Apéndice C de las Ordenanzas del Condado)²²⁵ establece las regulaciones para el desarrollo, incluyendo estándares de zonificación, diseño y protección ambiental. El Artículo III del LDC detalla las regulaciones de los distritos de zonificación, y el Artículo V cubre otros estándares de diseño y mejora, incluyendo paisajismo y buffers.²²⁵ Se requiere un árbol por cada 2,500 pies cuadrados de área de lote para viviendas unifamiliares.²³¹
 - **Oportunidades:** El rápido crecimiento poblacional y los esfuerzos por diversificar la economía a través de la IDA presentan oportunidades. La ubicación costera y la proximidad a otros centros urbanos son atractivos.

La viabilidad de la construcción de viviendas unifamiliares en Flagler estará influenciada por la gestión del rápido crecimiento, la provisión de infraestructura adecuada y la capacidad de mantener la asequibilidad frente a la creciente demanda.

Las regulaciones ambientales, especialmente en las zonas costeras, también jugarán un papel importante.**Tabla III.G.1: Factores de Viabilidad para Vivienda Unifamiliar en Flagler County**

Factor	Datos/Observaciones Específicas de Flagler County	Fuentes Clave
Disponibilidad de Suelo	Plan Comprensivo y FLUM (PDF disponible) guían el uso; Portal GIS y Application Hub para datos.	218
Zonificación Predominante para SFH	R-1 (Rural Residencial), R-1b, R-1c, R-1d (Urbana Unifamiliar).	225
Tarifas de Impacto Estimadas por Unidad SFH (ej. Flagler Beach, <1,100 pies², 2024-2025)	Ciudad: \$1,658 (Bomberos, Policía, Parques, etc.). Condado: EMS, Educación, Biblioteca adicionales.	226
Regulaciones Ambientales Clave	LDC Art. V y VI: Protección de recursos naturales, paisajismo (1 árbol/2,500 pies² lote SFH), buffers.	225
Proceso de Permisos	Gestionado por la División de Planificación y Zonificación del condado.	221

IV. Clasificación Geográfica de Zonas de Alto Potencial (Respecto a Orlando)

Basado en el análisis detallado de los condados, se presenta una clasificación de las zonas con alto potencial de crecimiento y demanda de viviendas unifamiliares según su ubicación geográfica principal con respecto a la ciudad de Orlando. Esta clasificación busca ofrecer una perspectiva regional para la toma de decisiones estratégicas.

- **Zonas al SUR y SUROESTE de Orlando:**
 - **Condado de Polk:** Este condado emerge como el principal polo de

crecimiento al sur y suroeste de Orlando. Su liderazgo estatal en crecimiento numérico de población ¹¹, impulsado significativamente por la migración de Millennials ¹, y su ubicación estratégica en el corredor I-4 entre Orlando y Tampa, lo posicionan como un área de alta demanda continua. La diversificación económica hacia la logística, manufactura y tecnología ⁴, junto con importantes desarrollos de infraestructura ³² y la proliferación de nuevas comunidades residenciales ²², sustentan su alto potencial. La actualización de su Plan Comprensivo ("Polk Prosper 2050") ¹⁵ y la disponibilidad de suelo, aunque con crecientes tarifas de impacto ⁴⁶, lo hacen viable para la construcción de viviendas unifamiliares.

- **Zonas al OESTE y NOROESTE de Orlando:**

- **Condado de Pasco:** Situado al oeste/noroeste de la región metropolitana de Orlando y directamente al norte de Tampa, Pasco se beneficia de la migración desde áreas más caras y de un crecimiento orgánico robusto.¹ El desarrollo de sectores económicos de alto valor como las ciencias de la vida (anclado por el campus de Moffitt Cancer Center - Sperry FL) ⁵, la alta tecnología y la manufactura avanzada ⁵ están generando empleos de calidad. Grandes comunidades planificadas maestramente como Angeline y Mirada ⁶⁵ están transformando el paisaje residencial, ofreciendo un estilo de vida con abundantes amenidades. La inversión en infraestructura a través del CIP y el L RTP 2050 ⁷⁵ es fundamental para sostener este crecimiento. La viabilidad de la vivienda unifamiliar se apoya en la disponibilidad de suelo bajo el FLUM 2025 (con la actualización Pasco 2050 en proceso) ⁶⁰, aunque las regulaciones ambientales sobre humedales y las tarifas de impacto son consideraciones importantes.⁶⁰

- **Zonas al NORESTE de Orlando:**

- **Condado de Volusia:** Ubicado al noreste de Orlando, Volusia atrae a una mezcla de Baby Boomers y, cada vez más, a otros grupos demográficos, gracias a la asequibilidad relativa de sus áreas costeras como Daytona Beach.¹ Sus proyecciones de crecimiento son constantes.¹¹⁸ El plan estratégico "TeamVolusia 2030" busca diversificar la economía hacia la manufactura avanzada, aeroespacial y tecnología.¹²⁵ El megaproyecto Deering Park ¹²⁷ y comunidades como Latitude Margaritaville ¹²¹ son desarrollos clave. La viabilidad para viviendas unifamiliares se basa en su FLUM y zonificación ⁴¹, con tarifas de impacto que pueden ser comparativamente más bajas en algunas categorías.⁴¹
- **Condado de St. Johns:** Aunque más alejado al noreste, su fenomenal tasa de crecimiento y la escala de sus MPCs como Nocatee y SilverLeaf ¹⁵¹ lo hacen relevante. La alta calidad de sus escuelas y la atracción de trabajadores

remotos y familias jóvenes ¹ impulsan una fuerte demanda. La actualización de su Plan Comprensivo ¹⁴⁸ y las inversiones en infraestructura son cruciales para gestionar este crecimiento. ¹⁴⁷ Las tarifas de impacto son elevadas ¹⁶³, y la disponibilidad de suelo es una preocupación creciente. ¹⁴⁹

- **Condado de Flagler:** Situado al norte de Volusia, en la costa noreste, Flagler también muestra un rápido crecimiento poblacional. ¹² Sus esfuerzos por diversificar la economía mediante una Autoridad de Desarrollo Industrial ²¹⁸ y las mejoras en infraestructura como el Aeropuerto Ejecutivo de Flagler ²²⁰ son notables. Su Plan Comprensivo y FLUM ¹ junto con el LDC ²²⁵ guían el desarrollo. Las tarifas de impacto son un factor a considerar. ²²⁶
- **Zonas al ESTE de Orlando:**
 - **Condado de Brevard:** La "Costa Espacial" mantiene un fuerte impulso económico gracias a su industria aeroespacial y de defensa ¹⁷², complementada por el turismo y un creciente sector tecnológico y de salud. ¹⁷² El crecimiento poblacional es constante. ¹¹ La MPC de Viera sigue siendo un importante foco de desarrollo residencial. ¹⁷⁷ Proyectos como la expansión de Puerto Cañaveral y el Space Commerce District ¹⁷³ prometen más empleos. La viabilidad de la vivienda unifamiliar se rige por su Plan Comprensivo (Capítulo 11 FLUE) ¹⁸³ y LDC (Capítulo 62) ¹⁸³, con consideraciones ambientales significativas debido a su geografía costera y tarifas de impacto establecidas. ¹⁹²
- **Zonas al NORTE de Orlando:**
 - **Condado de Marion:** Ubicado al norte/noroeste de Orlando, Marion presenta un crecimiento poblacional constante y proyectado. ¹¹ Su Plan Comprensivo 2045 ²¹⁰ busca diversificar la economía y gestionar el crecimiento de manera sostenible. Desarrollos como Pioneer Ranch y Freedom Commons ³¹ indican actividad residencial. Las tarifas de impacto educativo han sido actualizadas recientemente, y otras están en revisión. ²¹⁴ El LDC ⁵³ y el FLUM ²¹⁰ proporcionan el marco para el desarrollo de viviendas unifamiliares. Su atractivo rural y ecuestre, combinado con una mayor asequibilidad, puede atraer a un segmento específico del mercado.

Esta clasificación geográfica proporciona un marco para entender cómo las dinámicas de crecimiento se manifiestan en diferentes direcciones alrededor de Orlando, cada una con sus propios matices en términos de impulsores económicos, escala de desarrollo y desafíos de viabilidad.

V. Conclusiones y Recomendaciones Estratégicas

El análisis del mercado inmobiliario para nuevas viviendas unifamiliares en Florida,

específicamente en los condados periféricos al área metropolitana de Orlando, revela un panorama de crecimiento robusto y sostenido para los próximos 20 a 25 años. La continua afluencia de nuevos residentes al estado, combinada con una migración interna desde centros urbanos más costosos y la creciente preferencia por estilos de vida suburbanos y exurbanos facilitados por el trabajo remoto, son los principales motores de esta demanda.

Conclusiones Clave:

1. **Demanda Sostenida y Diversificada:** Condados como Polk, Pasco, Volusia, St. Johns, Brevard, Marion y Flagler experimentarán una demanda continua y creciente de viviendas unifamiliares. Esta demanda no será homogénea; los perfiles demográficos de los nuevos residentes (Millennials, Gen Z, Baby Boomers, trabajadores remotos, familias jóvenes) requerirán una oferta variada en términos de tamaño, diseño, precio y amenidades comunitarias.
2. **Impulso Económico Descentralizado:** El crecimiento económico de Florida se está descentralizando, con sectores como la logística, la manufactura avanzada, la tecnología y la atención médica expandiéndose en estos condados periféricos. Esta diversificación crea empleos locales y reduce la dependencia de los grandes centros metropolitanos, anclando a la población y fomentando un crecimiento más autosuficiente en estas áreas.
3. **Desarrollos a Gran Escala como Catalizadores:** Las comunidades planificadas maestramente (MPCs) de gran envergadura, como las observadas en Pasco (Angeline, Mirada) y St. Johns (Nocatee, SilverLeaf), y proyectos transformadores como Deering Park en Volusia/Brevard, están redefiniendo el desarrollo residencial. Estas MPCs no solo satisfacen la demanda de vivienda, sino que también crean destinos con estilos de vida integrados, elevando las expectativas de los compradores.
4. **Viabilidad de Construcción Condicionada:**
 - **Disponibilidad de Suelo:** Aunque estos condados generalmente ofrecen más disponibilidad de suelo que los núcleos urbanos densos, la tierra apta para el desarrollo (bien ubicada, con zonificación adecuada y sin restricciones ambientales significativas) se volverá progresivamente más competitiva y costosa. Los Planes Comprensivos y los Mapas de Uso Futuro del Suelo (FLUM) son herramientas cruciales, pero su efectividad dependerá de actualizaciones proactivas y una planificación estratégica que equilibre crecimiento y conservación.
 - **Costos y Regulaciones:** El aumento de los costos de construcción, junto con el incremento programado de las tarifas de impacto en varios condados (necesarias para financiar la infraestructura que soporta el crecimiento),

ejercerá presión sobre la asequibilidad de las nuevas viviendas unifamiliares. Las regulaciones ambientales, especialmente las relativas a humedales y zonas costeras, son un factor crítico que puede limitar la tierra urbanizable y aumentar los costos de desarrollo.

5. **Desafíos a Largo Plazo:** La asequibilidad de la vivienda, la gestión sostenible de la infraestructura para soportar el crecimiento poblacional y los impactos a largo plazo del cambio climático (particularmente el aumento del nivel del mar en las zonas costeras) son desafíos sistémicos que requerirán una planificación y una inversión continuas.

Recomendaciones Estratégicas para Inversores y Promotores:

1. **Enfoque en Áreas con Planificación Integral:** Priorizar inversiones en condados y municipios que demuestren un compromiso con la planificación a largo plazo a través de Planes Comprensivos actualizados (como las iniciativas "Prosper 2050" en Polk y "Pasco 2050"), inversiones coordinadas en infraestructura y un entorno regulatorio transparente y predecible.
2. **Diversificación del Producto de Vivienda Unifamiliar:** Desarrollar una gama de productos de vivienda unifamiliar que satisfaga las necesidades de los diversos segmentos demográficos que impulsan el crecimiento. Esto incluye considerar viviendas para primeros compradores (Millennials/Gen Z), opciones para el "envejecimiento en el lugar" (Baby Boomers), viviendas con espacios flexibles para el trabajo remoto y, potencialmente, soluciones de vivienda multigeneracional o con unidades de vivienda accesorias (ADUs) donde las regulaciones lo permitan.
3. **Análisis Detallado de Submercados:** En lugar de un enfoque general a nivel de condado, realizar análisis granulares de submercados específicos, especialmente aquellos influenciados por grandes desarrollos de empleo (ej. corredores logísticos, campus de ciencias de la vida) o MPCs importantes. Comprender las dinámicas locales de oferta y demanda, los precios y las preferencias de los compradores es crucial.
4. **Gestión Proactiva de Costos y Riesgos Regulatorios:**
 - Incorporar en los modelos financieros el impacto total de las tarifas de desarrollo (permisos, impacto, conexión) y anticipar futuros aumentos.
 - Realizar una debida diligencia exhaustiva sobre las regulaciones ambientales y de uso del suelo en las etapas tempranas de la selección de sitios para evitar retrasos y costos imprevistos.
 - Explorar diseños de construcción innovadores y eficientes en costos para mitigar el impacto del aumento de los precios de los terrenos y los materiales.
5. **Considerar la Sostenibilidad y la Resiliencia:** A medida que las

preocupaciones sobre el cambio climático y la sostenibilidad crecen, los desarrollos que incorporen principios de diseño resiliente (ej. gestión de aguas pluviales, eficiencia energética, materiales sostenibles) y que preserven o mejoren los activos naturales pueden tener una ventaja competitiva y un mayor atractivo a largo plazo, especialmente en áreas vulnerables.

6. **Participación y Colaboración:** Involucrarse activamente con las autoridades de planificación locales y las comunidades para comprender las prioridades de desarrollo y contribuir a soluciones que equilibren el crecimiento con la calidad de vida y la protección ambiental. Las asociaciones público-privadas podrían ser una vía para abordar los desafíos de infraestructura y asequibilidad.

En conclusión, los condados periféricos a Orlando presentan un potencial significativo para la demanda y construcción de viviendas unifamiliares en las próximas dos décadas y media. Sin embargo, el éxito en este mercado dinámico requerirá una comprensión profunda de las tendencias demográficas y económicas locales, una navegación astuta del entorno regulatorio y de costos, y un compromiso con la planificación y el desarrollo sostenibles.

Works cited

1. Top Moving Destinations In Florida: Suburbs Emerge As Top Spots For Homeownership Dreams - StorageCafe, accessed May 14, 2025, <https://www.storagecafe.com/blog/florida-migration-report-top-counties-in-new-comers/>
2. Housing, jobs, population growth: Florida Chamber Foundation's 2025 forecast, accessed May 14, 2025, <https://www.businessobserverfl.com/news/2025/feb/03/florida-chamber-forecast/>
3. Florida's Economy in 2025: Stability After Record Growth, accessed May 14, 2025, <https://cleared4takeoff.com/floridas-economy-in-2025-stability-after-record-growth/>
4. Polk County - Florida's Best Place for Business, accessed May 14, 2025, <https://centralfloridaagnews.com/polk-county-floridas-best-place-for-business/>
5. Explore Careers in Pasco County - WorkforceCONNECT, accessed May 14, 2025, <https://www.workforceconnectpasco.com/csr/>
6. The Future of Remote Work: Impact on Housing Demand in 2025 - Rentastic Blogs, accessed May 14, 2025, <https://www.rentastic.io/blog/remote-work-impact-on-housing-demand-2025>
7. 1000fof.org, accessed May 14, 2025, <https://1000fof.org/sealevel2040/wp-content/uploads/2023/06/Sea-Level-2070-Report-FINAL.pdf>
8. Sea Level 2070 - Sea Level 2040 - 1000 Friends of Florida, accessed May 14, 2025, <https://1000fof.org/sealevel2040/sea-level-2070/>

9. 2025 Remote Work Trends and Migration: 1 in 5 Remote Workers Plan to Relocate in 2025 - Howdy, accessed May 14, 2025,
<https://www.howdy.com/blog/remote-work-migration-trends-2025>
10. Breaking Down Migration In and Out of Florida – Florida Chamber of Commerce, accessed May 14, 2025,
<https://www.flchamber.com/breaking-down-migration-in-and-out-of-florida/>
11. This group tells Florida cities how much growth they need to account for - ClickOrlando.com, accessed May 14, 2025,
<https://www.clickorlando.com/news/local/2025/04/17/this-group-tells-florida-cities-how-much-growth-they-need-to-account-for/>
12. April 1, 2024 BEBR Estimates, accessed May 14, 2025,
https://bebr.ufl.edu/wp-content/uploads/2024/10/estimates_2024_Table1.xlsx
13. File #: 25-0750 - Polk County, accessed May 14, 2025,
<https://polkcountyfl.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=7355538&GUID=99433B9A-7746-49A3-8462-47ABA797EA63&Options=&Search=>
14. Polk County 2050 Comprehensive Plan Listening Sessions | City of Lakeland, accessed May 14, 2025,
<https://www.lakelandgov.net/events/polk-county-2050-comprehensive-plan-listening-sessions/>
15. PROSPER 2050 - Inspire Engagement, accessed May 14, 2025,
https://www.inspire-engagement.com/download_file/717/551
16. Polk County Comprehensive Plan | Inspire Engagement, accessed May 14, 2025,
<https://www.inspire-engagement.com/polk-county-comp-plan>
17. Land Development - Government - Polk County, accessed May 14, 2025,
<https://www.polk-county.net/government/planning-and-development/land-development/>
18. Polk County Land Development | Planning & Development, accessed May 14, 2025,
<https://www.polk-county.net/government/planning-and-development/comprehensive-plan/>
19. Comprehensive Plan | Polk County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/polk_county/codes/comprehensive_plan
20. Central Florida Development Council | Polk County, Florida, accessed May 14, 2025, <https://www.cfdc.org/>
21. Public Notices | Polk County Public Hearings, accessed May 14, 2025,
<https://www.polk-county.net/government/planning-and-development/public-notices/>
22. New Homes in Polk County, FL - 169 Communities - NewHomeSource, accessed May 14, 2025,
<https://www.newhomesource.com/communities/fl/lakeland-winter-haven-area/polk-county>
23. New Home Builders in Polk County, FL - NewHomeSource, accessed May 14, 2025,
<https://www.newhomesource.com/builders/fl/lakeland-winter-haven-area/polk-county>

24. New Single-Family Homes in Haines City, FL 33837 by Stanley Martin Homes, accessed May 14, 2025,
https://www.stanleymartin.com/florida/orlando/haines-city/wynnstone?&MetroAreaID=1016&Neighborhood=Wynnstone&UrlReferrer=/smart-selected-homes&CampaignID=1&CampaignCode=1&Trn_CampaignCode=1&Trn_MetroAreaID=1016&Trn_ProjectGroupID=WNS&utm_source=online&utm_campaign=ral-fal&utm_content=&utm_medium=pressrelease&utm_term=&view=neighborhoods
25. Alico, Inc. Takes Major Step in Strategic Transformation with Development Application for Master-Planned Community in Collier County, accessed May 14, 2025,
<https://ir.alicoinc.com/press-releases/detail/1432/alico-inc-takes-major-step-in-strategic-transformation>
26. Alico, Inc. Takes Major Step in Strategic Transformation with Development Application for Master-Planned Community in Collier County - GlobeNewswire, accessed May 14, 2025,
<https://www.globenewswire.com/news-release/2025/03/13/3042588/8911/en/Alico-Inc-Takes-Major-Step-in-Strategic-Transformation-with-Development-Application-for-Master-Planned-Community-in-Collier-County.html>
27. 92 Saddlebag Trail, Lake Wales, FL 33898 | MLS ID K4902892 - Watson Realty Corp., accessed May 14, 2025,
https://www.watsonrealtycorp.com/p/92-Saddlebag-Trail-Lake-Wales-FL-33898/dmgid_177210930
28. 92 Saddle Bag Rd, Lake Wales, FL 33898 | MLS #K4902892 - Compass Real Estate, accessed May 14, 2025,
<https://www.compass.com/listing/92-saddle-bag-road-lake-wales-fl-33898/1820225331034485817/>
29. Altman joint venture secures \$16 million construction loan to build Apex Logistics at Lakeland in Central FL | AJOT.COM, accessed May 14, 2025,
<https://www.ajot.com/news/altman-joint-venture-secures-16-million-construction-loan-to-build-apex-logistics-at-lakeland-in-central-fl>
30. Making Headlines: Hamilton Logistics Center - Summit Real Estate Group, accessed May 14, 2025,
<https://summitstl.com/making-headlines-hamilton-logistics-center/>
31. New homes, job growth, and road upgrades approved in Marion County - 352today, accessed May 14, 2025,
<https://352today.com/news/257752-new-homes-job-growth-and-road-upgrades-approved-in-marion-county/>
32. Business | CIP Projects Polk County, accessed May 14, 2025,
<https://www.polk-county.net/business/cip-projects/>
33. Community Investment Program | Polk County, accessed May 14, 2025,
<https://www.polk-county.net/wp-content/uploads/2024/04/18-CIP.pdf>
34. Governor Ron DeSantis Announces Early Completion of Congestion Relief Lanes on I-4, accessed May 14, 2025,
<https://www.fdot.gov/info/co/news/2025/04142025>
35. CHAPTER 4 - SPECIAL DISTRICTS | Land Development Code | Polk County, FL,

- accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/polk_county/codes/land_development_code?nodeId=CH4SPDI
36. DIVISION 2.100 - FUTURE LAND USE ELEMENT | Comprehensive Plan | Polk County, FL, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/polk_county/codes/comprehensive_plan?nodeId=CH2DEPO_DIV2.100FULAUSEL
 37. Layer: Future Land Use 2030 (ID: 9), accessed May 14, 2025,
https://gis.polk-county.net/hosting/rest/services/PublicViewer/Map_Land_Use_and_Zoning/MapServer/9
 38. Polk County, FL Property Search & Interactive GIS Map - TaxNetUSA, accessed May 14, 2025, <https://www.taxnetusa.com/florida/polk/>
 39. Government | Planning and Development Tools - Polk County, accessed May 14, 2025,
<https://www.polk-county.net/government/planning-and-development/planning-and-development-tools/>
 40. GIS Viewer v.1 - Polk County Geoportal (Production), accessed May 14, 2025,
<https://gis.polk-county.net/portal/apps/webappviewer/index.html?id=9b5b2b3b9e99493fa25ae5f0400b835c>
 41. Code of Ordinances | Volusia County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/volusia_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=PTIICOOR_CH70IMFEPRSH
 42. Comprehensive Plan: Our Community 2030 - City of Lakeland, accessed May 14, 2025,
https://www.lakelandgov.net/media/21179/comp-plan_effective-january-21-2025-ord-no-6028.pdf
 43. Economic Development Strategy | Lake Wales, FL - Official Website, accessed May 14, 2025,
<https://www.cityoflakewales.com/1050/Economic-Development-Strategy>
 44. Polk County FL Land & Lots For Sale - 1631 Listings | Zillow, accessed May 14, 2025, <https://www.zillow.com/polk-county-fl/land/>
 45. Building Fee Resolution 17-025 - Polk County, accessed May 14, 2025,
<https://www.polk-county.net/wp-content/uploads/2023/10/construction-fees-resolution-17-025.pdf>
 46. Permitting - Building - Polk County, accessed May 14, 2025,
<https://www.polk-county.net/services/building/permitting/>
 47. ATTACHMENT 6. - PARKS AND RECREATIONAL IMPACT FEE RATE SCHEDULE | Code of Ordinances | Polk County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/polk_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=COOR_CH8.7IMFE_ATTACH6PAREIMFERASC
 48. CHAPTER 1 - GENERAL PROVISIONS | Land Development Code | Polk County, FL, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/polk_county/codes/land_development_code?nodeId=CH1GEPR_S133USDOES

49. Land Development Code | Polk County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025, https://library.municode.com/fl/polk_county/codes/land_development_code
50. CHAPTER 2 - LAND USE DISTRICTS AND REGULATIONS | Land Development Code | Polk County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025, https://library.municode.com/fl/polk_county/codes/land_development_code?nodeId=CH2LAUSDIRE
51. Polk County Zoning Ordinance, accessed May 14, 2025, <https://cms4files1.revize.com/polk/docs/planning/zon.ord.bocapp.12.18.17.pdf>
52. POLK COUNTY ZONING ORDINANCE, accessed May 14, 2025, http://www.co.polk.or.us/sites/default/files/fileattachments/planning_division/page/3121/table_of_contents_2018_update_.pdf
53. Marion County, FL Land Development Code - Rackcdn.com, accessed May 14, 2025, https://083d840ddfd5c6063e01-d068e497715423d630add53cb355c226.ssl.cf5.rackcdn.com/1138/04/LPDOC1/11381504/11381504-Marion_County_Municode_on_R-1_-_requirements_on_residential_classification.pdf
54. DIVISION 8. - LANDSCAPING | Land Development Code | Marion County, FL, accessed May 14, 2025, https://library.municode.com/fl/marion_county/codes/land_development_code?nodeId=LADECO_ART6TESTRE_DIV8LA_S6.8.3LADEST
55. Polk County Planning and Development - Government, accessed May 14, 2025, <https://www.polk-county.net/government/planning-and-development/>
56. Planning and Zoning – My Polk City, accessed May 14, 2025, <https://mypolkcitey.org/departments/community-development/planning-and-zoning/>
57. Pasco County, FL population by year, race, & more - USAFacts, accessed May 14, 2025, <https://usafacts.org/data/topics/people-society/population-and-demographics/our-changing-population/state/florida/country/pasco-county/>
58. Pasco County, FL | Data USA, accessed May 14, 2025, <https://datausa.io/profile/geo/pasco-county-fl>
59. Hillsborough County attracting most new residents through 2050, accessed May 14, 2025, <https://planhillsborough.org/hillsborough-county-attracting-most-new-residents-through-2050/>
60. Land Development Code Amendments - Pasco County, accessed May 14, 2025, https://www.pascocountyfl.net/services/planning_and_development/land_development_code_amendments.php
61. Your Career In Pasco County, FL | Pasco Economic Development Council, accessed May 14, 2025, <https://pascoedc.com/your-career-in-pasco-county>
62. Welcome to Pasco Economic Development, accessed May 14, 2025, <https://pascoedc.com/>
63. Pasco County's Strategic Plan Outlines Priorities for 2025-30, accessed May 14, 2025, https://www.pascocountyfl.net/_T18_R372.php
64. Strategic and Business Planning - OpenGov, accessed May 14, 2025,

- https://stories.opengov.com/pascocountyfl/published/h_gSjl6FN5
65. Angeline by Metro Development Group | Pasco County New Homes, accessed May 14, 2025, <https://metrodevelopmentgroup.com/communities/angeline/>
 66. Angeline New Home Community - Land O Lakes - Tampa / Manatee, FL | Lennar, accessed May 14, 2025, <https://www.lennar.com/new-homes/florida/tampa-manatee/land-o-lakes/angeline>
 67. Angeline | Dream Finders Homes, accessed May 14, 2025, <https://dreamfindershomes.com/new-homes/fl/land-o-lakes/angeline/>
 68. Floor Plan in Angeline | Land O Lakes, FL | D.R. Horton, accessed May 14, 2025, <https://www.drhorton.com/florida/tampa/land-o-lakes/angeline/floor-plans/3emb>
 69. Housing | Pasco Economic Development Council, accessed May 14, 2025, <https://pascoedc.com/housing>
 70. The Townhomes within Mirada in San Antonio, FL | Lennar, accessed May 14, 2025, <https://www.lennar.com/new-homes/florida/tampa-manatee/san-antonio/mirada/the-townhomes>
 71. Mirada | Homes with Timeless Fun in Pasco County - Metro Development Group, accessed May 14, 2025, <https://metrodevelopmentgroup.com/communities/mirada/>
 72. New Homes in San Antonio, FL | Mirada - Casa Fresca Homes, accessed May 14, 2025, <https://www.casafrescahomes.com/tampa-area-fl/san-antonio/mirada>
 73. Mirada, San Antonio, FL - Community by Casa Fresca Homes - Jome, accessed May 14, 2025, <https://jome.com/community/fl/276949-mirada-by-casa-fresca-homes-31219-mirada-blvd-san-antonio-fl-33576>
 74. Reports & Publications | Pasco Economic Development Council, accessed May 14, 2025, <https://pascoedc.com/reports-publications>
 75. Capital Improvement Plan - Pasco County, FL - OpenGov, accessed May 14, 2025, <https://stories.opengov.com/pascocountyfl/published/q9g0BtrlzPr>
 76. Capital Improvement Plan - Pasco County, FL - OpenGov, accessed May 14, 2025, <https://stories.opengov.com/pascocountyfl/published/1C4wt8lIJ6>
 77. Transportation Engineering - Pasco County, accessed May 14, 2025, <https://www.pascocountyfl.net/services/engineering/index.php>
 78. Chapter 11 - CAPITAL IMPROVEMENTS ELEMENT | Comprehensive Plan | Pasco County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025, https://library.municode.com/fl/pasco_county/codes/comprehensive_plan?nodeId=COMPREHENSIVE_PLAN_CH11CAIMEL
 79. FY 2024-2028 CIP Project Summary - OpenGov, accessed May 14, 2025, <https://stories.opengov.com/pascocountyfl/published/VkPgKmcU9LJ>
 80. Capital Improvement Plan - OpenGov, accessed May 14, 2025, <https://stories.opengov.com/pascocountyfl/52451cfa-7ef0-47ae-8626-c85136737e62/published/pfHqWJvaK?currentPagelId=6699235c224515daf9454fcd>
 81. Plans - Pasco County, accessed May 14, 2025, <https://www.pascocountyfl.net/services/mpo/plans.php>
 82. Planning Services - Pasco County, accessed May 14, 2025,

- https://www.pascocountyfl.net/services/planning_and_development/index.php
83. OCTOBER 2023 - Pasco 2050, accessed May 14, 2025, <https://pasco2050.com/14882/widgets/44786/documents/48161>
84. Documents And Forms - Pasco County, accessed May 14, 2025, https://www.pascocountyfl.net/services/planning_and_development/documents_and_forms.php
85. Connected City - Pasco County, accessed May 14, 2025, https://www.pascocountyfl.net/services/planning_and_development/connected_city.php
86. accessed December 31, 1969, <https://www.pascocountyfl.net/385/Planning-Development>
87. Pasco 2050, accessed May 14, 2025, <https://pasco2050.com/>
88. Data - Pasco County, accessed May 14, 2025, <https://www.pascocountyfl.net/services/gis/data.php>
89. FUTURE LAND USE ELEMENT APPENDIX | Comprehensive Plan | Pasco County, FL, accessed May 14, 2025, https://library.municode.com/fl/pasco_county/codes/comprehensive_plan?nodeId=COMPREHENSIVE_PLAN_CH2FULAUSEL_FULAUSELAP
90. PINELLAS COUNTY COMPREHENSIVE PLAN - Future Land Use Map (FLUM) Category Descriptions and Rules, accessed May 14, 2025, https://plan.pinellas.gov/comp_plan/02-future/categories_rules.pdf
91. GIS - Geographic Information Systems - Pasco County, accessed May 14, 2025, <https://www.pascocountyfl.net/services/gis/index.php>
92. 2025 Future Land Use Map | Comprehensive Plan | Pasco County, FL - Municode Library, accessed May 14, 2025, https://library.municode.com/fl/pasco_county/codes/comprehensive_plan?nodeId=COMPREHENSIVE_PLAN_CH2FULAUSEL_MAP_2-152025FULAUSMA
93. THE BOARD OF COUNTY COMMISSIONERS, accessed May 14, 2025, [https://www.pascocountyfl.net/Documents/Government/Public%20Notices/Ordinances/Ordinance%2025-20%20-%20CPAS24\(18\)%20OLC%20Thirteen%20State%20Properties.pdf](https://www.pascocountyfl.net/Documents/Government/Public%20Notices/Ordinances/Ordinance%2025-20%20-%20CPAS24(18)%20OLC%20Thirteen%20State%20Properties.pdf)
94. Residential Land for Sale in Pasco County | Crexi, accessed May 14, 2025, https://www.crexi.com/properties/FL/Pasco_County/Residential-Land
95. Pasco County FL Land & Lots For Sale - 660 Listings | Zillow, accessed May 14, 2025, <https://www.zillow.com/pasco-county-fl/land/>
96. Pasco County Building Permit Guide - PermitFlow, accessed May 14, 2025, <https://www.permitflow.com/blog/pasco-county-permits>
97. Building Construction - Pasco County, accessed May 14, 2025, https://www.pascocountyfl.net/services/building_construction/index.php
98. Increase Parks & Recreation Impact Fees Beyond the Phase-In Limitations - Revize, accessed May 14, 2025, <https://cms1files.revize.com/pasco/Documents/Government/Public%20Notices/Ordinances/Ordinance%2023-23%20-%20Increase%20Parks%20&%20Recreation%20Impact%20Fees%20Beyond%20the%20Phase-In%20Limitations.pdf>
99. BOARD OF COUNTY COMMISSIONERS ORDINANCE NO. AN ORDINANCE BY THE

- PASCO COUNTY BOARD OF COUNTY COMMISSIONERS AMENDING THE PASCO - OrdinanceWatch, accessed May 14, 2025,
<http://www.ordinancewatch.com/files/82613/LocalGovernment116053.pdf>
100. Pasco County Planning Commission Faces Concerns Over Proposed Marina and Development Impact Fees | LocalLens, accessed May 14, 2025,
<https://thelocallens.org/pasco-county-planning-commission-faces-concerns-over-proposed-marina-and-development-impact-fees/>
101. Rates, Fees And Charges - Pasco County, accessed May 14, 2025,
https://pascocountyfl.net/services/utilities/my_account/rates_fees_and_charges.php
102. Permits And Forms - Pasco County, accessed May 14, 2025,
https://www.pascocountyfl.net/services/building_construction/permits_and_forms.php
103. Mobility Fee - Pasco County, accessed May 14, 2025,
https://www.pascocountyfl.net/services/building_construction/mobility_fee.php
104. Pasco County, Florida: MULTIMODAL MOBILITY FEE PROGRAM - Federal Highway Administration, accessed May 14, 2025,
https://www.fhwa.dot.gov/ipd/pdfs/value_capture/case_studies/pasco_county_fl_multimodal_mobility_fee.pdf
105. accessed December 31, 1969,
[https://www.pascocountyfl.net/services/building_construction/Documents/Services/Building%20Construction/Permits%20And%20Forms/DOCUMENTS,%20FORMS,%20FEES%20&%20CODES/FEES/Mobility%20Fee%20Schedule%20\(PDF\).pdf](https://www.pascocountyfl.net/services/building_construction/Documents/Services/Building%20Construction/Permits%20And%20Forms/DOCUMENTS,%20FORMS,%20FEES%20&%20CODES/FEES/Mobility%20Fee%20Schedule%20(PDF).pdf)
106. accessed December 31, 1969,
<https://www.pascocountyfl.net/DocumentCenter/View/593/Mobility-Fee-Schedule-PDF>
107. Chapter 1100 - SPECIAL DEVELOPMENT STANDARDS | Land Development Code | Pasco County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/pasco_county/codes/land_development_code?no_deld=CH1100SPDEST_S1104FLDAPR_1104.6FLHARE
108. Ordinance 25-22 - Amend LDC - Accessory Dwelling Units - Pasco County, accessed May 14, 2025,
<https://www.pascocountyfl.net/Documents/Government/Public%20Notices/Ordinances/Ordinance%2025-22%20-%20Amend%20LDC%20-%20Accessory%20Dwelling%20Units.pdf>
109. SECTION 506. - AR-1 AGRICULTURAL-RESIDENTIAL DISTRICT | Land Development Code | Pasco County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/pasco_county/codes/land_development_code?no_deld=CH500ZOST_S506AGSIDE_506.7CORE
110. BOARD OF COUNTY COMMISSIONERS ORDINANCE NO. 1-'5-\ \ \ AN ORDINANCE ESTABLISHING KD52 COMMUNITY DEVELOPMENT DISTRICT NO. 2 PURSUA, accessed May 14, 2025,
<https://www.pascocountyfl.net/Documents/Government/Public%20Notices/Ordinances/Ordinance%2025-14%20-%20Establishing%20KD52%20CDD%20No.%202>

- [.pdf](#)
111. Land Development Code | Pasco County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/pasco_county/codes/land_development_code
 112. Code Compliance - Pasco County, accessed May 14, 2025,
https://www.pascocountyfl.net/services/code_compliance/index.php
 113. Land Development Code, Ch. 500, Section 530, Supplemental Regulations, accessed May 14, 2025,
<https://content.civicplus.com/api/assets/6d64f6b7-b9e0-457e-b4a1-902296f4b45b>
 114. Natural Resources - Pasco County, accessed May 14, 2025,
https://www.pascocountyfl.net/services/parks_recreation_and_natural_resources/natural_resources.php
 115. Environmental Lands Acquisition And Management Program - Pasco County, accessed May 14, 2025,
https://www.pascocountyfl.net/services/parks_recreation_and_natural_resources/environmental_lands_acquisition_and_management_program.php
 116. Consolidated Financial Schedule - Pasco County, FL - OpenGov, accessed May 14, 2025, <https://stories.opengov.com/pascocountyfl/published/Wxr3CHrBW>
 117. THE BOARD OF COUNTY COMMISSIONERS ORDINANCE NO. AN ORDINANCE AMENDING THE PASCO COUNTY CODE OF ORDINANCES, CHAPTER 78, BY CREATI, accessed May 14, 2025,
http://egov.pascocountyfl.net/content/ecm/consolidatedagendas/BCC_LPA_05-27-2008/CA008-2428_2_Ordinance.pdf
 118. Volusia County, FL population by year, race, & more - USAFacts, accessed May 14, 2025,
<https://usafacts.org/data/topics/people-society/population-and-demographics/our-changing-population/state/florida/county/volusia-county/>
 119. Volusia County, FL - Data USA, accessed May 14, 2025,
<https://datausa.io/profile/geo/volusia-county-fl>
 120. Projections of Florida Population by County, 2025–2050, with Estimates for 2023, accessed May 14, 2025,
https://bebr.ufl.edu/wp-content/uploads/2024/01/projections_2024.pdf
 121. Latitude Margaritaville Watersound named among top 50 master-planned communities in U.S., accessed May 14, 2025,
<https://www.latitude Margaritaville.com/news/latitude-margaritaville-watersound-named-among-top-50-master-planned-communities-in-us>
 122. Latitude Margaritaville Daytona Beach opens even more Latitude Town Center amenities, accessed May 14, 2025,
<https://www.latitude Margaritaville.com/news/latitude-margaritaville-daytona-beach-opens-even-more-latitude-town-center-amenities>
 123. City Manager's Update Feb. 19, 2025 - Daytona Beach, accessed May 14, 2025,
<https://publication.daytonabeach.gov/view/356584538>
 124. Daytona Beach's New Home Construction Trends in 2024, accessed May 14, 2025, <https://www.daytonabeach.gov/CivicAlerts.aspx?AID=1813>

125. Strategic Plan - Team Volusia EDC, accessed May 14, 2025,
<https://www.teamvolusiaedc.com/about/strategic-plan/index>
126. Key Business Sectors - Volusia County | Economic Development, accessed May 14, 2025,
<https://www.floridabusiness.org/locate-here/key-business-sectors.stml>
127. New Smyrna City Commission approves plan for controversial Deering Park project - ClickOrlando.com, accessed May 14, 2025,
<https://www.clickorlando.com/news/local/2025/05/13/new-smyrna-city-commission-on-to-vote-on-controversial-deering-park-project/>
128. Planned Developments | City of Edgewater Florida, accessed May 14, 2025,
<https://www.cityofedgewater.org/ed/page/planned-developments>
129. New Smyrna Beach green-lights Deering Park project despite community protest - WFTV, accessed May 14, 2025,
<https://www.wftv.com/news/local/new-smyrna-beach-green-lights-deering-park-project-despite-community-protest/7CNYZIYTTJCPTJRMJDUOX6XGLE/>
130. Deering Park Development: Growth, Challenges, and Community Concerns, accessed May 14, 2025,
<https://eccurrent.com/2025/04/26/deering-park-development-growth-challenges-and-community-concerns/>
131. Major mixed-use project to progress in Deltona - The West Volusia Beacon, accessed May 14, 2025,
<https://www.beacononlinenews.com/articles/news/major-mixed-use-project-to-progress-in-deltona/>
132. Volusia County Council greenlights \$133.5 M in federal funds for stormwater and flood mitigation infrastructure improvements - Spectrum News 13, accessed May 14, 2025,
<https://mynews13.com/fl/orlando/news/2025/05/10/volusia-county-council-greenlights--133-5-million-in-federal-funds-for-stormwater-and-flood-mitigation-infrastructure-improvements>
133. Comprehensive Plan | Deltona, FL, accessed May 14, 2025,
<https://www.deltonafl.gov/366/Comprehensive-Plan>
134. Planning - Volusia County, accessed May 14, 2025,
<https://www.volusia.org/services/growth-and-resource-management/planning-and-development/long-range-planning/>
135. Comprehensive Plan - Volusia County, accessed May 14, 2025,
<https://www.volusia.org/services/growth-and-resource-management/planning-and-development/long-range-planning/comprehensive-plan.stml>
136. www.volusia.org, accessed May 14, 2025,
<https://www.volusia.org/core/fileparse.php/5944/urlt/Chapter-1-Future-Land-Use-Element.pdf>
137. FUTURE LAND USE - Port Orange, accessed May 14, 2025,
<https://www.port-orange.org/DocumentCenter/View/14467/Future-Land-Use-Element-DIA?bidId=>
138. GRM Interactive Map - Volusia County, accessed May 14, 2025,
<https://www.volusia.org/services/growth-and-resource-management/planning-and>

- [d-development/mapping-and-addressing/grm-interactive-map.stml](#)
139. Growth and Resource Management ZONING CLASSIFICATION SUMMARY SHEET - Volusia County, accessed May 14, 2025, <https://www.volusia.org/core/fileparse.php/4641/urlt/Zoning%20Classification%20Summary.pdf>
 140. City of South Daytona Future Land Use, accessed May 14, 2025, https://www.southdaytona.org/egov/documents/1595523434_21861.pdf
 141. Zoning & Land Development Fees | Deltona, FL, accessed May 14, 2025, <https://deltonafl.gov/376/Zoning-Land-Development-Fees>
 142. Volusia County Impact Fees | Port Orange, FL, accessed May 14, 2025, <https://www.port-orange.org/948/Volusia-County-Impact-Fees>
 143. Land Development - Volusia County, accessed May 14, 2025, <https://www.volusia.org/services/growth-and-resource-management/planning-and-development/land-development/>
 144. Item 21 - City of South Daytona, accessed May 14, 2025, <https://www.southdaytona.org/egov/apps/document/center.egov?view=item&id=1715>
 145. How many people moved to St. Johns County in 2024? The Citizen has the latest numbers, accessed May 14, 2025, <https://sjcitizen.com/how-many-people-moved-to-st-johns-county-in-2024-the-citizen-has-the-latest-numbers/>
 146. Info, Events & Things To Do in Polk County | Visit Polk County FL, accessed May 14, 2025, <https://www.polk-county.net/>
 147. St. Johns County Launches First-Ever Strategic Plan, accessed May 14, 2025, <https://www.sjcfl.us/sjc-launches-first-ever-strategic-plan/>
 148. Comprehensive Plan - St. Johns County, accessed May 14, 2025, <https://www.sjcfl.us/comprehensive-plan/>
 149. 'Deficit of land': St. Johns County's comprehensive plan met with skepticism, concern from public, commissioners - News4JAX, accessed May 14, 2025, <https://www.news4jax.com/news/local/2025/02/20/deficit-of-land-st-johns-countys-comprehensive-plan-met-with-skepticism-concern-from-public-commissioners/>
 150. St. Johns County Plan Update - Inspire Engagement, accessed May 14, 2025, <https://www.inspire-engagement.com/st-johns-county-plan-update>
 151. Nocatee: Master Planned Communities near Jacksonville FL, accessed May 14, 2025, <https://www.nocatee.com/>
 152. The Future of SilverLeaf: 2025 and Beyond - O.N.E. Florida Group, accessed May 14, 2025, <https://onefloridagroup.com/the-future-of-silverleaf-2025-and-beyond/>
 153. Northeast Florida's 10 Hottest New Construction Neighborhoods in 2025, accessed May 14, 2025, <https://onefloridagroup.com/northeast-floridas-new-construction-boom-10-hottest-neighborhoods-you-need-to-know-about-in-2025/>
 154. MAJMOD 2024-04 SilverLeaf PUD - AGENDA ITEM Planning & Zoning, accessed May 14, 2025,

- <https://www.sjcfl.us/wp-content/uploads/2024/09/7.-majmod-2024-04-silverleaf-pud.pdf>
155. MAJMOD 2024-04 SilverLeaf PUD - AGENDA ITEM ST. JOHNS COUNTY BOARD OF COUNTY COMMISSIONERS, accessed May 14, 2025, <https://stjohnsclerk.com/minrec/agendas/2024/110524cd/11-05-24REG09.pdf>
 156. Sale secured for new luxury apartments in St. Johns County, Florida - JLL, accessed May 14, 2025, <https://www.jll.com/en-us/newsroom/sale-of-eight-winds-luxury-apartments-st-augustine-florida>
 157. Commercial Development - St. Johns County, accessed May 14, 2025, <https://www.sjcfl.us/commercial-development/>
 158. Comprehensive Plan - St. Johns County, accessed May 14, 2025, <https://www.sjcfl.us/Comprehensive-Plan/>
 159. www.sjcfl.us, accessed May 14, 2025, https://www.sjcfl.us/wp-content/uploads/2024/04/a_landuse.12.3.2024.pdf
 160. Land Use Permitting - St. Johns County, accessed May 14, 2025, <https://www.sjcfl.us/land-use-permitting/>
 161. Application & Process - St. Johns County School District, accessed May 14, 2025, <https://www.stjohns.k12.fl.us/pgr/wp-content/uploads/sites/55/2024/07/Application-Process.doc>
 162. Geographic Information Systems (GIS) - St. Johns County, accessed May 14, 2025, <https://www.sjcfl.us/departments/gis/>
 163. Impact Fees for Properties in St Johns County, FL - McConnell Custom Design, accessed May 14, 2025, <https://staugustinehouseplans.com/building-insights/impact-fees/>
 164. St. Johns County's Schedule of Fees and Services, accessed May 14, 2025, <https://www.staugbch.com/media/16426>
 165. St. Johns County's Schedule of Fees and Services, accessed May 14, 2025, <https://www.sjcfl.us/wp-content/uploads/2023/08/ImpactFees.pdf>
 166. ORDINANCE 2023-1...:I AN ORDINANCE OF ST. JOHNS COUNTY, A POLITICAL SUBDIVISION OF THE STATE OF FLORIDA, AMENDING THE LAND DEVEL, accessed May 14, 2025, <https://stjohnsclerk.com/minrec/OrdinanceBooks/2023/ORD2023-24.pdf>
 167. Development Review - St. Johns County, accessed May 14, 2025, <https://www.sjcfl.us/code-compliance/>
 168. Land Development Code - St. Johns County, accessed May 14, 2025, <https://www.sjcfl.us/land-development-code/>
 169. ARTICLE VI. - DEVELOPMENT DESIGN AND IMPROVEMENT STANDARDS | Code of Ordinances | St. Augustine Beach, FL, accessed May 14, 2025, https://library.municode.com/fl/st._augustine_beach/codes/code_of_ordinances?nodeId=PTIICOOR_APXALADERE_ARTVIDEDEIMST_S6.01.01MILOARRE
 170. Brevard County, FL population by year, race, & more - USAFacts, accessed May 14, 2025, <https://usafacts.org/data/topics/people-society/population-and-demographics/ou>

- [r-changing-population/state/florida/county/brevard-county/](#)
171. Florida Paradox: In-Migration Vs. Growing Signs Of An Exodus - The Builder's Daily, accessed May 14, 2025, <https://www.thebuildersdaily.com/florida-paradox-in-migration-vs-growing-signs-of-an-exodus/>
 172. Beyond the Rocket Launches: Brevard County's Booming Business Landscape, accessed May 14, 2025, <https://brevardsem.com/beyond-the-rocket-launches-brevard-countys-booming-business-landscape/>
 173. Why Brevard County is the Hidden Gem for Commercial Land in Florida, accessed May 14, 2025, <https://www.reachcommercialre.com/post/why-brevard-county-is-the-hidden-gem-for-commercial-land-in-florida>
 174. Brevard County — EDC - Titusville FL Chamber of Commerce, accessed May 14, 2025, <https://titusville.org/our-community/the-county>
 175. Economic Development Commission of Florida's Space Coast: Home, accessed May 14, 2025, <https://spacecoastedc.org/>
 176. Space Florida aims to attract more commercial space activity - Spectrum News 13, accessed May 14, 2025, <https://mynews13.com/fl/orlando/news/2025/04/10/ksc-space-commerce-district-proposal>
 177. News - Viera FL | Updates | Top-Selling Master Planned Community, accessed May 14, 2025, <https://viera.com/news>
 178. Viera Rises into Ranks of the Top 50 Master-Planned Communities Across America - Brevard County Realty | Florida Space Coast Real Estate, accessed May 14, 2025, <https://brevardcountyrealty.com/viera-rises-into-ranks-of-the-top-50-master-planned-communities-across-america/>
 179. Viera, Melbourne, FL - Master planned Community by Viera Builders, Del Webb - Jome, accessed May 14, 2025, <https://jome.com/master-planned-community/fl/860-viera>
 180. West Viera: Your Guide To | PDF | Wilderness | Natural Resource Management - Scribd, accessed May 14, 2025, <https://www.scribd.com/document/81382182/WestViera>
 181. Relocate to Viera, FL – Voted Top 25 Master Planned Communities in the U.S. - Brevard County Realty, accessed May 14, 2025, <https://brevardcountyrealty.com/relocate-to-viera-fl-voted-top-25-master-planned-communities-in-the-u-s/>
 182. Florida Forever 5-Year Plan || Brevard Coastal Scrub Ecosystem, accessed May 14, 2025, https://floridadep.gov/sites/default/files/FLDEP_DSL_OES_FF_22_BrevardCoastalScrubEcosystem.pdf
 183. Planning and Development - Brevard County Government, accessed May 14, 2025, <http://brevardfl.gov/PlanningAndDevelopment>
 184. Building Brevard: 2030 Comprehensive Land Use Plan, accessed May 14, 2025,

- <https://cityofbrevard.com/473/2030-Comprehensive-Land-Use-Plan>
185. Draft of Brevard Barrier Island Area Comprehensive Plan element, accessed May 14, 2025,
https://www.brevardfl.gov/docs/default-source/planning-development/draft-of-brevard-barrier-island-area-comprehensive-plan-element.pdf?sfvrsn=6b44d8ec_8
186. Brevard County Comprehensive Plan and Studies, accessed May 14, 2025,
<http://brevardfl.gov/PlanningAndDevelopment/PlanningAndZoning/ComprehensivePlanAndStudies>
187. Brevard County Comprehensive Plan and Studies, accessed May 14, 2025,
<http://www.brevardfl.gov/PlanningAndDevelopment/PlanningAndZoning/ComprehensivePlanAndStudies>
188. Zoning & Future Land Use Web Experience | Brevard GIS Open ..., accessed May 14, 2025,
<https://brevard-gis-open-data-hub-brevardbocc.hub.arcgis.com/datasets/zoning-future-land-use-web-experience->
189. future land use element - Cocoa - Economic Development, accessed May 14, 2025,
<https://choosecocoa.org/DocumentCenter/View/12990/1---FLU-Element-ADA>
190. Brevard County GIS Open Data Hub, accessed May 14, 2025,
<https://brevard-gis-open-data-hub-brevardbocc.hub.arcgis.com/>
191. www.brevardfl.gov, accessed May 14, 2025,
http://www.brevardfl.gov/docs/default-source/planning-development/comprehensive-plan/11_chapter-11---future-land-use-element.pdf?sfvrsn=921768c4_4
192. Brevard County Board of County Commissioners - File #: 7734, accessed May 14, 2025,
<https://brevardfl.legistar.com/gateway.aspx?m=l&id=/matter.aspx?key=11847>
193. Impact Fees Home - Brevard County Government, accessed May 14, 2025,
<https://www.brevardfl.gov/PlanningAndDevelopment/ImpactFees/ImpactFeesHome>
194. www.brevardfl.gov, accessed May 14, 2025,
https://www.brevardfl.gov/docs/default-source/planning-development/residential-impact-fees.pdf?sfvrsn=ff8a0f69_4
195. Zoning Applications and Fees - Brevard County Government, accessed May 14, 2025,
<http://brevardfl.gov/PlanningAndDevelopment/PlanningAndZoning/ZoningFormsAndFees>
196. Comprehensive Planning Fees - Brevard County Government, accessed May 14, 2025,
<https://www.brevardfl.gov/PlanningAndDevelopment/PlanningAndZoning/ComprehensivePlanningFees>
197. DIVISION 4. - REGULATIONS FOR SPECIFIC CLASSIFICATIONS | Code of Ordinances | Brevard County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/brevard_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=COORBRCOFLVOII_CH62LADERE_ARTVIZORE_DIV4RESPCL_SDVPLUNDE

198. Building (Permits/Inspections) | City of Palm Bay, FL, accessed May 14, 2025, <https://www.palmbayflorida.org/government/city-departments-a-to-e/building-permits-inspections>
199. DIVISION 6. - SUPPLEMENTAL REGULATIONS | Code of Ordinances | Brevard County, FL, accessed May 14, 2025, https://library.municode.com/fl/brevard_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=COORBRCOFLVOII_CH62LADERE_ARTVIZORE_DIV6SURE_SDIGEPR_S62-2115MEBU
200. Environmental Permitting Review Process and Application Forms - Brevard County Government, accessed May 14, 2025, <https://www.brevardfl.gov/NaturalResources/EnvironmentalResourcesManagementAndPermitting/PermittingReviewProcessAndApplicationForms>
201. of 2000 Brevard County Ordinances, accessed May 14, 2025, https://www.brevardclerk.us/_cache/files/f/3/f31ef3e0-9906-4c09-81f6-110a3a47bdc3/3DE87ADA41AE82E8D34FABA45345D8F1.ordinances2000.pdf
202. 2006 BREVARD COUNTY ORDINANCES, accessed May 14, 2025, https://www.brevardclerk.us/_cache/files/f/8/f8126d78-7527-446c-8415-9e845b68c65f/3DE87ADA41AE82E8D34FABA45345D8F1.2006ordinances-2-1.pdf
203. Brevard County Land Development Application, accessed May 14, 2025, https://www.brevardfl.gov/docs/default-source/planning-development/brevardcountydevelopmentapplication.pdf?sfvrsn=999b1c24_11
204. Code of Ordinances | Brevard County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025, https://library.municode.com/fl/brevard_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=COORBRCOFLVOII_CH62LADERE
205. Resolution 2024-04 Fee Schedule(PDF, 725KB) - Melbourne Beach, accessed May 14, 2025, <https://www.melbournebeachfl.org/files/sharedassets/city/v/1/resolution-2024-04-fee-schedule-executed.pdf>
206. Impact Fees | Titusville, FL, accessed May 14, 2025, <https://www.titusville.com/1025/Impact-Fees>
207. Brevard County Natural Resources Ordinances, accessed May 14, 2025, <http://brevardfl.gov/NaturalResources/Ordinances>
208. Environmental Permitting Regulations - Brevard County Government, accessed May 14, 2025, <https://www.brevardfl.gov/NaturalResources/EnvironmentalResourcesManagementAndPermitting/EnvironmentalPermittingRegulations>
209. Prepared for: - Marion County, accessed May 14, 2025, https://bcc.marionfl.org/MasterPlan-June_2017-final-sm-opt.pdf
210. Audubon Florida | Audubon, accessed May 14, 2025, https://fl.audubon.org/sites/default/files/2018_flu_earamendment.pdf?utm_source=ea&utm_medium=email
211. New Ocala development could bring homes, businesses to busy corridor - 352today, accessed May 14, 2025, <https://352today.com/news/257752-new-ocala-development-could-bring-homes>

- [-businesses-to-busy-corridor/](#)
212. FutureLandUse | GIS Mapping Portal - Marion County GIS Maps, accessed May 14, 2025,
<https://data-marioncountyfl.opendata.arcgis.com/datasets/futurelanduse/about>
213. Marion County, FL Property Search & Interactive GIS Map - TaxNetUSA, accessed May 14, 2025, <https://www.taxnetusa.com/florida/marion/>
214. Impact fees | Marion County, FL, accessed May 14, 2025,
<https://www.marionfl.org/?navid=997>
215. Permits & inspections | Marion County, FL, accessed May 14, 2025,
<https://www.marionfl.org/agencies-departments/departments-facilities-offices/building-safety/permit-inspections>
216. Planning & Zoning | Marion County, FL, accessed May 14, 2025,
<https://www.marionfl.org/agencies-departments/departments-facilities-offices/growth-services/planning-zoning>
217. Land Development Code | Marion County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/marion_county/codes/land_development_code
218. Economic Development - Flagler County, accessed May 14, 2025,
<https://www.flaglercounty.gov/Growth-Building/Economic-Development>
219. Bunnell residents push back over plan to rezone 1,800 acres - Spectrum News 13, accessed May 14, 2025,
<https://mynews13.com/fl/orlando/news/2025/05/06/city-of-palm-coast-denies-proposed-belvedere-fuel-terminal-project--development-conversations-continue>
220. Flagler Executive Airport breaks ground on new facility - Spectrum News, accessed May 14, 2025,
<https://spectrumnews1.com/national/politics/news/2025/04/29/airport-traveling-experience>
221. Planning and Zoning - Flagler County, accessed May 14, 2025,
<https://www.flaglercounty.gov/Growth-Building/Planning-and-Zoning>
222. accessed December 31, 1969,
<https://www.flaglercounty.gov/departments/growth-management/planning-and-zoning>
223. Maps / GIS - Flagler County, accessed May 14, 2025,
<https://www.flaglercounty.gov/Growth-Building/Maps-GIS>
224. GIS - Flagler County Property Appraiser, accessed May 14, 2025,
<https://flaglerpa.com/gis/>
225. ARTICLE III. - ZONING DISTRICT REGULATIONS | Code of Ordinances | Flagler County, FL, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/flagler_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=FLCOCOOR_APXCLADECO_ARTIIIIZODIRE_3.09.00ENRE
226. City of Flagler Beach Impact Fees, accessed May 14, 2025,
<https://www.cityofflaglerbeach.com/DocumentCenter/View/5408/20240930093841489>
227. fy-2024-25-adopted-budget.pdf - Flagler County, accessed May 14, 2025,
<https://www.flaglercounty.gov/files/assets/county/v/1/financial-services/document>

- [s/current-budget/fy-2024-25-adopted-budget.pdf](#)
228. SUMMARY OF APPLICATION AND IMPACT FEES - AWS, accessed May 14, 2025,
https://copc-strap-production.s3.amazonaws.com/Type_III_Land_Development_Application_Fees_updated_9_10_24_d7141c72b1.pdf
229. Planning and Development Board - Flagler County, accessed May 14, 2025,
<https://www.flaglercounty.gov/Government/Boards-and-Committees/Planning-and-Development-Board>
230. Flagler County, accessed May 14, 2025,
<https://www.flaglercounty.gov/files/assets/county/v/1/financial-services/document/s/current-budget/fy-24-25-tentative-budget.pdf>
231. ARTICLE V. - OTHER DEVELOPMENT DESIGN AND IMPROVEMENT STANDARDS | Code of Ordinances | Flagler County, FL, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/flagler_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=FLCOCOOR_APXCLADECO_ARTVOTDEDEIMST
232. Code of Ordinances | Flagler County, FL | Municode Library, accessed May 14, 2025,
https://library.municode.com/fl/flagler_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=FLCOCOOR_APXCLADECO
233. Operating and Capital Budget Adopted FY 2023-2024 - Brevard County Government, accessed May 14, 2025,
http://www.brevardfl.gov/docs/default-source/budget/fy-2023-2024/fy-24-adopted-budget-final.pdf?sfvrsn=2657f109_4
234. Pioneer Ranch CDD, accessed May 14, 2025,
<https://www.pioneerranchcdd.org/>