

Inmobiliario

# El tamaño de las ciudades

Expansión (España)

Miguel Cardoso

19 de noviembre de 2018

Edward Glaeser, uno de los mejores economistas que se ha dedicado a estudiar el crecimiento de las ciudades, las ha llamado "el mejor invento de la humanidad". Sin embargo, muchos de los que vivimos en grandes zonas urbanas, somos también conscientes de las externalidades negativas que se generan en ellas. Esto apunta a la posibilidad de que haya un tamaño óptimo de ciudad, donde se equilibren los beneficios y los perjuicios. En todo caso, dicho tamaño también será dependiente de las políticas que se tomen. A este respecto, es fundamental que las decisiones que se acuerden estén respaldadas tanto por el creciente acceso a la información, que permite la digitalización, como por la evaluación de las políticas públicas.

Vayamos por partes. El auge de las ciudades explica buena parte del crecimiento de la economía a nivel mundial y, por lo tanto, del bienestar de las personas. En España, las áreas urbanas ocupan un 23% del territorio nacional, concentran más del 60% de la población y del empleo, y producen casi el 70% del PIB. En comparación con Europa, las grandes áreas urbanas ocupan un 12% de la superficie, reúnen a un 45% de la población y del empleo, y concentran un 55% de la renta.

¿Qué explica esta relación entre concentración de la población y de la renta, particularmente intensa en España? La acumulación de personas alrededor de una localización permite el aprovechamiento de economías de escala y de aglomeración que favorecen la productividad y la eficiencia. Por ejemplo, el coste medio por usuario de proveer infraestructuras y servicios públicos se reduce mientras aumenta la población que las utiliza y recibe. Por otro lado, la disminución de los costes de transporte permite una mayor eficiencia en los procesos productivos, acercando a las empresas con sus clientes y proveedores, o aumentando la probabilidad de un mejor emparejamiento entre demanda y oferta en el mercado laboral. Otra ventaja de la cercanía entre individuos son los efectos desbordamiento (o spillovers) de conocimiento que se producen y que facilitan la creación y acumulación de capital humano. Aunque esta no es una lista exhaustiva, sí da una idea de por qué las ciudades son centros de creación de riqueza.

En todo caso, también es cierto que el crecimiento de las áreas urbanas genera problemas de congestión. Por ejemplo, la aglomeración de personas alrededor de los centros de las ciudades incrementa el precio de la vivienda. En Madrid o Barcelona, este coste es hasta 4 veces superior, en promedio, que en Lérida, Ávila o Teruel. Además, se generan problemas de tráfico, que aumentan los niveles de contaminación, generan pérdida de tiempo, etc. Por ejemplo, en las grandes urbes españolas el período medio de trayecto al trabajo es un 50% superior que en el resto de ciudades de España. Otro factor a tomar en cuenta es la desigualdad de ingresos que se genera, en parte, precisamente por la capacidad que tienen las ciudades para atraer capital humano. Por ejemplo, Madrid presenta los mayores niveles de desigualdad entre las grandes ciudades de España, mientras que Soria y Teruel tienen los menores.

Esta existencia de beneficios y perjuicios parece apuntar a la posibilidad de que exista un tamaño óptimo de ciudad que maximice los rendimientos sociales y económicos para sus habitantes. Si este fuera el caso, dicha escala sería altamente dependiente en las políticas que se implementen. Ciudades ineficientes, con medidas que obstaculizan la generación de economías de escala y aglomeración, o que potencian los costes de estas, tendrán un tamaño óptimo menor.

Aunque está fuera del objetivo de esta columna el dar una lista exhaustiva de las políticas adecuadas para fomentar un crecimiento ordenado en las ciudades, sí quisiera hacer dos sugerencias normativas. La primera sería la de establecer un mecanismo independiente de evaluación de políticas públicas. Estas, podrían implementarse primero en ámbitos reducidos y, una vez conocidos los resultados de la evaluación, extenderse al resto de la ciudad o descartarse. La segunda sería aprovechar la mayor disponibilidad de información que provee la digitalización de la economía. Los datos que van generando los habitantes de las ciudades deberían ser, cada vez más, la guía para la correcta toma de decisiones.

## Creando Oportunidades

Artículo de Prensa – 19 de noviembre de 2018

## AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

### INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España). Tel.: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25 - [bbvaresearch@bbva.com](mailto:bbvaresearch@bbva.com) [www.bbvaresearch.com](http://www.bbvaresearch.com)