



SAN JOSE BERRYESSA FLEA MARKET PUBLIC MARKET OPERATIONS RESEARCH

FINAL REPORT

**Informe de operaciones y modelos para un mercado
público**

Prepared for:

City of San José
August, 2024



I. RESUMEN EJECUTIVO

El Mercado de pulgas San José Berryessa ha estado operando en su ubicación actual en Berryessa Road en el este de San José desde principios de la década de 1960. Cuando se inició por primera vez, el mercado se inspiró en los clásicos mercadillos del sur de California, donde la gente se reunía los fines de semana para comprar y vender artículos usados que iban desde accesorios de plomería hasta ropa o utensilios de cocina antiguos. Con el tiempo, el mercado se ha convertido en una empresa que se asemeja más a un mercado mexicano tradicional o a un mercado callejero asiático. Los vendedores de alimentos, los puestos permanentes, una red de calles organizada y otros servicios hacen que el mercado sea atractivo para las familias y atrae a los clientes principalmente desde el Área de la Bahía, pero también desde cualquier otro lugar, lo que hace que el mercado sea un destino turístico reconocido. Hoy en día, el mercado apoya a alrededor de 450 vendedores regulares y más vendedores ocasionales, lo que genera más de 1,000 empleos y atrae a cerca de 2 millones de clientes al año. Pero el mercado también ocupa 60 acres de tierra que se ha convertido en un bien inmueble de primera. El mercado, que antes solo estaba rodeado de pastos de vacas, ahora está ubicado junto a una nueva estación del sistema de transporte del Área de la Bahía (Bay Area Rapid Transit, BART), lo que hace que este sea un sitio de oportunidad excelente para el desarrollo de uso mixto de alta densidad.

Esta tensión entre el valor del Mercado de pulgas de Berryessa como un desarrollo de uso mixto orientado al tránsito y su valor como motor económico para cientos de propietarios de pequeñas empresas y sus familias, y una oportunidad cultural y de compras para un millón de clientes, plantea un desafío significativo para la ciudad de San José y otras personas preocupadas por la inclusión económica equitativa. Si bien la rezonificación de esta propiedad para un uso de apoyo en el tránsito tiene sentido por muchas razones, esta acción también desplazará potencialmente la mayor concentración de pequeñas empresas en la región y podría eliminar uno de los mejores caminos hacia el emprendimiento y la independencia económica para muchas personas de bajos ingresos en la actualidad, y también en el futuro. Como muestra el estudio complementario 1 de este informe, el Mercado de pulgas de Berryessa crea importantes beneficios económicos y culturales para los vendedores del mercado, sus clientes, la ciudad de San José y toda el Área de la Bahía. Y sin embargo, mercados como este se están cerrando a una velocidad creciente en todo California a medida que los propietarios de propiedades deciden que pueden lograr mayores rendimientos financieros al vender o desarrollar sus propiedades para nuevos usos.

Aunque el Mercado de pulgas de Berryessa ya no sea el uso óptimo y adecuado para su ubicación actual, debido a que el mercado crea tantos beneficios económicos y culturales, el Concejo Municipal de San José ordenó al personal que trabajara con los vendedores del mercado para explorar oportunidades para establecer un nuevo mercado en algún otro lugar de San José. Un segundo informe complementario 2 evaluó ubicaciones alternativas para dicho mercado. Este informe se centra en el modelo operativo del mercado para demostrar que un mercado futuro que opere en condiciones similares a las del Mercado de pulgas de Berryessa actual podría generar ingresos suficientes para respaldar los costos operativos del mercado en una nueva ubicación, incluida la generación de ganancias para un operador futuro. Sin embargo, la reubicación de vendedores y el restablecimiento del mercado también presentan riesgos e incertidumbre. Este informe considera cómo se veía esta incertidumbre para mercados similares, qué tipos de desafíos han enfrentado los vendedores durante su transición y cómo podría ser una transición exitosa o no exitosa. Al medir la naturaleza del proceso de reubicación, este informe presenta una visión realista de la magnitud de los costos de puesta en marcha, el soporte local y la masa crítica de vendedores necesaria para un nuevo mercado.

Al construir una proyección operativa para un nuevo mercado hipotético basado en el Mercado de pulgas de Berryessa actual, incluyendo su tamaño y fuentes de ingresos, este informe encontró que:

- La proforma operativa del nuevo mercado demuestra que, como modelo de negocio, los mercados son rentables; sin embargo, esta proyección representa un flujo de caja del mercado estabilizado que podría tardar años en alcanzarse en un nuevo mercado.
- El modelo operativo de un mercado es distinto, pero depende de tener una instalación adecuada para operar.
- Se podrían probar otros flujos de ingresos como parte de un nuevo modelo operativo de mercado.

os estudios de caso de los mercados del sur de California también proporcionan información valiosa sobre lo que sucede con los vendedores cuando cierran los mercados, y también sobre cómo los mercados pueden ser competitivos con otros usos para ciertos tipos de instalaciones, incluidos estos hallazgos clave:

- Casi todos los mercados de vendedores ubicados en áreas de alto o creciente valor inmobiliario enfrentan el riesgo de desplazamiento.
- No ser propietarios del inmueble o un arrendamiento a largo plazo someten a los vendedores del mercado a un ciclo perpetuo de riesgo de desplazamiento y reubicación.
- Más allá de la reubicación en un nuevo mercado, las oportunidades para los vendedores del mercado son limitadas.
- La pérdida de instalaciones de mercado conduce a un colapso gradual de la viabilidad del modelo operativo del mercado de vendedores.
- La reubicación en un nuevo mercado es un proceso muy desafiante.

Y, finalmente, en el futuro hay varias opciones para una versión 2.0 del Mercado de pulgas de Berryessa, pero cada opción presenta sus propias oportunidades y desafíos. Estas opciones incluyen:

- Utilizar el sitio de cinco acres incluido en el nuevo programa de zonificación para que el sitio del Mercado de pulgas de Berryessa se adapte al nuevo mercado.
- Un mercado más pequeño y reducido.
- Un mercado de uso combinado.
- Encontrar formas de cerrar la transición del mercado para los vendedores.

Si bien la creación de un nuevo mercado no será simple ni rápida, y es posible que no vuelva a capturar todas las características del Mercado de pulgas de Berryessa actual, hay suficiente evidencia para sugerir que un nuevo mercado podría prosperar y que si se puede identificar un camino a seguir, los beneficios económicos y culturales serán significativos.

¹ SAN JOSÉ BERRYESSA FLEA MARKET ECONOMIC AND CULTURAL IMPACT ANALYSIS REPORT, julio de 2024

² San José Flea Market Task 4 Report – Flea Market Relocation Analysis, abril de 2024