

Resumen

Alcance de Trabajo de Colegas de Investigación Económica (E.R.A)

I. Análisis de la Demanda de bienes raíces al largo plazo

ERA preparará un pronóstico al largo plazo (2010-2030) de la demanda para usos diferentes de tierra en la Región de Planificación de Barrio Logan basado en las tendencias económicas regionales y la posición competitiva de cada uso de tierra en Barrio Logan.

1. Vivienda al precio del mercado
2. Oficina comercial
3. Comercial minorista o venta al por menor
4. Industrial incluyendo investigación y desarrollo, fabricación y distribución

II. Desarrollo de Planes Alternativos de Uso de Tierra

ERA contribuye a determinar los alternativos de usos de tierra preparados por MIG.

Entregable # 1: Análisis del Mercado e Informe del Acuerdo de Planes Alternativos de Usos de Tierra- enviado Noviembre de 2008 - resumen incluido

III. Análisis del Impacto Económico de los Alternativos

ERA va a estimar el impacto económico de los planes alternativos de usos de tierra preparados por MIG.

1. Empleo directo
2. Aproximado empleo de Barrio Logan
3. Sueldos de esos trabajos
4. Trabajos provocados y indirectos por el efecto multiplicador
5. Producto regional bruto

Entregable # 2: Acuerdo del Análisis del Impacto Económico- Esperando Instrucciones para Proceder

IV. Impactos Socioeconómicos

ERA va a evaluar el impacto socioeconómico de los alternativos de usos de tierra preparados por MIG.

1. Establecer línea de referencia de condiciones
2. Nuevo empleo y ingresos para residentes de Barrio Logan
3. Desplazamiento de residentes y negocios
4. Consideración medioambiental
5. Clasificando los alternativos en términos de el impacto socioeconómico

Entregable # 3: Acuerdo de Análisis del Impacto Socioeconómico- Esperando Instrucciones para Proceder

V. Impacto al Plan de Financiación de Instalaciones Publicas

ERA revisara el impacto de los alternativos de usos de tierra en el Plan de Financiación de Instalaciones Publicas

1. Recibir aportación sobre los requisitos de nuevas instalaciones publicas de los alternativos
2. Revisar impacto en Fuentes de financiación

Entregable # 4: Acuerdo del Impacto al Plan de Financiación de Instalaciones Públicas- Esperando Instrucciones para Proceder

V. Análisis del Impacto Fiscal del Alternativo Preferido

ERA evaluara el costo municipal contra el impacto de ingresos de el alternativo preferido en la Ciudad de San Diego

1. Entrevistar personas importantes del departamento
2. Desarrollar un modelo de costo contra ingresos
3. Aplicar modelo fiscal al alternativo preferido

Entregable # 5: Acuerdo de Análisis del Impacto Fiscal- Esperando Selección del Alternativo Preferido

VI. Pruebas de Viabilidad Financiera

ERA examinará la viabilidad financiera de cinco sitios importantes de desarrollo en Barrio Logan

1. Identificar los sitios con la ayuda de empleados de la Ciudad
2. Asegurara plan de concepto y programa de desarrollo de la Ciudad o MIG
3. Preparar un análisis pro forma de cinco sitios - máximo de dos alternativos por sitio

VIII. Preparar Informe Final

IX. Asistir Talleres y Vistas Publicas

**Table I-1
ESTIMATED DEMAND IN BARRIO LOGAN FOR MARKET RATE DEVELOPMENT**

	2011-2020		2021-2030		Total 2011-2030	
	Low	High	Low	High	Low	High
Office Demand						
Gross SF	75,000	125,000	196,000	280,000	271,000	405,000
Estimated Acreage	2	4	4	5	6	9
Housing Demand (Market Rate)						
Number of Units	510	630	900	1,100	1,410	1,730
Estimated Acreage	12	14	19	23	30	37
Hotel Demand						
Units	136	160	308	350	444	510
Estimated Acreage	3	4	6	7	9	11
Retail & Restaurant Demand						
Gross SF	44,550	56,650	81,800	102,000	126,350	158,650
Estimated Acreage	3	3	4	5	6	8
Total Acreage for New Demand	19	25	32	40	52	65

Source: Estimated by Economics Research Associates