

ADAM POLKO

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

GENTRYFIKACJA NA OBSZARACH MAŁYCH MIAST ORAZ GMIN WIEJSKICH SĄSIADUJĄCYCH Z DUŻĄ AGLOMERACJĄ

Abstract: Gentrification in Small Towns and Rural Areas Located Near Large Urban Agglomeration. Article is an attempt to answer the question: whether the gentrification process occur or may occur in small towns and rural areas in Poland, and if so, what are the economic consequences of this phenomenon? In particular the intention is to identify social benefits and costs experience by individual stakeholders living or moving on this areas. The article presents results of current scientific research on gentrification, in particular main theories, as well as the evolution of the process in small towns and rural areas (rural gentrification).

1. Przekształcenia przestrzenne na obszarach małych miast sąsiadujących z dużą aglomeracją

Współcześnie w układach aglomeracyjnych, których przykładem jest m.in. Aglomeracja Górnośląska (AG) można zaobserwować dwa jednocześnie zachodzące procesy. Pierwszym z nich jest suburbanizacja, drugim metropolizacja. W przypadku miast AG proces suburbanizacji, wiążący się z migracją na obszary podmiejskie, małe miasta oraz tereny wiejskie zlokalizowane w sąsiedztwie jest odczuwalny bez wyjątku we wszystkich czternastu miastach. Jednocześnie saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych w powiatach sąsiadujących z Aglomeracją Górnośląską jest dodatnie z wyjątkiem powiatu gliwickiego (por. tab. 1).

Suburbanizację, lub dekoncentrację można postrzegać przez spłaszczenie funkcji gęstości zaludnienia (*residential density-distance function*)¹. Do spłaszczenia dochodzi w wyniku wzrostu realnych dochodów gospodarstw domowych oraz w związku ze spadkiem kosztów transportu i poprawą szybkości i jakości dojazdu do pracy. Suburbanizacja prowadzi więc do pogłębiania się segregacji dochodowej, gdyż zamożne i tym samym bardziej mobilne gospodarstwa domowe przenoszą się na przedmieścia

¹ Mills, Lubuele (1997), s. 730.

Tabela 1

Migracje wewnętrzne i zagraniczne ludności w miastach aglomeracji górnośląskiej oraz sąsiadujących z nią powiatów

Lp.	Miasta/Powiaty	Napływ	Odływ	Saldo migracji ogółem	Saldo migracji na 1000 mieszk.
Miasta tworzące aglomerację górnośląską					
1	Bytom	1189	2111	-922	-5,0
2	Piekary Śląskie	542	766	-224	-3,8
3	Gliwice	1496	1990	-494	-2,6
4	Zabrze	1153	1855	-702	-3,7
5	Chorzów	1350	1372	-22	-0,2
6	Katowice	2579	3571	-992	-3,2
7	Mysłowice	726	840	-114	-1,5
8	Ruda Śląska	965	1546	-581	-4,0
9	Siemianowice Śląskie	641	876	-235	-3,3
10	Świętochłowice	523	713	-190	-3,5
11	Dąbrowa Górnicza	1091	1470	-379	-3,0
12	Jaworzno	520	646	-126	-1,3
13	Sosnowiec	1385	2450	-1065	-4,8
14	Tychy	1355	1355	-354	-2,7
Powiaty sąsiadujące z aglomeracją górnośląską					
1	Powiat lubliniecki	889	716	173	2,3
2	Powiat tarnogórski	1745	1699	46	0,3
3	Powiat gliwicki	1494	1510	-16	-0,1
4	Powiat będziński	2324	1858	466	3,1
5	Powiat bieruńsko-lędziński	756	617	139	2,5
6	Powiat mikołowski	1515	1072	443	4,8
7	Powiat pszczyński	1508	1388	120	1,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach.

lub obszary sąsiadujące z AG, natomiast ludność uboższa pozostaje w dzielnicach śródmiejskich oraz, w przypadku AG w blokowiskach oraz dawnych osiedlach i koloniach robotniczych. W konsekwencji dochodzi do dekapitalizacji zasobów nieruchomości oraz koncentracji problemów społecznych w dużych dzielnicach śródmiejskich tworzących Aglomerację Górnośląską. Mills i Lubuele powyższy proces nazwali „ucieczką z centrów miast” (*Flight from blight theory*)².

W związku z procesem suburbanizacji dodatnie saldo migracji jest obserwowane w miastach i gminach wiejskich sąsiadujących z aglomeracją. Ocena tej sytuacji nie jest jednoznaczna, gdyż zwiększenie liczby mieszkańców, z których większość buduje domy na wolnych terenach, powoduje dodatkowe obciążenia budżetów ma-

² Ibidem, s. 730.

łych gmin związane z zapewnianiem infrastruktury komunalnej. Osoby przenoszące się poza granice aglomeracji wzmacniają przede wszystkim funkcję rezydencjalną małych miast, natomiast miejsca pracy oraz większość usług wyższego rzędu jest nadal oferowana w dużych miastach aglomeracji.

Nie bez znaczenia dla rozwoju przestrzennego małych miast jest również drugi wspomniany w tym punkcie proces, tj. metropolizacja. Władze poszczególnych miast aglomeracji, a także władze regionalne wykazują potrzebę metropolizacji przestrzeni dużych miast. W miejskich przestrzeniach publicznych, szczególnie dużych miast aglomeracji ciągle tkwi potencjał związany z aspiracjami metropolitalnymi. Przejawia się on istnieniem obszarów i obiektów o znacznych walorach dziedzictwa kulturowego, przemysłowego czy przyrodniczego. Dzielnice śródmiejskie pozostają nadal miejscami, gdzie zlokalizowane są najważniejsze obiekty użyteczności publicznej, a w szczególności instytucje kultury i nauki. Wreszcie śródmieścia to obszary, gdzie ze względu na istnienie węzłów komunikacji publicznej, przepływ użytkowników wciąż jest największy.

W związku z powyższym proces metropolizacji w pośredni sposób wpływa też na rozwój i sposób zagospodarowania przestrzennego małych miast pozostających w sąsiedztwie dużych aglomeracji. Mieszkańcy małych miast również są beneficjentami procesu metropolizacji przez konsumpcję produktów i usług metropolitalnych o charakterze biznesowym, kulturowym, edukacyjnym, handlowym, a w przypadku aglomeracji górnośląskiej np. medycznym. Małe miasta, które charakteryzują się dużym potencjałem w postaci kapitału przedsiębiorczego, korzystają z sąsiedztwa metropolii, zarówno w zakresie konsumowania usług metropolitalnych, jak również możliwości tworzenia związków biznesowych. Przedsiębiorcy z małych miast starają się znaleźć i opanować nisze rynkowe, co może prowadzić do powstawania załączków klastrów, np. w Imielinie powstało wiele firm specjalizujących się w produkcji i montażu różnego rodzaju bram, rolet i okien. Drugi typ małych miast to ośrodki, których potencjał opiera się przede wszystkim na walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Sąsiedztwo obszaru metropolitalnego w takim przypadku sprzyja rozwojowi funkcji rezydencjalnej. Powstające pojedyncze domy lub osiedla domów jednorodzinnych, zlokalizowane w atrakcyjnych przyrodniczo miejscach z jednoczesnym dobrym dostępem do obszaru metropolitalnego jako miejsca pracy, usług i handlu, są zasiedlane przez gospodarstwa domowe o wysokim statusie majątkowym. Trzeci rodzaj to małe miasta, w których dominował, albo po dziś dzień dominuje jeden zakład przemysłowy. W przypadku miast woj. śląskiego są to małe miejskie gminy górnicze, takie jak: Pawłowice, Ornontowice, Łędziny, Bieruń, Wojkowice. Dopóki kopalnia istnieje, gminy te prosperują dobrze i ich budżety nie są zagrożone (Pawłowice, Łędziny). Natomiast w przypadku likwidacji zakładów w miastach dochodzi do stagnacji (Wojkowice).

Na procesy suburbanizacji i metropolizacji nakłada się również zjawisko gentryfikacji. Termin *gentryfikacja* (*gentrification*) pierwszy raz pojawił się w pracy Glass³

³ Glass (1964).

i oznaczał przemiany społeczne na danych obszarach miejskich polegające na wypieraniu dotychczasowych mieszkańców, stanowiących grupę niewykwalifikowanych pracowników najemnych (*working class*) przez ludność bardziej zamożną (*middle class*). Do relokacji ludności danej dzielnicy dochodziło wskutek rehabilitacji tkanki mieszkaniowej. Inwestycje mieszkaniowe prowadzone przez relatywnie bogatszych przybyśków, doprowadzały do przesiedleń dotychczasowej ludności, która będąc uboższą, nie była w stanie udźwignąć obciążeń finansowych, związanych z podwyżką czynszów, które wzrastały jako efekt rehabilitacji zabudowy mieszkaniowej.

Gentryfikacja w pierwotnej wersji dotyczyła przede wszystkim dużych miast, jednak pojęcie to przeszło znaczną ewolucję, która zaowocowała wypracowaniem wielu nowych określeń stanowiących pochodną pierwotnego znaczenia. Pojęciami będącymi mutacjami gentryfikacji są m.in.:

- gentryfikacja wiejska (*rural gentrification*), często zwana „zieloną” gentryfikacją (*greenefication*) związana z osiedlaniem się zamożnych gospodarstw domowych na obszarach nieurbanizowanych;
- gentryfikacja prowincjonalna (*provincial gentrification*) związana z transformacją społeczną zachodzącą na obszarach małych miast;
- gentryfikacja oparta na nowym budownictwie (*new-build gentrification*), choć niektórzy traktują to zjawisko jako przykład reurbanizacji;
- gentryfikacja studencka (*studentification*) związana z procesami zmian społeczno-przestrzennych wynikających z napływu studentów w miastach o funkcji uniwersyteckiej, tzw. *college towns*;
- gentryfikacja handlowa (*commercial gentrification*), zwana czasem *boutiquefication*, związana ze zmianami spowodowanymi rozwojem funkcji handlowej, głównie przez powstawanie w dzielnicach śródmiejskich tzw. galerii handlowych;
- gentryfikacja turystyczna (*tourism gentrification*) związana z transformacją dotychczas zaniedbanych dzielnic w relatywnie ekskluzywne enklawy oferujące atrakcje związane ze spędzaniem czasu wolnego (jako przykłady wymienia się zwykle miasta nadmorskie)⁴.

W przypadku małych miast, jak również gmin wiejskich zlokalizowanych bezpośrednio w sąsiedztwie dużej aglomeracji, może wystąpić proces tzw. zielonej gentryfikacji lub gentryfikacji małomiasteczkowej (prowincjonalnej) związany z wymianą społeczną polegającą na zastępowaniu dotychczasowej ludności, gospodarstwami domowymi przenoszącymi się z terenów aglomeracji.

W dalszej części opracowania usystematyzowano dotychczasowy dorobek naukowy dotyczący gentryfikacji, w tym zaprezentowano podstawowe pojęcia i teorie, a także ewolucję procesu, w szczególności skoncentrowano się na korzyściach i kosztach związanych ze zjawiskiem gentryfikacji.

⁴ Ewolucji pojęcia *gentryfikacja* jest poświęcony rozdział 4 pracy Lees *et al.* (2008), s. 129-161.

2. Teoretyczne podstawy procesu gentryfikacji na obszarach małych miast oraz wsi

Istnieją dwie alternatywne teorie wyjaśniające proces gentryfikacji. W pierwszej, rozwiniętej przez Smitha nacisk jest położony na czynniki ekonomiczne, w szczególności relacje między przepływami kapitału z przedmieść do centrum miasta⁵. W drugiej teorii, której głównym „architektem” jest Ley, uwaga skupiona jest na ludziach – reprezentantach postindustrialnego społeczeństwa – jako podmiotach (*gentrifiers*) inicjujących proces⁶. Pierwsza z wymienionych teorii jest związana z aspektem podażowym (*production-side theory*), druga uwzględnia natomiast czynniki stojące po stronie popytu (*consumption-side theory*).

Teoria Smitha opiera się na założeniu istnienia cyklu inwestycyjnego w obrębie miasta. Wraz ze zmieniającymi się preferencjami użytkowników, których przejawem jest zaniechanie inwestycji w nieruchomości, dochodzi do fizycznej deterioracji obiektów zlokalizowanych w śródmieściu. Na śródmiejskim rynku nieruchomości powstaje tzw. luka czynszowa (*rent gap*), stanowiąca różnicę między wartością nieruchomości o aktualnej funkcji a wartością potencjalnie możliwą do osiągnięcia, gdyby w daną nieruchomość zainwestowano odpowiednie pieniądze, modernizując ją, czy nawet zmieniając jej funkcję. Jeżeli wspomniana luka jest duża, to może dojść do reinwestycji na obszarze śródmiejskim, co w efekcie doprowadzi do rewaloryzacji zlokalizowanych tam nieruchomości. Innym warunkiem zainicjowania procesu gentryfikacji może być deindustrializacja. Zamykane fabryki w centrum miasta stanowią bowiem duży zasób nieruchomości, których funkcje można zmienić dostosowując je do potrzeb potencjalnych użytkowników. Podsumowując Smith argumentuje, że gentryfikacja ma miejsce, gdyż kapitał powraca do śródmieść.

Teorię Smitha poddano krytyce zarzucając jej przede wszystkim kompletne pominięcie analizy zachowań klientów na rynku nieruchomości śródmiejskich. Oponenci wysuwali zarzut o braku pewności, że na wyremontowane domy w śródmieściu znajdą się chętni. Ponadto, założeniom powyższej teorii wymykają się przykłady niektórych miast, takich jak chociażby Paryż, Amsterdam, czy Sztokholm, w których również odnotowano zjawisko gentryfikacji, a które nigdy nie doświadczyły „luki czynszowej”, gdyż wartość terenów w śródmieściach tych miast zawsze była relatywnie wysoka. Innym zarzutem wynikającym z badań empirycznych było zaobserwowanie, że gentryfikacja nie jest wcale powrotem do śródmieść ludzi, którzy wyprowadzili się kiedyś na przedmieścia⁷.

Krytyka teorii „luki czynszowej” zrodziła wiele badań, w których przykładano wagę głównie do charakterystyki zachowań ludzi (analizowano czynniki popytowe)

⁵ Smith (1979), s. 538-548.

⁶ Ley (1997).

⁷ Smith wprawdzie nie twierdził nigdy, że to ruch ludzi z przedmieść do centrum. Mówił raczej o przepływie kapitału, co sugeruje chociażby tytuł jego pracy (1979).

i w tych zachowaniach szukano wyjaśnień dla istnienia gentryfikacji. Zgodnie z tym podejściem, to przemiany na rynku pracy, zmiany demograficzne lub zmiany modelu konsumpcji są motorem uruchamiającym proces gentryfikacji. Odpowiedzią na pytanie o przyczyny gentryfikacji ma być charakterystyka społeczeństwa ery postindustrialnej.

Powstanie nowej klasy społecznej, którą Thrift nazwał klasą usługową (*service class*), charakteryzującej się wysokimi zarobkami, solidnym wykształceniem, konsumpcyjnym stylem życia, pracą w centrach biznesowych i awersją do zbyt długich dojazdów do pracy, wywołało ponowne zainteresowanie mieszkaniem w dzielnicach śródmiejskich⁸.

Wiele badań empirycznych sugeruje, że osobami „gentryfikującymi” śródmieścia są młode kobiety. Ich wzrastająca pozycja na rynku pracy powoduje, że coraz częściej poświęcają się karierze zawodowej, odwołując się bliżej niesprecyzowaną przyszłość zakładanie rodziny. Tworząc jednoosobowe gospodarstwa domowe i pracując w centrach miast, kobiety te są zainteresowane niewielkimi mieszkaniami, blisko miejsca pracy i obiektów handlowo-usługowych oraz miejsc z ofertą kulturalną.

Inne badania dowodzą, że przyczyną gentryfikacji jest silna potrzeba konsolidacji społeczności w jednorodne, pod względem specyficznych cech grupy. Dotyczy to osób wykonujących tzw. wolne zawody, wśród których może panować moda na mieszkania w śródmieściach. Innym przykładem są społeczności gejów i lesbijek, często pracujących w dzielnicach biznesowych⁹.

Gentryfikacja oprócz poprawy stanu mieszkań, rodzi zwykle konflikty społeczne. Wśród beneficjentów gentryfikacji należy wymienić:

- ludność napływającą,
- przedsiębiorców budowlanych,
- władze lokalne, odnotowujące większe wpływy budżetowe,
- spekulantów na rynku mieszkaniowym.

Natomiast „przegranymi” w procesie gentryfikacji są byli mieszkańcy zmuszeni do wyprowadzenia się z dzielnicy śródmiejskiej.

Proces gentryfikacji wiejskiej (*rural gentrification*) po raz pierwszy został opisany przez Parsons i dotyczył przypadku obszarów wiejskich w Wielkiej Brytanii¹⁰. Zmiany w strukturze społecznej brytyjskich wsi były wynikiem poszukiwania „wiejskiej idylli” przez przedstawicieli klasy średniej z dużych miast. W efekcie prowadziło to do wzrostu cen domów na wsi i stopniowej wymiany dotychczasowych mieszkańców przez nowo przybyłych przedstawicieli bogatszych gospodarstw domowych. Według Philips gentryfikacja wiejska jest przykładem ciągłości patriarchalnej struktury części gospodarstw domowych, gdyż to przede wszystkim kobiety decydujące się pozostać w domu i skupić na wychowaniu dzieci (wykonujące prace z zakresu

⁸ Thrift (1987).

⁹ Castells (1983), s. 138-170.

¹⁰ Parsons (1980).

tw. *reproductive labor*) poszukują bezpiecznych i przyjaznych miejsc sprzyjających rozwojowi potomstwa, podczas gdy mężczyźni realizują kariery zawodowe¹¹.

Proces gentryfikacji na obszarach małych miast i gmin wiejskich należy rozpatrywać w ujęciu dynamicznym, w szczególności rozważając konsekwencje wymiany społecznej. W pierwszej fazie można zaobserwować wzmożony popyt na nieruchomości pod zabudowę, rzadziej na działki już zabudowane domami jednorodzinnymi. Dodatkowo, duże zainteresowanie terenami inwestycyjnymi w małych miastach wykazują również deweloperzy planujący realizację inwestycji w postaci osiedli mieszkaniowych w zabudowie szeregowej (często osiedli zamkniętych – tzw. *gated communities*). Wzrost popytu na tereny pod zabudowę mieszkaniową prowadzi w konsekwencji do wzrostu cen na rynku gruntów. W małych miastach oraz w gminach wiejskich w przeciwieństwie do gentryfikacji dzielnic śródmiejskich dużych miast nie musi dochodzić do znacznej wymiany mieszkańców. O ile bowiem w dużych miastach dochodzi do zmian społecznych będących wynikiem wykupywania zdegradowanych zasobów oferowanych na wtórnym rynku mieszkaniowym, o tyle w małych miastach obrót dotyczy niezabudowanych działek oraz nabywania mieszkań oferowanych przez deweloperów na pierwotnym rynku nieruchomości.

W kolejnej fazie, to co z perspektywy gospodarstw domowych stanowiło główny atut terenów oferowanych przez małe miasta i wsie traci na znaczeniu, gdyż każde dodatkowe gospodarstwo domowe redukuje korzyści związane z niską gęstością zabudowy, sąsiedztwem terenów zielonych, niewielkim poziomem hałasu itd. Badania wskazują też zagrożenie związane z destrukcją tożsamości lokalnej społeczności, gdyż tzw. gentryfikatorzy wykazują tendencję do narzucania swojego ekspansywnego, nastawionego na konsumpcję stylu życia, co jest często w opozycji do zachowań autochtonicznych gospodarstw domowych¹². W skrajnych przypadkach mogą pojawić się postulaty nowych mieszkańców dotyczące włączenia obszaru wiejskiego w granice administracyjne dużego miasta. Dobrym tego przykładem jest sytuacja we wsi Szalsza w gminie Zbrosławice, w której to nowi mieszkańcy chcą włączenia terenu w granice administracyjne Gliwic, argumentując to zwiększeniem szans na wyższy i lepszy poziom usług komunalnych.

3. Korzyści i koszty gentryfikacji

Lang sugeruje, że wiele korzyści i kosztów związanych ze zjawiskiem gentryfikacji należy interpretować przyjmując punkt widzenia poszczególnych użytkowników miasta (*city stakeholder*)¹³. Na przykład wzrost wartości nieruchomości należy uznać za korzyść odnoszoną przez właścicieli nieruchomości, jednak ten sam wzrost nie jest już postrzegany jako coś pozytywnego przez najemców, czy też potencjal-

¹¹ Philips (1993).

¹² Ghose (2004).

¹³ Lang (1982).

nych kupców charakteryzujących się niskimi dochodami. Dla tej grupy barierą staje się też wzrost obciążeń fiskalnych, związanych z koniecznością zapłaty wyższego podatku od wzrastającej wartości nieruchomości.

Gentryfikacja jako jedna ze strategii rewitalizacji dzielnic śródmiejskich, jest zawsze związana z tzw. społecznym przesiedleniem¹⁴. Zmiana struktury społecznej powoduje zmiany postaw i poglądów na społeczno-gospodarczy rozwój dzielnicy. Nowi, zamożniejsi mieszkańcy, wymuszają na władzach lokalnych działania, mające na celu przekształcanie dzielnicy w obszar odpowiadający najbardziej potrzebom i preferencjom ludzi bogatych, co w efekcie prowadzi do segregacji dochodowej i powstania enklawy zamieszkiwanej przez dobrze sytuowane gospodarstwa domowe.

Nie ma zgody, co do wpływu gentryfikacji na poziom przestępczości. Istnieją dwie hipotezy opisujące związek gentryfikacji i przestępczości. Pierwsza zakłada, że poziom przestępczości ulegnie obniżeniu, wraz z przesiedleniem ludności biednej, wśród której istnieje większy odsetek osób mających problemy z prawem. Druga natomiast opiera się na założeniu, że w związku ze wzrostem na danym obszarze liczby ludności zamożnej, poziom przestępczości wzrośnie, gdyż ludność ta stanie się nowym celem dla złodziei z sąsiednich, uboższych dzielnic. Badania empiryczne prezentują w tym względzie sprzeczne rezultaty. Z badań McDonalda wynika, że wskutek gentryfikacji poziom wykroczeń kryminalnych (morderstwa, pobicia, napady rozbójnicze) obniżył się, natomiast wskaźnik przestępstw związanych z kradzieżami, lub dewastacją mienia pozostał na tym samym poziomie¹⁵. Natomiast badania przeprowadzone przez Taylora i Covingtona¹⁶ pokazują, że na obszarach objętych procesem gentryfikacji wzrosła liczba zabójstw, natomiast spadła liczba przestępstw przeciw mieniu.

Skutkiem, który ciężko jednoznacznie zakwalifikować do wad, lub zalet procesu gentryfikacji, bez uszczegółowienia, kogo te wady lub zalety miałyby dotyczyć jest tzw. rozgęszczenie mieszkań¹⁷. Wraz z pojawianiem się ludności zamożnej, zmniejsza się gęstość zaludnienia, co jest efektem powiększania się przeciętnej powierzchni mieszkaniowej. Nierzadko bowiem zdarza się, że zamożni, kupują dwa sąsiadujące ze sobą mieszkania i po odpowiednich przeróbkach uzyskują jeden duży, kilkupokojowy lokal mieszkalny. Oczywiście z punktu widzenia nowych, zamożnych mieszkańców, zarówno zmniejszenie gęstości zaludnienia, jak również wzrost przeciętnej powierzchni mieszkań jest zaletą. Natomiast dla ludności o niskim statusie majątkowym jest barierą na rynku nieruchomości i w efekcie czynnikiem wzmacniającym dalsze przesiedlenia do innych dzielnic.

Należy także wspomnieć o wpływie, jaki gentryfikacja może wywierać na pozostałe subrynki nieruchomości w danym mieście. W sąsiednich dzielnicach, głów-

¹⁴ Chernoff (1980).

¹⁵ McDonald (1986).

¹⁶ Taylor, Covington (1988).

¹⁷ Por. Bailey, Robertson (1997) oraz Wagner (1995).

Korzyści i koszty strategii gentryfikacji

Korzyści	Koszty
– Stabilizacja zdegradowanego obszaru – Wzrost wartości nieruchomości – Redukcja pustostanów (<i>lower vacancy rate</i>) – Wzrost wpływów z lokalnych podatków – Pobudzenie rozwoju gospodarczego – Zahamowanie odpływu ludności z centrum na przedmieścia (<i>reduction of urban sprawl</i>) – Wzrost dywersyfikacji społecznej (<i>increased social mix</i>) – Spadek wskaźników przestępczości – Rehabilitacja istniejącej zabudowy, głównie z udziałem środków prywatnych	– Konflikty i urazy na tle społecznym – Spadek podaży mieszkań dostępnych dla ludności uboższej, tzw. <i>affordable housing</i> – Narastanie problemu bezdomności – Speculacyjny wzrost cen na lokalnym rynku nieruchomości – Wzrost kosztów oraz zmiana pakietu lokalnych dóbr publicznych – Homogeniczna społeczność – zmiana z „getta biednych” w „get-to bogaczy” – Wzrost przestępczości – Spadek liczby ludności na danym obszarze miasta – Przesiedlenie, wskutek wzrostu cen i czynszów na lokalnym rynku nieruchomości – Wzrost popytu na „tanie” nieruchomości w sąsiednich dzielnicach (na sąsiednich rynkach nieruchomości) – Psychologiczne koszty związane z przesiedleniami

Źródło: Atkinson (2004), s. 112.

nie wskutek przesiedleń ludności uboższej, może nastąpić wzrost zarówno cen, jak i czynszów na rynku najmu lokali mieszkalnych.

Najczęściej wymienianym pozytywnym efektem gentryfikacji jest rehabilitacja zasobów mieszkaniowych, oraz rewaloryzacja budynków i całych kwartałów posiadających walory zabytkowe. Rehabilitacja zasobów wywołuje efekty mnożnikowe w postaci kolejnych inwestycji. Oczywiście nie należy zapominać, że w przypadku gentryfikacji wiąże się to zawsze z kosztem w postaci kolejnych przesiedleń ludności uboższej.

Wśród pozostałych innych efektów, wymienia się też dekoncentrację ubóstwa oraz dywersyfikację społeczną na danym obszarze. Jednak nie istnieje zbyt wiele badań na poparcie tej tezy¹⁸. Quercia i Galster wymieniają trzy zasadnicze korzyści społeczne strategii gentryfikacji. Po pierwsze, mieszkańcy dzielnicy śródmiejskiej mający pracę i dochody, są pozytywnym przykładem oraz narzucają swoje normy postępowania pozostałym gospodarstwom domowym. Po drugie, pracujący mieszkańcy dzielnicy śródmiejskiej są często pierwszym źródłem informacji dotyczących możliwości zatrudnienia dla bezrobotnych sąsiadów. Po trzecie, gospodarstwa domowe zaliczane do klasy średniej są w stanie finansować lokalne instytucje społeczne (kościół, szkoły, kluby, itp.), których działania nakierowane są na wspieranie lokalnej społeczności¹⁹.

¹⁸ Jednym z nielicznych przykładów jest praca: Kennedy, Leonard (2001).

¹⁹ Quercia, Galster (1997), s. 415-417.

Quercia i Galster analizują ponadto koszty i korzyści budżetowe związane ze zmianą przychodów i wydatków miasta, w którym przebiega proces gentryfikacji. Strategia przyciągania zamożnych gospodarstw domowych do dzielnic śródmiejskich, powoduje zarówno bezpośrednie korzyści podatkowe, związane z zamieszkiwaniem śródmieść przez ludzi o wysokim statusie majątkowym, jak również pośrednie korzyści podatkowe, będące wynikiem działania innych podmiotów, reagujących na osiedlenie się bogatych w dzielnicy śródmiejskiej.

Bezpośrednie korzyści podatkowe to:

- wzrost wpływów z podatków od nieruchomości,
- wzrost wpływów z podatków dochodowych od osób fizycznych i prawnych (PIT i CIT).

Do pośrednich korzyści podatkowych należy zaliczyć:

- wzrost wpływów podatkowych w związku ze wzrostem liczby firm usługowych i handlowych na obszarze śródmieścia;
- wzrost wpływów podatkowych w wyniku poprawy wizerunku dzielnicy śródmiejskiej;
- obniżkę stawek podatkowych oraz cen za usługi publiczne na terenie śródmieścia²⁰.

Niektóre badania kwestionują jednak tezę, mówiącą o wzroście wpływów do budżetu lokalnego, w związku ze wzrostem liczby zamożnych gospodarstw domowych lokujących się w śródmieściu²¹. Otóż baza podatkowa nie musi ulec powiększeniu, gdyż po pierwsze, gentryfikacja nie jest, jak niekiedy się sugeruje „powrotem z przedmieść do śródmieścia”, a po drugie, grupy społeczne „gentryfikujące” śródmieścia więcej czerpią niż oddają do miejskiej kasy, wykazując się bardzo dużą skutecznością w realizacji swych żądań, co do poziomu i jakości lokalnych usług publicznych. Innymi słowy, dodatkowe wydatki miasta na poprawę infrastruktury, bezpieczeństwa itd. przewyższają dodatkowe przychody związane ze zmianą struktury społecznej w wyniku procesu gentryfikacji.

Literatura

- Atkinson R., 2004, *The Evidence on the Impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance?* European Journal of Housing Policy, t. 4, wyd. 1.
- Bailey N., Robertson D., 1997, *Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification*. Urban Studies, t. 34.
- Castells M., 1983, *Cultural Identity, Sexual Liberation and Urban Structure: the Gay Community in San Francisco*, [w:] *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*, M. Castells. Edward Arnold, London.

²⁰ Ibidem.

²¹ Gale (1984).

- Chernoff M., 1980, *Social Displacement in a Renovating Neighbourhood's Commercial District: Atlanta*, [w:] *Back to the City: Issues in Neighbourhood Renovation*, S. Laska, D. Spain (red.). Pergamon Press, Oxford.
- Gale D., 1984, *Neighborhood Revitalization and the Postindustrial City: a Multinational Perspective*. Lexington Books, Lexington KY.
- Ghose R., 2004, *Big Sky or Big Sprawl? Rural Gentrification and the Changing Cultural Landscape of Missoula*. Urban Geography, t. 25, nr 6, Montana.
- Glass R., 1964, *Introduction: Aspects of Change*, [w:] *London: Aspects of Change*. MacGibbon and Kee, London.
- Kennedy M., Leonard P., 2001, *Dealing with Neighborhood Change: a Primer on Gentrification and Policy Choice*. Brookings Institution, Washington DC.
- Lang M., 1982, *Gentrification amid Urban Decline: Strategies for America's Older Cities*. Ballinger, Cambridge, MA.
- Lees L., Slater T., Wyly E., 2008, *Gentrification*. Routledge, London.
- Ley D., 1997, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press, Oxford.
- McDonald S., 1986, *Does Gentrification Affect Crime Rates?* [w:] *Communities and Crime*, A. J. Reiss, M. Tonry (red.). University of Chicago Press, Chicago.
- Mills E. S., Lubuele L. S., 1997, *Inner Cities*. Journal of Economic Literature, t. XXXV.
- Parsons D., 1980, *Rural Gentrification: the Influence of Rural Settlement Planning Policies*. Department of Geography, Research Paper 3, University of Sussex, Brighton.
- Philips M., 1993, *Rural Gentrification and the Process of Class Colonization*. Journal of Rural Studies, t. 9.
- Quercia R. G., Galster G. C., 1997, *Threshold Effects and the Expected Benefits of Attracting Middle-income Households to Central City*. Housing Policy Debate, t. 8, wyd. 2.
- Smith N., 1979, *Toward a Theory of Gentrification: a Back to the City Movement by Capital Not People*. Journal of the American Planning Association, 45.
- Taylor R., Covington J., 1988, *Neighborhood Changes in Ecology and Violence*. Criminology, t. 26.
- Thrift N., 1987, *The Geography of Late Twentieth Century Class Formation*, [w:] *Class and Space. The Making the Urban Society*, N. Thrift, P. Williams (red.). Routledge, London.
- Wagner G., 1995, *Gentrification, Reinvestment, and Displacement in Baltimore*. Journal of Urban Affairs, t. 17.