

Maciej Głównyński

*Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej
e-mail: macglownyński@gmail.com*

Gentryfikacja miast – przegląd literatury polskiej i zagranicznej

Zarys treści: Zasadniczym celem artykułu jest podsumowanie aktualnego stanu wiedzy na temat procesu gentryfikacji w polskiej i zagranicznej literaturze, a także podjęcie dyskusji nad barierami podejmowania badań w tym zakresie. W artykule przedstawiono kluczowe sposoby definiowania gentryfikacji, koncepcje wyjaśniające oraz zarysowano istotę procesu. Niewątpliwie gentryfikacja staje się istotnym nurtem badań miejskich i nie tylko. Badacze zauważają w niej kluczowy czynnik restrukturyzacji miast postindustrialnych. W polskich badaniach nadal zauważany jest niedobór ekonomicznego podejścia do analizowania procesu, a także wypracowanych podstaw metodologicznych i teoretycznych. Bariery stanowią przede wszystkim: chaos terminologiczny, problem z ustaleniem aktorów gentryfikacji i wartościowaniem procesu oraz mnogość podejść badawczych i trudny dostęp do niektórych danych.

Słowa kluczowe: gentryfikacja, odnowa miast, przestrzeń miejska, koncepcja produkcyjna, koncepcja konsumpcyjna

Wprowadzenie

Badania nad procesem gentryfikacji stały się bardzo ważnym nurtem studiów miejskich XX w., co wiązało się głównie z przejściem miast z fazy industrialnej do fazy postindustrialnej (Hamnett 1984, 1991). Popularność tej tematyki skutkowałą powstaniem licznych monografii i artykułów (Ley 1986, Hamnett 1991, Smith, Herod 1992), które do dziś stanowią trzon teorii gentryfikacji. Rozpowszechnienia procesów gentryfikacji w polskich miastach upatruje się zazwyczaj w postępującej globalizacji, która, jak wskazuje Sassen (1999), jest przez ów proces współtworzona. Debata o współczesnej gentryfikacji nie może odbywać się bez jej uwzględnienia w połączeniu z wpływem globalizacji na lokalne sąsiedztwa (Butler, Lees 2006). Fereński i Kwaśny (2013) podkreślają, że te dwa procesy wzajemnie się warunkują – gentryfikacja jako jeden z elementów globalizacji prowadzi do pobudzenia procesów globalnych, ale jednocześnie jest jednym z jej efektów.

Obecnie w polskiej literaturze naukowej obserwujemy wzrost liczby publikacji poruszających tematykę gentryfikacji. Eksponowana jest w nich dyskusja nad: a) przyczynami gentryfikacji w kontekście przemian urbanizacyjnych (Parysek 2005, 2016, Węclawowicz 2007, Lorens 2014), b) istotą procesu i koncepcjami wyjaśniającymi (Jadach-Sepioło 2007a, Grzeszczak 2010, Juskowiak 2012, Górczyńska 2015, Pięta-Kanurska 2015), c) metodami badań gentryfikacji (Jadach-Sepioło 2007b, Grzeszczak 2013, Drozda 2017), d) przejawami procesu w polskich miastach i jego znaczeniem (Śleszyński 2004, Polko 2005, 2007, Marcińczak 2006, Lorens 2007), e) związkiem procesu gentryfikacji i rewitalizacją (Ciesiołka 2009, Jadach-Sepioło 2009, Olberek-Żyła 2012, Nowak 2013, Olbińska 2013). Powstają również liczne teksty publicystyczne zazwyczaj przedstawiające krytyczny pogląd na proces gentryfikacji (Król 2009, Iwański, Jakubowicz 2010, Rudnicki 2010, Szewczyk, Muñoz 2011, Lignarski 2014). Na tej podstawie można wnioskować, że gentryfikacja stała się nie tylko domeną naukowców: geografów, socjologów, ekonomistów, urbanistów i architektów, ale również publicystów, samorządowców czy aktywistów miejskich. Po siedmiu latach od wydania polskiej pracy przeglądowej z zakresu gentryfikacji (Grzeszczak 2010) trudno zgodzić się z zawartym tam twierdzeniem o mało rozpowszechnionym w Polsce dorobku zagranicznym. Wciąż jednak brakuje usystematyzowanych badań empirycznych i metodologicznych tworzących fundament pod polskie badania procesu gentryfikacji, które w szczególności skupiałyby się na analizowaniu procesu i zmian w przestrzeni miejskiej (Jadach-Sepioło 2007b, Pięta-Kanurska 2015).

Publikacja ta stanowi przede wszystkim wprowadzenie do badań nad procesem gentryfikacji. Dlatego nadrzędnym celem artykułu jest podsumowanie aktualnego stanu wiedzy na temat procesu gentryfikacji w badaniach zagranicznych i polskich ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju teorii gentryfikacji i kluczowych koncepcji wyjaśniających. Osiągnięcie tego zamierzenia będzie wymagało poruszenia kilku kluczowych zagadnień wprowadzających w tematykę gentryfikacji oraz jej genezę, tj.: 1) zarysowanie istoty procesu gentryfikacji w badaniach zagranicznych, 2) przegląd polskiej literatury, 3) przedstawienie barier w podejmowaniu badań gentryfikacji. W artykule ukazano również, jak zmieniały się uwarunkowania badania tego procesu, a także przedstawiono kluczowe problemy wynikające przede wszystkim z trudności z adaptacją pojęcia gentryfikacji na polski grunt.

Istota procesu gentryfikacji – perspektywa zagraniczna

Pojęcie „gentryfikacji” zaadaptowane zostało z literatury brytyjskiej. Socjolożka R. Glass, opisując transformację londyńskiej dzielnicy Islington, informowała o wtargnięciu (*invade*) klasy średniej do dzielnicy robotniczej i zmianie jej charakteru na bardziej ekskluzywny, luksusowy. Proces ten według Glass (1964) zachodzi w gwałtowny i niekontrolowany sposób do momentu aż pierwotni mieszkańcy zostaną wyparci (*displaced*) i całkowicie zmieni się społeczna struktura gentryfikowanego obszaru. Glass wyróżniła cztery główne cechy świadczące

o występowaniu tego procesu: 1) kompleksowa poprawa stanu substancji mieszkaniowej, 2) zmiana stosunków najmu-własności, 3) wzrost cen gruntów i budynków oraz 4) wymiana klasowa (Jadach-Sepiolo 2007a). Niemal w identyczny sposób gentryfikację definiował Smith (1982), który jednak zaproponował rozróżnienie gentryfikacji od przebudowy (*redevelopment*). Według niego przebudowa nie obejmuje odnowy starych struktur, a budowę nowych budynków na terenach już zainwestowanych (Smith 1982). W podobnym tonie o gentryfikacji piszą Hamnett (1984) oraz Warde (1991). Definicje te według Bourne'a (1993) należą do grupy definicji restrykcyjnych. Zakładają one, że 1) gentryfikowany obszar był uprzednio homogeniczny pod względem statusu społecznego i warunków mieszkaniowych jego mieszkańców oraz że 2) zasoby mieszkaniowe w tych dzielnicach można przypisać w całości do jednej klasy społecznej, a nowi mieszkańcy stanowią odrębną klasę (Bourne 1993).

Kolejną grupą definicji są definicje inkluzywne, które w proces gentryfikacji włączają obszary zagospodarowane bądź niezamieszkałe pełniące wcześniej funkcje przemysłowe, magazynowe i portowe, które przekształcane później są w luksusowe przestrzenie społeczne (Bourne 1993). Oczywiście nie oznacza to braku wypierania lub zastępowania grup społecznych przez inne. Davidson (2008) artykułuje, że nie można wnioskować o braku wyparcia mieszkańców tylko na podstawie jego nieobecności na gentryfikowanym terenie. Tak zwana *new-build gentrification* uruchamia nowe procesy, które mogą skutkować wyparciem mieszkańców z terenów położonych w najbliższym otoczeniu (Lees 2003).

W ocenie autora definicje restrykcyjne nie ukazują całej perspektywy procesu gentryfikacji. Zmieniające się uwarunkowania rozwoju miast i prowadzenia polityki miejskiej skoncentrowanej na odnowie terenów śródmiejskich wymagają uwzględnienia w procesie gentryfikacji nowo powstałych inwestycji, a szczególnie inwestycji typu *brownfield*. Inwestycje te niewątpliwie wpływają na uruchomienie lub potęgowanie procesu gentryfikacji. Kolejnym błędnym podejściem do gentryfikacji, szczególnie akcentowanym przez prekursorkę tego pojęcia, jest jej gwałtowność i niekontrolowany przebieg. Obecnie silnie zaznacza się możliwość kontroli procesu oraz jego celowego wywoływania przez władze miejskie bądź deweloperów. Biorąc pod uwagę współczesne uwarunkowania, należy odejść od definiowania gentryfikacji w klasyczny sposób. Trzeba zaznaczyć, że współczesna gentryfikacja znacząco różni się od tej z końca XX w. Jest procesem transformacji przestrzeni miejskiej, który podlega ciągłym zmianom w czasie (Dawidson, Lees 2005). Stąd też wynikają bardzo duże rozbieżności w obecnym definiowaniu gentryfikacji.

Hackworth i Smith (2001) systematyzują przebieg procesu, dzieląc go na trzy fazy: gentryfikację pierwszej fali, gentryfikację drugiej fali i gentryfikację trzeciej fali (patrz ryc. 1). Obecnie znajdujemy się w trzeciej fazie, którą określa się jako kolejną ekspansję procesu w trakcie następującego ożywienia gospodarczego. Fazę tę od wcześniejszych etapów odróżniają cztery cechy. Przede wszystkim gentryfikacja zaczyna obejmować coraz bardziej oddalone obszary od *inner city*. Restrukturyzacja i globalizacja prowadzą do włączenia w proces większych deweloperów, którzy kreują przebieg procesu. Po trzeciej, opór wobec gentryfi-



Ryc. 1. Schematyczne przedstawienie historii procesu gentryfikacji (szarym oznaczono okresy recesji)

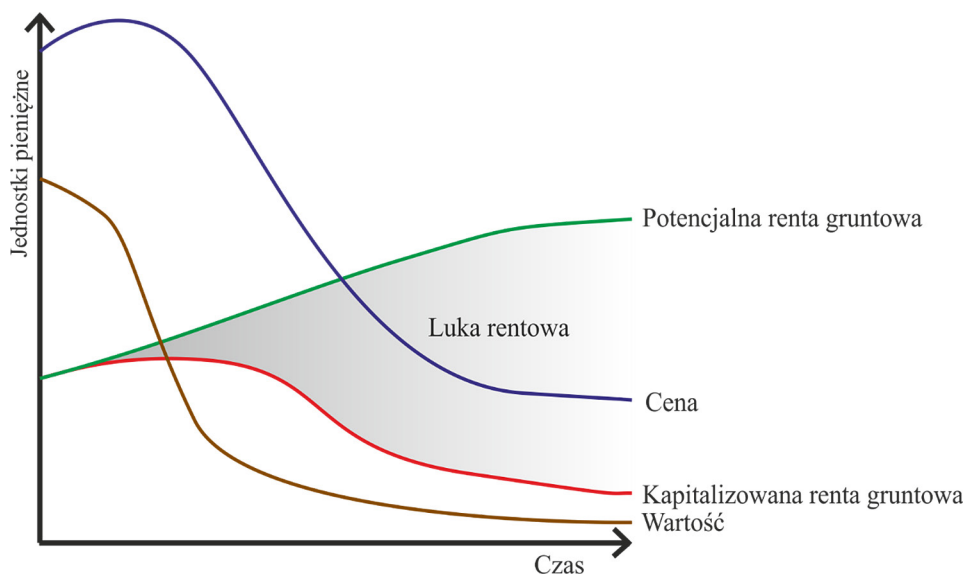
Źródło: opracowanie własne na podstawie Hackworth i Smith (2001).

kacji systematycznie spada wraz z wypieraniem kolejnych przedstawicieli klasy robotniczej. Po czwarte, w tej fazie zauważalne jest coraz większe zaangażowanie władz państwowych w procesy gentryfikacji (Hackworth, Smith 2001).

Lees i in. (2008) uzupełniają wprowadzoną przez Hackwortha i Smitha systematyzację o kolejny czwarty etap gentryfikacji, tzw. gentryfikację czwartej fali. Jego główną cechą jest rozwój procesu gentryfikacji w oparciu o działania władz

państwowych oraz włączenie go do polityki publicznej miast (Lees, Ley 2008). W historii gentryfikacji niezwykle istotną i często poruszaną kwestią były jej koncepcje wyjaśniające. Proces gentryfikacji sprowadza się zatem do dwóch głównych teorii: produkcyjnych (in. podażowe, ekonomiczne) oraz konsumpcyjnych (in. popytowe, kulturowe). Prekursorem teorii produkcyjnych był Neil Smith. Uważał, że odnowa starych zasobów mieszkaniowych jest o wiele bardziej ekonomiczna. Wskazywał on na wzrost opłacalności odnowy budynków w tzw. *inner city* (Smith 1979). Skutkiem degradacji zasobów mieszkaniowych w centralnych częściach miast jest powstanie luki rentowej, która jest podstawą teorii podażowej. Smith (1979: 545) definiuje ją jako „różnicę między potencjalnym poziomem renty gruntowej a aktualną rentą kapitalizowaną” (ryc. 2). Luka rentowa produkowana jest przez dewaluację kapitału, ciągłą ekspansję i rozwój miasta. Gentryfikacja pojawia się wtedy, gdy luka jest na tyle szeroka, aby deweloperzy mogli nabywać tanie mieszkania, remontować je i czerpać korzyści z ich sprzedaży bądź wynajmu. Dlatego kluczowa w tym procesie jest podaż zdeprecjonowanych zasobów mieszkaniowych umożliwiająca rozpoczęcie gentryfikacji (Smith 1979). Zdaniem Smitha gentryfikacja reprezentuje powrót do miasta nie poprzez ludzi, a kapitał. Traktuje ją jako kluczową strategię rozwoju miast globalnych w neoliberalnym urbanizmie, która przede wszystkim wypełnia lukę po liberalnej polityce miejskiej oraz otwiera się na rosnący, wewnątrzmijski sektor obrotu nieruchomościami (Smith 2002).

Opozycyjną do teorii produkcyjnej jest teoria konsumpcyjna. Kojarzona jest ona głównie z nazwiskiem kanadyjskiego badacza Dawida Leya. Swoją teorię argumentował trzema kluczowymi tezami o podłożu: ekonomicznym, politycznym



Ryc. 2. Teoria luki rentowej w koncepcji podażowej
Źródło: opracowanie własne na podstawie Smith (1979).

i kulturowym (Hamnett 1991). Po pierwsze, zwracał uwagę na malejącą rolę nie- wykwalifikowanej siły roboczej na rzecz tzw. białych kołnierzyków, szczególnie w zawodach specjalistycznych. Po drugie, twierdził, że alokacja zasobów i podejmowanie decyzji w coraz większym stopniu staje się domeną areny politycznej, a nie tylko wpływu procesów rynkowych. Po trzecie, zaznaczał też, że na poziomie socjokulturowym umocniła się rola indywidualności i nastąpiły zmiany w stylach życia mieszkańców miast (zob. Ley 1980). Właśnie te czynniki podkreślają pozycję kultury i konsumpcji w mieście postindustrialnym, która wynika z głębszych zmian w strukturze produkcji, zmieniającego się podziału pracy i powstania lokalnie skoncentrowanej klasy usługowej (Hamnett 1991). W koncepcji konsumpcyjnej wskazuje się przede wszystkim na istotność przestrzennych warunkowań i indywidualnego wyboru, kultury i stylów życia. W myśl tej koncepcji gentryficyerzy korzystają z zalet *inner city*, do których należą: bliskość miejsc pracy i zamieszkania, lepsza dostępność do usług, rekreacji i obiektów zabytkowych. Ważne jest również występowanie tradycyjnej architektury na obszarze gentryfikowanym i specyficzny charakter miejsca (Ley 1980, 1986, 1993).

Obie koncepcje wzbudziły wiele kontrowersji wśród badaczy gentryfikacji. Clark (1988: 247) podsumował sytuację słowami: „Powinniśmy przestać zadawać jednowymiarowe pytanie: Która teoria gentryfikacji jest prawdziwa? [...] Skoro istnieje empiryczne ich potwierdzenie, powinniśmy zrozumieć, że stoją w logicznym związku komplementarności”. Smith (1987) przyznał, że należy zintegrować podejście produkcyjne i konsumpcyjne, ponieważ samo występowanie tanich i zdeprecjonowanych zasobów mieszkaniowych nie czyni gentryfikacji. Wyczerpujące wyjaśnienie musi odnosić się do tego, skąd pochodzi i kim są gentryficyerzy oraz dlaczego uczestniczą w procesie, a także jak tworzą się obszary i obiekty podatne na gentryfikację (Hamnett 1991). Problemem jest również odpowiedź na pytanie, jak powstają i jakie są indywidualne preferencje gentryficyerów i ich powiązania ze zbiorowymi preferencjami społecznymi w procesie gentryfikacji (Rose 1984, Hamnett 1992).

Wyjaśnienie dotyczące klasyfikacji aktorów gentryfikacji, tzw. gentryficyerów (*gentrifiers*), według Friedrichsa cytowanego przez Grzeszczaka (2010) „stanowi jeden z największych problemów badań nad procesem gentryfikacji”. Aktorów gentryfikacji często określa się mianem nowej klasy średniej, której rdzeniem jest klasa kreatywna tworząca głównie dobra kultury (Florida 2010). Klasa ta składa się z wykształconych i zamożnych profesjonalistów pracujących w zawodach wymagających kreatywności i zaawansowanej wiedzy. Bardzo istotnym elementem jest wyróżnienie w grupie uczestników gentryfikacji tzw. wczesnych i późnych gentryficyerów (Kerstein 1990). Pierwsi z nich są bardziej skłonni do zasiedlania zdegradowanych dzielnic, podejmując tym samym pewne ryzyko finansowe. Grupę tę można utożsamiać, przynajmniej w części, z gentryficyerami marginalnymi, tzn. artystami, studentami, aktywistami społecznymi. Są to zazwyczaj osoby o odmiennym stylu życia od przeciętnych mieszkańców (Ley 1986, Rose 1984). Ley (2003) zaznacza, że ich obecność, szczególnie artystów, sprzyja rozwojowi procesu gentryfikacji. Druga grupa wprowadza się do dzielnicy tylko wtedy, gdy wiele innych gospodarstw domowych zostało zasiedlonych i odnowionych (Ker-

stein 1990). Inną koncepcją jest podział Beauregarda (1986), który dzieli aktorów gentryfikacji na pionierów i gentryfierów. Smith (1992) do grupy klasycznych gentryfierów włącza także deweloperów i inwestorów, którzy czerpią korzyści z modernizacji i sprzedaży obiektów. Klasyfikacja ta spotkała się z dużą krytyką.

We wczesnych etapach debaty o procesie gentryfikacji pomijano władze jako aktora tego procesu. Obecnie zmieniające się uwarunkowania badań gentryfikacji wskazują jasno na istotną rolę władz miejskich i państwowych w kreowaniu procesu poprzez sterowanie lokalną polityką rozwojową (Page, Ross 2017). Władze te dysponują instrumentami mogącymi wpływać na hamowanie bądź wzmaganie gentryfikacji, takimi jak: a) ulgi podatkowe wspierające inwestycje infrastrukturalne, b) partnerstwa publiczno-prywatne, c) dofinansowanie prywatnych deweloperów na strategiczne projekty śródmiejskie oraz d) działania prewencyjne (Langegger, Koester 2016, Page, Ross 2017). Działania te w literaturze określane są terminem *state-led gentrification* (Lees 2014, Lees, Ferreri 2016, Hochstenbach 2017).

Proces gentryfikacji związany z działalnością gentryfierów jest przyczyną wielu pozytywnych i negatywnych skutków. Od lat toczy się dyskurs nad wartościowaniem gentryfikacji i jednoznacznym określeniem, czy jest to proces korzystny czy niekorzystny dla miasta. W piśmiennictwie zagranicznym zauważana jest wyraźna tendencja do podziału badaczy reprezentujących dwie grupy interpretacji, które Lees (2000, 2004) określa jako interpretacje emancypacyjne i rewanżystyczne. Są one niejako nawiązaniem do głównych teorii wyjaśniających, tzw. teorii produkcyjnych i konsumpcyjnych. Caulfield (1989) uważa gentryfikację emancypacyjną za pozytywny efekt procesu. Podkreślał on tworzenie nowych warunków do działań i interakcji społecznych prowadzących do rozwoju dzielnicy. Proces prowadzi do wyzwolenia gentryfiterów i zawiązania między nimi nowych relacji, tworząc emancypacyjną przestrzeń tolerancji i równości (Cautfield 1989, 1994). Według Lees (2000) tak liberalne wartości stają się problemowe w miastach globalnych, gdzie spotykają się ludzie o zupełnie innym pochodzeniu kulturowym. Interpretacja rewanżystyczna natomiast akcentuje gentryfikację jako agresję klas średnich przeciwko klasom niższym i mniejszościom etnicznym oraz kulturowym (Smith 1996). Dla Smitha (1996) *inner city* jest obszarem walki, w którym kapitał reprezentowany przez klasę średnią walczy o zasoby mieszkaniowe. Gentryfikacja w tym ujęciu jest przejawem konfliktów lokalnych społeczności, szczególnie na tle rasowym i etnicznym (Lees 2000, Hwang, Sampson 2014). Takie spojrzenie na gentryfikację wywołało debatę akademicką o przeciwdziałaniu gentryfikacji, która jest ściśle powiązana z koncepcją *resilience* w literaturze (Lees, Ferreri 2016, Lees i in. 2017). Przeciwdziałanie to objawia się często poprzez organizowanie się społeczności lokalnej oraz działania bezpośrednie i prawne w małej skali.

Ekonomiczny kontekst rozwoju zdeprecjonowanych zasobów mieszkaniowych i zdegradowanych dzielnic niewątpliwie przemawia za gentryfikacją jako pozytywnym procesem dla miasta. W procesie gentryfikacji następuje stabilizacja podupadłych dzielnic miejskich, wzrastają ceny nieruchomości. Dzielnice ożywają się społecznie i gospodarczo, co prowadzi do zwiększenia wpływów z podatków lokalnych. Z drugiej jednak strony w kontekście ludzi mieszkających na

tym obszarze jest to proces negatywny. Prowadzi do powstawania konfliktów przestrzennych, ma destrukcyjny wpływ na tożsamość lokalnej społeczności i, co najważniejsze, skutkuje wyparciem ludności i lokalnych przedsiębiorców (por. Atkinson, Bridge 2005). Wielu autorów uważa, że wyparcie lokalnej społeczności z dzielnicy jest ceną za pozytywne efekty tego procesu (Atkinson 2003, 2004, Wyly, Hammel 2004). Trudno nie zgodzić się z tym twierdzeniem, jednak należy odpowiedzieć na pytanie, czy nie jest to cena zbyt wysoka.

Niewątpliwie gentryfikacja jest procesem wieloaspektowym, który ma znaczący wpływ na wygląd przestrzeni miejskiej. W toku badań nad tym procesem zaczęto wskazywać na jego inne, specyficzne formy, takie jak: gentryfikacja wsi (Parsons 1980, Philips 1993, 2002, 2004, 2005, Ghose 2004), gentryfikacja suburbiów (Charles 2010, 2011, Markley 2017), gentryfikacja prowincjonalna, studentyfikacja, gentryfikacja komercyjna, gentryfikacja turystyczna (Lees i in. 2008) czy tzw. supergentryfikacja (Lees 2000, Butler, Lees 2006).

W ostatnich latach rozwija się nowa forma gentryfikacji miejskiej, tzw. zielona gentryfikacja. Jest ona powiązana ze zmieniającą się polityką miejską oraz dynamicznym rozwojem gospodarczym miast (Curran, Hamilton 2012). W literaturze wskazuje się na wzrost cen nieruchomości w związku z rozwojem wysokiej jakości terenów zieleni, które zwiększają atrakcyjność danego obszaru (Checker 2011, Anguelovski 2015, Anguelovski i in. 2017). Gould i Lewis (2012) definiują zieloną gentryfikację jako proces zmiany przestrzeni miejskiej ułatwiający tworzenie lub przywracanie udogodnień środowiskowych. W zielonej gentryfikacji podnosi się kwestię wykluczenia mieszkańców o najsłabszej sytuacji ekonomicznej z dostępu do korzyści wynikających z lokalnych usług ekosystemowych. Wolch i in. (2014) wskazują, że nawet najmniejsze zmiany w strukturze zieleni miejskiej mogą podnosić ceny nieruchomości i prowadzić do wyparcia mieszkańców o niskich dochodach.

Niezależnie od formy procesu gentryfikacja przebiega w zróżnicowany sposób w zależności od kontekstu, uwarunkowań, a także skali miasta (Kovács i in. 2012). Proces ten będzie bardziej złożony w globalnych metropoliach niż w małych miastach (Butler, Lees 2006). Dlatego tak trudno jest porównywać wyniki empiryczne dotyczące różnych przestrzeni miejskich. Ideą, która miałaby integrować teorię i metodologię tego procesu, było wyodrębnienie oddzielnej dziedziny wiedzy, jaką byłaby geografia gentryfikacji. Lees (2000) zaznaczyła, że takie podejście skutkowałoby podjęciem na nowo dyskursu na temat gentryfikacji i określenia znaczenia gentryfikacji jako głównego problemu współczesnych miast. Proces gentryfikacji wymaga odmiennego spojrzenia niż prezentowane w literaturze angielskiej i amerykańskiej (Lees 2012).

Istota procesu gentryfikacji – perspektywa polska

W polskim piśmiennictwie Grzeszczak (2010) dopatruje się początków zainteresowania procesem gentryfikacji w pracach Dzieciuchowicza (1995), który pisał o konkurowaniu społeczności lokalnych o przestrzeń, oraz Jałowickiego (1999)

wskazującego na wzrost presji mieszkaniowej w centrach miast oraz na powstanie nowego aktora w grze o przestrzeń, czyli tzw. klasy metropolitalnej. Ludzi do niej należących charakteryzuje jako miejskich specjalistów o dużym kapitale finansowym i kulturowym. „Narodziny” klasy metropolitalnej i metropolizację miast traktuje jako czynnik wzrostu polaryzacji społecznej i segregacji przestrzennej. Skutkuje to powstawaniem podziałów wewnątrzmijskich na luksusowe dzielnice i resztę miasta (Jałowicki 1999). Obok tych dwóch publikacji jedną z ważniejszych prac na temat procesu gentryfikacji jest artykuł Lisowskiego (1999). Wskazuje on na trzy wyraźne tendencje opisywania gentryfikacji w literaturze: 1) jako formę procesu zmian obszarów sąsiedzkich w centrach miast, 2) jako proces „elityzacji” *inner city* oraz jednostek osadniczych dotkniętych tym procesem oraz 3) jako metaforę pozytywnych skutków rewitalizacji dla ubogich gospodarstw domowych uczestniczących w tym procesie. Lisowski (1999) rozpatrywał również gentryfikację na tle tendencji integracyjnych w geografii miast, doszukując się pozytywnego wpływu debaty gentryfikacyjnej na stan dorobku empirycznego i teoretycznego dotyczącego przekształceń współczesnych miast. Według Węclawowicza (2007) gentryfikacja stała się sposobem wyjaśniania i opisu zachodzących zmian w miejskich strukturach społecznych i transformacji przestrzeni. By w sposób bardziej precyzyjny przeprowadzić owe wyjaśnianie, Górczyńska wyróżnia trzy kategorie gentryfikacji w zależności od formy procesu, wyjściowej struktury społecznej czy występującej zabudowy i jej lokalizacji, tzn.: klasyczną gentryfikację, *redevelopment* oraz *embourgeoisement* (zob. Górczyńska 2012).

Niewątpliwie gentryfikacja związana jest z tendencjami urbanizacyjnymi kształtującymi przestrzeń miejską (Maik 2013). Soja (1995) wyróżnia ich sześć: restrukturyzację bazy ekonomicznej miast, formowanie się globalnego systemu miast światowych, radykalną restrukturyzację układów miejskich, zmiany w strukturach społecznych miast, suburbanizację oraz zmiany w wizualnej rzeczywistości i kulturze miejskiej. Maik (2013) podkreśla znaczenie gentryfikacji jako istotnego czynnika zmian współczesnych miast, szczególnie *inner city*. Samo znaczenie studiów gentryfikacji rozpatruje w kategoriach:

- teoretycznych – studia nad procesem gentryfikacji zakwestionowały tradycyjne teorie rozwoju miast,
- metodologicznych – badania gentryfikacji wprowadziły do geografii miast nowe ujęcia badawcze,
- poznawczych – wyniki empiryczne dostarczyły wiedzy na temat funkcjonowania i restrukturyzacji miast postindustrialnych,
- aplikacyjnych – wiedzę uzyskaną w toku badawczym wykorzystać można w procesie decyzyjnym przez władze miejskie bądź inwestorów, agentów nieruchomości i mieszkańców.

Wymiar aplikacyjny studiów nad procesem gentryfikacji świadczy o możliwościach sterowania tym procesem. Klóci się to z twierdzeniem Jadach-Sepioła (2009) o gentryfikacji jako procesie niecelowym i nieskoordynowanym. Zarówno Węclawowicz (2007), Grzeszczak (2010), jak i Maik (2013) podważają tę tezę, zgadzając się, że gentryfikacja może być procesem kontrolowanym i inicjowanym przez władze miejskie bądź innych aktorów gentryfikacji. Czerpią oni korzyści

ze sprzedaży odnowionej zabudowy miejskiej i wprowadzenia nowych użytkownikó*w*, reprezentujących wyższe grupy społeczne (Majer 2014). Sam proces według Karwińskiej (2008) miał nadać gentryfikowanym dzielnicom ekonomicznej i symboliczną wartość. Na tej podstawie wyróżniła trzy rodzaje gentryfikacji: ekonomiczną, społeczną oraz symboliczną. Pierwsza z nich, jak wspomniano, odwołuje się do nadania większej wartości materialnej miejscu poprzez bezpośrednie lub pośrednie działania w przestrzeni. Druga jest skutkiem gentryfikacji ekonomicznej i cechuje się zmianą społecznego składu dzielnicy. Gentryfikacja symboliczna oznacza wzrost prestiżu danej dzielnicy oraz wytworzenie specyficznego charakteru, aury miejsca (Karwińska 2008).

Poszczególne rodzaje gentryfikacji przytaczane przez Karwińską możemy obserwować w różnych fazach. Jadach-Sepioło (2009) wskazuje na cztery fazy gentryfikacji: zwiastuny gentryfikacji, wczesną gentryfikację, właściwą gentryfikację oraz zaawansowaną gentryfikację. W pierwszej fazie pionierzy, czyli studenci, artyści, osoby skłonne do podejmowania ryzyka wprowadzają się do opuszczonych mieszkań. Rozpoczynają się prace remontowo-modernizacyjne. We wczesnej fazie gentryfikacji na obszar poddany procesowi zaczynają wprowadzać się pierwsi gentryficerzy, a ceny nieruchomości nieznacznie rosną. Obszar staje się bardziej atrakcyjny oraz pojawiają się nowe usługi. Rozpoczyna się również proces wypierania mieszkańców. Właściwa gentryfikacja cechuje się znaczącą przewagą gentryfierów. Na rynku nieruchomości zaczyna występować spekulacyjny wzrost cen, a także znaczna zmiana w strukturze usług. Ostatnia faza to moment dominacji gentryfierów. Pierwotni mieszkańcy są wypierani aż do całkowitej wymiany klas społecznych. Teren jest na tyle atrakcyjny, że przyciąga kolejnych gentryfierów. Ceny nieruchomości stabilizują się na wysokim poziomie (por. Jadach-Sepioło 2009). We wskazanym stadialnym schemacie gentryfikacji bez wątplenia brakuje wskazania roli innych podmiotów zaangażowanych w gentryfikację, o których piszą Smith i Ley, tj. władz miejskich, deweloperów, agentów nieruchomości czy prywatnych właścicieli nieruchomości. Wskazuje się na pionierów i gentryfierów, którzy obejmują jedynie pewną część możliwych aktorów uczestniczących w procesie. Pięta-Kanurska (2015) zauważa, że proces gentryfikacji swoją złożoność zawdzięcza szerokiemu gronu podmiotów, które w nim uczestniczą. W szczególności podkreśla kluczową rolę klasy kreatywnej w tym procesie.

Wiodącym aspektem obok działalności gentryfierów jest opis i wyjaśnienie czynników gentryfikacji w polskich miastach. Zbyt często badania skupiają się jedynie na opisywaniu skutków niż wyłonieniu i interpretacji sił sprawczych gentryfikacji (Górczyńska 2015). W miastach postsocjalistycznych proces gentryfikacji nie występuje w pełnej skali i najczęściej jest następstwem wcześniejszej rewitalizacji danego obszaru (Węclawowicz 2007). Oba te pojęcia (gentryfikacja i rewitalizacja) w ich początkowych fazach rozwoju w polskich miastach używane były naprzemiennie (Grzeszczak 2010), jednak rewitalizację od gentryfikacji różnicuje przede wszystkim nastawienie na aspekt społeczny (Kaczmarek 1999). Zdaniem Paryska (2016) gentryfikacja jest efektem każdej rewitalizacji terenów zdegradowanych. Natomiast Tobiasz-Lis (2012) wskazuje gentryfikację jako jedynie składnik rewitalizacji, akcentując zachodzący w niej proces wymiany społecz-

nej. Niekiedy wspomina się o rewitalizacji jako procesie indukującym gentryfikację (Górczyńska 2015). Wtedy, rozpatrując ją jako efekt rewitalizacji, zwraca się uwagę na przybieranie łagodniejszych form gentryfikacji niż w przypadku, kiedy jest inicjowana przez siły rynkowe (Lisowski 1999, Ciesiołka 2009, Korenik, Rogowska 2011, Jaskólski, Smolarski 2016).

Jadach-Sepioło (2009: 132) określa gentryfikację jako proces korzystny: „Katalog pozytywnych skutków jest na tyle obfity, że nawet po uwzględnieniu przesiedleń i drastycznych zmian w strukturze ludności, może się ona wydawać atrakcyjnym mechanizmem [...]”. Zauważa jednak, że kłóci się to z ideą rewitalizacji, której głównym celem jest rozwiązanie problemów społecznych. Rewitalizację bowiem możemy uznać za udaną w momencie, kiedy przy poprawie jakości życia i zagospodarowania przestrzennego społeczność lokalna pozostaje w takim samym składzie (Gorczyca 2009).

Górczyńska (2015) wskazuje na zbyt częste, pochopne założenia o rewitalizacji jako jedynym czynniku gentryfikacji. Na podstawie przeglądu badań zagranicznych wyróżnia obok inwestycji wtórnych (rewitalizacji i odnowy zabudowy miejskiej), inwestycje pierwotne (*new-build gentrification*), przemiany własnościowe, czynniki społeczno-demograficzne, a także komercjalizację przestrzeni. Inwestycje pierwotne odnoszą się przede wszystkim do powstawania nowej zabudowy na terenach wcześniej niezabudowanych. Budowa luksusowych apartamentowców czy osiedli mieszkaniowych może wpływać znacząco na zmiany w strukturze usług, często z droższą i bardziej luksusową ofertą. Przykładem może być Poznań, gdzie na fragmencie ul. Szamarzewskiego postępuje niekontrolowana gentryfikacja związana z nowymi inwestycjami mieszkaniowymi – ekskluzywnymi apartamentami i loftami. Zmienia się przez to status ekonomiczny mieszkańców, czas zamieszkania, poziom edukacji oraz ich zachowania przestrzenne (Kotus, Rzeszewski 2013).

Według Górczyńskiej (2015) w polskich badaniach wciąż pobieżnie traktowana jest rola przemian własnościowych. Reprywatyzacja może skutkować przyspieszeniem procesów gentryfikacji, natomiast w Polsce traktuje się ją jako czynnik wywołujący konflikty między lokatorami a prywatnym właścicielem. W polskich badaniach niejasna jest też rola prywatyzacji (Górczyńska 2017). Brakuje zdecydowanie badań określających wagę nieuregulowanej własności prywatnej dla procesu gentryfikacji.

Kolejnym czynnikiem wymienionym przez Górczyńską jest czynnik społeczno-gospodarczy. Definiuje go jako zbiorowość uczestniczącą i inicjującą proces gentryfikacji. Jest to najtrudniejszy do zbadania bodziec ze względu na heterogeniczność uczestników procesu. Jednak, jak pisze Górczyńska (2015), pomimo trudności z ich określeniem „precyzyjne zdefiniowanie grupy ludności napływową umożliwiłoby wyjaśnienie procesów faktycznie zachodzących we współczesnych polskich miastach [...]”. W polskich badaniach można zauważyć tendencje do analizowania poszczególnych grup aktorów gentryfikacji, np.: studentów (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2013, Murzyn-Kupisz, Szymtkowska 2013, 2015, Bajerski 2015, Rewers 2015) czy artystów (Działek, Murzyn-Kupisz 2014). Ostatni czynnik, komercjalizacja przestrzeni, związany jest ze zmianą struktury usług,

co prowadzi do przejmowania przestrzeni przez nowych, bogatszych konsumentów i turystów.

Jak wcześniej wspomniano, gentryfikacja ma charakter lokalny, to znaczy, że proces ten w różnych miejscach mogą inicjować całkowicie odmienne czynniki (Górczyńska 2011). Przez to gentryfikacja może przybierać różne formy, co powoduje problemy z porównywaniem badań empirycznych. Jako że gentryfikacja jest zjawiskiem stosunkowo nowym w polskich miastach, trudno jest mówić o wypracowanych, typowych polskich mechanizmach tego procesu (Jadach-Sepioło 2009). Przekłada się to na powstawanie wielu barier w podejmowaniu badań z zakresu gentryfikacji opisanych w kolejnym rozdziale.

Bariery w podejmowaniu badań procesu gentryfikacji

Wieloaspektowość gentryfikacji powoduje, że jest to zagadnienie poruszane przez bardzo szerokie grono badaczy reprezentujących różne dziedziny nauki. Z jednej strony świadczy to o multidyscyplinarności gentryfikacji, a z drugiej skutkuje rozwinięciem wielu podejść badawczych. Grzeszczak (2010) uważa, że stanowić to może wstęp do integracji w nauce i rozwoju przedsięwzięć międzydyscyplinarnych. Jednak wieloaspektowość ta może być również przyczyną powstawania barier w podejmowaniu badań z zakresu gentryfikacji.

Kluczowym problemem procesu jest adaptacja tego pojęcia na polski grunt powodująca problemy z definiowaniem gentryfikacji. Skutkuje to powstaniem chaosu terminologicznego oraz dylematów podczas konceptualizacji i operacjonalizacji problemów badawczych. Mnogość sposobów definiowania gentryfikacji powoduje brak możliwości porównywania różnych wyników badań, gdyż czasami pod tym samym pojęciem kryją się różne procesy. W debacie akademickiej stanowi to do dzisiaj jedną z kluczowych barier w podejmowaniu badań. Prowadzi to często do niezrozumienia istoty gentryfikacji i opisywania zupełnie innych procesów jako gentryfikację.

Kolejną barierą jest ustalenie aktorów procesu gentryfikacji. Obecne badania w Polsce, jak wspomniano, skupiają się na analizowaniu poszczególnych grup podmiotów gentryfikacji. Nie oddają one jednak istoty procesu. Trudności sprawia także określenie cech gentryfierów. Górczyńska (2015) krytykuje polskie podejście nawiązujące do badań zagranicznych. Zaznacza, że nie należy pomijać polskich uwarunkowań i rozwiniętych struktur społeczno-przestrzennych w badaniu aktorów gentryfikacji. Slater (2006) zauważył, że obok badania gentryfierów należy skupić się również na ludności, która biernie uczestniczy w procesie, zamieszkując gentryfikowane obszary.

W debacie gentryfikacyjnej ciągle toczy się dyskurs na temat wartościowania procesu, ale również jego głównych czynników. Weesep cytowany przez Slatera (2006) pisał, że należy skoncentrować się na efektach, a nie czynnikach gentryfikacji. O ile w ocenie autora nie można zgodzić się z pominięciem bodźców gentryfikacji, których badanie pozwala tworzyć mechanizmy działania procesu, o tyle

w sferze efektów trzeba zgodzić się z tym twierdzeniem. Należy odejść od wartościowania procesu gentryfikacji, a skupić się na faktycznym bilansie jego efektów.

Problemy w podejmowaniu badań może sprawiać także mnogość podejść i metod badawczych oraz utrudniony dostęp do danych. Jadach-Sepioło (2007b) akcentuje występowanie dwóch głównych podejść badawczych: ekonomicznego oraz socjologicznego. Zdecydowanie przeważają jakościowe badania socjologiczne koncentrujące się na aspektach tworzenia klasy metropolitalnej oraz zachowaniach gentryficerów. Istotną barierą jest pozyskanie danych dotyczących gentryfikacji. O ile w podejściu socjologicznym dane uzyskuje się poprzez wywiady pogłębione i badania ankietowe, to w przypadku podejścia ekonomicznego dane są trudno dostępne. Wyczerpującego podsumowania wskaźników gentryfikacji i próby odpowiedzenia na pytanie, czy istnieje jeden, kompleksowy wskaźnik, podjęli się Grzeszczak (2013) i Drozda (2017).

Pomimo tak wielu barier badania gentryfikacji w Polsce są ciągle podejmowane i poszerzane o nowe, autorskie metody. Jednak nadal nie są to badania wystarczające (Jadach-Sepioło 2007a). Dorobek zagraniczny jest w tej kwestii o wiele bogatszy nie tylko w sferze empirycznej (Grzeszczak 2013), ale także teoretycznej i metodologicznej. Polskie badania gentryfikacji ukazują przede wszystkim brak kompleksowego podejścia podczas analizy procesu, co skutkuje często błędnie przeprowadzonym wnioskowaniem.

Podsumowanie

Krytycy gentryfikacji uważali, że jest to proces o niewielkim znaczeniu dla miast w porównaniu do suburbanizacji i degradacji *inner city* (Hamnett 2003). Jak się okazało, pomimo opisywania gentryfikacji jako chaotycznej koncepcji (Rose 1984) jest ona dziedziną od lat eksploatowaną w różnych badaniach z zakresu studiów miejskich, a dyskusja na ten temat wciąż wywołuje wiele emocji. Szczególny rozwój teorii i koncepcji wyjaśniających możemy zaobserwować w badaniach miast zachodnich. Rozwijają się też koncepcje, które na nowo próbują definiować istotę gentryfikacji (van Criekingen, Decroly 2003). Powstaje jednak pytanie, czy w miastach postsocjalistycznych gentryfikacja jest aż tak istotnym czynnikiem restrukturyzacji przestrzeni miejskiej. Z pewnością proces ten nie występuje w tych miastach w swoim klasycznym kształcie. W ocenie autora gentryfikacja w miastach postsocjalistycznych ciągle zajmuje drugorzędną pozycję. Jest to wynik działania innych procesów transformacyjnych, na przykład reurbanizacji, często błędnie mylonych i opisywanych jako proces gentryfikacji (Grabkowska 2015). W polskich miastach gentryfikacja przyjmuje zazwyczaj jedynie formę punktową bądź wybiórczą (Pobłocki 2014). Gądecki (2013) skłania się nawet do określenia procesu gentryfikacji mianem marginalnego. Dlatego podejściem, które należałoby rozwijać, jest badanie pewnego potencjału obszarów do występowania gentryfikacji. Badania takie, oparte na wskazanych przez Górczyńską (2015) wskaźnikach, pozwoliłyby na określenie podatności obszarów na gentryfikację i przeprowadzanie procesu w kontrolowany i łagodny sposób. Powinny uwzględniać szerokie,

kontekstowe podejście, oparte na przemodelowanej definicji procesu gentryfikacji, odpowiadającej lokalnym i współczesnym uwarunkowaniom. Podejście to powinno przede wszystkim brać pod uwagę wieloaspektowość procesu, to znaczy jego społeczny, ekonomiczny oraz środowiskowy kontekst.

Literatura

- Atkinson R. 2003. Introduction. Misunderstood saviour or vengeful wrecker? The many meanings and problems of gentrification. *Urban Studies*, 40, 12: 2343–2350.
- Atkinson R. 2004. The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance? *International Journal of Housing Policy*, 4(1): 107–131.
- Atkinson R., Bridge G. (red.) 2005. *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. Routledge, London.
- Bajerski A. 2015. Student jako użytkownik miasta: brytyjskie doświadczenia studentyfikacji. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, (31): 47–56.
- Beauregard R.A. 1986. The chaos and complexity of gentrification. [W:] N. Smith, P. Williams (red.), *Gentrification of the City*. Allen and Unwin, London, s. 35–55.
- Bourne L.S. 1993. The demise of gentrification? A commentary and prospective view. *Urban Geography*, 14, 1: 95–107.
- Butler T., Lees L. 2006. Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(4): 467–487.
- Caulfield J. 1989. “Gentrification” and desire. *Canadian Review of Sociology and Anthropology*, 26, 4: 617–632.
- Caulfield J. 1994. *City form and everyday life: Toronto’s gentrification and critical social practice*. University of Toronto Press, Toronto.
- Charles S.L. 2011. Suburban gentrification: Understanding the determinants of single-family residential redevelopment, a case study of the inner-ring suburbs of Chicago, IL 2000–2010. Joint Center for Housing Studies of Harvard University, Cambridge, MA.
- Charles S.L. 2013. Understanding the determinants of single-family residential redevelopment in the inner-ring suburbs of Chicago. *Urban Studies*, 50(8): 1505–1522.
- Checker M. 2011. Wiped out by the “greenwave”: Environmental gentrification and the paradoxical politics of urban sustainability. *City & Society*, 23(2): 210–229.
- Ciesiółka P. 2009. Gentryfikacja jako efekt rewitalizacji. Przykład Poznania (<http://www.urbanistyka.info/content/gentryfikacja-jako-efekt-rewitalizacji-przyk%C5%82ad-poznania>; dostęp: 13.06.2017).
- Clark E. 1988. The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmö 1860–1985. *Geografiska Annaler B, Human Geography*, 70 B, 2: 241–254.
- Curran W., Hamilton T. 2012. Just green enough: contesting environmental gentrification in Greenpoint, Brooklyn. *Local Environment*, 17(9): 1027–1042.
- Davidson M. 2008. Spoiled mixture: where does state-led positive’ gentrification end? *Urban Studies*, 45, 12: 2385–2405.
- Davidson M., Lees L. 2005. New-build gentrification’ and London’s riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37, 7: 1165–1190.
- Drozda Ł. 2017. *Uszlachetniając przestrzeń. Jak działa gentryfikacja i jak się ją mierzy*. Instytut Wydawniczy Książka i Prasa, Warszawa.
- Działek J., Murzyn-Kupisz M. 2014. Young artists and the development of artistic quarters in Polish cities. *Belgeo. Revue belge de géographie*, (3): 1–30.
- Dzieciuchowicz J. 1995. Determinanty demograficzne i społeczno-ekonomiczne redystrybucji przestrzennej ludności aglomeracji miejskich. Przykład aglomeracji łódzkiej. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Fereński J.P., Kwaśny B. 2013. O (nie)niewinności pojęć. Gentryfikacja w dyskursie o procesach globalnych i jej ideologiczne konteksty. *Kultura–Historia–Globalizacja*, 14: 69–89.

- Florida R. 2010. Narodziny klasy kreatywnej. Narodowe Centrum Kultury, Warszawa.
- Gądecki J. 2013. Odkrywając miasto idealne? Marginalna gentryfikacja starej części dzielnicy Nowa Huta. *Studia Regionalne i Lokalne*, 4/54: 64–81.
- Ghose R. 2004. Big sky or big sprawl? Rural gentrification and the changing cultural landscape of Missoula. *Urban Geography*, 25(6): 528–549.
- Glass R. 1964. Introduction. Aspects of change. [W:] London. Aspects of change. Centre for Urban Studies Report, 3: 8–42.
- Górczyńska M. 2011. Zmiany różnicowań społecznych i przestrzennych w wybranych dzielnicach Warszawy i aglomeracji paryskiej: dynamika i aktorzy. IGiPZ PAN. Vol. 2. Warszawa.
- Górczyńska M. 2012. Procesy zmian społecznych w przestrzeni Warszawy. Gentryfikacja, embourgeoisement czy redevelopment. Procesy gentryfikacji w mieście. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, s. 245–255.
- Górczyńska M. 2015. Gentryfikacja w polskim kontekście: krytyczny przegląd koncepcji wyjaśniających. *Przeгляд Geograficzny*: 589–611.
- Górczyńska M. 2017. Mechanisms of property ownership change and social change in inner-city Warsaw (Poland). *Urban Studies*: 1–18.
- Gould K., Lewis T. 2012. The Environmental Injustice of Green Gentrification: The Case of Brooklyn's Prospect Park. [W:] J. DeSena, T. Shortell (red.), *The World in Brooklyn: Gentrification, Immigration, and Ethnic Politics in a Global City*. Lexington Books, Lanham, MD, s. 113–146.
- Grabkowska M. 2015. Between gentrification and reurbanisation: The participatory dimension of bottom-up regeneration in Gdańsk, Poland. *Geografie*, 120(2): 210–225.
- Grzeszczak J. 2010. Gentryfikacja osadnictwa. Charakterystyka, rozwój koncepcji badawczej i przegląd wyjaśnień. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyńskiego PAN, Warszawa.
- Grzeszczak J. 2013. Jak się mierzy gentryfikację. [W:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*. Cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 23–41.
- Hackworth J., Smith N. 2001. The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92, 4: 464–477.
- Hamnett C. 1984. Gentrification and residential location theory: a review and assessment. [W:] D.T. Herbert, R.J. Johnston (red.), *Geography and the urban environment: progress in research and applications*. Vol. 6. Wiley and Sons, London, s. 283–322.
- Hamnett C. 1991. The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16, 2: 173–189.
- Hamnett C. 1992. Gentrifiers or lemmings? A response to Neil Smith. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 17(1): 116–119.
- Hochstenbach C. 2017. State-led gentrification and the changing geography of market-oriented housing policies. *Housing, Theory and Society*, 34(4): 399–419.
- Hwang J., Sampson R.J. 2014. Divergent pathways of gentrification: Racial inequality and the social order of renewal in Chicago neighborhoods. *American Sociological Review*, 79(4): 726–751.
- Iwański M., Jakubowicz R. 2010. Rewitalizacja czy gentryfikacja poznańskiego Chwaliszewa? KontenerART (<http://www.e-splot.pl/?pid=articles&id=778>; dostęp: 13.06.2017).
- Jadach-Sepiolo A. 2007a. Gentryfikacja miast. *Problemy Rozwoju Miast*, 3: 66–79.
- Jadach-Sepiolo A. 2007b. Metody badawcze w analizie procesu gentryfikacji w miastach postsocjalistycznych. [W:] M. Madurowicz (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*. Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Warszawa, s. 111–122.
- Jadach-Sepiolo A. 2009. Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji. [W:] A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*. *Rewitalizacja Miast Polskich*, 5: 125–135.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J. 2013. Procesy studentyfikacji w Łodzi. [W:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*. Cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 95–107.
- Jałowiecki B. 1999. Współczesne przekształcenia struktury osadniczej i przestrzeni miejskiej. *Biuletyn KPZK PAN*, 186: 27–76.
- Jałowiecki B., Szczepański M.S. 2006. *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*. Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Jaskólski M., Smolarski M. 2016. Rewitalizacja i gentryfikacja jako procesy sprzężone na wrocławskim Nadodrze. *Studia Miejskie*, 22: 103–116.

- Juskowiak P. 2012. Gentryfikacja jako gentryfikacja. Artystyczny sposób produkcji i restrukturyzacji miast. [W:] K. Sikorska, M. Kosińska, A. Skórzyńska (red.), *Artysta–kurator–instytucja–odbiorca. Przestrzenie autonomii i modele krytyki*. Galeria Miejska Arsenał, Poznań.
- Karwińska A. 2008. *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kerstein R. 1990. Stage models of gentrification: an examination. *Urban Affairs Quarterly*, 25, 4: 620–639.
- Korenik S., Rogowska M. 2011. Gentryfikacja jako zjawisko kształtujące przeobrażenia przestrzeni miejskiej. [W:] *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast*. Studia PAN KPZK, 136: 9–27.
- Kotus J., Rzeszewski M. 2013. Between disorder and livability. Case of one street in post-socialist city. *Cities*, 32: 123–134.
- Kovács Z., Wiessner R., Zischner R. 2013. Urban renewal in the inner city of Budapest: Gentrification from a post-socialist perspective. *Urban Studies*, 50(1): 22–38.
- Król D. 2009. Czym jest gentryfikacja i jak może zniszczyć twoje życie? (<http://www.rozbrat.org/publicystyka/walka-klas/294-czym-jest-gentryfikacja-i-jak-moze-zniszczyc-twoje-zycie>; dostęp: 13.06.2017).
- Langegger S., Koester S. 2016. Invisible homelessness: anonymity, exposure, and the right to the city. *Urban Geography*, 37(7): 1030–1048.
- Lees L. 2000. A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, 24, 3: 389–408.
- Lees L. 2003. Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights. *Urban Studies*, 40, 12: 2487–2509.
- Lees L. (red.) 2004. *The emancipatory city? Paradoxes and possibilities*. Sage, London.
- Lees L. 2012. The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 36(2): 155–171.
- Lees L. 2014. The urban injustices of new Labour's "New Urban Renewal": The case of the Aylesbury Estate in London. *Antipode*, 46(4): 921–947.
- Lees L., Annunziata S., Rivas-Alonso C. 2017. Resisting Planetary Gentrification: The Value of Survivability in the Fight to Stay Put. *Annals of the American Association of Geographers*: 1–10.
- Lees L., Ferreri M. 2016. Resisting gentrification on its final frontiers: Learning from the Heygate Estate in London (1974–2013). *Cities*, 57: 14–24.
- Lees L., Ley D. 2008. Introduction to Special issue on gentrification and public policy. *Urban Studies*, 45, 12: 2379–2384.
- Lees L., Slater T., Wylie E. 2008. *Gentrification*. Routledge, New York–London.
- Ley D. 1980. Liberal ideology and the postindustrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70, 2: 238–258.
- Ley D. 1986. Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76, 4: 521–535.
- Ley D. 1993. Gentrification in recession: social change in six Canadian inner cities 1981–1986. *Urban Geography*, 13, 3: 230–256.
- Ley D. 2003. Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 40, 12: 2527–2544.
- Lignarski Z. 2014. Gentryfikacja – zarys problemu. *Szturm*, 1 (<http://www.nacjonalista.pl/2014/11/15/zbigniew-lignarski-gentryfikacja-zarys-problemu/>; dostęp: 13.06.2017).
- Lisowski A. 1999. Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast. [W:] J. Karczmarek (red.), *XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Zróżnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 23–32.
- Lorens P. 2007. Znaczenie procesów rewitalizacyjnych we współczesnym rozwoju polskich miast. [W:] P. Lorens (red.), *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*. Biblioteka Urbanisty, 10: 8–17.
- Lorens P. 2014. Współczesne przemiany struktury miast i obszarów metropolitalnych. [W:] A. Kalinowska (red.), *Miasto idealne – miasto zrównoważone*. Uniwersytet Warszawski, s. 141–152.
- Maik W. 2013. Procesy gentryfikacji w mieście postindustrialnym – rola debaty gentryfikacyjnej we współczesnych studiach miejskich, podstawowe kwestie i spory badawcze. [W:] J. Jakóbczyk–Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*. Cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 11–19.
- Majer A. 2014. *Odrodzenie miast*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

- Marcińczak S. 2006. Przemiany struktury rezydencjalnej miasta – Łódź w okresie transformacji ustrojowej (1988–2002). *Biuletyn KPZK PAN*, 227: 132–146.
- Markley S. 2017. Suburban gentrification? Examining the geographies of New Urbanism in Atlanta's inner suburbs. *Urban Geography*: 1–25.
- Murzyn-Kupisz M., Szmytkowska M. 2015. Studentification in the post-socialist context: The case of Cracow and the Tri-City (Gdańsk, Gdynia and Sopot). *Geografie*, 120(2): 188–209.
- Murzyn-Kupisz M., Szmytkowska M. 2012. Procesy studentyfikacji w przestrzeni polskich miast: na przykładzie Krakowa i Trójmiasta. [W:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*. Cz. I. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 199–219.
- Nowak M. 2013. Niezrealizowana rewitalizacja jako niedoskonała gentryfikacja. Analiza procesu ożywiania poznańskiej Śródky. *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 3: 229–249.
- Olberek-Żyła M. 2012. Gentryfikacja jako efekt rewitalizacji – przykład bielskiej starówki. [W:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*. Cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 151–161.
- Olbińska K. 2013. Gentryfikacja jako cel, skutek czy zagrożenie w procesie rewitalizacji miast. [W:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*. Cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 33–46.
- Page B., Ross E. 2017. Legacies of a Contested Campus: Urban Renewal, Community Resistance, and the Origins of Gentrification in Denver. *Urban Geography*, 38(9): 1293–1328.
- Parsons D.J. 1980. Rural gentrification: the influence of rural settlement planning policies. *Department of Geography Research Papers*, 3, University of Sussex, Brighton.
- Parysek J.J. 2005. Miasta polskie na przełomie XX i XXI wieku: rozwój i przekształcenia strukturalne. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Parysek J.J. 2016. O najbliższej przyszłości rewitalizacji w Polsce: pragmatycznie i prognostycznie. *Problemy Rozwoju Miast*, 4: 5–17.
- Phillips M. 1993. Rural gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of Rural Studies*, 9, 2: 123–140.
- Phillips M. 2002. The production, symbolization and socialization of gentrification: impressions from two Berkshire villages. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 27, 3: 283–308.
- Phillips M. 2004. Other geographies of gentrification. *Progress in Human Geography*, 28, 1: 5–30.
- Phillips M. 2005. Differential productions of rural gentrification: illustrations from North and South Norfolk. *Geoforum*, 36, 4: 447–494.
- Pięta-Kanurska M. 2015. Istota procesu gentryfikacji ze szczególnym uwzględnieniem klasy kreatywnej. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 408: 206–215.
- Pobłocki K. 2014. Gentryfikacja, własność i polski kapitalizm polityczny. *Politeja*, 1(27): 157–177.
- Polko A. 2005. Miejski rynek mieszkaniowy i efekty sąsiedztwa. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
- Polko A. 2007. Ekonomiczne aspekty rewitalizacji dzielnic śródmiejskich. [W:] P. Lorens (red.), *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*. Biblioteka Urbanisty, 10: 148–155.
- Rewers E. 2015. Co studentyfikacja ma wspólnego z gentryfikacją? *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, (31): 57–66.
- Rose D. 1984. Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory. *Environment and Planning, D*, 1, 1: 47–74.
- Rose D. 1984. Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2(1): 47–74.
- Rudnicki R. 2010. Gentryfikacja: przyczyny, mechanizmy działania i warszawskie przykłady zjawiska. *Przegląd Anarchistyczny*, 11, wiosna/lato, 65.
- Sassen S. 1999. *Globalization and its discontents: Essays on the new mobility of people and money*. New Press, New York.
- Slater T. 2006. The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4): 737–757.
- Śleszyński P. 2004. Demograficzne przesłanki rozwoju rynku mieszkaniowego w aglomeracji warszawskiej. *Przegląd Geograficzny*, 76, 4: 493–514
- 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, 4: 538–548.
- Smith N. 1982. Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, 58, 2: 139–155.

- Smith N. 1987. Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring, and the urban dream. *Environment and Planning, D: Society and Space*, 5(2): 151–172.
- Smith N. 1992. Blind man's bluff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 17, 1: 110–115.
- Smith N. 1996. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Routledge, London.
- Smith N. 2002. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3): 427–450.
- Smith N., Herod, A. 1992. *Gentrification: a comprehensive bibliography*. Discussion Paper. New Series #1, Rutgers University, New Brunswick, NJ.
- Soja E. 1995. *Postmodern urbanization: the six restructurings of Los Angeles*. [W:] S. Watson, K. Gibson (red.), *Postmodern cities and spaces*. Blackwell, Oxford.
- Szewczyk M., Muñoz G.J. 2011. Gentryfikacja, czyli eliminacja. *Peryferia Magazyn Kulturalny* (<http://mgzn.pl/articles/view/206/gentryfikacja-czyli-eliminacja>; dostęp: 13.06.2017).
- Tobiasz-Lis P. 2012. Rewitalizacja czy gentryfikacja? Fragment dawnej Nowej Dzielnicy w Łodzi. [W:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*. Cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 89–100.
- van Criekingen M., Decroly J.M. 2003. Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40, 12: 2451–2468.
- Warde A. 1991. Gentrification as consumption: issues of class and gender. *Environment and Planning, D*, 9, 2: 223–232.
- Węclawowicz G. 2007. *Geografia społeczna miast. Uwarunkowania społeczno-przestrzenne*. Wyd. II zm. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Wolch J.R., Byrne J., Newell J.P. 2014. Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities 'just green enough'. *Landscape and Urban Planning*, 125: 234–244.
- Wyly E.K., Hammel D.J. 2004. Gentrification, segregation, and discrimination in the American urban system. *Environment and Planning, A*, 36, 7: 1215–1241.

Gentrification of the cities – Polish and foreign literature revive

Abstract: The principal purpose of this paper is to summarize the current state of knowledge about the process of gentrification in Polish and foreign literature, as well as to take the discussion about the barriers in research on this field. Paper shows the key ways of defining gentrification, explaining theories and outline the essence of the process. Undoubtedly, gentrification is becoming a relevant part of urban studies and others. The researchers note gentrification as the key factor of restructuring of the post-industrial cities. In Polish studies we can still notice a shortage of economic approaches in process analyses and lack of methodological and theoretical basics. The primal barriers in research are: terminological chaos, problem with distinction actors of gentrification, process evaluation, multiple approaches in research and difficult access to data.

Key words: gentrification, urban renewal, urban space, consumption-side theory, production-side theory