

STANISŁAW KORENIK
MAŁGORZATA ROGOWSKA

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

GENTRYFIKACJA JAKO ZJAWISKO KSZTAŁTUJĄCE PRZEOBRAŻENIA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ¹

Abstract: Gentrification as a Phenomena Shaping Changes in City Space. Gentrification is a contemporary phenomena characteristic especially for big city, such as agglomeration and metropolis. It is a certain process in which old, neglected city districts gain newcomers (new inhabitant) which inevitably turn to exchange people with low income to people who represents new metropolitan class. That results with renewal and modernization of existing derelict housing.

Wprowadzenie

Rewolucja przemysłowa, która zapoczątkowała gwałtowną urbanizację, przyczyniła się do powstania wielkich aglomeracji przemysłowych zajmujących olbrzymie przestrzenie, na których koncentrowała się duża liczba ludności. Proces ten jest także związany z pojawieniem się gospodarki kapitalistycznej, która wywołała określone następstwa o charakterze społecznym i gospodarczym. Przekształcenia, które dokonały się w technice, gospodarce i społeczeństwie w ciągu ostatnich kilkunastu lat wywołały również nową falę zmian w przestrzeni miejskiej. Zmiany te charakteryzują się:

- wytwarzaniem nowej substancji materialnej dla działalności przemysłowej i usługowej (parki technologiczne, dzielnice biznesu);
- budową nowej infrastruktury transportowej (szybka kolej, metro, autostrady i tunele drogowe);
- koncentracją działalności wokół węzłów transportu i komunikacji (międzynarodowe lotniska);
- presją mieszkaniową na centra i dzielnice śródmiejskie;
- zmianą wzorów zakupów i rozwojem nowego typu centrów handlowych (hipermarkety);

¹ Opracowanie wykorzystuje treści pochodzące z: Korenik (2005), s. 24-28.

- zmianą spędzania wolnego czasu związaną z powstawaniem parków rozrywki (Disneyland);
- wytwarzaniem nowej generacji usług publicznych, powrót uniwersytetów do centrów miast².

Jednym z ujęć próbujących całościowo wyjaśnić przekształcenia przestrzeni miejskiej, zarówno w sensie fizycznym, społecznym, jak i ekonomicznym, jest koncepcja gentryfikacji, która wyjaśnia kształtowanie się nowej struktury społeczno-przestrzennej miast w dobie ich restrukturyzacji³.

1. Istota gentryfikacji

Gentryfikacja, zwana też niekiedy „uburżuazyjnieniem” jest procesem, w którym w starszych dzielnicach miasta wewnętrznego dochodzi do wymiany ludności o niskim statusie społeczno-ekonomicznym na względnie młodą ludność o wysokim statusie społeczno-ekonomicznym oraz do odnowy i modernizacji istniejącego zaniedbanego budownictwa mieszkaniowego. Proces ten jest związany z konkretnym obszarem miasta – z miastem wewnętrznym oraz, rzadziej, z jądrem historycznym. Gentryfikacja objawia się w strukturze społeczno-demograficznej oraz morfologicznej miasta. Należy do procesów o charakterze częściowo-kompleksowym. Jest procesem, który można obecnie wyraźnie obserwować w największych miastach metropolitalnych krajów postkomunistycznych⁴. Wyższa grupa społeczno-zawodowa stopniowo zdobywa przewagę w określonych obszarach miasta. Często dotyczy to jego zabytkowych części⁵.

Pojęcie *gentryfication* zostało po raz pierwszy użyte przez Glass w 1964 r. w badaniach przekształceń przestrzennych Londynu i szybkich zmian struktury społecznej dzielnic centralnych. Według autorki, *gentryfikacja* jest to proces zasiedlania przez ludzi zamożnych, dzielnic dotychczas zamieszkałych przez ludzi ubogich lub też wykorzystywanych przez rzemiosło i przemysł. Określenie to nawiązywało do starego zwyczaju angielskiej szlachty (*gentry*), polegającego na potrzebie posiadania domu w mieście poza wiejską posiadłością. Choć dopatrywano się w tym pojęciu ironicznego podtekstu (nowa miejska szlachta), to jest ono obecnie powszechnie stosowane⁶. Pojęcie *gentryfikacji* jest ściśle związane z procesem rewitalizacji miast centralnych (wewnętrznych) wielkich metropolii, jakkolwiek bywa już stosowane także w innych kontekstach. W literaturze przedmiotu gentryfikacja funkcjonuje obecnie przynajmniej w trzech podstawowych znaczeniach:⁷

² Jałowiecki (1999), s. 61.

³ Lisowski (1999), s. 23.

⁴ Matlović *et al.* (2001), s. 12.

⁵ Węclawowicz (2002), s. 76.

⁶ Lisowski (1999), s. 24.

⁷ *Ibidem*, s. 23.

- jako forma procesu *neighbourhood change* w centralnych częściach miasta, określana też mianem – *classic gentrification*⁸;
- jako proces *elityzacji* lub *zmieszczannienia* miast wewnętrznych lub innych jednostek osadniczych⁹;
- jako metafora opisująca pozytywne skutki procesu odnowy (rewitalizacji) dla ubogich gospodarstw domowych uczestniczących w tym procesie¹⁰.

Gentryfikacja jako forma *neighbourhood change*, czy *classic gentrification* ma ograniczony zakres przestrzenny i czasowy. Może obejmować tylko niewielkie obszary miasta, części kwartałów lub ulic. Jej inicjatorami byli w latach 70. przedstawiciele młodego pokolenia wyrosłego w strefie podmiejskiej, którzy już zamieszkiwali w 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 inicjowana przez właścicieli wynajmowanych dotychczas mieszkań lub „deweloperów”, którzy zmuszają ubogich najemców do rezygnacji z mieszkania przez rozmaite strategie nękania lub oferowanie mało satysfakcjonującego mieszkania zastępczego. W proces ten włączają się także instytucje miejskie wpływając na tempo procesu gentryfikacji, głównie przez preferencyjną pomoc finansową. Czasami władze lokalne mogą również promować i inicjować gentryfikację w określonych miejscach¹¹. Ma ona wtedy charakter planowy. Obserwowane jest jednak także występowanie gentryfikacji o charakterze spontanicznym, wywołanej przez uprzednie prestiżowe inwestycje, które następnie wpływają na zmianę przestrzennego i społecznego oblicza danego obszaru.

W procesie gentryfikacji można wskazać kilka faz, które zostały scharakteryzowane w tabeli 1. W powyższej klasyfikacji wyróżnia się pionierów i gentryfikatorów. Pionierzy (*urban pioneers*) to ludzie, którzy podejmują działania w celu przekształcenia zniszczonego i niesprzyjającego środowiska miejskiego w miejsce przyjazne mieszkańcom. Są oni skłonni ryzykować w tym procesie swoje bezpieczeństwo i oszczędności. To najczęściej artyści, osoby odrębnej orientacji seksualnej (szukające azylu), osoby o odmienności etnicznej czy kulturowej. Są to osoby, które nie są tylko biernymi odbiorcami przestrzeni, ale oddziałują na nią (organizując spektakle, prezentując swoją twórczość). W efekcie pojawienia się pionierów do dzielnicy zostają wprowadzeni nowi ludzie – osoby z zewnątrz, którzy w perspektywie mogą stać się gentryfikatorami¹².

Gentryfikatorzy to najczęściej osoby o wysokim statusie społecznym, pracujące na wysokich stanowiskach, osiągające wysokie zarobki. Są to osoby, które reprezentują klasę metropolitalną (klasę kreatywną), dla których atrakcyjne jest zamieszkanie w śródmieściu, szybki dostęp do specyficznych rozrywek (klubów, restauracji, kin,

⁸ Hamnett (1991).

⁹ Lay (1986).

¹⁰ Cameron (1992).

¹¹ Hamnett (1991).

¹² Jadach-Sepiolo (2009), s. 131.

Tabela 1

Fazy gentryfikacji

	Zwiastuny gentryfikacji	Wczesna gentryfikacja	Właściwa gentryfikacja	Zaawansowana gentryfikacja
Grupy społeczne	Pionierzy (artyści, studenci, fotografowie)	Kolejni pionierzy, pierwsi gentryfikatorzy (osoby dobrze wykształcone o wysokim statusie społecznym)	Pionierzy zaczynają narzekać, coraz więcej gentryfikatorów	Dzielnica zostaje zdominowana przez gentryfikatorów
Ceny gruntów/ /czynsze	Cały czas dość niskie/niewielkie prace remontowo-modernizacyjne	Nieruchomości na tym obszarze zaczynają być obiektem spekulacji. Ceny rosną, ale nieznacznie	Dynamiczny wzrost cen, spekulacyjny ruch cen	Stabilizacja cen na wysokim poziomie
Wizerunek obszaru	Brak zmian	Początek zmian, obszar staje się atrakcyjny (kawiarnie, rozrywka)	Widoczne zmiany głównie w strukturze sklepów i usług	Atrakcyjny teren
Wyrugowanie	Zajmowane są mieszkania i domy opuszczone, brak wyrugowań	Początki wyrugowania mieszkańców	Dalsze wyrugowania mieszkańców, odchodzenie pionierów	Dalsze wyrugowania, aż do powstania dzielnicy zamkniętej

Źródło: Jadach-Sepiolo (2009), s. 132.

teatrów, miejsc spotkań) oraz do miejsc pracy, z którymi są bardzo związani. Są oni skłonni sami ingerować w tkankę miejską i są sukcesorami, przychodząc do atrakcyjnych mieszkań, apartamentów które powstały ze starej tkanki mieszkaniowej¹³.

W następstwie wyróżnienia podmiotów uczestniczących w gentryfikacji jest ona utożsamiana z procesem „elityzacji” jednostek osadniczych, łączy się bowiem ze wzrostem liczebności bardziej zamożnych warstw społecznych w wyniku migracji ze strefy podmiejskiej lub przemieszczania z innych dużych miast przeżywających kryzys w kraju lub za granicą. Skład społeczny gentryfikatorów 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 wykształcenia¹⁴.

Gentryfikacja jako metafora pozytywnych skutków procesu odnowy centralnych części miast, jest reakcją na nadmierne zainteresowanie badaczy przyczynami gentryfikacji i sprowadzania jej głównie do wzrostu liczebności klasy średniej¹⁵. Niedocenio-

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ Lay (1986).

¹⁵ Cameron (1992).

ne są natomiast konsekwencje zmiany społecznej dla ubogich mieszkańców centrum, których problemy stanowią ciągle największe wyzwanie dla polityki miejskiej¹⁶.

2. Gentryfikacja a procesy segregacji przestrzennej i polaryzacji

Gentryfikacja jest postrzegana jako relatywnie nowy problem w przestrzeni miasta, jednak już od zarania dziejów można zaobserwować zjawiska, które przejawiają się zróżnicowaniem struktury przestrzennej i mieszkańców. Skutkowało to z kolei zmianami w formach zabudowy, architektury, działalności gospodarczej itp. W miastach średniowiecznych głównym elementem różnicującym był status zawodowy i społeczny, albo kulturowy. Poszczególne cechy lub grupy zawodowe mieszkaly w obszarze jednej ulicy czy części miasta. Potwierdzeniem tego są nazwy ulic lub części miasta. Podstawą tych zjawisk była segregacja (zarówno zawodowa, jak i społeczna) oraz agregacja (chęć bycia „między swymi”). Jest ona obserwowana szczególnie w dużych miastach Ameryki Północnej gdzie ma to przede wszystkim charakter etniczny, ale może być elementem różnicującym status materialny czy społeczny. Szerzej czynniki tych zjawisk przedstawia tabela 2.

Proces przestrzennej segregacji może być rozumiany jako społeczna separacja grup w obrębie dużych populacji. Ma to miejsce, kiedy niektóre obszary wykazują nadreprezentację, w odniesieniu do członków danej grupy¹⁷. Na problem ten zwraca uwagę m.in. Sassen, który analizując globalne miasta, stwierdza że zmiany w społecznym i przestrzennym podziale pracy, a w związku z tym polaryzacja warstw społecznych na zawody o wysokim i bardzo niskim wynagrodzeniu ma bezpośredni wpływ na segregację społeczną.

Przemiany dokonujące się współcześnie w skali kraju, regionu czy dużego miasta wynikające m.in. z procesów globalizacji przyczyniają się do pogłębiania się procesu polaryzacji. Prowadzi to do pojawienia się nierówności społecznych, a w dalszej kolej-

Tabela 2

Czynniki agregacji i segregacji

Rynek mieszkaniowy	Selektywna podaż/wypłacalny popyt
Poziom szkoły	Szkoła publiczna/szkoła prywatna
Bycie „między swoimi”	Klasa średnia/klasa metropolitalna; imigranci/autochtoni
Zatrudnienie	Pozioma/pionowa ruchliwość zawodowa
Cykl życia rodziny	Samotni, małżeństwa bezdzietne/rodziny wielodzietne

Źródło: Jałowiecki (2002), s. 150.

¹⁶ Lisowski (1999), s. 24.

¹⁷ Johnston *et al.* (1986).

ności do marginalizacji pewnych grup, które podlegają procesowi wykluczenia społecznego. Marginalizacja to inaczej właśnie stan wykluczenia i nieuczestnictwa jednostek (grup) w instytucjonalnym porządku społecznym oraz procesy, które do tego stanu prowadzą¹⁸. Niekorzystne zjawiska w przestrzeni miejskiej zostają określone przez analizę poziomu bezrobocia, ubóstwa (oraz trudnych warunków mieszkaniowych), przestępczości oraz wykształcenia mieszkańców. Nagromadzenie takich niekorzystnych zjawisk jest w polskich warunkach charakterystyczne dla dzielnic centralnych, które najczęściej są ujmowane w Lokalnych Programach Rewitalizacyjnych.

3. Gentryfikacja a rewitalizacja

Rewitalizacja może być rozumiana jako kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd lokalny w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, przez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, na podstawie charakterystycznych warunków endogenicznych¹⁹. Z kolei gentryfikacja to rynkowe przejmowanie przez klasę średnią i wyższą budynków opuszczonych lub zamieszkałych przez klasę pracującą, ich stopniową rehabilitację i konsekwentne przeobrażenia zdegradowanych, lub zagrożonych degradacją fragmentów obszarów śródmieść w tereny zamieszkałe przez klasę średnią i wyższą niewykazujące symptomów degradacji²⁰. Podstawowa różnica między tymi kategoriami polega na tym, że w przeciwieństwie do rewitalizacji, gentryfikacja nie jest procesem skoordynowanym, ani celowym, a uruchamiające go osoby dążą zwykle do realizacji partykularnych interesów w postaci unikatowego miejsca zamieszkania. Rewitalizacja ma rozbudowany katalog celów, a jej obszar nie jest ograniczony obszarowo, tak jak w przypadku gentryfikacji, która w znacznej mierze dotyczy przeobrażeń dzielnic centralnych miast.

Zakończenie

W realiach polskich do niedawna jeszcze gospodarka miała cechy centralnie planowanej. Obowiązująca wcześniej doktryna wykluczała istnienie różnic klasowych, światopoglądowych i innych. To samo dotyczyło zagospodarowania przestrzeni. Zgodnie z tym podejściem, przestrzeń zamieszkała przez przedstawicieli nierozwarstwowanego społeczeństwa powinna być tak samo homogeniczna, jak typowe dla niej struktury społeczne.

¹⁸ Kwaśniewski (1997).

¹⁹ *Wytyczne...*

²⁰ Smith, Williams (1986).

Od 1989 r., tj. od początku procesu transformacji ustrojowo-systemowej, przestrzeń tworzona jest w sposób odmienny niż w gospodarce socjalistycznej. W warunkach wolnorynkowych przestrzeń staje się odbiciem zamieszkującego ją społeczeństwa, staje się taka, jak jej mieszkańcy. To oni, przez przebywanie w danym miejscu, tworzą tam typowe dla siebie warunki życia. Między strukturą społeczną a formą urbanistyczną istnieje więc nierozzerwalny związek. Trwająca od kilkunastu lat transformacja ustrojowa, w tym zmiany zachodzące w społeczeństwie, uwidacznia się przede wszystkim w przestrzeni dużych miast²¹.

Coraz częściej zwraca się uwagę, że procesu gentryfikacji nie można ograniczać tylko do ludności miasta, ale należy go również rozciągnąć na przekształcenia w poszczególnych dziedzinach życia gospodarczego, służących bezpośredniemu lub pośredniemu zaspokajaniu potrzeb mieszkańców miasta. Zmiany w strukturze społecznej miasta inicjują bowiem poważne przekształcenia w gospodarce miast m.in. przez wzrost wymagań i oczekiwań stawianych i formułowanych pod adresem jego elementów. W takim podejściu gentryfikacja rozumiana jest jako proces swoistego „uszlachetniania” poszczególnych elementów miasta przez podnoszenie jakości świadczonych tam usług we wszystkich dziedzinach życia człowieka, a przemiany zachodzące wśród mieszkańców są pierwotnym jej zjawiskiem²².

Niezależnie od tego, jak rozumieć gentryfikację, próby wyjaśnienia tego procesu są bardzo złożone. Odwołują się do dwóch odmiennych ujęć teoretyczno-metodologicznych w naukach społecznych: ujęcia makro- i mikrospołecznego. W ujęciu makrospołecznym, podażowym, ekonomicznym gentryfikacja jest wynikiem zmian w obiegu kapitału instytucji i firm. Kapitał ten przyciąga odpowiednio wysoki zysk w centralnych częściach miast z powodu wysokiej rozpiętości między rzeczywistą a potencjalną rentą gruntową w strefie występowania zdegradowanych zasobów mieszkaniowych. Przepływ kapitału zapoczątkowuje odpowiednio wysoka luka rentowa. W ujęciu mikrospołecznym, popytowym, konsumpcyjnym i społeczno-kulturowym gentryfikacja jest wynikiem zmian w indywidualnych decyzjach osób poszukujących określonych walorów środowiskowych miejsca zamieszkania²³.

Proces gentryfikacji zazwyczaj ma charakter samoistny i jest inicjowany przez siły rynkowe. Może być także następstwem procesu rewitalizacji i wówczas główna rola spada na gentryfikatorów, przynoszących ze sobą określony sposób postępowania, określone wzorce zachowania i styl życia. Może on być trudny do zaakceptowania dla dotychczasowych lokatorów, dlatego szczególnie istotna jest odpowiednia polityka rewitalizacyjna (np. narzucająca wzrost cen nieruchomości i czynszów na terenach rewitalizowanych dzielnic, co ma zatrzymać niechciane przeprowadzki. Gentryfikacja jako następstwo rewitalizacji przybiera zazwyczaj łagodniejsze formy (*soft gentryfication*). Ze względu na wyraźną poprawę struktury społecznej na danym obszarze jest

²¹ Piryeli (2001), s. 47-48.

²² Korenik (2003), s. 35-36.

²³ Jałowiecki (1999), s. 29.

traktowana jako remedium na problemy segregacji przestrzennej, wskaźnik ożywienia obszaru. Obok tradycyjnej gentryfikacji z przesiedleniami i protestami mieszkańców (przekwaterowanie mieszkańców do lokali zastępczych poza obszarem rewitalizowanym) istnieje gentryfikacja poparta polityką rewitalizacyjną, której celem staje się stworzenie nowej monokultury opartej na przedstawicielach klasy metropolitalnej i osiągnięcie zrównoważonej struktury społecznej²⁴.

Literatura

- Cameron S., 1992, *Housing, Gentryfication and Urban Regeneration Policies*. Urban Studies, 29, 1.
- Hamnett C., 1991, *The Blind Men and the Elephant: the Explanation of Gentryfication*. Transactions of the British Geographers, NS, 16.
- Jadach-Sepiolo A., 2009, *Gentryfikacja w procesie rewitalizacji*, [w:] *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, A. Zborowski (red.). Wyd. Instytut Rozwoju Miast, t. 5, Kraków.
- Jałowiecki B., 1999, *Metropolie*. Wyd. Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania, Białystok.
- Jałowiecki B., 2002, *Zarządzanie rozwojem aglomeracji miejskich*. WSZiF, Białystok.
- Johnston R. J., Gregory D., Smith D. J., 1986, *The Dictionary of Human Geography*. Basil Blackwell Publishing, London.
- Korenik S., 2003, *Główne kierunki przekształceń układów osadniczych w świetle procesu globalizacji*. Gospodarka przestrzenna, t. 5, Wyd. AE, Wrocław.
- Korenik S., 2005, *Gentryfikacja jako zjawisko społeczno-gospodarcze występujące w procesie rozwoju dużych miast*, [w:] *Gospodarka przestrzenna i administracja samorządowa*, K. Szólek, I. Potoczna (red.). Biblioteka Regionalisty, nr 1, Katedra Gospodarki Przestrzennej i Administracji Samorządowej AE we Wrocławiu, Wrocław.
- Kwaśniewski J., 1997, *Kontrola społeczna procesów migracji*. Intranet, Warszawa.
- Lay D., 1986, *Alternative Explanations for Inner-city Gentryfication*. Annals of the Association of American Geographers, t. 76.
- Lisowski A., 1999, *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, [w:] *Zróżnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*. Konwersatorium wiedzy o mieście, t. 11, J. Karczmarek, (red.). Triada, Łódź.
- Matlović R., Ira V., Sykom L., Szczerba Z., 2001, *Procesy transformacyjne struktury przestrzennej miast postkomunistycznych*, [w:] *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*. Konwersatorium wiedzy o mieście, t. 14, I. Jażdżewska (red.), Łódź.
- Piryeli M., 2001, *Stratyfikacja społeczna i jej skutki przestrzenne*, [w:] *Miasto postsocjalistyczne...*, op. cit.
- Smith N., Williams P., 1986, *Gentryfication of the City*. Allen and Unwin, Boston.
- Węclawowicz G., 2002, *Przestrzeń i społeczeństwo współczesnej Polski*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Wytyczne w zakresie przygotowania Lokalnych Programów Rewitalizacji* przygotowane przez Instytucję Zarządzającą Regionalnym Programem Operacyjnym dla województwa dolnośląskiego na lata 2007-2013 <http://dolnyslask.pl/default.aspx?docId=3560>.

²⁴ Jadach-Sepiolo (2009), s. 133 i nast.