

OPINIA

**P**andemia trwa już niestety drugi rok. Pozytywną wiadomością jest jednak to, że każdy kolejny dzień przybliża nas do jej końca. Tym niemniej, przez cały czas jej trwania Covid-19 pozbawiał nas poczucia bezpieczeństwa praktycznie w każdym z jego wymiarów (zdrowotnym, materialnym, społecznym, psychologicznym). Pogłębił poczucie lęku i niepewności, ograniczył kontakty – uogólniając, znacznie obniżył jakość naszego życia. Dotyczy to szczególnie obszarów miejskich, w których mieszka ponad 60 proc. Polaków. Miasta są miejscami największej koncentracji ludzi. Są centrami gospodarczymi, społecznymi i kulturalnymi. Tylko siedem największych miast Polski – Warszawa, Poznań, Wrocław, Kraków, Łódź, metropolia Śląska i Trójmiasto – wypracowuje łącznie ponad 45 proc. polskiego PKB. To z kolei powoduje, że wielkie miasta rozwijają się najbardziej dynamicznie. Ale z tych samych powodów, dla których miasta stają się liderami rozwoju, są najbardziej doświadczane przez kryzys pandemiczny. Natężenie wykrytych zakażeń koronawirusem SARS-CoV-2 w dużych miastach jest najwyższe. Zatem to mieszkańcy miast ponoszą wysokie koszty kryzysu, są zmuszeni do ograniczania swoich aktywności w niemal każdym przejawie życia społecznego. Nasuwa się więc pytanie o przyszłość miast. Jak popandemiczna normalność może wpłynąć na kształt miast? Czy przyniesie nam koniec znanej dotychczas przestrzeni miejskiej? Jakże wywola skutki w przyszłych sposobach funkcjonowania miast? Zakładamy przecież, że pandemia minie, a kolejne tego typu zjawisko (określone przez Nassima Taleba mianem czarnego łabędzia) być może się pojawi, ale w dalszej, nieokreślonej perspektywie.

#### Będzie jak dawniej

Możemy założyć dwie postcovidowe ścieżki zmian. Pierwsza – realistyczna – że pandemia się skończy i wszystko wróci do poprzedniego stanu, czyli niewiele się zmieni. To znaczy, że procesy urbanizacyjne będą postępować nadal i liczba mieszkańców miast będzie wzrastać. Jednocześnie ruchem dośrodkowym do miast będą towarzyszyć w równym stopniu siły odśrodkowe – suburbanizacja. Tzn. coraz więcej ludzi będzie uciekało z miast, wydłubając śródmieścia, by zamieszkać na przedmieściach.

O ile z indywidualnego punktu widzenia zjawisko to każdy będzie oceniał pozytywnie (własny domek, własny kawałek trawnika i większa prywatna przestrzeń), o tyle ocena ogólnospołeczna procesów suburbanizacyjnych jest, przynajmniej w niektórych aspektach, negatywna. Procesy spontanicznego rozdławiania się miast (urban spraw) są kosztowne. Obszary, na których się to odbywa, powiększają się nadmiernie, w sposób niekiedy niekontrolowany. Według kalkulacji Polskiej Akademii Nauk koszt suburbanizacji to ponad 80 mld zł rocznie. To koszty poniesione na transport, dowożenie infrastruktury technicznej, wykup nieruchomości, odszkodowania, sporządzanie prognoz skutków finansowych itp. Wskazana kwota to ponad cztery razy więcej niż roczny budżet stolicy i około jedna piąta budżetu kraju. Warto się zastanowić, co można by z tymi pieniędzmi zrobić, jeśli mielibyśmy je wydać w miastach, a nie obsługując ucieczkę z nich.

Z pewnością nadal będą podejmowane działania na rzecz poprawy klimatu miejskiego (to z miast pochodzi 80 proc. emisji CO<sub>2</sub>), redukcji smogu, ograniczenia ruchu samochodowego, powiększania miejskich terenów zielonych,

# Czy nowa popandemiczna normalność zmieni nasze miasta?

WALDEMAR BUDNER, MARIAN GORYNIA

Potrzebujemy dobrze zaprojektowanych miast i przestrzeni, będących źródłem pozytywnych emocji i różnorodnych korzyści. To one są wyznacznikiem jakości naszego życia.



W czasie pandemii wielkiego znaczenia nabrały miejskie przestrzenie publiczne, szczególnie parki i tereny zielone

mięjskie spacerowych i rekreacji – choć być może nadal niewystarczające. Miasta będą odrabiać „covidowe straty” w gospodarce – ruszą wstrzymane kryzysem inwestycje miejskie, odżyją branże kulturalna, fitnessowa, turystyczna, gastronomiczna oraz hotelarstwo. Budżety miejskie będą powoli odbudowywane, ponieważ pandemia zmniejszyła wpływ z podatków miejskich. Agencja Fitch Ratings szacuje, że w 2021 r. dochody podatkowe miast pozostaną poniżej poziomu z 2019 r., a presja na wzrost zadłużenia wzrośnie. Z przyjętych przez Fitch założeń wynika, że wzrost dochodów operacyjnych (bez dochodów majątkowych) w latach 2020–2024 będzie średnio dwa razy mniejszy niż wzrost w latach 2015–2019.

Przestrzenie publiczne, uczelnie, restauracje, puby i miejsca kultury zapelniały się ludźmi i znów ożyją. Prawdopodobną odpowiedzią ze strony miast na wzrastającą liczbę ich użytkowników (mieszkańców, studentów, turystów, przedsiębiorców) będzie stale rozwijana koncepcja miasta inteligentnego (smart city). Większość z nas smart city kojarzy się głównie z technologiami informacyjno-telekomunikacyjnymi: miejskie aplikacje, bezprzewodowy internet, ładowarki w środkach transportu publicznego i w meblach miejskich – jednym słowem: cyfrowe miasto. Jednak inteligentne miasto to coś więcej – to także miasto, które wykorzystuje

nie tylko technologię, ale również wiedzę swoich mieszkańców. Zaczęły się pojawiać budżety partycypacyjne, panele obywatelskie, które stały się ważnym elementem zarządzania. Miasta też chętniej będą dzieliły się zebrnymi informacjami i zachęcały do tworzenia nowych rozwiązań opartych na otwartych bazach danych. Smart city w nowej wersji stanie się ważnym krokiem w stronę demokratyzacji podejmowania decyzji o przyszłości miast.

#### Zmiana podejścia – w stronę miasta społecznego?

Druga ścieżka – prawdopodobna – zmierza w kierunku zmian w podejściu do sposobów funkcjonowania miasta wywołanych pandemicznym doświadczeniem. Potencjalne konsekwencje nowego podejścia będzie można odnaleźć w różnych obszarach aktywności gospodarczej i społecznej miasta, m.in. w rynku nieruchomości biurowych i handlowo-usługowych czy przestrzeni publicznej.

Upowszechnienie się w okresie pandemii pracy zdalnej i utrzymywanie się tego trendu wiąże się ze zmniejszeniem liczby miejsc pracy świadczonych w biurach. To spowoduje spadek popytu na powierzchnie biurowe, co w konsekwencji wywoła zmiany cen (spadek lub przynajmniej zatrzymanie ich wzrostu) na rynku nieruchomości.

W efekcie spowoduje to zmniejszenie inwestycji w miejskie biurowce. Z kolei zaistniały wzrost preferencji e-handlu w stosunku do handlu tradycyjnego ujawnił, że zakupy przez internet stały się rozwiązaniem bardziej praktycznym i bezpieczniejszym od zakupów w sklepach zlokalizowanych w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych (galeriach). Ta forma handlu bardzo zyskała na popularności. Wydaje się więc mało prawdopodobne, że po pandemii tendencja ta zostanie odwrócona, a konsumenci odejdą od nabytych w czasie epidemii zachowań, tj. zakupów przez internet z dostawą do domu. W tej sytuacji należy oczekiwać zmniejszenia zapotrzebowania na duże centra handlowe, odejścia od monofunkcyjnych struktur zdominowanych przez handel na rzecz struktur wielofunkcyjnych obejmujących miejsca pracy i zamieszkania, ale również oferujących usługi, rekreację czy kulturę.

W kontekście potencjalnych zagrożeń epidemicznych strategicznego wręcz znaczenia nabrały miejskie przestrzenie publiczne, szczególnie parki i otwarte tereny zielone. Te ostatnie ujawniły swą egzystencjalną wręcz wartość. Dostępność do nich w odpowiedniej ilości powinna być zapewniona i rozwijana. Niewykluczone jest zatem pojawienie się tendencji do wytyczania nowych przestrzeni publicznych o „zielonym charakterze” (parków, ogrodów miejskich, quasi-minigródków działkowych, zielonych skwerów). Już obecnie jest sporo tego typu przykładów – tanich i prostych rozwiązań skupionych na człowieku, poprawiających jakość życia w miastach, a przy okazji klimat miejski. Sadzenie łąk kwietnych zamiast zwykłych trawników oraz pochłaniających dźwięk rozchodników na torach tramwajowych albo pozostawianie dużych połaci dzikiej przyrody to dobre i proste rozwiązania typu low-tech, a przy tym ekonomiczne.

Wydawało się przez dziesięciolecia, że jedyną alternatywą dla zieleni i spokoju jest wyjazd z miasta na przedmieścia. Okazuje się, że połączenie zieleni, ciszy i bezpieczeństwa w mieście jest możliwe, a do tego mieszkanie w bliskim zasięgu podstawowych usług, niekiedy blisko miejsca pracy. Dobrze funkcjonujące, przyjazne miasto to miasto krótkich odległości – 15-minutowe. To znaczy, że do ważnych miejsc można dotrzeć w kwadrans, poruszając się pieszo lub rowerem.

Koncepcja takich rozwiązań, tzw. miasta zwartego (compact city), powstała jako alternatywa dla rozpraszania zabudowy. Jej istotę poza wartością określa sąsiedztwo. Pomyślne sąsiedztwo, jak pisze znany szkocki architekt David Sim, pozwala nam się rozwijać i kwitnąć, żyć dłużej i cieszyć się pełnią życia oraz oszczędzać czas i pieniądze – zarówno prywatne, jak i te wspólne, pochodzące z podatków. Wspólnoty sąsiedzkie mogą stać się ważnym psychologicznym buforem dla ludzi w czasie kolejnych kryzysów, a pozytywne więzi sąsiedzkie wpływają przecież na nasze dobre samopoczucie.

Wydaje się, że możliwa jest także kombinacja, mieszanka rozwiązań zarysowanych w dwóch powyższych ścieżkach. Niewątpliwie potrzebujemy dobrze zaprojektowanych miast i przestrzeni, będących źródłem pozytywnych emocji i różnorodnych korzyści. One są bezdyskusyjnym wyznacznikiem jakości naszego życia. Jako mieszkańcy miast możemy i powinniśmy mieć wpływ na kształtowanie zmian w naszych miejscach zamieszkania. Trafnie rozwijanych ścieżek zweryfikuje przyszłość. Za austriackim filozofem Karlem Popperem wypada tylko przypomnieć: niezależnie od tego, że nie znamy przyszłości, przyszłość nie jest określona. Przyszłość jest otwarta: obywatelnie otwarta.

Prof. Marian Gorynia jest przewodniczącym Rady Naukowej Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego

dr hab. Waldemar Budner jest profesorem nadzwyczajnym w Katedrze Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej UEP