

Perspectivas de Crecimiento Demográfico, Económico y Demanda de Vivienda Unifamiliar en Florida (2025-2050)

Fecha de Publicación: 14 de mayo de 2025

Preparado por:

Resumen Ejecutivo: Este informe identifica y analiza las ciudades y áreas metropolitanas dentro del estado de Florida que presentan las perspectivas más sólidas de crecimiento demográfico y económico sostenido durante los próximos 20 a 25 años. Se evalúa cómo este crecimiento se traducirá en una alta demanda de viviendas unifamiliares, considerando factores como proyecciones demográficas, impulsores económicos, tendencias de preferencia de vivienda, potencial de desarrollo, planes de infraestructura y consideraciones de resiliencia y asequibilidad a largo plazo. El objetivo es identificar entre 3 y 5 áreas específicas con las mayores perspectivas de crecimiento y demanda para la construcción de viviendas unifamiliares.

I. Introducción

Florida ha experimentado un crecimiento demográfico y económico significativo durante décadas, atrayendo a nuevos residentes por su clima favorable, entorno fiscal y oportunidades de empleo. Se anticipa que esta tendencia continúe en las próximas décadas, lo que generará una demanda sostenida de vivienda, especialmente de tipo unifamiliar, preferida por diversos segmentos poblacionales como familias jóvenes, profesionales que trabajan de forma remota y jubilados.

Este análisis se enfoca en un horizonte de 20 a 25 años, hasta aproximadamente 2045-2050, para identificar las áreas metropolitanas y centros urbanos con el mayor potencial de crecimiento sostenido y, consecuentemente, una alta demanda de viviendas unifamiliares. La investigación se basa en proyecciones demográficas oficiales, análisis de factores económicos y de empleo, tendencias en preferencias de vivienda, potencial de desarrollo de terrenos, planes de infraestructura y consideraciones críticas a largo plazo como la resiliencia climática y la asequibilidad.

El objetivo central es responder a la pregunta: *Basándose en la recopilación y análisis de la información anterior, ¿cuáles son las 3-5 ciudades o áreas metropolitanas específicas en Florida que, según las proyecciones demográficas, las perspectivas económicas, la demanda de vivienda unifamiliar, el potencial de desarrollo y los planes de infraestructura a largo plazo (mínimo 20 años), ofrecen las mayores perspectivas de crecimiento y demanda para la construcción de viviendas*

unifamiliares?

II. Metodología de Investigación

La metodología empleada para este informe se basa en un análisis multifactorial que integra datos cuantitativos y cualitativos de diversas fuentes. Los pasos clave incluyen:

1. **Análisis de Proyecciones Demográficas a Largo Plazo:** Utilización de proyecciones de crecimiento poblacional a nivel de condado del Bureau of Economic and Business Research (BEBR) de la Universidad de Florida, con un horizonte hasta 2050.¹ Identificación de áreas metropolitanas (MSAs) y centros urbanos dentro de los condados de mayor crecimiento. Inferencia del crecimiento a nivel de ciudad basado en tendencias históricas y planes de desarrollo.
2. **Evaluación de Factores Económicos y de Empleo a Largo Plazo:** Investigación de previsiones económicas para las MSAs identificadas, análisis de impulsores económicos futuros (sectores como tecnología, salud, logística), diversificación económica, proyecciones de crecimiento del empleo y niveles de ingresos. Se consultarán fuentes como informes de desarrollo económico local y estatal, y análisis de mercado.²
3. **Proyección de la Demanda de Vivienda Unifamiliar:** Análisis de cómo las tendencias demográficas y económicas influirán en la demanda específica de viviendas unifamiliares. Investigación de preferencias de vivienda de nuevos residentes (familias, teletrabajadores, jubilados).²¹
4. **Análisis del Potencial de Desarrollo y Oferta Futura:** Investigación de la disponibilidad de terrenos, planes de desarrollo urbano y territorial, y grandes desarrollos urbanísticos planificados (Master-Planned Communities, MPCs).²¹
5. **Análisis de Infraestructura Actual y Proyectada:** Investigación de planes de inversión en infraestructura (transporte, servicios públicos, escuelas, parques) y su capacidad para soportar el crecimiento.⁷
6. **Consideraciones Adicionales a Largo Plazo:** Evaluación de la resiliencia climática, costos de seguro y asequibilidad de la vivienda a largo plazo.²⁸⁶
7. **Análisis Comparativo y Selección:** Comparación de las MSAs/ciudades preseleccionadas en función de los factores anteriores para identificar las 3-5 áreas con mayor potencial.

III. Análisis Detallado por Área Geográfica (Ejemplo Enfocado en la MSA de Orlando)

Para ilustrar el enfoque analítico, esta sección se centrará inicialmente en la MSA de Orlando, que incluye los condados de Orange, Seminole, Osceola y Lake.³²⁰ Posteriormente, se aplicará un análisis similar a otras MSAs y ciudades preseleccionadas.

A. Análisis de Proyecciones Demográficas a Largo Plazo – MSA de Orlando

Las proyecciones demográficas son un pilar fundamental para anticipar la demanda futura de vivienda. El Bureau of Economic and Business Research (BEBR) de la Universidad de Florida es la fuente principal para estas proyecciones a nivel de condado.¹

1. Proyecciones de Crecimiento Poblacional a Nivel de Condado (BEBR - Serie Media):

- **Orange County:** Población estimada en 2023 de 1,547,200, proyectada a 1,825,600 para 2040 y 1,933,600 para 2050.¹ Esto representa un aumento de aproximadamente 386,400 personas entre 2023 y 2050.
- **Seminole County:** Población estimada en 2023 de 497,400, proyectada a 549,700 para 2040 y 569,000 para 2050.¹ Un aumento de aproximadamente 71,600 personas.
- **Osceola County:** Población estimada en 2023 de 469,000, proyectada a 623,800 para 2040 y 695,000 para 2050.¹ Un aumento significativo de aproximadamente 226,000 personas. Este condado muestra una de las tasas de crecimiento porcentual más altas.
- **Lake County:** Población estimada en 2023 de 434,900, proyectada a 541,700 para 2040 y 589,200 para 2050.¹ Un aumento de aproximadamente 154,300 personas.

La MSA de Orlando en su conjunto experimentará un crecimiento poblacional sustancial, superando los 838,300 nuevos residentes para 2050 según estas proyecciones. Este crecimiento sostenido es un indicador primario de una fuerte demanda futura de vivienda. El crecimiento no es uniforme; Osceola y Orange County lideran en términos absolutos, mientras que Osceola y Lake County muestran un crecimiento porcentual notable.¹

2. Identificación de Áreas de Concentración del Crecimiento dentro de los Condados:

- **Orange County:** El plan "Vision 2050" de Orange County anticipa un aumento de 500,000 residentes para 2050 y planea dirigir más del 40% de

este crecimiento hacia sectores urbanos clave cerca del centro de Orlando, el corredor turístico de I-Drive, el área de Lake Nona y los alrededores de la University of Central Florida (UCF).⁷⁶ La ciudad de Orlando proyecta un aumento de más de 163,500 personas entre 2024 y 2050, con el mayor crecimiento (+97,884 personas) en el área sureste, que incluye Lake Nona, Starwood/Meridian Parks, Storey Park y Sunbridge.²¹

- **Osceola County:** Es uno de los condados de más rápido crecimiento en Florida Central, esperando duplicar su población en los próximos 20 años (desde una base anterior a 2023).⁷⁹ El crecimiento se concentra en áreas de expansión urbana designadas como "Mixed-Use Planning Districts" en el Plan Integral del Condado.¹⁰⁵ Desarrollos como NeoCity y el proyecto Ovation cerca de Disney son ejemplos de focos de crecimiento.⁹⁰ Kissimmee y St. Cloud son centros urbanos importantes que absorberán gran parte de este crecimiento.¹⁰⁷
- **Lake County:** Ha sido clasificado consistentemente entre los condados de más rápido crecimiento en Florida, con una tasa de crecimiento del 34.8% entre 2012-2022 ³²⁴ y una proyección de crecimiento del 23% para 2030.⁸⁵ Ciudades como Clermont ¹⁰⁹ y áreas alrededor de The Villages (que se extiende a Lake County) ¹⁰⁴ son puntos clave de crecimiento.
- **Seminole County:** Aunque con un crecimiento más moderado en comparación, sigue siendo una parte integral de la MSA con una demanda constante.

3. Inferencia del Crecimiento Poblacional a Nivel de Ciudad:

- **Orlando:** Como se mencionó, se espera un crecimiento significativo, especialmente en sus áreas de expansión sureste como Lake Nona.²¹
- **Kissimmee y St. Cloud (Osceola County):** Dada la alta tasa de crecimiento proyectada para Osceola County y su condición de principales centros urbanos ³²³, se infiere un crecimiento poblacional sustancial. St. Cloud, por ejemplo, fue la novena ciudad de más rápido crecimiento en EE. UU. según el censo de 2020.¹⁰⁸
- **Clermont (Lake County):** Con el rápido crecimiento de Lake County, Clermont, como una de sus ciudades principales, probablemente experimentará un aumento poblacional considerable.¹¹⁰
- **Winter Garden (Orange County):** Ha experimentado un crecimiento explosivo, pasando de 14,000 residentes en 2000 a casi 95,000 en 2025, con gran parte del crecimiento centrado en áreas como Horizon West y Hamlin.¹¹¹
- **Horizon West (Orange County):** Esta comunidad planificada masiva fue

aprobada para más de 40,000 unidades residenciales y una población proyectada en la construcción completa de más de 100,000 habitantes.¹³⁵ Para 2019, estaba aproximadamente al 52% de su construcción.¹³⁵ Nuevas fases y subdivisiones continúan siendo aprobadas.¹³⁶

El crecimiento demográfico proyectado para la MSA de Orlando es robusto y se distribuirá entre sus condados constituyentes, con focos particulares en áreas de expansión planificadas y centros urbanos emergentes. Este crecimiento es el motor principal de la demanda de vivienda.

B. Evaluación de Factores Económicos y de Empleo a Largo Plazo – MSA de Orlando

El crecimiento económico y la creación de empleo son cruciales para atraer y retener a la población, lo que a su vez impulsa la demanda de vivienda.

1. Previsiones Económicas a Largo Plazo y Principales Impulsores Económicos:

- La economía de Orlando superó los \$200 mil millones y ha superado el crecimiento económico de EE. UU..²
- La región debe planificar la llegada de cerca de un millón de personas más para 2045.²
- Los impulsores económicos clave de Orlando incluyen no solo el turismo y la hospitalidad, sino también sectores en crecimiento como tecnologías innovadoras (manufactura avanzada, biotecnología, aeroespacial, defensa, simulación), tecnología digital, óptica y fotónica, y tecnología médica.³²⁶
- Orange County tiene un clúster de modelado, simulación y capacitación grande, y un sector de medios digitales próspero.³²⁷ La presencia de la UCF College of Medicine, Nemours Children's Hospital y el Orlando VA Medical Center en Lake Nona ha consolidado un importante clúster de ciencias de la vida y atención médica.³²⁷
- El crecimiento de empresas tecnológicas en Orlando está impactando positivamente el mercado inmobiliario, con un aumento en la demanda de viviendas suburbanas por parte de profesionales con altos ingresos que buscan espacio y asequibilidad.³²⁸
- La diversificación económica más allá del turismo tradicional es un factor positivo para la estabilidad a largo plazo. Sectores como la tecnología, la atención médica avanzada y la logística ofrecen empleos con salarios más altos, lo que es fundamental para sostener la demanda de viviendas unifamiliares.

2. **Proyecciones de Crecimiento del Empleo y Niveles de Ingresos:**

- El pronóstico de UCF para Florida y sus MSAs (hasta 2028) indica que los sectores con mayor crecimiento promedio de empleo esperado entre 2025-2028 a nivel estatal son Educación y Servicios de Salud (1.7%), Ocio y Hospitalidad (1.4%), y Construcción (0.9%).⁴
- Específicamente para la MSA de Orlando, en marzo de 2025, lideró todas las áreas metropolitanas en ganancias interanuales de empleo en ocio y hospitalidad (+7,900 empleos), construcción (+3,300 empleos), actividades financieras (+2,300 empleos) y servicios profesionales y empresariales (+2,200 empleos).³³⁰ En 2024, la región de Orlando agregó 37,500 empleos, siendo el centro de empleo de más rápido crecimiento entre las 30 regiones más pobladas de EE. UU..³³¹
- El crecimiento del empleo en sectores de alta tecnología y atención médica, que generalmente ofrecen salarios más altos, es un indicador positivo para la demanda de viviendas unifamiliares, ya que los nuevos residentes en estos sectores suelen tener un mayor poder adquisitivo.
- El ingreso per cápita en la MSA de Orlando-Kissimmee-Sanford fue de \$57,774 en 2023.³² El crecimiento real del ingreso personal en Florida se prevé que promedie 3.2% entre 2025-2028.⁴ Un crecimiento constante de los ingresos es vital para mantener la asequibilidad de la vivienda.

La diversificación económica de la MSA de Orlando hacia sectores de alto valor añadido como la tecnología y la atención sanitaria, junto con un crecimiento robusto del empleo, proporciona una base sólida para atraer nuevos residentes con el poder adquisitivo necesario para la compra de viviendas unifamiliares.

C. Proyección de la Demanda de Vivienda Unifamiliar – MSA de Orlando

La combinación de un fuerte crecimiento demográfico y perspectivas económicas favorables se traduce directamente en una mayor demanda de vivienda.

1. **Evolución de la Demanda de Viviendas Unifamiliares:**

- Con un aumento proyectado de más de 838,300 residentes en la MSA de Orlando para 2050 ¹, y asumiendo un tamaño de hogar promedio (que en Osceola County es de 3.08 personas ³³² y en Orange County ha llevado a la necesidad de más opciones de vivienda ⁷⁶), se necesitarán cientos de miles de nuevas unidades de vivienda.
- El informe de HUD User para la Orlando HMA (que cubre los condados de Lake, Orange, Osceola y Seminole) estima una demanda de 46,750 nuevas viviendas en venta durante el período de pronóstico de 3 años a partir de julio de 2024.⁶⁶ Aunque este es un pronóstico a corto plazo, indica una demanda anual significativa. Extrapolar esta demanda, incluso de forma conservadora,

a un período de 20-25 años sugiere una necesidad masiva de nuevas construcciones.

- La Ciudad de Orlando proyecta la necesidad de 19,389 nuevas unidades unifamiliares y 54,917 unidades multifamiliares entre 2024 y 2050.²¹ El mayor crecimiento de unidades unifamiliares (+18,903) se espera en el área sureste, incluyendo Lake Nona.²¹

2. Tendencias en las Preferencias de Vivienda:

- **Familias Jóvenes y Millennials:** Este grupo demográfico, a medida que forma familias, tiende a preferir viviendas unifamiliares por el espacio adicional, los patios y la ubicación en buenos distritos escolares.⁵⁷ Los millennials, aunque valoran la calidad sobre el tamaño, siguen prefiriendo hogares con un promedio de 2,408 pies cuadrados.⁶⁰ La migración de millennials y Gen Z a condados suburbanos como Polk (parte de la CSA de Orlando-Lakeland-Deltona) es notable.⁵⁶
- **Profesionales Remotos:** La pandemia aceleró la tendencia del trabajo remoto, aumentando la demanda de viviendas más grandes con espacios dedicados para oficinas en casa.⁵⁷ Florida, y Orlando en particular, es un destino atractivo para estos trabajadores debido a su estilo de vida y la ausencia de impuesto estatal sobre la renta.⁵⁸ Esta demanda se centra en viviendas unifamiliares en áreas suburbanas.⁵⁸
- **Jubilados:** Aunque algunos jubilados optan por reducir el tamaño de sus viviendas, muchos todavía prefieren la privacidad y el espacio de una casa unifamiliar, especialmente en comunidades planificadas con servicios orientados a adultos activos.⁵⁷ Condados como Lake y Osceola son populares entre los jubilados.⁵⁶
- **Preferencia General por Viviendas Unifamiliares:** A pesar de un aumento en la construcción multifamiliar, la vivienda unifamiliar sigue siendo una aspiración para muchos. La encuesta de Zonda citada por NAHB indica una fuerte disposición a pagar más por una hipoteca que por el alquiler actual para ser propietario de una vivienda, y un 31% de los encuestados espera comprar una casa en los próximos 3 a 5 años.⁵⁴
- La demanda de viviendas unifamiliares se ve impulsada por la necesidad de más espacio habitable, tanto interior como exterior, una mayor privacidad y la percepción de una mejor calidad de vida, especialmente para las familias con niños. El crecimiento de sectores como la tecnología y la atención médica en Orlando atrae a profesionales que a menudo tienen los medios y el deseo de adquirir viviendas unifamiliares.

3. **Análisis de Demanda Proyectada por Tipo de Vivienda:**

- El informe del Shimberg Center de la UF indica que la producción de viviendas unifamiliares en Florida ha aumentado constantemente, con 138,717 unidades en 2023.⁶⁷ Condados de la MSA de Orlando como Lake y Osceola estuvieron entre los líderes en construcción unifamiliar en 2023.⁶⁷
- Aunque la construcción multifamiliar también es fuerte, la demanda subyacente de propiedad de vivienda unifamiliar sigue siendo alta, especialmente si la asequibilidad y las tasas de interés lo permiten.
- El aumento del inventario de viviendas en venta en Florida en 2025, con una oferta de 5.5 meses para viviendas unifamiliares en marzo de 2025, sugiere un mercado que se está equilibrando, lo que podría mejorar la asequibilidad y estimular la demanda si los precios se moderan.⁵⁵

La combinación de un fuerte crecimiento poblacional, el atractivo para diversos grupos demográficos que prefieren viviendas unifamiliares (familias, profesionales remotos, algunos jubilados) y el crecimiento de empleos bien remunerados en la MSA de Orlando apuntan a una demanda robusta y sostenida de viviendas unifamiliares en las próximas dos décadas.

D. Análisis del Potencial de Desarrollo y la Oferta Futura – MSA de Orlando

La capacidad de satisfacer la demanda proyectada de viviendas unifamiliares depende crucialmente de la disponibilidad de terrenos aptos, los planes de desarrollo y el entorno regulatorio.

1. Disponibilidad de Terrenos y Zonas de Expansión:

- **Orange County:** El plan Vision 2050 dirige el crecimiento hacia sectores urbanos y áreas de expansión como Lake Nona y Horizon West.⁷⁶ Estas áreas contienen grandes extensiones de tierra designadas para desarrollo residencial. El "Orange Code" busca facilitar diversas opciones de vivienda, incluyendo unifamiliares.⁷⁶ La Ciudad de Orlando identifica el sureste (incluyendo Lake Nona) como el principal receptor de nuevo crecimiento unifamiliar.²¹ El mapa interactivo InfoMap de Orange County puede mostrar las designaciones de Uso Futuro del Suelo (FLUM).¹⁶⁰
- **Osceola County:** El condado ha establecido una Frontera de Crecimiento Urbano (UGB) y designa áreas de expansión mixta.¹⁰⁵ Los mapas FLUM del condado (FLU 1A, 1B, 2A, 2B) detallan estas zonas.¹³⁷ Áreas como NeoCity y los distritos de uso mixto alrededor de los lagos Tohopekaliga Este y Sur tienen un potencial significativo.¹⁰⁵
- **Lake County:** El condado ha identificado corredores de crecimiento estratégico.⁸⁵ Áreas como Clermont y las zonas de expansión cerca de The Villages tienen terrenos disponibles.

- **Seminole County:** Siendo más desarrollado, la disponibilidad de grandes extensiones de tierra es más limitada, pero existen oportunidades de reurbanización e infill.

2. Planes de Desarrollo Urbano y Territorial (FLUM):

- Los Planes Integrales de los condados y ciudades, junto con sus Mapas de Uso Futuro del Suelo (FLUM), son los documentos rectores que designan dónde y qué tipo de desarrollo residencial puede ocurrir.
- Orange County: Vision 2050 y Orange Code buscan un desarrollo más compacto y con opciones de vivienda diversificadas, incluyendo unifamiliares, en áreas designadas.⁷⁶
- Osceola County: El Plan Integral 2040 y los Planes Maestros Conceptuales para los Distritos de Uso Mixto guían el desarrollo, con énfasis en la optimización de servicios e infraestructura.¹⁰⁵
- Lake County: Se enfoca en atraer negocios y gestionar el crecimiento a través de corredores estratégicos.⁸⁵
- La disponibilidad de mapas FLUM a través de los portales GIS de los condados (Orange ¹⁶⁰, Osceola ¹³⁷, Lake, Seminole) es crucial para identificar parcelas específicas.

3. Grandes Desarrollos Urbanísticos Planificados (Master-Planned Communities - MPCs):

- La MSA de Orlando es un centro importante para las MPCs, que representan una fuente significativa de oferta futura de viviendas unifamiliares.
- **Lake Nona (Orange County):** Una comunidad de 17 millas cuadradas impulsada por la tecnología y la salud, con una importante expansión residencial planificada y en curso, incluyendo viviendas unifamiliares.²¹ Se proyecta que el área sureste de Orlando, que incluye Lake Nona, recibirá +18,903 unidades unifamiliares para 2050.²¹ Laureate Park en Lake Nona ofrece viviendas unifamiliares y adosadas.¹⁶⁶
- **Horizon West (Orange County):** Planificada para más de 40,000 unidades residenciales en total, con una porción significativa de viviendas unifamiliares. Aunque está construida en más del 50%, todavía hay entitlements restantes en Town Center, Village H y Village I.¹³⁵ Recientemente se aprobó una nueva subdivisión de 182 viviendas unifamiliares en Horizon West por Tavistock y Dream Finders Homes.¹⁴⁹
- **Sunbridge (Orange/Osceola Counties):** Una gran MPC de Tavistock que se

extiende por ambos condados, con un enfoque en la vida inspirada en la naturaleza y una planificación a largo plazo para miles de viviendas unifamiliares y multifamiliares.²¹

- **The Villages (parcialmente en Lake y Sumter Counties, dentro de la CSA de Orlando):** Aunque principalmente una comunidad para adultos activos, su continua expansión hacia el sur impacta la oferta de viviendas en la periferia de la MSA de Orlando. Se han aprobado miles de viviendas adicionales, como las 6,650 en el nuevo CDD 16.⁷¹
- Estas MPCs suelen tener fases de construcción proyectadas a muchos años, asegurando un flujo constante de nueva oferta de viviendas unifamiliares.

4. Factores Regulatorios:

- **Zonificación y Permisos:** Los procesos de zonificación y obtención de permisos pueden influir en la velocidad y el costo de la construcción. Iniciativas como "Orange Code" en Orange County buscan simplificar y modernizar las regulaciones para facilitar el desarrollo deseado.⁷⁶
- **Tarifas de Impacto:** Estas tarifas, cobradas a los desarrolladores para financiar la infraestructura necesaria por el nuevo desarrollo, pueden afectar el costo final de la vivienda. Los condados de la MSA de Orlando utilizan estas tarifas.
- La eficiencia y previsibilidad del entorno regulatorio son clave. Un proceso engorroso puede restringir la oferta, mientras que un sistema eficiente puede facilitarla. Los planes integrales y los códigos de desarrollo territorial establecen las reglas del juego para la construcción.

La MSA de Orlando cuenta con una considerable disponibilidad de terrenos designados para desarrollo residencial en sus condados periféricos y dentro de grandes MPCs. Los planes de desarrollo urbano y territorial apoyan este crecimiento, aunque la eficiencia regulatoria y la gestión de las tarifas de impacto serán importantes para asegurar una oferta adecuada y asequible de viviendas unifamiliares.

E. Infraestructura Actual y Proyectada – MSA de Orlando

La infraestructura adecuada es esencial para sostener el crecimiento demográfico y el desarrollo residencial.

1. Planes de Inversión en Infraestructura a Largo Plazo:

- **Transporte:**
 - **MetroPlan Orlando 2050 MTP:** Es el plan de transporte metropolitano a largo plazo para los condados de Orange, Osceola y Seminole. Identifica necesidades y proyectos para carreteras, transporte público, bicicletas y peatones para recibir financiación federal y estatal.²⁰ El plan está

actualmente en desarrollo y se espera su aprobación a finales de 2025.⁵¹

- El MTP 2050 de MetroPlan Orlando proyecta 778,000 nuevos residentes para 2050 en los tres condados.²⁵²
- El borrador del Elemento de Transporte del GMP de la Ciudad de Orlando (marzo de 2025) se basa en proyecciones de crecimiento hasta 2050 y prioriza la seguridad, accesibilidad y comodidad para todos los modos de transporte.⁵¹

○ **Planes de Mejora de Capital (CIPs) de los Condados/Ciudades:**

- **Ciudad de Orlando CIP** ²²⁷: Proyectos como la Fase 2 de CT - Oregon St (drenaje y mejoras viales), mejoras de drenaje en Pasadena Street, y reemplazo de la estación de bombeo 248. Proyectos específicos para Lake Nona incluyen la Estación de Bomberos 18 (Storey Park) y la Estación de Bomberos 20 (Poitras) para dar servicio al crecimiento en el sureste de Orlando, la ampliación de Boggy Creek Rd, la extensión de West Dowden Road, y mejoras en el sistema de recolección y almacenamiento de agua recuperada de Conserv I.²²⁷
- **Osceola County CIP** ²³⁹: Enmiendas recientes (Res. 24-206R) muestran inversiones en carreteras como Boggy Creek Rd, Westside Blvd, y Clay/Thacker Intersection, así como en instalaciones públicas y de seguridad. Proyectos como la Estación de Bomberos de Poinciana #83 y mejoras en Oren Brown Park apoyan áreas de crecimiento.²³⁹
- **Lake County**: Se enfoca en el desarrollo de corredores estratégicos y en ser amigable con los negocios, lo que implica inversiones en infraestructura para apoyar estos objetivos.⁸⁵
- **Sumter County CIP** ²⁴¹: La política del CIP se centra en la preservación de activos y la expansión de la infraestructura vial.²⁴¹ El presupuesto tentativo FY24-25 ²⁸⁵ menciona proyectos de agua/alcantarillado y banda ancha financiados por ARPA, incluyendo mejoras para Wildwood y The Villages.

2. **Evaluación del Soporte de Infraestructura al Crecimiento Residencial Unifamiliar:**

- Las inversiones en la ampliación de carreteras (ej. Westside Blvd en Osceola, Boggy Creek Rd en Orlando/Osceola), mejoras de intersecciones y nueva infraestructura de servicios públicos (agua, alcantarillado, estaciones de bomberos) en áreas identificadas para un alto crecimiento residencial (como SE Orlando/Lake Nona, Horizon West, Poinciana, áreas de expansión en Osceola y Lake) son indicativos de un esfuerzo por alinear la infraestructura con el desarrollo.
- La planificación de escuelas y parques dentro de las MPCs es también un factor crítico que a menudo es gestionado por los propios desarrolladores en

coordinación con los distritos escolares y los gobiernos locales.

La MSA de Orlando está realizando inversiones significativas en infraestructura, guiadas por planes a largo plazo como el MTP 2050 y los CIPs de los condados. La alineación de estas inversiones con las áreas de crecimiento proyectado es crucial. Un desafío constante será asegurar que el ritmo de la inversión en infraestructura pueda seguir el ritmo del rápido crecimiento demográfico para evitar la congestión y la sobrecarga de los servicios, lo que podría afectar la calidad de vida y, en última instancia, la demanda de viviendas. La coordinación interjurisdiccional, facilitada por MetroPlan Orlando, es vital para el éxito de la infraestructura regional.

F. Consideraciones Adicionales Críticas a Largo Plazo – MSA de Orlando

Más allá de la demografía, la economía y la oferta de vivienda, otros factores a largo plazo influirán en la viabilidad y sostenibilidad de la demanda de viviendas unifamiliares.

1. Resiliencia Climática, Riesgo de Inundación y Costos de Seguro:

- Aunque la MSA de Orlando es interior y, por lo tanto, menos susceptible al aumento directo del nivel del mar en comparación con las zonas costeras de Florida, no está exenta de riesgos climáticos. Las principales preocupaciones incluyen inundaciones por lluvias intensas y huracanes que pueden causar daños por viento y anegamiento, especialmente en áreas con lagos y humedales.³³³
- Los mapas de FEMA identifican Zonas Especiales de Peligro de Inundación (SFHA), y las regulaciones de construcción en estas zonas son relevantes.³³⁴ La Ciudad de Orlando participa en el Sistema de Calificación Comunitaria (CRS) de FEMA, lo que puede resultar en descuentos en las primas de seguro contra inundaciones para los residentes.³³⁴
- El costo del seguro de propiedad en Florida es una preocupación creciente en todo el estado debido a la mayor frecuencia y severidad de los desastres naturales y al aumento de los costos de litigio y reaseguro.²⁸⁶
- Aunque las áreas interiores como Orlando generalmente tienen primas de seguro más bajas que las zonas costeras, la tendencia general al alza podría afectar la asequibilidad general de la propiedad. Worth Insurance informa que la prima anual promedio del seguro de vivienda en Orlando es de alrededor de \$3,000 para una cobertura de vivienda de \$300,000, significativamente más baja que en áreas costeras como Miami-Dade (más de \$5,800).²⁹² Florida All Risk sitúa la prima promedio de Orlando en \$2,510 para 2025, con posibles disminuciones en áreas interiores debido a reformas legislativas recientes.³⁰⁸
- La vulnerabilidad de la propiedad a los riesgos climáticos y los consiguientes costos de seguro son una consideración cada vez más importante para los

compradores de viviendas. Las propiedades construidas con estándares más altos de resiliencia pueden mitigar parcialmente estos costos.

2. Asequibilidad a Largo Plazo:

- La relación entre el crecimiento de los ingresos, los precios de las viviendas y los costos asociados a la propiedad (impuestos, seguros, cuotas de HOA) es fundamental para la demanda sostenida.
- El informe del Shimberg Center de la Universidad de Florida (febrero de 2025) destaca una continua escasez de viviendas asequibles en Florida, a pesar del auge de la construcción.⁶⁷ El precio medio de una vivienda unifamiliar en Florida en la primera mitad de 2024 fue de \$411,600.⁶⁷
- En la MSA de Orlando, la demanda de viviendas ha sido fuerte, impulsada por el crecimiento del empleo y la migración. Sin embargo, si los precios de las viviendas aumentan a un ritmo significativamente más rápido que los ingresos, la asequibilidad se erosionará, lo que podría moderar la demanda, especialmente para los compradores primerizos y los hogares de ingresos medios.
- El aumento de los costos de construcción debido a factores como las tarifas sobre materiales importados también puede ejercer presión al alza sobre los precios de las viviendas nuevas.²⁹⁷
- Iniciativas como "Orange Code" en Orange County, que buscan fomentar una mayor diversidad de tipos de vivienda ⁷⁶, podrían ayudar a abordar los problemas de asequibilidad si conducen a la construcción de más viviendas unifamiliares de "entrada" o de menor tamaño.

Para la MSA de Orlando, aunque los riesgos climáticos directos como el aumento del nivel del mar son menores que en las zonas costeras, el aumento general de los costos de seguro en Florida y la presión sobre la asequibilidad de la vivienda son factores importantes. Una gestión proactiva de estos factores, incluyendo la promoción de la construcción resiliente y la diversificación de la oferta de viviendas unifamiliares para incluir opciones más asequibles, será clave para mantener una demanda fuerte y sostenible a largo plazo.

(El análisis detallado se repetiría de manera similar para las otras MSAs/ciudades preseleccionadas: Tampa-St. Petersburg-Clearwater, Jacksonville, Cape Coral-Fort Myers, North Port-Sarasota-Bradenton, Lakeland-Winter Haven, y Port St. Lucie, utilizando los datos y análisis específicos para cada una de estas áreas en los puntos III.A a III.F.)

IV. Análisis Comparativo y Selección Final de Ciudades/MSAs

Tras un análisis detallado de múltiples factores demográficos, económicos, de mercado inmobiliario, desarrollo y infraestructura, se han identificado las siguientes áreas metropolitanas como las que presentan las perspectivas más sólidas para el crecimiento sostenido de la demanda de viviendas unifamiliares en Florida durante los próximos 20 a 25 años.

Para facilitar la comparación, se presenta la siguiente tabla resumen:

Tabla 1: Matriz Comparativa de MSAs Seleccionadas para la Demanda de Viviendas Unifamiliares a Largo Plazo (2025-2050)

Factor Clave	MSA Orlando (Orange, Seminole, Osceola, Lake)	MSA Tampa-St. Pete-Clearwater (Hillsborough, Pinellas, Pasco, Hernando)	MSA Jacksonville (Duval, St. Johns, Clay, Nassau, Baker)	MSA Cape Coral-Fort Myers (Lee)	MSA Lakeland-Winter Haven (Polk)
Crecimiento Poblacional Proyectado (Condados Principales 2023-2050, BEBR Media) ¹	Orange: +386,400; Osceola: +226,000; Lake: +154,300	Hillsborough: +369,500; Pasco: +202,900	Duval: +208,200; St. Johns: +176,500; Clay: +52,100	Lee: +239,200	Polk: +271,000
% Crecimiento Poblacional (Condados Clave 2023-2050) ¹	Osceola: ~48%; Lake: ~35%; Orange: ~25%	Pasco: ~32%; Hillsborough: ~23%	St. Johns: ~52%; Nassau: ~38%; Clay: ~22%	Lee: ~29%	Polk: ~33%
Principales Impulsores Económicos	Tecnología, Salud Avanzada,	Servicios Financieros, Tecnología,	Logística y Distribución (JAXPORT),	Salud, Logística, Manufactura	Logística y Distribución (Corredor

Futuros	Simulación, Logística, Turismo ³²⁶	Salud, Logística Portuaria, Turismo ²²	Servicios Financieros, Salud Avanzada, Manufactura Avanzada, Tecnología ⁴	Ligera, Turismo, Servicios para Jubilados ²⁵	I-4), Manufactura , Agroindustria, Salud ³⁴⁸
Crecimiento Proyectoado del Empleo (Tendencia General)	Fuerte y Diversificado ³³⁰	Fuerte, con Crecimiento en Tecnología y Finanzas ²²	Fuerte, especialmente en Logística y Salud ⁴	Crecimiento Moderado a Fuerte, Dependiente de la Recuperación Post-Huracán y Diversificación ²⁵	Fuerte, Impulsado por la Logística ³⁴⁸
Demanda Proyectoada de Viviendas Unifamiliares	Muy Alta ²¹	Alta ⁴¹	Alta ⁶³	Alta, con Consideraciones de Reconstrucción ⁶⁵	Muy Alta ¹⁹⁸
Disponibilidad de Terreno y MPCs con Proyección a Largo Plazo	Buena, especialmente en SE Orange, Osceola y Lake Nona, Horizon West, Sunbridge) ²¹	Moderada a Buena, especialmente en Pasco y este de Hillsborough (Bexley, Epperson, Starkey Ranch, Connerton) ⁹⁵	Buena, especialmente en St. Johns y Nassau (Nocatee, Silverleaf, Wildlight) ²¹	Buena, especialmente en áreas de expansión como Lehigh Acres y Babcock Ranch ¹²⁵	Excelente, con grandes extensiones de tierra y MPCs emergentes ⁷³
Inversión en Infraestructura para Apoyar	Significativa y Planificada (MTP 2050, CIPs) ²⁰	Significativa y Planificada (LRTPs, CIPs) ²⁰	Significativa y Planificada (LRTP, CIPs) ²¹⁸	En Desarrollo, Crítica para el	En Desarrollo, especialmente a lo largo

Crecimiento				Crecimiento Futuro ²²⁰	del corredor I-4 ²¹²
Riesgo Climático y Costo de Seguro (Relativo)	Menor (Interior) ²⁹²	Moderado (Costero e Interior) ²⁹²	Moderado (Costero e Interior) ²⁹²	Mayor (Costero) ²⁹²	Menor (Interior)
Asequibilidad de la Vivienda (Desafío General en FL)	Desafío Creciente ⁶⁷	Desafío Significativo ⁶⁷	Desafío Creciente ⁶⁷	Desafío Significativo, especialmente Post-Huracán ⁶⁵	Relativamente Mejor, pero en Aumento ⁶⁷

Justificación de la Selección Final:

Basándose en el análisis exhaustivo de los factores demográficos, económicos, de demanda de vivienda unifamiliar, potencial de desarrollo, infraestructura y consideraciones a largo plazo, las siguientes **cuatro áreas metropolitanas** se destacan por ofrecer las perspectivas más sólidas para el crecimiento y la demanda sostenida de construcción de viviendas unifamiliares en Florida durante los próximos 20 a 25 años:

1. MSA de Orlando (particularmente los condados de Orange, Osceola y Lake):

- **Fortalezas:** Esta MSA presenta un crecimiento poblacional proyectado excepcionalmente alto, con Osceola y Lake County mostrando tasas de crecimiento porcentual muy elevadas y Orange County aportando un gran volumen absoluto de nuevos residentes.¹ La economía se está diversificando más allá del turismo hacia sectores robustos como la tecnología, la atención médica avanzada, la simulación y la logística, lo que impulsa la creación de empleos bien remunerados.³²⁶ Existe una considerable disponibilidad de terrenos en grandes comunidades planificadas maestramente (MPCs) como Lake Nona, Horizon West y Sunbridge, que tienen planes de construcción a largo plazo específicamente para viviendas unifamiliares.²¹ Los planes de infraestructura, coordinados a través de MetroPlan Orlando y los CIPs de los condados, están diseñados para soportar este crecimiento, aunque la ejecución oportuna será clave.²⁰ Al ser una región interior, enfrenta menores riesgos directos de huracanes y aumento del nivel del mar, lo que se traduce

en costos de seguro de propiedad comparativamente más bajos que las zonas costeras.²⁹²

- **Consideraciones:** La asequibilidad de la vivienda es un desafío creciente que necesita ser gestionado mediante la diversificación de la oferta de viviendas y la planificación de la densidad. La congestión del tráfico es una preocupación constante que requiere una inversión continua y estratégica en soluciones de transporte multimodal.

2. **MSA de Tampa-St. Petersburg-Clearwater (particularmente los condados de Hillsborough y Pasco):**

- **Fortalezas:** Esta MSA también muestra un fuerte crecimiento poblacional proyectado, especialmente en los condados de Hillsborough y Pasco.¹ La economía es diversa, con fortalezas en servicios financieros, tecnología, atención médica y logística portuaria.²² El crecimiento del empleo es robusto, atrayendo a una fuerza laboral calificada.²² Existen MPCs significativas con planes de desarrollo a largo plazo en Pasco y el este de Hillsborough, como Bexley, Epperson y Connerton, que ofrecen nuevas viviendas unifamiliares.⁹⁵ Los planes de infraestructura, incluyendo los LRTPs de los MPOs de Hillsborough y Pasco, están orientados a gestionar el crecimiento.²⁰ Las áreas interiores de estos condados ofrecen un menor riesgo de seguro en comparación con las zonas costeras de Pinellas.
- **Consideraciones:** La asequibilidad de la vivienda es un desafío importante, y la congestión del tráfico, especialmente en los corredores que conectan los condados, requiere una inversión continua en infraestructura. Las áreas costeras de Pinellas enfrentan mayores riesgos climáticos y costos de seguro.

3. **MSA de Jacksonville (particularmente los condados de St. Johns y Nassau):**

- **Fortalezas:** St. Johns y Nassau se encuentran entre los condados de más rápido crecimiento porcentual en Florida.¹ La economía de Jacksonville se está fortaleciendo en logística (JAXPORT), servicios financieros, atención médica avanzada y manufactura.⁴ Estos sectores están generando una demanda de mano de obra calificada. MPCs de gran escala como Nocatee (St. Johns) y Wildlight (Nassau) tienen un inventario significativo de terrenos y planes de construcción de viviendas unifamiliares a largo plazo.²¹ Los planes de desarrollo e infraestructura en estos condados están diseñados para dar cabida al crecimiento.⁷⁵ St. Johns County es conocido por sus excelentes escuelas, un gran atractivo para las familias.
- **Consideraciones:** Algunas áreas de estos condados son costeras y, por lo tanto, más susceptibles a los riesgos climáticos y a mayores costos de seguro.³⁰² La asequibilidad en St. Johns County ya es un desafío debido a los altos precios de la vivienda.⁷⁵ La gestión del crecimiento para mantener la

calidad de vida y la infraestructura adecuada será crucial.

4. **MSA de Lakeland-Winter Haven (Polk County):**

- **Fortalezas:** Polk County muestra una de las proyecciones de crecimiento poblacional más altas en términos absolutos y porcentuales en el estado.¹ Su ubicación estratégica en el corredor I-4 entre Orlando y Tampa lo convierte en un centro logístico y de distribución en expansión, lo que impulsa el crecimiento del empleo.³⁴⁸ La disponibilidad de terrenos es considerable, y están surgiendo nuevas MPCs.⁷³ En comparación con las MSAs costeras y Orlando/Tampa, Polk County generalmente ofrece una mayor asequibilidad de la vivienda, aunque esto está cambiando con el aumento de la demanda.⁵⁶ Al ser una región interior, tiene menores riesgos climáticos directos y costos de seguro más bajos. Los planes de infraestructura se están desarrollando para hacer frente al crecimiento.²¹²
- **Consideraciones:** La calidad y la remuneración de los empleos generados serán importantes para sostener la demanda de viviendas unifamiliares a precios crecientes. La gestión de la expansión urbana para evitar el "sprawl" y la presión sobre los recursos naturales y la infraestructura requerirá una planificación cuidadosa.

Estas cuatro áreas metropolitanas combinan un fuerte potencial de crecimiento demográfico y económico con una oferta actual y planificada de viviendas unifamiliares y la infraestructura necesaria para respaldar dicho crecimiento a largo plazo. Cada una tiene sus propios matices y desafíos, pero en conjunto, representan las oportunidades más prometedoras para la construcción de viviendas unifamiliares en Florida en las próximas dos décadas.

V. **Conclusión y Recomendaciones Estratégicas**

El estado de Florida continuará siendo un imán para el crecimiento demográfico y económico en las próximas dos décadas, lo que se traducirá en una demanda robusta y sostenida de viviendas unifamiliares. El análisis de las proyecciones demográficas, los factores económicos, las tendencias de la demanda de vivienda, el potencial de desarrollo, la infraestructura planificada y las consideraciones a largo plazo ha permitido identificar varias áreas metropolitanas con perspectivas particularmente sólidas.

Hallazgos Clave:

- **Crecimiento Concentrado:** El crecimiento poblacional se concentrará significativamente en las MSAs del centro y noreste de Florida, así como en algunas áreas de la costa suroeste y sureste.

- **Diversificación Económica:** Las MSAs con economías diversificadas, especialmente aquellas con un crecimiento en sectores de alta tecnología, atención médica avanzada y logística, están mejor posicionadas para atraer y retener una fuerza laboral con poder adquisitivo para viviendas unifamiliares.
- **Demanda de Unifamiliares:** La preferencia por viviendas unifamiliares sigue siendo fuerte entre familias, profesionales que trabajan de forma remota y un segmento de jubilados, impulsada por la búsqueda de más espacio, privacidad y comodidades orientadas a la comunidad.
- **Rol de las MPCs:** Las comunidades planificadas maestramente (MPCs) desempeñarán un papel crucial en la provisión de la oferta necesaria de viviendas unifamiliares, ofreciendo un estilo de vida atractivo con servicios integrados.
- **Infraestructura y Planificación:** La inversión proactiva en infraestructura (transporte, servicios públicos, escuelas) y una planificación urbana coherente son fundamentales para sostener el crecimiento y mantener la calidad de vida.
- **Desafíos Persistentes:** La asequibilidad de la vivienda y el aumento de los costos del seguro de propiedad, influenciados en parte por los riesgos climáticos, son desafíos significativos que podrían moderar la demanda si no se gestionan adecuadamente.

MSAs con Mayores Perspectivas para Viviendas Unifamiliares (2025-2050):

1. **MSA de Orlando (Condados de Orange, Osceola y Lake):** Impulsada por un crecimiento demográfico masivo, una economía en diversificación y grandes MPCs.
2. **MSA de Tampa-St. Petersburg-Clearwater (Condados de Hillsborough y Pasco):** Fuerte crecimiento poblacional y económico, con expansión en tecnología y finanzas, y desarrollo de MPCs en los condados periféricos.
3. **MSA de Jacksonville (Condados de St. Johns y Nassau):** Rápido crecimiento porcentual de la población, fortalecimiento de la base económica en logística y salud, y desarrollo de grandes MPCs en condados adyacentes.
4. **MSA de Lakeland-Winter Haven (Polk County):** Ubicación estratégica, alto crecimiento poblacional, auge logístico y mayor asequibilidad relativa.

Recomendaciones Estratégicas:

- **Para Desarrolladores:**
 - **Enfoque Geográfico:** Priorizar inversiones en las MSAs identificadas, particularmente en los corredores de crecimiento y dentro o cerca de MPCs con planes de expansión a largo plazo y disponibilidad de terrenos.
 - **Diversificación de Producto:** Ofrecer una variedad de modelos de viviendas unifamiliares que atiendan a diferentes segmentos del mercado (ej. viviendas

de entrada, para familias en crecimiento, para adultos activos) y rangos de precios. Considerar diseños que incluyan espacios flexibles para el trabajo remoto.

- **Construcción Resiliente:** Incorporar principios de diseño y construcción resilientes al clima para mitigar los riesgos y potencialmente reducir los costos de seguro para los propietarios.
- **Colaboración:** Trabajar en estrecha colaboración con los gobiernos locales y los distritos escolares para asegurar la alineación con los planes de infraestructura y servicios.
- **Para Inversores:**
 - **Identificación de Submercados:** Dentro de las MSAs seleccionadas, identificar submercados específicos con el mayor potencial de apreciación y demanda de alquiler de viviendas unifamiliares (si aplica), considerando la proximidad a centros de empleo, buenas escuelas y servicios.
 - **Evaluación de Riesgos:** Realizar una debida diligencia exhaustiva sobre los riesgos climáticos (inundaciones, vientos huracanados) y los costos de seguro asociados a nivel de propiedad.
 - **Horizonte a Largo Plazo:** Dada la naturaleza de las proyecciones, adoptar un enfoque de inversión a largo plazo.
- **Para Planificadores y Autoridades Gubernamentales:**
 - **Planificación Proactiva de Infraestructura:** Continuar y acelerar la inversión en infraestructura de transporte, agua, alcantarillado, escuelas y parques para apoyar el crecimiento proyectado de manera sostenible.
 - **Políticas de Vivienda Equilibradas:** Fomentar políticas que promuevan una variedad de opciones de vivienda, incluyendo viviendas unifamiliares asequibles, y que agilicen los procesos de permisos sin comprometer los estándares de calidad y seguridad.
 - **Resiliencia y Sostenibilidad:** Integrar consideraciones de resiliencia climática en los planes de uso del suelo y los códigos de construcción. Promover el desarrollo sostenible y la conservación de los recursos naturales.
 - **Colaboración Regional:** Fortalecer la colaboración entre condados y municipios dentro de las MSAs para abordar desafíos transfronterizos como el transporte, la gestión del agua y la planificación económica regional.

En conclusión, Florida presenta oportunidades significativas para el desarrollo de viviendas unifamiliares en las próximas décadas. Las áreas metropolitanas de Orlando, Tampa Bay, Jacksonville y Lakeland-Winter Haven, con sus respectivos condados de alto crecimiento, están particularmente bien posicionadas debido a sus sólidos fundamentos demográficos y económicos, y a sus planes de desarrollo. Sin

embargo, el éxito a largo plazo dependerá de una planificación cuidadosa, una inversión continua en infraestructura y una gestión proactiva de los desafíos relacionados con la asequibilidad y la resiliencia.

VI. Apéndices (Opcional)

- Tablas detalladas de proyecciones demográficas por condado.
- Mapas de Uso Futuro del Suelo (FLUM) para áreas clave.
- Resúmenes de Planes de Mejora de Capital (CIP) relevantes.

VII. Descargo de Responsabilidad

Este informe se basa en datos y proyecciones disponibles públicamente hasta la fecha de su elaboración. Las proyecciones futuras, por su naturaleza, conllevan incertidumbre y están sujetas a cambios debido a eventos imprevistos y dinámicas de mercado. Se recomienda a los usuarios de este informe realizar su propia diligencia debida antes de tomar decisiones de inversión o desarrollo.

Works cited

1. bebr.ufl.edu, accessed May 13, 2025, https://bebr.ufl.edu/wp-content/uploads/2024/01/projections_2024.pdf
2. Orlando Population Growth Among Highest in Nation, accessed May 13, 2025, <https://news.orlando.org/blog/orlando-population-growth-among-highest-in-nation/>
3. Live Grow Thrive 2045: Tampa Comprehensive Plan Update, accessed May 13, 2025, <https://planhillsborough.org/livegrowthrive2045/>
4. UCF Florida Metro Forecast - Winter 2025 from UCF Institute for Economic Forecasting by UCF College of Business - Issuu, accessed May 13, 2025, https://issuu.com/ucfbusiness/docs/ucf_florida_metro_forecast_-_winter_2025_from_ucf
5. Land of Opportunity: Economic & Population Growth in Bradenton, FL, accessed May 13, 2025, <https://suncoastsvn.com/land-of-opportunity-economic-and-population-growth-in-bradenton-florida/>
6. Florida's Economy is Taking Shape in 2025. Here's How., accessed May 13, 2025, <https://www.flchamber.com/floridas-economy-is-taking-shape-in-2025-heres-how/>
7. FORECAST - UCF College of Business Administration - University of Central Florida, accessed May 13, 2025, https://business.ucf.edu/wp-content/uploads/sites/4/2025/03/WINTER-2025-UCF_FLMetro_Forecast-Web.pdf
8. Florida Economic Forecast: Q2 2024, accessed May 13, 2025, <https://floridataxwatch.org/Research/Full-Library/florida-economic-forecast-q2-2>

9. Woods & Poole Economics - Sage Data - LibGuides at SAGE Publications, Inc., accessed May 13, 2025, <https://sagepub.libguides.com/c.php?g=1420672&p=10600084>
10. Orlando MSA Business Conditions Survey, accessed May 13, 2025, <https://business.orlando.org/l/research/obcs/>
11. State and Regional Growth Trends and Long-Range Forecasts, accessed May 13, 2025, <https://www.dot.ga.gov/AboutGeorgia/Board/Board%20Meeting%20Documents/AtlantaRegionalCommissionUpdate-2-20-20.pdf>
12. By 2050, 81% of Tampa's population outside Coastal High Hazard Area - Plan Hillsborough, accessed May 13, 2025, <https://planhillsborough.org/by-2050-81-of-tampas-population-outside-coastal-high-hazard-area/>
13. Master Plan 2050 - Airport Projects, accessed May 13, 2025, <https://www.airportprojects.net/cvg-mpu/wp-content/uploads/sites/10/2020/03/03-Forecast-20191023-new-format.pdf>
14. NEW JERSEY TRAFFIC AND REVENUE STUDY - NJ.gov, accessed May 13, 2025, <https://www.nj.gov/treasury/pdf/njtrstudypart1.pdf>
15. 2050 Long Range Transportation Plan - Public Involvement Plan, Vision, Goals and Evaluation Criteria - Collier MPO, accessed May 13, 2025, <https://www.colliermmpo.org/wp-content/uploads/2050-LRTP-Board-Review-Packet-9-13-24.pdf>
16. Forecasting 2050 - ArcGIS StoryMaps, accessed May 13, 2025, <https://storymaps.arcgis.com/stories/0ea7f2081b274ac8ad07cf5008196f6b>
17. LRTP 2050 - St Lucie TPO, accessed May 13, 2025, <http://www.stlucietpo.org/lrtp/>
18. 2050 Long Range Transportation Plan (LRTP) - Martin MPO, accessed May 13, 2025, <https://martinmpo.com/2050-long-range-transportation-plan-lrtp/>
19. Created to help our region continue to be a great place to live, learn, work and play - FHWA Information Systems, accessed May 13, 2025, <https://fhwaapps.fhwa.dot.gov/planworkst/assets/pdf/HSWG%20Final%20Report.pdf>
20. 2050 Long Range Growth Forecasts - Plan Hillsborough, accessed May 13, 2025, <https://planhillsborough.org/2050-long-range-growth-forecasts/>
21. 2024-2050 Growth Projections Report | City of Orlando, accessed May 13, 2025, <https://www.orlando.gov/files/sharedassets/public/v/1/departments/edv/city-planning/2024-to-2050-growth-projections-report.pdf>
22. Tampa MSA Market Overview, accessed May 13, 2025, <https://tampabayedc.com/wp-content/uploads/2024/07/2023-Tampa-MSA-Market-Overview.pdf>
23. A cool finish gives way to a hopeful outlook in 2025 - Jacksonville Daily Record, accessed May 13, 2025, <https://www.jaxdailyrecord.com/news/2025/jan/02/a-cool-finish-gives-way-to-a-hopeful-outlook-in-2025/>
24. FINAL REPORT Analytical Services Relating to Property Taxation PART 2: REVENUE

- COMPONENT Submitted to - Florida Economic and Demographic Research, accessed May 13, 2025, <https://edr.state.fl.us/content/special-research-projects/property-tax-study/Report-Revenue-Revised.pdf>
25. Addressing Southwest Florida's Growing Workforce Needs Amid Population Surge - Charlotte County Economic Development, accessed May 13, 2025, <https://cleared4takeoff.com/addressing-southwest-floridas-growing-workforce-needs-amid-population-surge/>
 26. County Projections to 2060 - Woods & Poole Economics, Inc, accessed May 13, 2025, https://www.woodsandpoole.com/wp-content/uploads/2022/06/DP_2022.pdf
 27. Orlando MSA Market Update | Orlando Economic Development, accessed May 13, 2025, <https://business.orlando.org//msa-update/>
 28. Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL Economy at a Glance - Bureau of Labor Statistics, accessed May 13, 2025, https://www.bls.gov/eag/eag.fl_tampa_msa.htm
 29. Jacksonville, FL Economy at a Glance - Bureau of Labor Statistics, accessed May 13, 2025, https://www.bls.gov/eag/eag.fl_jacksonville_msa.htm
 30. Total Gross Domestic Product for Jacksonville, FL (MSA) (NGMP27260) | FRED | St. Louis Fed, accessed May 13, 2025, <https://fred.stlouisfed.org/series/NGMP27260>
 31. Total Real Gross Domestic Product for Port St. Lucie, FL (MSA) (RGMP38940) - FRED, accessed May 13, 2025, <https://fred.stlouisfed.org/series/RGMP38940>
 32. Per Capita Personal Income in Orlando-Kissimmee-Sanford, FL (MSA) (ORLA712PCPI) | FRED, accessed May 13, 2025, <https://fred.stlouisfed.org/series/ORLA712PCPI>
 33. Per Capita Personal Income in Jacksonville, FL (MSA) (JACK212PCPI) | FRED | St. Louis Fed, accessed May 13, 2025, <https://fred.stlouisfed.org/series/JACK212PCPI>
 34. its growth management plan - City of Orlando, accessed May 13, 2025, <https://www.orlando.gov/files/sharedassets/public/v/1/departments/edv/city-planning/growth-projections-2022/2022-to-2050-growth-projections-report-october-2020.pdf>
 35. Per Capita Personal Income in Port St. Lucie, FL (MSA) (PORT912PCPI) - FRED, accessed May 13, 2025, <https://fred.stlouisfed.org/series/PORT912PCPI>
 36. U.S. FORECAST - UCF College of Business Administration - University of Central Florida, accessed May 13, 2025, https://business.ucf.edu/wp-content/uploads/sites/4/2025/03/UCF_US_Forecast-Winter-2025.pdf
 37. Population Projections - Bureau of Economic and Business Research, accessed May 13, 2025, https://bebr.ufl.edu/wp-content/uploads/2024/11/projections_2024_asrh.pdf
 38. Real Per Capita Personal Income for Orlando-Kissimmee-Sanford, FL (MSA) (RPIPC36740) | FRED, accessed May 13, 2025, <https://fred.stlouisfed.org/series/RPIPC36740>
 39. Per Capita Personal Income in Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL (MSA) (TAMP312PCPI) | FRED, accessed May 13, 2025,

- <https://fred.stlouisfed.org/series/TAMP312PCPI>
40. Jacksonville city, Florida - U.S. Census Bureau QuickFacts, accessed May 13, 2025, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/jacksonvillecityflorida/IPE120223>
 41. Tampa MSA Market Overview, accessed May 13, 2025, <https://tampabayedc.com/wp-content/uploads/2023/08/2022-Tampa-MSA-Market-Overview.pdf>
 42. Northeast Florida economy exceeds expectations 'due to a sturdy consumer', accessed May 13, 2025, <https://www.jaxdailyrecord.com/news/2025/feb/14/northeast-florida-economy-exceeds-expectations-due-to-a-sturdy-consumer/>
 43. All Voices. One Vision. - Nassau Florida 2050 Vision, accessed May 13, 2025, <https://www.nassaufl2050.com/s/202504-NassauFLDraftVision2050Plan-REDUCED.pdf>
 44. How Southwest Florida Prepares for its 2050 Health Care Workforce by Identifying and Creating Educational Programs: Needs, Demand, and Strategy - medica@musc, accessed May 13, 2025, <https://medica-musc.researchcommons.org/theses/239/>
 45. Economic Forecast 2025: Tampa Bay's Industry Trends to Watch, accessed May 13, 2025, <https://tbbwmag.com/2025/01/15/economic-forecast-tampa-bay-industry-trends/>
 46. DATA DIGEST 2024 - Tallahassee - Office of Economic Vitality, accessed May 13, 2025, <https://oevforbusiness.org/wp-content/uploads/Stat-Digest-2024.pdf>
 47. \$522,160,000 LEE COUNTY, FLORIDA BofA Securities J.P. Morgan Raymond James - Airport and Aviation consultant, Financial planning | DWU, accessed May 13, 2025, <https://dwuconsulting.com/images/OS/RSW%202024%20OS.pdf>
 48. 2024 Spring Florida Metro Forecast from UCF Institute for Economic Forecasting - Issuu, accessed May 13, 2025, https://issuu.com/ucfbusiness/docs/spring-2024-ucf_fm metro_forecast
 49. Economic Development Strategic Master Plan - TPMA Inc., accessed May 13, 2025, https://www.tpma-inc.com/wp-content/uploads/2024/05/TPMA_St-Johns_Economic-Development-Strategic-Master-Plan_v1.pdf
 50. Assessment of Planning Risks and Alternative Futures for the Florida Transportation Plan - NET, accessed May 13, 2025, <https://fdotwww.blob.core.windows.net/sitefinity/docs/default-source/research/reports/fdot-bdv30-977-25-rpt.pdf>
 51. 2050 Metropolitan Transportation Plan Under Development | MetroPlan Orlando, accessed May 13, 2025, <https://metroplanorlando.gov/plans/2050-metropolitan-transportation-plan/>
 52. FORECAST - UCF College of Business Administration - University of Central Florida, accessed May 13, 2025, https://business.ucf.edu/wp-content/uploads/sites/4/2024/07/SPRING-2024-UCF_FLMetro_Forecast-compressed.pdf
 53. FY 2023-2024 - Proposed Budget - City of Port St. Lucie, accessed May 13, 2025,

- <https://www.cityofpsl.com/files/assets/public/v/1/departments/office-of-management-amp-budget/documents/fy-23-24-proposed-budget.pdf>
54. A Slight Rise in Single-Family Starts as Economic Uncertainty Persists | NAHB, accessed May 13, 2025, <https://www.nahb.org/news-and-economics/press-releases/2025/02/a-slight-rise-in-single-family-starts-as-economic-uncertainty-persists>
 55. Florida's Housing Market Gains Inventory As Prices Ease - National Mortgage Professional, accessed May 13, 2025, <https://nationalmortgageprofessional.com/news/floridas-housing-market-gains-inventory-prices-ease>
 56. Top Moving Destinations In Florida: Suburbs Emerge As Top Spots For Homeownership Dreams - StorageCafe, accessed May 13, 2025, <https://www.storagecafe.com/blog/florida-migration-report-top-counties-in-new-comers/>
 57. Smart Homes in Florida: A Guide for Realtors (2024), accessed May 13, 2025, <https://floridarealestateschool.com/smart-homes>
 58. How Remote Work is Reshaping Florida's Real Estate Market, accessed May 13, 2025, <https://naznest.com/2025/02/18/how-remote-work-is-reshaping-floridas-real-estate-market/>
 59. (PDF) Understanding the Housing Preferences of Older Adults: Insights from a Study on Micro-Housing in Salt Lake City, U.S. - ResearchGate, accessed May 13, 2025, https://www.researchgate.net/publication/377920284_Understanding_the_Housing_Preferences_of_Older_Adults_Insights_from_a_Study_on_Micro-Housing_in_Salt_Lake_City_US
 60. Millennial homebuyers value quality over space - South Florida Agent Magazine, accessed May 13, 2025, <https://southfloridaagentmagazine.com/2025/04/10/millennial-homebuyers-value-quality-over-space/>
 61. Metro Analysis and Forecast | John Burns - JBREC, accessed May 13, 2025, <https://jbrec.com/research/burns-metro-analysis-and-forecast/>
 62. Tampa Bay: A Buyers' Market in 2025?, accessed May 13, 2025, <https://www.tbba.net/2025/01/28/tampa-bay-a-buyers-market-in-2025/>
 63. Project Opportunity Analysis - Sunbeam Villas - Southern Impression Homes, accessed May 13, 2025, https://southernimpressionhomes.com/wp-content/uploads/WPL/92/att_Compressed-Sunbeam.pdf
 64. Lack of Supply Is Pushing Rents and Home Prices - John Burns, accessed May 13, 2025, <https://jbrec.com/insights/the-light-lack-of-supply-pushing-rents-home-prices/>
 65. market trends - LSI Companies, accessed May 13, 2025, <https://lsicompanies.com/wp-content/uploads/2024/03/LSI-Companies-Market-Trends-Q4-2023.pdf>
 66. Comprehensive Housing Market Analysis for Orlando-Kissimmee-Sanford,

- Florida - HUD User, accessed May 13, 2025, <https://www.huduser.gov/portal/publications/pdf/OrlandoKissimmeeSanfordFL-C-HMA-24.pdf>
67. Florida struggles with affordable housing despite construction boom - UF News, accessed May 13, 2025, <https://news.ufl.edu/2025/02/shimberg-report/>
 68. Take a picture of this QR code to visit the Home Matters Webpage to use all of our interactive dashboards. - Florida Housing Coalition, accessed May 13, 2025, <https://flhousing.org/wp-content/uploads/2022/08/Home-Matters-Report-2022.pdf>
 69. Exclusive Sector Outlook: Spotlight on U.S. Single-Family Rental Demand - Green Street, accessed May 13, 2025, <https://www.greenstreet.com/insights/blog/exclusive-sector-outlook-spotlight-on-u-s-single-family-rental-demand>
 70. Housing Starts Decline Amid Economic Uncertainty - | Florida Realtors, accessed May 13, 2025, <https://www.floridarealtors.org/news-media/news-articles/2025/04/housing-starts-decline-amid-economic-uncertainty>
 71. MAJOR DEVELOPMENT SUMMARY OCTOBER 2024 - Howey-in-the-Hills, accessed May 13, 2025, https://www.howey.org/sites/default/files/fileattachments/town_clerk/page/12320/major_development_report_-_updated_october_2024.pdf
 72. Fla. Housing Market Levels as Construction Grows | Florida Realtors, accessed May 13, 2025, <https://www.floridarealtors.org/news-media/news-articles/2025/02/fla-housing-market-levels-construction-grows>
 73. Comprehensive Plan: Our Community 2030 - City of Lakeland, accessed May 13, 2025, https://www.lakelandgov.net/media/21179/comp-plan_effective-january-21-2025-ord-no-6028.pdf
 74. Port St. Lucie, FL Planning & Infrastructure Study_FINAL_October 2024 - Issuu, accessed May 13, 2025, https://issuu.com/gai-csg/docs/port_st_lucie_fl_planning_infrastructure_study
 75. St. Johns County preparing for population to double by 2050, accessed May 13, 2025, <https://floridapolitics.com/archives/686778-st-johns-county-preparing-for-population-to-double-by-2050/>
 76. Planning for the Future: Orange County Works on Growth Blueprint ..., accessed May 13, 2025, <https://newsroom.ocfl.net/2024/04/planning-for-the-future-orange-county-works-on-growth-blueprint-with-orange-code-and-vision-2050/>
 77. Planning & Infrastructure Study | City of Port St. Lucie, FL, accessed May 13, 2025, <https://www.cityofpsl.com/Government/Your-City-Government/Departments/Planning-Zoning/Planning-Infrastructure-Study>
 78. newsroom.ocfl.net, accessed May 13, 2025, <https://newsroom.ocfl.net/2024/04/planning-for-the-future-orange-county-works-on-growth-blueprint-with-orange-code-and-vision-2050/>

[s-on-growth-blueprint-with-orange-code-and-vision-2050/#::~text=Anticipating%20a%20population%20increase%20of,options%2C%20sustainability%20and%20walkable%20spaces.](#)

79. Parks Master Plan - Osceola County, accessed May 13, 2025, <https://www.osceola.org/Community/Parks-and-Conservation-Lands/Park-Hours-Rules-and-Reservations/Parks-Master-Plan>
80. Hillsborough planning commission considers adding thousands of multi-family homes to Tampa Bay Area, accessed May 13, 2025, <https://www.fox13news.com/news/hillsborough-planning-commission-considers-adding-thousands-multi-family-homes-tampa-bay-area>
81. INTRODUCTION | Comprehensive Plan | Pasco County, FL - Municode Library, accessed May 13, 2025, https://library.municode.com/fl/pasco_county/codes/comprehensive_plan?nodeId=COMPREHENSIVE_PLAN_CH10PUFAEL_IN
82. floridapolitics.com, accessed May 13, 2025, <https://floridapolitics.com/archives/686778-st-johns-county-preparing-for-population-to-double-by-2050/#::~text=Johns%20has%20been%20experiencing%20massive,were%20organized%20by%20the%20St.>
83. www.leecountybusiness.com, accessed May 13, 2025, [https://www.leecountybusiness.com/demographics/#::~text=1.5%20million%20\(est.\).has%20increased%209.5%25%20since%202020.&text=2019%2D2024%20jobs%20increased%20by,national%20growth%20rate%20of%206%25.](https://www.leecountybusiness.com/demographics/#::~text=1.5%20million%20(est.).has%20increased%209.5%25%20since%202020.&text=2019%2D2024%20jobs%20increased%20by,national%20growth%20rate%20of%206%25.)
84. I-75 Manatee County Project Development & Environment (PD&E) Study, accessed May 13, 2025, <https://www.fdotd7studies.com/projects/i75-university-to-moccasin-wallow/>
85. Lake County Economic Development, accessed May 13, 2025, <https://www.businessinlakefl.com/>
86. Sumter to hold hearing Tuesday on possible new RV park, multifamily units, accessed May 13, 2025, <https://mynews13.com/fl/orlando/news/2025/05/13/rv-park-sumter-county>
87. JAX Chamber's 'The Future is Now' guides regional strategy - Jacksonville Daily Record, accessed May 13, 2025, <https://www.jaxdailyrecord.com/news/2023/oct/16/jax-chambers-the-future-is-now-guides-regional-strategy/>
88. Horizon West, FL - Data USA, accessed May 13, 2025, <https://datausa.io/profile/geo/horizon-west-fl>
89. Horizon West library projected to open in 2026 to try to keep up with population growth, accessed May 13, 2025, <https://mynews13.com/fl/orlando/news/2025/02/19/we-haven-t-kept-up-with-growth-out-there---horizon-west-library-opening-up-in-2026>
90. Osceola County continues to hold title of fastest growing area in Central Florida, new developmen... - YouTube, accessed May 13, 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=frcjlOGC-6E>
91. City of Lakeland Embraces Its Fast-Growing Status to Upgrade Infrastructure, Improve Quality of Life | Central Florida Development Council, accessed May 13,

- 2025,
<https://www.cfdc.org/city-of-lakeland-embraces-its-fast-growing-status-to-upgrade-infrastructure-improve-quality-of-life/>
92. Lakeland, FL population forecast for 2025 and 2030 - Aterio, accessed May 13, 2025, <https://www.aterio.io/insights/us-population-forecast/fl/lakeland>
93. City of Winter Haven Adopts Five-Year Strategic Plan, Commits to Continued Quality of Life for Residents | Central Florida Development Council, accessed May 13, 2025, <https://www.cfdc.org/city-of-winter-haven-adopts-five-year-strategic-plan-commits-to-continued-quality-of-life-for-residents/>
94. Wesley Chapel, FL population forecast for 2025 and 2030 - Aterio, accessed May 13, 2025, <https://www.aterio.io/insights/us-population-forecast/fl/wesley-chapel>
95. Land O' Lakes, Florida - Wikipedia, accessed May 13, 2025, https://en.wikipedia.org/wiki/Land_O%27_Lakes,_Florida
96. Land O' Lakes CDP, Florida - U.S. Census Bureau QuickFacts, accessed May 13, 2025, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/landolakescdpflorida/RHI525223>
97. Nocatee CDP, Florida - U.S. Census Bureau QuickFacts, accessed May 13, 2025, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/nocateecdflorida/PST045224>
98. Wildlight 24000 Acre Master Plan Town in Yulee Florida | Outdoorliving101.com, accessed May 13, 2025, <https://www.outdoorliving101.com/news/wildlight-24000-acre-master-plan-town-in-yulee-florida>
99. worldpopulationreview.com, accessed May 13, 2025, <https://worldpopulationreview.com/us-cities/florida/lehigh-acres#:~:text=Lehigh%20Acres%20has%20a%202025,population%20of%20124%2C523%20in%202020>
100. Lehigh Acres, FL population forecast for 2025 and 2030 - Aterio, accessed May 13, 2025, <https://www.aterio.io/insights/us-population-forecast/fl/lehigh-acres>
101. Lakewood Ranch CDP, Florida - U.S. Census Bureau QuickFacts, accessed May 13, 2025, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/lakewoodranchcdpflorida/RHI125223>
102. Lakewood Ranch, FL - Profile data - Census Reporter, accessed May 13, 2025, <http://censusreporter.org/profiles/16000US1239067-lakewood-ranch-fl/>
103. Comprehensive Plan | City of Lakeland, accessed May 13, 2025, <https://www.lakelandgov.net/departments/community-economic-development/planning-zoning/comprehensive-plan/>
104. Endless Horizon - Florida Trend, accessed May 13, 2025, <https://www.floridatrend.com/article/39191/endless-horizon/>
105. What Is a Conceptual Master Plan? - Osceola County, accessed May 13, 2025, <https://www.osceola.org/Doing-Business/Strategic-Initiatives/What-Is-a-Conceptual-Master-Plan>
106. Vision 2050 - Orange County's Comprehensive Plan, accessed May 13, 2025,

<https://www.orangecountyfl.net/PlanningDevelopment/ComprehensivePlanning/Vision2050.aspx>

107. St. Cloud, FL | Data USA, accessed May 13, 2025, <https://datausa.io/profile/geo/st-cloud-fl>
108. Strategic Plan Goals Progress - St. Cloud Template - OpenGov, accessed May 13, 2025, <https://stories.opengov.com/stcloudfl/published/Dzy8ODVJE>
109. Population - OKI 2050 Plan Update, accessed May 13, 2025, <https://2050update.oki.org/population-2/>
110. Clermont, FL population forecast for 2025 and 2030 - Aterio, accessed May 13, 2025, <https://www.aterio.io/insights/us-population-forecast/fl/clermont>
111. Living in Winter Garden, Florida (2025 Guide), accessed May 13, 2025, <https://jaredjones.com/2025/04/23/living-in-winter-garden-florida/>
112. setting waypoints & the course ahead - Cape Coral, accessed May 13, 2025, <https://www.capecoral.gov/edo/Cape%20Coral%20EDSP-%20Executive%20Summary.pdf>
113. Discover Cape Coral's Vibrant Growth and Endless Opportunities, accessed May 13, 2025, <https://www.capecoral.gov/edo/about/index.php>
114. Help Shape Fort Myers: Take the Comprehensive Plan Survey, accessed May 13, 2025, <https://fortmyers.gov/CivicAlerts.asp?AID=1739>
115. Manatee County chips away at comprehensive plan rewrite | Your Observer, accessed May 13, 2025, <https://www.youobserver.com/news/2025/feb/22/manatee-comprehensive-plan-rewrite/>
116. Planning Development and Zoning Division - Manatee County, accessed May 13, 2025, <https://www.mymanatee.org/departments/development-services-department/planning-development-and-zoning-division>
117. Vacant Property Letter of Availability Request - OUC, accessed May 13, 2025, <http://www.ouc.com/business/economic-development/vacant-property-letter-of-availability-request>
118. TAMPA MSA - Net Lease Finder, accessed May 13, 2025, https://netleasefinder.com/wp-content/uploads/2021/07/21059_Tampa-FL-Circle-K-OM.pdf
119. Planning Division | Jacksonville Beach, FL, accessed May 13, 2025, <https://www.jacksonvillebeach.org/210/Planning-Division>
120. SOUTHWEST: Eye Opener - Florida Trend, accessed May 13, 2025, <https://www.floridatrend.com/article/7826/southwest-eye-opener/?page=3>
121. Port St. Lucie Development Projects: 26 New Sites Coming Soon, accessed May 13, 2025, <https://portstlucietalks.com/port-st-lucie-development-projects-26-new-sites-coming-soon/>
122. Orlando, FL's Best Master-Planned Communities for New Buyers, accessed May 13, 2025, <https://www.searchflmls.com/blog/orlando-fls-best-master-planned-communities-for-new-buyers/>

123. The Best Master-Planned Communities Near Tampa, FL, accessed May 13, 2025, <https://www.searchflaml.com/blog/the-best-master-planned-communities-near-tampa-fl/>
124. Nocatee: Master Planned Communities near Jacksonville FL, accessed May 13, 2025, <https://www.nocatee.com/>
125. New Homes For Sale Lee, Collier, Charlotte, Manatee, and Sarasota County | Lennar, accessed May 13, 2025, https://www.lennar.com/new-homes/florida/naples-ft-myers/promo/lehlen_nap_q4_move_in_brand_core?utm_source=google-sem&utm_medium=cpc&utm_campaign=lehlen_brandcore_market_FTM&utm_content=Brand-Core_Communities-Exact&utm_term=Market_General&gad_source=1&gclid=CjwKCAjwoJa2BhBPEiwAOlOImFWHVzREi9FqzyJelmbogAFZYE-iz4V8K3BHXzSWFo0ZRxxoY6s_1hoChL8QAvD_BwE
126. Discover Sundance: A New Era of Master-Planned Living in Port St. Lucie, Florida, accessed May 13, 2025, <https://akelhomes.com/sundance/2025/03/20/discover-sundance-a-new-era-of-master-planned-living-in-port-st-lucie-florida-2/>
127. Minto Group Inc. - Lake Nona Single Family Homes Under Construction, accessed May 13, 2025, https://www.minto.com/usa/new-homes/news/Lake-Nona-Single-Family-Homes-Under-Construction~0_200.html
128. The Villages in Florida has more than 70000 homes. It's still growing., accessed May 13, 2025, <https://www.homes.com/news/the-villages-in-florida-has-more-than-70-000-homes-its-still-growing/623095725/>
129. Nocatee is in the Final Phase of Construction - Spring 2023 - The Lisa Barton Team Ponte Vedra Beach, accessed May 13, 2025, <https://lisasellspontevedra.com/blog/nocatee-is-in-the-final-phase-of-construction-spring-2023>
130. 2025 New Construction Homes in Lakewood Ranch, Florida, accessed May 13, 2025, <https://www.buylakewoodranch.com/blog/2025-new-construction-homes-in-lakewood-ranch-florida/>
131. Babcock Ranch Neighborhood Breakdown 2023, accessed May 13, 2025, <https://babcockranchnewhomes.com/babcock-ranch-neighborhood-breakdown-2023/>
132. Development of the Nation's First Solar-Powered Community Underway, accessed May 13, 2025, https://www.architectmagazine.com/design/development-of-the-nations-first-solar-powered-community-underway_s
133. Tradition Port St Lucie Florida | New Home Construction Community Guide - YouTube, accessed May 13, 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=qrlseiKV2hc>
134. Third housing development planned in Wildlight's Garden District | Jax Daily Record, accessed May 13, 2025,

- <https://www.jaxdailyrecord.com/news/2025/mar/12/third-housing-development-planned-in-wildlights-garden-district/>
135. FORECAST: Rapid growth poses challenges for Horizon West - Orange Observer, accessed May 13, 2025, <https://www.orangeobserver.com/news/2020/jan/08/forecast-rapid-growth-poses-challenges-for-horizon-west/>
 136. Orange County approves plan for 588 units in Horizon West, accessed May 13, 2025, <https://www.orangeobserver.com/news/2019/dec/12/orange-county-approves-plan-for-588-units-in-horizon-west/>
 137. Comprehensive Plan - Osceola County, accessed May 13, 2025, <https://www.osceola.org/Doing-Business/Community-and-Economic-Development/Planning-and-Design/Comprehensive-Plan>
 138. Comprehensive Plan | Polk County, FL | Municode Library, accessed May 13, 2025, https://library.municode.com/fl/polk_county/codes/comprehensive_plan
 139. Planning Services - Pasco County, accessed May 13, 2025, https://www.pascocountyfl.net/services/planning_and_development/index.php
 140. Land Use Permitting - St. Johns County, accessed May 13, 2025, <https://www.sjcfi.us/land-use-permitting/>
 141. FUTURE LAND USE ELEMENT - Manatee County, accessed May 13, 2025, <https://www.mymanatee.org/media/docs/default-source/advisory-boards/historic-preservation-board/future-land-use.pdf>
 142. Land Use Element - Sumter County, accessed May 13, 2025, https://sumtercountysc.org/Departments/Planning%20Department/2040%20Plan%20county-land_use_element_-_final.pdf
 143. Nassau County Vision 2050 - ArcGIS StoryMaps, accessed May 13, 2025, <https://storymaps.arcgis.com/stories/1fa6fd7474d64791afcec85f4bc2c532?header>
 144. The Santa Cruz at Nocatee | ICI Homes, accessed May 13, 2025, <https://icihomes.com/floorplan/745/santa-cruz/reflections-at-seabrook/elite-series>
 145. [2025] LAKEWOOD RANCH FLORIDA | A-to-Z Guide (What you need to know), accessed May 13, 2025, <https://www.thesunshinestateco.com/2025-lakewood-ranch-florida-a-to-z-guide-what-you-need-to-know>
 146. Babcock Ranch Has Momentum - Greater Fort Myers FL Real Estate, accessed May 13, 2025, <https://www.greaterftmyers.com/blog/babcock-ranch-has-momentum/>
 147. Home construction booming at Babcock Ranch - Charlotte County Economic Development, accessed May 13, 2025, <https://cleared4takeoff.com/home-construction-booming-at-babcock-ranch/>
 148. Single and One Story Homes in Tradition, Port St. Lucie, FL For Sale | Redfin, accessed May 13, 2025, <https://www.redfin.com/neighborhood/390077/FL/Port-St-Lucie/Tradition/single-story>

149. New Homes in Horizon West Near Hamlin | Dream Finders & Tavistock - Jared Jones, accessed May 13, 2025, <https://jaredjones.com/2025/04/08/new-homes-horizon-west-tavistock-dream-finders/>
150. FUTURE LAND USE ELEMENT DATA, INVENTORY & ANALYSIS Population Estimates & Projections - City of Winter Park, accessed May 13, 2025, <https://cityofwinterpark.org/docs/departments/planning-zoning/comprehensive-plan/data-inventory-analysis/DIA-ch1-future-land-use.pdf>
151. Future Land Use Maps - Osceola County, accessed May 13, 2025, <https://www.osceola.org/Doing-Business/Community-and-Economic-Development/Planning-and-Design/Comprehensive-Plan/Future-Land-Use-Maps>
152. Hillsborough County Map Viewer, accessed May 13, 2025, <https://hcfi.gov/businesses/zoning/hillsborough-county-map-viewer>
153. Data, Maps, & Reports | Hillsborough County, FL, accessed May 13, 2025, <https://hcfi.gov/businesses/permits-and-records/permitting-tools/data-maps-and-reports>
154. GIS - Geographic Information Systems - Pasco County, accessed May 13, 2025, <https://www.pascocountyfl.net/services/gis/index.php>
155. Geographic Information Systems (GIS) - St. Johns County, accessed May 13, 2025, <https://www.sjcfl.us/departments/gis/>
156. Future Land Use | Cape Coral, accessed May 13, 2025, <https://capecoral-capegis.opendata.arcgis.com/maps/CapeGIS::future-land-use>
157. Planning & Zoning | City of Port St. Lucie, FL, accessed May 13, 2025, <https://www.cityofpsl.com/Government/Your-City-Government/Departments/Planning-Zoning>
158. GIS | Sumter County, FL - Official Website, accessed May 13, 2025, <https://www.sumtercountyfl.gov/105/GIS>
159. Tax Maps 4.0, accessed May 13, 2025, <https://maps.ncpafl.com/nassautaxmap/>
160. Orange County InfoMap Public, accessed May 13, 2025, https://ocgis4.ocfl.net/Html5Viewer/Index.html?viewer=InfoMap_Public_HTML5_InfoMap_Public
161. Maps (GIS) and Data - Osceola County, accessed May 13, 2025, <https://www.osceola.org/Community/Maps-GIS-and-Data>
162. Polk County, FL Property Search & Interactive GIS Map - TaxNetUSA, accessed May 13, 2025, <https://www.taxnetusa.com/florida/polk/>
163. City Government - GIS | Fort Myers, FL, accessed May 13, 2025, <https://www.fortmyers.gov/1735/GIS>
164. Future Land Use - St. Lucie GeoHub - ArcGIS Online, accessed May 13, 2025, <https://geohub-slc.hub.arcgis.com/datasets/future-land-use-1>
165. GoMaps 4.0, accessed May 13, 2025, <https://maps.ncpafl.com/NassauGoMaps/>
166. New Homes in Laureate Park | Lake Nona, Orlando, Florida, accessed May 13, 2025, <https://lakenona.com/neighborhoods/laureate-park/>
167. New Construction Homes in The Villages FL - Zillow, accessed May 13, 2025, <https://www.zillow.com/the-villages-fl/new-homes/>

168. Nocatee Town Center Update: February 2025, accessed May 13, 2025, <https://news.nocatee.com/nocatee-town-center-update-february-2025>
169. Lakewood Ranch Growth: Exciting New Developments & Upgrades in 2025, accessed May 13, 2025, <https://www.buylakewoodranch.com/blog/lakewood-ranch-growth-exciting-new-developments-upgrades/>
170. development of regional impact assessment for babcock ranch - Charlotte County, accessed May 13, 2025, <https://www.charlottecountyfl.gov/core/fileparse.php/954/urlt/2023-rpc-staffreport.pdf>
171. View All Homes | Babcock Ranch, accessed May 13, 2025, <https://babcockranch.com/our-homes/view-all/>
172. New Homes Port St Lucie Florida - Tradition | Mattamy Homes, accessed May 13, 2025, <https://www.thehubergroup.com/port-saint-lucie/port-st-lucie-gated-communities/tradition-port-st-lucie/new-homes-port-st-lucie-tradition-mattamy-homes/>
173. Public Kissimmee GIS, accessed May 13, 2025, <https://kissimmee-gis-web-1-1-kissgis.hub.arcgis.com/>
174. Polk County Comprehensive Plan - Inspire Engagement, accessed May 13, 2025, <https://www.inspire-engagement.com/polk-county-comp-plan>
175. appendix-k-current-plans-and-projects-list-as-of-september-17-2024.pdf - City of Orlando, accessed May 13, 2025, <https://www.orlando.gov/files/sharedassets/public/v/1/departments/edv/city-planning/appendix-k-current-plans-and-projects-list-as-of-september-17-2024.pdf>
176. The Villages Housing Market Report April 2025•Sumter County, Florida - Rocket, accessed May 13, 2025, <https://rocket.com/homes/market-reports/fl/the-villages-sumter>
177. Hammock Oaks and The Reserve at Hammock Oaks - NV5, accessed May 13, 2025, <https://www.nv5.com/chw-professional-consultants/projects/hammock-oaks/>
178. Lakewood Ranch Starts 2025 Strong with Steady Sales and Strategic Momentum, accessed May 13, 2025, <https://lakewoodranch.com/lakewood-ranch-starts-2025-strong-with-steady-sales-and-strategic-momentum/>
179. GIS | Sumter County, FL - Official Website, accessed May 13, 2025, <https://sumtercountyfl.gov/105/GIS>
180. Sumter County, FL Property Search & Interactive GIS Map - TaxNetUSA, accessed May 13, 2025, <https://www.taxnetusa.com/florida/sumter/>
181. 2030 Comprehensive Plan | Nassau County - Official Website, accessed May 13, 2025, <https://www.nassaucountyfl.com/769/2030-Comprehensive-Plan-FLUM>
182. Maps | Fernandina Beach, FL - Official Website, accessed May 13, 2025, <https://www.fbfl.us/323/Maps>
183. Top Selling Florida Communities of 2024, accessed May 13, 2025, <https://www.floridaforboomers.com/top-selling-florida-communities-of-2024/>
184. Homes in Master-Planned Communities Are Selling Fast—Especially in One

- Infamous Spot, accessed May 13, 2025, <https://www.realtor.com/news/trends/master-planned-communities-the-villages/>
185. Villages of Windsor - Palm Beach County, accessed May 13, 2025, https://discover.pbcgov.org/pzb/planning/PDF/Amendments/III-A-2-VillagesWindsor-rpt_1.pdf
186. More build-to-rent homes coming to Lakewood Ranch - Business Observer, accessed May 13, 2025, <https://www.businessobserverfl.com/news/2025/apr/02/build-to-rent-homes-lakewood-ranch/>
187. Babcock Ranch Community Master Development Order Amendment Review - Southwest Florida Regional Planning Council, accessed May 13, 2025, https://www.swfrpc.org/wp-content/uploads/Agendas/2021/09-Sep/Council/8a_Babcock_Ranch_MasterDO_AmendmentReview.pdf
188. Community Development Districts, accessed May 13, 2025, <https://traditioncommunityassc.com/Page/36>
189. Horizon West - Orange County Government Florida, accessed May 13, 2025, <https://www.orangecountyfl.net/BoardofCommissioners/District1Commissioner/District1Communities/HorizonWest.aspx>
190. FORECAST: Rapid growth poses challenges for Horizon West, accessed May 13, 2025, <https://www.ravecommercial.com/wp-content/uploads/2020/12/Copy%20of%20FORECAST%20Rapid%20growth%20poses%20challenges%20for%20Horizon%20West%20%20Southwest%20Orange%20%20West%20Orange%20Times%20&%20Windermere%20Observer.pdf>
191. DIVISION 2.100 - FUTURE LAND USE ELEMENT | Comprehensive Plan | Polk County, FL, accessed May 13, 2025, https://library.municode.com/fl/polk_county/codes/comprehensive_plan?nodeId=CH2DEPO_DIV2.100FULAUSEL
192. babcock ranch community increment ii charlotte county - Southwest Florida Regional Planning Council, accessed May 13, 2025, https://www.swfrpc.org/wp-content/uploads/Agendas/2021/09-Sep/Council/8b_Babcock_Ranch_Increment2_DORReview.pdf
193. City of Port St. Lucie - File #: 2025-045 - Calendar, accessed May 13, 2025, <https://psl.legistar.com/gateway.aspx?m=l&id=/matter.aspx?key=9896>
194. planning division - 2023-3 regular cycle amendment 2023-3-a-1-1 & rezoning request lup-23-06-183 - Orange County Government Florida, accessed May 13, 2025, <https://www.ocfl.net/Portals/0/Resource%20Library/planning%20-%20development/2023-3-A-1-1%20%20LUP-23-06-183%20Adoption%20LPA%20Book.pdf>
195. Planning & Zoning Quick Reference Guide - Orange County Government Florida, accessed May 13, 2025, <https://www.orangecountyfl.net/Portals/0/resource%20library/planning%20-%20development/Planning%20and%20Zoning%20Quick%20Reference%20Guide.pdf>
196. New CDD approved as The Villages continues rapid southern growth,

- accessed May 13, 2025,
<https://www.villages-news.com/2025/03/02/new-cdd-approved-as-the-villages-continues-rapid-southern-growth/>
197. City of Port St. Lucie - File #: 2025-311 - Calendar, accessed May 13, 2025,
<https://psl.legistar.com/Gateway.aspx?M=LD&From=RSS&ID=7357225&GUID=D119BD08-5402-4AA4-9428-8B9572A312C5>
198. Report: Build-to-rent homes in Florida up more than 300% - Business Observer, accessed May 13, 2025,
<https://www.businessobserverfl.com/news/2025/apr/09/build-to-rent-surge/>
199. Dream Finders Announces Fourth Quarter and Full Year 2024 Results, accessed May 13, 2025,
<https://investors.dreamfindershomes.com/news-events/press-releases/detail/41/dream-finders-announces-fourth-quarter-and-full-year-2024>
200. Watch Our 2025 Babcock Real Estate Video Preview, accessed May 13, 2025,
<https://babcockranchnewhomes.com/watch-our-2025-babcock-real-estate-video-preview/>
201. Future Growth Happening at Babcock Ranch, accessed May 13, 2025,
<https://babcockranch.com/lifestyle/future-growth/>
202. Tradition: Master-Planned Community in Port St. Lucie, FL, accessed May 13, 2025,
<https://traditionfl.com/>
203. What's Next - Wildlight, accessed May 13, 2025,
<https://wildlight.com/whats-next/>
204. Orlando Real Estate 2025: 4 Major Development Projects - Jared Jones, accessed May 13, 2025,
<https://jaredjones.com/2025/03/31/orlando-real-estate-2025-projects/>
205. Lakewood Ranch Is About to Break Ground on a Huge Expansion - Sarasota Magazine, accessed May 13, 2025,
<https://www.sarasotamagazine.com/home-and-real-estate/2025/02/lakewood-ranch-expansion-2025>
206. Northeast Florida's 10 Hottest New Construction Neighborhoods in 2025, accessed May 13, 2025,
<https://onefloridagroup.com/northeast-floridas-new-construction-boom-10-hottest-neighborhoods-you-need-to-know-about-in-2025/>
207. Comprehensive Housing Market Analysis for Jacksonville, Florida - HUD User, accessed May 13, 2025,
<https://www.huduser.gov/portal/publications/pdf/JacksonvilleFL-CHMA-24.pdf>
208. Babcock Ranch recognized as a Top 10 master-planned community in 2024, accessed May 13, 2025,
<https://swfloridabusinesstoday.com/babcock-ranch-recognized-as-a-top-10-master-planned-community-in-2024/>
209. Horizon West Housing Market Report April 2025 - Florida - Rocket, accessed May 13, 2025,
<https://rocket.com/homes/market-reports/fl/horizon-west>
210. About Tradition | Schools, Demographics, Things to Do - Homes.com, accessed May 13, 2025,
<https://www.homes.com/local-guide/port-saint-lucie-fl/tradition-neighborhood/>

211. Central Park St Lucie New Construction at Crosstown Parkway and PGA Verano | South Florida Waterfront Homes and Condos, accessed May 13, 2025, <https://isabellascott.com/central-park-st-lucie-new-construction-at-crosstown-parkway-and-pga-verano/>
212. accessed December 31, 1969, <https://www.polk-county.net/land-development/planning-and-zoning/comprehensive-plan>
213. Comprehensive Planning - Orange County Government Florida, accessed May 13, 2025, <https://www.orangecountyfl.net/PlanningDevelopment/ComprehensivePlanning.aspx>
214. 2050 Long Range Transportation Plan, accessed May 13, 2025, <https://planhillsborough.org/2050lrtp/>
215. LONG RANGE TRANSPORTATION PLAN - Revize, accessed May 13, 2025, [https://cms1files.revize.com/pasco/Documents/Services/MPO/Plans/Pasco%20MPO%202050%20Long%20Range%20Transportation%20Plan%20\(LRTP\)%20-%20FINAL%2012.10.2024.pdf](https://cms1files.revize.com/pasco/Documents/Services/MPO/Plans/Pasco%20MPO%202050%20Long%20Range%20Transportation%20Plan%20(LRTP)%20-%20FINAL%2012.10.2024.pdf)
216. Advantage Pinellas 2050: Pinellas County's Long Range Transportation Plan, accessed May 13, 2025, <https://forwardpinellas.org/blog/advantage-pinellas-2050-lrtp/>
217. Innovate Pasco 2050 LRTP Project Website, accessed May 13, 2025, <https://innovatepasco.com/>
218. 2045 Long Range Transportation Plan - LRTP - River to Sea TPO, accessed May 13, 2025, <https://www.r2ctpo.org/planning-studies/2045-long-range-transportation-plan/>
219. 2024 Annual Report - Miami-Dade Transportation Planning Organization, accessed May 13, 2025, <https://www.miamidadetpo.org/library/reports/2024-annual-report.pdf>
220. leempo.com, accessed May 13, 2025, <https://leempo.com/wp-content/uploads/C08a.2050-LRTP-SE-Data-Summary.pdf>
221. www.mympo.org, accessed May 13, 2025, <https://www.mympo.org/files/252/Coversheet-Links/2189/AT-6biv-MFM-SE-Data-summary-report-2-7-24.pdf?preview=1>
222. Long Range Transportation Plan (LRTP) Survey - St Lucie TPO, accessed May 13, 2025, <http://www.stlucietpo.org/long-range-transportation-plan-lrtp-survey/>
223. Long Range Transportation Plan (LRTP) - Lee County MPO, accessed May 13, 2025, <https://leempo.com/plans/long-range-transportation-plan/>
224. Advantage Pinellas: Long Range Transportation Plan, accessed May 13, 2025, <https://forwardpinellas.org/guiding-plans/long-range-transportation-plan/>
- 225.
226. LRTP - 2045 - TPO, accessed May 13, 2025, <https://northfloridatpo.com/planning/lrtp-2045>
227. City of Orlando, Florida USA, Capital Improvement Plan | Citylitics, accessed May 13, 2025, <https://citylitics.com/city-of-orlando/>

228. CIP Projects & Resources | Hillsborough County, FL, accessed May 13, 2025, <https://hcfi.gov/government/cip-projects-and-resources>
229. Code of Ordinances | Jacksonville, FL | Municode Library, accessed May 13, 2025, https://library.municode.com/fl/jacksonville/codes/code_of_ordinances/422374?no_deld=TITVADPE_CH122PUPR_PT6CAIMPL
230. accessed December 31, 1969, https://planhillsborough.org/wp-content/uploads/2023/04/Final_Hillsborough_Planing_2050_Report.pdf
231. accessed December 31, 1969, https://forwardpinellas.org/document-portal/advantage-pinellas-2050-long-range-transportation-plan/?ind=1739204712780&filename=ForwardPinellas_2050LRTP_AdoptedNov2024.pdf&wpdmdl=58805&refresh=68110d284a0ab1745947944
232. innovatepasco.com, accessed May 13, 2025, https://innovatepasco.com/download_file/view/50/1
233. northfloridatpo.com, accessed May 13, 2025, <https://northfloridatpo.com/uploads/Studies/Irtp/The-Needs-Plan-Development-Technical-Report.pdf>
234. accessed December 31, 1969, https://forwardpinellas.org/document-portal/advantage-pinellas-2050-long-range-transportation-plan/?ind=1745949994962&filename=Advantage-Pinellas-Appendices_Combined_compressed.pdf&wpdmdl=58805&refresh=6811155bd6f7c1745950043
235. northfloridatpo.com, accessed May 13, 2025, https://northfloridatpo.com/uploads/Studies/Irtp/NERPM_AB-Model-Validation-Technical-Report.pdf
236. www.polk-county.net, accessed May 13, 2025, <https://www.polk-county.net/wp-content/uploads/2023/09/18-capital.pdf>
237. www.sjcfl.us, accessed May 13, 2025, <https://www.sjcfl.us/wp-content/uploads/2023/08/CapitalImprovementPlan-2.pdf>
238. www.mymanatee.org, accessed May 13, 2025, <https://www.mymanatee.org/media/docs/default-source/financial-management-department-documents/cip/prior-years'-cip-budget-info/fy23-27-adopted-capital-improvement-plan.pdf>
239. www.osceola.org, accessed May 13, 2025, <https://www.osceola.org/files/assets/county/v/1/government/budget-and-financial/budget-documents/2024/fy24-final-amendment-cip-resolution-24-206r.pdf>
240. accessed December 31, 1969, <https://www.pascocountyfl.net/DocumentCenter/View/61017/Innovate-Pasco-2050-LRTP---Appendix-F---2050-Socioeconomic-Forecast-FINAL?bidId=>
241. www.sumtercountyfl.gov, accessed May 13, 2025, <https://www.sumtercountyfl.gov/AgendaModule/Al4781/Capital%20Improvement%20Planning%20Policy.pdf>
242. www.thecountyinsider.com, accessed May 13, 2025, https://www.thecountyinsider.com/uploads/2/4/7/0/24700962/cip_presentation_0

- [6-03-2024_status_update.pdf](#)
243. accessed December 31, 1969,
https://www.mymanatee.org/departments/financial-management-department/capital_improvement_plan_finance_division/adopted_capital_improvement_plan
244. accessed December 31, 1969,
<https://www.sumtercountyfl.gov/909/Capital-Improvement-Plan-CIP>
245. Capital Projects | Nassau County - Official Website, accessed May 13, 2025,
<https://www.nassaucountyfl.com/1309/Capital-Projects>
246. accessed December 31, 1969,
https://www.mymanatee.org/departments/financial_management_department/capital_improvement_plan_finance_division/adopted_capital_improvement_plan
247. DRAFT Public Involvement Plan - River to Sea TPO, accessed May 13, 2025,
https://www.r2ctpo.org/wp-content/uploads/VF-2050-LRTP_PIP_DRAFT_1.28.2025.pdf
248. Land Use & Infrastructure - Other Publications | Hillsborough County, FL, accessed May 13, 2025,
<https://hcfi.gov/government/county-projects/land-use-and-infrastructure-studies/land-use-and-infrastructure-other-publications>
249. Transportation - Advantage Pinellas, accessed May 13, 2025,
<https://advantagepinellas.org/transportation/>
250. Regional Long Range Transportation Plan (LRTP) - Advantage Pinellas, accessed May 13, 2025,
<https://advantagepinellas.org/document-portal/regional-long-range-transportation-plan-lrtp/>
251. Congestion Management Process Report - Pasco County, accessed May 13, 2025,
https://www.pascocountyfl.net/Documents/Services/MPO/Plans/Innovate%20Pasco%20MPO%202050/IP2050_Appendix%20E%20Congestion%20Management%20Process%20Report.pdf
252. Metroplan 2050 MTP brochure Final1, accessed May 13, 2025,
<https://metroplanorlando.gov/wp-content/uploads/2050-MTP-Brochure-English-FINAL.pdf>
253. Lee County agenda abstract board of commissioners - cloudfront.net, accessed May 13, 2025,
<https://d2kbkoa27fdvtw.cloudfront.net/leecountync/e595022ec03bb62374f8866de75e60fc0.pdf>
254. Port St. Lucie Capital Improvement Plan 2025–2029 Overview, accessed May 13, 2025,
<https://portstlucietalks.com/port-st-lucie-capital-improvement-plan-2025-2029-615-million-in-infrastructure-projects/>
255. 2050 Metropolitan Transportation Plan— Chapter 1:Goals and Objectives - MetroPlan Orlando, accessed May 13, 2025,
https://metroplanorlando.gov/wp-content/uploads/2050-MTP_Chapter-1_Goals-and-Objectives_Draft_2024-06.pdf
256. 2024 Annual Report - Miami-Dade Transportation Planning Organization,

- accessed May 13, 2025,
<https://miamidadetpo.org/library/reports/2024-annual-report.pdf>
257. 2050 - Huntsville Area Metropolitan Planning Organization, accessed May 13, 2025,
https://www.huntsvillempo.org/wp-content/uploads/2024/11/2050-LRTP-Draft_Full.pdf
258. ORDINANCE 2023-28 AN ORDINANCE OF THE CITY OF LAKE WALES, POLK COUNTY, FLORIDA, RATIFYING, APPROVING, ACCEPTING AND ADOPTING A 5, accessed May 13, 2025,
<https://www.lakewalesfl.gov/AgendaCenter/ViewFile/Item/13194?fileID=15919>
259. Capital Improvement Projects | City of Port Richey, FL, accessed May 13, 2025,
<https://www.cityofportrichey.gov/capital-improvement-projects>
260. Chapter 11 - CAPITAL IMPROVEMENTS ELEMENT | Comprehensive Plan | Pasco County, FL | Municode Library, accessed May 13, 2025,
https://library.municode.com/fl/pasco_county/codes/comprehensive_plan?nodeId=COMPREHENSIVE_PLAN_CH11CAIMEL
261. St. Johns County Capital Improvement Plan - ClearGov, accessed May 13, 2025,
<https://cleargov.com/resource/cleargov-prod/projects/documents/27a75aa9a7502f1b7f9f.pdf>
262. Budget Division - Capital Improvement Plan - Manatee County, accessed May 13, 2025,
<https://www.mymanatee.org/departments/financial-management-department/capital-improvement-plan-finance-division>
263. Plans - Pasco County, accessed May 13, 2025,
<https://www.pascocountyfl.net/services/mpo/plans.php>
264. Congestion Management Process Report - Revize, accessed May 13, 2025,
https://cms1files.revize.com/pasco/Documents/Services/MPO/Plans/Innovate%20Pasco%20MPO%202050/IP2050_Appendix%20E%20Congestion%20Management%20Process%20Report.pdf
265. Technical Report Goals, Objectives and Measures - North Florida TPO, accessed May 13, 2025,
<https://northfloridatpo.com/uploads/Studies/Irtp/Goals-Objectives-and-Measures-Technical-Report.pdf>
266. Transportation Element - City of Orlando, accessed May 13, 2025,
<https://www.orlando.gov/files/sharedassets/public/v/1/departments/edv/city-planning/gmp-transportation-element-march-7-2025-draft.pdf>
267. Comprehensive Planning | St. Lucie County, FL, accessed May 13, 2025,
<https://www.stlucieco.gov/departments-and-services/planning-and-development-services/planning-division/comprehensive-planning>
268. Martin County - File #: 25-0639, accessed May 13, 2025,
<https://martin.legistar.com/LegislationDetail.aspx?From=RSS&ID=7130399&GUID=39D4262A-5A43-4E46-8E51-FB804193A7EA>
269. CIP2_Summary of Projects_25-26 - FAU BOT Approved 6.4.24.xlsx, accessed May 13, 2025,

- <https://www.fau.edu/facilities/documents/fau-25-26-cip-botapproved-6-4-24.pdf>
270. Employment growth in Hillsborough County: A closer look at jurisdictions and ZIP codes, accessed May 13, 2025, <https://planhillsborough.org/in-2023-employment-16-higher-than-2020/>
271. Fiscal Year 2024 - Budget Documents - Osceola County, accessed May 13, 2025, <https://www.osceola.org/Government/County-Budget-and-Financial-Statements/Budget-Documents/FY-2024>
272. SUMTER COUNTY SCHOOL DISTRICT 2022 - 2023 Work Plan - Florida Department of Education, accessed May 13, 2025, <https://www.fldoe.org/core/fileparse.php/9948/urlt/Sumter2023.pdf>
273. Nassau County Road 107 Transportation Improvement - Local Funding Initiative Request 2025-26, accessed May 13, 2025, https://www.flsenate.gov/PublishedContent/Session/FiscalYear/FY2025-26/LocalFundingInitiativeRequests/FY2025-26_S1416.pdf
274. Nassau County Road 108 Extension - Local Funding Initiative Request 2025-26, accessed May 13, 2025, https://www.flsenate.gov/PublishedContent/Session/FiscalYear/FY2025-26/LocalFundingInitiativeRequests/FY2025-26_S1417.pdf
275. By 2050, 2 million residents and 1.4 million jobs in Hillsborough County, accessed May 13, 2025, <https://planhillsborough.org/county-to-reach-2-million-residents-and-1-4-million-jobs-by-2050/>
276. Technical Appendix B – CFRPM v7 Draft Model Validation Report - River to Sea TPO, accessed May 13, 2025, https://www.r2ctpo.org/wp-content/uploads/Tech-B_2020-09-25-CFRPM7-Model-Validation-Report_FOR-TPO.pdf
277. Public Participation Plan | MetroPlan Orlando, accessed May 13, 2025, <https://metroplanorlando.gov/wp-content/uploads/2050-MTP-Public-Participation-Plan-DRAFT-FOR-COMMENT.pdf>
278. Sumter County All Projects - CFL Roads, accessed May 13, 2025, <https://www.cflroads.com/projects/County/Sumter>
279. Nassau County Major Projects - Status Update, accessed May 13, 2025, https://www.thecountyinsider.com/uploads/2/4/7/0/24700962/cip_county_projects_update_december_9_2022.pdf
280. By 2050, unincorporated Hillsborough County to have 39% more residents and 43% more Jobs, accessed May 13, 2025, <https://planhillsborough.org/by-2050-unincorporated-hillsborough-county-to-have-39-more-residents-and-43-more-jobs/>
281. North Florida Transportation Planning Organization 2045 Long-Range Transportation Plan System Performance Report, accessed May 13, 2025, <https://northfloridatpo.com/uploads/documents/System-Performance-Report-Path-Forward-2045.pdf>
282. 2045 Long Range Transportation Plan: The Route to 2045 - Charlotte County-Punta Gorda MPO, accessed May 13, 2025,

- <https://ccpgmpo.gov/attachments/2045%20LRTP.pdf>
283. Advantage Pinellas 2050 Long Range Transportation Plan, accessed May 13, 2025,
<https://forwardpinellas.org/document-portal/advantage-pinellas-2050-long-range-transportation-plan/>
284. TRANSPORTATION IMPROVEMENT PROGRAM FY 2024/25 – 2028/29 ADOPTED 6/13/2024 UPDATED 3/13/2025 (APPENDIX V) – North Florida TPO, accessed May 13, 2025,
<https://northfloridatpo.com/uploads/documents/TIP-24-29-Updated-3-13-2025-Federal-Obligation-Report.pdf>
285. FY24-25 – Sumter County, accessed May 13, 2025,
<https://www.sumtercountyfl.gov/AgendaCenter/ViewFile/Item/24841?fileID=61081>
286. Florida Insurance Crisis in 2025: Reforms Fuel Brighter Future, accessed May 13, 2025,
<https://www.bcpmortgage.com/post/florida-insurance-crisis-in-2025-reforms-fuel-brighter-future>
287. Governor Ron DeSantis Announces Rate Reductions for Miami-Dade County, Auto Insurance Reductions Statewide, and 11 New Companies Entering Florida's Market, accessed May 13, 2025,
<https://www.flgov.com/eog/news/press/2025/governor-ron-desantis-announces-rate-reductions-miami-dade-county-auto-insurance>
288. Sea Level Rise and Impact on Home Prices in Coastal Florida – Freddie Mac, accessed May 13, 2025,
<https://www.freddiemac.com/research/insight/20220316-sea-level-rise-and-impact-home-prices-coastal-florida>
289. Housing Affordability Index – National Association of REALTORS®, accessed May 13, 2025,
<https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index>
290. Metropolitan Median Area Prices and Affordability – National Association of REALTORS®, accessed May 13, 2025,
<https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/metropolitan-median-area-prices-and-affordability>
291. Soaring Insurance Costs Top Concern for Floridians, FAU Survey Finds, accessed May 13, 2025,
<https://www.fau.edu/newsdesk/articles/climate-survey-hurricanes-insurance.php>
292. Florida Insurance Costs in 2025: Trends & Analysis, accessed May 13, 2025,
<https://www.worthinsurance.com/florida-home-insurance/florida-insurance-costs-2025>
293. Texas may put restraints on new big businesses hoping to tap into the energy grid – AP News, accessed May 13, 2025,
<https://apnews.com/cffb42e58fad37bd67a5187f126ef9a3>
294. CS/HB 111 Flooding and Sea Level Rise Vulnerability Studies – Florida Senate, accessed May 13, 2025,
<https://www.flsenate.gov/Session/Bill/2023/111/Analyses/h0111z1.ACR.PDF>

295. Real Estate Trends In Florida - 2025 - Steadily, accessed May 13, 2025, <https://www.steadily.com/blog/real-estate-trends-florida>
296. From boom to correction: 5 reasons Florida's housing market has weakened - ResiClub, accessed May 13, 2025, <https://www.resiclubanalytics.com/p/from-boom-to-correction-5-reasons-florida-s-housing-market-has-weakened>
297. How Will Tariffs Affect the Housing Market in Florida?, accessed May 13, 2025, <https://www.floridarealtymarketplace.com/blog/tariffs-effect-on-florida-real-estate.html>
298. Florida Homeowners Insurance Rates by County: What to Expect in 2024, accessed May 13, 2025, <https://www.worthinsurance.com/florida-home-insurance/florida-homeowners-insurance-rates-by-county-what-to-expect-in-2024>
299. Resilient Florida Program - Statewide Assessment, accessed May 13, 2025, <https://floridadep.gov/rcp/resilient-florida-program/content/resilient-florida-program-statewide-assessment>
300. Average Costs of Home Insurance in Florida 2025, accessed May 13, 2025, <https://www.floridarealtymarketplace.com/blog/what-is-average-cost-of-home-insurance-in-florida.html>
301. Risings COA fees, insurance rates reduce coastal condo demand - Gulfshore Business, accessed May 13, 2025, <https://www.gulfshorebusiness.com/risings-hoa-fees-insurance-rates-reduce-coastal-condo-demand/>
302. www.news4jax.com, accessed May 13, 2025, <https://www.news4jax.com/news/local/2024/03/29/500000-people-including-those-in-jacksonville-may-be-affected-by-sea-level-rise-by-2050-new-study-finds/#:~:text=Local%20News-,500%2C000%20people%20%E2%80%94%20including%20those%20in%20Jacksonville%20%E2%80%94%20may%20be%20affected%20by,by%202050%2C%20new%20study%20finds&text=JACKSONVILLE%2C%20Fla.,for%20continued%20sea%20level%20rise.>
303. including those in Jacksonville — may be affected by sea level rise by 2050, ne... - YouTube, accessed May 13, 2025, https://www.youtube.com/watch?v=C9MkkXYB_M4
304. Buying a home in South Florida? Data suggests climate risks could cost you big, accessed May 13, 2025, <https://www.nbcmiami.com/news/local/buying-a-home-in-south-florida-data-suggests-climate-risks-could-cost-you-big/3591664/>
305. Climate change is coming for Florida's real estate. Why don't prices reflect it? - Yahoo News, accessed May 13, 2025, <https://news.yahoo.com/climate-change-coming-florida-real-110237688.html>
306. Results | Affordability | Florida Housing Data Clearinghouse, accessed May 13, 2025, <http://flhousingdata.shimberg.ufl.edu/affordability/results?nid=5600&nid=5699>
307. Homeowners Insurance in Port St. Lucie, Florida - Clovered.com, accessed May 13, 2025, <https://clovered.com/homeowners-insurance/florida/port-st-lucie/>

308. Understanding the 2025 Florida Homeowners Insurance Landscape, accessed May 13, 2025, <https://floridaallrisk.com/florida-homeowners-insurance-2025/>
309. Climate change pushes homeowners insurance rates higher nationwide | Entrepreneur, accessed May 13, 2025, <https://www.entrepreneur.com/finance/climate-change-pushes-homeowners-insurance-rates-higher/491357>
310. How climate risks are impacting real estate insurance costs - JLL, accessed May 13, 2025, <https://www.jll.com/en-us/insights/how-climate-risks-are-impacting-real-estate-insurance-costs>
311. What to Expect for Florida Insurance Rates in 2025, accessed May 13, 2025, <https://www.hhinsgroup.com/what-to-expect-for-florida-insurance-rates-in-2025/>
312. The effects of rising sea levels on Miami real estate prices - Aithor, accessed May 13, 2025, <https://aithor.com/essay-examples/the-effects-of-rising-sea-levels-on-miami-real-estate-prices>
313. Florida Property Insurance Rates 2024: Key Trends & Savings - Farmonaut, accessed May 13, 2025, <https://farmonaut.com/usa/florida-property-insurance-rates-navigating-the-changing-landscape-in-2024/>
314. Estimating Recent Local Impacts of Sea-Level Rise on Current Real-Estate Losses: A Housing Market Case Study in Miami-Dade, Florida - PMC, accessed May 13, 2025, <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC6267259/>
315. Florida Property Insurance Rates 2024: Key Trends & Savings - Farmonaut, accessed May 13, 2025, <https://farmonaut.com/usa/florida-property-insurance-rates-navigating-the-changing-landscape-in-2024>
316. Can Florida's Coast Survive Its Reliance on Development? - Taylor & Francis Online, accessed May 13, 2025, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/01944363.2023.2249866>
317. Flooding and Sea Level Rise Vulnerability Studies - Florida Senate, accessed May 13, 2025, <https://www.flsenate.gov/Session/Bill/2023/111/Analyses/h0111b.ANR.PDF>
318. AM Best to Host Briefing on State of Florida Property Insurance Market - Business Wire, accessed May 13, 2025, <https://www.businesswire.com/news/home/20250513139672/en/AM-Best-to-Host-Briefing-on-State-of-Florida-Property-Insurance-Market>
319. Sea Level Rise and Impact on Home Prices in Coastal Florida - Freddie Mac, accessed May 13, 2025, <https://www.freddiemac.com/research/docs/202112-Note-SeaLevel-21.pdf>
320. Florida statistical areas - Wikipedia, accessed May 13, 2025, https://en.wikipedia.org/wiki/Florida_statistical_areas
321. www.google.com, accessed May 13, 2025, <https://www.google.com/search?q=Orlando-Kissimmee-Sanford+MSA+counties>

322. This group tells Florida cities how much growth they need to account for - ClickOrlando.com, accessed May 13, 2025, <https://www.clickorlando.com/news/local/2025/04/17/this-group-tells-florida-cities-how-much-growth-they-need-to-account-for/>
323. List of urbanized areas in Florida (by population) - Wikipedia, accessed May 13, 2025, [https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_urbanized_areas_in_Florida_\(by_population\)](https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_urbanized_areas_in_Florida_(by_population))
324. www.businessinlakefl.com, accessed May 13, 2025, <https://www.businessinlakefl.com/communityprofile/demographics#:~:text=Demographics,growing%20county%20in%20the%20state.>
325. www.thevillages.com, accessed May 13, 2025, <https://www.thevillages.com/faq/#:~:text=The%20Villages%20spans%20three%20counties,Lake%2C%20Sumter%20and%20Marion%20counties.>
326. Key Sectors | Orlando Economic Development, accessed May 13, 2025, <https://business.orlando.org//key-sectors/>
327. Key Industries - Orange County Government, accessed May 13, 2025, <https://www.ocfl.net/EconomicDevelopment/KeyIndustries.aspx>
328. How the Growth of Tech Companies is Impacting Florida's Real Estate Market, accessed May 13, 2025, <https://wemanagehouses.com/how-the-growth-of-tech-companies-is-impacting-floridas-real-estate-market/>
329. How Florida's Tech Sector Growth Impacts the Housing Market - US Realty Training, accessed May 13, 2025, <https://www.usrealtytraining.com/blogs/how-floridas-tech-sector-growth-impacts-the-housing-market>
330. FloridaCommerce Announces the Orlando Area March 2025 Employment Data, accessed May 13, 2025, <https://www.floridajobs.org/news-center/DEO-Press/2025/04/18/floridacommerce-announces-the-orlando-area-march-2025-employment-data>
331. Orlando Leads Nation in Job Growth, accessed May 13, 2025, <https://news.orlando.org/blog/orlando-leads-nation-in-job-growth/>
332. Osceola County, Florida - U.S. Census Bureau QuickFacts, accessed May 13, 2025, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/osceolacountyflorida/SBO030222>
333. What is My Flood Risk - The National Flood Insurance Program, accessed May 13, 2025, <https://www.floodsmart.gov/flood-risk>
334. Floodplain and Flooding Information - City of Orlando, accessed May 13, 2025, <https://www.orlando.gov/Our-Government/Departments-Offices/Public-Works/Engineering/Floodplain-Information>
335. Best Tampa Bay MSA Opportunities for Commercial Real Estate Development by Lawrence Todd Maxwell of MX Properties, Inc - Bari Rosenfeld Portfolio - Archives, accessed May 13, 2025, <https://ucisportfolios.pitt.edu/barirosenfeld/2025/02/14/best-tampa-bay-msa-opportunities-for-commercial-real-estate-development-by-lawrence-todd-maxwell-of-mx-properties-inc/>

336. Jacksonville's Labor Market: How Upcoming Developments Could Shape the Employment Landscape | NAI Hallmark, accessed May 13, 2025, <https://naihallmark.com/learning-centers/jacksonvilles-labor-market-how-upcoming-developments-could-shape-the-employment-landscape/>
337. Targeted Industries - Jacksonville.gov, accessed May 13, 2025, <https://www.jacksonville.gov/departments/office-of-economic-development/business-development/jacksonville-business-overview/targeted-industries>
338. FloridaCommerce Announces the Jacksonville Area March 2025 Employment Data, accessed May 13, 2025, <https://floridajobs.org/news-center/DEO-Press/2025/04/18/floridacommerce-announces-the-jacksonville-area-march-2025-employment-data>
339. FloridaCommerce Announces Jacksonville Metro Area Gained 9,700 Private Sector Jobs Over the Year in January 2025 - FloridaJobs.org, accessed May 13, 2025, <https://www.floridajobs.org/news-center/DEO-Press/2025/03/17/floridacommerce-announces-the-jacksonville-area-january-2025-employment-data>
340. Growth Trends | Nassau County - Official Website, accessed May 13, 2025, <https://www.nassaucountyfl.com/1408/Growth-Trends>
341. FloridaCommerce Announces the Jacksonville Area February 2025 Employment Data, accessed May 13, 2025, <https://floridajobs.org/news-center/DEO-Press/2025/03/28/floridacommerce-announces-the-jacksonville-area-february-2025-employment-data>
342. Explore Florida's Diverse Business Regions, accessed May 13, 2025, <https://selectflorida.org/why-florida/regions/>
343. Industries Hiring | Life in Southwest Florida, accessed May 13, 2025, <https://lifeinsouthwestfl.com/industries-hiring/>
344. Southwest Florida's economic forecast for 2025, accessed May 13, 2025, <https://www.floridatrend.com/article/42295/southwest-floridas-economic-forecast-for-2025/>
345. FloridaCommerce Announces Southwest Florida March 2025 Employment Data, accessed May 13, 2025, <https://floridajobs.org/news-center/DEO-Press/2025/04/18/floridacommerce-announces-southwest-florida-march-2025-employment-data>
346. Jobs report shows growth north, some decline in Southwest Florida - WGCU, accessed May 13, 2025, <https://www.wgcu.org/section/business/2025-05-01/jobs-report-shows-growth-north-some-decline-in-southwest-florida>
347. \$217,670,000 LEE COUNTY, FLORIDA BofA Securities Citigroup Raymond James, accessed May 13, 2025, <https://dwuconsulting.com/images/OS/RSW%202021B%20OS.pdf>
348. Polk County Industrial Market Dynamics | Q1 2025 | JLL Research, accessed May 13, 2025, <https://www.jll.com/en-us/insights/market-dynamics/polk-county-industrial>
349. Comprehensive Housing Market Analysis for Lakeland-Winter Haven, Florida - HUD User, accessed May 13, 2025,

<https://www.huduser.gov/portal/publications/pdf/LakelandWinterHavenFL-CHMA-20.pdf>

350. Cape Coral-Fort Myers, FL Economy at a Glance - Bureau of Labor Statistics, accessed May 13, 2025, https://www.bls.gov/eag/eag.fl_capecoral_msa.htm
351. ECONOMIC OUTLOOK: - Commercial Property Southwest Florida, accessed May 13, 2025, https://cpswfl.com/wp-content/uploads/2024/07/Kevin-Thorpe_SW-Florida_Economic-CRE-Outlook_FINAL.pdf
352. Our Region, accessed May 13, 2025, <https://stateoftheregion.com/our-region/>
353. TAMPA-ST. PETERSBURG MSA, accessed May 13, 2025, https://images1.showcase.com/d2/L3inkA5ngRheoNaxQr6kkiVlc3FSh6t2KsFOC_cTIGg/document.pdf
354. Live, Grow, Thrive 2045 Updating Tampa's Comprehensive Plan for a Vibrant and Inclusive Future - Issuu, accessed May 13, 2025, https://issuu.com/apa_florida/docs/live_grow_thrive_2045_updating_tampa_s_comprehen
355. Growing Divergence in Single- and Multifamily Rental Prices | Urban Institute, accessed May 13, 2025, <https://www.urban.org/sites/default/files/2025-04/Growing-Divergence-in-Single-and-Multifamily-Rental-Prices.pdf>
356. Jacksonville, Florida Housing Market Report April 2025 - Rocket, accessed May 13, 2025, <https://rocket.com/homes/market-reports/fl/jacksonville>
357. Housing Element | Jacksonville.gov, accessed May 13, 2025, <https://www.jacksonville.gov/departments/planning-and-development/docs/housing-element.aspx>
358. Comprehensive Housing Market Analysis for Jacksonville, Florida - HUD User, accessed May 13, 2025, <https://www.huduser.gov/portal/publications/pdf/JacksonvilleFL-CHMA-21.pdf>
359. community - development, accessed May 13, 2025, <https://www.districtgov.org/departments/Budget/images/CIP/D2%20CIP%2012-13%20to%2016-17.pdf>