

# **Covid i tendències urbanes**

## **Una aproximació**

**Març de 2021**

---

## INTRODUCCIÓ

---

La pandèmia del Covid, més enllà de l'emergència sanitària, està comportant un seguit de transformacions a l'organització social i econòmica amb un impacte directe sobre el fenomen urbà. En molts casos, s'acceleren tendències que ja s'apuntaven; en d'altres apareixen nous elements que intervenen fortament en la configuració de les ciutats i els hàbits dels qui les habiten. Teletreball, canvis en la mobilitat, modificacions del fenomen migratori o noves eleccions residencials són fenòmens que despunten en aquesta conjuntura pandèmica i de què, donada la manca de perspectiva, es fa difícil en aquests moments predir el futur a mig o llarg termini.

### **La COVID-19, està provocant una pèrdua de població a les ciutats?**

---

Una primera anàlisi de les dades de la població resident a Barcelona a partir de l'explotació del padró apunta que entre gener i octubre de 2020 es registra una davallada de 13.000 persones i es capgira la tendència ascendent d'any anteriors<sup>1</sup>. **Una petita part de la població de Barcelona hauria canviat la seva residència a municipis de menor població.**

Les tendències més recents suposen un trencament dels fluxos poblacionals típics de Barcelona: emigració de classes populars pel cost de vida a destinacions residencials amb un cost de l'habitatge més econòmics compensat per moviment d'immigració. D'aquí es passa a migracions de barris de rendes altes a poblacions de segones residències, tot mantenint forts llaços amb la ciutat; aquest fet, sumat a la caiguda de noves arribades a la ciutat, resulta en un saldo poblacional negatiu en els mesos observats.

En essència, aquesta migració dins de Catalunya sembla protagonitzada per persones que han deixat Barcelona per anar a viure en una segona residència o en la casa familiar. El confinament i les restriccions a la mobilitat intermunicipal s'han aliat amb l'expansió del teletreball, de l'educació a distància o de les compres per Internet i han facilitat a un segment de població que disposa de bones connexions -Internet i vehicle- un replantejament del seu empadronament.

---

<sup>1</sup> [http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/inf/dem\\_covid/Impacte\\_covid\\_migracions.pdf](http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/inf/dem_covid/Impacte_covid_migracions.pdf)

Alguns dels barris amb renda més alta de Barcelona registren les taxes d'emigració més elevades durant el període considerat. És el cas de Pedralbes, les Tres Torres, el Putxet i el Farró, la Vila Olímpica del Poblenou o Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou.

Les dades de mobilitat poblacional a Barcelona durant el primer estat d'alarma (entre el 16 de març i el 20 de juny de 2020) reforcen aquesta idea, ja que les zones que registren més desplaçaments fora de la seva àrea són les sots-districtes de ciutat (SDC) amb rendes baixes i perfils laborals amb menor capacitat de teletreball, encapçalades per les SCD de Canyelles, Verdum i la Trinitat Nova. Aquests districtes populars registren fluxos de mobilitat en horari laboral molt més elevats que la resta de la ciutat i, particularment, més alts que els districtes benestants de Sarrià-Sant Gervasi, situats a la cua de la mobilitat en aquest període<sup>2</sup>.

Aquestes opcions residencials de les persones amb rendes més altes i més capacitat de teletreball podrien ser provisionals, ja que una part pot haver-se instal·lat en una segona residència i podria tornar una vegada passada la crisi sanitària. Tanmateix, també podria esdevenir definitiva si dins de la decisió de marxar prenen pes altres consideracions com la possibilitat de teletreballar (i on estar prop del lloc de treball es torna menys rellevant), els preus dels habitatges o la necessitat de més espai per teletreballar. En qualsevol cas, en bona part d'aquestes persones, la migració no implica un abandonament total de la ciutat –inclús pot ser que no hi deixin de viure realment–, sinó que la facilitat per treballar i gaudir del lleure a distància alimenta un ús molt fluid entre la ciutat i el municipi petit de la segona residència.

Decisions incentivades per l'encariment dels serveis bàsics a les grans ciutats: un recent estudi de l'IERMB demostrava que el cost de la vida a Barcelona és un 13,3% més car que a Catalunya i 20% més car que a Espanya. Si tenim en compte el cost de la vida Barcelona, passa del segon al quart lloc d'Espanya en renda disponible per càpita amb dades de 2017<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> [https://www.ine.es/covid/covid\\_movilidad.htm](https://www.ine.es/covid/covid_movilidad.htm)

<sup>3</sup> <https://iermb.uab.cat/ca/workinpapers/el-coste-de-la-vida-en-las-comunidades-autonomas-areas-urbanas-y-ciudades-de-espana/>

## Algunes referències. Context internacional

---

Aquestes tendències no són úniques de Barcelona i així altres ciutats espanyoles, europees i dels Estats Units estan registrant canvis en les decisions residencials. A Itàlia, una ciutat rica com Milà perd 12.000 habitants; mentre, al sud hi ha indicis d'increment de població. Una tendència incipient que podria implicar un futur reequilibri de població entre el nord i el sud.

L'estudi d'Arjun Ramani, Nicholas Bloom (Universitat d'Stanford) de 28-01-2021<sup>4</sup>, amb dades de telèfons mòbils mostra una emigració substancial des de l'inici de la pandèmia a les ciutats de Nova York, Chicago, San Francisco o Washington DC. Els autors analitzen com aquesta emigració està afectant també la demanda i els preus dels lloguers: al 10% dels codis postals més importants en termes de densitat de població els lloguers van caure més del 10%.

El passat mes de febrer, The New York Times<sup>5</sup>, es feia ressò de l'estudi "Estimating the UK population during the pandemic", 14-1-2021 de l'Economic Statistics Centre of Excellence<sup>6</sup>, on estima que quasi 700.000 persones van marxar de Londres el darrer any, la majoria treballadors nascuts a l'estranger (xifres que poden estar també afectades pel Brexit). Així com d'una enquesta de la firma d'enginyeria britànica (Arup) on el 41% dels londinencs hauria marxat de la ciutat en algun moment de la pandèmia. Un percentatge més alt dels obtinguts per Madrid, Milà i Berlin (al voltant del 10% o de París 20%). Una altra estimació dels canvis de població causats per la COVID-19 és la realitzada per Mymove<sup>7</sup> (febrer 2021), mitjançant l'anàlisi de canvis d'adreça del servei postal dels Estats Units. Segons l'estudi, gairebé 16 milions de persones van sol·licitar canvi d'adreça postal durant el 2020 (4% més que al 2019), un 27% de febrer a juliol, amb pics de sol·licituds al març i a l'abril. Això podria significar que al començament de la pandèmia, quan les grans àrees urbanes (com la de Nueva York) es van veure fortament afectades, els residents es van reubicar durant un període de temps determinat per passar una quarantena amb la família o escapar a àrees menys densament poblades. Segons les dades del servei postal, les pèrdues netes de

---

<sup>4</sup> <https://voxeu.org/article/doughnut-effect-covid-19-cities>

<sup>5</sup> <https://www.nytimes.com/2021/02/11/world/europe/workers-europe-cities-pandemic.html>

<sup>6</sup> <https://www.escoe.ac.uk/estimating-the-uk-population-during-the-pandemic/>

<sup>7</sup> <https://www.mymove.com/moving/covid-19/coronavirus-moving-trends/>

població més grans es van produir a Manhattan, Brooklyn, Chicago i San Francisco. Nova York (primer gran focus de contagi del país), va ser la ciutat que més població va perdre, més de 110.000 residents van marxar entre febrer i juliol de 2020, un creixement quasi cinc vegades superior als que van sortir de Manhattan durant el 2019. Aquestes grans ciutats, són a més ciutats amb un cost de la vida molt elevat, un factor que pot haver contribuït als canvis de població. Un estudi de Pew Reseach<sup>8</sup>, fet al juny de 2020, apuntava que un de cada 10 joves entre 18-29 anys va canviar de lloc de residència degut al coronavirus, afectats per tancaments dels seus campus universitaris, pèrdua de treball o també teletreball que fa menys necessari viure en una ciutat on el cost de l'habitatge és alts.

Tanmateix, **determinar els moviments poblacionals és complicat ja que no és fàcil trobar informació sobre registres de població** (i menys en temps real) i sovint s'estimen a través d'alguns indicadors indirectes que intenten captar aquests canvis, sense que sigui possible una comparació homogènia entre diferents ciutats i països.

### **Impacte del teletreball en les noves tendències urbanes**

---

La previsible tendència a l'alça del teletreball pot tenir implicacions en la mobilitat urbana i en el mercat immobiliari residencial. La decisió de comprar un habitatge a la vora de la feina per minimitzar el temps que destinen als desplaçaments pot variar si la necessitat d'assistir de forma presencial a la feina es limita a uns pocs dies a la setmana.

El **potencial de teletreball és superior a les grans ciutats i també entre els treballadors més qualificats** segons un estudi de CaixaBank Reseach<sup>9</sup>, que estima que el 39% dels treballadors que resideixen a grans ciutats podrien teletreballar, en relació amb el 30% i amb el 23% dels treballadors que viuen a les zones urbanes intermèdies i a les zones rurals, respectivament.

---

<sup>8</sup> <https://www.pewresearch.org/fact-tank/2020/07/06/about-a-fifth-of-u-s-adults-moved-due-to-covid-19-or-know-someone-who-did/>

<sup>9</sup> Com modificarà el teletreball la mobilitat urbana i les decisions residencials. Informe mensual, setembre 2020. CaixaBank Research

Les grans ciutats presenten un major potencial de teletreball perquè concentren un percentatge molt elevat de feines d'«oficina», amb un potencial de teletreball alt en comparació amb els treballs en fàbriques o al camp, més comuns en zones urbanes intermèdies o rurals. Igualment, les tendències observades arreu indiquen que les zones urbanes amb alta concentració de treballadors qualificats del sector tecnològic presenten majors fluxos migratoris cap a àrees perifèriques.

El mateix estudi estima que entre els treballadors joves (25-39 anys, la franja d'edat en què se sol formar una llar), el potencial de teletreball és similar al del conjunt de la població, però els treballadors joves amb educació superior tenen un potencial de teletreball molt elevat (del 54%), en relació amb el 17% dels treballadors joves amb educació secundària o amb el 10% dels treballadors joves amb un nivell educatiu més baix.

Així mateix, el potencial de teletreball dels treballadors amb educació superior és molt més alt a les grans ciutats que a les zones rurals. En concret, a les grans ciutats, el potencial de teletreball dels joves universitaris se situa en el 58%, en relació amb el 43% de les zones rurals, la qual cosa representa una diferència de 15 punts. El percentatge de treballadors joves amb educació superior és molt més elevat a la ciutat que al camp (el 56,9% i el 37,2%, respectivament). Per tant, és d'esperar que l'increment del teletreball tingui més incidència en les decisions dels joves universitaris que viuen a les ciutats.

### **Canvis provisionals o definitius? Cap a on evolucionaran les ciutats?**

---

Si el teletreball es fa més prevalent, es reduirà la freqüència amb què els treballadors es desplaçaran al lloc de treball. A curt termini aquests treballadors poder no canvien de lloc de residència però si hi hauria un impacte en termes de menor mobilitat.

A llarg termini sí que es pot decidir el canvi residencial que poden produir canvis en l'oferta d'habitatge residencial que s'haurà d'adaptar a noves preferències sobre localització i tipologia d'habitatges. Els plans d'urbanisme també s'hauran de revisar per acomodar més demanda residencial i de serveis públics i infraestructures.

Però les ciutats poden ser igualment atractives per viure, perquè al marge de la feina ofereixen una àmplia oferta comercial, cultural i d'oci. Oferta circumstancialment

minvada o aturada per la pandèmia, tot accentuant una pèrdua conjuntural d'atractiu de la ciutat que previsiblement no es perllongarà si milloren les condicions sanitàries. També, la formació especialitzada i universitària resideix bàsicament en els nodes urbans, fet que pot implicar un retorn d'alguns emigrants de rendes mitges i altes en un futur retorn de l'ensenyament 100% presencial. Les ciutats han estat i continuaran sent eixos de desenvolupament, gràcies a les notables sinergies que s'hi desenvolupen en relació amb la generació, la difusió i l'acumulació de coneixement. Per tant, és difícil que l'increment del teletreball arribi a revertir la tendència secular cap a un augment de la urbanització i de la densitat de població a les ciutats, però sí que podria contribuir a moderar-la.

D'altra banda, el teletreball podria donar lloc a canvis en l'oferta/demanda d'espais destinats a oficines així en els seus preus. El fet que moltes ciutats europees, Barcelona entre elles, tingui barris especialitzats en aquest sector podria tenir un impacte en la dinàmica que fins ara tenien aquests espais de les ciutats. Les empreses veuen en el teletreball una oportunitat de reduir costos. Segons un informe del Credit Suisse<sup>10</sup>, les pèrdues d'ingressos per lloguer d'espais d'oficines han sigut limitades fins el moment però les grans corporacions globals han identificat el potencial d'estalvi latent i estant buscant reduir la quantitat d'espai que ocupen. Les inversions en propietats comercials han caigut un 44% a tota Europa entre març i finals de maig, setons el BNP Paribas Real Estate, amb un descens notable a Irlanda (-79%).

Aquesta tendència apunta a consolidar-se en el curt, mig termini. Una enquesta realitzada per l'Institut Ifo d'Alemanya mostra que el 54% de les empreses volen una major implantació de "l'oficina a casa" i el mateix Mark Zuckerberg ha declarat que espera que la meitat de la força laboral de la companyia treballi des de casa en la pròxima dècada.

---

<sup>10</sup> <https://www.credit-suisse.com/about-us-news/en/articles/media-releases/covid-19-impacts-on-commercial-property-202006.html>

Tal com apunta algun dels anteriors estudis esmentats, les ciutats es podrien beneficiar de preus immobiliaris més equilibrats entre diferents regions, fent que els preus al centre de les ciutats siguin més assequible i amb entorns de treball més agradables en comptes d'espais més costosos i només a l'abast de les persones amb més poder adquisitiu.

Els experts coincideixen que en aquest àmbit, la situació pandèmica accelera tendències que ja eren presents a les ciutats. Per a alguns, la crisi sanitària ha posat encara més en evidència els punts crítics de les ciutats com el canvi climàtic, les dificultats de mobilitat o l'encariment dels serveis bàsics, tot posant de relleu la necessitat de continuar amb el camí de transformació que ja havien iniciat algunes de les ciutats europees, com Milà, París (la ciutat dels 15 minuts) o Barcelona i que van en la direcció de fer les ciutats més humanes i tranquil·les. Així, moltes ciutats europees han aplicat modificacions urbanes, sobretot en relació a la mobilitat i la planificació, que en una situació normal haguessin comportat llargs terminis per a la seva implementació: ampliació de zones per a vianants, nous espais per a les bicicletes o tancaments estratègics a la circulació d'eixos comercials.