

Gentryfikacja przestrzeni miejskiej

W ostatnim wydaniu miesięcznika „Nieruchomości C.H. Beck” przedstawiłem prawne oraz praktyczne aspekty zjawiska rewitalizacji przestrzeni miejskiej. W tym miesiącu chciałbym pochylić się nad zjawiskiem gentryfikacji, które może być traktowane jako jeden z efektów rewitalizacji miast. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie całego spektrum zjawisk, jakie powoduje rewitalizacja oraz następująca po niej gentryfikacja – zarówno tych pozytywnych, jak i negatywnych. O ile rewitalizacja przestrzeni miejskiej może być rozpatrywana wyłącznie w pozytywnym wymiarze dla dzielnicy oraz jej mieszkańców, o tyle gentryfikacja może nieść za sobą nie tylko pozytywne, ale również negatywne aspekty dla funkcjonowania miasta oraz lokalnej społeczności.

Czym jest gentryfikacja?

Zjawisko gentryfikacji ma dwa wymiary – społeczny oraz ekonomiczny. Oznacza stopniową zmianę charakteru danej dzielnicy następującą w wyniku wzrostu zainteresowania daną lokalizacją bardziej zamożnych mieszkańców i jest powodowana m.in. przeprowadzoną rewitalizacją, która podnosi jakość przestrzeni miejskiej, standard techniczno-użytkowy położonych w niej budynków mieszkalnych i ogólnie rozumianą atrakcyjność dzielnicy. Warto wspomnieć, że przedmiotem rewitalizacji są zaniedbane dzielnice (najczęściej) śródmiejskie, a więc położone w bliskości centrum. W wyniku prac modernizacyjnych powoli dochodzi do zmiany niekorzystnej opinii dzielnicy niebezpiecznej i nieatrakcyjnej do zamieszkania. Efektem tej ewolucji jest napływ inwestorów oraz zmiana w strukturze społecznej danej dzielnicy. Wcześniej zdegradowana i zapomniana dzielnica staje się modna i jest odkrywana na nowo, co z jednej strony prowadzi do jej dalszego rozkwitu, a z drugiej do powstawania napięć pomiędzy dotychczasowymi a napływowymi mieszkańcami. Powody różnicy zdań mogą być prozaiczne, jak dostępność do miejsc parkingowych lub zakłócanie ciszy nocnej przez nowo powstałe lokale. Ich wspólnym mianownikiem są rozbieżne oczekiwania względem wspólnej przestrzeni miejskiej.

Efekty gentryfikacji

Jak już wspomniano, ocena efektów gentryfikacji nie jest jednoznaczna, a pro-

ces ten oznacza zarówno pozytywny, jak i negatywny wpływ na funkcjonowanie dzielnicy. W literaturze socjologicznej wyróżnia się kilka podstawowych skutków procesu gentryfikacji.

Pierwszym z nich jest zmiana struktury społecznej i ekonomicznej mieszkańców dzielnicy. Jest związana ona z postępującym wzrostem cen nieruchomości, w wyniku którego pierwotni mieszkańcy, często zajmujący swoje lokale od wielu dekad, nie będąc w stanie poddać presji finansowej są wypierani przez nowych, bardziej zamożnych lokatorów. Dochodzi do sytuacji stopniowego wykupu dzielnicy przez nabywców, których stać by zapłacić więcej za mieszkanie w danej lokalizacji. Oprócz mechanizmu ekonomicznego na proces wypierania dotychczasowych mieszkańców wpływa jeszcze struktura własnościowa zasobu mieszkaniowego. Istotną rolę w kształtowaniu struktury demograficznej dzielnicy oraz szybkości jej zmian odgrywa gmina jako właściciel lokali komunalnych. Brak środków finansowych na modernizację zasobu komunalnego prowadzi do jego degradacji do momentu wyłączenia danej nieruchomości z użytkowania z uwagi na stan techniczny budynku. Częstą praktyką gmin jest odsprzedaż takich nieruchomości (przeznaczonych do generalnego remontu) deweloperom, co przyspiesza procesy gentryfikacji dzielnicy.

Kolejnym efektem gentryfikacji jest modernizacja infrastruktury dotycząca bezpośrednio budynków mieszkalnych oraz ich otoczenia. Nowi nabywcy lokali oraz inwestorzy są żywotnie zainteresowani podnoszeniem standardu techniczno-użytkowego części wspólnych

nieruchomości. Wzrost zainteresowania dzielnicą powoduje zwiększenie kosztów życia m.in. wzrost czynszów najmu czy też wyznaczenie płatnych miejsc parkingowych. Wyższe koszty życia oraz utrzymania nieruchomości (m.in. wynikające z nakładów na rosnące składki na fundusz remontowy) stanowią element presji finansowej i nasilają opisane zmiany w strukturze społecznej i ekonomicznej dzielnicy. To negatywne zjawisko w wymiarze społecznym można określić jako przeciwstawne do pierwotnych założeń rewitalizacji, zgodnie z którymi przestrzeń miejska powinna mieć inkluzywny i otwarty charakter.

Trzecim skutkiem, jaki niesie za sobą gentryfikacja, jest zmiana charakteru kulturowego obszaru. Podkreślenie historii oraz lokalnego dziedzictwa dzielnicy w formie małej architektury (pomniki, fontanny etc.) jest istotnym elementem procesu rewitalizacyjnego w wymiarze kultury miejskiej. Jego celem jest zwiększenie poczucia identyfikacji mieszkańców dzielnicy z miejscem zamieszkania oraz zwiększanie poczucia odpowiedzialności za wspólną przestrzeń. Zmiany w strukturze społecznej dzielnicy, w tym wynikające ze zwiększenia się liczby lokali nabywanych w celach inwestycyjnych (najmu) prowadzą do deficytu więzi społecznych, zaniku lokalnego dziedzictwa np. rzemiosła. Na charakter dzielnicy wpływa również funkcjonowanie pracowni rzemieślniczych o długiej tradycji (pracownie krawieckie, szewskie, wytwórcy ram do obrazów). Rosnące ceny nieruchomości i czynsze najmów powodują ich wyparcie na rzecz sklepów sieciowych i lokali gastronomicznych.