

Ewa SZAFRAŃSKA

*Uniwersytet Łódzki
Instytut Geografii Miast i Turyzmu*

GENTRYFIKACJA WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH - NOWE ZJAWISKO CZY NADUŻYCIE TERMINOLOGICZNE?

1. Wprowadzenie

Pojęcie gentryfikacji, które po raz pierwszy użyte zostało w literaturze w roku 1964 przez R. Glass nie ma obecnie jednej definicji (por. LISOWSKI 1999, JADACH-SEPIOŁO 2007, 2009, GRZESZCZAK 2010). W pierwotnym rozumieniu sformułowanym przez jego autorkę pojęcie to oznaczało przejmowanie i renowację przez klasę średnią zdegradowanych zasobów mieszkaniowych w robotniczych dzielnicach Londynu oraz wypieranie dotychczas zamieszkującej tam klasy niższej do innych części miasta (GLASS 1964). Do głównych cech zjawiska gentryfikacji należały: fizyczna odnowa zasobów mieszkaniowych na gentryfikowanym terenie, zmiana stosunków własności (najczęściej rozproszenie własności i wyeliminowanie najmu), wzrost cen gruntów i budynków oraz wymiana klasowa - odpływ ludności uboższej i napływ zaможniejszej klasy średniej (JADACH-SEPIOŁO 2007).

Współcześnie, jak podaje GRZESZCZAK (2010), liczne definicje gentryfikacji podzielić można na dwie zasadnicze grupy: restrykcyjną, właściwie zgodną z klasycznym rozumieniem tego terminu sformułowanym przez R. Glass, oraz inkluzywną, obejmującą definicje znacznie wykraczające poza pierwotne rozumienie tego pojęcia. Według ujęć inkluzywnych gentryfikacja obejmuje nie tylko podupadłe obszary starej zabudowy mieszkaniowej, ale również przebudowę lub modernizację dzielnic zamieszkałych przez ludzi

o wysokich i średnich dochodach; dzielnic lub budynków o funkcji innej niż mieszkaniowa (np. terenów i obiektów przemysłowych, biurowych, wojskowych), a nawet zagospodarowywanie terenów dotychczas niezabudowanych, na których pojawiają się nowe, zamknięte i chronione osiedla-enklawy dla zamożnych (GRZESZCZAK 2010). Ostatnia z wymienionych form gentryfikacji określana jest jako *new-build gentrification* (DAVIDSON, LEES 2005) lub *residentialisation* (LAMBERT, BODDY 2002).

Ewolucja i znaczne rozszerzanie zakresu pojęcia „gentryfikacja” sprawiły, że od lat 80. XX w. zaczęło być ono stosowane także w odniesieniu do obszarów wiejskich (*rural gentrification*) (PHILIPS 2005), mimo że pierwotnie, nawet w ujęciach szerszych niż zaproponowane przez R. GLASS, używane było tylko do opisu społecznej i fizycznej odnowy obszarów zurbanizowanych.

Jak podają DAVIDSON i LEES (2005), współcześnie do cech charakterystycznych gentryfikacji należą: reinwestowanie kapitału, podnoszenie statusu społeczności lokalnej przez napływające grupy o wysokich dochodach, zmiany krajobrazu oraz bezpośrednie lub pośrednie wypieranie grup o niskich dochodach. Według KARWIŃSKIEJ (2008), w gentryfikowanych dzielnicach wyróżnić można trzy rodzaje zmian, które zachodzą łącznie lub oddzielnie: gentryfikację ekonomiczną, społeczną oraz symboliczną (kulturową). Gentryfikacja ekonomiczna, czyli nadanie większej wartości materialnej miejscu, dokonuje się np. poprzez poprawę warunków życia, usytuowanie prestiżowych inwestycji, wprowadzenie zieleni, co powoduje wzrost wartości nieruchomości i wiąże się ze wzrostem cen najmu (i sprzedaży) mieszkań, jak również wzrostem kosztów utrzymania. Gentryfikacja społeczna oznacza zmianę składu społecznego zbiorowości zamieszkującej dany obszar, zazwyczaj (w zależności od ujęcia) na osoby młodsze, z wyższym wykształceniem, o wyższych kwalifikacjach, zatrudnione przede wszystkim w sektorze usług. Gentryfikacja symboliczna natomiast wiąże się ze wzrostem prestiżu gentryfikowanego obszaru (KARWIŃSKA 2008).

2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest próba odpowiedzi na pytanie, czy o gentryfikacji możemy mówić w odniesieniu do formy urbanistycznej, jaką tworzą wielkie osiedla mieszkaniowe o zabudowie blokowej w literaturze określane też blokowiskami lub osiedlami z wielkiej płyty (BOROWIK 2003, KOZŁOWSKI 2005). Osiedla te są bardzo istotnym elementem struktury przestrzennej miast polskich odziedziczonym po okresie PRL. Liczą od kilkudziesięciu do

nawet ponad 100 tys. mieszkańców i w wielu miastach są dominującą formą habitatu, zamieszkiwaną według różnych szacunków przez ponad połowę ludności miejskiej w Polsce (RĘBOWSKA 2000, REMBARZ 2010). Osiedla te wznoszono szybko i niedbale, próbując zaspokoić głód mieszkaniowy powstały na skutek przyspieszonej urbanizacji i industrializacji miast. Ich budowa pozwalała realizować nie tylko cel użyteczny, ale także polityczny, jakim było przemieszanie ludności należącej do różnych warstw społecznych, w myśl idei egalitaryzmu społecznego „każdemu według potrzeb”. Liczne wady tych osiedli, powstające zarówno na etapie ich projektowania, jak i realizacji, takie jak monotonna architektura i niska estetyka zabudowy, zła jakość wykonania i relatywnie niewielkie metraże mieszkań, niedostateczne wyposażenie w infrastrukturę społeczną i usługową oraz niska jakość przestrzeni publicznych nie czyniły z nich przyjaznej formy zabudowy. Mimo to w okresie realnego socjalizmu, na skutek silnego strukturalnego deficytu na rynku mieszkaniowym, postępującej degradacji przedwojennych zasobów mieszkaniowych, niskiego poziomu dochodów ludności i związanych z tym niskich aspiracji mieszkaniowych oraz ograniczeń dla budownictwa indywidualnego, mieszkanie w bloku było obiektem marzeń większości Polaków, niezależnie od ich statusu społecznego (LEWICKA 2004). Wysoka atrakcyjność mieszkaniowa osiedli o zabudowie blokowej wynikała także z faktu, że zamieszkanie w nim stwarzało niemal jedyną drogę poprawy dotychczasowych warunków zamieszkania, zwłaszcza dla ludności migrującej ze wsi (WĘCŁAWOWICZ 2007) oraz dla mieszkańców substandardowej zabudowy miejskiej.

Wraz ze zmianą ustrojową, której towarzyszył istotny wzrost zróżnicowań socjoekonomicznych, a w konsekwencji zwiększenie możliwości nabywczych i aspiracji mieszkaniowych wielu Polaków, zamieszkiwanie w wielkim osiedlu mieszkaniowym straciło na atrakcyjności. Prestiż mieszkaniowy osiedli o zabudowie blokowej gwałtownie się obniżył, a w wielu środowiskach społecznych (w szczególności obejmujących grupy, które stały się beneficjentami procesu transformacji ustrojowej) zamieszkiwanie w blokowisku stało się niemal synonimem stygmatyzacji. Osiedla te, choć zróżnicowane, przez wielu badaczy zostały sklasyfikowane jako obszary problemowe, zagrożone „slamsowaniem”, obszary „ucieczkowe”, pozbawione więzi wspólnotowych i związków z terytorium, które w niedługim czasie ulegną fizycznej i społecznej degradacji (por. JAŁOWIECKI 1995, CZEPCZYŃSKI 1999, RYKIEL 1999, GACZEK, RYKIEL 1999, SZELENY 1996)¹.

¹ Na zły wizerunek i niski prestiż tego typu zabudowy, który od lat 90. ubiegłego stulecia funkcjonuje nie tylko w literaturze naukowej, ale także w świadomości potocznej i w dyskursie medialnym, wpływ miały zapewne projekcje sytuacji istniejącej w krajach zachodnioeuropejskich, w których wiele blokowisk już od lat 70. staje się obszarami wykluczenia

Ten negatywny wizerunek blokowisk jako środowiska mieszkaniowego o niskich walorach społecznych, urbanistyczno-architektonicznych, estetycznych i symbolicznych nie zawsze znajduje potwierdzenie w badaniach empirycznych. Wyniki prac empirycznych dowodzą, że wiele osiedli o zabudowie blokowiskowej we współczesnych miastach polskich, od początku transformacji, podlega przemianom społecznym, funkcjonalnym, przestrzennym oraz fizjonomicznym (CIESIÓŁKA 2010, GORCZYCA 2009, KOZŁOWSKI 2005, KOTUS 2006, RODZOŚ, FLAGA 2010, SZAFRAŃSKA 2010, 2012, ZBOROWSKI 2005). Wiele z tych przemian przyczynia się do poprawy warunków zamieszkania w tych osiedlach, a tym samym czyni z nich bardziej przyjazne środowisko mieszkaniowe i poprawia ich społeczny odbiór. Niektóre z tych zmian mają charakter planowy, inne natomiast są konsekwencją procesów wolnorynkowych zachodzących w przestrzeni miejskiej.

W celu określenia procesów przekształceń zachodzących w osiedlach mieszkaniowych używa się wielu różnych pojęć, takich jak modernizacja, humanizacja, rewitalizacja, rehabilitacja, renowacja (por. CHMIELEWSKI, MIRECKA 2001). Pojęcie gentryfikacji natomiast nie było dotychczas używane w odniesieniu do wielkich osiedli o zabudowie blokowej², jednak wydaje się zasadne, aby przemiany, które w osiedlach tych zachodzą od lat 90. XX w. umieścić w kontekście rozważań o gentryfikacji obszarów miejskich.

W opracowaniu zanalizowano przemiany struktury społecznej (społeczno-demograficznej) wielkich osiedli mieszkaniowych w Łodzi oraz przedstawiono wyniki badań kwestionariuszowych przeprowadzonych wśród mieszkańców nowych budynków zlokalizowanych w dwóch największych osiedlach mieszkaniowych Łodzi. Badania przeprowadzono przy użyciu techniki wywiadu swobodnego³. Podstawowym narzędziem badawczym był niestandardyzowany kwestionariusz wywiadu zawierający pytania dotyczące statusu społecznego i sytuacji zawodowej badanych oraz wybranych aspektów oceny osiedla. Dobór próby zastosowany w badaniach miał charakter celowy. Kryterium doboru respondentów było zamieszkiwanie w budynku zlokalizowanym w wielkim osiedlu mieszkaniowym wybudowanym w końcu lat 90. XX w. lub później⁴. Ze względu na trudny dostęp do respon-

społecznego, gettami, obszarami zamieszkałymi przez imigrantów oraz ludność lokującą się najniżej w strukturze społecznej.

² WĘCŁAWOWICZ (2007) pisze o możliwych procesach gentryfikacji w wielkich osiedlach mieszkaniowych nie rozwijając szerzej tego zagadnienia.

³ Zastosowana technika badawcza w metodologii badań społecznych określana jest jako wywiad swobodny ze standaryzowaną listą poszukiwanych informacji i stosowany jest w przypadku poruszania kwestii trudnych, drażliwych lub badań wśród tzw. trudnych respondentów (PRZYBYŁOWSKA 1978).

⁴ Badania przeprowadzono w czterech nowych budynkach mieszkalnych (w tym w dwóch ogrodzonych) wybudowanych w latach 1997, 2001, 2003 i 2005, zlokalizowanych w dwóch

dentów⁵ badanie przeprowadzone zostało na niewielkiej próbie, obejmującej 52 osoby. Badanie wykonano w pierwszej połowie 2012 r.

W związku z tym, że procesy gentryfikacji rozpatruje się nie tylko w ujęciu społecznym, ale też fizycznym, w opracowaniu omówiono także przemiany, jakie zaszły w strukturze przestrzennej wybranych łódzkich osiedli oraz w ich fizjonomii.

Analizę przeprowadzono na podstawie źródeł zastanych, do których należą dane statystyczne pochodzące z Narodowych Spisów Powszechnych z 1988 i 2002 r. oraz na podstawie materiałów pozyskanych w wyniku obserwacji i inwentaryzacji przeprowadzonych na obszarze objętym badaniem. Wyniki badań uzupełniono informacjami uzyskanymi w toku wywiadów przeprowadzonych z pracownikami wybranych spółdzielni mieszkaniowych, które administrują zasobami zlokalizowanymi w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi.

3. Społeczny wymiar gentryfikacji wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi

Przemiany struktury społecznej (społeczno-demograficznej) wielkich osiedli mieszkaniowych, tak jak na innych obszarach miasta, zachodzą na skutek naturalnych procesów demograficznych oraz migracji. Z systematycznych badań wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi (SZAFRAŃSKA 2009, 2010) wynika, że do procesów zmieniających strukturę społeczną badanych osiedli należą:

- starzenie się pierwotnych mieszkańców (osób, które jako pierwsze zasiedliły mieszkania i mieszkają w nich do dziś starzejąc się razem z nimi);
- ubytek naturalny wśród pierwszych mieszkańców – głównie w osiedlach z lat 60. oraz z lat 70.;
- wchodzenie wielu gospodarstw domowych w fazę cyklu życia rodziny określaną jako „faza opuszczonego gniazda” związaną z odpływem dorosłych dzieci – głównie w osiedlach nowszych z lat 80. i pierwszej połowy lat 90.;

największych osiedlach mieszkaniowych Łodzi z drugiej połowy lat 70. i początków lat 80.: Widzew Wschód oraz Retkinia.

⁵ Ze względu na zamieszkiwanie w grodzonych budynkach, do których dostęp był ograniczony fizycznie, oraz ze względu na ich relatywnie wysoki status społeczny, byli to tzw. trudni respondenci, którzy zazwyczaj odmawiają udziału w badaniach.

- napływ mieszkańców o wyższym niż ludność dotychczasowa statusie społeczno-ekonomicznym i wysokiej aktywności zawodowej, którzy nabyli lokale na pierwotnym rynku mieszkaniowym (w budynkach powstałych na skutek uzupełniania dotychczasowej zabudowy osiedli nową zabudową mieszkaniową);
- napływ mieszkańców o wyższym niż ludność dotychczasowa (ale nie tak wysokim jak grupa zasiedlająca nowe bloki) statusie społeczno-ekonomicznym i wysokiej aktywności zawodowej, którzy nabyli mieszkania na wtórnym rynku mieszkaniowym;
- napływ osób młodych, o różnym statusie ekonomicznym, które stają się właścicielami mieszkań w wyniku dziedziczenia – wymiana pokoleniowa zachodząca głównie w osiedlach najstarszych;
- odpływ mieszkańców o relatywnie wysokim statusie społeczno-ekonomicznym i wysokich aspiracjach mieszkaniowych na inne obszary miasta (najczęściej do suburbiów, ale też do rewitalizowanych kamienic czynszowych na obszarach śródmiejskich lub nowoczesnej zabudowy apartamentowej w różnych lokalizacjach);
- odpływ mieszkańców o bardzo niskim statusie społeczno-ekonomicznym, których sytuacja materialna nie pozwala na utrzymanie dotychczasowego mieszkania (zazwyczaj do kamienic czynszowych o niższym standardzie lub mieszkań o mniejszej powierzchni użytkowej w różnych formach zabudowy wielorodzinnej i w różnych lokalizacjach).

Wymienione procesy trudno jest kwantyfikować ze względu na brak danych o liczbie i strukturze migrantów, jednak systematyczne badania dokonywane w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi (obserwacje, wywiady z mieszkańcami, wywiady w spółdzielniach mieszkaniowych, analiza danych GUS) pozwalają stwierdzić, że osiedla te tracą mieszkańców przede wszystkim na skutek procesów naturalnych, ponieważ relatywnie niewielki odpływ migracyjny mieszkańców jest niższy niż ich napływ.

Procesem, który przyczynia się do równoczesnej poprawy struktury społecznej i fizycznej wielkich osiedli mieszkaniowych, a tym samym nosi znamiona procesu gentryfikacji, jest pojawianie się w przestrzeni osiedli nowej zabudowy mieszkaniowej, która w największym stopniu kreuje napływ osób o wyższym statusie społecznym niż mieszkańcy dotychczasowi. Zabudowa ta jest realizowana w postaci pojedynczych budynków wielorodzinnych lub niewielkich ich zespołów. Charakteryzują się one inną od otoczenia technologią budowy (nie jest to już wielka płyta), wyższym standardem wykonczenia i odmienną fizjonomią (detale architektoniczne, elementy małej architektury, kolor, bryła budynku – fot. 1, 2).



FOTOGRAFIA 1. Nowa zabudowa
w osiedlu Retkinia w Łodzi
Fot.: autorka



FOTOGRAFIA 2. Nowa zabudowa w osiedlu
Widzew Wschód w Łodzi
Fot.: autorka



FOTOGRAFIA 3. Nowa zabudowa
w osiedlu Radogoszcz Wschód
w Łodzi
Fot.: autorka



FOTOGRAFIA 4. Tablica na ogrodzeniu
nowego budynku mieszkalnego na osiedlu
Radogoszcz Wschód w Łodzi
Fot.: autorka

Niektóre z nowych inwestycji powstają jako osiedla zamknięte (*gated communities*), co nosi znamiona zawłaszczenia przestrzeni publicznej i jest zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia jej ciągłości oraz dostępności dla pozostałych użytkowników (fot. 3, 4).

Aby zobrazować społeczny wymiar omawianego procesu należy odpowiedzieć na pytanie, kim są mieszkańcy nowych bloków. O relatywnie wysokim statusie socjoekonomicznym nowych mieszkańców świadczy ich siła nabywcza wyrażona tym, że dysponują zasobami finansowymi (lub zdolnością kredytową), które umożliwiają nabycie mieszkania na pierwotnym rynku. Mimo że ceny nowych mieszkań w Łodzi należą do najniższych w kraju, to biorąc pod uwagę relatywnie niską na tle innych miast siłę nabywczą Łodzian, bariera w nabyciu mieszkania na rynku pierwotnym jest taka sama jak w całym kraju. Średnia cena 1 m² nowego mieszkania w Łodzi

w listopadzie 2011 r. wynosiła ponad 1,5 średniej płacy brutto w mieście (5,1 tys. zł wobec 3,1 tys. zł)⁶.

Z badań kwestionariuszowych przeprowadzonych wśród mieszkańców nowych bloków wynika, że są to głównie:

- specjaliści w zawodach wymagających wyższego wykształcenia⁷ (lekarze, nauczyciele, informatycy, farmaceuci, urzędnicy wyższego szczebla, pracownicy instytucji finansowych i ubezpieczeniowych) oraz przedsiębiorcy – właściciele niewielkich firm działających przede wszystkim w sferze usług (informatyczne, projektowe, remontowo-budowlane, prawne, ubezpieczeniowe). Są to zatem kategorie społeczne (przedstawiciele grup zawodowych), które obecnie w krystalizującej się na nowo po okresie PRL i wciąż podlegającej rekompozycji stratyfikacji społecznej w Polsce określić można jako klasę średnią;
- osoby o wysokiej aktywności zawodowej – niemal wszyscy respondenci (niebędący emerytami) zadeklarowali, że są aktywni zawodowo, a nieliczne osoby niepracujące to matki wychowujące małe dzieci;
- osoby, których wiek w momencie nabywania nowych mieszkań mieścił się w przedziale 30–40 lat (a obecnie 35–45 lat);
- rodziny z dziećmi (głównie jednym lub dwojgiem), rzadziej pary bezdzietne (młode lub w fazie „opuszczonego gniazda”), a także gospodarstwa 1-osobowe (tzw. singli), częściej tworzone przez kobiety niż przez mężczyzn;
- właściciele zajmowanych mieszkań, deklarujący względne zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych oraz zadowolenie z miejsca zamieszkania i niechęć do migracji;
- osoby, dla których obecne mieszkanie jest kolejnym etapem w samodzielnej biografii mieszkaniowej (wcześniej w większości byli właścicielami lub najemcami mieszkań w starszych blokach, znacznie rzadziej mieszkali w kamienicach lub domach jednorodzinnych);
- osoby, które wśród zalet obecnego zamieszkiwania dostrzegają: wygodę, bezpieczeństwo (w budynkach grodzonych), dobry standard wykonania, zbliżone statusowo sąsiedztwo w budynku, łączenie zalet zamieszkiwania blisko centrum i na obrzeżach (w otoczeniu zieleni i terenów otwartych), korzystną relację ceny do standardu mieszkania, a wśród wad (wymienianych przez nielicznych): brak miejsc parkingowych (tylko w budynkach bez garaży), zaniedbane otoczenie oraz relatywnie niski poziom poczucia bezpieczeństwa.

⁶ Rynek Nieruchomości w Polsce w 2011 roku nr 15, <https://www.multibank.pl/>.

⁷ Wśród badanych odnotowano także czterech respondentów ze stopniem naukowym doktora.

Prawie wszyscy zidentyfikowani w badaniach lokatorzy są właścicielami zajmowanych mieszkań, choć w pojedynczych przypadkach stwierdzono także ich wynajem (na 28 badanych lokali trzy były zajmowane przez wynajmujących). Nie stwierdzono wśród badanych dużej rotacji – na 28 mieszkań, w których przeprowadzono badania tylko trzy zmieniły pierwotnego właściciela.

Skład społeczny lokatorów w nowych budynkach sprawia, że tworzą one obszary o charakterze enklaw o znacznie wyższym niż otoczenie statusie społeczno-zawodowym i ekonomicznym. Sposób w jaki nowe inwestycje mieszkaniowe różnicują strukturę społeczno-przestrzenną osiedli pokazuje przykład osiedla Widzew Wschód w Łodzi, gdzie obszary nowej zabudowy powstające od drugiej połowy lat 90. (zarówno grodzone, jak i niegrodzone) zaznaczają się na mapie w postaci obszarów, które koncentrują mieszkańców z wyższym wykształceniem (rys. 1).



RYSUNEK 1. Odsetek osób z wyższym wykształceniem według rejonów spisowych w osiedlu Widzew Wschód w Łodzi (według danych z NSP 2002)

Innym procesem, który przyczynia się do poprawy struktury społecznej wielkich osiedli mieszkaniowych (w wymiarze demograficznym oraz statusowym) jest napływ do tych osiedli nowych mieszkańców, którzy nabywają lokale na wtórnym rynku mieszkaniowym (w starych blokach). Proces ten ma charakter rozproszony i nie jest widoczny w przestrzeni osiedli tak jak

enklawy nowej zabudowy, a jego skala zależy od okresu budowy osiedla. Im starsze osiedle, tym silniejsza wymiana mieszkańców. Z wywiadów przeprowadzonych w spółdzielniach mieszkaniowych łódzkich osiedli wynika, że w osiedlach budowanych na przełomie lat 70. i 80. ubiegłego wieku ok. 30%, a w osiedlach z lat 60. w niektórych blokach nawet do 50% mieszkańców to nowi właściciele mieszkań, którzy nabyli je na wtórnym rynku. Najczęściej są to osoby z pokolenia 30-latków, które zakładają pierwsze własne gospodarstwa domowe i poprzez zakup mieszkania w osiedlu blokowym (które jest relatywnie dostępne, a relacja jego ceny do standardu zamieszkiwania jest względnie korzystna) rozpoczynają swoją samodzielną, „dorosłą” biografię mieszkaniową, traktując takie mieszkanie (w zależności od kondycji ekonomicznej gospodarstwa domowego) jako przejściowe lub docelowe. Nie trzeba dodawać, że status socjoekonomiczny tych osób także jest wyższy⁸ (choć nie tak znacząco jak lokatorów nowych mieszkań) niż przeciętny status dotychczasowych mieszkańców.

TABELA 1. Zmiany udziału mieszkańców z wyższym wykształceniem w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi w latach 1988–2002

Osiedla według okresu budowy	Zmiana (1988 r. = 100)
Osiedla z lat 60. i I poł. lat 70.	
Dąbrowa	151,7
Teofilów	161,7
Zarzew	157,8
Żubardź	121,6
Osiedla z II poł. lat 70. i początku lat 80.	
Retkinia	141,0
Widzew Wschód	143,4
Osiedla z II poł. lat 80.	
Chojny Zatorze	135,0
Radogoszcz	136,7
Łódź (średnio)	138,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie NSP 2002.

W starszych osiedlach, wybudowanych w latach 60. ubiegłego wieku, zachodzi także wymiana pokoleniowa – pokolenie dziadków jest zastępowane przez pokolenie wnuków. Mieszkania w wielkich osiedlach, które w większości mają status lokali tzw. spółdzielczych własnościowych, mimo ułomnej formy własności (która daje ograniczone prawo do lokalu), podlegają dziedziczeniu. Wymiana ta głównie przyczynia się do odmłodzenia de-

⁸ Ceny mieszkań na wtórnym rynku mieszkaniowym determinowane są wiekiem zabudowy i jej standardem i wynoszą w Łodzi średnio 3,7 tys. zł.

mograficznego osiedli, a w mniejszym stopniu do poprawy statusu socjoekonomicznego mieszkańców.

Procesy napływu nowych mieszkańców do wielkich osiedli sprawiły, że w okresie międzypisowym 1988–2002 (ostatnim, dla którego dostępne są dane dla poszczególnych osiedli), mimo starzenia się populacji oraz wyprzedzania się najzamożniejszych i reprezentujących najwyższy status społeczny mieszkańców (głównie do suburbiów), struktura ich wykształcenia (które jest ułomną, ale jedyną dostępną zmienną statusową) w osiedlach blokowych w Łodzi nie tylko nie pogorszyła się, ale uległa poprawie nieznacznie większej niż średnio w całym mieście (tab. 1).

4. Fizyczny wymiar gentryfikacji wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi

Procesy gentryfikacji rozpatruje się także w ujęciu fizycznym. W wymiarze tym do odnowy wielkich osiedli mieszkaniowych przyczynia się wymienione już lokowanie na tych obszarach nowych inwestycji mieszkaniowych. Zabudowa ta, jeśli nie ma charakteru zabudowy grodzonej i nie separuje się od otoczenia, przyczynia się do zróżnicowania monotonnej i zunifikowanej przestrzeni blokowisk oraz poprawy jej estetyki. Niekiedy jednak bywa odwrotnie, zwłaszcza wtedy, gdy nadmiernie dogęszcza się dotychczasową zabudowę lub wprowadza chaos przestrzenny. Negatywne konsekwencje wprowadzania nowej zabudowy w strukturę przestrzenną osiedli dotyczą przede wszystkim zabudowy grodzonej, która przyczynia się do fragmentaryzacji i zawłaszczania przestrzeni publicznej, segregacji społecznej (separacji) oraz, jak wynika z badań ankietowych przeprowadzanych wśród mieszkańców (SZAFRAŃSKA 2012), wywołuje frustrację i „poczucie gorszości” w swym bezpośrednim sąsiedztwie.

Odnowa fizyczna wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi, która obejmuje poprawę ich struktury przestrzennej i funkcjonalnej oraz fizjonomii, a w konsekwencji przyczynia się do poprawy warunków życia mieszkańców, zachodzi także na skutek:

- wypełniania się nową zabudową usługową oraz usługowo-handlową (nowe obiekty usługowe, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, miejsca i obiekty spędzania wolnego czasu, obiekty gastronomiczne, obiekty sportowo-rekreacyjne);
- kreacji nowych lub poprawy zagospodarowania i estetyki już istniejących przestrzeni o charakterze publicznym (tereny zielone, tereny sportowo-rekreacyjne, place zabaw, miejsca spotkań mieszkańców);

- poprawy stanu technicznego i estetyki pierwotnej zabudowy mieszkaniowej (głównie na skutek inwestycji termomodernizacyjnych) oraz uczynienie przestrzeni.

Ich konsekwencją jest:

- dekoncentracja przestrzenna handlu i usług (na obszarze osiedla), poprawa ich dostępności przestrzennej, a w konsekwencji poprawa warunków życia mieszkańców;
- pojawienie się w obszarze osiedli nowych miejsc pracy oraz nowych form spędzania czasu wolnego i możliwości realizacji różnorodnych potrzeb (a w konsekwencji zmiana dziennej ścieżki życia mieszkańców, którzy nie muszą już opuszczać osiedla w celu zaspokojenia wielu potrzeb nawet ponadpodstawowych);
- umiastowienie wielkich osiedli mieszkaniowych poprzez przełamanie ich monofunkcyjnego charakteru, który stanowił jedną z najważniejszych ułomności tej formy urbanistycznej.

Wymienione procesy mają charakter zarówno planowy, jak i spontaniczny determinowany procesami wolnorynkowymi zachodzącymi w przestrzeni miejskiej. Aktorami społecznego wytwarzania przestrzeni są tu deweloperzy, przedsiębiorcy działający na rynku usług, podmioty zarządzające zasobami mieszkaniowymi w wielkich osiedlach (spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty), zaś gentryfikatorami *sensu stricto* sami mieszkańcy, którzy napływają do nowych inwestycji mieszkaniowych.

Słabością przemian, które przyczyniają się do odnowy fizycznej wielkich osiedli o zabudowie blokowej w Łodzi jest wciąż zbyt mały zakres, chaos, przypadkowość i brak koordynacji, a także brak wsparcia zewnętrznych źródeł finansowania (władz centralnych) i brak dostatecznego zaangażowania mieszkańców.

5. Podsumowanie

Przyjmując najszersze (inkluzywne) rozumienie pojęcia gentryfikacji jako procesu poprawy struktury społecznej mieszkańców obszaru poprzez napływ ludności młodszej i o wyższym statusie społecznym oraz fizycznej poprawy znajdujących się tam zasobów, przemiany zachodzące od lat 90. XX w. w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi, pozwalają mówić o gentryfikacji tych obszarów.

Wśród omówionych procesów najbliższym klasycznemu ujęciu gentryfikacji (ze względu na skład społeczny mieszkańców oraz fizyczne przekształcenia przestrzeni mieszkaniowej) jest proces napływu mieszkańców do nowej

zabudowy mieszkaniowej o wyższym standardzie lokalizowanej w wielkich osiedlach. Procesom tym nie towarzyszy jednak wypieranie grup niższych statusowo ani renowacja zastanych zasobów. Jest to zatem forma gentryfikacji określana jako *new-built gentrification* (GRZESZCZAK 2010).

Przyjmując wyróżnione przez KARWIŃSKĄ (2008) trzy formy gentryfikacji: ekonomiczną, społeczną i symboliczną, w wielkich osiedlach mieszkaniowych można mówić o gentryfikacji społecznej (mimo odpływu ludności o najwyższym statusie, struktura społeczna mieszkańców nie tylko nie pogarsza się, ale ulega nieznacznej poprawie) oraz gentryfikacji symbolicznej (atrakcyjność mieszkaniowa i prestiż tych obszarów po pewnym załamaniu się w początkowym okresie transformacji od końca lat 90. ulegają stopniowej poprawie). W mniejszym stopniu natomiast obszary te ulegają gentryfikacji ekonomicznej (mimo poprawy warunków życia, ceny mieszkań w wielkich osiedlach nie rosną, ale też nie tracą na wartości tak jak zapowiadano).

Bibliografia

- BOROWIK I., 2003, *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Arboretum, Wrocław.
- CHMIELEWSKI J.M, MIRECKA M., 2001, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- CIESIOŁKA P., 2010, *Rehabilitacja zabudowy blokowej na przykładzie osiedla Jana III Sobieskiego w Poznaniu*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast, XXIII „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- CZEPczyński M., 1999, *Rozwój i upadek koncepcji osiedli blokowych*, „Biuletyn” KPZK PAN, 190.
- DAVIDSON M., LEES L., 2005, *New-build “gentrification” and London’s riverside renaissance*, „Environment and Planning A”, 37, 7.
- GACZEK W., RYKIEL Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, „Biuletyn” KPZK PAN, 190.
- GLASS R., 1964, *Introduction. Aspects of Change*, [w:] *London. Aspects of Change*, Centre for Urban Studies Report 3, Mac Gibbon & Kee, London.
- GORZYCA K., 2009, *Wielkie osiedla mieszkaniowe – diagnoza stanu obecnego, podejmowane działania rewitalizacyjne*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji*, t. 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- GRZESZCZAK J., 2010, *Gentryfikacja osadnictwa*, IGIPZ PAN, Warszawa.
- JADACH-SEPIOŁO A., 2009, *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, [w:] A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, IRM, Kraków.
- JADACH-SEPIOŁO A., 2007, *Gentryfikacja miast*, „Problemy Rozwoju Miast”, 3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- JAŁOWIECKI B. 1995, *Miasto polskie – między utopią a rzeczywistością*, [w:] P. Starosta (red.), *Zbiorowości terytorialne i więzi społeczne*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

- KARWIŃSKA A., 2008, *Gospodarka przestrzenna, Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, PWN, Warszawa.
- KOTUS J., 2006, *Changes in the spatial structure of a large Polish city – the case of Poznan*, „Cities”, 23, 5.
- KOZŁOWSKI S., 2005, *Pozytywne przykłady modernizacji osiedli mieszkaniowych*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, XVIII „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- LAMBERT C., BODDY M., 2002, *Transforming the city: post-recession gentrification and re-urbanisation*. Materiały z konferencji „Upward Neighborhood Trajectories: Gentrification in the New Century”, 26–27 September 2002, University of Glasgow, <http://www.bris.ac.uk/>.
- LEWICKA M., 2004, *Identyfikacja z miejscem zamieszkania mieszkańców Warszawy: determinanty i konsekwencje*, [w:] J. Grzelak, T. Zarycki, (red.), *Spółeczna mapa Warszawy*, Scholar, Warszawa.
- LISOWSKI A., 1999, *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, [w:] J. Kaczmarek, (red.), *Zróżnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*, XI „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- PHILLIPS M., 2005, *Rural gentrification and the production of nature: a case study from Middle England* [w:] B. Ramirez, (red.), *Papers from the 4th International Conference of Critical Geography*, Mexico City.
- PRZYBYŁOWSKA I., 1978, *Wywiad swobodny ze standaryzowaną listą poszukiwanych informacji i możliwości jego zastosowania w badaniach socjologicznych*, „Przegląd Socjologiczny”, XXX.
- REMBARZ G., 2010 *Rola przestrzeni publicznej w odnowie i kształtowaniu miejskiego środowiska mieszkaniowego*, [w:] P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek (red.), *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast*, Wyd. Urbanista, Gdańsk.
- RĘBOWSKA A., 2000, *Rehabilitacja blokowisk*, [w:] Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler (red.), *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, IGPiK, Kraków.
- RODZOŚ J., FLAGA M., 2010, *Nowa sytuacja społeczna starych osiedli mieszkaniowych na przykładzie osiedla im A. Mickiewicza w Lublinie*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- RYKIEL Z., 1999, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*, „Prace Geograficzne”, 170, IGPiP PAN, Wrocław.
- Rynek nieruchomości w Polsce w 2011 roku*, 15, <https://www.multibank.pl/>.
- SZAFRAŃSKA E., 2009, *Atrakcyjność mieszkaniowa blokowiska w opinii mieszkańców na przykładzie zespołu mieszkaniowego Retkinia Północ w Łodzi*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji*, XXII „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- SZAFRAŃSKA E., 2010, *Wielkie osiedla mieszkaniowe w okresie transformacji – próba diagnozy i kierunki przemian na przykładzie Łodzi*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, ŁTN, Łódź.
- SZAFRAŃSKA E., 2012, *Przemiany struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej wielkich osiedli mieszkaniowych na przykładzie osiedla Widzew-Wschód w Łodzi*, [w:] J. Dzieciuchowicz, L. Groeger (red.), *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast. Shaping the Urban*

- Residential Area*, „Space – Society – Economy”, 11, Wyd. Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Łódź.
- SZELENY I., 1996, *Cities under socialism – and after*, [w:] G. Andrusz, M. Harloe, and I. Szelenyi (red.), *Cities after Socialism. Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*, Blackwell Publishers, Oxford.
- WĘCŁAWOWICZ G., 2007, *Geografia społeczna miast*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- ZBOROWSKI A., 2005, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa)*, IGiGP UJ, Kraków.

