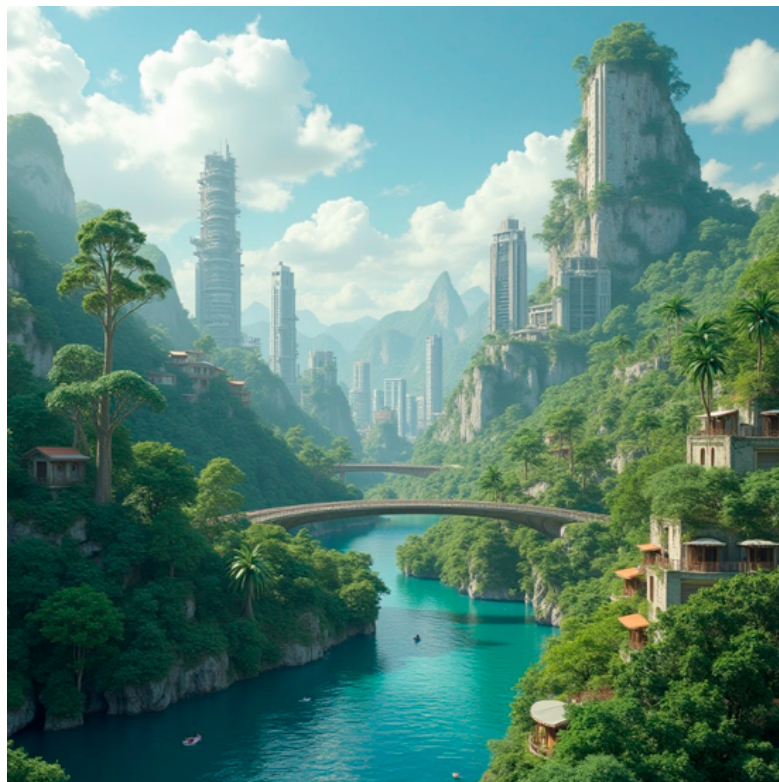


Nota 5. Febrero 2025
Por Pablo González

Las ciudades se tienen que adaptar

En esta nota voy a hablar de las ciudades y de cómo van a tener que adaptarse a los nuevos tiempos. Por supuesto, esto supondrá hablar de las viviendas, pero también de muchas otras cuestiones.

Ya he explicado en notas anteriores por qué creo que casi todos los cambios que están ocurriendo en el mundo tienen su causa última en la implantación masiva de Internet, que es una tecnología que afecta a todos los aspectos de la vida, de la economía y de la sociedad; evidentemente, afecta también a las ciudades.



El sentido de la ciudad. Un poco de historia

Se sabe que la noción de «ciudad» es una consecuencia del desarrollo de la agricultura. Antes de residir en ninguna parte fuimos cazadores-recolectores, grupos nómadas que cambiaban de zona según la estación del año y la abundancia de animales que cazar o de frutos que recolectar.

La agricultura nos obligó a vivir constantemente cerca de los terrenos que sembrábamos. De esta manera, sin necesidad de grandes desplazamientos, podíamos atenderlos, vigilarlos y evitar robos. De forma natural fueron formándose «aldeas» que según su capacidad productiva se transformaron en pueblos o en ciudades.

Como curiosidad, nótese que las distancias entre los pueblos actuales son un vestigio visible de aquella primera agricultura. Como era lógico regresar a la aldea, también lo era establecerla a una distancia razonable de la tierra que se trabajaba, que pudiera cubrirse en un tiempo lo bastante breve como para ir a trabajar por el día y volver a la aldea a dormir. Al no existir otros medios de transporte, ese camino tenía que hacerse andando o en burro. A paso normal, una persona recorre unos cuatro kilómetros por hora. Es razonable que consumir una hora al día en ir y otra más en volver estableciese un límite aproximado a lo lejos que se podía ir a trabajar. Es decir, la tierra tenía que estar a una distancia máxima del pueblo de unos cuatro kilómetros, lo que sugiere que la distancia entre pueblos sería de entre seis y ocho kilómetros. Es fácil comprobar que esa sigue siendo la distancia habitual entre los pueblos de las zonas agrícolas. En zonas de orografía más accidentada se tardaría más en hacer el mismo trayecto, claro. En lugares más escarpados los pueblos tienden a estar más cerca salvo que se trate de zonas montañosas, boscosas o desérticas, es decir, sin agricultura, en cuyo caso la distancia habitual entre pueblos es una jornada entera caminando, la que permite dormir en la siguiente aldea.

Las pocas aldeas donde vivía algún líder regional acabaron convirtiéndose en centros administrativos de la región y dando lugar a las primeras ciudades. Muchas menos llegaron a capital de país, principalmente porque en ellas vivía el rey.

Mucho después, en plena revolución industrial, allí donde se levantaba una nueva fábrica aumentaba la población, de modo que fue necesario que los trabajadores durmieran cerca de la planta en la que trabajaban.

Con la instalación de las grandes oficinas sucedió lo mismo: los empleados tenían que dormir a menos de una hora de distancia (de media) de su lugar de trabajo. Con los coches actuales, y teniendo en cuenta la alta densidad de tráfico, eso significa dormir a menos de 50 kilómetros (aproximadamente) de la fábrica o de la oficina.

Todo esto que he expuesto de forma tan resumida ha generado el concepto de ciudad que sigue vigente.



El ser humano es tribal

Ya éramos tribales antes de ser nómadas. El ser humano no se manejaba bien para cazar en solitario y era más eficaz hacerlo con otros. Al principio los grupos eran pequeños, generalmente de parientes con los que manteníamos buenas relaciones precisamente por el vínculo familiar. Por la misma lógica, pero en el sentido contrario, el extraño era el enemigo con el que teníamos malas relaciones y del cual preferíamos vivir lejos.

Hoy seguimos siendo tribales. Desde luego, no por el mayor rédito de la caza en grupo, sino porque el rendimiento es mayor en todos los ámbitos, incluso en el arte o la ciencia. Las disciplinas humanas avanzan mejor si hay varias personas dedicadas al mismo asunto que conviven o comparten conocimientos.

Ser tribal no es nada trivial, si se me permite el juego de palabras.

Internet lo cambia todo

Debido al desarrollo de Internet el porcentaje de personas que trabajan en la agricultura y en las fábricas es cada vez menor. Y los que trabajan en oficinas pueden hacerlo cada vez más desde sus casas merced a la adopción total o parcial del teletrabajo. ¿Significa esto que ya no es necesario que convivamos en la misma ciudad, que podemos vivir como «nómadas digitales»?

Aunque el «tribalismo» al que me he referido antes explica en parte que la producción de casi todo mejore cuando quienes participan en el proceso interactúan, no basta con que la interacción se limite al tipo de comunicación facilitado por el correo electrónico o las videoconferencias. Conviene que haya también otra clase de interacción más directa y cercana, o sea, hay que socializar. Todos recordamos ocasiones en que en medio de conversaciones informales, normalmente compartiendo ratos de ocio con colegas, hemos tenido buenas ideas. Por algún motivo, eso no funciona en las reuniones virtuales.

Este tribalismo se manifiesta también en el ocio. A la mayoría (hay excepciones) nos gusta compartirlo con otros. Por estos y muchos otros motivos sigue siendo necesario vivir cerca de esos «otros», es decir, **sigue siendo necesario el concepto «ciudad», aunque con grandes cambios.**

Ahora deciden los individuos

Cuando la gente tenía que vivir cerca de los campos, las fábricas o las oficinas, **la ubicación del lugar de residencia era una decisión de los propietarios, de las autoridades o de los empresarios.** Con el advenimiento de Internet el teletrabajo es cada vez más común. Los días, pocos, en que hace falta acudir al lugar común de trabajo (por ejemplo, a la oficina), pueden dedicarse algunas horas al desplazamiento en alguno de los medios de transporte, que por lo general son buenos. En pocas palabras: se puede vivir más lejos del lugar común de trabajo. No



obstante, como la gente sigue queriendo socializar con sus semejantes, dónde vivir no depende solamente de la ubicación de la oficina, sino de dónde viven aquellos con quienes se quiere socializar y del lugar de ocio más cercano (montaña, mar o lo que sea).

Dónde vivir, por tanto, pasa de estar determinado por las decisiones de los políticos o de los empresarios a estarlo por los gustos de las personas, dado que los ciudadanos son cada vez más libres de vivir donde les apetezca según sus profesiones, su edad y sus preferencias. Esto es un fenómeno que ya ocurre y que irá a más. Los procesos de «gentrificación» son un ejemplo; poco a poco se forman en las ciudades el barrio gay, el *hipster*, el asiático, y muchos se mudan a vivir allí no por la cercanía a su trabajo sino por la cercanía a su gente. El futuro de la ciudad depende de que ofrezca a sus habitantes lo que les gusta. Esa es la gran novedad.

La ciudad tiene que hacer «marketing»

Los políticos deben esforzarse por atraer nuevos ciudadanos y evitar que se marchen los existentes, por hacer que su ciudad sea atractiva para las personas (antes buscaban atraer principalmente a las empresas), y por crear el ambiente que esos grupos sociales desean. Y como una ciudad relativamente grande no puede ser «monotemática», deberá elegir cuáles de los varios grupos sociales (o tribus urbanas) desea atraer. Y como ya he señalado que la gente prefiere socializar entre homólogos, ello acaba dando lugar a distritos y barrios característicos y al proceso de gentrificación.

Los políticos se ven obligados a hacer «marketing de ciudad», a propiciar que nuevos vecinos (grupos o «tribus») fijen en ella su residencia, cosa que harán solo si encuentran allí las cosas que buscan. Es decir, donde antes se esforzaban por atraer inversiones para construir fábricas, oficinas y crear puestos de trabajo, ahora lo hacen por atraer a gente. Dicho de otro modo: donde antes funcionaban como un *lobby* de poder, ahora **lo hacen como una empresa que crea un producto y que proyecta una imagen de marca**. Por esto **las ciudades pasarán a competir entre sí**. Unas conseguirán atraer habitantes y otras no, igual que unas empresas consiguen atraerse clientes y otras no.

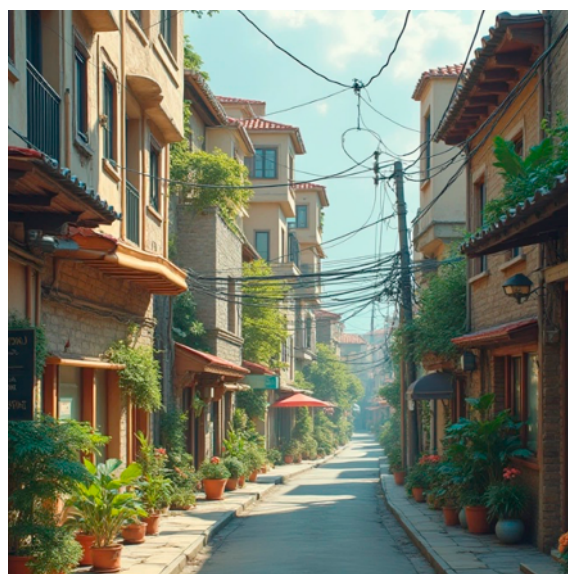
Por este motivo será imprescindible crear los espacios de convivencia —de ocio nocturno, de creatividad cultural, de servicios para nómadas digitales, de confort para determinadas razas o religiones, de preferencias sexuales— que requiera el grupo o la tribu social a la que se desee atraer.

Para lograrlo será necesario **cambiar los sistemas de licencias y de usos permitidos**, incluso haciéndolos distintos en cada barrio. También, olvidar cuanto antes lo que se ha venido llamando «urbanismo de manchas», los «planos de ordenación» donde se asignaban distintos colores a las zonas de la ciudad según eran destinadas a viviendas, fábricas, oficinas, etc. Quizá en esos planos de colores futuros se acabe asignando un color distinto a cada tribu social que se busque atraer a cada barrio. También habrá que aceptar que el uso de cada metro cuadrado construido sea variable a lo largo del tiempo (incluso de forma horaria), **¿o acaso hay que prohibir trabajar en casa porque la zona residencial no permite el uso de oficinas?**



Todo esto de lo que hablo ya lo desarrollé en la nota 9 del libro titulado *Pensando 2020*, que escribí durante la pandemia de coronavirus. Lo releo ahora y me alegro de no tener que retractarme de casi nada. Las tendencias se confirman. Aquella nota se puede leer [aquí](#) (la parte que trata sobre el inmobiliario está en el punto 21).

Recomiendo a los políticos pensar muy seriamente en estas cosas si quieren que sus ciudades funcionen bien en el futuro. Las alternativas son las de las imágenes a continuación.



El tamaño de la ciudad

Antes el tamaño de una ciudad era una consecuencia de los puestos de trabajo que ofrecía. Ahora es una consecuencia de la calidad de vida y de los servicios que brinda a sus habitantes (que pueden vivir allí, pero trabajar a distancia en cualquier lugar).

Simplificando mucho, habrá dos tamaños óptimos de ciudad que funcionen bien en el futuro en virtud de los servicios que puedan ofrecer: las de aproximadamente 500.000 habitantes y las de 10 millones (por supuesto, los números son aproximaciones).

Una ciudad de 500.000 habitantes ofrecerá calidad de vida y tranquilidad. Permitirá hacer casi todo caminando. Tendrá el tamaño adecuado para ofrecer todos los servicios completos, por ejemplo, un hospital capaz de hacer trasplantes de corazón (que una ciudad pequeña no tendría) o un colegio chino. Lo único que no podría ofrecer sería la «hiperconexión» con el resto del mundo o con las vanguardias científicas, técnicas o artísticas. Esta ciudad no podrá tener un gran aeropuerto con varios vuelos diarios a todos los destinos del mundo (sus habitantes necesitarán hacer transbordo en otro aeropuerto, algo que es asumible si se vuela poco pero no tanto si se vuela mucho), ni la posibilidad de hacer tertulias con artistas de fama mundial o con varios premios Nobel, etc. Pese a ello, son muchas las personas que no necesitan eso para vivir como les gusta y que prefieren la tranquilidad y unos servicios completos.

La ciudad de 10 millones de habitantes ofrecerá «hiperconexión» a cambio de tranquilidad. Son muchas las personas que tienen que volar habitualmente o que quieren sentirse cerca de las vanguardias sociales de sus ámbitos de interés. Para procurar «sensación de comunidad» a sus habitantes esa ciudad grande podrá fomentar el tipo de barrios gentrificados a los que me he referido.

Es importante advertir que esas ciudades de 10 millones no suelen constituir un solo municipio, sino un **área metropolitana**, que es la agrupación urbana de varios municipios colindantes (sin agricultura entre ellos), lo cual los obliga a estar muy coordinados aunque cada uno ofrezca un estilo de vida diferenciado.

Las ciudades de tamaño intermedio están abocadas al fracaso. No podrán ofrecer la tranquilidad de las ciudades de 500.000 habitantes ni la «hiperconexión» de las de 10 millones, y sus habitantes se irán a donde reciban lo que buscan. **Es decir, si se está en esos tamaños intermedios, conviene apostar por llegar a los 10 millones y adaptar el municipio en cuestión a los gustos de sus habitantes (presentes o futuros).** Por supuesto, siempre habrá excepciones, como el caso de Ginebra que, siendo pequeña, sí ofrece «hiperconexión». La ciudad se ha especializado en atraer habitantes de la clase alta mundial y su modelo es difícilmente repetible.

Caso aparte son los pueblos pequeños, que ofrecen aún más tranquilidad y desde los que se puede hacer casi todo gracias al teletrabajo. Serían una opción válida solo para gente no demasiado mayor y con pocas necesidades sociales, porque si tuvieran hijos pequeños no encontrarían el



colegio que desean, si fueran ancianos con problemas médicos el hospital quedaría lejos, etc. Serían una buena opción para bohemios sin cargas, un tipo de gente que no es mayoritario.

La decadencia de la ciudad no adaptada

Las ciudades que no adapten su oferta a lo que he expuesto entrarán en decadencia. Dicha decadencia se observará porque los negocios irán cerrando y desaparecerán poco a poco las actividades de ocio.

Cada vez más edificios quedarán abandonados y serán ocupados por grupos marginales. Aumentará la inseguridad en las calles y muchos ciudadanos decidirán mudarse; algunos, porque la ciudad ya no les ofrecerá las oportunidades de vida y de relaciones que buscan; otros, porque tendrán miedo de la delincuencia. Los que se queden vivirán cada vez más incómodos, desubicados, y reclusos en sus casas, lo cual no será nada agradable. Cuanta más gente «normal» se vaya, más negocios cerrarán y más gente «complicada» llegará, lo cual desencadenará un círculo vicioso que se alimentará a sí mismo.

Debido a la menor población, los ayuntamientos recaudarán menos impuestos y ofrecerán peores servicios (recogida de basuras, mantenimiento de las calles, iluminación, seguridad, gestión de polideportivos, etc.) o dejarán de proporcionarlos. Y todo ello agravará el éxodo de habitantes.

Por qué es necesario que las viviendas se adapten

En España se habla mucho del problema de la vivienda, que también lo es en gran parte del mundo. Las críticas se centran en dos aspectos muy relacionados: a) la falta de viviendas, y b) su precio inasequible. Aunque ambas críticas son ciertas, hay otros factores muy importantes de los que casi nadie habla.

Igual que tantas otras cosas debido a la existencia de Internet, también **está cambiando la forma en que se usan las viviendas**. Los jóvenes comparten más viviendas a lo largo de distintos periodos. Lo hacen no solo por no poder pagarse una propia (en compra o en alquiler), sino también por socializar con otros y porque a menudo sus proyectos vitales son de corto plazo, quizá el tiempo de completar unos estudios o de adquirir una primera experiencia laboral.

Las viviendas existentes ofrecen mal lo que ellos demandan. No tienen los espacios que necesitan. Los dormitorios son pequeños para teletrabajar. El reparto de habitaciones entre iguales es difícil, puesto que el habitual «dormitorio de los padres» siempre es más grande; lo mismo con los cuartos de baño.

A las personas que viven solas les sucede algo parecido. Les suelen bastar viviendas de menor tamaño y no precisan de tantos tabiques que diferencien habitaciones (porque nadie las va a



molestar). Aunque es un grupo creciente de personas, hay muy pocas viviendas diseñadas para ellas, de modo que se ven obligadas a vivir en viviendas más grandes de lo que necesitan.

El parque de viviendas existente tampoco resuelve el problema de las personas mayores que necesitan atención, ni el de los nómadas digitales, ni el de los que por su actividad tienen que pasar en la ciudad unos pocos meses (no hay alquileres de ese tipo).

Por otra parte, todo **el sistema existente fue diseñado para que la vivienda «atara» al habitante a su ciudad:** la hipoteca de cuarenta años, el coste de mudarte (pago de impuestos, gastos de traslado, etc.), los avales y las fuertes penalizaciones que se establecen en los contratos de alquiler de largo plazo, etcétera. En la sociedad actual, sin embargo, la demanda espera mucha mayor agilidad y versatilidad. Los **habitantes quieren ser más libres**. Buscan poder estar de alquiler pocos meses sin penalizaciones ni avales o cambiarse con facilidad si cambian su trabajo, sus gustos o sus amistades. Y eso es algo que los propietarios pueden aceptar, siempre y cuando la ley los proteja de problemas como la «okupación» y no dificulte los desahucios justificados.

Que ni los **tipos de viviendas ni de contratos existentes estén adaptados a las nuevas necesidades es un problema político**. Las empresas quieren adaptarse a la demanda para satisfacerla, pero si la ley no les permite ofrecer lo que el público quiere, aparecerán indefectiblemente las tensiones, que es lo que estamos viendo.

La falta de viviendas se arregla permitiendo que se construyan nuevas adaptadas a las necesidades actuales (no a las modas antiguas). Que sus precios sean asequibles es una cuestión de oferta y demanda. Mientras haya pocas en relación con la demanda, su precio seguirá subiendo. Cuando haya muchas, la oferta y los precios se ajustarán.

También se debe permitir la versatilidad del uso de los metros cuadrados. Si por culpa de Internet cada vez hay más oficinas vacías o infrautilizadas (por el teletrabajo) y locales comerciales vacíos (por el comercio en línea), es estúpido quejarse de la falta de viviendas cuando no se permite convertir esos metros cuadrados vacíos en viviendas adaptadas a las nuevas necesidades.

Las leyes deben facilitar que se construyan los tipos de vivienda que se necesitan.



Conclusiones

Los políticos y los planificadores de las ciudades presentes y futuras van a tener que actuar como «gestores» de una empresa y mejorar su producto para atraer más residentes. Aquello de tener a los «clientes» cautivos por monopolio se ha terminado. Funcionó mientras que la gente no se podía ir porque estaba atada a su ciudad por su trabajo o por una hipoteca, pero ya no es así.

Teniendo en cuenta lo expuesto, estos serían mis consejos para ellos:

- Deben entender que ahora los ciudadanos son los que deciden, y no sólo con su voto. Mientras que antes estaban «atados» a la ciudad, ahora pueden irse o venir.
- Deben esforzarse por crear ciudades que posean una «marca» particular y la transmitan.
- Es necesario construir más viviendas y ambientes del gusto de los futuros habitantes.
- Es necesaria la colaboración público-privada.
- Los nuevos diseños de la ciudad deben estar adaptados a las nuevas necesidades.

Las empresas también deben pensar en estas cosas. Si sus trabajadores van a estar incómodos en la ciudad, acabarán encontrando otras ofertas en lugares que les resulten más agradables. Si los clientes que compran sus productos y servicios se van a mudar a otro lugar, también ellas deberán plantearse hacerlo. Por eso va a ser tan necesario **que políticos y empresas colaboren para ofrecer modelos de ciudad al gusto de sus habitantes presentes y futuros.**

A nosotros nos va a tocar decidir si el lugar donde vivimos hoy nos ofrece lo que queremos mañana, por ejemplo: ¿está cerca de mis aficiones (mar, montaña, ...) o bien comunicado, al menos?, ¿está cerca del grupo de gente con el que quiero socializar?, ¿me ofrece el barrio con la «personalidad» que me gusta?

Tendremos que estar atentos a la dirección a la que apuntan los cambios en nuestra ciudad. Si vemos cada vez más locales vacíos, más delincuencia y menos servicios urbanos, lo probable es que entre en un periodo de decadencia. Del mismo modo, si pensamos en un cambio de ciudad —quizá porque nuestro trabajo nos permita mudarnos ahora o muy pronto— tendremos que analizar nuestro nuevo destino atendiendo más a lo que parece que ocurrirá allí en el futuro que al tipo de ciudad que ha sido hasta el momento.



El bservatorio

value school

Y termino recordando que es muy probable que pronto llegue una «tormenta de cambios sociales y económicos». Pensemos, por tanto, **en qué lugar viviremos más a gusto mientras dure** y decidamos nuestro lugar de residencia como si fuésemos a contratar un servicio cualquiera.

Agradezco que envíes tus comentarios y opiniones a pgonzalez@iez.org

También puedes ver todo lo que escribo en mi sitio web <https://pablogonzalez.org/>

Muchas gracias por leerme.

Pablo González

