ERA | AECOM

Project Report

Alternativas para Barrio Logan – Impactos Económicos y Viabilidad del Desarrollo

Prepared for

Barrio Logan Community Plan
City of San Diego, California

Submitted by

Economics Research Associates, an AECOM company (ERA)

September 2, 2009

ERA Project No. 17642

388 Market Street Suite 1580
San Francisco, CA 94111
415.956.8152 FAX 415.956.5274 www.era.aecom.com

Indicé

I. Introducción 2
II. Resumen del Estudio de Mercado 2
III. Desarrollo de Alternativas 3
IV. Impactos Económicos 4
V. Análisis de Valor Residual 5
VI. Análisis del Pro Forma Para Viviendas de Bajos Ingresos 6

Introducción

Este informe resume el análisis económico que los asociados de investigación de Economics Research Associates (ERA) han desarrollado para el Plan Comunitario de Barrio Logan. En diciembre de 2008, ERA terminó un estudio de mercado del área del Plan Comunitario de Barrio Logan. Además de ese mercado de estudio, ERA ha también terminado tres tareas adicionales:

- Trabajó con MIG para desarrollar una serie de tres alternativas del desarrollo.
- Evaluó el impacto económico directo más probable de cada alternativa de desarrollo.
- Analizo el valor potencial de la tierra o "residual land value" para varios proyectos hipotéticos, incluyendo alternativas de viviendas para personas de de bajos ingresos y vivienda a precios de mercado.

I. Resumen del Estudio de Mercado

ERA completo un estudio de mercado de largo plazo para el área del Plan Comunitario de Barrio Logan que fue terminada en diciembre de 2008. Los resultados de las proyecciones del mercado de ERA están representados en la **Figura 1**

Figura 1: Demanda Estimada en Barrio Logan para Viviendas a Precios de Mercado

	2011-2020		2021-2030		Total 2011-2030	
	Low	High	Low	High	Low	High
Demanda de Oficina						
Pies cuadrados en bruto	75,000	125,000	196,000	280,000	271,000	405,000
Acres Estimados	2	4	4	5	6	9
Demanda de Vivienda (Precios de Mercado)						
Numero de unidades	510	630	900	1,100	1,410	1,730
Acres Estimados	12	14	19	23	30	37
Demanda Comercial y de Restaurantes						
Pies cuadrados en bruto	44,550	56,650	81,800	102,000	126,350	158,650
Acres Estimados	3	3	4	5	6	8
Acres Total para Nueva Demanda	16	21	26	33	43	54

Origen: Economics Research Associates

Los siguientes puntos se deben tener en cuenta al considerar los resultados del estudio de mercado:

- Este es un análisis preliminar simplemente para uso de planificación. No refleja necesariamente las limitaciones específicas del sitio o del desarrollo.
- Los números que se muestran en **Figura 1** son una guía del desarrollo máximo que se puede esperar en el largo plazo considerando las diferentes alternativas de desarrollo. Las proyecciones no son indicativas de una sola alternativa para Barrio Logan, sino son un guía para proveer un ejemplo del desarrollo máximo para el área del sitio.

- El número de viviendas que se muestra en **Figura 1** solo incluye la demanda para unidades al precio de mercado y no incluye el desarrollo de viviendas de bajos ingresos.

II. Desarrollo de Alternativas

- ERA trabajo con MIG para crear posibles alternativas de desarrollo que serian realistas tomando en cuenta las condiciones del mercado y otros factores así como índices de la tierra y su valor. Los factores claves considerados fueron: el mercado compatible, uso existente de la propiedad, usos de los terrenos adyacentes, densidades de los edificios, requisitos de estacionamiento, oportunidades del sitio y las restricciones, acceso y otros factores pertinentes. Basándose en este análisis calculámos las relevantes dimensiones de cada bloque de terreno y creábamos tres alternativas para nuestro análisis. Las tres alternativas varían solo en los desarrollos prepuestos para la área entre Harbor Drive y Main Street desde la parcela al sur de Evans Street hasta la parcela al norte de la Calle 28 (la zona de tránsito), como descrito abajo:

- Alternativa 1 - se supone que el estacionamiento estructurado está construido sobre estos cuartos bloques dentro de la transición.
- Alternativa 2 - se supone que estos bloques se desarrollan como industrial ligera o espacio flex.
- Alternativa 3 - se supone que estos bloques son para el uso del Parque de Negocios y Oficinas. Es importante notar que el espacio total para esos parques mostrados en Alternativa 3 no es probable que se construya durante el término del análisis (hasta 2030) ya que el terreno es casi el doble de área soportable por el estudio de mercado.

El área total por uso y número de unidades para cada alternativa están demostrados en **Figura 2**.

Figura 2: Área Total por Uso para las Tres Alternativas en Barrio Logan

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Uso (en pie cuadrado)			
Espacio Comercial	201,000	201,000	201,000
Parque de Negocios y Oficinas	533,000	533,000	965,900
Industrial Ligera / Flex	-	259,700	-
Institucional	40,000	40,000	40,000
Unidades de Vivienda	1,954	1,954	1,954

Origen: ERA AECOM.

III. Impactos Económicos

ERA llevo a cabo un análisis del impacto económico preliminar de cada alternativa de desarrollo. Se proyectaron los probables impactos a la creación de empleo, salarios y sueldos, y rendimiento a través de la siguiente metodología:

- **Trabajos:** Usando las medidas de cada una de las tres alternativas, ERA aplico los números de trabajos por pie cuadrado incluidos en el reporte de SANDAG's sobre el trafico generado en San Diego. Estos números son específicos para cada una de las alternativas y a la región de San Diego en particular. Se debe resaltar que algunos de estos puestos de trabajo no serán nuevos en la región pero pueden ser considerados como nuevos en la comunidad.
- **Salarios**: ERA obtuvo datos de 2008 del Departamento de Estadísticas Laborales para el Condado de San Diego. Según las proyecciones de ERA por las categorías de trabajos más probables, estimábamos el sueldo promedio para cada escenario y uso, que se aplico a las posiciones del proyecto para obtener estimaciones de salarios para cada alternativa. Estos números representan salarios solamente para posiciones dentro de Barrio Logan y no incluyen cualquier impacto directo o indirecto.
- **Producto Bruto** – Usando promedios calculados por RIMS II del Departamento de Análisis Económico, ERA cálculo el porcentaje de rendimiento de cada industria que esta atribuible a los ingresos de los empleados. Estos porcentajes fueron aplicados a las proyecciones de salarios para determinar el producto bruto esperado de los negocios que ocuparías el nuevo espacio desarrollado en Barrio Logan.

Los resultados resumidos se presentan en la **Figura 3** abajo. Como mencionamos anteriormente, es importante notar que con Alternativa 3 no es probable que se construya durante el término del análisis (hasta 2030) ya que el terreno es casi el doble del área proyectada por el estudio de mercado.

Figura 3: Figura de Usos, Trabajos, Salarios, y Rendimientos para Alternativas 1, 2 and 3

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Uso			
Espacio Comercial	201,000	201,000	201,000
Parque de Negocios y Oficinas	533,000	533,000	965,900
Industrial Ligera / Flex	-	259,700	-
Institucional	40,000	40,000	40,000
Viviendas (unidades)	1,954	1,954	1,954
Numero Total de Empleados	2,574	3,066	3,943
Total de Salarios Directos	$ 147,970,000	$ 167,404,200	$ 238,758,400
Total de Rendimiento	$ 324,398,000	$ 367,697,000	$ 520,662,000

Origen: ERA AECOM.

IV. Análisis de Valor Residual

ERA preparó un análisis de "residual land value" de seis prototipos de desarrollo hipotéticos en Barrio Logan. Prototipo 1 incluye varios escenarios de viviendas de bajos ingresos que están representados en la Sección VI. Los otros prototipos son a precios de mercado y son los siguientes:

- Prototipo 2 – 21 unidades de apartamentos de tasa de Mercado con estacionamiento podio.
- Prototipo 3 – 12 apartamentos loft tipo vivienda/trabajo con espacio comercial y estacionamiento de superficie.
- Prototipo 4– 12 unidades de townhomes utilizando estacionamiento tándem vertical.
- Prototipo 5 – Un edificio de oficina de tres pisos con estacionamiento superficial.
- Prototipo 6 – Un edificio industrial/flex con un piso y estacionamiento de superficie.

El "residual land value" es el precio que un desarrollador estaría dispuesto a pagar por la tierra de cualquier desarrollo después de que todos los costos de desarrollo y los beneficios requeridos están cubiertos. El análisis muestra que con rentas actuales, el "residual land value" de todas las alternativas están debajo de los precios de recientes transacciones. De otra manera de decirlo, ninguno de los prototipos son factibles. Con el aumento de rentas asociado con la recuperación económica y con la inversión pública en Barrio Logan, los apartamentos loft tipo vivienda/trabajo y el edificio de oficinas son los más factibles.

Figura 4: Resumen de "Residual Land Value" y Viabilidad del Desarrollo para Prototipos a Precios de Mercado

	Prototipo 2 Apartamentos de Mercado	Prototipo 3 Lofts vivir/trabajar	Prototipo 4 Townhouses	Prototipo 5 Oficina (3 pisos)	Prototipo 6 Industrial/Flex
Unidades de Apartamentos para Alquiler	**21**	**12**	**12**	**0**	**0**
Tamano Promedio (SF)	**884**	**563**	**2,000**		
Area Total del Edificio	**21,593**	**14,489**	**24,000**	**17,935**	**12,000**
Superficie Neta en pies cuadrados	18,570	12,750	24,000	16,500	**12,000**
Comercial y Restaurante	0	6,000	0	0	**0**
Oficina	0	0	0	16,500	**0**
Industrial/Flex	0	0	0	0	**12,000**
Apartamentos Residenciales	18,570	6,750	24,000	0	**0**
Numero Total de Estacionamientos	**38**	**16**	**24**	**48**	**35**
Estacionamiento Podio	38	0	0	0	**0**
Estacionamiento tándem vertical	0	0	24	0	**0**
Lotes Superficiales	0	16	0	48	**35**
Area Total de Terreno	**21,000**	**14,000**	**10,800**	**24,000**	**24,000**
Estimado Valor Residual					
Alternativa A (precios de mercado)	**($50.00)**	**$12.93**	**($90.13)**	**$15.31**	**$9.08**
Alternativa B (20% sobre precios de mercado)	**($31.45)**	**$38.56**	**($49.56)**	**$43.12**	**$25.71**
Alternativa B (40% sobre precios de mercado)	**($12.90)**	**$64.20**	**($8.99)**	**$70.92**	**$42.33**

Origen: Economics Research Associates

Hay varias maneras en que se puede mejorar la viabilidad de estos prototipos:

- Por medio de continua inversión de la Ciudad y de la Agencia de Redesarrollo en infraestructura pública y servicios.
- Reduciendo los de requisitos de estacionamiento para desarrolladores. Esto se puede lograr, por ejemplo, acomodando la demanda adicional de estacionamiento en las facilidades publicas de estacionamiento.
- ensamblando parcelas mas grandes para mejorar la eficiencia del desarrollo y para crear mejores retornos lo cual atraerá a más desarrolladores.
- optimizando los proyectos de desarrollo para maximizar la utilidad de cualquier sitio o proyecto (por ejemplo: unidades más grandes sirven mejor las necesidades sociales de esta comunidad pero el costo de construcción varía directamente con el pie cuadrado y la renta por pie cuadrado se disminuye con el aumento de tamaño.)
- La Agencia podría ensamblar terrenos y luego absorber las perdidas para hacer los proyectos más viables para desarrolladores.
- Puede haber algunas oportunidades de utilizar enfoques creativos para diseñar desarrollos de lotes pequeños.

V. Análisis del Pro Forma Para Viviendas para personas de Bajos Ingresos (Vivienda Social)

ERA también modelo cinco escenarios de proyectos de viviendas para personas de bajos ingresos (también conocido como vivienda social) para ilustrar el impacto de incrementar la densidad de los proyectos como un incentivo para que los desarrolladores ofrezcan productos mas baratos al cliente. Este no es un análisis de “residual land value” real porque hemos incorporado el costo de la tierra en los costos de desarrollo. En lugar de ello, estas proformas miden los déficits o superávits que cada uno de los proyectos generan. En caso de déficits, esta seria la suma que la Agencia deberá proveer al desarrollador para que el proyecto se pueda llevar a cabo. Esta cantidad se reporta como superávit o déficit en cada uno de los distintos escenarios. Se asume que todos los proyectos serán en un lote de 14,000 pies cuadrados. Las principales características de cada uno de los escenarios se muestran en la **Figura 5.** Los resultados del análisis se presentan en el la **Figura 6:**

Figura 5: Definición de Escenarios para Viviendas de Bajos Ingresos

Escenario	Unidades	Bonus de Densidad	Tipo de Producto	% AMI
A	17	25%	Venta	120%
B	21	50%	Renta	60%
C	25	75%	Renta	60%
D	21	50%	Renta	30%
E	25	75%	Renta	30%

Origen: Economics Research Associates

Figura 6: Evaluación de Escenarios para Viviendas de Bajos Ingresos

Alternativa	A	B	C	D	E
Dimension del lote	**14,000**	**14,000**	**14,000**	**14,000**	**14,000**
Descripcion	**25% Bono de Densidad**	**50% Bono de Densidad**	**75% Bono de Densidad**	**50% Bono de Densidad**	**75% Bono de Densidad**
Nivel de rentas	**120% AMI Venta[2]**	**60% AMI Renta**	**60% AMI Renta**	**30% AMI Renta**	**30% AMI Renta**
Unidades	**17**	**21**	**25**	**21**	**25**
Origen de fondos					
Prestamo hipotecario	$5,516,281	$1,860,212	$2,216,749	$415,025	$495,143
Fondos federales (tax credits)	$0	$3,708,042	$4,144,988	$3,708,042	$4,144,988
Affordable Housing Program	$0	$136,500	$162,500	$136,500	$162,500
Ganancias del desarroador deferida	$0	$346,757	$454,353	$346,757	$454,353
Total	$5,516,281	$6,051,510	$6,978,590	$4,606,324	$5,256,984
Usos de fondos					
Costos del Desarrollo[1]	$6,711,321	$6,828,492	$8,717,736	$6,828,492	$8,717,736
por pie cuadrado	$559	$431	$462	$431	$462
Deficit	($1,195,039)	($776,982)	($1,739,146)	($2,222,169)	($3,460,752)
Por unidad	($70,296)	($36,999)	($69,566)	($105,818)	($138,430)
per pie cuadrado	($5)	($3)	($5)	($8)	($10)
Costos por unidad					
Costos de construction	$231,999	$201,999	$225,939	$201,999	$225,939
Costos indirectos	$93,882	$67,821	$71,522	$67,821	$71,522
Costos indirectos	$27,726	$22,013	$23,248	$22,013	$23,248
Costos totales (no incluye lote)	$353,607	$291,833	$320,709	$291,833	$320,709
costos totales (incluyendo lote)	$394,784	$325,166	$348,709	$325,166	$348,709
% de Costos Totales					
Costos de construction	66%	69%	70%	69%	70%
costs indirectos	27%	23%	22%	23%	22%
Costos de financiamiento	8%	8%	7%	8%	7%

[1] Incluye costos del lote de $50 por pie cuadrado. No toma en cuenta salarios requeridos por el estado 'prevailing wages'
[2] Area Median Income "AMI" se refiere al salario medio en San Diego County. 60% AMI quiere decir que el hogar gana 60% del salario medio en el condado
Source: Economics Research Associates

Los comentarios iniciales relacionados con los escenarios de desarrollo son los siguientes:

- Los proyectos de viviendas de bajos ingresos normalmente consisten de 80 hasta 125 unidades en total. Proyectos más pequeños son muy difíciles de desarrollar no solo porque son bastante costosos por cada unidad construida (porque costos como las tasas de sindicación y abogados no cambian con el tamaño del proyecto), sino también porque son menos competitivos cuando se aplica por fondos del estado. También, los proyectos pequeños no permiten rentas reducidas para los arrendatarios porque se tiene que maximizar los ingresos de alquiler para asegurar que el proyecto cubrirá los gastos de operación así como los prestamos hipotecarios.
- La mayoría de proyectos de viviendas sociales son financiados por medio de fondos del gobierno federal y estatal pero también requieren una contribución de fuentes locales. El déficit de cada uno de los diferentes escenarios presentados se puede considerar como la cantidad que las agencias locales tendrán que proporcionar para hacer viable el proyecto. Bajo los proyectos hipotéticos descritos anteriormente, Escenario B parece ser el más viable en términos financieros porque tiene el déficit más pequeño. Sin embargo, este proyecto sólo es viable porque las rentas que se cobran a los arrendatarios no son muy bajas. Esto puede ser una desventaja para el proyecto cuando se aplique por fondos federales y del estado ya las reglas de selección favorecen a proyectos con bajas rentas.

- Bajar la renta mensual que se cobra en el proyecto (Escenario D) aumenta el déficit de financiación, pero hace más probable que el proyecto reciba fondos federales y estatales. Aumentar solo la densidad del proyecto (Escenario B) no disminuye el déficit porque hemos asumido que un bono de densidad de 75% requerirá estacionamiento podio con un costo adicional de $20,000 por unidad. Escenario C podría ser más viable económicamente si el requisito de estacionamiento fuera reducido para evitar la construcción de estacionamiento en podio.
- Aunque hubiera suficientes fondos a nivel local disponibles para financiar los déficits generados por los proyectos en los Escenarios D y E, ambos de estos escenarios son cuasi-viables porque no generan suficiente liquidez para cubrir los activos fijos y las los fondos para repagar los honorarios diferidos de los desarrolladores y los cobros por el manejo del proyecto. Estos cobros no son requeridos, por lo general. Los pagos dependen en la capacidad del proyecto de generar un flujo de capital suficiente. Sin embargo, puede ser difícil encontrar a inversionistas y desarrolladores si el proyecto no puede cumplir con estos pagos ya que esto indica que el proyecto no es muy bueno desde un punto de vista financiero.

Las conclusiones principales son las siguientes:

- Solamente aumentar la densidad del proyecto no hace el proyecto más viable, especialmente si los requisitos de estacionamiento no son relajados. La construcción de estacionamiento en podio hace que los proyectos no sean viables.
- Proyectos que cobran rentas bajas (30% del medio ingreso en el área) no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos de operación del proyecto.
- Proyectos que solo cumplen los requisitos mínimos de niveles de renta impuestos por el gobierno federal usualmente no son elegidos para recibir fondos de los gobiernos federales y estatales para la construcción del proyecto.
- Viviendas de bajos ingresos normalmente varían en tamaño entre 80 y 125 unidades. Proyectos más pequeños son muy difíciles porque no generan los ingresos suficientes para cubrir gastos de operación y para cubrir los prestamos hipotecarios.
- Teniendo en cuenta estas observaciones, un proyecto de vivienda para personas de bajos ingresos exitosos deberá ser más grande en tamaño y tener una mezcla de familias de varios niveles de ingresos. Para hacer el proyecto más viable también se deberá reducir los requisitos de estacionamiento.

Los siguiente es una renuncia legal de responsabilidad.

General & Limiting Conditions

Every reasonable effort has been made to ensure that the data contained in this report are accurate as of the date of this study; however, factors exist that are outside the control of Economics Research Associates, an AECOM company (ERA) and that may affect the estimates and/or projections noted herein. This study is based on estimates, assumptions and other information developed by Economics Research Associates from its independent research effort, general knowledge of the industry, and information provided by and consultations with the client and the client's representatives. No responsibility is assumed for inaccuracies in reporting by the client, the client's agent and representatives, or any other data source used in preparing or presenting this study.

This report is based on information that was current as of August 2009 and Economics Research Associates has not undertaken any update of its research effort since such date.

Because future events and circumstances, many of which are not known as of the date of this study, may affect the estimates contained therein, no warranty or representation is made by Economics Research Associates that any of the projected values or results contained in this study will actually be achieved.

Possession of this study does not carry with it the right of publication thereof or to use the name of "Economics Research Associates" in any manner without first obtaining the prior written consent of Economics Research Associates. No abstracting, excerpting or summarization of this study may be made without first obtaining the prior written consent of Economics Research Associates. This report is not to be used in conjunction with any public or private offering of securities, debt, equity, or other similar purpose where it may be relied upon to any degree by any person other than the client, nor is any third party entitled to rely upon this report, without first obtaining the prior written consent of Economics Research Associates. This study may not be used for purposes other than that for which it is prepared or for which prior written consent has first been obtained from Economics Research Associates.

This study is qualified in its entirety by, and should be considered in light of, these limitations, conditions and considerations.