

**Małgorzata Pięta-Kanurska**

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

---

**PROCES GENTRYFIKACJI W MIASTACH**

---

**Streszczenie:** Współcześnie miasta są głównym motorem generowania innowacji i wzrostu gospodarczego. Jednak nie należy zapominać, iż są równocześnie areną występowania poważnych problemów społeczno-ekonomicznych i przestrzennych. Zaliczyć tu można problem degradacji centralnych dzielnic miasta, którego przejawem są zdekapitalizowane budynki, bezrobocie, ubóstwo czy wykluczenie społeczne. Ze względu na to, że obecnie Unia Europejska przykłada wielką wagę do koncepcji rozwoju zrównoważonego, warto zwrócić uwagę na gentryfikację, która jest procesem polegającym na podniesieniu poziomu życia na danym obszarze. W artykule scharakteryzowano proces gentryfikacji na wybranych przykładach oraz zidentyfikowano zarówno jego pozytywne, jak i negatywne aspekty.

**Słowa kluczowe:** gentryfikacja, rewitalizacja, segregacja społeczno-przestrzenna.

## 1. Wstęp

Współcześnie miasta są głównym motorem generowania innowacji i wzrostu gospodarczego. Jednak nie należy zapominać, iż są równocześnie areną występowania poważnych problemów społeczno-ekonomicznych i przestrzennych. Zaliczyć tu można m.in. problem degradacji centralnych dzielnic miasta, którego przejawem są zdekapitalizowane budynki, bezrobocie, ubóstwo, wykluczenie społeczne oraz inne patologie. Sytuacja ta dotyczy miast na całym świecie<sup>1</sup>. Unia Europejska przykłada obecnie wielką wagę do problemu zrównoważonego rozwoju miast, gdyż zauważa się, iż zdegradowane dzielnice wewnętrzne stanowią poważną barierę dalszego rozwoju miast europejskich<sup>2</sup>. W związku z tym warto zwrócić uwagę na koncepcję gentryfikacji, która dotyczy przekształceń przestrzeni miejskiej w sensie zarówno fizycznym, jak i społecznym. Traktowana jest jako koncepcja wyjaśniająca kształtowanie się nowej struktury społeczno-przestrzennej miast w dobie ich restrukturyza-

---

<sup>1</sup> Zob. szerzej: R. Atkinson, G. Bridge, *Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism*, Routledge 2005; Raport Funduszu Ludnościowego Narodów Zjednoczonych (UNFPA): Sytuacja ludności świata 2007. Uwolnienie potencjału rozwojowego obszarów miejskich, [www.unfpa.org/publications/index.cfm](http://www.unfpa.org/publications/index.cfm).

<sup>2</sup> Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich, Lipsk 2007, CdR 163/2007 EN – AW (ASZ)/ak.

cji na przełomie wieków<sup>3</sup>. Proces gentryfikacji jest istotny nie tylko ze względu na oczekiwaną poprawę warunków życia w miastach, ale również ze względu na jego znaczącą rolę jako czynnika podnoszącego konkurencyjność miasta w skali ponadlokalnej, a nawet ponadnarodowej. Gentryfikacja jest charakteryzowana często jako proces polegający na podniesieniu poziomu życia na danym obszarze, wynikający z napływu nowych mieszkańców, oraz na podniesieniu jakości świadczonych tam usług we wszystkich dziedzinach życia człowieka. Jednak należy równocześnie pamiętać, że jest to proces wielowymiarowy, którego efektem są pozytywne, ale także negatywne konsekwencje w społecznym i przestrzennym wymiarze miasta.

## 2. Definicja procesu gentryfikacji

Pojęcie gentryfikacji zostało po raz pierwszy użyte przez brytyjską socjolog R. Glass w 1964 r. w badaniach dotyczących przekształceń przestrzennych Londynu i szybkich zmian struktury społecznej dzielnic centralnych. Termin ten użyto w celu opisanie procesu napływu klasy średniej (ang. *the gentry*) do podupadających dzielnic Londynu. Nowo przybywający rezydenci dokonywali renowacji istniejących zasobów mieszkaniowych w tych dzielnicach. W efekcie ich cena rosła i stopniowo postępowało wysiedlanie z nich dotychczasowych mieszkańców, którzy dysponowali niskimi dochodami<sup>4</sup>.

Należy jednak pamiętać, iż w rzeczywistości gentryfikacja często wiąże się z przemieszczeniem mieszkańców w dwie strony. S. Cameron wskazuje, iż równolegle obserwowany jest także odpływ mieszkańców o niskiej stopie życiowej do innych (tańszych) obszarów<sup>5</sup>. W literaturze przedmiotu gentryfikacja funkcjonuje przynajmniej w trzech podstawowych znaczeniach<sup>6</sup>:

- jako forma procesu **zmiany sąsiedztwa** (*neighbourhood change*) w centralnych częściach miasta, określana też mianem **klasycznej gentryfikacji**<sup>7</sup>;
- jako proces **elityzacji** lub **zmieszczenia** wewnętrznych dzielnic miasta lub innych jednostek osadniczych;
- jako metafora opisująca pozytywne skutki procesu odnowy (rewitalizacji) dla ubogich gospodarstw domowych uczestniczących w tym procesie<sup>8</sup>.

<sup>3</sup> A. Lisowski, *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, [w:] J. Karczmarek (red.), *Zróżnicowanie struktur społecznych w dużych miastach*, XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turyzmu Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź 1999, s. 23.

<sup>4</sup> R. Atkinson, G. Bridge, wyd. cyt., s. 3.

<sup>5</sup> K. Gorczyca, *Rewitalizacja według typów rozwijanych funkcji*, [w:] R. Guzik (red.), *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 112.

<sup>6</sup> A. Lisowski, wyd. cyt., s. 23-32.

<sup>7</sup> C. Hamnett, *The blind men and the elephant: the explanation of gentrification*, Transactions of the Institute of British Geographers 1991, no. 16(2), s. 173-189.

<sup>8</sup> S. Cameron, *Housing, gentrification and Urban regeneration policies*, „Urban Studies” 1992, no. 1(29).

Gentryfikacja rozumiana jako forma *neighbourhood change* ma ograniczony zakres czasowy i przestrzenny. Może obejmować tylko niewielkie obszary miasta, części kwartałów lub ulic. Jej inicjatorami byli w latach 70. XX wieku przedstawiciele młodego pokolenia, wyrosłego w strefie podmiejskiej, którzy już zamieszkiwali centrum, ale wzrost dochodów umożliwił im zmianę mieszkań wynajmowanych na własnościowe, wykupione od poprzedniego właściciela. Wzrost popytu na takie mieszkania sprawia, że gentryfikacja z czasem jest zapoczątkowywana przez właścicieli wynajmowanych mieszkań lub deweloperów, którzy niejako zmuszają ubogich najemców do rezygnacji z mieszkania poprzez rozmaite strategie nękające lub oferowanie mało satysfakcjonującego mieszkania zastępczego. W proces ten włączają się także instytucje miejskie, wpływając na tempo tego procesu głównie przez preferencyjną pomoc finansową. Czasami władze lokalne mogą też promować i inicjować gentryfikację w określonych miejscach.

W drugim znaczeniu gentryfikacja, traktowana jako proces elityzacji pewnych jednostek osadniczych, łączy się ze wzrostem liczebności bardziej zamożnych warstw społecznych w wyniku migracji ze strefy podmiejskiej lub przemieszczenia z innych dużych miast przeżywających kryzys w kraju lub za granicą. Często więc skład społeczny (ang. *gentryfiers*) szybko się zmienia. Wzrost liczebności klasy średniej może być również częściowo wynikiem wzrostu statusu społecznego dawnych mieszkańców centralnej części miasta. Za wskaźnik tak pojmowanej gentryfikacji przyjmowany jest zwykle status zawodowy i poziom wykształcenia<sup>9</sup>.

Gentryfikacja, jako metafora pozytywnych skutków procesu odnowy centralnych części miast, jest reakcją na nadmierne zainteresowanie badaczy przyczynami tegoż procesu i sprowadzania go głównie do wzrostu liczebności klasy średniej. Niedocenione są natomiast konsekwencje zmiany społecznej dla ubogich mieszkańców centrum, których problemy stanowią ciągle jedno z największych wyzwań dla polityki miejskiej<sup>10</sup>.

Mimo że źródeł gentryfikacji zazwyczaj upatruje się w kontekście przekształceń jakościowych zasobów mieszkaniowych, zauważa się także jej wpływ na rynek dóbr i usług. Właściciele nieruchomości, rozpoznając wzrastającą siłę nabywczą nowych mieszkańców, podnoszą ceny najmu lokali. Powoduje to, iż pozostają one poza zasięgiem małych firm, które obsługiwały klientów mających niskie dochody. W ten sposób powstają możliwości podejmowania działalności dla nowych przedsiębiorstw, których oferta skierowana jest do zamożniejszej części mieszkańców tych dzielnic.

Warto także dodać, iż proces uburżuazyjnienia – gdyż często tak jest określany w polskiej literaturze – może mieć zróżnicowany charakter. Może on wynikać z decyzji władz miejskich (charakter planowy). Podejmowane w tym zakresie działania

---

<sup>9</sup> D. Ley, *Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment*, „Annals of the Association of American Geographers” 1986, no. 4(76), s. 521-534.

<sup>10</sup> A. Lisowski, wyd. cyt., s. 23-32.

są ściśle związane z procesem rewitalizacji dzielnic centralnych (wewnętrznych) miasta. Może także występować spontanicznie, czyli być wywołany uprzednimi inwestycjami<sup>11</sup>, które następnie wpływają na zmianę przestrzennego i społecznego oblicza danej dzielnicy miasta.

### 3. Gentryfikacja jako społeczny aspekt rewitalizacji

Definiując pojęcie gentryfikacji, należy zwrócić uwagę na jej związek z rewitalizacją. C. Hamnett zauważa, że rewitalizacja nie jest niezbędnym warunkiem, aby rozpoczęły się procesy gentryfikacji dzielnicy czy osiedla, ale może ona w znaczący sposób oddziaływać na przyspieszenie lub pojawienie się procesów gentryfikacji<sup>12</sup>.

Tradycyjnie, za rewitalizację zwykło się uważać wszelkie działania związane z odnową struktur miejskich, co jednak prowadzi do uznania za przedsięwzięcia rewitalizacyjne także procesów intensyfikacji zabudowy i inwestowania na terenach całkowicie wyłączonych z poprzednich form użytkowania. Tymczasem, jak podkreśla P. Lorens, proces rewitalizacji powinien obejmować zarówno zagadnienia przestrzenne, jak i społeczne czy ekonomiczne, a tym samym pojęcie to powinno się odnosić jedynie do dzielnic zamieszkałych, gdzie działania obejmować powinny przede wszystkim odnowę społeczną i ożywienie ekonomiczne związane ze społecznością lokalną<sup>13</sup>.

Obecnie coraz częściej rewitalizację rozumie się jako złożony, długofalowy proces przestrzennych, społecznych i ekonomicznych przemian w zdegradowanych częściach miast, którego celem jest poprawa jakości życia mieszkańców, przywrócenie ładu przestrzennego oraz ożywienie gospodarcze i odbudowa więzi społecznych. Proces ten jest ukierunkowany na restrukturyzację i rozwój lokalny poprzez wspieranie miejscowych inicjatyw z zakresu infrastruktury technicznej, turystycznej, kulturalnej i społecznej. Aktywizacja obszarów miejskich opiera się na współpracy różnych partnerów lokalnych: władz publicznych, związków i organizacji społecznych, gospodarczych i pozarządowych, grup mieszkańców i przedsiębiorców prywatnych<sup>14</sup>.

W podobny sposób rewitalizację opisano także na stronach internetowych Stowarzyszenia Forum Rewitalizacji, gdzie przez „rewitalizację rozumie się wieloletnie, zintegrowane działanie, podejmowane w celu wyprowadzenia ze stanu kryzysowego określonych obszarów miasta”<sup>15</sup>. Jednakże w definiowaniu tego procesu

---

<sup>11</sup> Można wskazać jako przykład dzielnice centralne Wrocławia, które w 1997 r. objęła powódź. Spowodowała ona konieczność wyburzenia starych kamienic przy ul. Traugutta i zastąpienia ich nowymi.

<sup>12</sup> K. Gorczyca, wyd. cyt., s.112.

<sup>13</sup> P. Lorens, *Rola urbanisty w procesie planowania i realizacji projektów i programów rewitalizacji*, „Urbanista” 2007, nr 12, s. 29.

<sup>14</sup> <http://www.arl.pl/subindex.php?KOD=rewitalizacja&LNG=PL>.

<sup>15</sup> Forum Rewitalizacji; [http://www.fr.org.pl/client/show\\_section.php](http://www.fr.org.pl/client/show_section.php).

podkreślono głównie rolę samorządu gminnego jako inicjatora i koordynatora działań rewitalizacyjnych. Zwrócono także uwagę, iż w procesach rewitalizacji bardzo istotne jest równoczesne działanie we wszystkich sferach: ekonomicznej, społecznej oraz materialno-przestrzennej (tj. w zakresie infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych i porządkowania przestrzeni publicznych). Dzięki takiemu podejściu uzyskuje się, poprzez efekt synergii, trwałe zmiany jakościowe na obszarze objętym programem rewitalizacji. Jednocześnie następuje poprawa warunków życia mieszkańców oraz wzrost funkcjonalności i rozwoju całego miasta, a także jego otoczenia.

Należy także dodać, iż projekty rewitalizacyjne mają najczęściej interdyscyplinarny charakter – obejmują różne dziedziny życia społeczno-gospodarczego wybranych obszarów miasta oraz jednocześnie dotyczą przemian przestrzenno-funkcjonalnych tych obszarów. Ponadto poza dzielnicami mieszkaniowymi w miastach rewitalizacja może obejmować mniejsze jednostki osadnicze, również wiejskie, a także tereny poprzemysłowe i powojaskowe. Szerokie zróżnicowanie wynikających stąd problemów lokalnych może się przyczyniać do trudności przy realizacji tych projektów. Poza tym dotychczas często spotykaną barierą przy realizacji większych projektów były ograniczenia finansowe (głównie w przypadku polskich doświadczeń).

Warto również podkreślić, iż rewitalizacja, jako wieloletni i kompleksowy program obejmujący szereg sfer aktywności społecznej i gospodarczej, angażuje wiele podmiotów publicznych i prywatnych. W procesie przygotowania i realizacji programu rewitalizacji uwidaczniają się różne interesy, potrzeby, potencjały oraz możliwości rozwiązywania konkretnych problemów, wynikające między innymi ze specyfiki lokalnej. Dlatego należy podkreślić, że dla powodzenia programu rewitalizacji istotne znaczenie ma nie tylko właściwe opracowanie tego programu wraz ze wskazaniem na sposoby jego finansowania, bardzo ważną rolę odgrywa także akceptacja społeczna dla proponowanych działań.

Możliwości rozwiązania powyższych barier, dotychczas utrudniających powodzenie projektów rewitalizacji, można odnaleźć w programie unijnym URBACT II. W programie tym przewidziano także m.in. konkretne rozwiązania dotyczące uczestnictwa społecznego w programach rewitalizacji miast oraz zwiększono w stosunku do poprzedniego okresu finansowania kwoty finansowe przeznaczone na lata 2007-2013 (co również powinny odczuć polskie miasta)<sup>16</sup>.

#### **4. Proces gentryfikacji w wybranych miastach europejskich**

W literaturze przedmiotu można spotkać analizy zachodzącego procesu gentryfikacji wielu miast europejskich, m.in. Paryża, Amsterdamu, Hanoweru, Lon-

---

<sup>16</sup> Zob. szerzej: M. Pięta-Kanurska, *Funding of cities revitalization projects based on URBACT II, focusing on community participation*, Studia Regionalia nr 21, Wydawnictwo UE, Wrocław 2008, s. 84-90.

dynu<sup>17</sup>. W charakterystykach często łączy się opisy rewitalizacji i gentryfikacji, wskazując zarówno na pozytywne, jak i negatywne aspekty tych procesów.

B. Jałowiecki podkreśla, że procesy renowacji starych dzielnic, które zazwyczaj prowadzą do zmiany społecznego profilu obszaru i jego uboższyczenia, są istotnym czynnikiem segregacji społeczno-przestrzennej. Podaje tutaj przykład renowacji robotniczej dzielnicy Belleville w Paryżu. Dzielnica ta położona jest we wschodniej części miasta, składa się z tzw. części dolnej – uboższej i części górnej – bardziej zamożnej. Renowacja Belleville rozpoczęła się w 1950 r. W latach 1954-1969 wyburzono 20% ogółu mieszkań. W nowo postawionych mieszkaniach znajdowały się zarówno mieszkania przeznaczone na sprzedaż, jak i mieszkania typu HLM (lokale o czynszach umiarkowanych). Udział tych mieszkań w pewnym momencie dochodził nawet do ponad 50%. Równolegle następowała zmiana charakteru przestrzenno-społecznego dzielnicy. Nowe budynki tworzyły odrębne zespoły niepowiązane z istniejącą tkanką miejską. Przemianie ulegał także społeczny i etniczny skład mieszkańców. W latach 1954-1990 odsetek robotników w Belleville spadł z 51% do 25%, wzrósł natomiast udział kadr wyższych i średnich – z 9% do 35%. Do niezdrowych lokali w dolnej części dzielnicy, które opuszczali robotnicy, napłynęli imigranci.

W efekcie liczba Francuzów zmniejszyła się o połowę, natomiast liczba cudzoziemców wzrosła dwukrotnie. Warto zauważyć, iż wśród nowych mieszkańców wyróżniono dwie kategorie mieszkańców, tzw. wielokulturowców i zaszczerpionych. Pierwszą grupę tworzą pracownicy sektora publicznego, środków masowego przekazu, profesorowie, naukowcy i artyści. Podkreśla się, iż grupa ta dysponuje znacznym kapitałem kulturowym, jednakże ma ograniczone zasoby finansowe, które nie pozwalają jej mieszkać w drogich dzielnicach burżuazji. Ponadto powodem, dla którego grupa ta wybiera gentryfikowane centra miast jako miejsce zamieszkania, jest specyfika tego otoczenia, którą można określić jako zindywidualizowana przestrzeń o wyraźnie lokalnym kolorycie. Ta część nowej społeczności korzysta z wielokulturowości otoczenia i, co ważne, uczestniczy w życiu lokalnym miasta, w przeciwieństwie do tzw. mieszkańców zaszczerpionych, którzy nie przekraczają granic nowych sektorów i nie włączają się w życie lokalne<sup>18</sup>.

Innym interesującym przykładem skutków procesu gentryfikacji centrum miasta może być przypadek Birmingham, drugiego co do wielkości miasta angielskiego. Przed rozpoczęciem procesów renowacji centrum miasta stanowiły opustoszałe betonowe zabudowania i wiadukty. Miasto to zwykle było synonimem degradacji zabudowy miejskiej. Dlatego też w końcu lat 80. XX wieku władze miejskie zdecy-

<sup>17</sup> Zob. szerzej: B. Jałowiecki, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2002, s. 249–251; R. Guzik (red.), *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009; R. Atkinson, G. Bridge, wyd. cyt., [http://api.ning.com/files/9VqV\\*wd3Rwr-qw923krq8Pbx4qQVwgpe7t6eJzoJAumoSAZfQimqGwUGAQtsmtb8Fzqpo-Intq-LgaFJTrRqjJ19XUaoVgN6\\*/199810SociologiasosowanaHannover.pdf](http://api.ning.com/files/9VqV*wd3Rwr-qw923krq8Pbx4qQVwgpe7t6eJzoJAumoSAZfQimqGwUGAQtsmtb8Fzqpo-Intq-LgaFJTrRqjJ19XUaoVgN6*/199810SociologiasosowanaHannover.pdf).

<sup>18</sup> B. Jałowiecki, wyd. cyt., s. 249.

dowały się na odwrócenie tej niekorzystnej dla rozwoju miasta sytuacji. Dokonano renowacji i transformacji centralnej części miasta, która dzięki zarówno publicznym, jak i prywatnym środkom odniosła sukces. Powstało ponad trzy tysiące nowych jednostek mieszkalnych w centrum miasta, wokół których wraz z napływem nowych mieszkańców ulokowały swą działalność centrale firm, sklepy, centrum handlowe i instytucje usługowe, otworzono nowy college prawa. Równocześnie obok tych pozytywnych przemian wystąpiły pewne negatywne skutki tego procesu. Podczas gdy centrum prosperowało, ta część miasta, którą urbaniści nazywają dzielnicą mieszkalną niedaleko centrum (ang. *inner suburbs*), popadała w ruinę, pozostawiając wielu biedniejszych mieszkańców z centrum miasta, zdanych na własne siły, na ziemi niczyjej pomiędzy kwitnącym centrum a luksusowymi przedmieściami. Angielscy urbaniści nazywają to zjawisko *efektem pączka* (ang. brit. *doughnut*), które często jest mylone z *efektem pączka* (amer. *donut*), na który wskazują amerykańscy urbaniści. Pączek amerykański to słodka oponka z pustym środkiem, jest doskonałą metaforą dla bogatych przedmieść dookoła podupadających dzielnic miasta. Pączek brytyjski to kawałek obojętnych węglowodanów z dżemem w środku, opisuje bogaty rozwój dzielnic miasta otoczonych przez akry mroku. Po przeprowadzonych procesach renowacji i gentryfikacji w Birmingham brytyjskie Stowarzyszenie Planowania Miasta i Kraju (Town and Country Planning Association<sup>19</sup>) podkreślało, że przedmieścia zostały pozostawione w tyle w gorączce udoskonalania centralnych dzielnic miasta. Ponadto w wielu mieszkalnych dzielnicach miasta niedaleko centrum infrastruktura nadal podupada, usługi są przenoszone. Wiele z tych obszarów w Birmingham jest obecnie określana jako pustynie żywności: sprzedawcy żywności wyprowadzili się bądź do drogich sklepów w centrum miasta, bądź do supermarketów poza miastem. Różnice w cenach domów są odzwierciedleniem zaistniałej sytuacji. Cena domu w Birmingham w zabudowie szeregowej z 3 sypialniami w dzielnicy mieszkaniowej Selly Oak (przedmieścia miasta) wynosi 90 000 funtów, natomiast apartamentu z 2 sypialniami w gentryfikowanej dzielnicy Brindleplace – ponad 200 000 funtów. Należy podkreślić, iż Birmingham to nie jedyne miasto, które boryka się z problemami przedmieść. Stowarzyszenie TCPA opracowało raport na ten temat dla Stowarzyszenia Wielki Londyn (*Great London Association*). Opisuje w nim uprzednio prosperujące obszary, takie jak Surbiton, Barnet czy Colliers Wood<sup>20</sup>.

Powyżej przedstawione przykłady miast europejskich wskazują, iż gentryfikacja jest procesem wielowymiarowym, który niesie ze sobą zarówno pozytywne, jak i negatywne skutki. R. Atkins i G. Bridge na podstawie przeprowadzonych badań w miastach europejskich opisali najczęściej występujące skutki wpływu gentryfikacji na otoczenie (por. tab. 1).

<sup>19</sup> <http://www.tcpa.org.uk/>.

<sup>20</sup> *Britain: The doughnut effect*; Cities, „The Economist”, London 2002, [http://findarticles.com/p/articles/mi\\_hb5037/is\\_200201/ai\\_n18268647](http://findarticles.com/p/articles/mi_hb5037/is_200201/ai_n18268647).

Tabela 1. Skutki wpływu gentryfikacji na otoczenie

Pozytywne	Negatywne
<ul style="list-style-type: none"> <li>– stabilizacja podopadających obszarów miasta,</li> <li>– wzrost wartości nieruchomości,</li> <li>– zmniejszenie liczby pustostanów (wzrost bezpieczeństwa),</li> <li>– zwiększenie wpływów z podatków lokalnych,</li> <li>– ożywienie gospodarcze i społeczne oraz wzrost perspektyw dalszego rozwoju (rozwój lepszych jakościowo usług dla nowych mieszkańców),</li> <li>– ograniczenie rozrastania się przedmieść (ang. <i>suburbanization sprawl</i>),</li> <li>– wzrost udziału bogatej ludności w strukturze społecznej danej dzielnicy (ang. <i>social mix</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przesiedlenia spowodowane wzrostem cen wynajmu nieruchomości,</li> <li>– wtórne psychologiczne koszty przesiedlenia,</li> <li>– niechęć i konflikty społeczności,</li> <li>– utrata tanich mieszkań,</li> <li>– niezrównoważony spekulacyjny wzrost cen nieruchomości,</li> <li>– problem bezdomności,</li> <li>– zwiększenie udziału wydatków lokalnych przez lobbing,</li> <li>– przesiedlenia podmiotów handlowych/przemysłowych,</li> <li>– wzrost kosztów i zmiany w lokalnych usługach,</li> <li>– presja popytu na mieszkania w otaczających biednych obszarach,</li> <li>– utrata zróżnicowania społecznego (przejście od zróżnicowania społecznego do tworzenia się gett dla bogatych),</li> <li>– spadek liczby zajętych mieszkań i populacji w gentryfikowanych obszarach</li> </ul>

Źródło: R. Atkins, G. Bridge, wyd. cyt., s. 5.

Do pozytywnych skutków gentryfikacji zaliczamy: stabilizację ulegających degradacji dzielnic miasta, wzrost wartości nieruchomości, zmniejszanie liczby pustostanów (co często wiąże się z poprawą bezpieczeństwa dzielnicy), ożywienie gospodarcze i społeczne wraz z perspektywami dalszego rozwoju, ograniczenie rozrastania się przedmieść (*suburbanization sprawl*), a także wzrost udziału bogatej społeczności w strukturze społecznej danej dzielnicy. Natomiast wśród negatywnych skutków tego procesu wyróżniamy problem przesiedleń spowodowanych wzrostem cen danej nieruchomości oraz związane z tym koszty psychologiczne przesiedlanej ludności. Częściej też występują konflikty społeczne w ramach nowej wspólnoty lokalnej. Ponadto zauważa się ogromny spekulacyjny wzrost cen nieruchomości na pewnym etapie gentryfikacji, większe naciski na władze lokalne w celu wykorzystania funduszy publicznych w sposób pożądaný przez lobby gentryfikatorów. W konsekwencji następuje utrata tanich mieszkań, przymusowe przeprowadzki spowodowane np. wzrostem cen najmu czy wzrostem podatków od nieruchomości i paradoksalnie nasilenie się problemów bezdomności. Towarzyszy temu równocześnie eliminowanie z gentryfikowanej dzielnicy przedstawicieli określonych zawodów, np. świadczących usługi niższego rzędu oraz przemysłu. Występują także niekorzystne efekty



zewnątrzne gentryfikacji, do których należy presja popytowa na otaczających gentryfikowaną dzielnicę obszarach<sup>21</sup>.

## 5. Zakończenie

Gentryfikacji nie można jednoznacznie sklasyfikować. Obok swoistego *uszlachetniania poszczególnych elementów miasta poprzez podnoszenie jakości usług tam świadczonych we wszystkich dziedzinach życia człowieka*<sup>22</sup>, gentryfikacja wywołuje w przestrzeni miasta także szereg negatywnych konsekwencji. Często spotyka się takie zarzuty wobec gentryfikacji, iż podmiotami, które najbardziej z niej korzystają, są deweloperzy, architekci, policjanci i władze miasta widzące na terenie danej dzielnicy nowe inwestycje. Przeciwnicy gentryfikacji wskazują, że w praktyce proces ten zaczyna się zazwyczaj od prywatyzacji przestrzeni społecznej. Początkowo do dzielnic najbardziej zniszczonych i podupadłych (a przez to najtańszych) wprowadzają się artyści, studenci. Następnie dzielnicą zaczynają się interesować deweloperzy, którzy wykupują tanie nieruchomości, remontują i podnoszą ceny. Zbyt wysokie ceny mieszkań zmuszają pierwotnych mieszkańców, w tym także artystów, do wyprowadzki. Dzielnica zmienia się i często traci swój indywidualny charakter. Stąd przed niekontrolowaną gentryfikacją przestrzegają zarówno socjologowie, jak i urbaniści, dostrzegając w niej niebezpieczeństwo utraty wielokulturowości i różnorodności społecznej dzielnicy, jednocześnie podkreślając niebezpieczeństwo tworzenia się gett bogactwa i biedy. Z drugiej strony warto zwrócić uwagę, iż przychylnie na proces gentryfikacji spoglądają ekolodzy – upatrując w dobrze funkcjonujących centrach miast sposobu na przeciwdziałanie problemowi rozlewania się miast, który, jak wiadomo, niesie ze sobą konsekwencje w postaci zanieczyszczeń środowiska naturalnego (m.in. zanieczyszczenia powietrza powodowane korkami).

Podsumowując, należy stwierdzić, iż z uwagi złożoność procesu gentryfikacji wymaga on dalszych pogłębionych badań w celu nakreślenia właściwych jego kierunków dla podnoszenia jakości życia w miastach. Na tym etapie analiz nasuwają się dwa spostrzeżenia. Po pierwsze, proces ten z uwagi na zagrożenia, jakie niesie dla ubogich mieszkańców centrum miast, powinien stanowić jedno z najważniejszych wyzwań polityki miejskiej. Po drugie, opierając się na pozytywnie ocenianych przykładach gentryfikacji miast (m.in. przykład Hanoweru<sup>23</sup>), szczególnie należy zadbać o partycypację społeczną w realizowanych projektach. Także doświadczenia miast amerykańskich uczą, iż aby proces ten mógł przebiegać harmonijnie, należy pod-

<sup>21</sup> R. Atkins, G. Bridge, wyd. cyt., s. 5.

<sup>22</sup> S. Korenik, *Główne kierunki przekształceń układów osadniczych w świetle procesów globalizacji*, [w:] *Gospodarka przestrzenna*, T. 5, Wydawnictwo AE, Wrocław 2003, s. 35-36.

<sup>23</sup> [http://api.ning.com/files/9VqV\\*wd3Rwr-qw923krq8Pbx4qQVwgpe7t6eJzoJAumoSAZFQi-MqGwUGAQtsmtb8FzqpoIntq-LgaFJTrRqjJ19XUaoVgN6\\*/199810SociologiasosowanaHannower.pdf](http://api.ning.com/files/9VqV*wd3Rwr-qw923krq8Pbx4qQVwgpe7t6eJzoJAumoSAZFQi-MqGwUGAQtsmtb8FzqpoIntq-LgaFJTrRqjJ19XUaoVgN6*/199810SociologiasosowanaHannower.pdf).

dawać go społecznej kontroli<sup>24</sup>. Co do tego stanowiska zgodni są socjologowie, urbaniści, architekci, coraz częściej także potrzebę taką uświadamiają sobie władze miast<sup>25</sup>.

## Literatura

- Atkinson R., Bridge G., *Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism*, Routledge 2005.
- Britain: The doughnut effect; Cities*, „The Economist”, London 2002, [http://findarticles.com/p/articles/mi\\_hb5037/is\\_200201/ai\\_n18268647](http://findarticles.com/p/articles/mi_hb5037/is_200201/ai_n18268647).
- Cameron S., *Housing, gentrification and urban regeneration policies*, „Urban Studies” 1992, no. 1(29).
- Forum Rewitalizacji; [http://www.fr.org.pl/client/show\\_section.php](http://www.fr.org.pl/client/show_section.php).
- Gorczyca K., *Rewitalizacja według typów rozwijanych funkcji*, [w:] R. Guzik (red.), *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.
- Guzik R. (red.), *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009. <http://www.arl.pl/subindex.php?KOD=rewitalizacja&LNG=PL>. <http://www.tcpa.org.uk/>.
- Hamnett C., *The blind men and the elephant: the explanation of gentrification*, Transactions of the Institute of British Geographers 1991, no. 16(2), s. 173-189.
- Jałowiecki B., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2002.
- Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich, Lipsk 2007, CdR 163/2007 EN – AW (ASZ)/ak.
- Korenik S., *Główne kierunki przekształceń układów osadniczych w świetle procesów globalizacji*, [w:] *Gospodarka przestrzenna*, T. 5, Wydawnictwo AE, Wrocław 2003.
- Ley D., *Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment*, „Annals of the Association of American Geographers” 1986, no. 4(76).
- Lisowski A., *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, [w:] J. Karczmarek (red.), *Zróznicowanie struktur społecznych w dużych miastach*, XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turystyki Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź 1999.
- Lorens P., *Rola urbanisty w procesie planowania i realizacji projektów i programów rewitalizacji*, „Urbanista” 2007, nr 12.
- Pięta-Kanurska M., *Funding of cities revitalization projects based on URBACT II, focusing on community participation*, *Studia Regionalia* nr 21, Wydawnictwo UE, Wrocław 2008, s. 84-90.
- Raport Funduszu Ludnościowego Narodów Zjednoczonych (UNFPA): Sytuacja ludności świata 2007. Uwolnienie potencjału rozwojowego obszarów miejskich, [www.unfpa.org/publications/index.cfm](http://www.unfpa.org/publications/index.cfm).

<sup>24</sup> [http://wyborcza.pl/1,76842,5411425,Szanuj\\_menela\\_swego\\_\\_Gentryfikacja\\_czy\\_rewitalizacja\\_.html?as=3&startsz=x](http://wyborcza.pl/1,76842,5411425,Szanuj_menela_swego__Gentryfikacja_czy_rewitalizacja_.html?as=3&startsz=x)

<sup>25</sup> Dużą rolę odegrał w takim podejściu unijny program URBACT.

## GENTRIFICATION IN THE CITIES

**Summary:** Nowadays the cities are the main driving force of generation of economic growth and of innovation. At the same time the cities are places of serious socio-economic and spatial problems, especially such as the problems of degradation of central districts, unemployment, poverty, social exclusion. Because of the fact that sustainable development plays nowadays a very important role in the European Union, it is worth paying attention to the gentrification process in cities, which aim is to raise the standard of living in a given area. This paper describes the process of gentrification on selected examples and identifies both its positive and negative aspects.