

South San Francisco
Anti-Displacement
Study

CAC Meeting #3

January 2024

*Estudio de
Desplazamiento en
South San Francisco*

Reunión de CAC #3



Agenda

1. Welcome | *Bienvenida* 5:00 – 5:30
2. Public Comment | *Comentario Público* 5:30 – 5:45
3. Commercial Trend Analysis | *Análisis de Tendencias Comerciales* 5:45 – 6:15
4. Break | *Descanso* 6:15-6:25
5. Commercial Trend Analysis Discussion | *Discusión Sobre Análisis de Tendencias Comerciales* 6:25-7:00
6. Outreach Discussion | *Discusión de Divulgación* 7:00-7:20
7. Meeting Schedule and Next Steps | *Horario de Reunions y Próximos Pasos* 7:20 – 7:30



01

Welcome

Bienvenido

Purpose: Bring together South San Francisco business owners, residents, landlords, and subject matter experts from professional organization and advocacy communities to:

Reúna a propietarios de empresas, residentes, propietarios y expertos en la materia del sur de San Francisco de organizaciones profesionales y comunidades de defensa para:

1. Identify residents and businesses susceptible to displacement;
2. Discuss and provide feedback on policies and program recommendations that address displacement; and
3. Provide guidance to the City Council on resolving commercial and residential displacement pressures in South San Francisco.

1. *Identificar residentes y negocios susceptibles de ser desplazados;*
2. *Discutir y proporcionar comentarios sobre políticas y recomendaciones de programas que abordan el desplazamiento; y*
3. *Proporcionar orientación al Concejo Municipal sobre cómo resolver las presiones de desplazamiento comercial y residencial en South San Francisco.*



02

Public Comment

Comentario Público

03

Commercial Analysis Overview

Descripción general del análisis comercial

This presentation focuses on understanding business displacement pressures over the past ten years based on data and outreach to small businesses.

Esta presentación se centra en comprender las presiones de desplazamiento empresarial durante los últimos diez años basándose en datos y extensión a las pequeñas empresas.

Through the South San Francisco Anti-Displacement Study Commercial Workstream:

- 1** Assess displacement risk and identify challenges facing small businesses
- 2** Audit existing studies, policies, and programs.
- 3** Develop an Anti-Displacement Roadmap with identified policies and programs to mitigate displacement pressures.

A través del flujo de trabajo comercial del Estudio Antidesplazamiento del South San Francisco:

- 1** *Evaluar el riesgo de desplazamiento y identificar los desafíos que enfrentan las pequeñas empresas*
- 2** *Auditar estudios, políticas y programas existentes.*
- 3** *Desarrollar una hoja de ruta contra el desplazamiento con políticas y programas identificados para mitigar las presiones de desplazamiento.*

Displacement Definitions Reminders:

Recordatorios de definiciones de desplazamiento

Forced Displacement

Circumstances where a physical or legal force requires **businesses to vacate their current location**. This could be due to redevelopment or landlords declining to renew leases.

Pressured Displacement

A business leaves its space because remaining is untenable, including because of rising rents or loss of customers as local demographics shift.

Voluntary Displacement

Businesses that own their land are **incentivized to sell their properties** due to an increase in property values - resulting in an economic windfall for business owners, but a loss in jobs for employees. This appears to be primarily occurring with industrial businesses in South City.

Desplazamiento Forzado

*Circunstancias donde una fuerza física o legal obliga a las **empresas a desalojar su ubicación actual**. Esto podría deberse a la reurbanización o a que los propietarios se niegan a renovar los contratos de arrendamiento.*

Desplazamiento Presionado

Una empresa abandona su espacio porque permanecer es insostenible, incluso debido al aumento de los alquileres o la pérdida de clientes a medida que cambia la demografía local.

Desplazamiento Voluntario

*Las empresas propietarias **de sus tierras se ven incentivadas a vender sus propiedades**, debido a un aumento en el valor de las propiedades, lo que resulta a una ganancia económica inesperada para los dueños de Negocios, pero una pérdida de empleos para los empleados. Esto parece estar ocurriendo principalmente con las empresas industrial de South City.*

What displacement pressures are businesses facing?

¿Qué presiones de desplazamiento enfrentan la empresas?

HR&A looked at trends in four major categories of business: Research & Development (R&D), Office, Industrial, and Retail.

HR&A analizó las tendencias en cuatro categorías principales de negocios: Investigación y Desarrollo (I&D), Oficina, Industrial, y Minorista.

Real Estate Analysis Categories | *Categorías de Análisis Inmobiliario*



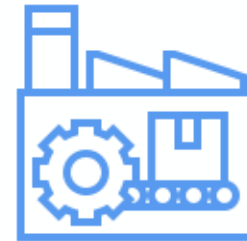
**Research &
Development**

*Investigación y
Desarrollo*



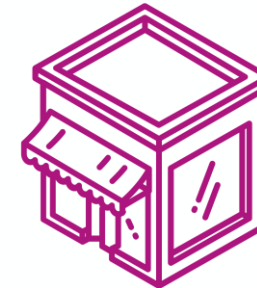
Office

Oficina



Industrial

Industrial



Retail

Minorista

R&D growth, rising rents, redevelopment of sites occupied by existing businesses, and a changing customer base create displacement pressures on industrial and retail businesses.

El crecimiento de la I+D, el aumento de los alquileres, la reurbanización de los sitios ocupados por empresas existentes y una base de clientes cambiante crean presiones de desplazamiento sobre las empresas industriales y minoristas.

Displacement Pressures | *Presiones de Desplazamiento*



**Competition from New
Development**

*Competencia de Nuevos
Desarrollos*



Increasing Rents

Alquileres en Aumento



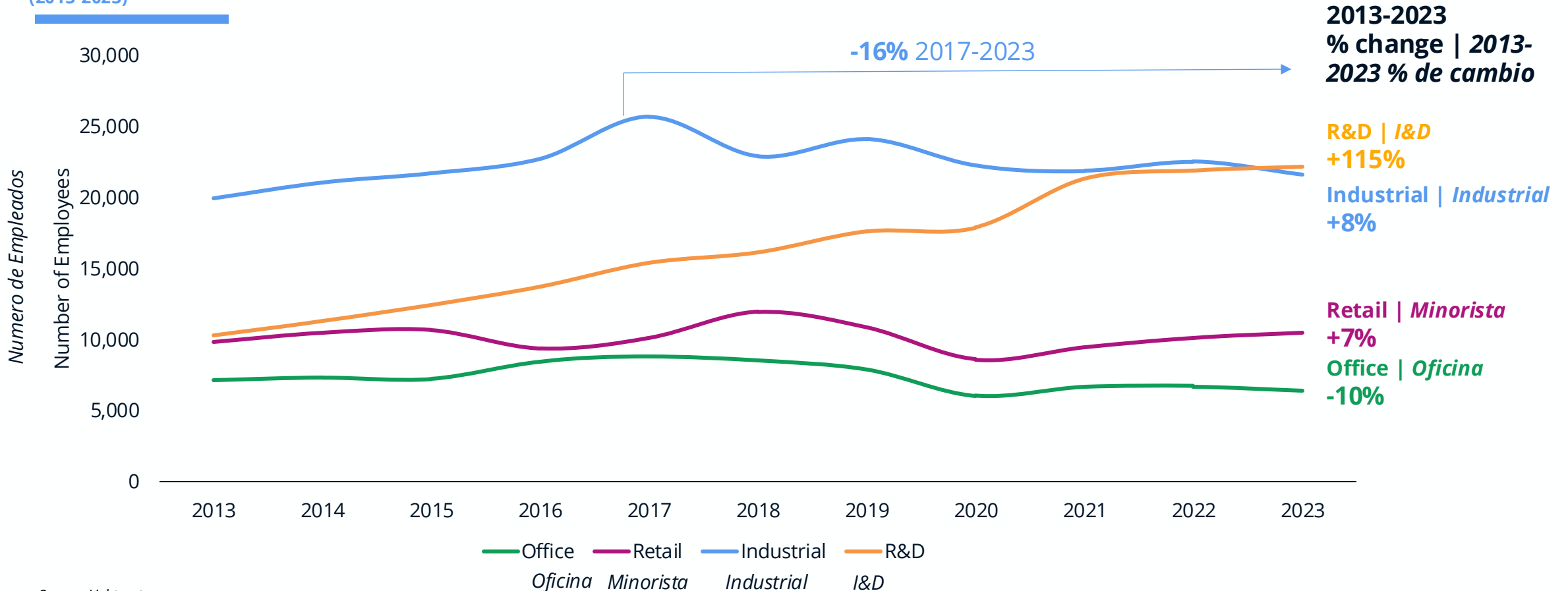
Change in Customers

Cambio en Clientes

Industrial jobs declined as R&D jobs grew in South City. R&D jobs grew by 115%, or 11,800 jobs, over the past decade.

Los empleos industriales han disminuido a medida que los empleos de I&D han aumentado en South City. Los empleos en I&D crecieron un 115% o 11,800 puestos de trabajo, durante la última década.

Employment Growth in South San Francisco | Crecimiento de Empleo en South San Francisco
(2013-2023)



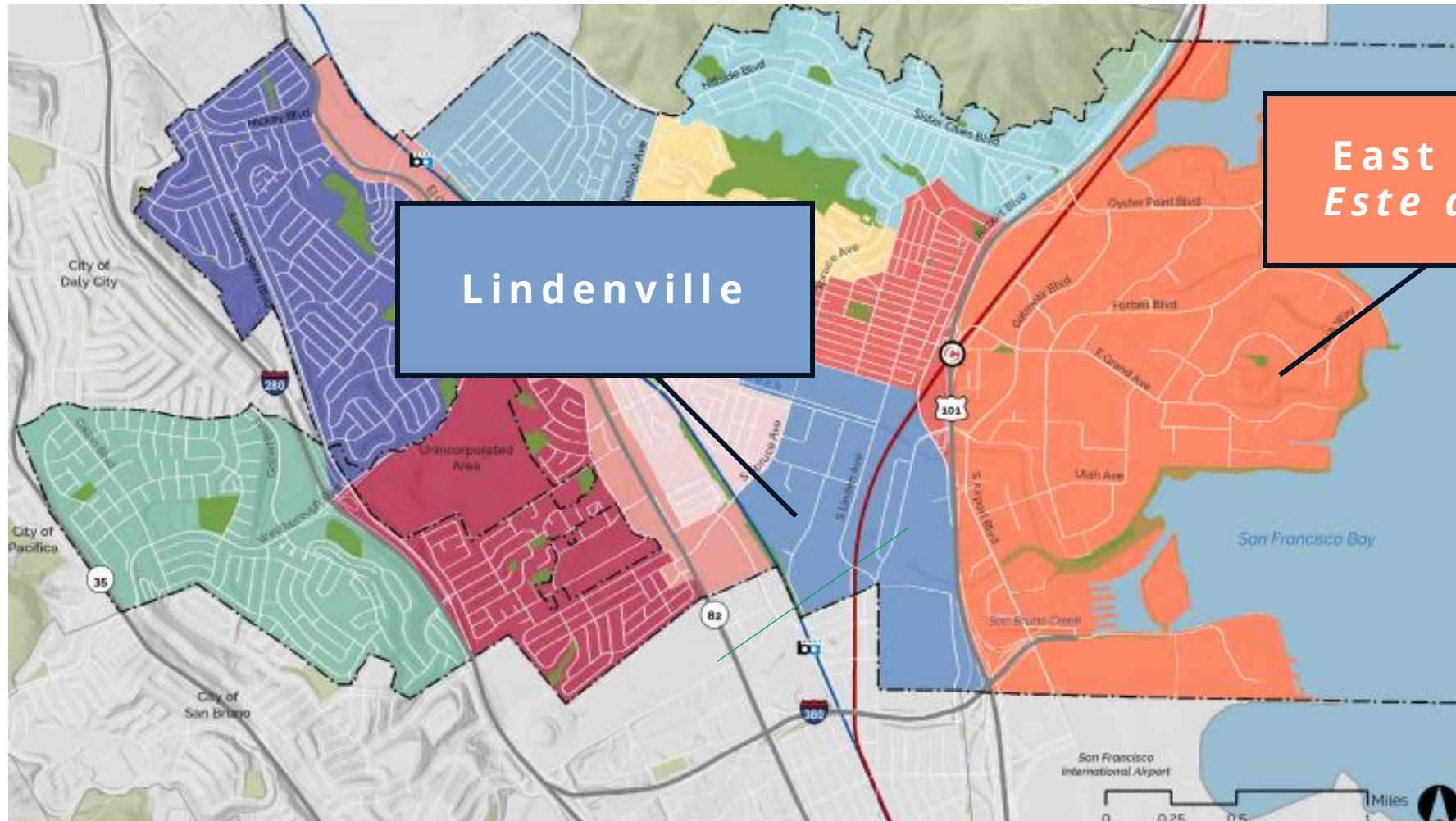
Source: Lightcast
The growth in Institutional jobs is mainly attributed to increased jobs in social services and government.

R&D and Industrial Trends

I&D y Tendencias Industriales

HR&A analyzed trends in industrial and R&D businesses in Lindenville and East of 101.

HR&A analizó las tendencias en los negocios industriales y de I&D en Lindenville y al este de 101.



East of 101, since 2014, nearly 1M SF of industrial space has been demolished to make way for new R&D and office space.

Al este del 101, desde 2014, se han demolido casi 1 millón de pies cuadrados de espacio industrial para dar paso a nuevos espacios de I&D y oficinas.

493 Forbes Avenue



100,000 SF of manufacturing space demolished

100,000 SF de espacios de fabricacion demolido

Replaced with
Reemplazado con



New R&D Buildings *Nuevos Edificios de I&D*




145,000 SF R&D building built in 2022

145,00 SF I&D edificios construidos en 2022

In Lindenville, industrial space was demolished to make way for office and R&D buildings as part of the Southline Specific Plan.

En Lindenville, se demolío espacio industrial para dar paso a edificios de oficinas y de I&D como parte del plan Especifico de Southline.

**Southwest
Lindenville**
Suroeste Lindenville




**Nearly 370,000 SF of industrial
demolished in 2023**
*Cerca de 370,000 SF de espacio
industrial demolido en 2023*

Replaced with
Reemplazado con



**Southline
Specific Plan**
*Plan Especifico de
Southline*

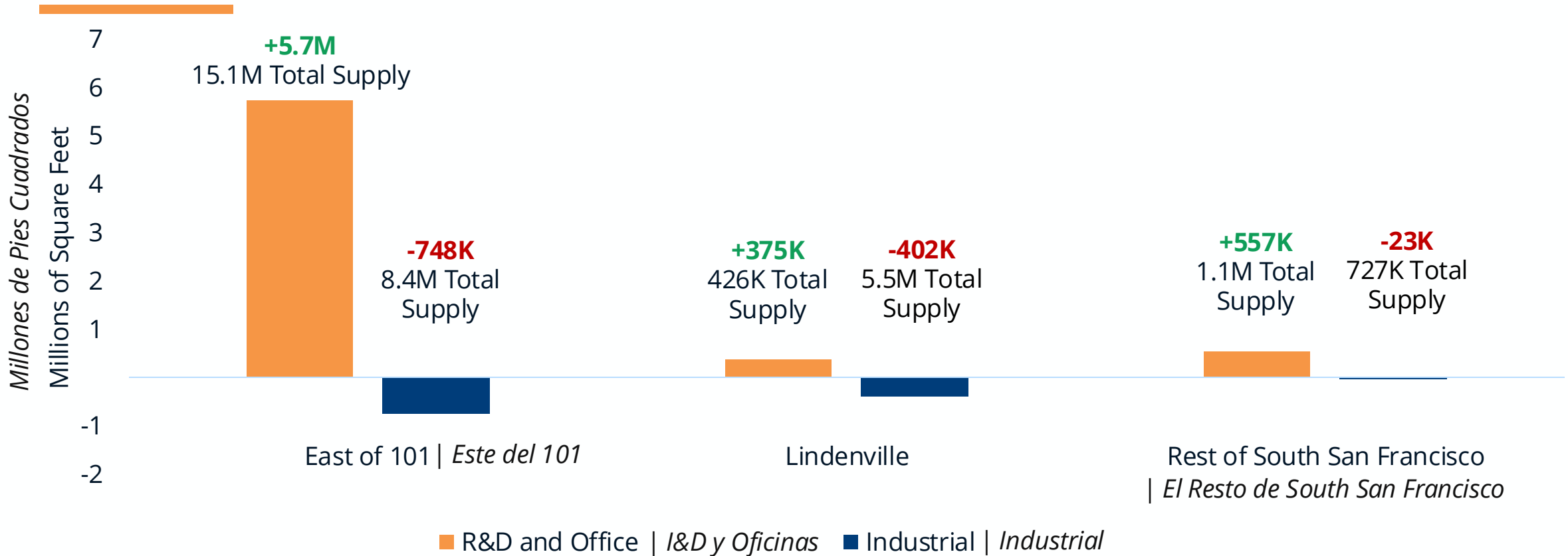


**Proposed 28.5-acre office/life
sciences campus**
*Propuesta de 28.5 acres de
oficina/campus de Ciencias de vida*

Between 2014 and 2024, R&D and office grew by nearly 6.7M SF citywide. The total amount of industrial space in South City declined by 1.2M SF.

Entre 2014 y 2024, I&D y oficinas crecieron case 6.7 millones de pies cuadrados en toda la ciudad. La cantidad total de espacio industrial en South City disminuyo en 1.2 millones en pies cuadrados.

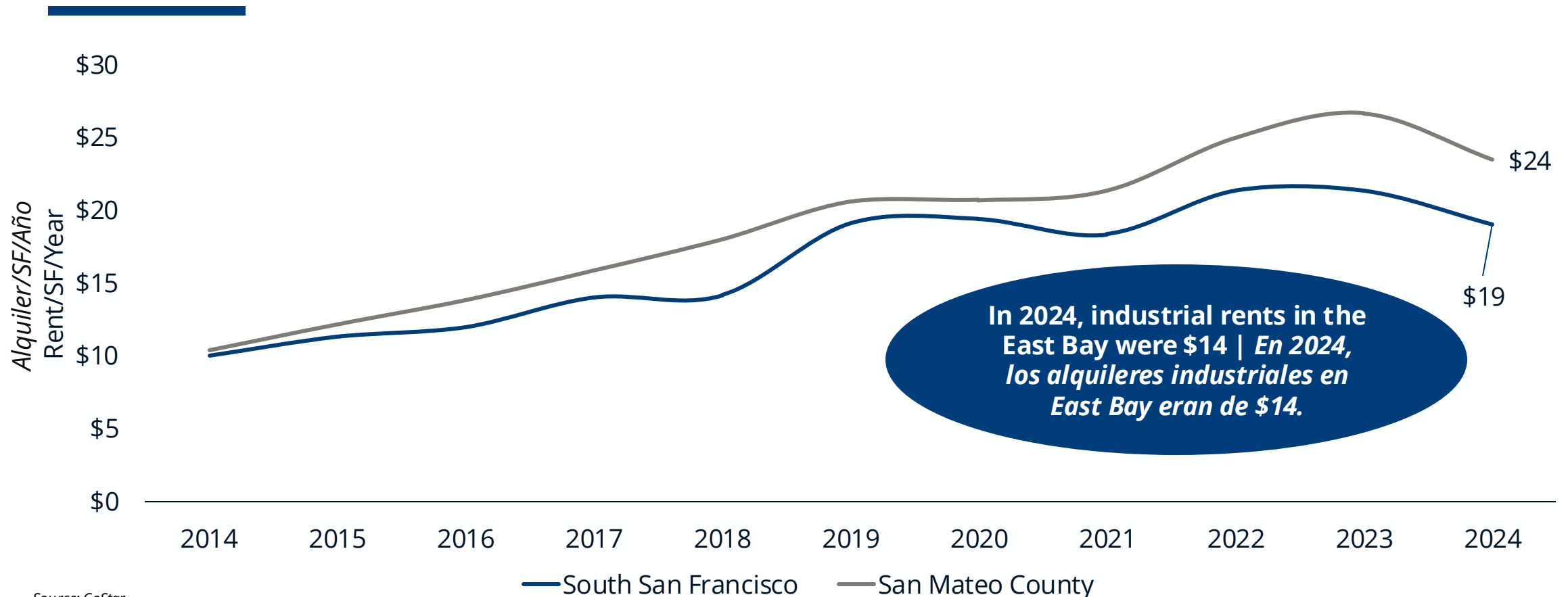
Change in R&D and Office Space (Square Feet) | Cambios en I&D y Espacios de Oficina (en pies cuadrados)
(2014-2024YTD)



Industrial rents across the city have more than doubled over the last decade, potentially pricing out legacy businesses who may be moving to the East Bay where rents are lower.

Los alquileres industriales en la ciudad se han más que duplicado en la última década, lo que podría afectar a las empresas tradicionales que podrían mudarse al este de la Bahía (East Bay) donde los alquileres son más bajos.

Industrial Rents (Rent/SF/Year) | Alquileres Industriales (Alquiler/SF/Año) (2014-2024YTD)



Source: CoStar

HR&A interviewed one industrial business, two small R&D organizations, and multiple industrial/R&D brokers.

HR&A entrevistó a una empresa industrial, dos pequeñas organizaciones de I&D, y varios intermediarios industriales/I&D.

INDUSTRIAL

- Highlighted importance of industrial businesses to serving the city and providing blue collar jobs
- Significant R&D development has driven up industrial rents and property values
- Industrial businesses who rent are getting squeezed out
- Some industrial businesses who own their properties are selling and relocating outside of South City

R&D

- Location in South City allows access to an strong R&D cluster and a broad talent pool across peninsula
- For small businesses, access to affordable/incubator space in South City has been valuable
- Demand for R&D space is slowing as VC investment has slowed; newly built space is slower to lease

INDUSTRIAL

- *Se destacó la importancia de las empresas industriales para servir la ciudad y proporcionar empleos manuales*
- *El importante desarrollo de I&D ha hecho subir los alquileres industriales y el valor de las propiedades*
- *Las empresas industriales que alquilan están siendo expulsadas*
- *Algunas empresas industriales que poseen sus propiedades están vendiendo y reubicándose fuera de South City*

I&D

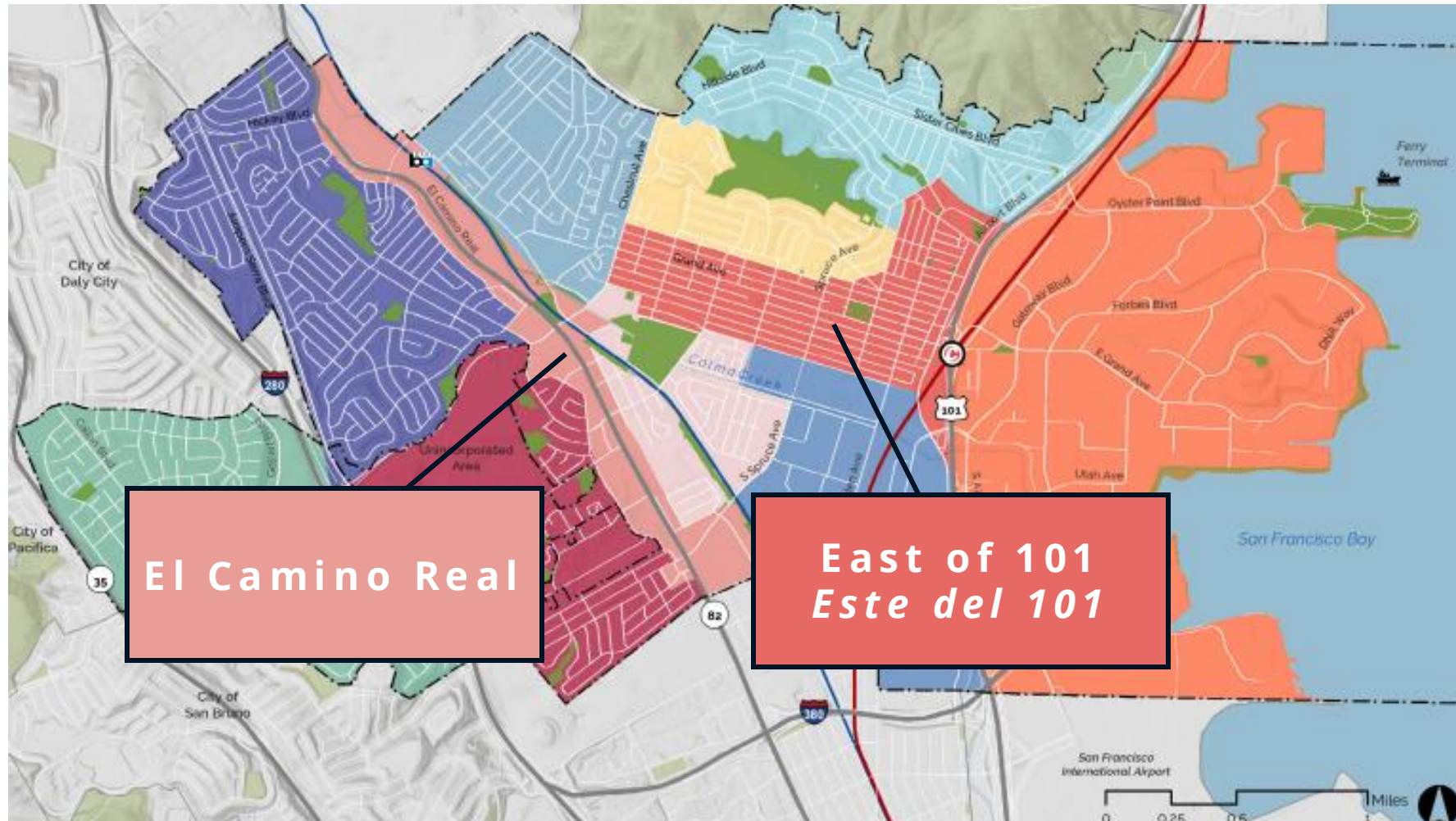
- *La ubicación en South City permite el acceso a un fuerte grupo de I&D y a un amplio grupo de talentos en toda la peninsula*
- *Para las pequeñas empresas, el acceso a un espacio asequible o para incubadoras en South City ha sido valioso*
- *La demanda de espacio para I&D se está desacelerando a medida que la inversión de capital de riesgo se ha desacelerado; el espacio recién construido es más lento de alquilar*

Retail Trends

Tendencias Minoristas

HR&A evaluated retail trends in El Camino Real and Downtown South San Francisco.

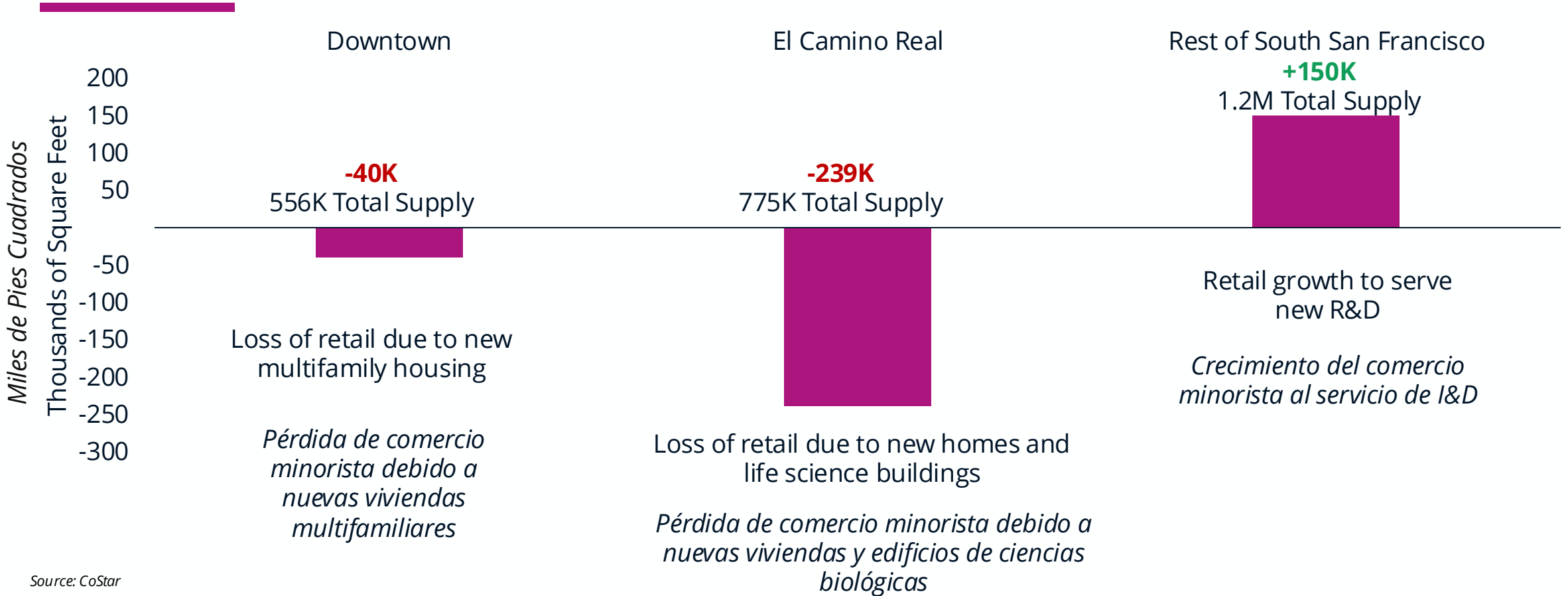
HR&A evaluó las tendencias minoristas en El Camino Real y el centro de South San Francisco.



Retail space in Downtown and El Camino Real declined due to new development. In the rest of South City, retail supply increased due to creation of amenities East of 101.

El espacio comercial en el Centro y El Camino Real disminuyó debido a nuevos desarrollos. En el resto de South City, la oferta minorista aumentó debido a la creación de servicios al este de 101.

Change in Retail Space (Square Feet) | Cambio en Espacio Comercio (Pies Cuadrados)
 (2014-2024 YTD)

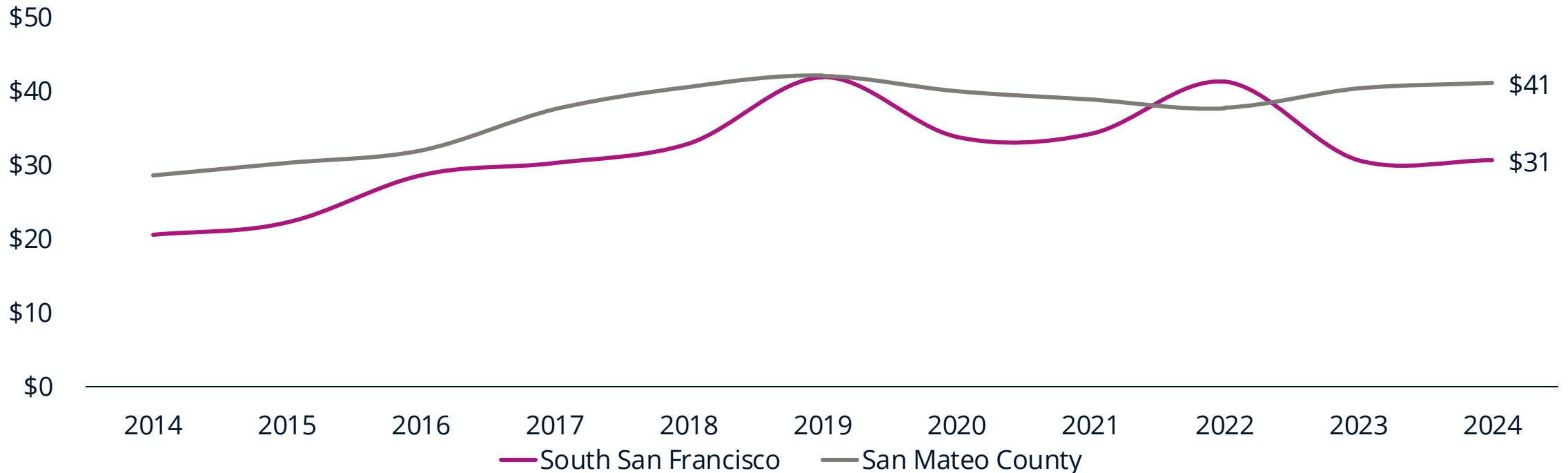


Source: CoStar

Retail rents in South San Francisco are generally affordable. However, rents are increasing for some businesses, and businesses are displaced when sites are redeveloped for housing.

Los alquileres minoristas en South San Francisco son generalmente asequibles. Sin embargo, los alquileres están aumentando para algunas empresas y las empresas se ven desplazadas cuando los sitios se remodelan para viviendas.

Retail Rents (Rent/SF/Year) | Alquileres Minoristas (Alquiler/SF/Año) (2014-2024YTD)



HR&A spoke to five local retail and service businesses.

HR&A hablo con cinco empresas minoristas y de servicios locales.

OVERALL

- Location of South City allows businesses to access both regional and local customers.
- Affordable rents have attracted businesses, though rents may be rising in some places.

DOWNTOWN

- Downtown foot traffic dropped during COVID when workers shifted to remote work and has not fully recovered.
- New apartments have brought in new customers.
- R&D workers do not frequent downtown given convenient food options on R&D campuses.
- There is an opportunity to establish downtown as a destination with more events and programming, especially during evenings and weekends.
- There is a desire for increased parking options.

EN GENERAL

- La ubicación de South City permite a las empresas acceder a clientes tanto regionales como locales.
- Los alquileres asequibles han atraído a las empresas, aunque es posible que estén aumentando en algunos lugares

DOWNTOWN

- El tráfico peatonal en el centro disminuyó durante COVID cuando los trabajadores pasaron al trabajo remoto y no se ha recuperado por completo
- Nuevos apartamentos han atraído nuevos clientes
- Trabajadores de I&D no frecuentan el centro debido a las convenientes opciones de comidas en los campus de I&D
- Existe la oportunidad de establecer el centro de la Ciudad como un destino con más eventos y programación especialmente durante las noches y los fines de semana
- Existe el deseo de aumentar las opciones de estacionamiento

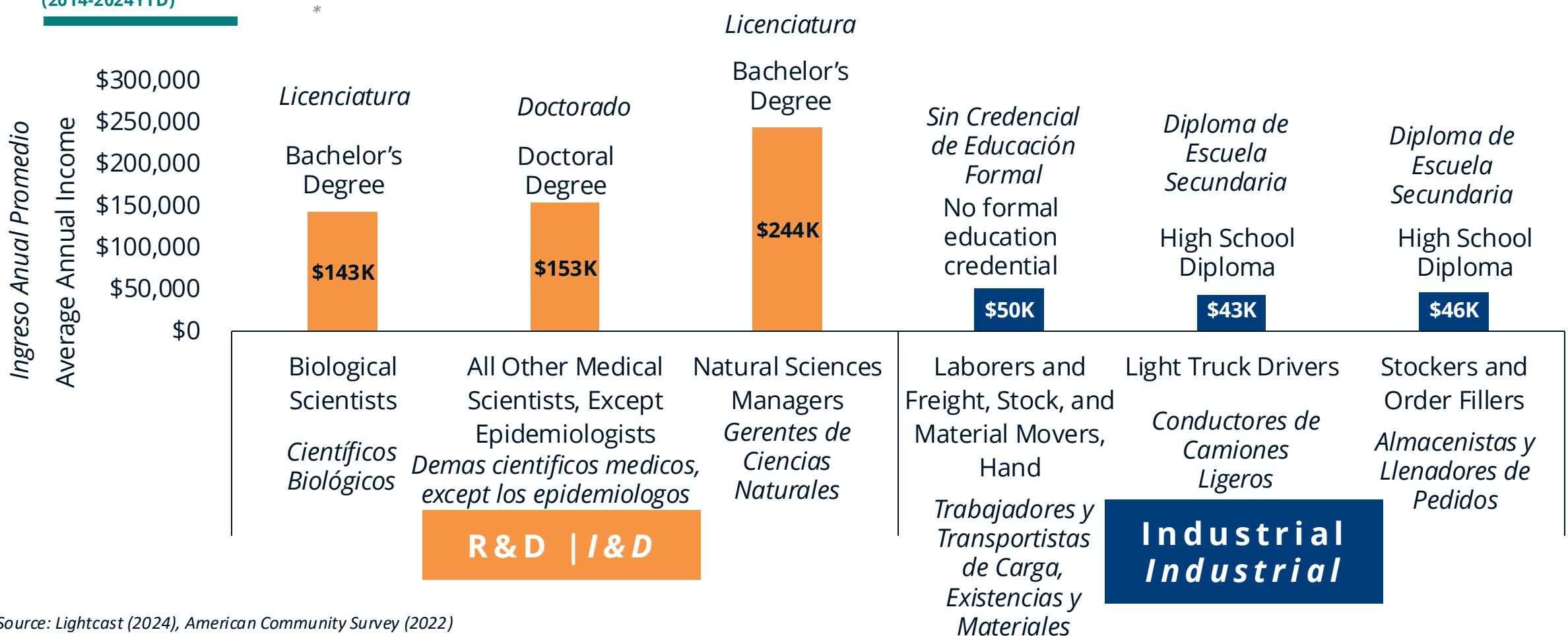
How are the types of jobs available changing?

¿Cómo están cambiando los tipos de empleos disponibles?

Jobs in the R&D sector pay more than industrial jobs, but require a 4-year degree or higher. 39% of residents have at least a 4-year degree.

Los empleos en el sector de I&D pagan más que los empleos industriales, pero requieren un título de cuatro años o más. 39% de residentes tienen al menos un título de cuatro años.

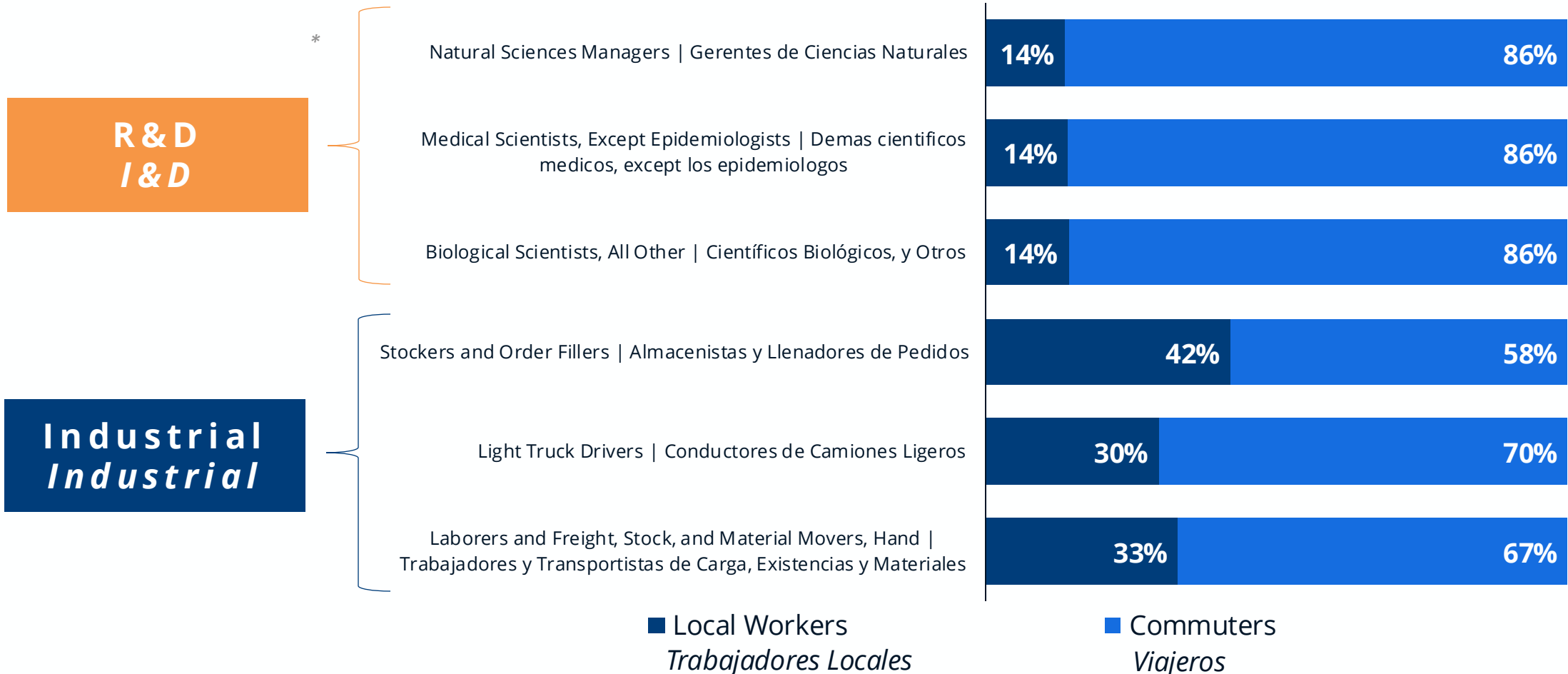
Average Annual Income and Typical Entry Level Education | Ingreso Anual Promedio y Educación de Nivel Inicial Típico
(2014-2024YTD)



Source: Lightcast (2024), American Community Survey (2022)

R&D employers in South City employ more commuters and fewer locals than industrial jobs.

Los empleadores de I&D en South City emplean a más trabajadores y menos locales que los empleos industriales.





04

Break

Descanso



05

Commercial Trend Discussion

Discusión de Tendencias Comerciales

Primary questions for discussion.

Preguntas principales para la discusión.

- What stood out to you? Was there anything that surprised you?
- Have you observed small businesses in South City closing or being displaced?
 - What types of businesses and where?
 - What challenges may have caused these businesses to close or move?
- *¿Qué te llamó la atención? ¿Hubo algo que te sorprendió?*
- *¿Ha observado que pequeñas empresas en South City han cerrado o son desplazadas?*
 - *¿Qué tipos de negocios y dónde?*
 - *¿Qué desafíos pueden haber causado que estas empresas cerraran o se mudaran?*

Additional questions for discussion.

Preguntas adicionales para discusión.

- Does the data showing a shift from blue collar to white collar jobs in South City align with changes you've seen?
 - What amenities and business types would you hope to attract to South San Francisco?
 - What questions do you have?
- *¿Los datos que muestran un cambio de trabajos manuales a trabajos administrativos en South City se alinean con los cambios que ha visto?*
 - *¿Qué servicios y tipos de negocios esperaba atraer a South San Francisco?*
 - *¿Qué preguntas tienes?*

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing rows of houses with dark roofs and light-colored walls. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A vertical blue bar is positioned to the left of the page number.

06

Outreach Discussion

Discusión de Divulgación



07

Meeting Schedule and What's Next

Calendario de Reuniones y lo que Sigue

Our next meeting is on Monday, February 3rd, when we will begin Phase 2.

Nuestra próxima reunión será el lunes 3 de febrero, cuando comenzaremos la Fase 2.

Phase 1

November - January

Review analysis and engagement community on commercial and residential displacement risks.

Revisar el análisis y la participación de la comunidad sobre los riesgos de desplazamiento comercial y residencial.

Phase 2

February - March

Discuss existing studies, policies, and programs.

Discutir estudios, políticas y programas existentes.

Phase 3

April - July

Review best practices and develop an Anti-Displacement Roadmap with policies and programs to mitigate displacement pressures.

Revisar las mejores prácticas y desarrollar un plan de antidesplazamiento con políticas y programas para mitigar las presiones de desplazamiento.

Phase 4

August - September

City Finalizes Roadmap.

La ciudad finaliza el informe.



07

Appendix

Apéndice

Appendix: Additional Data
Apéndice: Datos Adicionales

LOW INCOME RENTER HOUSEHOLDS

Hogares de inquilinos de bajos ingresos

5,900 low-income renter households are cost burdened.

5,900 hogares de inquilinos de bajos ingresos tienen alto costo de vivienda.

SENIOR HOUSEHOLDS

Hogares de personas mayores

7,500 households with at least one member over 65 are cost burdened.

7.500 hogares con al menos un miembro mayor de 65 años tienen alto costo de vivienda.

SINGLE PARENT HOUSEHOLDS

Hogares de padres/madres solteros

2,000 children living with single parents, of which 69% of renters and 52% of owners are cost burdened.

2.000 niños viven con padres solteros, de los cuales el 69% de los inquilinos y el 52% de los propietarios tienen alto costo de vivienda.

HISPANIC/ LATINO AND BLACK HOUSEHOLDS

Hogares Latinos o Negras

5,400 Hispanic/Latino households and 500 Black households are cost burdened.

5.400 hogares hispanos/latinos y 500 hogares negros tienen alto costos de vivienda.

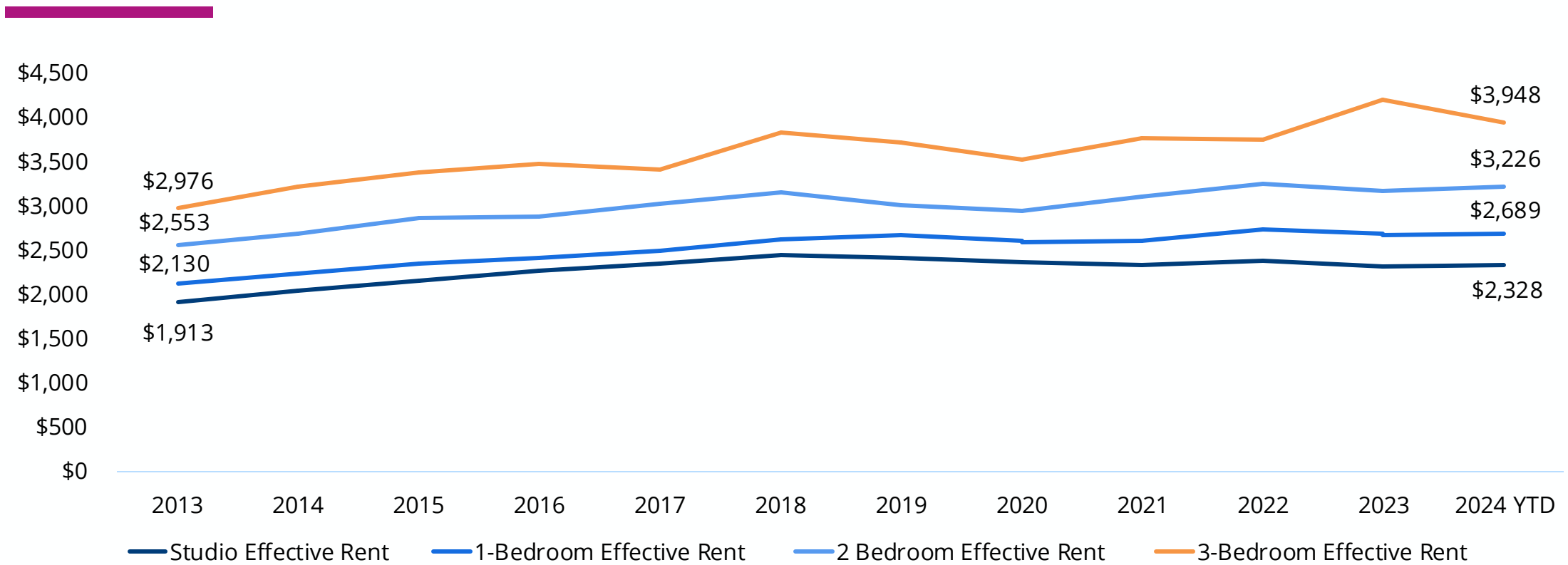
**Note, there are overlaps between these segments of population. | *Tenga en cuenta que existen superposiciones entre estos segmentos de población.*

Source: American Communities Survey, 2022 5-year. Low-Income Renter Households are defined as renter households making < \$150K or approximately 80% of Area Median Income. \$149,280 is the Income Limit for 80% AMI Household Family of 4 in South San Francisco. Senior households are defined as households with at least one member over the age of 65.

Appendix: Additional Data

Apéndice: Datos Adicionales

Rental Homes Effective Rent by Number of Bedrooms | Viviendas en Alquiler Por Número De Habitaciones (2013-2024YTD)



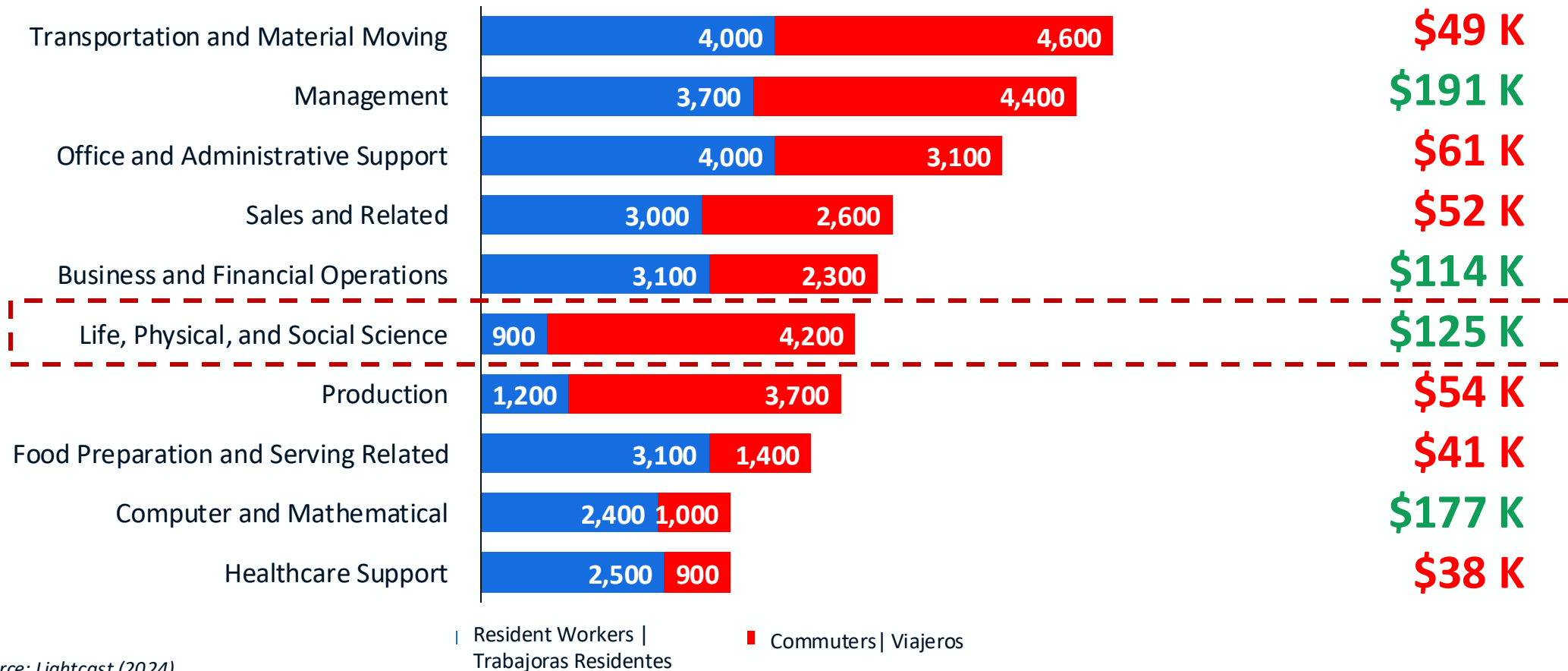
Source: Costar, Effective Market Rents for Market-Rate buildings. Note: Data includes subset of all buildings and tends to skew towards larger building typologies.

Appendix: Additional Data

Apéndice: Datos Adicionales

Top 10 Jobs (2024) | Los 10 Mejores Empleos (2024)

Median Wages | Salario Medio



Source: Lightcast (2024)