

Alternativas para Barrio Logan

Impactos Económicos y Viabilidad de Desarrollo

Barrio Logan Community Plan
City of San Diego
September 9, 2009

Economic Policy and Planning

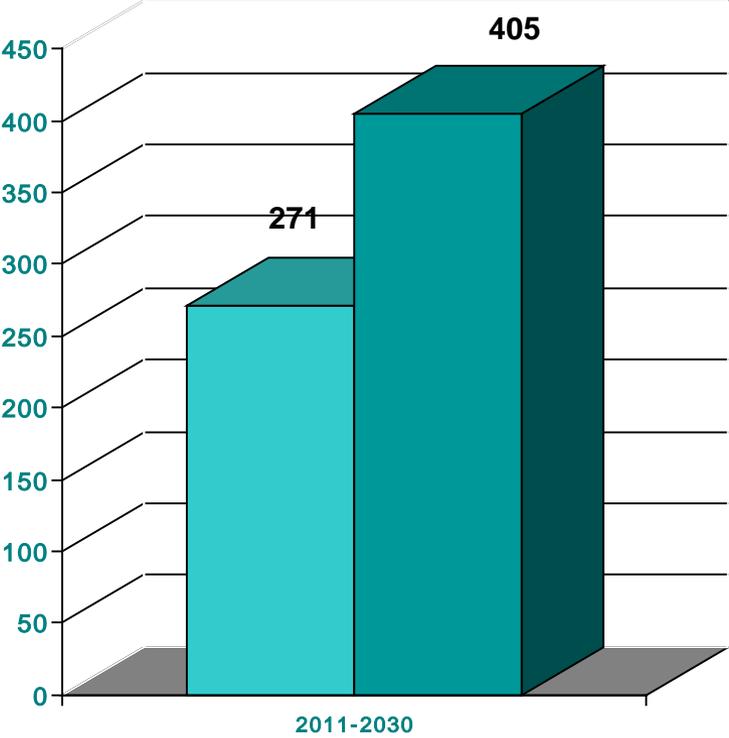


La Tarea de ERA Hasta Ahora

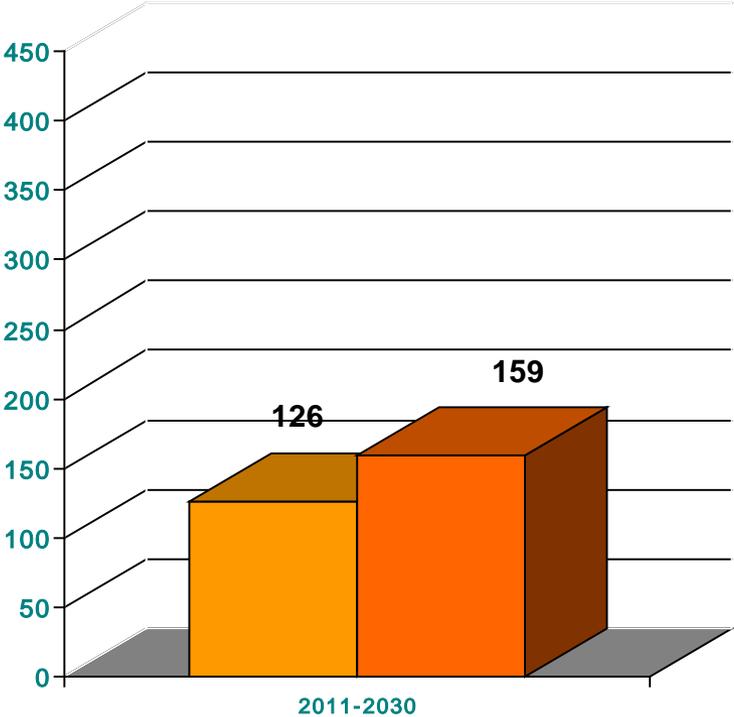
- En diciembre del 2008, ERA completo un estudio de mercado
- En esta fase, ERA:
 - Ayudo a MIG a enfocar las alternativas del uso de la tierra
 - Evaluó impactos económicos de las varias alternativas
 - Comprobó la viabilidad del desarrollo de proyectos a precio de mercado así como de vivienda para gente de bajos recursos.
 - Estos estudios están diseñados para ayudar a la comunidad así como a sus lideres a evaluar los puntos a favor y en contra de cada alternativa.

Resumen del Análisis de Mercado (2011-2030)

En miles de pies cuadrados



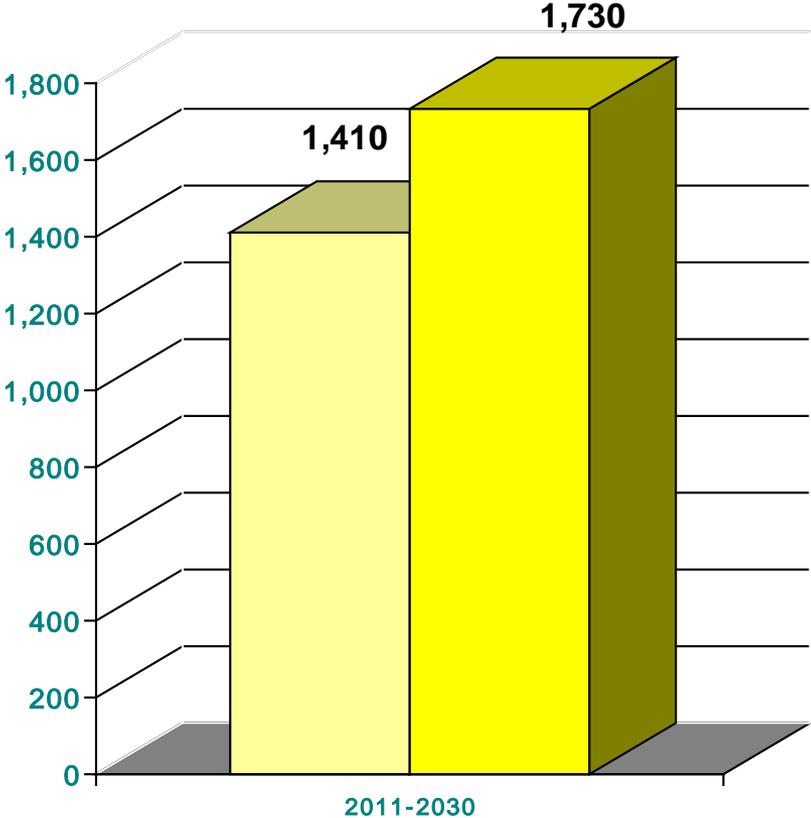
■ Oficina Baja ■ Oficina Alta



■ Retail Baja ■ Retail Alta

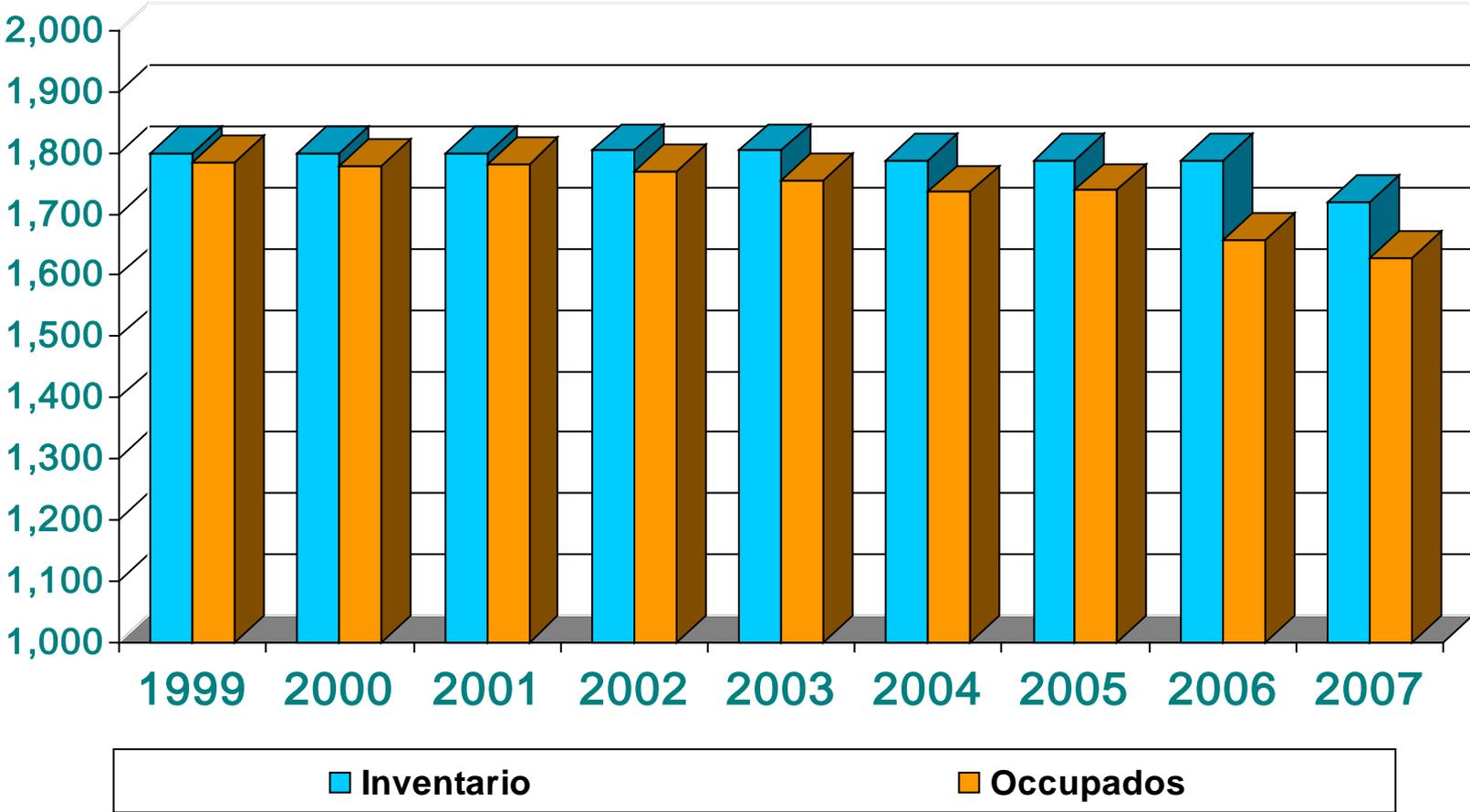
Resumen del Análisis del Mercado (2011-2030)

En numero de unidades



Trayectorias de Espacio Industrial en Barrio Logan

En miles de pies cuadrados



Alternativas del Uso de La Tierra

Área Total por Uso par las Tres Alternativas para Barrio Logan

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Uso (en pies cuadrados)			
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.

Impactos Económicos de las Alternativas: Metodología

- **Empleo**

- ERA aplico los números de trabajos por pie cuadrado usados en el reporte de SANDAG's sobre el trafico generado en San Diego.

- **Salarios**

- Análisis esta basado en la base de datos de salarios del Buró de Estadísticas Laborales.
- Los resultados incluyen salarios directos de los empleos generados en Barrio Logan y no incluyen impactos indirectos o inducidos.

- **Producto Bruto**

- Se uso los múltiplos de RIMS II del Burro de Análisis Económico .
- Incluye solo el producto bruto directo.

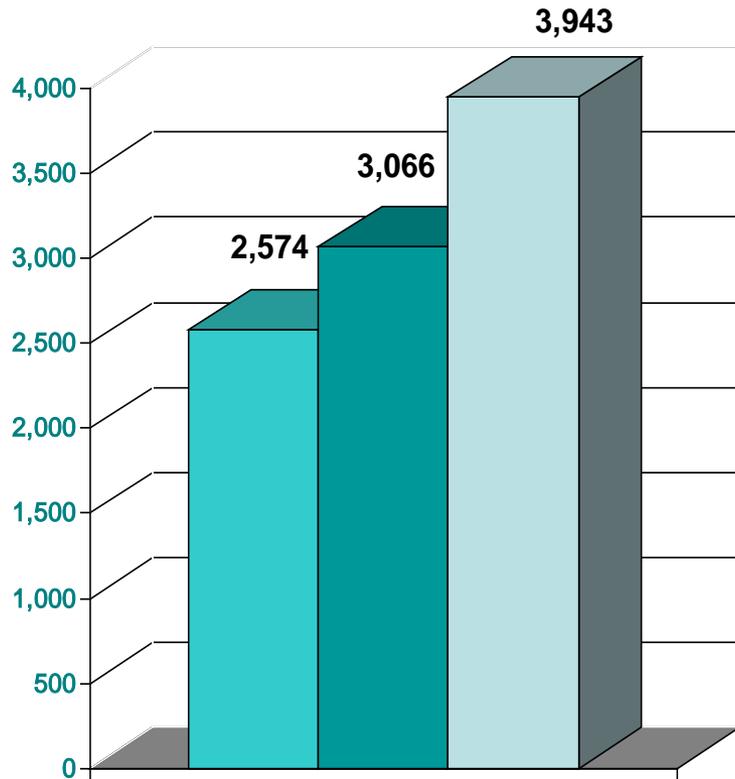
Impacto Económico de las Alternativas: Resultados

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 Producto Bruto	\$324,398,000	\$ 367,697,000	\$ 520,662,000

Origen: ERA AECOM.

Impactos Economicos de las Alternativas Empleo y Salarios (en millones)



Analysis de “Residual Land Value”

- El “residual land value” es el precio que un desarrollador estaría dispuesto a pagar por la tierra para cualquier desarrollo después de cubrir todo los costos de desarrollo y los beneficios requeridos.
- Seis prototipos hipotéticos fueron analizados
 - **Prototipo 1 – Vivienda para gente de bajos recursos**
 - **Prototipo 2 – 21 unidades a precio de mercado con estacionamiento en podio**
 - **Prototipo 3 – 12 apartamentos tipo loft (vivienda/trabajo) con espacio comercial y estacionamiento de superficie**
 - **Prototipo 4 – 12 vivienda estilo ‘townhouse’ con estacionamiento tándem vertical**
 - **Prototipo 5 – Un edificio de tres pisos con oficinas y estacionamiento de superficie**
 - **Prototipo 6 – Un edificio industrial/flex con estacionamiento de superficie.**

Escenarios de Vivienda para Gente de Bajos Recursos

Analizamos Cinco Escenarios – Se asume que todos se construyen en un terreno de 14,000 pies cuadrados

Escenario	Unidades	Bono de Densidad	Tipo de Producto	Asequibilidad % 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

Resultado del Análisis de Vivienda para Gente de Bajos Recursos

- Financiamiento típicamente requiere proyectos de 80 a 125 unidades
- Incrementar la densidad del proyecto no significa que el proyecto será mas factible ya que la densidad mas alta requiere costos mas altos para la construcción del estacionamiento
- Proyectos que cobran rentas muy bajas (como el 30% del ingreso medio del área) no general suficientes ganancias para cubrir los gastos del proyecto
- Proyectos con rentas del 60% del ingreso medio del área tienen dificultad al momento de aplicar para fondos del estado y del gobierno federal
- La clave para el éxito: Proyectos con mas unidades que el prototipo que analizamos, asequibilidad media, y menores requerimientos de estacionamiento

Residual Land Value Analysis

Resumen del Residual Value Analysis y de la Viabilidad de Desarrollo de los Prototipos a Precio 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 tandem 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

Resultados del Residual Land Value Analysis

- El análisis comprueba que con las rentas de mercado en este momento, el valor de la tierra de los prototipos 2 - 6 esta debajo de los precios que se observan en el mercado actualmente.
- En otras palabras, los prototipos 2 - 6 no son viables a menos de que estos reciban subsidios.
- Cuando las rentas suban debido a la mejora económica y la inversión publica en Barrio Logan, los lofts estilo vivienda/trabajo con espacio comercial y de oficina serán viables.

Nada Gratis de Aquí en Adelante

- **Cambiar la designación del a zona para que se permita construir vivienda mixta con otro usos para bajar los precios de los terrenos** – Podría penalizar a los dueños de terrenos
- **Reducir los requerimientos de estacionamiento** – Esto reducirá los costos de construcción haciendo así los proyectos mas viables. Sin embargo, esto podría limitar la liquidez del desarrollo
- **Atraer mas recursos del sector publico y de organizaciones sin fines de lucro** – Este tipo de recursos son escasos durante las recesiones
- **Proveer mejor infraestructura publica y amenidades publicas** – Esto sube las rentas, lo cual hace los proyectos mas viables, pero también sube los precios de los terrenos.

Gracias

Bill Lee Vice Presidente Ejecutivo

388 Market Street Suite 1580
San Francisco, CA 94111

415.956.8152 FAX: 415.956.5274
E-mail: william.lee@era.aecom.com

www.econres.com

Economic Policy and Planning

