

Aleksandra Jadach-Sepioło

Gentryfikacja miast

Problemy Rozwoju Miast 4/3, 66-79

2007

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

GENTRYFIKACJA MIAST*

Abstrakt. W artykule przedstawiono ewolucję pojęcia gentryfikacja w literaturze światowej, wskazano główne typy gentryfikacji. W związku z licznymi związkami gentryfikacji z innymi procesami odnowy miast, a w szczególności z rewitalizacją przestrzeni miejskiej, wskazano główne cechy wyróżniające gentryfikację spośród procesów odnowy miast oraz przedstawiono ją jako element strategii polityki miejskiej. W ostatniej części artykułu omówiono charakterystyczne cechy procesów gentryfikacji w miastach polskich.

Słowa kluczowe: gentryfikacja, procesy odnowy miast, miasta postsocjalistyczne

Wstęp

Gentryfikacja, rozumiana jako proces związany bardzo ściśle z rugowaniem uboższych warstw społecznych z ich dotychczasowych mieszkań i zasiedlaniem ich przez bogatą klasę średnią oraz wyższą, jest obciążona pewnym ładunkiem emocjonalnym. Przede wszystkim publicyści, dziennikarze i aktywiści społeczni podkreślają negatywną stronę gentryfikacji, powodując, że widziana jest ona jako prawdziwe „przekleństwo miast postindustrialnych”. Z drugiej strony naukowcy i politycy o poglądach konserwatywnych zwracają często uwagę na ogromne pozytywne znaczenie tego procesu w odnowie dzielnic mieszkalnych, które bez inwestycji dawno popadłyby w ruinę.

Podstawowym problemem, utrudniającym obu stronom obiektywne spojrzenie na istotę tego procesu, jest nawarstwienie się stereotypów powstałych w czasie pierwszych lat po zaobserwowaniu przez R. Glass zjawiska gentryfikacji w londyńskiej dzielnicy Islington⁶³. Od tego czasu zmienił się bardzo wyraźnie model społeczeństwa, coraz większą grupę społeczną (zwłaszcza w wielkich miastach) stanowią ludzie reprezentujący trzeci i czwarty sektor gospodarki. Czasem trudno więc jedynie na podstawie zmiany struktury zatrudnienia w konkretnych dzielnicach wnioskować o zmianach o charakterze gentryfikacyjnym, mimo że jeszcze w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku, gdy zmianom takim towarzyszyła widoczna poprawa stanu budynków mieszkalnych i zwiększenie kulturalnej aktywności na danym obszarze było to w dużym stopniu usprawiedliwione⁶⁴.

* Artykuł niniejszy powstał na bazie pracy doktorskiej pt. „Gentryfikacja jako proces odnowy miast”, przygotowanej pod kierunkiem prof. dr. hab. M. Bryxa.

⁶³ R. Glass, *London: aspects of change*, MacGibbon&Kee, London 1964

⁶⁴ *It is possible to see getrification as comprised of two key processes. First, the class-based colonisation of chaeper residential neighbourhoods and, secondly, a reinvestment in the physical housing stock [Atkinson R., Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification, „Urban Studies”, vol. 40, (12)2003, s. 2343-2344].*

W niniejszym artykule zostaną przedstawione główne typy i cechy gentryfikacji, polityczne koncepcje wykorzystania tego procesu do zbudowania stabilnej strategii odnowy miast, a także krótka ocena tego procesu w Polsce.

W literaturze polskiej zdecydowanie brakuje analiz procesu gentryfikacji. Lukę tę można tłumaczyć powszechnym przekonaniem o ścisłym powiązaniu gentryfikacji z wielkimi metropoliami krajów rozwiniętych (szczególnie często gentryfikacja badana była na przykładzie Londynu i Nowego Jorku)⁶⁵. Brakuje prac badawczych omawiających występowanie zmian gentryfikacyjnych w polskich miastach oraz ekonomiczne skutki tych procesów. Socjologiczne aspekty tworzenia się klasy metropolitalnej i postępującej tertiarizacji metropolii miast postsocjalistycznych budzą zainteresowanie badaczy⁶⁶. Częściowo wynika to z łatwiejszego dostępu do materiału empirycznego; dane można uzyskać z badań ankietowych i pogłębionego wywiadu, gdy tymczasem dostęp do danych ekonomicznych jest często utrudniony, zwłaszcza gdy w grę wchodzi bieżące inwestycje.

Gentryfikacja jako proces odnowy miast

Pierwszą definicję tego procesu sformułowała w 1964 r. R. Glass⁶⁷, włączając go tym samym na trwałe w nurt socjologii miasta. Glass opisała zaobserwowany proces jako stopniowe przejmowanie kolejnych fragmentów centrum Londynu przez przedstawicieli klasy średniej i przekształcanie podupadłych domów w luksusowe rezydencje.

Istotną cechą gentryfikacji, a więc w dosłownym tłumaczeniu uszlachcania, jest jednak nie tylko napływ dobrze sytuowanej ludności do dzielnic o gorszym standardzie, ale również wypieranie z nich ludności uboższej. Wydzwięk zaproponowanej przez R. Glass nazwy był jednoznacznie pejoratywny. Odwoływała się ona do XIX-wiecznego określenia *rural gentry* będącego pogardliwą nazwą angielskiej klasy pośredniej między arystokracją a chłopstwem⁶⁸. R. Glass obawiała się gentryfikacji jako swoistego wykluczenia śródmiejskich mieszkań z rynku dostępnego dla większości mieszkańców miasta⁶⁹. Wyszczególniła również główne cechy gentryfikacji:

- kompleksową poprawę stanu substancji mieszkaniowej na gentryfikowanym terenie,
- zmiany stosunków najmu-własności, najczęściej rozproszenie własności i wyeliminowanie najmu,
- wzrost cen gruntów i budynków,
- wymianę klasową, wysiedlenie uboższej ludności i napływ bogatszej klasy średniej.

Definicja zaproponowana przez R. Glass długo nie była kwestionowana, prowadzono badania nad zachodzącymi w poszczególnych miastach przemianami, jednak gromadzona

⁶⁵ Zob. T. Butler, G. Robson, Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: a comparison of three South London neighbourhoods, „Urban Studies”, vol. 38, 2001; Lees L., Bondi L., *De-gentrification and economic recession: the case of New York City*, „Urban Geography”, (16)1995; Lees L., *A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'*, „Progress in Human Geography”, vol. 24, (3)2000.

⁶⁶ Grzelak J., Zarycki T., *Spoleczna mapa Warszawy. Interdyscyplinarne studium metropolii warszawskiej*, Instytut Studiów Społecznych Uniwersytetu Warszawskiego, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2004

⁶⁷ R. Glass, *London...*, op. cit., s.18.

⁶⁸ Życie codzienne tej klasy społecznej pokazała w swoich powieściach Jane Austin.

⁶⁹ W pracy z 1973 r. R. Glass jednoznacznie wyraża swoją opinię, pisząc: „The real risk for Inner London is that it might well be gentrified with a vengeance, and be almost exclusively reserved for selected higher class strata” [R. Glass, *The mood of London*, 1973 [w:] R. Glass, *Cliche's of Urban Doom*, Blackwell, Oxford 1989, s. 423].

wiedza była w dużym stopniu wiedzą typu „how”, brakowało ogólnych prawidłowości mogących wyjaśnić przyczyny zjawiska. Aż do początku lat osiemdziesiątych XX w. podstawowe pytania badawcze w tym zakresie koncentrowały się wokół wskazania wyróżniających cech miejsc, w których odbywa się gentryfikacja, podmiotów jej dokonujących i przestrzennej rozległości zmian przez nią wywołanych. Dodatkowym obciążeniem procesu badawczego aż do końca lat osiemdziesiątych było silne przekonanie badaczy o korzystnym wpływie gentryfikacji na tkankę miejską, przy czym niekorzystne zjawiska społeczne traktowano w kategoriach zła koniecznego. Z tego okresu pochodzą najbardziej rozpowszechnione popularne definicje gentryfikacji. W opublikowanym w 1980 r. *Oxford American Dictionary* określa się proces gentryfikacji jako takie *przemieszczenie się rodzin z klasy średniej na pewne tereny miejskie, które powoduje wzrost wartości zajmowanych przez nie nieruchomości i ma dodatkowy efekt w postaci wypierania z tych terenów rodzin biedniejszych*⁷⁰. Z kolei w pochodzącym z 1982 r. *The American Heritage Dictionary* gentryfikacja jest opisywana jako *odnowienie zdewastowanej nieruchomości miejskiej, szczególnie w dzielnicach zamieszkałych przez klasę pracującą, przez średnie i wyższe klasy społeczne*⁷¹.

Powyższe definicje są istotne głównie ze względu na duże zaangażowanie osób prywatnych oraz prasy w walkę z postępującą gentryfikacją. Większość ludzi, którzy mieli kontakt z tym procesem, postrzegała go w kategoriach niezawinionego zła, mając jednocześnie za złe naukowcom pochlebne opinie na temat zmian na opuszczanych przez siebie terenach. Dopiero lata dziewięćdziesiąte i recesja na rynku nieruchomości osłabiła strach przed dalszym postępowaniem procesu, a jednocześnie badacze zaczęli zastanawiać się nad tym, czy fenomen gentryfikacji nie należy już do przeszłości, jednak koniec recesji rozwiął te wątpliwości.

Przede wszystkim po recesji z początku lat dziewięćdziesiątych, wraz z boorem gospodarczym spowodowanym rozwojem telekomunikacji i informatyki pojawiła się na rynku nieruchomości grupa konsumentów, którzy byli skłonni ponieść bardzo wysokie wydatki, aby zdobyć apartament w dzielnicach, w których w latach siedemdziesiątych lub na początku osiemdziesiątych nastąpił proces gentryfikacji, przez co zdążyły one zdobyć uznanie i prestiż. Zaczęli więc przejmować od gentryfikatorów pierwszej i drugiej fali (*early-stage and second-wave gentrifiers*) nieruchomości, podwyższając znacznie ceny na tych obszarach. Procesy te zaczęto określać mianem supergentryfikacji, regentryfikacji lub gentryfikacji trzeciej fali (*third-wave gentrification*)⁷².

W przypadku dzielnic, w których główną rolę w odkupie odgrywali finansiści, można mówić o procesie „finansyfikacji” (*financification*)⁷³. Przy czym badacze zaczynają już pod-

⁷⁰ *Movement of middle class families into urban areas causing property values to increase and having secondary effect of driving out poorer families* (*Oxford American Dictionary*, E. Ehrlich (ed.), Oxford University Press, New York 1980, s. 526).

⁷¹ *Restoration of deteriorated urban property especially in working-class neighborhoods by the middle and upper classes* (*The American Heritage Dictionary*, s. 317).

⁷² Hackworth J., Smith N., *The changing state of gentrification*, „Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie”, 92, 2001.

⁷³ Lees L., *A reappraisal of gentrification: towards a geography of gentrification*, „Progress in Human Geography”, vol. 24, (3)2000, s. 398.

kreślać fakt, że gentryfikacja w nowym wydaniu jest wyraźnym odzwierciedleniem zmian ekonomicznych i społecznych, że ewoluuje wraz z ewolucją systemu ekonomicznego⁷⁴.

Przykładem zjawiska z pogranicza dwóch omówionych powyżej koncepcji jest występowanie tzw. rodzinnych gentryfikatorów (*family gentrifiers*)⁷⁵. W odniesieniu do tej grupy funkcjonuje termin *yupps* (*young urban professional parents*). Są to gospodarstwa domowe, założone najczęściej przez przedstawicieli *yuppies*, którzy zdecydowali się na posiadanie dzieci, nie chcą jednak rezygnować ze swojego dotychczasowego stylu życia i wyprowadzać się na przedmieścia. Poza tym, w związku z aktywnością zawodową matki i powierzaniem opieki nad małymi dziećmi opiekunkom rodziny te odrzucają mieszkanie na przedmieściu ze względu na trudności komunikacyjne i odległość od centrów handlowych. Zmiana społeczna, jaka rozegrała się w ostatnich kilku dziesiątkach lat, spowodowała, że matki bardzo wcześnie po urodzeniu dziecka decydują się na podjęcie pracy, a rodziny, w których oboje rodzice pracują, mają dużo wyższy standard życia niż te, w których zarabia tylko jeden z rodziców. Rodziny takie nie są jednak najczęściej bardzo aktywnymi gentryfikatorami, wybierają bowiem miejsca, które już wcześniej zostały poddane wstępnej odnowie (nie muszą także kierować się niskimi kosztami zakupu) lub nowoczesne apartamenty zlokalizowane w gentryfikowanych dzielnicach centralnych⁷⁶.

Za początek procesu gentryfikacji uznano przenoszenie się na zagrożone degradacją tereny pewnej grupy osób o wysokim statusie społecznym i zdolności wpływania na mieszkaniowe gusta. Później wzrasta zainteresowanie tym obszarem także klasy średniej i deweloperów, następuje poprawa warunków mieszkaniowych i stopniowo zdegenerowane śródmieście może zostać przywrócone do normalnego stanu i rozwijać się. Dzięki zmianom społecznym i ekonomicznym możliwe było pojawienie się swoistych „miejskich pionierów” (*urban pioneers*)⁷⁷, którzy ryzykując swoje oszczędności i bezpieczeństwo są gotowi własnym wysiłkiem odnawiać atrakcyjne dla nich mieszkania.

Gentryfikację określa się przeważnie jako wykup lokali mieszkalnych w dzielnicach zdegradowanych w celu przekształcenia ich w luksusowe mieszkania i apartamenty dla gospodarstw domowych o wysokich dochodach. Najbardziej rozpowszechniona jest definicja gentryfikacji jako rehabilitacji budynków opuszczonych oraz zamieszkałych przez klasę pracującą i konsekwentne przeobrażanie ich wraz z najbliższym otoczeniem w dzielnicę zamieszkaną przez klasę średnią⁷⁸. Inna definicja mówi, że jest to przejaw społecznego i przestrzennego przejścia ze stadium industrialnego do postindustrialnego, opartego na przewadze trzeciego i czwartego sektora oraz trwałych zmian stylu życia i stosunku do obszarów śródmiejskich⁷⁹. Wyróżnia się cztery główne typy tego zjawiska. Pierwszy – gentryfikacja *sensu stricto* to inaczej tzw. yuppifikacja, czyli zmiana charakteru dzielnicy poprzez wyparcie

⁷⁴ Hackworth J., Smith N., *The changing...*, op. cit.

⁷⁵ Jest ono wynikiem zarówno zwiększonej feminizacji rynku pracy i dostępu kobiet do coraz lepszej edukacji i wysokich stanowisk, jak również powstania nowej klasy średniej.

⁷⁶ Karsten L., *Family gentrifiers: Challenging the city as the place simultaneously to build a career and raise children*, „Urban Studies”, Vol. 40, 2003, s. 2574-2576.

⁷⁷ R.A. Beauregard, *Chaos and complexity of gentrification*, [w:] *Gentrification of the City*, ed. Smith N., Williams P., Allen and Unwin, London 1986.

⁷⁸ *Gentrification of the City*, ed. Smith N., Williams P., Allen and Unwin, London 1986.

⁷⁹ Hamnett C., *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001*, „Urban Studies”, vol. 40, (12)2003.

z niej ludzi uboższych przez młodych finansistów i specjalistów w zakresie zaawansowanych technologii (najczęściej jeszcze bez własnych rodzin). Drugi – cząstkowa gentryfikacja (*marginal gentrification*) przez przedstawicieli klasy średniej, przede wszystkim inteligencji, raczej nie bardzo zamożnej, ale dbającej o kulturę. Trzeci typ to zwykła modernizacja (*upgrading*), zwłaszcza na obszarach o zabudowie zabytkowej, i zmiana najemców, najczęściej bezkonfliktowa, wraz z wymianą pokoleniową. Ostatni (*incumbent upgrading*) przynosi niewielką rotację ludności lub nie przynosi jej wcale, jest to bowiem modernizacja wykonywana przez długoterminowych najemców⁸⁰.

Proces gentryfikacji jest uznawany za charakterystyczny dla postindustrialnych metropolii krajów wysokorozwiniętych, dlatego też opracowania opisujące jego charakter w przypadku innych ośrodków miejskich należą do rzadkości. Jednak wraz z postępującą globalizacją, obecną również na rynku nieruchomości, oraz znacznymi zmianami gospodarczymi i społecznymi zachodzącymi w metropoliach postsocjalistycznych Europy Środkowej (w szczególności Pragi, Budapesztu i Warszawy) coraz bardziej widoczne stają się procesy rynkowe zmierzające do odnowy substancji miejskiej⁸¹. Mimo dominujących wśród zamożnych rodzin tendencji do przenoszenia się na tereny podmiejskie i pozostawiania obszarów centralnych uboższemu gospodarstwu domowemu⁸² obszary śródmiejskie zyskują coraz bardziej na znaczeniu. Ze względu na szczególne znaczenie kulturowe obszary śródmiejskie cieszą się największym zainteresowaniem wśród inwestorów, a więc podlegają najbardziej aktywnym zmianom.

Rynkowe procesy odnowy miast, w przeciwieństwie do tradycyjnej rządowej polityki rewitalizacyjnej, mają dzięki efektom katalitycznym dużo większą siłę oddziaływania na rynek nieruchomości, znacznie też szybciej widać ich efekty w postaci zwiększenia liczby lokali handlowo-usługowych, restauracji i klubów na terenach, na których zaobserwować można procesy gentryfikacyjne.

Gentryfikacja jako element strategii odnowy miast

Ze względu na to, że gentryfikacja była i jest szczegółowo badana przede wszystkim w dwóch krajach, Stanach Zjednoczonych oraz Wielkiej Brytanii, warto wyjaśnić na samym początku, że politycy obu krajów nieco odmiennie podchodzą do przedstawianego zagadnienia. Wynika to w głównej mierze ze zróżnicowanego systemu finansowania samorządów lokalnych w tych krajach. W Wielkiej Brytanii, gdzie około 75% budżetów lokalnych pochodzi z budżetu centralnego, nie jest tak ważna struktura ludności (i jej zarobki), w Stanach Zjednoczonych, gdzie jedynie do 13% budżetu gminy pochodzi od rządu, dużo większe znacze-

⁸⁰ Van Criekingen M., Decroly J.-M., *Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal*, „Urban Studies”, vol. 40, (12)2003.

⁸¹ Zob. Adair A., Berry J., McGreal S., Sýkora L., Ghanbari Parsa A., Redding B., *Globalization of Real Estate Markets in Central Europe*, „European Planning Studies”, vol. 7, (3) 1999; Coudroy de Lille L., *Przestrzeń rezydencjonalna miasta postsocjalistycznego – próba diagnozy i kierunki rozwoju na przykładzie Warszawy*, [w:] Jażdżewska I., *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany* (cz. II), XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001; Liszewski S., *Model przemian przestrzeni miejskiej miasta postsocjalistycznego*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto...*, op. cit.; Sýkora L., *Processes of Socio-spatial Differentiation in Post-communist Prague*, „Housing Studies”, vol. 14, (5)1999.

⁸² Zob. Lorens P., *Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta postsocjalistycznego*, [w:] *Problem suburbanizacji*, red. Lorens P., „Biblioteka Urbanisty”, t. VII, Warszawa 2005.

nie ma zdolność obywateli do płacenia jak najwyższych podatków. Z tego m. in. powodu gentryfikacja w Stanach Zjednoczonych jest krytykowana również przez polityków, ale głównie jako zło konieczne⁸³.

W Wielkiej Brytanii, gdzie procesy gentryfikacyjne stanowią raczej przedmiot krytyki, pojawiło się w ostatnich latach (po recesji na światowych rynkach nieruchomości w latach dziewięćdziesiątych) nieco zrewidowane podejście do tego zjawiska. Młodzi politycy lokalni coraz częściej sięgają bowiem po środki, które mają przyciągnąć potencjalnych gentryfikatorów do dzielnic centralnych, gdzie konieczne jest przeprowadzenie rehabilitacji społeczno-ekonomicznej. Przykładem może być zaproszenie do odnowy Manchesteru dwóch konkurencyjnych firm deweloperskich, specjalizujących się w odnowie budynków dla klasy średniej i wyższej na terenach śródmiejskich (*Urban Splash, RIBA*). Projekt przez nie przygotowany (*New Islington*) wyraźnie nawiązuje do historii gentryfikacji. Co prawda nawet omawiane poprzednio partnerskie publiczno-prywatne inicjatywy regeneracji dzielnic śródmiejskich budzą kontrowersje, ale i w tym przypadku wciąż pojawiają się głosy, nawet ze środowiska naukowego, sprzeciwiające się tego typu akcjom i zastępowaniu skoordynowanych programów rewitalizacji rozproszonymi procesami gentryfikacji. Coraz częściej jednak, zwłaszcza wśród młodych polityków i urbanistów, przeważa tendencja do postrzegania w gentryfikacji strategii odnowy przestrzeni miejskiej, opartej jedynie na działaniu sił rynkowych⁸⁴.

W Wielkiej Brytanii początkowo panował jednoznaczny pogląd, że gentryfikacja, jako proces związany z przesiedlaniem dużych grup ludności, jest niekorzystna dla stabilnego funkcjonowania miast⁸⁵. Lata sześćdziesiąte i początek siedemdziesiątych były w Wielkiej Brytanii okresem dbania o równomierny rozwój społeczny i odgórnych interwencji w przypadkach rażących oznak degradacji określonego obszaru miejskiego. Politycy dążyli do takiej redystrybucji środków społecznych, przy której obszary zagrożone degradacją dysponowałyby przynajmniej wystarczającym dostępem do usług i szans rozwoju. Przykładem programów, które wtedy uruchomiono, był *Urban Programme*, nastawiony głównie na wspieranie edukacji i dostępności usług uznawanych za standardowe, jak również *Community Development Projects, Inner Area Studies* czy *Educational Priority Areas*. Programy te miały przede wszystkim pokazać możliwości odnowy dzielnic zdegradowanych bez zmiany ludności⁸⁶.

W latach siedemdziesiątych nastąpiła zmiana strategii z przebudowy na rehabilitację i odnowę, spowodowana głównie dążeniem władz do budowy trwałych relacji sąsiedzkich wśród społeczności lokalnych. Polityka rehabilitacji również spotykała się z krytyką społeczną, podkreślającą, że polityka taka sprzyja procesom gentryfikacji i przesiedleniu uboż-

⁸³ W niektórych miastach jako rozwiązanie problemu powołuje się specjalny fundusz na rzecz przesiedleńców z gentryfikowanych dzielnic (Robinson T., *Gentrification and grassroots resistance in San Francisco's Tenderloin*, „Urban Affairs Review”, vol. 18, (1)1995).

⁸⁴ Problemem w tym przypadku może być jednak nie ocena władz, ale właśnie deweloperów i gentryfikatorów, a więc osób, które zamierzają potem mieszkać w odrestaurowanych budynkach. Wiele ważnych z kulturowego punktu widzenia dzielnic śródmiejskich nie jest dla nich ciekawym obiektem (Atkinson R., *Introduction: Misunderstood...*, op. cit., s. 2347).

⁸⁵ Opinia taka była wynikiem obserwacji rezultatów polityki wyburzeń i przekształceń tkanki miejskiej, prowadzonej w Wielkiej Brytanii w latach 40. i 50., która prowadziła do znacznego osłabienia lokalnych więzi społecznych (Bailey N., Robertson D., *Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification*, „Urban Studies”, vol. 34, (4)1997, s. 563).

⁸⁶ Bailey N., Robertson D., op. cit., s.564.

szych warstw społecznych z dzielnic odnowionych⁸⁷. Problem ten był jednak badany dość jednostronnie, z punktu widzenia oceny zdolności wybranych gospodarstw domowych o niskich dochodach do pozostania w miejscu swego dotychczasowego zamieszkania po jego odnowieniu.

Odmienne opinie panowały w środowiskach politycznych Stanów Zjednoczonych, gdzie gentryfikacja początkowo była uważana za zjawisko pozytywne, potem stanowisko polityków ewoluowało wraz z pojawianiem się kolejnych informacji o negatywnych skutkach procesu. W efekcie uznano ją za proces pożyteczny, ale wymagający kontroli. Widać to zwłaszcza w podejściu do odnowy przestrzeni śródmiejskiej z lat siedemdziesiątych XX w., które wyrażało się oficjalnym wsparciem inicjatyw gentryfikacyjnych przez Departament Budownictwa Mieszkaniowego i Rozwoju Miast (*Department of Housing and Urban Development* – HUD). Negatywne skutki gentryfikacji (szczególnie te, które wynikały z przesiedleń) właściwie ignorowano. Wydawało się, że śródmieścia miast, będące już od pewnego czasu w stanie postępującej degradacji, zostały pozytywnie przekształcone: odnowiona została zarówno substancja budowlana, jak i struktura ludności. Dodatkowo wystąpiły dwa ważne efekty zewnętrzne: 1) odnowione budynki oddziaływały na otoczenie, podnosząc ceny mieszkań również w okolicznych budynkach, co powoli uruchamiało mechanizmy filtracji w górę i systematyczną odnowę kolejnych budynków, 2) zmiana liczby i struktury ludności prowadziła również do zmiany lokalnej gospodarki – wraz z pojawiającym się popytem na usługi wyższego rzędu, pojawiali się również ich dostawcy; wzrastało zapotrzebowanie na pracę i poprawiała się sytuacja także tych biedniejszych gospodarstw domowych⁸⁸.

W latach osiemdziesiątych zmieniło się także brytyjskie podejście do procesów gentryfikacyjnych. Opracowany w 1977 r. rządowy raport „Polityka wobec obszarów śródmiejskich” (*Policy for the Inner Cities*) podkreślał istnienie poważnego „problemu miejskiego”, przejawiającego się przede wszystkim w ekonomicznej degradacji śródmieść: spadku liczby miejsc pracy, opuszczaniu śródmieść przez gospodarstwa domowe o wyższych dochodach i w konsekwencji zamieraniu handlu i usług na tych obszarach. Polityka rządu M. Thatcher z początku lat osiemdziesiątych nastawiona więc była na rozwiązywanie tych właśnie problemów, przede wszystkim poprzez zachęcanie prywatnych przedsiębiorców do inwestowania na terenach zdegradowanych śródmieść. Uważano bowiem, że pozytywne efekty zewnętrzne, które zostaną wyzwolone w wyniku tych inwestycji, pozwolą na regenerację ekonomiczno-społeczną całych obszarów. W związku z tym uczestniczące w rządowych programach rewitalizacji dzielnic centralnych Przedsiębiorstwa Rozwoju Miast (*Urban Development Corporations*) wspierały prywatnych deweloperów działających na rzecz gentryfikatorów, natomiast uruchomienie specjalnych stref uprzywilejowanych (*enterprise zones*) skutkowało realnym zwiększeniem natężenia rozwoju handlu i usług w dzielnicach centralnych⁸⁹. Dosyć wyczerpująco zestawia pozytywne i negatywne skutki gentryfikacji tabela 1.

⁸⁷ Hamnett C., *Improvement grants as an indicator of gentrification in Inner London*, „Area”, (5)1973.

⁸⁸ Właśnie z występowaniem tych efektów zewnętrznych łączy McIennan konieczność przeprowadzenia dynamicznej analizy zmian struktury ludności nie w kategoriach zasobu, lecz w kategoriach strumienia (MacIennan D., *Spillovers, expectations and residents' benefits in a housing revitalisation programme: Glasgow 1977-1987*, „Tijdschrift voor Economische en Sociale Geographie”, vol. 84, (4)1993).

⁸⁹ *British Urban Policy and Urban Development Corporation*, ed. Imrie R., Thomas H., Paul Chapman Publishing, Londyn 1993.

Pozytywne i negatywne skutki procesów gentryfikacyjnych

Pozytywne skutki gentryfikacji	Negatywne skutki gentryfikacji
stabilizacja ulegających degradacji dzielnic centralnych	konflikty społeczne we wspólnocie lokalnej
wzrost wartości nieruchomości	ogromny, czysto spekulacyjny wzrost cen na pewnym etapie gentryfikacji
zmniejszenie liczby pustostanów	spadek dostępności mieszkań w gentryfikowanej dzielnicy (blokada finansowa), bezdomność
wzrost przychodów fiskalnych	większe naciski na władze lokalne w celu wykorzystania funduszy publicznych w sposób pożądaný przez lobby gentryfikatorów
ożywienie gospodarcze i kulturalne wraz z perspektywami dalszego rozwoju	wyeliminowanie z dzielnicy przedstawicieli określonych zawodów (np. świadczących usługi niższego rzędu) oraz przemysłu
redukcja „rozpełzania się” miasta (<i>urban sprawl</i>)	zwiększony koszt usług lokalnych
zwiększenie zróżnicowania w strukturze społecznej dzielnicy	zniszczenie społecznej różnorodności poprzez zniszczenie podstaw społeczności lokalnej (getta rasowe)
zmniejszenie przestępczości	zwiększenie udziału innych przestępstw (np. wzrost włamań)
fizyczna odnowa budynków (przy współudziale lub bez środków rządowych)	osłabienie równowagi społecznej dzielnic, których mieszkańcy przenoszą się na obszary gentryfikowane przymusowe przeprowadzki spowodowane czynnikami ekonomicznymi (wzrost cen najmu, podatków od nieruchomości) przymusowe przeprowadzki z terenów sąsiadujących, objętych działaniem efektów zewnętrznych gentryfikacji, oraz presja popytowa na nieruchomości na tych terenach psychologiczne koszty wysiedleń

Źródło: opracowanie własne na podstawie Atkinson R., *The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?* „European Journal of Housing Policy”, vol. 4, (1) 2004, s. 112.

Ocena prowadzonych w latach osiemdziesiątych programów wymaga więc zwrócenia uwagi na to, czy byłyby one w ogóle skuteczne, gdyby nie efekty zewnętrzne zachodzącego równoległe procesu gentryfikacji, czy możliwe byłoby rzeczywiste długoterminowe odnowienie ekonomiczno-społeczne tych dzielnic, gdyby nie przybycie na te tereny dużej grupy zamieszkałych gospodarstw domowych stwarzających stały popyt na dobra i usługi wyższego rzędu. Udzielenie odpowiedzi na te pytania jest niezmiernie trudne, zresztą wśród ówczesnych władz lokalnych nie było całkowitej jednomyślności co do słuszności wspierania gentryfikacji. Część władz lokalnych wspierała prywatnych inwestorów okazałymi subsydiami, nie przejmując ich nieruchomości i pozwalając na rehabilitację budynków we własnym zakresie, co przynosiło nieraz znikome efekty w postaci doraźnych remontów i zwiększania czynszów w wyremontowanych budynkach. Inne ośrodki władzy przejmowały od prywatnych właścicieli nieruchomości i odnawiały je, po czym sprzedawały, najczęściej gentryfikatorom. Na tych obszarach widoczne było znacznie lepiej działanie pozytywnych efektów zewnętrznych, jednak podobne efekty uzyskiwano również na obszarach, gdzie podejścia te przeplatały się⁹⁰.

Lata dziewięćdziesiąte XX w. wraz z silną recesją na rynku nieruchomości przyniosły spekulacje o zakończeniu procesów gentryfikacyjnych, zwłaszcza że recesja dotknęła przede wszystkim ich kolebkę, czyli Londyn i Nowy Jork. Za przyczynę wygaśnięcia tych

⁹⁰ Bailey N., Robertson D., *Housing Renewal...*, op. cit., s. 567-568.

procesów uznano przede wszystkim znaczny spadek zarobków klasy średniej i zapotrzebowanie korporacji finansowych na usługi wyspecjalizowanych menedżerów i finansistów. Część naukowców była jednak daleka od uznawania gentryfikacji za rozdział definitywnie zamknięty⁹¹.

W drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych nastąpiła jednak wyraźna poprawa koniunktury, a wraz z nią kolejna fala procesów gentryfikacyjnych, odczuwanych jako silniejsze w związku z dużo większymi możliwościami finansowymi potencjalnych gentryfikatorów⁹² oraz znacznymi zmianami w standardzie życia⁹³. Polityka rewitalizacyjna końca lat dziewięćdziesiątych zarówno w Wielkiej Brytanii, jak i w Stanach Zjednoczonych ukierunkowana była w dużym stopniu na połączenie skoordynowanych działań przewidzianych w programach rewitalizacji z działaniem sił rynkowych w trakcie procesu gentryfikacji. W Wielkiej Brytanii powstał raport „W kierunku miejskiego renesansu” („*Towards the urban renaissance*”), przygotowany przez rządowy Zespół Zadaniowy ds. Miast⁹⁴ (*Urban Task Force*), który postulował stworzenie programu odnowy miast brytyjskich opartego na połączeniu strategii rewitalizacyjnych z praktykami stosowanymi przez gentryfikatorów. Najważniejszymi terminami raportu były: żywotność miasta (*liveability*) oraz stabilność środowiska miejskiego (*environmental sustainability*). Promowano zgentryfikowane dzielnice Londynu jako przykład pożądanego regeneracji miasta, z której należy wyciągnąć wnioski dotyczące dalszego postępowania w budowaniu strategii rewitalizacji. Gentryfikacja stała się nawet wyznacznikiem metropolitalności miasta i jego miejsca w strukturze światowych miast globalnych. Pojawiło się również określenie: częściowa gentryfikacja, odnoszące się właśnie do procesu wspieranego przez państwo.

Przykładem zastosowania takiej polityki rewitalizacji jest strategia odnowy brytyjskiego miasta Newcastle („*Going for Growth*”), wprowadzona w lipcu 1999 r. Przewiduje ona daleko idące działania regeneracyjne na obszarze całego miasta, a szczególnie jego centrum aż do 2020 r. Głównym celem tej strategii ma być wzbudzenie aktywności ekonomicznej i przyciągnięcie inwestorów oraz bogatszych mieszkańców w rejony zdegradowanych dzielnic śródmiejskich, gdzie widoczny był zarówno znaczny spadek wartości nieruchomości, jak i odpływ ludności. Akcja władz lokalnych napotkała znaczny sprzeciw ludności, bojącej się przesiedleń i negatywnych skutków prowadzenia takiej polityki w stosunku do dzielnic znajdujących się w sąsiedztwie⁹⁵.

Podobny do brytyjskiego raport przygotował również amerykański Departament Budownictwa Mieszkaniowego i Rozwoju Miast (*Department of Housing and Urban Deve-*

⁹¹ *It would be a mistake to assume, as the language of de-gentrification seems to do, that the economic crisis of the early 1990's spelt the secular end of gentrification* (Smith N., *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*, Routledge, London, New York 1996, s. 46).

⁹² W tym okresie pojawia się już określenie supergentryfikacja, oznaczające dużo intensywniej zachodzące procesy przejmowania budynków w kilku dzielnicach globalnych metropolii (np. Brooklyn Heights w Nowym Jorku) przez nowe pokolenie bardzo zamożnych finansistów powiązanych z międzynarodowymi korporacjami (Lees L., *Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City*, „Urban Studies”, vol. 40, (12)2003, s. 2487).

⁹³ Lees L., *A reappraisal of gentrification...*, op. cit., s. 391.

⁹⁴ Głównym twórcą raportu był wpływowy brytyjski polityk i propagator pozytywnych skutków gentryfikacji Richard Rodgers (Lambert C., Boddy M., *Transforming the city: post-recession gentrification and re-urbanisation*, „CNR Paper”, ESRC Centre for Neighbourhood Research, (6)2002, s. 7).

⁹⁵ Cameron S., *Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyne*, „Urban Studies”, vol. 40, (12)2003, s2369-2371.

lopment – HUD) („*The state of the cities*”), czyniąc z gentryfikacji właściwie remedium na wszystkie bolączki miast amerykańskich, przede wszystkim na postępującą suburbanizację i odchodzenie z centrów miast klasy średniej. Niestety strategia taka pomija metropolitalny charakter miasta i obecność osób, które chcą powrócić na obszary śródmiejskie i ożywić je. Włączanie na stałe gentryfikacji do strategii rewitalizacji i odnowy miast niesie więc ze sobą poważne ryzyko niepowodzenia w przypadku miast mniejszych i średnich.

Ciekawym przykładem planu regeneracji zdegradowanych fizycznie, ekonomicznie i społecznie dzielnic śródmiejskich z wykorzystaniem rynkowych procesów gentryfikacji jest przypadek miasta Bilbao⁹⁶. Miasto to przeżywało swoisty boom w czasach industrializacji, związany głównie z obecnością kopalń i napływem siły roboczej z całego kraju. W tych czasach powstały fortuny przemysłowców i piękne domy, które wzniesli nad rzeką, oraz dzielnice slumsów o bardzo niskim standardzie i wysokiej przestępczości. Lata sześćdziesiąte i siedemdziesiąte wraz ze zmianami kulturowymi przyniosły ożywione życie nocne, powstanie nowych klubów, kabaretów i pubów. Jednak już w latach osiemdziesiątych okazały się one prawdziwym przekleństwem, ponieważ ludzie pozbawieni pracy w opuszczonych kopalniach zaczęli coraz częściej sięgać po alkohol i narkotyki. Dzielnice śródmiejskie znacznie podupadły, a ceny nieruchomości na tych terenach gwałtownie spadły. W końcu lat osiemdziesiątych władze lokalne wprowadziły program rewitalizacji regionu Bilbao (*Strategic Plan for the Revitalisation of Metropolitan Bilbao*), który koncentrował się na kilku najważniejszych dla miasta punktach:

- 1) stworzono urbanistyczny plan-wizję miasta po rewitalizacji, który miał umieścić Bilbao na stałe w klasie światowych metropolii;
- 2) zamierzano zachęcić międzynarodowe korporacje finansowe do inwestowania w regionie poprzez zmianę wizerunku miasta za pomocą agresywnych kampanii reklamowych i promocyjnych w wielkich miastach globalnych⁹⁷,
- 3) opuszczone budynki poprzemysłowe i fragmenty dzielnicy portowej położone w centrum miasta stały się wręcz wymarzonej terenem pod inwestycje mieszkaniowe dla klasy średniej i wyższej (*opportunity areas*),
- 4) zamierzano wykorzystać wzrastające znaczenie przemysłu rozrywkowo-turystycznego, a w szczególności tzw. efekt Guggenheima, polegający na przyciągnięciu turystów zainteresowanych zwiedzaniem zabytków kultury,
- 5) w regeneracji miasta doniosłą rolę miały odegrać specjalnie powołane do tego celu przedsiębiorstwa oparte na partnerstwie publiczno-prywatnym (*Bilbao Ría 2000, Bilbao Metròpoli-30*)⁹⁸.

Już pod koniec lat dziewięćdziesiątych widoczne stały się efekty realizacji tego programu: Muzeum Guggenheima zaczęło cieszyć się wciąż wzrastającą popularnością i rzeczywiście przyciągało miliony turystów. Mimo że strategia odnowy miasta opracowana przez

⁹⁶ Vicario L., Martínez Monje P.M., *Another 'Guggenheim Effect'? The Generation of a Potentially Gentrifiable Neighbourhood in Bilbao*, „Urban Studies”, vol. 40, (12)2003.

⁹⁷ Rewitalizację miasta promowali na świecie cenieni architekci, m.in. Frank Ghery, sir Norman Foster, Cesar Pelli, Arata Isazaki. Na tym etapie jednak nacisk położono jedynie na fizyczną odnowę miasta, bez uwzględnienia regeneracji społeczno-ekonomicznej.

⁹⁸ Vicario L., Martínez Monje P.M., *Another ...*, op. cit., s. 2385.

władze Bilbao służy obecnie za unikatowy przykład rewitalizacji wspieranej rynkiem nieruchomości oraz pozytywnie wykorzystanych procesów gentryfikacji, nie odbiega ona znacznie od opisywanych już wcześniej strategii brytyjskich i amerykańskich z takich miast, jak Pittsburgh, Birmingham czy Glasgow⁹⁹. Szczególnie ważny w przypadku Bilbao jest jednak fakt, że rewitalizacja tymi metodami z pewnością by się nie powiodła, gdyby nie efekt Guggenheima, ponieważ korporacje międzynarodowe nie były zainteresowane inwestycjami w tym mieście i jedynie wzrost aktywności kulturalnej i turystycznej doprowadził do pozytywnych zmian.

Specyficzny był również proces gentryfikacji, który wspomógł prowadzoną przez władze akcję rewitalizacyjną. Z początkowych analiz wynikało, że tereny śródmiejskie Bilbao w niewielkim stopniu będą sprzyjały gentryfikacji, ponieważ zachowanych historycznych budynków mieszkalnych było niewiele, przeważały nieruchomości przemysłowe i portowe. Jednak to, co stanowiło z początku barierę, okazało się dźwignią powodzenia inwestycji deweloperskich przeznaczonych dla gentryfikatorów. Doskonała centralna lokalizacja¹⁰⁰, ciekawa architektura, łącząca wiele elementów budynków historycznych z przemysłowymi, niskie ceny oraz stosunkowo mobilna ludność przyczyniły się do szybkiego wzrostu zainteresowania nieruchomościami na tych terenach. W momencie pojawienia się pierwszych gentryfikatorów (*early-stage gentrifiers*), którzy nie korzystali jeszcze z usług dużych firm deweloperskich, zaczął zmieniać się obraz dzielnicy. Przybycie bohemy (muzyków, malarzy, rzeźbiarzy, projektantów i architektów) oraz wielu powiązanych z nią osób o orientacji homoseksualnej przyczyniło się do ukształtowania wizerunku dzielnicy jako odpowiednika Islington w Londynie lub SoHo oraz Williamsburga w Nowym Jorku¹⁰¹.

Można więc właściwie powiedzieć, że inicjatywa odnowy należy w przypadku dzielnic śródmiejskich do określonych grup społecznych, które nie chcą godzić się na porządek panujący w dzielnicach zamieszkałych przez stereotypowo myślące społeczeństwo. Szukając ucieczki i jednocześnie dążąc do minimalizacji kosztów zmiany miejsca zamieszkania, ludzie ci przenoszą się stopniowo w jedno miejsce, czyniąc z niego swoiste centrum kulturowe, które w wyniku następujących później przedsięwzięć deweloperskich i programów rządowych, wspierających społeczną i ekonomiczną rewitalizację tych terenów, zyskuje na nowo swoją żywotność (*liveability*)¹⁰².

Gentryfikacja w miastach postsocjalistycznych

Główną cechą miast wychodzących z okresu komunistycznego była dość znaczna homogeniczność w porównaniu z miastami kapitalistycznymi. Najbardziej widoczna stawała się ona w odniesieniu do wskaźników demograficznych, zarówno w miastach czeskich, jak i polskich obszary śródmiejskie zamieszkiwały głównie osoby starsze, natomiast młode gospodarstwa domowe przenosiły się na obrzeża miast, do nowych osiedli bloków wielkopłytowych. Podobna homogeniczność charakteryzowała miasta pod względem etnicznym, przy

⁹⁹ Gómez M.V. (1998) *Reflective images: the case of urban regeneration in Glasgow and Bilbao*, „International Journal of Urban and Regional Research”, 22, 1998.

¹⁰⁰ Głównym terenem, na którym zachodzi gentryfikacja w Bilbao, jest obszar Bilbao La Vieja w centrum miasta.

¹⁰¹ Vicario L., Martínez Monje P.M., *Another ...*, op. cit., s. 2391-2394.

¹⁰² Ley D., *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, „Oxford Geographical and Environmental Studies”, Oxford University Press, Oxford, New York, 1996.

czym odstępstwem od tej reguły były niewielkie osiedla cygańskie, właściwie getta. Struktura ekonomiczno-społeczna była bezpośrednim odzwierciedleniem demograficznego obrazu miast socjalistycznych. W centralnych obszarach większych miast mieszkały przeważnie osoby starsze, pracownicy umysłowi niższego szczebla, ale również duża grupa ludzi z marginesu społecznego, dokwaterowanych, którym państwo musiało zapewnić mieszkanie i którzy przyczyniali się w dużym stopniu do niszczenia zamieszkiwanych budynków. Osoby o wysokiej stopie życiowej (wyżsi urzędnicy, prominenci, ale również przedstawiciele wolnych zawodów) przeważnie mieszkały w osiedlach willowych, w obrębie miast lub na niezbyt odległych przedmieściach.

Transformacja systemowa pociągnęła za sobą daleko idące zmiany w strukturze ekonomiczno-społecznej oraz demograficznej obszarów śródmiejskich. Przede wszystkim coraz istotniejszą rolę zaczęła odgrywać lokalizacja, mieszkania stały się towarem i to nie tylko na rynku mieszkaniowym, ale ze względu na ogromne braki powierzchni biurowych również na tym rynku. Wielu przedwojennych właścicieli odzyskało swoje kamienice i przekształciło je w całości lub w dużej części w lokale usługowe. Jednocześnie w zlokalizowanych na obszarach śródmiejskich budynkach komunalnych znacznie częściej występowały patologie społeczne, zostawała w nich tylko ludność uboga, bez perspektyw na zakup mieszkania. To sprzyjało wzrostowi przestępczości i pojawieniu się negatywnego wizerunku śródmieść w oczach mieszkańców miast.

Taki obraz obszaru śródmiejskiego jest w chwili obecnej charakterystyczny dla większości miast polskich, jednak w miastach metropolitalnych zarówno z powodu aktywniejszych procesów skoordynowanej odnowy (rewitalizacji), jak również z powodu większego zainteresowania inwestorów prywatnych oraz deweloperów skutki tych negatywnych przemian są obecnie mniej dotkliwe. Procesy gentryfikacji, jakkolwiek w Polsce dopiero w fazie inicjacji, mogą się stać i prawdopodobnie wraz z postępującą liberalizacją rynku mieszkaniowego staną się – podobnie jak w Czechach – ważnym elementem odnowy rezydencjonalnych obszarów śródmiejskich¹⁰³.

Za przykład wyjątkowo udanego rozwiązania deweloperskiego, które nosi silne znamiona gentryfikacji, może służyć osiedle Kercelak, zlokalizowane na miejscu dawnego placu targowego. Jest to jednak głównie kompleks mieszkalny, w którego przypadku nie można mówić o luksusowym charakterze, choć w porównaniu ze stanem sprzed inwestycji widać niewątpliwie, że okolica bardzo dużo na niej zyskała. Ciekawą, lecz ciągle zawieszoną w próżni inwestycją jest Rezydencja na Mariensztacie, zlokalizowana w dwóch zabytkowych kamienicach na ulicy Bednarskiej. W tym przypadku oczywisty wydaje się czysto luksusowy charakter inwestycji (deweloper planuje dodatkowo otwarcie klubu i restauracji przeznaczonej dla zamożnych klientów). Główną przyczyną ciągłego opóźniania tej inwestycji jest zatarg inwestora z najemcami kilku lokali, którzy nie chcą ich opuścić. Należy podkreślić, że niezadowolone społecznie, wynikające z ekonomicznej konieczności odejścia gospodarstw domowych o niskich dochodach z budynków podlegających procesowi gentryfikacji, to jedno

¹⁰³ Drbohlav D., Sýkora L., *Gatewaycities in the process of regional integration in central and eastern Europe: the case of Prague*, [w:] *Migration, free trade & regional integration in central and eastern Europe*, Verlag Oesterreich, Wien 1997.

z głównych zjawisk towarzyszących temu procesowi. W miastach postsocjalistycznych jest ono bardzo nasilone, ponieważ społeczeństwo postsocjalistyczne przywykło do wielu osłon i egalitarnej polityki mieszkaniowej, nie opartej na podstawach ekonomicznych.

Streszczenie

Artykuł jest próbą syntezy wiedzy na temat procesów gentryfikacji. Temat ten jest nowy w polskiej literaturze, przy czym badania procesu gentryfikacji w krajach postindustrialnych rozpoczęły się już w latach 60. XX wieku. Pierwszą definicję gentryfikacji sformułowała R. Glass, opisując zaobserwowany przez siebie proces jako stopniowe przejmowanie kolejnych fragmentów centrum Londynu przez przedstawicieli klasy średniej oraz przekształcanie podupadłych domów w luksusowe rezydencje.

Obecnie można ogólnie określić gentryfikację jako wykup lokali mieszkalnych w dzielnicach zdegradowanych w celu przekształcenia ich w luksusowe mieszkania i apartamenty dla gospodarstw domowych o wysokich dochodach. Główna typologia procesu wyodrębnia cztery rodzaje gentryfikacji: gentryfikację *sensu stricto* („yuppifikacja”), częściową gentryfikację (*marginal gentrification*), modernizację (*upgrading*), oraz długoterminowa modernizacja (*incumbent upgrading*).

W Stanach Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii, gdzie skutki procesów gentryfikacji były widoczne najwcześniej, opinie na ich temat były zróżnicowane. W Wielkiej Brytanii odnoszono się do gentryfikacji niechętnie, zwracając uwagę przede wszystkim na negatywne efekty zewnętrzne. W Stanach Zjednoczonych natomiast (co wynikało głównie z systemu podatkowego) zaczęto szybko traktować gentryfikację jako zło konieczne, a z biegiem czasu coraz częściej uważano ją za alternatywny sposób odnowy przestrzeni miejskiej. Z biegiem czasu coraz częściej jednak również w Wielkiej Brytanii zaczęto włączać gentryfikację do strategii odnowy miast. W następnej kolejności z wzorców amerykańskich i brytyjskich zaczęły korzystać również inne kraje (w artykule przedstawiono strategię odnowy Bilbao w Hiszpanii).

W odniesieniu do miast postsocjalistycznych, w tym polskich, można mówić dopiero o fazie początkowej procesu gentryfikacji. W wielu miastach postsocjalistycznych obszary centralne charakteryzują się przede wszystkim negatywnymi zjawiskami przestrzennymi oraz społecznymi, a gwałtownym zmianom morfologicznym towarzyszyło na początku okresu transformacji wyludnianie się centrów miast i ubożenie zamieszkującej tam ludności. W chwili obecnej komercjalizacja przestrzeni centralnej miast przynosi zwiększenie zainteresowania zamożnych gospodarstw domowych mieszkaniem w centrach miast. Powstają nowe inwestycje, zarówno deweloperskie jak i prywatne.

W polskiej literaturze zdecydowanie brakuje badań pokazujących strukturę nabywców mieszkań w odnawianych przez deweloperów kamienicach oraz nowo budowanych apartamentowcach na obszarach śródmiejskich, brakuje również analizy związku między komercjalizacją a gentryfikacją. Niniejszy artykuł może stanowić punkt wyjścia takich badań.

GENTRIFICATION OF CITIES

Summary

The article attempts to synthesize the knowledge on the processes being a part of gentrification. The subject is new in Polish literature; however, the research in the field of gentrification in postindustrial countries had already started in the 1960's. First definition of gentrification was formulated by R. Glass, who described the process as a gradual succession of London city center by the middle-class and transformation of degraded housings into luxury residences.

At present the gentrification may be described as buyout of premises in degraded districts with a purpose of transforming them into luxury flats and apartments for households with high income. Main typology of the process includes three kinds of gentrification: gentrifi-

cation sensu stricto („yuppification”), marginal gentrification, upgrading and incumbent upgrading.

In the United States of America and Great Britain, where the effects of gentrification could be seen at the earliest, the opinions on them were diverse. In Great Britain the gentrification was treated reluctantly, by paying attention first of all to the negative externalities. The United States (which was the result of the fiscal system) started quickly to treat gentrification as a necessary evil, but more and more often it played a role of an alternative way of city space renewal. However in the course of time the elements of gentrification started to be included in the strategies of city renewal. After that American patterns were used also in other countries (the article presents the strategy of Bilbao [Spain] renewal).

As far as post-socialist cities are concerned, we can talk only about an initial phase of the gentrification processes. In many post-socialist cities central districts are characterised mainly by negative spatial and social phenomena, and rapid morphological changes were accompanied at the initial part of the transformation by depopulation of city centers and pauperisation of the inhabitants. At present the commercialisation of city centers arouses interest of luxury households in flats in the center. New investments arise, both developer and private.

In Polish literature the research showing the structure of purchasers of flats in tenements renewed by developers and newly built apartment houses in city centers, is missing. What is missing, is also the analysis of connection between commercialisation and gentrification. This article may be a starting point for such research.

Key words: gentrification, urban renewal processes, post-socialist cities

Mgr Aleksandra Jadach-Sepiolo
doktorantka w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie