

Gentryfikacja w polskim kontekście: krytyczny przegląd koncepcji wyjaśniających*

*Gentrification in Polish context:
a critical overview of explanatory concepts*

MAGDALENA GÓRCZYŃSKA

Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyckiego PAN
00-818 Warszawa, ul. Twarda 51/55,
CNRS UMR 8504 Géographie-Cités, 13 rue du Four, 75006 Paryż, Francja
mgor@twarda.pan.pl

Zarys treści. Celem artykułu jest wyłonienie czynników gentryfikacji w polskich miastach oraz określenie ich znaczenia na podstawie przeglądu dotychczas przeprowadzonych badań. Przegląd koncepcji wyjaśniających ten proces w krajach anglosaskich oraz postsocjalistycznych umożliwił wybór charakterystycznych czynników gentryfikacji, których znaczenie w warunkach polskich określono w toku przeglądu literatury naukowej. Wśród analizowanych czynników znalazły się: (1) inwestycje wtórne (rewitalizacja, odnowa przestrzeni zabudowanej), (2) inwestycje pierwotne (nowa zabudowa mieszkaniowa), (3) czynnik przemian własnościowych (prywatyzacja i reprivatyzacja), (4) czynnik społeczno-demograficzny oraz (5) komercjalizacja przestrzeni. W ostatniej części artykułu skomentowano znaczenie poszczególnych czynników oraz zaproponowano pogłębienie badań na temat wyjątkowych elementów tego procesu w Polsce poprzez: (1) redefinicję grupy polskich gentryfierów w świetle polskiej stratyfikacji społecznej, (2) pogłębioną analizę roli przemian własnościowych (również w okresie socjalistycznym) oraz (3) bardziej precyzyjne określenie i zweryfikowanie innych cech, stanowiących stymulanty lub destymulanty procesu gentryfikacji w Polsce.

Słowa kluczowe: gentryfikacja, rewitalizacja, reprivatyzacja, prywatyzacja, komercjalizacja przestrzeni, przemiany społeczne, miasto postsocjalistyczne, Polska.

Wprowadzenie

Pojęcie gentryfikacji nie jest obce polskim geografom, socjologom, ekonomistom, architektom, czy urbanistom, a wzrost popularności tego terminu, przejawiający się intensyfikacją jego stosowania, nastąpił od lat 1990. W nawiązaniu

* Artykuł powstał na podstawie badań prowadzonych w projekcie finansowanym przez Narodowe Centrum Nauki nr 2013/11/D/HS4/03899 pt. „Przywracanie prywatnej własności przedwojennych kamienic a rewaloryzacja przestrzeni miejskiej w Warszawie: mechanizmy i skutki”.

do klasycznej definicji gentryfikacji zaczerpniętej z literatury anglosaskiej (Glass, 1964), w Polsce zwykle termin ten używany jest do nazwania procesów napływu ludności o wyższych dochodach, wykształceniu i statusie społecznym do dzielnic centralnych, a ostatnio również do osiedli peryferyjnych (Gądecki, 2012) bądź na tereny podmiejskie czy wiejskie (Gosik, 2012, 2013; Wójcik, 2013). Polscy badacze podejmowali próby naświetlenia koncepcji gentryfikacji. Wśród prekursorów należy wymienić A. Lisowskiego (1999) i jego artykuł przybliżający koncepcje zachodnioeuropejskie i amerykańskie wyjaśniające gentryfikację, G. Węclawowicza (2007) z podrozdziałem w podręczniku *Geografia społeczna miast*, bądź J. Grzeszczaka – autora przeglądowej monografii (2010) na temat koncepcji gentryfikacji i przeglądu badań prowadzonych w Europie środkowo-wschodniej. E. Karwińska (2008) dokonała zwięzłej systematyzacji zmian w gentryfikowanych dzielnicach poprzez wyróżnienie gentryfikacji ekonomicznej, społecznej i symbolicznej (kulturowej) zachodzących łącznie lub rozdzielnie¹, natomiast M. Górczyńska (2012a) zaproponowała trzy formy przemian społecznych w zależności od wyjściowej struktury społecznej dzielnicy, typu zmiany i rodzaju zabudowy mieszkaniowej: gentryfikacja, *redevelopment* i *embourgeoisement*.

Punktem wyjścia większości rozważań są zwykle definicje opracowane kilkadziesiąt lat temu przez socjologów czy geografów anglosaskich. Jednocześnie nasilają się głosy, że gentryfikacja jest procesem silnie uzależnionym od kontekstu i lokalnych uwarunkowań (Lees, 2000; Liszewski i Marcińczak, 2012) – tym samym transfer koncepcji wyjaśniających pomiędzy kontynentami czy pojedynczymi miejscami nie zawsze jest możliwy i uzasadniony (Musterd i van Weesep, 1991; Smith, 1996). Pomimo rosnącej liczby publikacji naukowych w Polsce dotyczących gentryfikacji, odczuwa się pewien brak głębszej refleksji nad koncepcją wyjaśniającą gentryfikację w polskiej perspektywie.

Celem artykułu jest wyłonienie czynników gentryfikacji w polskich miastach oraz określenie ich znaczenia na podstawie przeglądu dotychczas przeprowadzonych badań. Koncentrowały się one częściej na opisie skutków gentryfikacji niż na analizie jej czynników. Ponadto zwykle przyjmowano na wstępie, że gentryfikacja jest związana z rewitalizacją zdegradowanej przestrzeni, którą *a priori* przyjmowano za główny czynnik sprawczy w procesie gentryfikacji. Pojawiło się również przekonanie, że „nie można jeszcze mówić o ukonstytuowanych, typowo polskich mechanizmach [gentryfikacji].” (Jadach-Sepioło, 2009, s. 135).

W artykule posługuję się terminem klasycznej gentryfikacji, zdefiniowanej jako zmiana składu społecznego spowodowanego napływem mieszkańców o wyższym statusie społeczno-ekonomicznym oraz stopniowym odpływem dotychczasowych mieszkańców, powiązana ze zmianami w zasobach mieszka-

¹ Gentryfikacja ekonomiczna związana z zainwestowaniem w przestrzeń i podniesieniem jej wartości ekonomicznej, gentryfikacja społeczna jako zmiana społeczna spowodowana napływem nowych, młodych i bardziej wykształconych mieszkańców oraz symboliczna – związana ze wzrostem prestiżu danego miejsca (Karwińska, 2008).

niowych (Smith, 1987; Hamnett, 1991), przyczyniających się do podniesienia ich wartości (Beauregard, 1986). Przyjmuję także założenie, że zmiany społeczne na terenach podmiejskich czy wiejskich stanowią niezależne procesy, o odmiennych uwarunkowaniach rozwoju, zatem nie są przedmiotem niniejszego tekstu.

Artykuł składa się z trzech części. W pierwszej dokonano przeglądu literatury zagranicznej dotyczącej czynników gentryfikacji, zwłaszcza w europejskich miastach postsocjalistycznych. Na tej podstawie wybrano główne czynniki gentryfikacji, których znaczenie omówiono w kolejnej części poświęconej polskim badaniom gentryfikacji. W ostatniej części artykułu przedyskutowano znaczenie poszczególnych czynników, dokonano syntezy oraz zaproponowano kolejne kroki badawcze, które mogłyby się przyczynić do większego wkładu polskich badaczy w międzynarodowe badania nad koncepcją gentryfikacji.

Czynniki procesu gentryfikacji w badaniach zagranicznych

Wskutek makroprocesów gospodarczych związanych z przemianami miasta postmodernistycznego (Soja, 1989) oraz z ukształtowaniem się modelu gospodarki poznawczo-kulturowej (Scott, 2008), silnej przemianie uległ rynek pracy. We wzroście znaczenia sektora usług wyższego rzędu oraz innowacji, a tym samym popytu na kompetencje tzw. nowej klasy średniej upatrywano przyczyn napływu tej grupy do miast zachodnich już w latach 1970. i 1980. (Ley, 1980), podczas gdy zapotrzebowanie na umiejętności robotników znacząco spadło (Marcuse, 1989). Wraz ze zmianą typu konsumpcji oraz modelu rodziny, zainteresowanie zamieszkiwaniem w śródmieściu w pobliżu miejsca pracy oraz wielu atrakcji i usług uznano za magnes przyciągający młodych, miejskich profesjonalistów (Beauregard, 1986). W ten sposób członków szeroko rozumianej nowej klasy średniej, „nową klasę kulturalną”, której przedstawiciele wykonują głównie zawody związane z kulturą, nauką i sztuką (Ley, 1994), czy też klasę kreatywną (Florida, 2002), przyjęto za głównych aktorów miejskiej gentryfikacji czyli tzw. gentryfierów. Inni badacze zwracali uwagę na charakterystyczne cechy członków tej grupy: co najmniej średnie dochody (Rose, 1984), często społeczna marginalizacja (Holcomb i Beauregard, 1981), bądź tymczasowość zamieszkiwania w centrum miasta (Haase i inni, 2012). Wszystkich gentryfierów łączyła jednak wspólna cecha – inwestowanie w zdegradowaną tkankę mieszkaniową.

Zainteresowanie przeprowadzką do centrum miasta wyjaśniano również atrakcyjnością ekonomiczną wynikającą z tzw. luki w rencie gruntowej czyli różnicy pomiędzy potencjalną a rzeczywistą rentą gruntową (Smith, 1979). Zjawisko to spowodowało istotne przemiany struktury własności w Londynie, polegające na spadku liczby mieszkań na wynajem na rzecz mieszkań własnościowych (Hamnett i Randolph, 1986). Wkrótce poszukiwania pionierskich oznak procesu gentryfikacji rozpoczęto również w miastach postsocjalistycznych.

Badacze z Europy środkowo-wschodniej zaproponowali kilka ścieżek interpretacji procesu gentryfikacji zachodzącego w miastach postsocjalistycznych. L. Chelcea (2006) postawił hipotezę, że specyfika gentryfikacji postsocjalistycznej może wywodzić się z powiązania tego procesu z tworzeniem się „klasy kapitalistycznej bez kapitału” (Eyal i inni, 1998) poprzez nabycie własności w wyniku prywatyzacji publicznych zasobów mieszkaniowych. W tym kontekście, prywatyzacja staje się sposobem formowania się kapitału w społeczeństwach postsocjalistycznych, a gentryfikacja jest postrzegana jako proces pierwotnej akumulacji kapitału (Chelcea, 2006).

Publiczne lub prywatne inwestycje w zdegradowaną postsocjalistyczną przestrzeń miejską były zwykle postrzegane przez pryzmat procesów prywatyzacji i reprivatyzacji, wymienianych wśród pierwszoplanowych czynników gentryfikacji w miastach postsocjalistycznych (np. Bernt i Holm, 2005; Sýkora, 2005; Kovács i inni, 2013). Podkreślano także wpływ nowego budownictwa na powstawanie ognisk gentryfikacji w różnych częściach miasta (Kovács i inni, 2013). Prywatne inwestycje w dzielnicach śródmiejskich były często łączone z procesem reprivatyzacji, otwierającym drogę prywatnym inwestorom (Bernt i Holm, 2005), w tym zagranicznym deweloperom – jak to miało miejsce w Pradze (Sýkora, 2005; Cook, 2010). Wizję korzyści wynikających z podniesienia czynszów w odnowionych budynkach uznawano często za podstawową dźwignię uruchamiającą inwestycje prywatnych podmiotów. Mechanizm ten nie jest jednak powszechny, ponieważ ograniczają go krajowe ramy prawne (Bernt i Holm, 2005). Na przykład, prywatne inwestycje na berlińskim Prenzlauer Berg w latach 1990. były w pierwszej kolejności powodowane możliwością osiągnięcia bezpośrednich korzyści w postaci publicznego dofinansowania rewitalizacji budynków mieszkaniowych bądź korzyści pośrednich – w wyniku zwolnień podatkowych (Bernt i Holm, 2005).

Tymczasem na Litwie sposób finansowania rewitalizacji historycznego centrum Wilna uległ komplikacji wskutek szybkiej, a zarazem chaotycznej prywatyzacji mieszkań. Szczególnie problematyczne okazało się osiągnięcie porozumienia w sprawie podziału kosztów odnowy budynków, fasad, dachów i części wspólnych pomiędzy właścicieli sprywatyzowanych mieszkań a władze lokalne (Standl i Krupickaite, 2004). H. Standl i D. Krupickaite (2004) zwrócili szczególną uwagę na postsocjalistyczny kontekst gentryfikacji w Wilnie i znacznie skromniejszy zakres odnowy prywatnych nieruchomości niż w miastach zachodnich: „(...) proces przemian od gospodarki centralnie planowanej do gospodarki wolnorynkowej spowodował ogromne straty oszczędności wskutek wysokiej inflacji w pierwszej połowie lat 1990. oraz niższych dochodów uzyskiwanych przez klasę średnią. Brak kapitału prywatnego umożliwiającemu zainwestowanie w modernizację mieszkań jest nadal powszechnym zjawiskiem dotyczącym większość gospodarstw domowych.” (Standl i Krupickaite, 2004, s. 48).

Niemal całkowity brak znaczenia renty gruntowej w socjalizmie doprowadził do przypadkowej lokalizacji funkcji w mieście oraz do niepełnego wykorzystania dostępnych gruntów i budynków, powodując rosnącą lukę funkcjonalną w Pradze, której zmniejszenie nastąpiło wraz z powrotem gospodarki wolnorynkowej (Sýkora, 1993). Oprócz prywatyzacji i reprivatyzacji jako postsocjalistycznych czynników gentryfikacji, na Węgrzech podkreślono znaczenie rosnącej luki w rencie gruntowej w latach 1990., jako impulsu inwestycyjnego w centrach miast (Kovács, 1994).

W Budapeszcie, interwencja władz lokalnych w odnowę zabudowy doprowadziła do zastąpienia słabszych grup społecznych gospodarstwami średniej i wyższej klasy (Kovács, 2012), a sam proces (z uwagi na silne zaangażowanie sektora publicznego jeszcze w okresie socjalistycznym) nazwano „gentryfikacją socjalistyczną” (Hegedüs i Tosics, 1991) lub „gentryfikacją zorganizowaną” (Kovács, 2012) pod kontrolą władz publicznych (Kovács i inni, 2013).

Wyjaśniając zmiany społeczne w postsocjalistycznych miastach nie można zapomnieć o podkreślanym przez wielu badaczy silnym społecznym zróżnicowaniu centralnych dzielnic istniejącym już w okresie socjalistycznym. Pewna część wyższej klasy społecznej nigdy nie opuściła tradycyjnie zamożnych dzielnic willowych w centrum miasta bądź w jego sąsiedztwie (Węclawowicz i Książak, 1994; Sýkora, 2005; Marcińczak i Sagan, 2011; Kovács i inni, 2013). W efekcie, parafrazując słowa Briana J.L. Berriego (1985) o „wyspach odnowy w morzu zdegradowanej zabudowy” można mówić o enklawach zamożności w morzu społecznie zróżnicowanych śródmieść miast jeszcze w okresie socjalistycznym. Niektóre tereny były zamieszkałe przez zamożniejsze grupy społeczne, ale wskutek niskich (bądź braku) nakładów na rewitalizację starej zabudowy, ich obecność nie była wówczas wyraźnie (i zawsze) widoczna.

Badacze zwłaszcza z Europy Środkowej dość krytycznie odnosili się do znaczenia gentryfikacji dla kształtowania przemian społecznych i mieszkaniowych w miastach (Bourne, 1993; Sýkora, 2005; Haase i inni, 2012). Podkreślano, że proces dotyczy jedynie niewielkich enklaw miejskich, dlatego nie może silnie oddziaływać na strukturę społeczno-przestrzenną miasta (Sýkora, 2005; Marcińczak i Sagan, 2011; Haase i inni, 2012). Trudno nie zgodzić się z opiniami o ograniczonej skali przestrzennej gentryfikacji i rozproszeniu ognisk występowania procesu w mieście postsocjalistycznym, niemniej jednak w dobie rosnącej społecznej fragmentaryzacji przestrzeni (Soja, 1995), narastających zróżnicowań w skali pojedynczych rejonów statystycznych czy też w skali ulicy (Chelcea, 2006; Marcińczak, 2009) oraz konfliktów przestrzennych na tle własnościowym (choćby w wyniku gromadzenia przestrzeni), można pokusić się o tezę, że przyszłość przemian społeczno-przestrzennych w miastach będzie silniej niż dotychczas kształtowana przez nakładające się procesy o odmiennej sile i skali oddziaływania, w których sekwencja zdarzeń może również ulec fragmentaryzacji. Dlatego założenie, że gentryfikacja mogłaby stać się procesem o szerokim zasięgu oddzia-

lywania, nadrzędnym wobec innych kształtujących postsocjalistyczną przestrzeń miejską jest iluzją, kreśloną pod wpływem przekonania o podobieństwie procesów miejskich zwłaszcza do tych zachodzących w ośrodkach amerykańskich, gdzie gentryfikacja faktycznie kształtowała przemiany w centrach miast.

Czynniki gentryfikacji w polskich badaniach

Anglosaskie badania gentryfikacji są zwykle realizowane w ujęciu podażowym (tj. koncentrują się na wyjaśnieniu uwarunkowań i czynników ekonomicznych) lub popytowym (tj. nawiązują do stylu życia, konsumpcji i specyficznych cech społeczno-demograficznych grupy gentryfierów). Mając na uwadze te podejścia oraz uwzględniając czynniki podkreślane w badaniach prowadzonych w krajach postsocjalistycznych, przegląd polskich badań procesu gentryfikacji przygotowano według pięciu grup czynników: (1) inwestycje wtórne (rewitalizacja, odnowa przestrzeni zabudowanej), (2) inwestycje pierwotne (nowa zabudowa mieszkaniowa), (3) czynnik przemian własnościowych (prywatyzacja i reprivatyzacja), (4) czynnik społeczno-demograficzny oraz (5) komercjalizacja przestrzeni.

Inwestycje wtórne

(rewitalizacja przestrzeni i odnowa zabudowy mieszkaniowej)

Wielu badaczy intuicyjnie poszukiwało związków pomiędzy procesem rewitalizacji a gentryfikacją, ponieważ w zgeneralizowanej formie obydwa procesy są ze sobą skorelowane, przy czym pierwszy koncentruje się bardziej na przemianach materialnej tkanki miejskiej, drugi zaś – na przemianach społecznych oraz warunków zamieszkania. W polskiej literaturze naukowej na powiązania te szczególną uwagę zwróciła A. Jadach-Sepioło (2009), opisując rewitalizację jako proces zaplanowany i skoordynowany w przeciwieństwie do gentryfikacji, indukowanej przez partykularne interesy jednostek. Zaproponowała pięć grup czynników², które z jednej strony wpływają na rozpoczęcie rewitalizacji i gentryfikacji, a z drugiej są modelowane przez te procesy (Jadach-Sepioło, 2009). Wielu kolejnych autorów podążało tą ścieżką, poszukując związków pomiędzy procesami gentryfikacji i rewitalizacji w polskich miastach (np. Bardzińska-Bonenberg, 2012; Liszewski i Marcińczak, 2012; Olbińska, 2013; Olberek-Żyła, 2013; Płachta, 2013; Wolaniuk, 2013; Załączna, 2013).

Rozważając rewitalizację jako proces indukujący gentryfikację, bądź współwystępujący z nią, należy wyraźnie rozdzielić działania odnowy prowadzone w ramach programów rewitalizacji w miastach oraz te realizowane przez prywatnych właścicieli budynków i mieszkań. Działania publiczne, zwykle szeroko propagowane, doczekały się w wielu przypadkach raczej krytycznych ocen.

² Należały do nich czynniki przestrzenne, demograficzne, społeczne, ekonomiczne i obyczajowe (Jadach-Sepioło, 2009).

„Gentryfikacja fasadowa” w Łodzi (Marcinićzak i Sagan, 2011) czy „program mikrorewitalizacji”³ na Pradze Północ w Warszawie (Gawlas, 2011), przyczyniły się przede wszystkim do wizualnej (fizycznej) zmiany w przestrzeni, bez wysiedlenia dotychczasowych mieszkańców (Bartoszewicz, 2008). W przypadku warszawskiej ulicy Żąbkowskiej (Praga Północ) renowacja XIX-wiecznych kamienic nie objęła podwórek ani instalacji w budynkach, a słabe warunki zamieszkania często nie poprawiły się (Stopa i Brykczyński, 2010). Podobne obserwacje dotyczyły renowacji prywatnych kamienic przy ulicy Półwiejskiej w Poznaniu (Miciukiewicz, 2008). Natomiast bardziej gruntowna odnowa zabudowy w Krakowie spowodowała zastąpienie uboższych grup mieszkańców bardziej zamożnymi (Rębowska, 1985). Realizacja rozpoczętego w 2011 r. programu rewitalizacji miejskich kamienic w centrum Łodzi pociągnęła za sobą także przesiedlenia dotychczasowych mieszkańców, oferując możliwość powrotu tylko tym, którzy dotychczas nie zalegali z opłatami za czynsz (Wolaniuk, 2013). Jednocześnie władze lokalne próbując odczarować wizerunek łódzkich kamienic, proponują część spośród odnowionych lokali na wynajem dla wyróżniających się studentów łódzkich uczelni (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2013).

Tymczasem znaczący wzrost cen mieszkań i najmu wskutek realizacji programu rewitalizacji na poznańskiej Śródce zablokował napływ nowych, bardziej zamożnych mieszkańców, a proces przemian przyjmujący formę gentryfikacji ekonomicznej i symbolicznej (Bardzińska-Bonenberg, 2012) jest przez wielu mieszkańców postrzegany jako destrukcyjnie oddziałujący na społeczność lokalną (Dolata, 2012). Rewitalizacja bielskiej Starówki spowodowała pewne ożywienie tej zaniedbywanej przez lata przestrzeni, ale jej efekty należy rozpatrywać przede wszystkim w kontekście gentryfikacji ekonomicznej oraz komercjalizacji przestrzeni będącej następstwem różnicującej się oferty handlowo-usługowej skierowanej głównie do młodych osób (Olberk-Żyła, 2013).

Obok skoordynowanych działań zaplanowanej rewitalizacji, istotną rolę odgrywają przedsięwzięcia remontowo-modernizacyjne podejmowane przez podmioty prywatne: deweloperów, prywatnych właścicieli kamienic oraz domów jednorodzinnych. W Warszawie spektakularnie odnowione przez deweloperów pojedyncze kamienice przy ul. Wilczej, Poznańskiej czy Mokotowskiej oferują luksusowe mieszkania dla wyższej klasy społecznej, przedstawiając w swych reklamach przedwojenną zabudowę jako jedną z części składowych prestiżu (Górczyńska, 2013). Prywatni właściciele odzyskanych krakowskich kamienic byli raczej powściągliwi w przypadku odnowy ich mienia – niektórzy skłonili się w kierunku komercjalizacji parterów budynków, a inni postanowili poczekać na lepszą koniunkturę (Murzyn, 2006). Wielu właścicieli przedwojennych willi i domów jednorodzinnych w Warszawie również prowadzi działania remontowe, podnosząc tym samym wartość nie tylko tych nieruchomości, ale również określonych rejonów w mieście (Bouloc, 2013).

³ Zamiast właściwej nazwy programu: Mikroprogram Rewitalizacji Dzielnicy.

Inwestycje pierwotne (nowa zabudowa mieszkaniowa)

Proces przemian społecznych i przestrzennych wywołany powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach wcześniej niezabudowanych lub *brown-fields* (Rérat i inni, 2010; Rose, 2010), bądź w miejscu wyburzonych budynków mieszkalnych (Davidson i Lees, 2005) określono mianem *new-build gentrification*. Wielu polskich badaczy wymienia budowę nowych osiedli (Płachta i Szmytkie, 2012; Rutkowska-Gurak, 2012; Tobiasz-Lis, 2014), zwłaszcza grodzonych (Rydz i Szymańska 2012) lub pojedynczych luksusowych apartamentowców (Jałowiecki i inni, 2004; Śleszyński, 2004; Kowalski i Śleszyński, 2006) jako najważniejszy czynnik gentryfikacji w polskich miastach. Inni traktują nowe osiedla jako element towarzyszący gentryfikacji (Gądecki, 2013).

Przykład ulicy Szamarzewskiego w Poznaniu ukazał, że pojawienie się nowej zabudowy może być impulsem do niekontrolowanej gentryfikacji ekonomicznej, przejawiającej się wzrostem cen sąsiednich nieruchomości (Kotus i Rzeszewski, 2013). Dogęszczanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej pociąga za sobą także skutki przestrzenne, powodując wzrost fragmentaryzacji i dysproporcji przestrzennych wskutek odgradzania nowych budynków i osiedli (Górczyńska, 2012b; Tobiasz-Lis, 2014). Zwiększa się również dystans między „starymi” mieszkańcami a „nowymi” mieszkańcami zamkniętych zespołów mieszkaniowych (Bartoszewicz, 2008).

Przemiany własnościowe (prywatyzacja i reprivatyzacja)

Kolejnym czynnikiem potencjalnie indukującym proces gentryfikacji są przemiany własnościowe. W tylko kilku publikacjach podjęto bardziej szczegółową analizę przemian własnościowych w kontekście gentryfikacji, chociaż w innych krajach postsocjalistycznych prywatyzację i reprivatyzację uważa się za charakterystyczne czynniki gentryfikacji w mieście postsocjalistycznym. Nieuporządkowaną strukturę własności gruntów w wielu polskich miastach wymienia się wśród powodów rozproszonej, punktowej gentryfikacji (Pobłocki, 2014), ograniczającej się do kamienic o uregulowanej własności (Marcinićzak i Sagan, 2011) lub komplikujących przebieg całego procesu (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2012). Skomplikowane struktury własnościowe sprawiają, że przestrzenna logika gentryfikacji w Polsce nie jest jedynie odzwierciedleniem logiki kapitału jak w miastach zachodnich, lecz jest silnie uwarunkowana politycznie (Pobłocki, 2014).

Wątek reprivatyzacji jako czynnika przemian i inicjacji gentryfikacji pojawia się w publikacji J. Krase (2012), w rozdziale poświęconym porównaniu gentryfikacji w Chicago i Krakowie. M. Murzyn (2006) podkreśla, że zwrot skomunalizowanych kamienic wraz z przywróceniem reguł wolnorynkowych doprowadziły

do wzrostu cen nieruchomości i czynszów w tych budynkach, a w konsekwencji do częściowego wyparcia słabszych mieszkańców. Zdaniem J. Gądeckiego (2013) restytucja mienia na krakowskim Kazimierzu sprzyja gentryfikacji znacznie silniej niż prywatyzacja. Natomiast w Kaliszu zwrot w prywatne ręce około 70% śródmiejskich XIX-wiecznych kamienic i gwałtowna deregulacja czynszów spowodowały częściowy odpływ dotychczasowych mieszkańców, wzrost liczby pustostanów i sporadyczną konwersję mieszkań na lokale biurowe (Kajdanek i Krysiński, 2013). Czynniki reprivatyzacyjny może stać się ważnym elementem gentryfikacji społecznej, jeśli spełnione zostaną określone warunki związane ze strukturą własności mieszkań w reprivatyzowanym budynku mieszkalnym (Górczyńska, 2014b). Jeśli w wyniku prywatyzacji poprzedzającej zwrot budynku, większość lokali przeszła na własność lokatorów, powrót pierwotnego właściciela kamienicy nie będzie miał znaczącego wpływu na „wymianę” mieszkańców. Innymi słowy, nie każda reprivatyzacja zaowocuje wyrugowaniem dotychczasowych mieszkańców i napływem nowych. Z drugiej strony, zwrot kamienicy zamieszkałej wyłącznie (lub w przeważającej części) przez lokatorów prowadzi do eskalacji konfliktów (Górczyńska, 2014a), podsycanych przez właściciela budynku zainteresowanego szybkim pozbyciem się lokatorów płacących niski czynsz (Pobłocki, 2014).

Nieco inaczej wygląda rola prywatyzacji mieszkań w Polsce, której początek sięga lat 1970., a apogeum przypada na lata 1990. Mimo że proces ten uznawany jest bezsprzecznie za jeden z głównych elementów transformacji i przechodzenia od socjalistycznego egalitaryzmu do zindywidualizowanej własności prywatnej, jego konsekwencje zwykle rozważano w kontekście rosnącej liczby relatywnie ubogich właścicieli mieszkań, sprywatyzowanych po bardzo niskich cenach. Mniej uwagi poświęcano natomiast konsekwencjom rozwoju rynku mieszkaniowego jeszcze w okresie socjalistycznym (np. Muzioł-Węclawowicz, 1992), będącego skutkiem czasem antyegalitarnej alokacji mieszkań, ułatwionej dzięki zajmowanej pozycji zawodowej, wpływom czy protekcji (Wojciechowska, 1987). Przykłady prywatyzacji mieszkań w kamienicach w warszawskim Śródmieściu wskazują, że proces ten nasilał się jeszcze przed 1989 r., a tym samym wiele mieszkań bardzo wcześnie wykupiono i w kolejnych latach sprzedano na wolnym rynku (Górczyńska, 2014b). W przypadku Warszawy, proces ten jest o tyle znamieny, że kamienice zamieszkałe przez właścicieli często nie są spektakularnie odnowione, a jedynie zachowane w dobrym bądź poprawnym stanie. Mozaika społeczna warszawskiego Śródmieścia przejawiająca się współzamieszkiwaniem zamożnej i ubogiej ludności (Węclawowicz, 2001) dodatkowo utrudnia wskazanie ognisk wczesnej, jeszcze socjalistycznej gentryfikacji (Górczyńska, 2014b).

Czynnik społeczno-demograficzny

Czynnik społeczno-demograficzny można zdefiniować jako istnienie specyficznej zbiorowości (niebędącej jednak homogeniczną grupą), która inicjuje i/lub uczestniczy w procesie gentryfikacji i bez której ów proces nie mógłby nastąpić. Wśród prekursorów procesu gentryfikacji wymienia się często artystów osiedlających się w danej lokalizacji (Działek i Murzyn-Kupisz, 2014) bądź studentów wspomagających gentryfikację (Murzyn-Kupisz i Szmytkowska, 2012; Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2013; Jakóbczyk-Gryszkiewicz i inni, 2014). Do grupy klasycznych gentryfierów zalicza się natomiast klasę wyższą oraz/lub nową klasę średnią o określonych cechach, aspiracjach i potrzebach konsumpcyjnych. H. Domański (2007), nawiązując do zachodnich koncepcji, definiuje klasę średnią bardziej jako pewną złożoną zbiorowość niż klasę, której specyficznymi wyznacznikami są: własność, zamożność, pozycja zawodowa i specyficzny styl oraz życiowe orientacje. Cechy te można również odnaleźć wśród przedstawicieli „klasy metropolitalnej” zamieszkujących warszawskie apartamentowce, których charakteryzuje wysoki status materialny (nieodbiegający od średniej europejskiej) oraz funkcjonowanie w sieci europejskich lub światowych metropolii (Jałowicki i inni, 2004).

W polskich badaniach, gentryfierzy są przedstawiani jako osoby z wyższym wykształceniem (Jadach-Sepiolo, 2007), „białe kołnierzyki” (Liszewski i Marcińczak, 2012), klasa średnia (Płachta i Szmytkie, 2012; Szafrąńska, 2012). W przypadku napływu mieszkańców do nowych budynków, podkreślano, że posiadają oni wysokie zasoby finansowe lub zdolność kredytową (Szafrąńska, 2012). Inaczej wyglądała sytuacja gentryfierów marginalnych z krakowskiej Nowej Huty, którzy dysponowali kapitałem raczej kulturowym niż ekonomicznym i często byli przedstawicielami klasy kreatywnej (Gądecki, 2012). W tym przypadku byli to przede wszystkim trzydziestoletni „miejscy rodzice” lub potencjalni rodzice (Gądecki, 2012). Wyniki wrocławskich badań ukazały, że większość gentryfierów mieszkała już wcześniej we Wrocławiu, a nawet w pobliżu obszaru podlegającego gentryfikacji (Płachta i Szmytkie, 2012).

Komercjalizacja przestrzeni

Opisywane powyżej czynniki gentryfikacji nawiązywały przede wszystkim do zmian społecznych i zmian struktury zasobów mieszkaniowych. Niektórzy autorzy zauważyli towarzyszące im przemiany w otoczeniu, a zwłaszcza w strukturze lokalnych usług i sklepów. Gentryfikacja komercyjna, opisywana w czeskiej Pradze (Sýkora, 1998, 2005) została zdiagnozowana przez K. Miciukiewicza (2008) przy poznańskiej ulicy Półwiejskiej, choć sam autor nie użył tego terminu. Prywatna inwestycja w postaci Starego Browaru, pełniącego funkcje kulturalne, handlowe i biznesowe stała się bodźcem do odnowy ulicy (władze lokalne) oraz

fasad kamienic (prywatni właściciele), co zaowocowało wzrostem cen i czynszów, pojawieniem się bardziej ekskluzywnych sklepów czy usług, a tym samym doprowadziło do stopniowego przejmowania nowej przestrzeni przez konsumentów i turystów. Procesowi temu nie towarzyszył jednak napływ klasy średniej i wymiana mieszkańców. Z kolei M. Derek (2012), zastanawiając się nad adekwatnością terminu „gentryfikacja” w odniesieniu do warszawskiego Powiśla, na którym w ostatnim dziesięcioleciu rozkwitły funkcje rozrywkowe, kulturalne i gastronomiczne, sugeruje termin „sukcesja funkcji”. Autorka dokładnie opisuje kolejne etapy przekształceń Powiśla oraz kształtowanie się wizerunku dzielnicy uniwersyteckiej – atrakcyjnej i modnej (kluby, kawiarnie, itp.), który niewątpliwie przyciągnął inwestycje prywatnych deweloperów.

Zmiany związane z typem usług w dzielnicach objętych gentryfikacją zaobserwowano także w Łodzi (Tobiasz-Lis, 2012; Liszewski i Marcińczak, 2012), choć nie wskazano ich jako czynnika gentryfikacji (komercyjnej), lecz jako elementy towarzyszące procesowi gentryfikacji lub będące skutkiem napływu nowych mieszkańców (Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2013) bądź podjętych działań rewitalizacji kamienic (Wolaniuk, 2013).

Pierwsze celowe próby komercjalizacji zdegradowanych budynków poprzez sprzedaż prywatnym inwestorom podjęto w bytomskim śródmieściu (Kantor-Pietraga i Krzysztofik, 2012), jednak było to dotychczas słabym impulsem rozwoju procesu gentryfikacji. We wrocławskim Nadodrze wzrosła liczba galerii sztuki, restauracji czy kawiarni, przyciągając konsumentów wywodzących się z tzw. nowej klasy średniej, nie przyczyniła się jednak dotychczas do wymiany mieszkańców (Kajdanek i Krysiński, 2013), nowi konsumenci pozostają zaś jedynie użytkownikami przestrzeni, a nie jej mieszkańcami.

Z drugiej strony E. Kuryłowicz (2014) zauważa, że gentryfikacja w swej płaszczyźnie komercyjnej jest znacznie uboższa w polskich miastach w porównaniu do miast zachodnioeuropejskich, gdzie adaptacja parterów budynków na funkcje związane z kulturą i gastronomią jest niezwykle popularna i buduje „klimat” dzielnicy. Tymczasem w parterach warszawskich kamienic komunalnych funkcje te wypierane są przez sklepy i banki, które zdaniem Kuryłowicz są preferowane przez władze lokalne, ponieważ przynoszą im wyższe dochody. Podobny kierunek przemian strefy usługowej zaobserwowano w kaliskim śródmieściu (zastąpienie punktów handlu i usług przez banki) – wraz z postępującą dekapitalizacją zabudowy kształtuje to niestety poczucie pogarszania się sytuacji tego obszaru (Kajdanek i Krysiński, 2013).

Proces gentryfikacji w polskich miastach: dyskusja i próba syntezy

Zaprezentowany przegląd badań wyjaśniających proces gentryfikacji w polskich miastach umożliwił dokonanie hierarchii znaczenia czynników gentryfikacji. W większości cytowanych tekstów za główny czynnik gentryfikacji przyjmowano **rewitalizację przestrzeni** lub **powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej**. Jednakże niektóre badania ukazały, że rewitalizacja nie zawsze skutkuje napływem nowych mieszkańców, a proces przemian może być pewnym rodzajem gentryfikacji, lecz nie odpowiada klasycznej definicji tego pojęcia. W celu określenia znaczenia rewitalizacji jako czynnika gentryfikacji, ważne byłoby dokonanie wyraźnego **rozdzielenia podmiotów inwestujących** w odnowę, które kierują się różnymi celami, a tym samym odgrywają odmienne role w procesie gentryfikacji. N. Smith (1996) zaproponował wyróżnienie trzech grup inwestorów: inwestorzy-profesjonaliści, inwestorzy-lokatorzy i inwestorzy odnajmujący mieszkanie po ich odtworzeniu (tłumaczenia kategorii za: Gądecki, 2013), formułując jednak tezę o nadrzędnej roli inwestorów profesjonalnych. Według Smitha, rola indywidualnych inwestorów jest decydująca w przypadku inicjowania odnowy zabudowy w osiedlach w bezpośrednim sąsiedztwie zgentryfikowanych dzielnic. Tymczasem J. Gądecki (2013) zauważa, że w krakowskiej Nowej Hucie, która nie graniczy z obszarami podlegającymi gentryfikacji, to indywidualne gospodarstwa stały się głównymi inwestorami. W świetle cytowanych wcześniej polskich badań, warto byłoby zrewidować skład grupy inwestorów uwzględniając w kolejnych rodzimych analizach: inwestorów publicznych, inwestorów prywatnych, właścicieli (ale z podziałem na inwestujących w zaniedbanych i w dobrych dzielnicach) oraz wspólnoty mieszkaniowe. Inwestorzy publiczni mają na celu poprawę warunków zamieszkania i ożywienie danego obszaru, tymczasem prywatni deweloperzy są nastawieni na osiągnięcie zysku, co wiąże się z wdrażaniem strategii przyciągnięcia zamożnych nabywców luksusowych mieszkań. Inwestycje prywatnych osób mogą być istotne w marginalnej gentryfikacji, ale w przypadku przedwojennych willi, usytuowanych zwykle w tradycyjnie zamożnych dzielnicach, przyczyniają się nie tyle do gentryfikacji, ile do elitaryzacji tej przestrzeni. Działania realizowane przez wspólnoty mieszkaniowe są natomiast skierowane na poprawę warunków zamieszkania właścicieli-członków wspólnoty, ale również przyczyniają się do ogólnej poprawy jakości zabudowy.

Dyskusyjna moim zdaniem pozostaje także **rola nowych inwestycji** w procesie przemian fizycznych i społecznych. Duże znaczenie ma skala nowych inwestycji, ciągłość procesu zainwestowania oraz kolejne jego etapy. Powstanie jednego budynku lub całego nowego osiedla pociąga za sobą mniejsze lub większe zmiany struktury lokalnych sklepów, kawiarni, punktów usługowych itp.

Nowe obiekty zwykle oferują drogie, luksusowe towary i nie są dostępne dla „starych”, często mniej zamożnych mieszkańców. Istotna pozostaje także kwestia czy za tymi zmianami podążają inwestycje publiczne w poprawę infrastruktury, czy jakości świadczonych usług publicznych, które również przyczyniają się do przyciągnięcia nowych mieszkańców i zawłaszczenia przestrzeni „starych” mieszkańców. Nadal nie mamy potwierdzenia w polskich badaniach empirycznych czy każdy obszar, na którym zdiagnozowano wyjściową lub wczesną fazę gentryfikacji przechodzi przez kolejne jej stadia, w których faktycznie następuje inwazja nowych mieszkańców (por. Jadach-Sepiolo, 2007).

Kolejny aspekt procesu gentryfikacji, traktowany niejako po macoszemu przez polskich badaczy, to kwestia **nieuregulowanej własności prywatnej**. Co ciekawe, w innych krajach postsocjalistycznych uregulowanie kwestii reprivatyzacji już na początku lat 1990. przyspieszyło zainwestowanie w obszarach śródmiejskich oraz ich gentryfikację, podczas gdy w Polsce reprivatyzacja jest głównie opisywana jako czynnik generujący konflikty na linii lokatorzy–właściciel prywatny. Nadal brakuje badań empirycznych dotyczących powiązań reprivatyzacji z gentryfikacją w Polsce.

Znacznie mniej uwagi poświęcono kwestiom **prywatyzacji** zasobów komunalnych oraz spółdzielczych, zwłaszcza przed 1989 rokiem. Większość polskich badaczy odcina się niemal całkowicie od spuścizny socjalistycznej, rozpoczynając rozważania na temat gentryfikacji od lat 1990. i opisywania projektów rewitalizacji. Liczba tych projektów wzrasta, a ich zakres przestrzenny rozszerza się, jednak bardzo powoli przyczyniają się one do przekształcenia przestrzeni miejskiej poprzez nadanie jej nowej formy, funkcji, przyczyniając się do zmiany składu społecznego. Z racji swojego statusu (działania publiczne), wielkości zainwestowanych środków (często współfinansowanie z funduszy europejskich) i „pożądaney” widoczności w przestrzeni miejskiej (informacje w prasie, tablice informacyjne, etc.) przysłaniają one procesy zmian społecznych dokonujących się w zaciszu poszczególnych budynków, którym nie zawsze towarzyszyły widoczne zmiany fizyczne, dlatego czasem zachodziły one niezauważenie (Górczyńska, 2014b). M. Pirveli (2001) pisząc o mieście socjalistycznym stwierdza, że: „w przypadku miast, (...) układy przestrzenne i ich cechy fizjonomiczne prawie niczym się od siebie nie różniły, jednak za fasadą budynków ukrywało się zjawisko rozwarstwienia pozornie bezklasowego społeczeństwa. Inaczej mówiąc, w przestrzeni miasta nie da się wyróżnić obszarów zamieszkałych przez przedstawicieli poszczególnych grup społecznych (brak zatem pozornych cech typowych dla socjotopografii), jednak ‘kwitnie socjotopografia’ ukryta za ścianami poszczególnych mieszkań” (s. 50).

Rezultatem prywatyzacji mieszkań jest m.in. powstanie wspólnot mieszkaniowych, w których często oprócz właścicieli wyodrębnionych mieszkań członkiem pozostają podmioty publiczne, reprezentujące lokatorów komunalnych. Jakie znaczenie w procesie gentryfikacji mają te skomplikowane struktury? Nie-

wątpliwie prywatyzacja jako czynnik polskiej gentryfikacji zasługuje na większą eksplorację.

W przypadku **komercjalizacji przestrzeni**, w polskich badaniach gentryfikacji jest ona przedstawiana trojako, tj. jako czynnik, element towarzyszący lub skutek gentryfikacji. W świetle terminologii E. Karwińskiej (2008), komercjalizacja przestrzeni doskonale ilustruje gentryfikację symboliczną, w której zmiana składu społecznego nie zachodzi lub też zachodzi łagodniej (napływ nowych, a nie wymiana mieszkańców) i mniej inwazyjnie niż w przypadku klasycznej gentryfikacji.

Najtrudniej ocenić rolę **czynnika społeczno-demograficznego** w polskich koncepcjach wyjaśniających gentryfikację. Jedynie w badaniach procesu studentyfikacji lub kształtowania się dzielnic artystycznych, skupiono się na analizie procesu gentryfikacji z perspektywy konkretnej grupy gentryfierów. W innych badaniach opisywano cechy polskich gentryfierów nawiązując do badań anglosaskich, jednak bez pogłębionej analizy polskiej stratyfikacji społecznej. Tymczasem wzrost elitarności polskich miast już od lat 1970. (Węclawowicz, 1992) a przy tym mozaika struktur społeczno-przestrzennych w mieście socjalistycznym (np. Węclawowicz, 1975, 1988) oraz złożone sposoby rekrutowania członków nowych klas społecznych w dobie transformacji (Wesołowski, 1994; Węclawowicz, 1998), utrudniają analizę procesu gentryfikacji w świetle zagranicznych koncepcji zastępowania klas społecznych. Chociaż odwoływanie się do koncepcji napływu nowej klasy średniej zdefiniowanej przez zagranicznych badaczy i będącej „tworem” współczesnej gospodarki i struktury rynku pracy (Domański, 2007) nie budzi początkowo większych zastrzeżeń, rażące jest pomijanie w polskich badaniach gentryfikacji wyjątkowości kształtowania się współczesnej stratyfikacji społecznej i wynikającej z tego odmienności poszczególnych grup potencjalnych gentryfierów. Próby kontekstualizacji nowej stratyfikacji społecznej w krajach Europy Środkowo-Wschodniej podjęte były m.in. przez zespół I. Szelény'ego (Eyal i inni, 1998), a w Polsce m.in. przez T. Zaryckiego (2008). Wymienieni autorzy rozwinęli swoje koncepcje na bazie socjologicznej teorii kapitałów Pierra Bourdieu (1986), koncentrując się na wyjątkowej roli kapitału kulturowego w społeczeństwach peryferyjnych (w Europie Środkowo-Wschodniej). Wyjątkowość polskich gentryfierów można byłoby ukazać przez pryzmat posiadanych przez nich zasobów kapitału kulturowego, nawiązując do koncepcji zarysowanej przez Zaryckiego (2008) mianowicie do: kapitału postarystokratycznego oraz nieformalnego kulturowego kapitału środowiskowego. Ten pierwszy jest modyfikacją definicji ucieleśnionego kapitału kulturowego Bourdieu w kontekście Europy Środkowo-Wschodniej, którego źródłem jest przemieszanie stylu życia europejskiej arystokracji oraz wartości kultury wysokiej współczesnych krajów zachodnich (Zarycki, 2008). Ten drugi zawierający trzy podtypy (inteligencki, opozycyjny i religijny), nazywa inaczej „subkapitałami środowiskowymi ze względu na ich silne związki z tożsamościami grupowymi, któ-

rych kultura grupowa, choć posiada zwykle dość wysoki status symboliczny nie jest (jeszcze, czy już, albo wcale nie będzie) elementem uniwersalnego (zachodnioeuropejskiego) kanonu kulturowego.” (Zarycki, 2008, s. 66).

Wymienione typy kapitału kulturowego można potraktować jako potencjalne wyróżniki gentryfierów spośród zbiorowości osób z wyższym wykształceniem i co najmniej średnim poziomem dochodów, napływających do polskich miast. W efekcie, można byłoby pokusić się o wyróżnienie gentryfierów rzeczywistych (posiadających zasoby kapitału ekonomicznego i postarystokratycznego), marginalnych (posiadających zasoby kapitału kulturowego), pozornych (posiadających przede wszystkim kapitał ekonomiczny i ewentualnie aspirujących do posiadania kapitału postarystokratycznego) bądź nie-gentryfierów (tymczasowych lub „przypadkowych” mieszkańców). To rozróżnienie, bazujące na szczególnych cechach polskiego społeczeństwa wniosłoby nowe spojrzenie do badań gentryfierów w krajach postsocjalistycznych. Oczywiście „wyłuskanie” informacji na temat posiadanych zasobów kapitału kulturowego przez potencjalnych gentryfierów wymaga przeprowadzenia czasochłonnnych badań jakościowych. Niemniej, precyzyjne zdefiniowanie grupy ludności napływowej umożliwiłoby wyjaśnienie procesów faktycznie zachodzących we współczesnych polskich miastach i porównanie ich z procesami w innych krajach.

Dotychczasowe badania empiryczne przeprowadzone w Polsce wskazują, że te same czynniki występujące w różnych lokalizacjach nie zawsze prowadzą do klasycznej gentryfikacji. Na podstawie tej obserwacji można postawić hipotezę o istnieniu pewnych cech danego obszaru pełniących funkcję **inhibitorów lub akceleratorów gentryfikacji**. O ile w czeskiej Pradze inwestycje zagranicznych deweloperów w starą zabudowę były dość liczne i według L. Sýkory stanowiły o specyfice praskiej gentryfikacji, o tyle w przypadku warszawskiej Pragi Północ zakup przez deweloperów terenów zdegradowanych, poprzemysłowych czy poportowych był zamrożeniem inwestycji na kilka bądź kilkanaście kolejnych lat, a napływ artystów wraz z utowarowieniem wizerunku i klimatu Pragi (Juskowiak, 2012) dotychczas nie pociągnął za sobą spektakularnych przemian społecznych. Słaba koniunktura i niskie zainteresowanie ze strony klientów legły u podstaw porażki łódzkich loftów w dawnej fabryce Karola Scheiblera, które chyba na wyrost stawiano kilka lat temu za przykład klasycznej gentryfikacji przetrzeźnieni miejskiej. Inną stymulantą bądź destymulantą w procesie gentryfikacji może być wielkość miasta oraz charakteryzujący je typ przepływów migracyjnych. Większość cytowanych przykładów gentryfikowanych dzielnic odnosiła się do największych polskich miast. Tymczasem w Kaliszu, którego nie zalicza się do głównych ośrodków recepcji nowej klasy średniej, pomimo klasycznych uwarunkowań sprzyjających gentryfikacji (niskie ceny, stara, zdegradowana zabudowa śródmiejska), proces ten na razie się nie rozwinął (Kajdanek i Krysiński, 2013).

Podsumowując: na podstawie przeglądu polskich koncepcji wyjaśniających gentryfikację można sformułować wniosek, że proces ten ma pewne cechy odróżniające go od gentryfikacji w innych krajach. Uważam, że polski wkład w zagraniczne koncepcje wyjaśniające proces gentryfikacji byłby możliwy dzięki zogniskowaniu kolejnych analiz na wyjątkowych elementach tego procesu poprzez: (1) redefinicję grupy polskich gentryfierów w świetle polskiej stratyfikacji społecznej, (2) pogłębioną analizę roli przemian własnościowych (również w okresie socjalistycznym) oraz (3) bardziej precyzyjne określenie i zweryfikowanie innych cech, stanowiących stymulanty lub destymulanty tego procesu.

Piśmiennictwo / References

- Bardzińska-Bonenberg T., 2012, *O gentryfikacji zabytkowych rejonów w Poznaniu*, Czasopismo Techniczne, 109, 1, s. 43-52.
- Bartoszewicz D., 2008, *Proces rewitalizacji warszawskiej Pragi. Realizacje w latach 1996-2008*, Człowiek i Środowisko, 32, 1-2, s. 63-79.
- 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.
- Bernt M., Holm A., 2005, *Exploring the substance and style of gentrification Berlin's 'Prenzlberg'*, [w:] R. Atkinson, G. Bridge (red.), *Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism*, Routledge, London-New York, s. 107-122.
- Berry B.J.L., 1985, *Islands of renewal in seas of decay*, [w:] P. Peterson (red.), *The New Urban Reality*, The Brookings Institution, Washington DC, s. 69-96.
- Bouloc C., 2013, *Les Élités dans les villes polonaises, Étude de Géographie sociale*, maszynopis rozprawy doktorskiej, Université Panthéon-Sorbonne, IGiPZ PAN, Paris-Warszawa.
- Bourdieu P., 1986, *The forms of capital*, [w:] J. Richardson (red.), *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*, Greenwood, New York, s. 241-258.
- Bourne L.S., 1993, *The demise of gentrification? A commentary and prospective view*, Urban Geography, 14, 1, s. 95-107.
- Chelcea L., 2006, *Marginal groups in central places: Gentrification, property rights and post-socialist primitive accumulation (Bucharest, Romania)*, [w:] G. Enyedi, Z. Kovács (red.), *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres: The Case of Central Europe*, Centre for Regional Studies of the Hungarian Academy of Sciences, Pécs, s. 127-146.
- Cook A., 2010, *The expatriate real estate complex: Creative destruction and the production of luxury in post-socialist Prague*, International Journal of Urban and Regional Research, 34, 3, s. 611-628.
- Davidson M., Lees L., 2005, *New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance*, Environment and Planning A, 37, 7, s. 1165-1190.
- Derek M., 2012, *Przemiany przestrzenno-funkcjonalne na warszawskim Powiślu w kontekście koncepcji gentryfikacji*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 101-112.
- Dolata D., 2012, *Na Śródcie rewolucji nie było, czyli słabe więzi w procesie rewitalizacji*, Człowiek i Społeczeństwo, 33, s. 117-131.

- Domański H., 2007, *Struktura społeczna. Wydanie nowe*, Scholar, Warszawa.
- Działek J., Murzyn-Kupisz M., 2014, *Young artists and the development of artistic quarters in Polish cities*, Belgeo, 3, <http://belgeo.revues.org/13012> (19.12.2014)
- Eyal G., Szélényi I., Townsley E., 1998, *Making Capitalism Without Capitalists, The New Ruling Elites in Eastern Europe*, Verso, London, New York.
- Florida R., 2002, *The Rise of the Creative Class: And how It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, Basic Books, New York.
- Gawlas C., 2011, *Du réinvestissement spontané à la revitalisation orchestrée à Praga Północ, Varsovie*, Université Panthéon-Sorbonne, Paris 1, maszynopis.
- Gądecki J., 2012, *I [love] Nowa Huta: gentryfikacja starej części Nowej Huty?*, Wydawnictwo IFiS PAN, Warszawa.
- Gądecki J., 2013, *Odkrywając miasto idealne? Marginalna gentryfikacja starej części dzielnicy Nowa Huta*, Studia Regionalne i Lokalne, 4, 54, s. 64-81.
- Glass R., 1964, *Introduction: aspects of change*, [w:] *London: Aspects of Change*, Centre for Urban Studies Report, 3, MacGibbon & Kee, London, s. xiii-xlii.
- Gosik B., 2012, *Gentryficerzy miejscy jako kreatorzy nowego produktu turystycznego*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 221-232.
- Gosik B., 2013, *Produkty gentryfikacji wiejskiej jako alternatywa dla turystyki biznesowej*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*, cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 185-195.
- Górczyńska M., 2012a, *Procesy zmian społecznych w przestrzeni Warszawy. Gentryfikacja, embourgeoisement czy redevelopment?*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 245-255.
- Górczyńska M., 2012b, *Specificity of gated neighbourhoods in the Bielany district (Warsaw)*, *Articulo - Journal of Urban Research* [Online], 8; <http://articulo.revues.org/2022> (29.06.2012)
- Górczyńska M., 2013, *Changes in the social composition in pre-war housing in Warsaw*, referat na konferencji AAG Annual Meeting, Association of American Geographers, 9-13.04.2013, Los Angeles.
- Górczyńska M., 2014a, *Enjeux entre acteurs publics et privés dans le secteur de l'habitat à Varsovie: le cas des immeubles revendiqués*, [w:] F. Belmessous, L. Bonneval, L. Coudroy de Lille, L. Ortar (red.), *Logement et politique(s). Un couple encore d'actualité?*, l'Harmattan, Paris, s. 29-44.
- Górczyńska M., 2014b, *Towards social upgrading: conceptualization of social change in the post-socialist city (the case of Warsaw, Poland)*, referat na IGU Regional Conference, 18-22.08.2014, Kraków.
- Górczyńska M., 2014c, *Zmiany zróżnicowań społecznych i przestrzennych w wybranych dzielnicach Warszawy i aglomeracji paryskiej: dynamika i aktorzy*, *Prace Geograficzne*, IGiPZ PAN, 246, Warszawa.
- Grzeszczak J., 2010, *Gentryfikacja osadnictwa: charakterystyka, rozwój koncepcji badawczej i przegląd wyjaśnień*, *Monografie*, 11, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Haase A., Grossmann K., Steinführer A., 2012, *Transitory urbanites: New actors of residential change in Polish and Czech inner cities*, *Cities*, 29, s. 318-326.
- Hamnett Ch., 1991, *The blind men and the elephant: the explanation of gentrification*, *Transactions of the Institute of British Geographers NS*, 16, s. 173-189.
- Hamnett C., Randolph B., 1986, *Tenurial transformations and the flat break-up market in London: The British Condo experience*, [w:] N. Smith, P. Williams (red.), *Gentrification of the City*, Allen and Unwin, Boston, MA, s. 121-152.

- Hegedüs J., Tosics I., 1991, *Gentrification in Eastern Europe: The case of Budapest*, [w:] J. van Weesep, S. Musterd (red.), *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*, Stedelijke Netwerken, Utrecht, s. 124-136.
- Holcomb B., Beauregard R., 1981, *Revitalizing Cities*, Association of American Geographers, Washington.
- Jadach-Sepiolo A., 2009, *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, [w:] A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, IRM, Kraków, s. 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.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., Marcińczak S., Wolaniuk A., 2014, *Gentrification process in the city*, [w:] T. Marszał (red.), *Society and Space in Contemporary Poland in Łódź University Geographical Research*, Łódź University Press, Łódź, s. 83-111.
- Jałowiecki B., Krajewska M., Olejniczak K., 2004, *Klasa metropolitalna w przestrzeni Warszawy*, [w:] J. Grzelak, T. Zarycki (red.), *Spoleczna mapa Warszawy. Interdyscyplinarne studium metropolii warszawskiej*, Scholar, Warszawa, s. 132-146.
- Juskowiak P., 2012, *Gentryfikacja jako gentryfikacja. Artystyczny sposób produkcji i restrukturyzacji miast*; <http://www.praktykateoretyczna.pl/piotr-juskowiak-gentryfikacja-jako-gentryfikacja-artystyczny-sposob-produkcji-i-restrukturyzacja-miast/> (10.04.2015)
- KajdaneK K., Krysiński D., 2013, *Zróźnicowanie potencjału gentryfikacyjnego polskich miast na przykładzie Kalisza i Wrocławia*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 119-128.
- Kantor-Pietraga I., Krzysztofik R., 2012, *Zdegradowana przestrzeń śródmiejska Bytomia i próby jej rewitalizacji*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*, cz. II. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 125-134.
- Karwińska A., 2008, *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kotus J., Rzeszewski M., 2013, *Between disorder and livability. Case of one street in post-socialist city*, *Cities*, 32, s. 123-134.
- Kovács Z., 1994, *A city at the crossroads: social and economic transformation in Budapest*, *Urban Studies*, 31, 7, s. 1081-1096.
- Kovács Z., 2012, *Residential segregation in Budapest before and after transition*, [w:] T. Maloutas, K. Fujita (red.), *Residential Segregation in Comparative Perspective*, Ashgate, Farnham, Burlington, s. 197-215.
- 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, s. 22-38.
- Kowalski M., Śleszyński P., 2006, *Problems of socio-spatial development in central districts of Warsaw*, [w:] G. Enyedi, Z. Kovács (red.), *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres. The Case of Central Europe*, Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences, Pécs, s. 107-126.
- Krase J., 2012, *Seeing Cities Change, Local Culture and Class*, Urban Anthropology Series, Ashgate, England, USA.
- Kuryłowicz E., 2014, *Gentryfikacja*, audycja radiowa w programie "OFF Czarek", radio TokFM, 14.10.2014, <http://audycje.tokfm.pl/odcinek/19401>.
- Lees L., 2000, *A reappraisal of gentrification: Towards a 'geography of gentrification'*, *Progress in Human Geography*, 24, 3, s. 389-408.

- Ley D., 1980, *Liberal ideology and the postindustrial city*, *Annals of the Association of American Geographers*, 70, 2, s. 238-258.
- Ley D., 1994, *Gentrification and the politics of the new middle class*, *Environment and Planning D*, 12, s. 53-74.
- Lisowski A., 1999, *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Zróżnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach. XII Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 23-32.
- Liszewski S., Marcińczak S., 2012, *Geografia gentryfikacji Łodzi: studium dużego miasta przemysłowego w okresie posocjalistycznym*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście, cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 71-87.
- Marcińczak S., 2009, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej Łodzi w latach 1988-2005*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Marcińczak S., Sagan I., 2011, *The socio-spatial restructuring of Łódź, Poland*, *Urban Studies*, 48, 9, s. 1789-1809.
- Marcuse P., 1989, *'Dual city': Muddy metaphor for a quartered city*, *International Journal of Urban and Regional Research*, 13, s. 697-708.
- Miciukiewicz K., 2008, *Półwiejska Street in transition: Gentrification or revitalisation?*, [w:] M. Nowak, M. Nowosielski (red.), *Declining Cities/Developing Cities: Polish and German Perspectives*, Instytut Zachodni, Poznań, s. 113-128.
- Murzyn M.A., 2006, *Kazimierz, Środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji*, Międzynarodowe Centrum Kultury, Kraków.
- Murzyn-Kupisz M., Szmytkowska M., 2012, *Procesy studentyfikacji w przestrzeni polskich miast: Na przykładzie Krakowa i Trójmiasta*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście, cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 199-219.
- Musterd S., van Weesep J., 1991, *European gentrification or gentrification in Europe?* [w:] J. van Weesep, S. Musterd (red.), *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*, Stedelijke Netwerken, Utrecht, s. 11-16.
- Muzioł-Węclawowicz A., 1992, *The housing market in Warsaw according to the mediators of the estate agencies*, [w:] B. Turner, J. Hegedüs, I. Tosics (red.), *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*, Routledge, London, New York, s. 165-173.
- Olberk-Żyła M., 2013, *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.
- Pirveli M., 2001, *Stratyfikacja społeczna i jej skutki przestrzenne*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany, cz. II. XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Wydawnictwo UŁ, Polskie Towarzystwo Geograficzne, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 47-53.
- Płachta O., 2013, *Rewitalizacja Przedmieścia Odrzańskiego we Wrocławiu – szansa czy zagrożenie dla mieszkańców?* [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji, cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 129-139.

- Plachta O., Szmytkie R., 2012, *Nowa zabudowa mieszkaniowa jako „inna” jakość w przestrzeni wybranych osiedli Wrocławia*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 135-152.
- Pobłocki K., 2014, *Gentryfikacja, własność i polski kapitalizm polityczny*, *Politeja* 1, 27, s. 157-177.
- Raport o stanie edukacji 2013. Liczą się nauczyciele*, 2014, Instytut Badań Edukacyjnych, Warszawa.
- Rérat P., Söderström O., Piguet E., 2010, *New forms of gentrification: Issues and debates*, Guest Editorial, *Population, Space and Place*, 16, 5, s. 335-343.
- Rębowska A., 1985, *Zróźnicowania społeczne – praktyczne skutki polityki mieszkaniowej na podstawie badań krakowskich osiedli z lat 1965 i 1980.*, *Sprawy Mieszkaniowe*, 4, s. 50-60.
- Rose D., 1984, *Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory*, *Environment and Planning D*, 2, s. 47-74.
- Rose D., 2010, *Local state policy and ‘new-build gentrification’ in Montréal: The role of the ‘population factor’ in a fragmented governance context*, *Population, Space and Place*, 16, 5, s. 413-428.
- Rutkowska-Gurak A., 2012, *Zmiany społeczno-przestrzenne w polskich miastach: rola parków technologicznych*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 269-286.
- Rydz E., Szymańska W., 2012, *Związek procesów gentryfikacji z wykluczeniem społecznym w średnich miastach na Pomorzu na przykładzie Słupska*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 43-56.
- Scott A.J., 2008, *Social Economy of the Metropolis, Cognitive-Cultural Capitalism and the Global Resurgence of Cities*, Oxford University Press, Oxford, New York.
- 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, s. 538-548.
- Smith M., 1987, *Gentrification and the rent gap*, *Annals of the Association of American Geographers*, 77, s. 462-478.
- Smith N., 1996, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge, New York.
- Soja E., 1989, *Postmodern Geographies, The Reassertion of Space in Critical Social Theory*, Verso, London, New York.
- Soja E., 1995, *Postmodern urbanization: the six restructurings of Los Angeles*, [w:] S. Watson, K. Gibson (red.), *Postmodern Cities and Spaces*, Blackwell, Oxford, Cambridge, s. 125-137.
- Standl H., Krupickaite D., 2004, *Gentrification in Vilnius (Lithuania). The example of Užupis*, *Europa Regional*, 12, 1, s. 42-51.
- Stopa M., Brykczyński J., 2010, *Ostańce. Kamienice warszawskie i ich mieszkańcy*, t. 1, Dom Spotkań z Historią, Warszawa.
- Sýkora L., 1993, *City in transition: The role of rent gaps in Prague’s revitalization*, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 84, 4, s. 281-293.
- Sýkora L., 1998, *Commercial property development in Budapest, Prague and Warsaw*, [w:] G. Enyedi (red.), *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*, Akadémiai Kiadó, Budapest, s. 109-136.

- Sýkora L., 2005, *Gentrification in post-communist cities*, [w:] R. Atkinson, G. Bridge (red.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, Routledge, London, s. 90-105.
- Szafrńska E., 2012, *Gentryfikacja wielkich osiedli mieszkaniowych – nowe zjawisko czy nadużycie terminologiczne?*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, cz. I. XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 153-167.
- Śleszyński P., 2004, *Kształtowanie się zachodniej części centrum Warszawy*, Prace Geograficzne, IGiPZ PAN, 196, Warszawa.
- 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.
- Tobiasz-Lis P., 2014, *Wpływ procesu gentryfikacji na dysproporcje w centrum Łodzi*, [w:] A. Suliborski, M. Wójcik (red.), *Dysproporcje społeczne i gospodarcze w przestrzeni Łodzi. Czynniki, mechanizmy, skutki*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 171-185.
- Wesołowski W., 1994, *Procesy klasotwórcze w teoretycznej perspektywie*, *Studia Socjologiczne*, 132, 1, s. 19-35.
- Węclawowicz G., 1975, *Struktura przestrzeni społeczno-gospodarczej Warszawy w latach 1931 i 1970 w świetle analizy czynnikowej*, Prace Geograficzne, IGiPZ PAN, 116, Ossolineum, Wrocław.
- Węclawowicz G., 1988, *Struktury społeczno-przestrzenne w miastach Polski*, Prace Habilitacyjne IGiPZ PAN, Ossolineum, Wrocław.
- Węclawowicz G., 1992, *Segregacja ludności według poziomu wykształcenia w największych miastach Polski*, [w:] K. Wódz, K. Czekał (red.), *Szkoła chicagowska w socjologii*, Uniwersytet Śląski, Instytut Socjologii, Polskie Towarzystwo Socjologiczne Sekcja Socjologii Miasta, Katowice, Warszawa, s. 185-222.
- Węclawowicz G., 1998, *Social polarisation in postsocialist cities: Budapest, Prague and Warsaw*, [w:] G. Enyedi (red.), *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*, Akadémiai Kiadó, Budapest, s. 55-66.
- Węclawowicz G., 2001, *Przestrzeń ubóstwa – nowy czy stary wymiar zróżnicowania społeczno-przestrzennego w miastach Polski*, *Przegląd Geograficzny*, 73, 4, s. 451-475.
- Węclawowicz G., 2007, *Geografia społeczna miast*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Węclawowicz G., Książak J., 1994, *Struktury wykształcenia i zatrudnienia ludności w świetle Narodowego Spisu Powszechnego 1988*, Atlas Warszawy, 2, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Wojciechowska A., 1987, *Standard mieszkaniowy i jego percepcja*, [w:] K. Janicka (red.), *Zróżnicowanie społeczne i jego percepcja*, Ossolineum, Wrocław, s. 59-98.
- Wolaniuk A., 2013, *Przemieszczenia ludności z budynków gentryfikowanych przez władze samorządowe w Łodzi*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*, cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 57-71.
- Wójcik M., 2013, *Gentryfikacja wsi – „jak daleko od miasta”?*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*, cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 165-174.
- Załączna M., 2013, *Inicjatorzy i realizatorzy procesu gentryfikacji w zróżnicowanych warunkowaniach instytucjonalnych*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*, cz. II. XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź, s. 21-31.
- Zarycki T., 2008, *Kapitał kulturowy. Inteligencja w Polsce i w Rosji*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

MAGDALENA GÓRCZYŃSKA

GENTRIFICATION IN POLISH CONTEXT:
A CRITICAL OVERVIEW OF EXPLANATORY CONCEPTS

The term 'gentrification' is widely used by Polish geographers, sociologists, economists, architects, and city planners and it gained a particular popularity since the 1990s. Polish studies on gentrification and a contemporary discussion about processes of gentrification in Poland usually relate to the definitions developed decades ago by Anglo-Saxon sociologists and geographers. At the same time, it is argued that gentrification is strongly dependent to the context and local conditions (Lees, 2000; Liszewski and Marcińczak, 2012) and the transfer of the explanatory concept between continents or single sites is not always possible and justified (Musterd and van Weesep, 1991; Smith, 1996). Despite the growing number of scientific publications in Poland on gentrification, there is still a cognitive gap in this field, due to a lack of deeper reflection on the concept explaining the gentrification in Polish perspective.

The aim of the article is to identify factors of gentrification in Polish cities and to determine their significance on the basis of an overview of research conducted so far. The majority of them has focused on the description of the effects of gentrification, paying less attention to the analysis of its factors. In this article I used the term 'classic gentrification' defined as the change in social composition due to the influx of residents with higher socio-economic status and a gradual outflow of previous residents, combined with changes in the housing structures (Smith, 1987; Hamnett, 1991), contributing to the growth of their values (Beauregard, 1986).

The analysis of explanatory concepts elaborated in the Anglo-Saxon and post-socialist countries allowed us to select specific factors of gentrification, which importance in Polish conditions was subsequently identified through the overview of the scientific literature. The list of analyzed factors included: (1) secondary investments (revitalization, urban renewal), (2) primary investments (new housing), (3) changes in the ownership (privatization and reprivatization), (4) socio-demographic factor and (5) commercialization of space.

Most of the cited Polish studies placed urban renewal or construction of new housing as major factors of gentrification. However, certain studies have shown that urban renewal did not always result in an influx of new residents, and the process did not correspond to the classic definition of gentrification applied in this paper. In my opinion the role of new investments in the physical and social transformation of space needs further investigation. It would be crucial to take into account a scale of new investments, a continuity of investment process and its subsequent stages. Another aspect of the process of gentrification relates to the unregulated private property, mentioned as a factor of gentrification only by a few Polish researchers. Interestingly, in other post-socialist countries the regulation of restitution issues in the early 1990s accelerated the investment in the inner-city areas and their gentrification whereas in Poland, restitution is mainly described as a factor generating conflicts between tenants and private owners. There is still a lack of empirical research regarding the link between the restitution and gentrification in Poland. Concerning privatization of municipal and cooperative flats, this matter has gained even less attention in the context of gentrification and the major-

ity of Polish researchers cut off almost entirely from the socialist legacy. Finally, concerning the commercialization of space, this phenomenon is presented in Polish studies on gentrification in three ways as: a factor, an accompanying element or an effect of gentrification.

The most difficult task was to assess the role of socio-demographic factor in Polish concepts of gentrification, as all studies related to Anglo-Saxon concepts and lacked a reference to the evolution of social stratification in Poland. Hence, the uniqueness of Polish gentrifiers could be analyzed through the prism of possessed cultural capital (Bourdieu, 1986), with regard to the distinction made by Tomasz Zarycki (2008), namely: post-aristocratic capital and informal cultural environmental capital. The first one is a modification of Bourdieu's definition of embodied cultural capital in the context of Central and Eastern Europe, and is described as a combination of European aristocracy lifestyle and the values of high culture in modern Western countries (Zarycki, 2008). The latter contains three subtypes: intelligentsia, opposition and religious. These types of cultural capital can be considered as potential markers of Polish gentrifiers.

The empirical studies conducted in Poland showed that similar factors do not always lead to the classic gentrification in various locations. On the basis of this observation, we may formulate a hypothesis that certain characteristics of the area serve as inhibitors or accelerators of gentrification.

In conclusion, based on the overview of Polish explanatory concepts of gentrification, we can draw a conclusion that this process possesses certain characteristics that distinguish him from gentrification in other countries. I believe that Polish contribution to foreign concepts explaining the process of gentrification could be possible if the future research in this field were concentrated on raising awareness of the unique elements of this process by: (1) redefinition of the group of Polish gentrifiers in the light of Polish social stratification, (2) in-depth analysis of the role of changes in ownership structures (also under Socialist regime) and (3) a more precise definition and verification of other features, which may act as stimulants or inhibitors of this process in Poland.

