



SAN JOSÉ BERRYESSA FLEA MARKET ECONOMIC AND CULTURAL IMPACT ANALYSIS REPORT

FINAL REPORT

Informe sobre el Impacto Económico y Cultural de La Pulga

Prepared for:

City of San José
July 2024



RESUMEN DEL IMPACTO ECONÓMICO Y CULTURAL DEL MERCADO DE PULGAS SAN JOSÉ BERRYESSA

1. El Mercado de pulgas de Berryessa representa el grupo más grande y denso de pequeñas y microempresas en South Bay.
 - a. El Mercado de pulgas de San José Berryessa (alternativamente, Mercado de pulgas de Berryessa o La Pulga) tiene aproximadamente 450 vendedores mensuales, cada uno de los cuales representa una pequeña empresa independiente y emplea a más de 1,000 personas en el mercado.
 - b. La densidad comercial en el Mercado de pulgas de Berryessa es significativa en comparación con un centro comercial tradicional. Westfield Valley Fair, el centro comercial más grande de la región, tiene 221 negocios, menos de la mitad del número total de negocios del mercado.
 - c. Poseer una microempresa dentro de la aglomeración minorista más grande de la región presenta una gran oportunidad económica para la autosuficiencia y la movilidad social ascendente para personas de color de bajos ingresos que están representadas de manera desproporcionada en trabajos del sector de servicios de bajos salarios en el Área de la Bahía.
2. La versión actual del Mercado de pulgas de Berryessa es una empresa comercial viable con un ingreso operativo anual total estimado de más de \$9 millones en 2023.
 - a. Los ingresos del mercado proceden principalmente de los alquileres de los vendedores y del estacionamiento de los clientes.
 - b. De manera conservadora, los costos operativos se encuentran en el rango del 40 por ciento de los ingresos anuales totales.
3. Después de la pandemia, el Mercado de pulgas de Berryessa atrajo a tan solo 836,000 y a hasta 1.7 millones de clientes al año, y las visitas de los clientes en el mercado continúan creciendo.
 - a. El número de clientes que visitan el Mercado de Pulgas de Berryessa es comparable con el promedio de los centros comerciales estadounidenses.
 - b. El gran cliente regional y los atractivos turísticos para el Mercado de pulgas de Berryessa son una bendición para el comercio minorista local y regional y otros gastos que generan aproximadamente entre \$20.9 millones y \$42.5 millones en ventas anuales.
4. Los micronegocios en el Mercado de pulgas de Berryessa son una estrategia esencial para desarrollar medios de vida para comunidades de color de bajos ingresos y permitirles apoyarse entre sí.
 - a. El ingreso familiar medio de los hispanos o latinx fue un 40 por ciento más bajo que todos los hogares de la ciudad de San José, con mayores disparidades de ingresos en el área comercial regional de tres condados del mercado. Esto exige oportunidades de desarrollo económico que creen medios de subsistencia para las comunidades de color de bajos ingresos.
 - b. El Mercado de pulgas de Berryessa ofrece muchos empleos estables de tiempo completo para dichas comunidades.
 - c. Casi todos los vendedores representan comunidades de color de bajos ingresos, la mitad de los vendedores trabajan a tiempo completo en el mercado y casi tres

- cuartos dependen del Mercado de pulgas de Berryessa como su principal fuente de ingresos.
- d. A pesar de los ingresos más bajos que los ingresos familiares promedio de San José, los vendedores han informado poder complementar los ingresos de otro trabajo, renunciar a un trabajo de tiempo completo con salarios más bajos, pagar gastos y deudas extraordinarios, comprar una vivienda y enviar a un hijo a la universidad a través de los ingresos obtenidos en el Mercado de pulgas de Berryessa.
5. Más allá de la autosuficiencia, las microempresas del Mercado de pulgas de Berryessa crean riqueza intergeneracional y perspectivas de movilidad social ascendente para las comunidades de bajos ingresos.
 - a. Los vendedores del Mercado de pulgas de Berryessa generalmente contratan familiares o trabajadores locales, y cada negocio tiene un promedio de 2.7 empleados.
 - b. En varios casos, las ganancias del negocio, así como del negocio en sí, pueden beneficiar a la próxima generación de la familia del vendedor. Los vendedores han informado la compra de una casa y el envío de sus hijos a la universidad, lo que indica que pudieron transferir el patrimonio de los negocios de La Pulga a la próxima generación y ofrecerles mayores oportunidades económicas.
 - c. Muchas empresas en el mercado actualmente están dirigidas por familiares de segunda o tercera generación del emprendedor original.
 6. El Mercado de pulgas de Berryessa tiene bajas barreras para ingresar y es una excelente incubador de pequeñas empresas.
 - a. En los micronegocios del Mercado de pulgas de Berryessa, los propietarios y las personas que contratan generalmente tienen un nivel educativo inferior al de la comunidad en general. En una región donde la mayoría de los trabajos con salarios dignos están diseñados para personas con un mayor logro educativo y el logro educativo se divide en líneas raciales, la oportunidad de vender en el mercado representa un camino para la justicia económica y racial.
 - b. El Mercado de pulgas de Berryessa tiene costos de puesta en marcha y expansión significativamente bajos, junto con un bajo riesgo de inversión, ya que los alquileres de puestos son bajos y las diferentes estructuras de puestos y tipos de reservas se adaptan a las necesidades de las diferentes etapas de un negocio.
 - c. Los puestos del mercado están concebidos para incubar pequeñas empresas con poco capital de inversión inicial. El tamaño pequeño de los puestos de los vendedores y la flexibilidad para ocupar varios puestos junto con el almacenamiento en el sitio son especialmente adecuados para las necesidades de los nuevos emprendedores que recién están comenzando, o de aquellos que experimentan con la expansión.
 - d. Algunas empresas que comenzaron en el Mercado de pulgas de Berryessa han hecho la transición a empresas tradicionales como Shoe Palace, Ramos Furniture y Calderon's Tires. Shoe Palace es una marca nacional con más de 2,000 empleados y Calderon's tires tiene ubicaciones comerciales en toda el Área de la Bahía.
 7. El Mercado de pulgas de Berryessa ofrece oportunidades de compra en constante evolución para sus clientes.
 - a. A lo largo de los años, la combinación de mercancías del mercado reflejó las cambiantes preferencias de sus consumidores.

- b. El Mercado brinda oportunidades comerciales para las poblaciones en la parte inferior de la pirámide socioeconómica y las integra en la economía del Área de la Bahía.
 - c. La famosa Produce Row brinda acceso a opciones de productos frescos y saludables, incluidas frutas y verduras importantes para las personas de Asia y América Latina.
- 8. El Mercado de pulgas de Berryessa ha surgido como centro de la vida pública en San José durante los últimos 60 años.
 - a. Los clientes se sienten atraídos por la diversidad de culturas e idiomas que pueden experimentar en el mercado.
 - b. Para la comunidad latinx en el Área de la Bahía, el mercado o La Pulga es simbólico del *mercado* latinoamericano y de la venta en la calle o *tianguis* y un recurso cultural crítico. El mercado ofrece una plaza cívica característica y un lugar de reunión que es familiar para la comunidad, pero que no se replica en otros destinos locales para visitantes.
- 9. El entorno comercial del Mercado de pulgas y las mejoras de alta calidad en la creación de lugares se traducen en infraestructura social para los residentes de la ciudad de José y la región.
 - a. Los vendedores del Mercado de pulgas informaron tener horarios de trabajo flexibles, disfrutar de ser su propio jefe, poder traer niños al lugar de trabajo para evitar costos de cuidado infantil y pasar más tiempo con sus familias durante la semana.
 - b. La infraestructura de alta calidad, su red de calles bien articulada, los baños permanentes en el lugar, las mesas de picnic, los puestos de comida, el estacionamiento adecuado, la seguridad y un entorno comercial limpio y en buen funcionamiento, han transformado el Mercado de pulgas de Berryessa en un servicio para toda la familia para residentes y turistas en la ciudad.