

Koronavírus: Nyertes kisvárosok, vesztes városközpontok

2020. november, Szepesi Balázs

Amikor a járványnak vége lesz, máshogy fogunk majd vásárolni, szórakozni, dolgozni, közlekedni. Hogyan fogja ez átalakítani városainkat? Hova költözünk majd szívesebben, miben változnak meg a települések?

A városok szervezését régóta a [katasztrófákra adott válaszok alakítják](#). Tűzvészek, földrengések, járványok, viharok zúzták szét a korábbi működési rendjét. A tüzek hatására váltotta fel a kő (vagy a vas) a fát, a betegségek miatt épültek ki a víz- és szennyvízhálózatok. A Londonban egyre jobban terjedő kolera okait feltáró 1842-es jelentés hatására került a várostervezés fókuszába a higiénia. Egy szokatlanul nagy 1888-as hóvihár következtében indult el a New Yorki metró fejlesztése.

A katasztrófák után a legtöbb város újjáépült. Persze nem mindegyik - csak elszánt történészek ismerik azokat a helyeket, ahol nem sikerült választ adni a válsághelyzetekre.

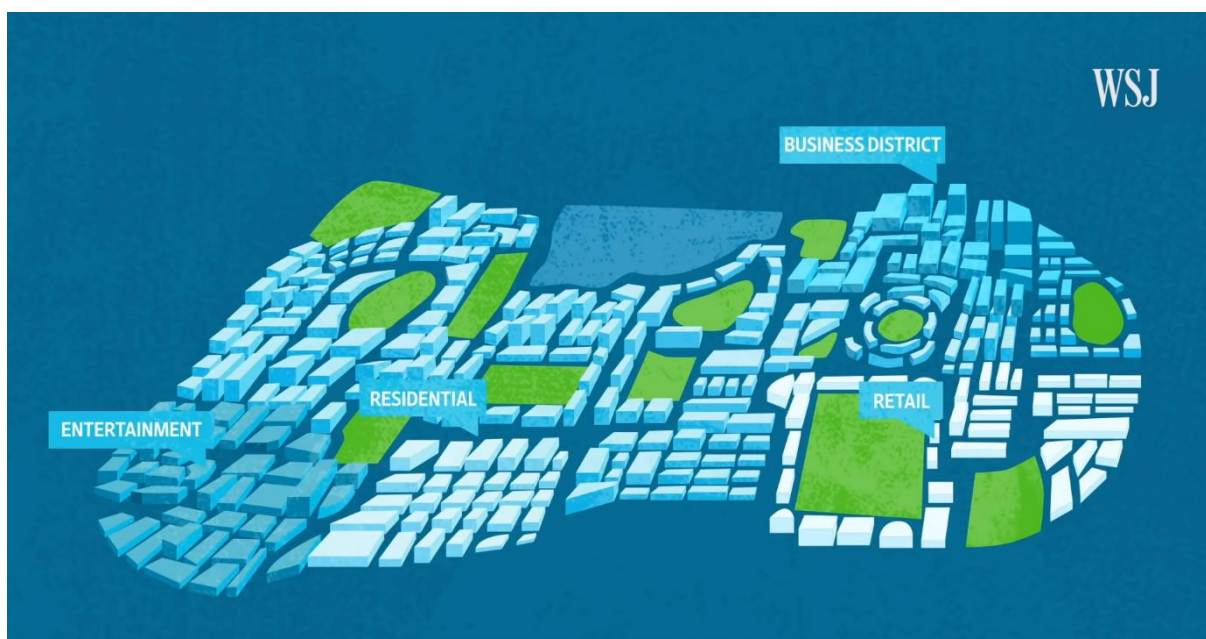
Hogyan lesz ez a koronavírus után? Egyelőre csak spekulálni tudunk. Nem tudjuk, meddig tart a járvány, lesz-e végleges és megnyugtató megoldás. Nem tudjuk, megint van száz évünk a következő hasonló vírusig vagy nincs. Az azonban valószínűnek tűnik, hogy be fogunk rendezkedni a hasonló járványok sikeres kezelésére, a virtuális világ előretör, az otthon, az egészség felértékelődik.



Az üres Váci utca 2020 márciusában – forrás: nationalreview.com

Kisvárosi reneszánsz

A 15 perces város a jövő lakóhelye, ahol a boltok, az iskola, a park negyed órán belül gyalog elérhető – legalább is [a Wall Street Journal videója szerint](#). Úgy tűnik, mintha a magyar kisvárost találták volna fel, persze teleszórva egy csomó kutyúvel. Nincs tömeg, veszély esetén elkerülhető a személyes találkozás. Még zöld a környezet és már kényelmesen lehet vásárolni, ügyet intézni. Elég olcsó az ingatlan, hogy elférjen a lakásban egy dolgozószoba is. Az ingázáson megspórolt idő elég, hogy az ember hetente egyszer elguruljon a nagyvárosbeli cégközpontba találkozni főnökével, munkatársaival.



A jövő városa – forrás: Wall Street Journal

A kisvárosokat nagyrészt elkerülik a koronavírus generálta nagyvárosi problémák. Átböngészve az erről szóló vitákat (például a [Foreign Affairs körkérdésének](#) válaszait vagy a [CitiesToBe írásait](#)) összeírható a lista, milyen problémákkal kell majd a nagyvárosoknak megküzdeniük a járvány után:

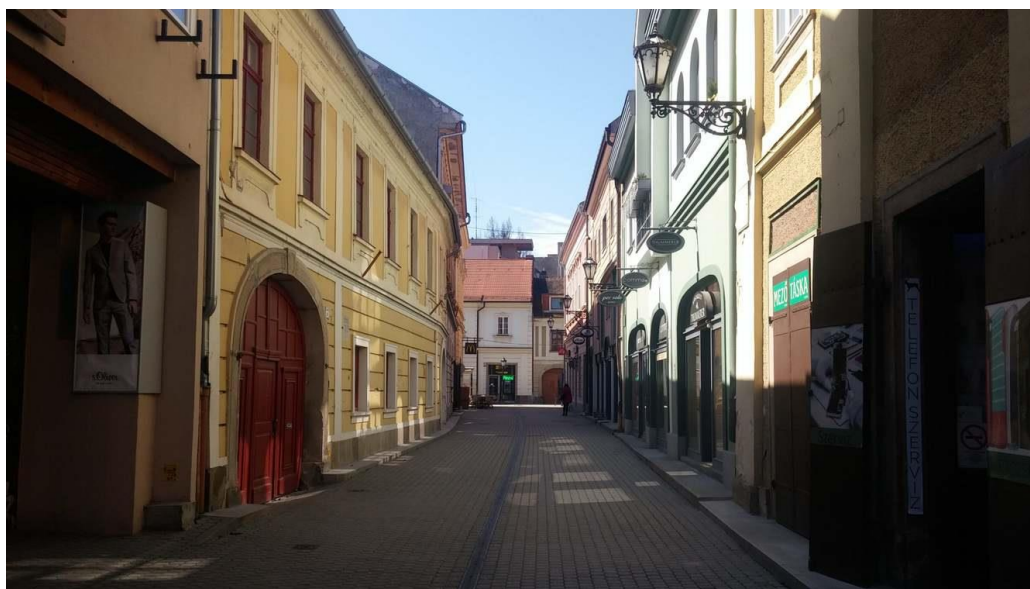
- Olyan tömegközlekedésre van szükség, ami biztosítja a nyugodt és fertőzésmentes utazást, vonzó a jobban keresők számára is.
- Új konfliktusokat generálnak a járványból következő társadalmi törésvonalak. Egyrészt sok ember elveszítheti a munkáját, aki korábban a személyes szolgáltatások területén vagy a kereskedelemben dolgozott. Másrészt, szétválnak a kontaktusmentes burokokban élők és az azon kívülre szoruló világ. Ezt szimbolizálja a [szingapúri munkásszállásokon](#) kialakult járványgóccok története.
- A turizmus, a szórakozás visszaszorulása, a személyes üzleti találkozók ritkábbá válása komoly jövedelemkiesést jelent. Munkahelyek ezrei tűnhetnek el, városrészek válnak üressé, eshetnek az ingatlanárak, cégek sora mehet csődbe visszafizetetlen hiteleket hagyva a bankokra...

Persze a nagyváros fel fog támadni. De ehhez sok fájdalmas bukásra, rengeteg pénzre van szükség – mind a magánszektorban mind az állami szolgáltatások területén.

Az Összkép a magyar társadalom és gazdaság működéséről szóló elemzések magazinja. [Iratkozz fel hírlevelünkre](#), [kövess minket](#), ha szeretnéd mélyebben megérteni, hogyan működik Magyarország.

Az idősek, a gyerekesek addig is valószínű szívesebben költöznek élhető kisvárosokba. Emellett egyre több cég ébredhet rá, hogy megéri egyes részlegeit vidékre telepíteni vagy érdemes a vidékre költözést elfogadni, bátorítani a részleges távmunka különböző formáival.

Csak akkor válik a kisvárosba költözés tömegessé, ha a kisvárosok képesek lesznek a nagyvárosban megszokott minőségű oktatást, egészségügyet, kereskedelmi választékot kínálni a betelepülőknek. Ez azonban viszonylag könnyen megoldható. Egyrészt a tanárok, orvosok számára is vonzóbb lehet egy kényelmes és biztonságos kisváros. Másrészt az e-kereskedelem előretörésével a kisvárosokban sem lesz érdemben kisebb a választék, mint a nagyobb helyeken – legfeljebb eleinte napokkal, aztán már csak órákkal többet kell várni, míg megjön az áru. Valószínű, több vidéki cég- és városvezető, ingatlanfejlesztő arra használja a karantén adta idejét, hogy összerakja a nagyvárosból kiábránduló embereket a kisebb városokba csábító csomagjait.



Eger üres városközpontja – forrás: heol.hu

Egy probléma azonban minden várost érint – kicsit és nagyot egyaránt. A városközpontok szerepköre valószínűleg markánsan átalakul.

- Másrészt a járvány után ott lesz a bizonytalanság: mikor jön a következő? Mennyi pénz, energiát érdemes beleölni az újrakezésbe? Ezt a kérdést nem csak a vállalkozók teszik majd fel, hanem az őket finanszírozó bankok is.
- Harmadrészt nem lehet ugyanazt újrakezdeni. Ennek egyik fele, hogy a növekvő egészségügyi óvatosságnak megfelelő működést kialakítani: messzebb vagy boxokba rakni az asztalokat, minden kuncsaft után fertőtleníteni a próbaüléseket stb. A másik fele, hogy a járvány legalább egy éve alatt megváltozott szokásokhoz, konkurenciához alkalmazkodni kell: a vevők növekvő információigényéhez, házhozszállítási elvárásaihoz, a növekvő bevételükből egyre több fejlesztést megvalósító internetes kereskedők újításaihoz. És mindez pénzbe kerül.



Fertőtlenítik a budapesti villamosokat – Forrás: bkk.hu

Ezekhez a trendekhez kell a vállalkozóknak igazodniuk:

- A vásárlás, az étteremlátogatás átalakul. A képernyő veszi át a hatalmat, az otthoni fogyasztás kiszolgálása lesz a cél. Lesznek kultikus helyek, drága szellős és higiénikus üzletek, vendéglők, de kevesebb mint most. Lényegében felgyorsul [a korábbi cikkünkben bemutatott](#) folyamat, ami a fogyasztást ugyanúgy a nappaliba helyezi át, mint ahogy az óriástévék a családi kanapékhöz költöztették a mozizást.
- A túlélésért egyedül nehezen küzdő kis cégekhez képest megnő a finanszírozási háttér, az e-kereskedelemmel összehangolt működést, a megfelelő marketinget és biztonsági garanciát nyújtó láncok szerepe. A városszéli bevásárlóközpontok mellé épített üzletsorok logikája erősödik.
- A városok szétlapulnak. A biciklivel, gyalog megközelíthető alközpontok felértékelődnek - lényegében kisvárosok, falvak hálózatává válik újra sok nagyobb település.

Sok üzlet nem nyílik újra. Aztán majd új vállalkozók új helyeket indítanak a megüresedő ingatlanokban. Amelyik város képes kreatív és támogató környezettel vonzóvá tenni a számukra a megüresedő belvárost, az kényelmesebb és biztonságosabb lesz, mint volt. Ahol ez nem sikerül, ott a kihelyezett rendőrőrs a valószínűbb új beköltöző.

Újra ki kell találni, mi legyen a belvárosok szerepe.

Van egy terület, amely valószínűleg nagyon gyorsan túlteszi magát a járványon. A bezártságot elfogadni nem tudó, az együttléteket hevesen igénylő fiatalok és az ő szórakozásukat szervező helyek olyan gyorsan fognak újra megjelenni a városban, ahogy csak lehet. Az ő energiáik valószínű fontos szerepet játszanak majd a belvárosok megújításában.

Sok ötlet van a levegőben amellet, hogy kapjanak helyet a művészek és a fiatalok:

- Kedvező fekvésük miatt raktárközpontokká, csomagátvételi pontokká válhatnak az egykori belvárosi üzletek.
- Jönnek majd az ipari loftlakások belvárosi utódai.
- Kevesebb, a távolságtartást biztosítani tudó étterem, üzlet nyílik majd az olcsóbb ingatlanokban.
- Távdolgozók internetet, kávé és nyugodt helyet igénylő munkaadómásai nyílnak majd az egykori üzletek helyén.
- Most lehet bontani és helyet adni a parkoknak.
- A kevésbé használt belvárosokból könnyebb kiszorítani az autókat, és átengedni a helyet a gyalogosoknak, a bicikliseknek.

A vállalkozóknak, a várostervezőknek, a vállalkozásokat finanszírozó bankoknak mind érdemes alapjaiban átgondolni, hogyan tehető biztonságos és vonzó helyé egy belváros. Ha sikerül az újratervezés, étellel, fiatalokkal teli zöld területek lesznek, ahol sokféle ember sokféle dolgot intézi. Ha nem, a városközpont elvesztheti centrális jellegét. Vagy beolvad a város lakónegyedeinek szövetébe, rosszabb esetben zűrös, konfliktusokkal és veszélyekkel teli negyedé válik.

Persze valószínű, előbb-utóbb a kedvező elhelyezkedés megteszi a hatását. A leeső ingatlanárak vonzzák majd a fejlesztéseket, a városok gazdasági ereje újraéleszti a központot. Az a kérdés, hogy mindehhez mennyi időre van szükség, mennyire fullasztja le egy város fejlődését központjának helykeresése. Amelyik városban hamar sikerül kitalálni a belváros járvány utáni szerepét és működési kereteit, az hamarabb és kisebb költséggel kerül ki az alkalmazkodási időszakból, élhetőbb és gazdagabb környezetet kínálhat lakóinak.



Pécs belvárosa a tavaszi karantén idején – forrás: bahir.hu

Korábbi sorozatunkat a magyar városok főtereiről [ide kattintva érheted el.](#)

Mi van, ha jön a tökéletes vakcina?

Valóban eljön a kisvárosok reneszánsza? Valóban válságba jutnak a nagyvárosok? Tényleg gyökeresen át kell gondolni a városközpontok működését? Nem biztos... Lehet, hogy minden visszatér a régi kerékvágásba – ez akkor lesz így, ha elkészül a tökéletes oltás és egy év múlva már csak agyunk valamelyik távoli zugába dugja a járvány emlékét a jótékony emlékezet. Ha nehezebben szabadulunk a koronavírustól, ha a hasonló csapások kockázata velünk marad, át kell majd rendeznünk az életünket. A járvány sikeres legyőzése esetén is felgyorsulhatnak a változások. Az egészség felértékelődése, a digitális világ kiteljesedése ebben az esetben is velünk marad - a kisvárosok reneszánszával, a városközpontok átalakulásával ebben az esetben is érdemes számolni.

Így vagy úgy, de a vírustól tanultak alapján át fogjuk alakítani városainkat, amikor majd véget ér a karantén.