

## INTERNACIONAL



Tiendas cerradas en el distrito de Georgetown, en Washington, el 23 de febrero. // AL DRAGO (BLOOMBERG)

Los centros de grandes ciudades están lejos de recuperarse de la pandemia y la generalización del teletrabajo

## EE UU lucha contra la agonía de su 'downtown'

I. S., Washington  
Benson Jewelers llevaba desde 1939 en el negocio de la joyería "de gama media" en Washington. Hace un par de semanas, la empresa, que Ken Stein heredó de su padre, echó el cierre del local que ocupaba desde 2007 en la calle F, a tiro de piedra de la Casa Blanca. Fue una mezcla de cosas, dijo Stein en su último día en la tienda ya vacía: las costumbres cambiaron, pero la puntilla se la dio "la pandemia, el teletrabajo y que los funcionarios aún no han vuelto a la oficina". En la última campaña de Navidad, origen de la mitad de sus ingresos, únicamente hizo 60.000 dólares. Solo la cuenta del alquiler ascendía a 11.000 al mes por 100 metros cuadrados. Stein admitió que el de Washington nunca fue un "downtown vibrante". "Pero esto es otra cosa: se parece a una lenta muerte urbana".

Solo en esa manzana han desaparecido en los últimos meses la sucursal de un banco, un restaurante, dos tiendas de ropa y unos grandes almacenes con descuentos. Tan acuciante es la crisis que la alcaldesa demócrata de la ciudad, Muriel Bowser, ha lanzado un plan para añadir, antes de 2028, 650.000 metros cuadrados de apartamentos, con los que atraer al *downtown* a 15.000 nuevos vecinos. Bowser se ha topado con una versión federal del castizo "Vuelva usted mañana" del escritor español Mariano José de Larra: muchos funcionarios no quieren oír hablar de retomar completamente el trabajo presencial, la Administración de Joe Biden no parece dispuesta a enfrentarse con los sindicatos y el Partido Republicano ha empezado a perder la paciencia: la Cámara de Representantes, la única que controlan, aprobó en febrero una ley para "atajar los problemas de improductividad derivados del teletrabajo".

El debate sobre el futuro del *downtown* no es exclusivo de la capital. Ni nuevo: la conversación lleva abierta seis décadas, como saben los lectores del clásico de Jane Jacobs *Muerte y vida de las grandes ciudades* (Capitán Swing). La discusión ha atravesado varias crisis: del aumento de la criminalidad a la bancarrota; de la crisis de los sin techo y los opiáceos a la desigualdad o la gentrificación, y de la segregación racial y la zonificación urbana al auge de la cultura del *mall* (esos centros comerciales que son aquí un estado mental). La pandemia aceleró muchos procesos, pero sobre todo dio un impulso exponencial al teletrabajo.

### Organización despiadada

Las urbes estadounidenses que basaron su modelo en las oficinas están pagando las consecuencias de esa decisión. "Se organizaron despiadadamente en torno a la eficiencia, y eso las ha hecho menos resistentes", opina el economista de Harvard Edward Glaeser, autor de *El triunfo de las ciudades* (Taurus, 2011), repaso a la historia de "una de las grandes creaciones de la Humanidad", que, argüía, ha contribuido a nuestro bienestar, progreso intelectual y crecimiento económico.

Un proyecto estudia cómo rescatar el eje urbano de 62 localidades

Washington quiere atraer a 15.000 nuevos vecinos al centro para 2028

El núcleo de Salt Lake City ha crecido un 35% con respecto al año 2019

Glaeser publicó 10 años después una especie de secuela titulada *Survival of the City* (La supervivencia de la ciudad), a partir de la idea de que el gran relato de superación de las ciudades es también la de sus victorias sobre las pandemias del pasado. En él, se preguntaba cómo saldríamos de la última. Y respondió con optimismo. "La epidemia del coronavirus fue un proceso doloroso", admitió Glaeser en una entrevista por videoconferencia con EL PAÍS. "Pero no tiene comparación con otras. La Plaga de Justiniano, que dio la puntilla al Imperio Romano. La recuperación en algunas partes de Europa llevó un milenio. No será así esta vez. Las ciudades resisten. Siempre vuelven".

Además de a Glaeser y David, la búsqueda de respuestas tiene ocupado a un ejército de urbanistas, economistas, geógrafos y demás expertos que discuten si estamos ante una crisis en toda regla o si vivimos el final del latigazo de la Gran Recesión de 2008.

Un grupo de esos expertos se ha juntado en el proyecto *Downtown Recovery*, que estudia la recuperación de los centros de 52 ciudades estadounidenses (y 10 canadienses) de más de 350.000 habitantes. A las métricas habituales (porcentaje de oficinas vacantes, uso del transporte público, gasto en comercio minorista) han sumado el análisis de la actividad humana con el rastreo de móviles. De ahí extraen un porcentaje que compara la vida de antes de la pandemia, cuyo estándar marca el 100%, con la de después. Las urbes de tamaño medio, gracias al teletrabajo, una fiscalidad favorable y más oferta de casas grandes con sitio para una oficina doméstica, lo han llevado mejor.

De los *downtowns* estudiados, solo cuatro, todos medianos, superan el 100%. Lidera el ranking Salt Lake City, en Utah, con una

recuperación del 135% con respecto a 2019. Washington está al 73%. Y el farolillo rojo es San Francisco (31%). Un viaje a la capital del culto mormón permitió esta semana comprobar que los nuevos edificios de apartamentos están cambiando la cara de su *downtown*. "Salt Lake City se ha convertido en un clúster de tecnología e innovación", dice Tracy Loh, investigadora del laboratorio de análisis Brookings Institution. "Esas industrias invitan a la concentración, muchas veces en unos pocos edificios. La clave es construir domicilios cerca de esos edificios. Acortar los viajes alienta las ganas de ir a la oficina".

### Casas cerca de la oficina

¿Y Washington y San Francisco? Ambas están a la cola, con poco más de un 40%, en términos de ocupación de sus oficinas, según un informe que la firma neoyorquina de seguridad Kastle. "San Francisco antes de la pandemia sumaba muchos más empleos (unos 100.000), que viviendas: en torno a cero. Ilustra el error de no construir casas al lado de las oficinas", agrega Loh. "En Washington su *downtown* es el centro de trabajo más importante de la zona. Se generaliza el teletrabajo; se vacían sus calles".

La alcaldesa Bowser aspira a cambiar eso: construyendo viviendas, pero también convirtiendo algunos de los edificios impersonales ahora vacíos en apartamentos. No será sencillo. "Es más fácil reasignar los más antiguos y pequeños para uso residencial. Los más grandes, construidos desde los ochenta, son mucho más caros", advierte el profesor de Stanford Nicholas Bloom, al que soñan llamar "el profeta del teletrabajo" hasta que un día de marzo de 2020, una plaga cumplió todas sus profecías de golpe. "Actualmente un 30% de las oficinas están vacantes en EE UU. La solución es que una gran cantidad de espacio quede vacío, que no se construyan nuevas, y que el excedente acabe absorbiéndose".

Bloom también apuesta por dejar que las cosas caigan por su propio peso para los restaurantes y tiendas que daban servicio a los trabajadores que ahora solo aparecen "dos o tres días por semana". "Estamos viviendo un proceso de adaptación. A la larga es un proceso natural positivo, de destrucción creativa".

¿Qué hacer entretanto? Loh adelantó en EL PAÍS las conclusiones de un artículo científico a punto de publicar en el que ofrece ideas para reanimar al paciente: "Construir apartamentos; invertir en seguridad, crear espacios públicos de calidad, reinventar el transporte público, crear focos de atracción para los visitantes".

No deja de ser paradójico que el dibujo que saldrá de unir todos esos puntos se parezca bastante a una ciudad... europea. "Es compatible esa receta con el ideal de la vida del suburbio? "Tendrá que serlo. Las encuestas muestran que las generaciones milenial y Z prefieren habitar comunidades transitables con acceso a servicios", argumenta Glaeser. "La ciudad del futuro tendrá que orientarse más a la vida, al placer, que a la productividad. Lo que salvará a los centros es que la gente quiera disfrutarlos, ir a socializar".