



mgr, inż. Łukasz Drozda
Instytut Gospodarstwa Społecznego
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

USZLACHETNIAJĄC PRZESTRZEŃ

JAK DZIAŁA GENTRYFIKACJA I JAK SIĘ JĄ MIERZY

Seminarium EUROREG
12 października 2017 r.

Typy transformacji przestrzeni

- **Gentryfikacja – proces rynkowy (spontaniczny albo spekulacja)**
- **Rewitalizacja – polityka miejska (zaplanowana)**
- Reurbanizacja
- Reinwestycja
- Renowacja
- Rewaloryzacja
- Remont
- ...

Definicja gentryfikacji

Proces stadialnej transformacji przestrzeni zurbanizowanej, prowadzący do przemiany przestrzeni zdegradowanej w przestrzeń o wysokiej wartości. Wiąże się on ze:

- zmianami ludności oraz szaty usługowej obszaru,
- przemianą lokalnego rynku nieruchomości,
- poprawą jakości lokalnego środowiska zbudowanego.

Przestrzeń zdegradowana

- **Niekorzystny wizerunek** (prestiz, bezpieczeństwo)
 - **Niskie ceny nieruchomości**
 - **Niska jakość zabudowy**
- ... ale zarazem:
- **Wysoki potencjał** (lokalizacja, ciekawa architektura, dostęp do zielonej infrastruktury itp.)

Najczęściej: tereny poprzemysłowe, powojaskowe, kolejowe, „folwarczne” wsie po PGR

Etapy gentryfikacji

Przestrzeń zdegradowana



1. Faza marginalna (pionierska)

kapitał kulturowy, nieekonomiczny
pionierzy („kreatywni”, studenci, turyści)

2. Faza zaawansowana

kapitał ekonomiczny wypiera kulturowy
gentryfierzy zaawansowani (bogaci)

3. Supergentryfikacja

jeszcze więcej kapitału ekonomicznego (jeszcze bogatsi)

USZLACHETNIAJĄC PRZESTRZEŃ

JAK DZIAŁA GENTRYFIKACJA I JAK SIĘ JĄ MIERZY

Zalety gentryfikacji

- **Ożywienie inwestycyjne** w przestrzeniach zdegradowanych
- Poprawa **jakości życia** (np. bezpieczeństwo)
- Większe **wpływy z podatków** lokalnych
- Poprawa **jakości technicznej**
- Działania na rzecz **zwartości osadnictwa**

USZLACHETNIAJĄC PRZESTRZEŃ

JAK DZIAŁA GENTRYFIKACJA I JAK SIĘ JĄ MIERZY

Wady gentryfikacji

- Wypieranie ludności
- Gettoizacja
- Elitaryzacja

Tab. 3. Zmiany demograficzne w sąsiedztwach Alberta i Eliot (Portland, USA) w latach 1990-2000

	Alberta		Eliot	
	1990	2000	1990	2000
Mieszkania własnościowe (%)	41	52	25	31
Pustostany (%)	12	6	15	7
Średnia wartość domu (\$)	49 136	133 585	52 140	152 800
Średni czynsz (\$)	561	679	330	491
Średni dochód gospodarstwa domowego (\$)	25 905	37 918	13 035	28 342
Ubóstwo (%)	31	15	41	32
Osoby z wykształceniem wyższym (%)	11	30	14	32
Biali nie-latynosi (%)	46	51	31	51
Czarni (%)	44	25	59	36
Latynosi (%)	3	8	4	8
Inne rasy (%)	6	15	6	6

USZLACHETNIAJĄC PRZESTRZEŃ
JAK DZIAŁA GENTRYFIKACJA I JAK SIĘ JĄ MIERZY

Bilans korzyści

- + SKUTKI PRZESTRZENNE
- /+ SKUTKI EKONOMICZNE
- SKUTKI SPOŁECZNE

Przeciwdziałanie

- Nacisk na **wsparcie obecnej populacji**
- **Instytucje kultury** – wabik klasy dla klasy wyższej, egalitarny wymiar jest dyskusyjny
- **Mieszanie społeczne** – czy jest możliwe jednokierunkowo?
- **Pewność prawa** – przypadek „dzikiej reprivatyzacji”
- **Kontrola rynku nieruchomości** – problem najmu krótkoterminowego (Airbnb)

Instrumenty:

- **Polityka mieszkaniowa** (mieszkania komunalne, czynsze regulowane, brak różnicowania czynszów)
- **Organizacja infrastruktury społecznej** (profilowanie lokali usługowych, szkoły jako zworniki społeczności lokalnych, bary mleczne jako złoty środek)
- **Rewitalizacja vs dewitalizacja** – Kraków vs Lublin

USZLACHETNIAJĄC PRZESTRZEŃ
JAK DZIAŁA GENTRYFIKACJA I JAK SIĘ JĄ MIERZY

Dziękuję!

MAIL: ldrozda@gmail.com | lukasz.drozda@doktorant.sgh.waw.pl

WWW: sgh-pl.academia.edu/LukaszDrozda