

ZNACZENIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI



dr Sławomir Palicki

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Ekonomiki Przestrzennej
i Środowiskowej

Miejska przestrzeń publiczna zyskuje na znaczeniu, a współczesne kierunki przemian oraz dbałość o jej jakość wskazują, iż traktowana jest nierzadko jako jedna z kluczowych zmiennych w odnowie urbanistycznej. Budowa czy modernizacja przestrzeni publicznej nie pozostaje bez znaczenia dla rynku nieruchomości – siły popytu i podaży rozumieją, że wysoka ocena społeczno-gospodarcza takiej przestrzeni zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gruntów i budynków znajdujących się w polu jej oddziaływania. Trafna interpretacja funkcji, rangi i znaczenia przestrzeni publicznej w określonej lokalizacji może stanowić dobrą odpowiedź, jakie mogłyby być preferowane kierunki zainwestowania nieruchomości oraz gdzie poszukiwać możliwości optymalnego ich wykorzystania.

1. Wprowadzenie

Przeźren publiczna jest w mieście tym rodzajem specyficznego medium, które otacza nas na zasadzie swoistej wszechobecności, jest dopełnieniem do całości, jest wszystkim, co nie wydaje się być *stricte* prywatne. Zatem, cały rynek nieruchomości, jeśli pozostaje niejako „zawieszony” w tej przestrzeni, winien ją rozumieć, świadomie z nią obcować i współgrać. O ile nieruchomość próbuje się z niej celowo i wbrew obyczajowi – w drodze łamania ładu przestrzennego, rwania ciągłości struktury miejskiej, niedopasowania i manifestowania inności - wydostać, nie pozostaje to bez wpływu na jej wartość. Oderwanie się bowiem poszczególnych składników od tego lepiszcza, od tego języka czasoprzestrzennego, który pozwala dekodować rynek, przede wszystkim tu i teraz, ale także dynamicznie, ewolucyjnie, czytać, rozumieć go i kształtować, zwykle niesie dla nieruchomości więcej komplikacji niż zysków. Przestrzeń publiczna jawi się jako element, który sam w sobie rynkiem wprawdzie nie jest, ale przemożnie go determinuje.

Celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na doniosłą rolę przestrzeni publicznej w kreowaniu świadomości i atrakcyjności rynku nieruchomości, na jej interakcyjność wobec samego rynku nieruchomości i, wreszcie, na konieczność uwzględniania charakteru oraz jakości towarzyszącej nieruchomościom przestrzeni publicznej podczas określania ich potencjału inwestycyjnego czy wprost – wartości rynkowej.

2. Przestrzeń publiczna także dla rynku nieruchomości

Przeźren publiczna potrafi przyciągać uwagę, zainteresować, wabić. Nierzadko jednak męczy, przepelnia lękiem, nudzi, zniechęca. Generuje rozmaite skojarzenia, odczucia, wpływa na interpretowanie rynku nieruchomości jako atrakcyjnego bądź zupełnie odmiennie – niegodnego uwagi.

Współczesne procesy przemian miejskich, w tym rewitalizacja, coraz poważniej traktują problematykę projektowania, budowy i zarządzania przestrzenią publiczną. Wysoki priorytet wynika z postrzegania owej przestrzeni jako unikalnego kompleksu cech, znaczeń, walorów i potencjału, umożliwiających zdrowy i ukierunkowany rozwój urbanistyczny, ale także społeczno-gospodarczy. Powszechne na świecie – i coraz bardziej popularne w Polsce – nadawanie przestrzeni publicznej funkcji wiodącej osi wydarzeń rozwojowych, traktowanie jako dobra szczególnego, o strategicznym znaczeniu, każe oswoić z tym pojęciem również rynek nieruchomości.

Niewątpliwie, określana współczesnie wartość rynkowa nieruchomości nie pozostaje nieczuła na atrybut „lokalizacji”, jakości „sąsiedztwa” czy „otoczenia”. Niemniej, na tym etapie rozważań autorowi nie chodzi o modyfikowanie metodyki wyceny, a raczej o dostrzeżenie znacznego wpływu przestrzeni publicz-

nej na tworzenie głębszej „świadomości” wartości nieruchomości. Przecież to właśnie zainteresowanie różnorodnych użytkowników owej przestrzeni wpływa jak katalizator, indukuje przemiany na rynku nieruchomości, zwłaszcza w segmentach komercyjnych. Nietuzinkowość, gwar, ruch i witalność takich obszarów wpływają pozytywnie na rynek nieruchomości, niejednokrotnie nadając mu wysokie tempo rozwoju (np. Stary Browar i Kupiec Poznański, spinając przestrzennie ul. Półwiejską w Poznaniu, dały bodziec do wykreowania ciekawej przestrzeni publicznej, czyniąc deptak żywotnym rynkowo terenem).

Przeźren publiczna warunkuje zdrowy rozwój funkcji miejskich i centrowych, niemniej poszczególne jej rodzaje w odmienny sposób wpływają na odbiór, zachowania i wykorzystanie przez użytkowników. Kluczowe w takim razie staje się świadome i trafne zarządzanie poszczególnymi typami przestrzeni publicznej oraz używanie wiedzy o jej wartościowaniu na potrzeby kontrolowania rozwoju rynku nieruchomości. Kreowanie przestrzeni publicznych nie pozostaje bez echa, jeśli chodzi o reakcje podmiotów inwestujących w nieruchomości – odczytywanie funkcji przestrzeni dostarcza argumenty za optymalizacją wykorzystania nieruchomości. Innymi słowy, wiedza ta jest niezbędna w procesie poszukiwania optymalnego kierunku wykorzystania czy zainwestowania nieruchomości w polu oddziaływania określonej przestrzeni publicznej.

3. Jaka może być przestrzeń publiczna?

Przestrzeń publiczną można najprościej oceniać, posługując się skalą nominalną typu tak/nie, prowadząc choćby do najprostszego pytania – czy daną przestrzeń można określić jako dobrą czy też nie? Takie prymitywne na pozór metakryterium jest agregatem spinającym kilka lub nawet kilkanaście kryteriów jednostkowych. Wypadkowa oceny jakości jest w istocie budowana na bazie wielu odcinkowych spostrzeżeń. Poniżej przedstawiono spreparowane autorsko, na potrzeby niniejszego artykułu, przykładowe klasyfikacje przestrzeni publicznej:

a) ze względu na poziom dostępności, w ujęciu:

- mentalnym: unikalna (wyjątkowa) – pospolita (powtarzalna, typowa);
- społecznym: elitarna – egalitarna (inkluzyjna – ekskluzywna);
- przynależności i zawłaszczania: czyjaś – niczyja;
- tożsamości: swojska (nasza) – wyobcowana (ich);
- znaczeniowym: symboliczna – uniwersalna;
- urbanistycznym: otwarta – zamknięta;
- komunikacyjnym i ekonomicznym: dostępna – niedostępna, bogata – uboga, użyteczna – bezużyteczna;
- bezpieczeństwa: przyjazna – wroga;

b) ze względu na poziom estetyzacji i wzbudzania uczuć:

- subtelna – ordynarna;
- radosna – przygnębiająca;
- atrakcyjna – nieatrakcyjna;
- nowoczesna – anachroniczna (prze starzała);
- uporządkowana – chaotyczna;
- cicha – hałaśliwa;
- ładna – brzydka;
- czysta – brudna;
- ciekawa – nudna;

c) ze względu na walory przestrzenne, symboliczne i kompozycyjne:

- harmonijna (uporządkowana) – chaotyczna;
- zaplanowana – przypadkowa;
- multifunkcyjna – monofunkcyjna;
- funkcjonalna – dysfunkcyjna;
- zróżnicowana – jednolita;
- lokalna – ponadlokalna;
- czytelna (wyrazista) – niezrozumiała;
- głęboka – płytka (znaczeniowo, symbolicznie);
- wysoka – niska;
- zwarta – rozproszona;
- dynamiczna – spokojna;
- kreatywna (twórcza) – odtwórcza (progresywność lub degresywność przestrzenna);
- ofensywna – defensywna etc.

Dopiero skrupulatna budowa możliwie pełnego wyobrażenia o konkretnej przestrzeni publicznej może być pomocna przy dalszej ocenie potencjalnych kierunków zagospodarowania nieruchomości znajdujących się w polu bezpośredniego jej oddziaływania.

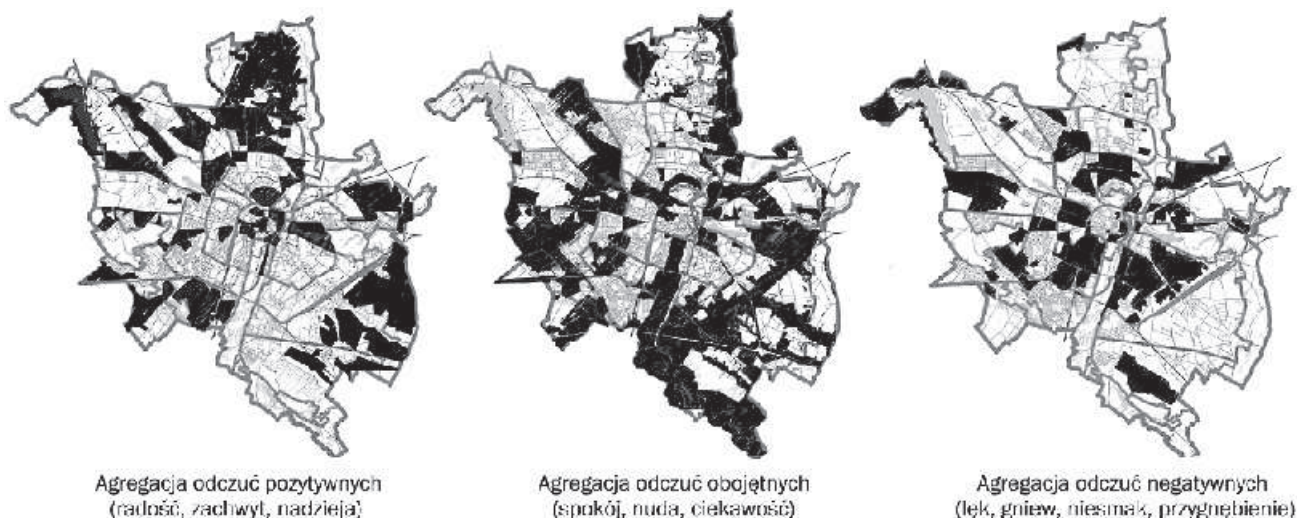
4. Percepcja i mapy wartości emocjonalnych w przestrzeni publicznej

W świetle wyżej zarysowanych sposobów postrzegania atrybutów przestrzeni publicznej, można się zastanowić, jakie są odczucia osób z niej korzystających, użytkujących ją [Bonenberg 2010]. W ten sposób tworzą się mapy wartości emocjonalnych przestrzeni. Do typowych emocji związanych z odbiorem fragmentu miasta można zaliczyć za W. Bonenbergiem: lęk, gniew, niesmak, wstręt, przygnębienie, poczucie przyjemności, radości, zachwyty, ekscytację, nadzieję, optymizm, ukojenie, nudę, ciekawość. Część z tych uczuć ma charakter zdecydowanie pozytywny (przyjemność, zachwyty, radość, ekscytacja), inne wyraźnie negatywne (lęk, gniew, wstręt, niesmak, przygnębienie), a niektóre przyjmują względnie neutralny charakter (ciekawość, nadzieja, nuda, ukojenie, optymizm).

Zagregowane wyniki przykładowych badań przestrzeni miasta Poznania [Bonenberg 2010] zaprezentowano na Rysunku 1.

Rysunek 1

Mapy percepcji przestrzeni publicznej Poznania wg typów odczuć (pozytywnych, obojętnych, negatywnych)



Źródło: Bonenberg 2010.

Właśnie z powodu odczuwania określonych typów emocji, wywołanych i kojarzonych z daną przestrzenią, mieszkańcy chcą się w niej znajdować albo z niej uciec. Pojawia się chęć powrotu, odwiedzania dobrze odbieranych tkanek miejskich, a unikanie – w sytuacji przestrzeni o negatywnej konotacji emocjonalnej. W konsekwencji przekłada się to na powodzenie lub dekonstrukcję na rynku nieruchomości, zlokalizowanych w polu oddziaływania danego rodzaju przestrzeni publicznej.

Oczywiście możliwe, a nawet wskazane będzie wdrażanie takiej polityki przestrzennej w miastach, aby świadomie doprowadzić do poprawy jakości przestrzeni strategicznie ważnych, idąc w ten sposób ku pewnej optymalizacji sytuacji położonych tam nieruchomości. W dalszym postępowaniu, można sobie wyobrazić świadomy wpływ na zmiany wartości przypisywanych poszczególnym rodzajom przestrzeni publicznej (np. w ramach formuły rewitalizacji)

i generowanie pożądanego zachowań społecznych (np. podwyższenie częstotliwości i dywersyfikacja kierunków wykorzystania przestrzeni). Tego rodzaju aktywność wymagałyby jednak uprzedniego, bardzo dobrego przygotowania merytorycznego w ramach sekwencyjnych faz badań przestrzeni publicznej [Matusiak M., Nowak M., Palicki S., Stachowiak K. 2010]:

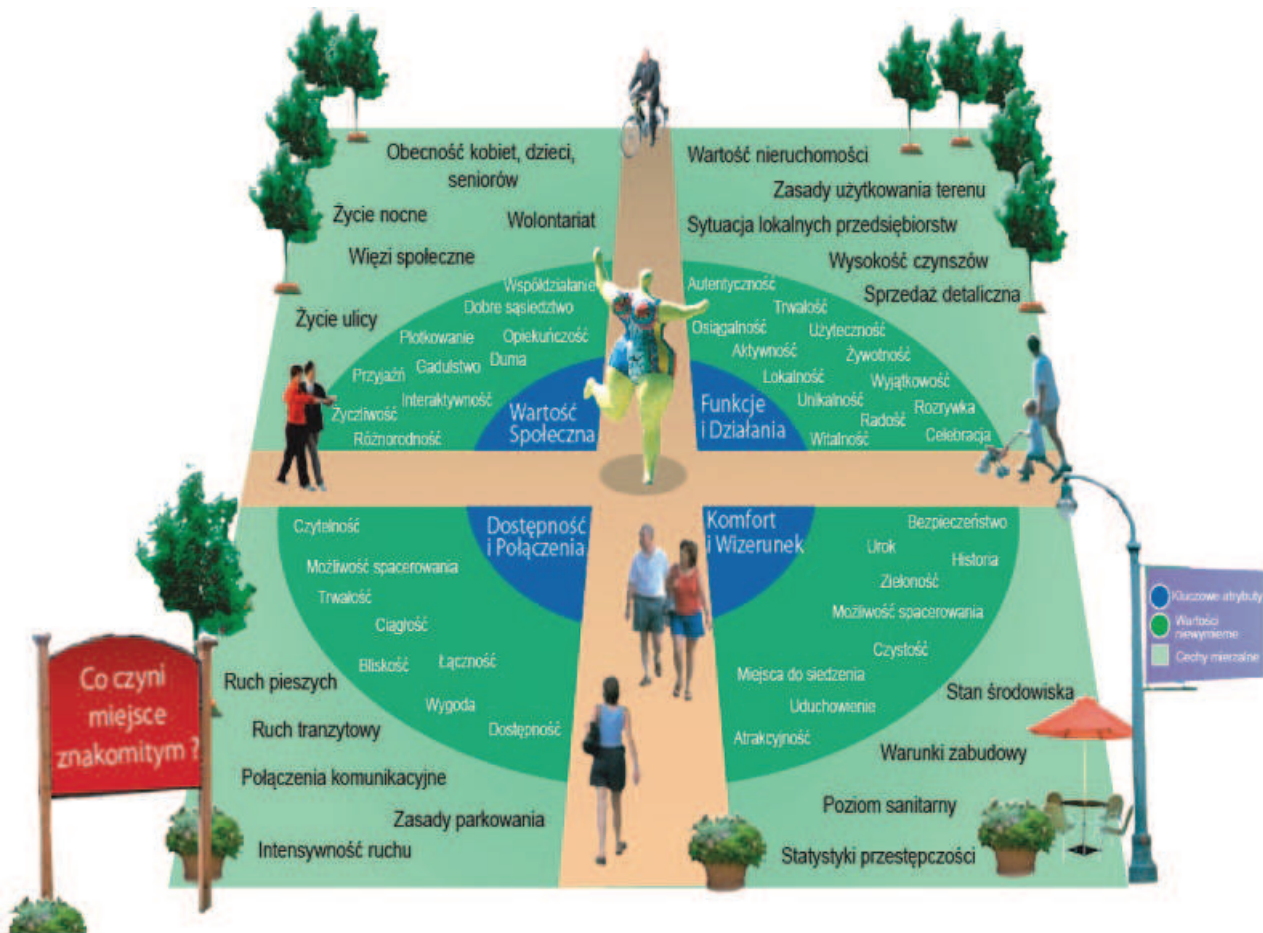
- rozpoznanie jaki typ przestrzeni publicznej wywołuje najczęściej określony rodzaj efektu;
- rozpoznanie postulatów co do finalnego kształtu spodziewanych efektów, które ma wywoływać przestrzeń publiczną;
- dostosowanie rodzajów przestrzeni publicznej do założonych efektów;
- budowa obrazu grup społecznych (beneficjentów kreowania / modernizacji przestrzeni publicznej);
- rozpoznanie preferencji i deklarowanego przez poszczególne grupy społeczne poziomu akceptacji wobec

różnych rodzajów przestrzeni publicznej w danym obszarze;

- rozpoznanie stopnia podobieństwa / zróżnicowania preferencji i akceptacji w zdiagnozowanych na danym obszarze grupach społecznych;
- przy budowie docelowego obrazu przestrzeni publicznej (czyli podczas określania składników, mieszanki komponentów i rodzajów przestrzeni publicznej) dodatkowo wzięcie pod uwagę preferencji i poziomu akceptacji poszczególnych czynników oraz poziomu zgody/konfliktu występującego w proponowanej sytuacji pomiędzy zdiagnozowanymi grupami społecznymi;
- interakcyjne i dyskusyjne dostosowywanie struktury/rodzajów przestrzeni publicznej, w zależności od stopnia priorytetowości celów: np. optymalizacji wpływu przestrzeni publicznej na rozwój rynku nieruchomości lub minimalizacji konfliktu społecznego.

Rysunek 2

Złożoność oceny przestrzeni publicznej



Źródło: Project for Public Spaces [za: Matusiak 2010].

5. Wartościowanie przestrzeni publicznej na rynku nieruchomości

Prezentowane powyżej postępowanie badawcze może w rezultacie doprowadzić do stworzenia modelu wartościowania przestrzeni publicznych, przez co wspomagałoby procesy zarządzania miastem i analizy rynku nieruchomości. Może to mieć dodatni wpływ na optymalizację wykorzystania potencjału inwestycyjnego nieruchomości.

Dobrze zaprojektowana przestrzeń publiczna pełni szereg istotnych funkcji – buduje ekonomiczną wartość przestrzeni, tworzy wizerunek miasta, wpływa na podwyższenie jakości życia, katalizuje procesy wzrastania społeczeństwa kreatywnego [Matusiak M., Nowak M., Palicki S., Stachowiak K. 2010]. Postulaty zachowania wysokiej jakości przestrzeni jako elementarnego warunku powodzenia rozwoju miast są często sygnalizowane w literaturze przedmiotu [Palicki 2009; Project for Public Spaces 2012].

W ramach badań *Project for Public Spaces* wskazano cztery typy cech niemierzalnych (metakryteriów oceny) przestrzeni publicznej: użytkowanie i działania, wygoda i wizerunek, dostępność i komunikacja, wzmacnianie relacji społecznych (zob. Rysunek 2). Dalej, próbując wskazać optymalne atrybuty przestrzeni publicznej w zakresie metakryterium „użytkowanie i działania”, zaproponowano następujące cechy: zabawna, aktywna, ożywiona, szczególnie, rzeczywista, użyteczna, zakorzeniona, zrównoważona. Do mierników kwantyfikujących te cechy, zaliczono m.in. wartość nieruchomości, poziom czynszów i wolumen sprzedaży detalicznej. W ramach pozostałych mierników nawiązujących do innych bloków cech niemierzalnych przestrzeni publicznej pojawiają

się np.: warunki budowlane, dane środowiskowe, dane o ruchu drogowym, użytkowanie transportu publicznego, użytkowanie przez pieszych, statystyki przestępczości, życie uliczne, użytkowanie wieczorami [Matusiak 2010].

Sugeruje to wyraźne nachylenie procesów zarządzania przestrzenią publiczną w kierunku świadomego lub podświadomego, ale z pewnością istotnego bodźcowania rynku nieruchomości. Walory użytkowe i estetyczne, a także bezpieczeństwo przestrzeni wpływają na postrzeganie atrakcyjności nieruchomości zlokalizowanych bezpośrednio w takiej przestrzeni lub w jej otoczeniu [The Value... 2004]. Wysoka jakość przestrzeni publicznej decyduje o natężeniu ruchu pieszego i kołowego w obszarze oddziaływania na określone fragmenty obszaru zurbanizowanego. Pogłębiona analiza profilu wykorzystania publicznego danej przestrzeni może się stać interesującym źródłem spostrzeżeń co do sposobu czy wręcz optymalnego kierunku wykorzystania nieruchomości – również o charakterze dochodowym. Powodzenie i popularność określonej przestrzeni publicznej zwykle indukują spontaniczne oraz zaplanowane wydatki w sferze handlu detalicznego (wiodące ulice handlowe dużych miast w Polsce), usług gastronomicznych i rozrywkowych, czy szerzej – usług wielkomiejskich. Tego rodzaju uwarunkowania mogą się przełożyć nawet na efekt uzyskiwania najwyższych na danym rynku lokalnym stawek czynszów z tytułu najmu powierzchni komercyjnych (*prime rents*). Warto wspomnieć o pozytywnych sprzężeniach zwrotnych, które mogą się pojawić jako wtórne wzmocnienie wysokiej i rosnącej jakości przestrzeni publicznej, współtworzone przez atrakcyjnie (w kontekście dostępności oraz dopasowania funkcjonalnego) wobec tej przestrzeni zlokalizowane nieruchomości.

6. Wnioski

Przestrzeń publiczna zlokalizowana w miastach wywołuje potrzebę skomplikowanego ich wartościowania. Poprzez liczne aspekty funkcjonowania (społeczny, rynkowy, symboliczny, urbanistyczny, architektoniczny, kulturowy, ekologiczny etc.) przejawiają się rozmaite walory, manifestujące się także rozumieniem „pozaekonomicznym”. Ich wartość nie powinna być zatem postrzegana wyłącznie przez pryzmat wartości prawa do nieruchomości.

Dobrze zaprojektowane i kreatywnie zarządzane przestrzenie publiczne warunkują powodzenie określonych fragmentów tkanki zurbanizowanej. Wywołują ruch, zainteresowanie, składają do interakcji społecznych, a co za tym idzie – także rynkowych. Katalizują rozwój miasta, pełnią wyjątkową rolę w strefie śródmiejskiej, wprowadzają doń siły życiowe, często w ramach procesów rewitalizacji obszarów miejskich.

Istnieje wyraźna potrzeba możliwie dokładnego zrozumienia i opisanie (w formie modelu) charakteru, kierunków i siły interakcji notowanych pomiędzy różnymi typami przestrzeni publicznej w miastach, a mechanizmami rozwoju rynków nieruchomości.

Efektywne zarządzanie przestrzeniami publicznymi powinno prowadzić do wskazywania zapotrzebowania na konkretne kierunki rozwoju otoczenia i zlokalizowanych w nim nieruchomości. Wydaje się, iż tego rodzaju ewolucja rynku może w dynamiczny sposób wskazywać na możliwości optymalizacji wykorzystania nieruchomości. Zjawiska takie wymagają pogłębienia badań.

Bibliografia

1. Bonenberg W. 2010. *Mapy emocjonalne jako metoda diagnozy przestrzeni publicznych – na przykładzie miasta Poznania*, [w:] „Architektura. Czasopismo techniczne”, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, zeszyt 5, rok 107.
2. *Jak przetworzyć miejsce? Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych*. 2009. Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Warszawa.
3. Matusiak M. 2010. *Przestrzeń publiczna jako czynnik konkurencyjności miast*. [w:] gaczek W.M.. 2010. *Prace z gospodarki przestrzennej. Zeszyty naukowe*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, 161: s. 51-69.
4. Matusiak M., Nowak M., Palicki S., Stachowiak K. 2010. *Wartość przestrzeni publicznych – ujęcie modelowe i zastosowanie w wybranych miastach. Opis projektu badawczego. Maszynopis*, Poznań (grant ministerialny - nr projektu 83165, kierownik – Monika Matusiak).
5. Palicki S. 2009. *Karta przestrzeni publicznej jako instrument kształtowania jakości przestrzeni miejskiej*. [w:] Żróbek S. 2009. *Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Olsztyn, vol. 17:3, s. 103-113.
6. *Project for Public Spaces*. 2012. Internet <http://www.pps.org/about/approach> [dostęp: 18.01.2012]
7. *The Value of Public Space*. 2004. CABE SPACE, London. Internet <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/publications/the-value-of-public-space> [dostęp: 18.01.2012]