

Jacek Gądecki

AGH w Krakowie, Wydział Humanistyczny, ul. Gramatyka 8a, 30-071 Kraków; e-mail: jgadec-ki@agh.edu.pl

ODKRYWAJĄC MIASTO IDEALNE? MARGINALNA GENTRYFIKACJA STAREJ CZĘŚCI DZIELNICY NOWA HUTA

Streszczenie: Celem tekstu jest opisanie materialnych uwarunkowań procesu marginalnej gentryfikacji zachodzącej w specyficznym kontekście starej części dzielnicy Nowa Huta w Krakowie. Nowa Huta planowana jako miasto idealne staje się obecnie interesującym i pożądanym miejscem zamieszkania dla gentryfikujących ją nowych mieszkańców. Tekst koncentruje się na materialnych aspektach przemian gentryfikacyjnych, odwołując się do przestrzeni starej części dzielnicy, w tym lokalnego rynku nieruchomości oraz do działań podejmowanych przez lokatorów-inwestorów.

Słowa kluczowe: marginalna gentryfikacja, pionierzy gentryfikacji, rynek mieszkaniowy, lokatorzy-inwestorzy, miasto postsocjalistyczne.

DISCOVERING THE IDEAL CITY. MARGINAL GENTRIFICATION OF THE OLD PART OF THE NOWA HUTA DISTRICT

Abstract: The aim of the paper is to describe the material conditions of marginal gentrification in the specific context of the old part of the Nowa Huta district in Kraków. Nowa Huta was planned as an ideal city and is currently becoming an interesting and desirable place to live for new residents. The author focuses on the physical aspects of its gentrification and on the changes in the old part of the district, the local real estate market and the activities of residents-developers.

Keywords: marginal gentrification, pioneers of gentrification, housing market, tenants, investors, post-socialist city.

Wprowadzenie

Prezentowany tekst stanowi próbę podsumowania materialnych aspektów przemian gentryfikacyjnych zachodzących w starej części Nowej Huty¹. Projekt, posługując się przypadkiem Nowej Huty, wykorzystuje doświadczenia badaczy procesów gentryfikacji oraz przeddefiniowuje często bezkrytycznie wykorzystywane i silnie wartościujące terminy dotyczące miejskiej odnowy i poprzemysłowo-

¹ Pojęcia „stara część Nowej Huty” używam w odniesieniu do Dzielnicy XVIII, składającej się z jednostek urbanistycznych od 1 do 13, w której zakres wchodzi głównie najstarszy fragment Nowej Huty, wpisany w 2004 r. do rejestru zabytków jako „reprezentatywny przykład urbanistyki socrealizmu w Polsce”. Obszar ten pokrywa się też, mniej więcej, z przestrzenią objętą Lokalnym Programem Rewitalizacji stworzonym w 2008 r.

wej rzeczywistości miast, takie jak rewitalizacja i gentryfikacja². Wskazując na potencjalne problemy i szanse z nimi związane, kieruje się ku sferze spontanicznych (nie tylko odgórnie sterowanych i finansowanych) procesów przekształceń miejskich w skali mikro, podejmowanych głównie przez aktorów indywidualnych.

Pole zdefiniowane przez praktyki mieszkaniowe w znacznej mierze odzwierciedla ludzkie pragnienia, nie tylko dotyczące własnych domów, lecz również związków między doświadczaniem przestrzeni mieszkaniowej oraz ogólniej pojmowanej przestrzeni społecznej (Bourdieu 2005). Badania opierały się więc nie tylko na wskazaniu praktycznych działań typu *do-it-yourself* (jak w przypadku przekształceń przestrzeni prywatnych), lecz także stojących za nimi zmian wykraczających poza modyfikacje materialnych obiektów czy przestrzeni. Chodzi też o zmiany dotyczące własnych przekonań, nastawień i praktyk, pozwalające na budowę nowych tożsamości: osobistej i miejsca. To właśnie spojrzenie na nowych mieszkańców i z ich perspektywy pozwala dostrzec to, czy (i jeśli tak, to jak) przebiegają przemiany gentryfikacyjne w starej części Nowej Huty. Czy mają one faktycznie charakter gentryfikacji i czy nowych mieszkańców można uznać za jej pionierów? W artykule krótko przedstawiono przyjęte założenia badawcze, opisano rzeczywistość materialną dzielnicy oraz praktyki przekształceń środowiska mieszkaniowego realizowane w skali mikro.

Metody badawcze

Wieloznaczność terminu „gentryfikacja” oraz różnorodność podejść do analiz procesu gentryfikacji stawia przed badaczami pytanie o to, w jaki sposób przystąpić do jej analizowania. W badaniach przyjęto stanowisko interpretatywne uwzględniające nieliczne, choć ważne materialne przejawy procesu. Tu pojawia się istotny problem naoczności gentryfikacji, o którym wspominała m.in. Vanessa Mathews, pisząc o poszukiwaniu śladów gentryfikacji w otoczeniu dzielnicy. Jej zdaniem to, czego na pierwszy rzut oka nie widać, można jednak wykryć i odkryć: „jest niewidoczne w sposób, w jaki istnieje w porządku czasu i miejsca oraz przez czynny obieg elementów znaczących (działań, przedmiotów, sposobów myślenia) spajających ją [gentryfikację – J.G.], ale nie jest dostępne naszemu widzeniu”³ (Mathews 2008, s. 2852). Niniejszy tekst koncentruje się głównie na materialnych aspektach procesu gentryfikacji. Elementy przekształceń gospodarczych, klasowych i kulturowych zachodzących w ponowoczesnym mieście formują coś, co można określić mianem jej materialnego wymiaru.

² Prezentowany tekst jest wynikiem badań „I love NH. Przemiany gentryfikacyjne starej części dzielnicy Nowa Huta w Krakowie”, realizowanych w latach 2010–2012 i finansowanych przez NCN (numer rejestr. grantu NN116 276238). Ich owocem była książka *I love NH. Gentryfikacja starej części Nowej Huty?* (Gądecki 2012).

³ Badania Mathews dotyczą swoistej archeologii gentryfikacji, tzn. odkrywania śladów procesu, który dotknął dzielnicę Yorkville w Toronto w latach siedemdziesiątych XX w. i w początkach XXI w.

Okresy deinvestycji czy dewastacji oraz występujące potem procesy wtórnego inwestowania w strukturę urbanistyczną i architektoniczną ustanawiają podstawową ramę interpretacyjną służącą opisowi i tłumaczeniu całego procesu. Ważnym elementem wyjaśnień jest jednak to, o jakiej skali wspominamy: czy za gentryfikację uznajemy przemiany zachodzące tylko przy udziale określonych aktorów instytucjonalnych (deweloperów, pośredników nieruchomości), czy też działania osób indywidualnych angażujących skromniejszy, własny kapitał w zmianę mieszkania. Przedstawiane w niniejszym artykule badania zogniskowane są raczej na „indywidualnych gospodarstwach domowych, których przedstawiciele kupują stary dom (...) i przygotowują się do jego odnowienia” (Warde 1991, s. 224). Ta kwestia nabiera szczególnego znaczenia w kontekście Nowej Huty – proces zachodzący tutaj ma marginalny charakter. Opisując go, można nawiązać więc do pojęć „kapitału potu” (*sweat equity*) w odniesieniu do nowych mieszkańców oraz przykładów organicznych inwestorów, którzy zdecydowali się podjąć ryzyko inwestowania w nieruchomości na dosyć specyficznym, nowohuckim rynku.

Od miasta idealnego po nieudany eksperyment – zmiany w reprezentacjach dzielnicy

Transformacja od socjalizmu do postsocjalizmu, która odbyła się przy znacznym udziale społeczności Nowej Huty, przyniosła ze sobą wiele zmian nie tylko w sferze gospodarczej, lecz i społeczno-kulturowej, włącznie z traumą transformacji (Sztompka 1999). W przypadku Nowej Huty skala przemian okazała się tym głębsza i bardziej dotkliwa, że tutejsza społeczność była zorganizowana wokół kombinatu hutniczego⁴. W konsekwencji przemian gospodarczych w kraju pojawiła się także konieczność dokonania zmian w strukturze zatrudnienia. Jak pisze Grzegorz Węclawowicz, w rezultacie doprowadziło to do „polaryzacji, a nawet segregacji społecznej” (Węclawowicz 2003, s. 197). Jak zaznacza Neil Leach, zasadniczym problemem miast postsocjalistycznych był stan struktur urbanistycznych, które pozostawały „niedostosowane środowiskowo czy niestabilne strukturalnie, inne zostały zaprojektowane dla zbędnego obecnie programu społecznego, a inne jeszcze niosą ze sobą piętno związku z poprzednim systemem” (Leach 1999, s. 3). Wszystkie te elementy dotknęły bezpośrednio nowohuckiej rzeczywistości – w przypadku dzielnicy dokonano radykalnych zmian: od usunięcia wysoce symbolicznych struktur, jak pomnik Lenina, po zmianę nazw placów i ulic (zob. Czepczyński 2006). Upadek Huty im. Lenina doprowadził w połowie lat dziewięćdziesiątych XX w. do przejścia terenu kombinatu oraz zasobów mieszkaniowych będących formalnie własnością przedsiębior-

⁴ Celem badań i prezentowanego tekstu nie było stworzenie monografii samej dzielnicy, ale raczej zapis procesu określanego jako „marginalna gentryfikacja”, dlatego informacje dotyczące przemian oraz zjawisk społecznych i historycznych pojawiają się w niej tylko w ograniczonym zakresie, związanym bezpośrednio z kontekstem gentryfikacji. Spośród klasycznych pozycji poświęconych życiu społecznemu w Nowej Hucie warto odwołać się do prac Renaty Siemieńskiej (1969), Jerzego Sulimskiego (1975, 1976) czy Andrzeja Chwalby (2004).

stwa. Szerzej rzecz ujmując, wraz ze zmianą systemu gospodarczo-politycznego planowanie przestrzenne straciło oparcie prawne oraz polityczne, ale także wypracowane dotąd instrumenty. Skutki tej transformacji można było głównie zaobserwować w przestrzeni publicznej i w obiektach komunalnych (Malikowski 2001, s. 343).

Mimo skrótowo tylko zarysowanych przemian, jakich doświadczyła Nowa Huta i jej mieszkańcy, warto podkreślić, że wychodzi ona z kryzysu. Praktyki transformacyjne opisane jeszcze w latach dziewięćdziesiątych przez Aliston Stenning (zob. np. 2005) wpłynęły na przemiany w sferze zatrudnienia i przejście wielu mieszkańców dzielnicy ze sfery przemysłowej do sfery usług, a także na wzrost przedsiębiorczości⁵. Znalezione się w rzeczywistości poprzemysłowej po raz kolejny każe przywrócić rolę kombinatu w życiu dzielnicy. Szans tych można upatrywać w miejskich programach pomocy dla obszarów zdegradowanych i kryzysowych, takich jak np. „Lokalny Program Rewitalizacji «starej» Nowej Huty”. W założeniach ma on wpłynąć nie tylko na poprawę techniczną i estetyczną dzielnicy, lecz także zaktywizować mieszkańców, przeciwdziałać zjawiskom patologicznym oraz pobudzić sektor ekonomiczny (*Lokalny Program...* 2008). Innym przedsięwzięciem, ważnym przynajmniej w sferze programowej, jest „Kraków – Nowa Huta Przyszłości” z 2012 r.

Tożsamość Nowej Huty i jej mieszkańców, wytwarzana i odtwarzana w opozycji do Krakowa, była podstawą budowy miasta u jego początków: bazując na micie założycielskim, micie nowej szansy i nowego życia dla pokolenia budowniczych. Ten mit obecnie reaktywowany, już w nowej rzeczywistości, stanowi istotny punkt odniesienia dla wnuków tych, którzy wznosili miasto. Jest elementem fundamentu nowej kultury i nowej tożsamości Nowej Huty, co widać w pokoleniu dwudziesto-, trzydziestolatków. Ludzie ci identyfikują się z Nową Hutą o wiele silniej i w zupełnie inny sposób niż na przykład ich rodzice. Słowa Stenning dobrze pokazują, jak przewartościowano to dziedzictwo:

W porównaniu z lekko skrepowanym, zdezorientowanym, niezdatnym, ale uroczym miejscem, jakim była podczas mojej pierwszej wizyty w latach dziewięćdziesiątych, dziś jest ona pełna dumy, energii i życia (...) daje mi to olbrzymią satysfakcję, kiedy widzę, jak rodzą się i realizują nowe społeczne i ekonomiczne inicjatywy, jak powstają nowe kawiarnie, miejsca kultury i rozrywki, ale przede wszystkim, gdy zauważam młodych mieszkańców Nowej Huty dumie noszących koszulki i bluzy z wizerunkiem swojej dzielnicy (Stenning 2008, s. 23).

Co więcej, od połowy lat dziewięćdziesiątych miejscy decydenci próbowali ująć Nową Hutę w gotowe i spójne ramy. Próby sportretowania i wykorzystania tego wizerunku obejmowały m.in. wizję „gotowego parku tematycznego” czy „«skansenu» dla zagranicznych turystów” (Stanek 2007, s. 299) Dyskusje na temat programu i kształtu muzeum PRL-u (PRL-u czy Nowej Huty?) stano-

⁵ W strukturze zatrudnienia mieszkańców Dzielnicy XVIII nadal przeważa przemysł (23 176 osób), w mniejszym stopniu usługi rynkowe (12 800), ale zarejestrowano w niej 4 228 podmiotów związanych z usługami, co wskazuje na udział niewielkich przedsiębiorstw w gospodarce dzielnicy (Karwińska 2010, s. 96–97; zob. Vaque 2011).

wią wyraźny dowód na to, że nowohuckie reprezentacje nadal powodują wiele problemów, biorących się także z prób jawnego uprzedmiotowienia dzielnicy. W tym kontekście warto wspomnieć również o niejasnej roli biur podróży, takich jak choćby Crazy Guides. Przedstawiciele tej firmy, organizując niszowe wycieczki po dzielnicy, uznają swoją działalność za formę alternatywnego zwiedzania miasta⁶. Z drugiej jednak strony działania tego typu ukazują ją i jej mieszkańców w bardzo uproszczonym, a nawet niekorzystnym świetle⁷. Marginalny charakter ruchu turystycznego oraz przenoszenie ogólnokrakowskich wydarzeń (np. koncertów w ramach Festiwalu „Sacrum Profanum”) nie do końca wpływają na zmiany w starej części Nowej Huty:

W tej chwili Nowa Huta jednak **jest raczej miejscem, gdzie się wpada** na fajny festiwal, na fajne przedstawienie, na ciekawą wystawę i na wycieczkę, że atrakcyjnie się opowiada z perspektywa widza, który ogląda ją zza szyby starego samochodu, a **potem przeżycia opowiada jak z wycieczki na safari, „byłem w Hucie. Wow. I koniec, do Huty nie wracam”** [wyróżnienie – J.G.] (Jadwiga Emilewicz, wypowiedź z dnia 10.04.2012).

Marginalna gentryfikacja – poszukiwanie lokalnych uwarunkowań gentryfikacji w warunkach miasta postsocjalistycznego

Gentryfikacja zachodząca w specyficznym kontekście miasta postsocjalistycznego to proces z gruntu marginalny, przynajmniej w znaczeniu, o jakim pisała Loretta Lees (1996). Jest ona bowiem „inna” niż równoległe zachodzące procesy, w tym znacznie częściej analizowana i bardziej zauważalna suburbanizacja. Nie powinna być zatem traktowana jako główny czynnik zmian w miastach postsocjalistycznych. W polskiej literaturze gentryfikacja występuje często jako wynik rewitalizacji czy też narzędzie służące jej wdrożeniu. Zasadniczy jest tutaj termin „miejska odnowa”, który obejmuje bądź wyklucza instytucjonalną ingerencję w proces miejski. Ważne wydaje się rozdzielenie instytucjonalnych procesów odnowy od tych o charakterze rynkowym (Jadach-Sepioło 2009, s. 126). Opisuując polskie realia procesów gentryfikacyjnych, warto dodać jeszcze jedno kryterium

⁶ Jak wskazują dane dotyczące ruchu turystycznego w Krakowie, Nowa Huta zyskuje nowych odwiedzających, ale nadal jest ich niewielu. Według danych raportu *Ruch Turystyczny w Krakowie 2011 roku*, w 2010 r. Nową Hutę (tzn. Plac Centralny, szlak socrealizmu i in.) odwiedziło 3,7% turystów krajowych i 6,1% zagranicznych wizytujących Kraków, a w 2011 r. – 6,1% turystów z kraju i 4,1% z zagranicy, co plasowało Hutę odpowiednio na 8. (2010) i 11. (2011) pozycji (Borowski 2011, s. 148).

⁷ Jednoznaczna interpretacja tych działań jest zresztą trudna. Z jednej strony biuro przyczynia się do popularyzacji dzielnicy, a z drugiej przekazuje bardzo stereotypowy i krzywdzący obraz dzielnicy i jej mieszkańców. Tu szczególnie istotne wydają się słowa właściciela – Michała Ostrowskiego, który, prawdopodobnie nieopatrznie, stwierdził: „jedziemy po najprostszych skojarzeniach z Polską: wódka, kielbasa, żurek, komuniści, robole, fabryki, socreal” (Stanek 2007, s. 300). W wielu opiniach i dyskusjach zwraca się uwagę na to, że Crazy Guides proponują obraz Nowej Huty, który powiela stereotypy, z drugiej jednak strony to przedsięwzięcie udowadniające, że rzeczywiście można działać w dzielnicy. Problemem jest to, że to właściwie jedyna taka inicjatywa w tym miejscu.

wyodrębnienia tego zjawiska: byłby nim poziom „spontaniczności”. Ta, zdaniem Andrzeja Lisowskiego (1998, s. 24), powinna być zarezerwowana wyłącznie dla klasycznej gentryfikacji, rozumianej jako ograniczony czasowo i przestrzennie proces oparty na stopniowej odnowie.

Materialny kontekst i specyfika marginalnej, nowohuckiej gentryfikacji wymagają uchwycenia uwarunkowań regionalnych związanych w głównej mierze z fenomenem miasta postsocjalistycznego. Krytyka, z jaką spotkały się na przykład fragmenty *The New Urban Frontier* Neila Smitha dotyczące gentryfikacji Budapesztu (Kovács, Wiessner 1999, s. 76), pokazuje, jak ważny w badaniach nad tym procesem pozostaje kontekst. W kontekście miasta postsocjalistycznego należy odwołać się do trzech ważnych, definicyjnie istotnych aspektów zjawiska, to znaczy: przemian struktury społecznej, wątków inwestycyjnych oraz kwestii przemieszczeń, do których gentryfikacja może w konsekwencji doprowadzić.

Po pierwsze, przemiany w wielu miastach postsocjalistycznych przyjęły charakter nie tyle gentryfikacji, ile komercjalizacji: oznacza to obecność m.in. klubów, które jednak niekoniecznie same stanowią wyznacznik gentryfikacji. Można mówić raczej o „komercyjnej gentryfikacji” (Cooper, Morpeth 1999, za: Sýkora 2005; zob. Sýkora 2000), która wiąże się z funkcjami komercyjnymi, a nie z przemianami środowiska mieszkaniowego, nie powodując tym samym dalej idących zmian statusowych czy klasowych wśród samych mieszkańców. W kontekście komercjalizacji powinno się zwrócić uwagę również na sposób przejmowania mienia: np. jego restytucja sprzyja gentryfikacji w znacznie większej mierze niż prywatyzacja pojedynczych mieszkań, czego dobitnym przykładem jest krakowski Kazimierz, gdzie, jak w kontekście prowadzonych badań zaznaczył ekspert rynku nieruchomości (E.N.1):

Za Kazimierzem idzie ta moda na kulturę żydowską, ale też specyficzny kapitał, bo tam inwestowane są miliony, między innymi z Izraela czy ze Stanów Zjednoczonych. Kilkadziesiąt procent tkanki zostało odzyskanych przez spadkobierców, więc... No to jest nie tylko moda na kulturę żydowską, ale tak naprawdę (...) inwestorzy, którzy odzyskują, inwestują, modernizują. Działalność oczywiście profesjonalna, bo to są wszystko wolni inwestorzy branżowi (...). Czy to jest jakiś hotel, czy to jest apartament, czy muzeum, czy jakiegoś innego rodzaju funkcja. Natomiast w Hucie tu jest jednak marazm związany z tym, że, no, inwestorzy jednak tam nie sięgają (E.N.1).

W przypadku nowohuckiej gentryfikacji nieruchomości pozostają jeszcze w gestii gminy⁸ albo zostały już sprywatyzowane i wykupione przez dotychczasowych mieszkańców, w ramach oddolnej prywatyzacji. Głównymi aktorami procesów prywatyzacyjnych w lokalnych warunkach pozostawały władze gminne decydujące o wyborze lokali oraz wielkości bonifikat na podstawie ogólnie przyjętych rozwiązań prawnych. Mamy więc do czynienia ze szczególnym rodzajem prywatyzacji – prywatyzacją z wysokimi bonifikatami (Lis, Zwierzchlewski 2007,

⁸ Mieszkania w starej części Nowej Huty, jako majątek zakładu państwowego, zostały przekazane gminie Kraków na mocy Ustawy z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.). Obecnie w ramach Dzielnicy XVIII (1. do 13.) 4390 z około 15 000 lokali mieszkalnych stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków (stan na 12.10.2012 r., za: ZGM Kraków).

s. 142). W starej części Nowej Huty mówimy więc o licznych i niezamożnych właścicielach nieruchomości oraz reprezentujących ich ważnych „graczach” – tj. o wspólnotach mieszkaniowych. To sprawia, że procesy gentryfikacji w dzielnicy przyjmują zdecydowanie formy marginalne – angażując indywidualnych aktorów w mało spektakularne, ale ważne przekształcenia pojedynczych mieszkań. Oznacza to, że proces nie będzie prawdopodobnie przybierał zaawansowanych form, trudno bowiem o większe nieruchomości, które można przeznaczyć np. pod wynajem.

Po drugie, gentryfikacja w realiach postsocjalistycznych przebiegała bardzo szybko. Luděk Sýkora, powołując się na realia Pragi czeskiej, stwierdza, że faza pionierska właściwie tam nie następowała, przyjmując formę zorganizowanej „supergentryfikacji” przygotowywanej przez zagraniczne firmy deweloperskie dla zagranicznych nabywców: „Nowi właściciele [odzyskawszy mienie prywatne – J.G.] nie mieli wystarczającego doświadczenia i kapitału, by zaangażować go w rozwój nieruchomości, i skłonni byli sprzedawać nowo pozyskane własności” (Sýkora 2005, s. 96). Można więc stwierdzić, że procesy tego typu przybierają często zbyt szybkie i szeroko zakrojone formy, by można było do nich stosować pojęcie „klasycznej gentryfikacji” z wyraźnie wyodrębnioną fazą pionierską. Jeśli takie występują, to dzieje się to w cieniu bardziej zaawansowanych form, związanych z zagranicznym kapitałem lub wspieranych w postaci rewitalizacyjnej przez samorządy i partnerstwa publiczno-prywatne. W Nowej Hucie mamy do czynienia z interesującym przypadkiem marginalnej gentryfikacji w „czystej formie”; gentryfikacji „nieprzesłoniętej” innymi formami tego procesu oraz zachodzącej równoległe i niezależnie od rewitalizacji dzielnicy.

Trzecim elementem specyficznym dla postsocjalistycznej gentryfikacji pozostaje istotny wątek przesiedleń. Pomimo wielu bezprawnych przypadków eksmisji w miastach postkomunistycznych lokatorzy zasadniczo korzystają z formalnej ochrony. Eksmisja oznacza najczęściej konieczność zaoferowania najemcom lokali zastępczych, choć wiemy, że właściciele kamienic posługują się nielegalnymi metodami oraz utrudniają skutecznie życie najemcom, zmuszając ich do opuszczenia zajmowanych mieszkań. Potencjał gentryfikacyjny jest ukryty, głównie ze względu na strukturę własności i strukturę demograficzną: mieszkania są już w rękach dawnych najemców bądź ich rodzin albo pozostają w posiadaniu gminy. Wysiedlenia są rzadkie, m.in. ze względu na sytuację prawną – jest ona jednak nadal sztywna, najemcy zaś korzystają ze „swoistej renty sytuacyjnej” (Muczyński 2011, s. 18).

Nowa Huta jako miejsce potencjalnej gentryfikacji

Jak dotąd w tekście przeanalizowano kontekst historyczno-społeczny powstania i funkcjonowania dzielnicy, a także wskazano specyfikę procesów gentryfikacji w kontekście miasta postsocjalistycznego. Teraz nakreślone zostaną te walory dzielnicy, które mogą sprawić, że stanie się ona przestrzenią podlegającą gentryfikacji. W tym miejscu nie przesądzono o charakterze procesu, a jedynie

wskazano na przesłanki, które pozwalają sądzić, że stara część dzielnicy może ulec sporym przemianom.

Przyglądając się katalogowi cech dzielnic, które podlegały i podlegają tego typu procesom, można wskazać na kilka zasadniczych (Ley 1996, s. 105–106). Decydującym elementem pozostaje na pewno lokalizacja: bliskość do centrum miasta oraz miejsc pracy to tylko wybrane jej aspekty. Prócz tego ważna jest rola takich czynników, jak bliskość miejsc wypoczynku, kultury oraz tych usług, które dostępne są w centrum miasta. Drugim elementem pozostaje status społeczno-ekonomiczny dzielnicy: „przestrzenie o niskich dochodach zostaną zasiedlone, jeśli dysponują określonymi zaletami, takimi jak: dostępność, wyraźnie wyodrębnione zasoby mieszkaniowe, określona atmosfera stylu życia bądź też bliskość do centrum miasta i jego zróżnicowanych usług” (ibidem, s. 104). Kolejnym przymiotem jest obecność udogodnień środowiskowych (*environmental amenity*), a takimi są niewątpliwie Łąki Nowohuckie (zob. Wójcik 2009). Poza tym, innymi atrybutami tych dzielnic pozostaje obecność w nich sztuki i środowisk artystycznych (w tym przypadku Łaźni Nowej) czy też architektura reprezentatywna dla konkretnego okresu historycznego. Ta, co pokazują przekształcenia lokali mieszkalnych w starej części dzielnicy, „zostaje starannie odrestaurowana, co stanowi część *habitusu* miejskiego stylu życia” (ibidem, s. 105).

Zasoby mieszkaniowe i potencjał gentryfikacji

Jak pisał David Ley w kontekście gentryfikacji „wszystko zaczyna się od *crossainta*, a kończy na rynku nieruchomości”, stąd opis potencjału gentryfikacyjnego dzielnicy ograniczony zostanie na potrzeby niniejszego tekstu do zaprezentowania lokalnego rynku nieruchomości: wskazania na jego charakter, skalę i specyfikę, a także potencjalnych nabywców. Jest to możliwe dzięki odwołaniom zarówno do materiałów zastanych, jak i opinii ekspertów i pracowników biur nieruchomości oraz ustaleń z badań rynku nieruchomości, które przeprowadzono w ramach projektu „I love NH”. Następnie, w tej części artykułu koncentruje się na przejawach marginalnej gentryfikacji, wskazując na praktyki aktorów dwojga rodzajów, to znaczy organicznych przedsiębiorców oraz samych marginalnych gentryfikatorów.

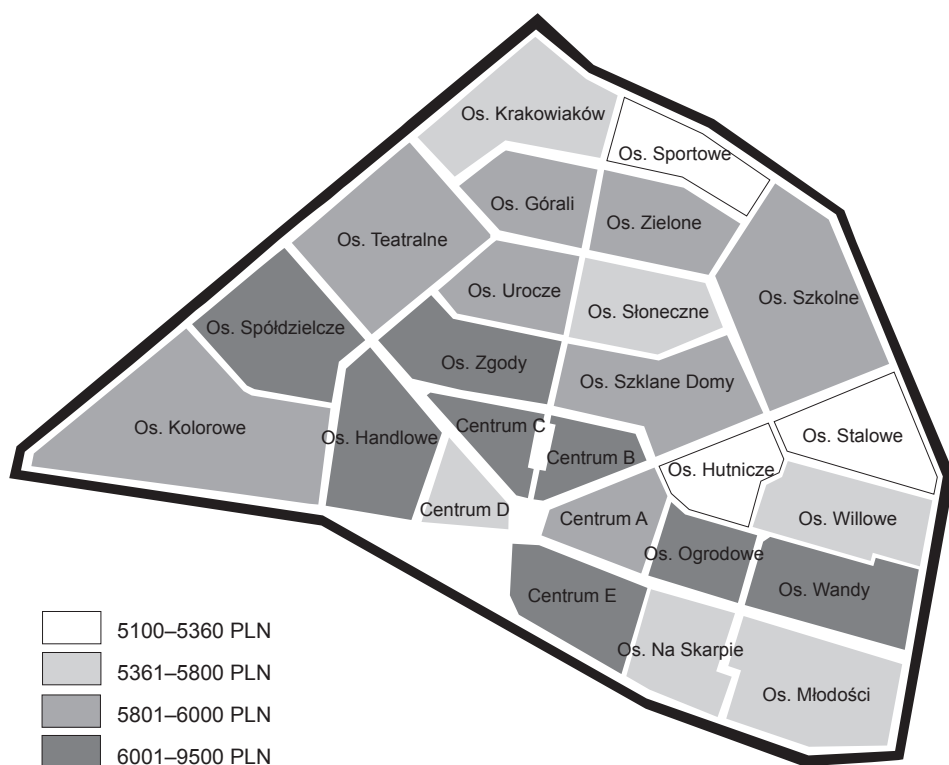
Rynek nowohucki jest „niełubiany”⁹. Analiza tendencji cenowych przeprowadzona w 2010 r. w biuletynie zatytułowanym *Krakowski Rynek Nieruchomości 2010* świadczy o stabilizacji cen, z lekkim trendem spadkowym. Ceny wykazywały już wtedy spadki, a rynek wtórny wyraźnie dostosowywał się do wymogów klientów poszukujących mieszkań z drugiej ręki, którzy kierują się głównie mniejszymi możliwościami finansowymi oraz ograniczoną zdolnością kredytową. W 2010 r. na rynku wtórnym popularność zyskiwały mieszkania najtań-

⁹ Termin ten zaczerpnięty został z typologii preferencji lokalizacyjnych zaproponowanej przez autorów raportu *Popyt mieszkaniowy w Krakowie. Preferencje nabywców mieszkań. Jesień 2009* (Bartuś, Głuszak, Krochmal 2009). Badania przeprowadzono w trakcie targów mieszkaniowych Krakowska Gielda Domów i Mieszkań, w dniach 10–11.10.2009 r. wśród 205 klientów rynku pierwotnego uczestniczących w tym wydarzeniu.

sze, a więc m.in. te oferowane w Nowej Hucie (zob. *Krakowski Rynek...*, 2011, s. 29). Według tego samego raportu w Nowej Hucie w 2010 r. (rozumianej jako Dzielnica XVIII) zmiany cen mieszkań na rynku wtórnym były największe.

Z kolei agencji nieruchomości specjalizującej się w pośrednictwie i handlu nieruchomościami na terenie Nowej Huty, znający najbardziej aktualną sytuację, z którymi wywiady prowadzono najpóźniej, a więc w 2012 r., w ostatniej fazie projektu, potwierdzają względną stabilność lokalnego rynku, przy trwałej tendencji spadkowej wywołanej kryzysem na rynku nieruchomości:

Te ceny są dość mocno unormowane, tak bym powiedział, czyli porównując na przykład dwie dzielnice – krakowski Kazimierz i Nową Hutę – na krakowskim Kazimierzu ceny sprzedażowe chodzą gdzieś tak po sześć i pół, siedem i pół, a na Hucie na przykład pomiędzy cztery i pół a pięć tysięcy za metr kwadratowy (...). **No, jest to bardzo ładna dzielnica, która rokuje bardzo, jeśli chodzi o przyszłość. W perspektywie trzech-czterech lat ona będzie bardzo popularna, modna. Takie są nasze prognozy, dlatego tutaj kolega otworzył biuro na Hucie, żeby czerpać z tego pewne korzyści** [wyróżnienie – J.G.] (A.N.1 – agent nieruchomości 1).



Ryc. 1. Ceny za metr kw. mieszkania w starej części Nowej Huty, stan na kwiecień 2011 r.
Źródło: opracowanie własne.

Stara część Nowej Huty jest najbardziej jednorodna pod względem oferowanych mieszkań, bo tutaj, co podkreślają i eksperci, i badani nowi mieszkańcy,

trudno o nowe inwestycje. By zweryfikować wiedzę pozyskaną od ekspertów, jeszcze w początkach projektu zdecydowano się na przeanalizowanie oferty nieruchomości zlokalizowanych we wszystkich osiedlach starej części dzielnicy oraz przeprowadzenie badań poszczególnych osiedli wchodzących w jej skład¹⁰. W kwietniu 2010 r., mniej więcej w połowie badań, cena za metr kwadratowy mieszkań na poszczególnych osiedlach wyglądała tak, jak zaprezentowano to na rycinie 1.

Nabywcy dostrzegają walory starszych osiedli, w tym przemyślany i skończony układ urbanistyczny. Oferują one sporo zieleni, niezłe możliwości parkowania, ale przede wszystkim odpowiednią infrastrukturę: komunikacyjną, oświatową i zdrowotną. Istotnym elementem, na który zwracają uwagę specjaliści (oraz sami badani) jest poziom skomunikowania z centrum miasta¹¹.

O popularności tutejszych zasobów mieszkaniowych decyduje także technologia budowy i wielkość lokali. Wśród starej zabudowy dominują budynki ceglane, szczególnie cenione przez nabywców, i w wielu przypadkach już często ocieplone: „Tutaj mamy do czynienia z szerokim spektrum mieszkań. Mamy mieszkania 50-metrowe w cegle, mamy również płytę i mamy również tak zwaną Ramę H, czyli taką technologię przejściową między płytą a cegłą. To jest o tyle dobre, ponieważ nasi klienci, wiadomo – wszystko zależy od zasobności portfela” (A.N.1). Architektura socjalistyczna, początkowo potępiona, jest obecnie oceniana „zdecydowanie łagodniej” (Basista 2001, s. 27) między innymi ze względu na „lepszą jakość rzemiosła i tradycyjnych materiałów budowlanych” (ibidem).

Zasadniczo z lokalnego rynku wtórnego korzystają ci, którzy chcą kupić możliwie duże mieszkanie za stosunkowo niską cenę. Profile nowych mieszkańców odpowiadają profilom gentryfikatorów-pionierów:

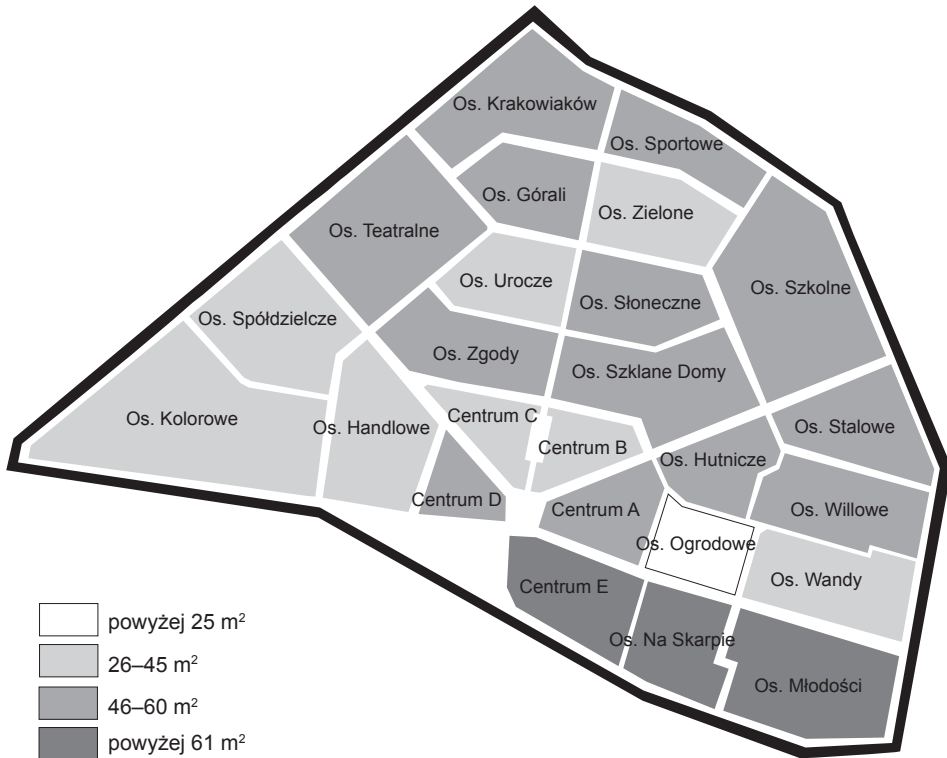
(...) Mogę powiedzieć to, co zaobserwowaliśmy: jeżeli to są młode osoby, to najczęściej są to osoby w granicach trzydziestki. Powiedzmy: od 27 do 35 lat. Wykonują albo wolne zawody, albo... No mieliśmy taką panią, która pracuje w jednym z portali internetowych na przykład, więc to jest pewien przykład osoby, która szuka na NH... Mamy teraz klienta, bez oczywiście wdawania się, kto to jest, osobę, która robi doktorat. Przyznam się, że nie pamiętam, na jakiej uczelni, ale robi doktorat, więc rozpoczyna studia doktoranckie. Mój współnik, który tutaj też kupił mieszkanie, też jest w jakimś sensie przykładem tego typu, nazwijmy to, tych klientów, którzy kupują, z tego młodego pokolenia (A.N.1).

Podsumowując, stara część Nowej Huty jest w opinii specjalistów rynku nieruchomości jako dzielnica atrakcyjna inwestycyjnie dla ludzi o skromniejszym

¹⁰ Badanie przeprowadzone w ramach projektu przez moich współpracowników – studentów Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie: Pawła Raka i Jakuba Skuza. Analizowanie zasobu mieszkań polegało na śledzeniu ogłoszeń w serwisie internetowym www.oferty.net w kwietniu 2010 r. oraz ich analizie pod względem oferowanych: cen ofertowych, cen za metr kw., powierzchni, roku budowy, liczby pokoi. W podanym okresie przebadano 675 ofert.

¹¹ Badania rynku nieruchomości w Krakowie wskazują na coraz większe znaczenie sąsiedztwa linii tramwajowych dla wzrostu wartości mieszkań, i w tym kontekście mieszkania w starej części Huty nabierają takiej dodatkowej wartości.

zasobie gotówki przeznaczonej na zakup mieszkania oraz o mniejszych zdolnościach kredytowych.



Ryc. 2. Przeciętna wielkość lokali oferowanych w sprzedaży w kwietniu 2011 r.

Źródło: opracowanie własne.

Rola organicznych przedsiębiorców i „kapitału potu” w kreowaniu marginalnej gentryfikacji

Istotna dla gentryfikacji pozostaje grupa „miejskich pionierów”, będąca bezpośrednim przedmiotem prowadzonych badań. Ich rolę podkreśla się w przypadku opisów wczesnych etapów gentryfikacji¹². Opisując nowych lokatorów tej części dzielnicy, dostrzegamy tych mieszkańców miasta, których ogólnie określić można jako ascetycznych konsumentów (Savage et al. 1992) czy, w pewnych przypadkach, artystów i innych przedstawicieli klasy kreatywnej (Florida 2010). Realizowane badania wskazują, że jej członków można określić raczej jako *yuppies* (*young urban parents*) niż klasycznych *yuppies* (*young urban professional*).

¹² Ważnym, choć trudno mierzalnym, czynnikiem dodatkowym przemawiającym za gentryfikacyjnym potencjałem dzielnicy może być jej „atmosfera” – niezdefiniowana w początkowej fazie badań, ale opisana w wywiadach pogłębionych z nowymi mieszkańcami. Była ona tym elementem, na który wskazała 1/3 badanych biorących udział w pierwszej fazie projektu.

W większości przypadków są to ludzie młodzi. Niskie koszty zakupu bądź wynajmu mieszkania, w połączeniu z relatywnie niskimi świadczeniami oraz szansą na adaptację mieszkań, to czynniki, które na pewno mogą wyjaśnić zainteresowanie tą częścią dzielnicy. Obecność przedstawicieli tej grupy może stanowić punkt wyjścia do postępującej spontanicznej gentryfikacji tego fragmentu Nowej Huty. Trend ów jest w fazie początkowej, zasadniczo za sprawą „złej sławy” przypisywanej dzielnicy (oraz występowania obszarów miasta kreowanych na ciekawsze i oferujących większe bezpieczeństwo inwestycji).

Skala przemian zachodzących w Dzielnicy XVIII, jak wspominałem wielokrotnie, nie jest duża, co ma decydujące znaczenie dla uznania owej gentryfikacji za marginalną. Jak pisze o tym D. Ley:

Początkowe inwestycje są często skromne, bowiem pionierzy zastępują kapitał swoim własnym kapitałem potu (*sweat equity*), a mali, organiczni inwestorzy dokonują ograniczonych inwestycji kosztem wysokiego ryzyka. (...) Tylko wtedy, gdy małe, innowacyjne działania dowiodą sukcesu rynkowego, większe interesy nieruchomości normalnie wkraczają do dzielnicy (Ley 1996, s. 47–48).

W kontekście gentryfikacji głównym sposobem zmiany otoczenia pozostaje zainwestowanie materialnych zasobów w zdegradowane nieruchomości, które pionierzy nabywają. W przypadku pierwszych faz gentryfikacji, określanych jako pionierskie, możemy mówić o wykorzystaniu różnych kapitałów i o różnych strategiach zmiany. Możliwe jest zainwestowanie środków, które mieszkańcy mają z racji wykonywanego zawodu, możliwa jest też spekulacja, a więc inwestowanie w lokal z nadzieją zwrotu środków i z pomysłem na sprzedaż, albo korzystanie z ograniczonego kapitału własnego w celu zmiany wyglądu nieruchomości.

Neil Smith wskazuje na obecność trzech rodzajów inwestorów operujących w gentryfikowanych dzielnicach: (a) inwestorów profesjonalnych, którzy kupują nieruchomości i przekształcają je po to, by odsprzedać dla zysku, (b) inwestorów-lokatorów (*occupier-developers*), którzy kupują i rewitalizują nieruchomości, a potem zamieszkują w nich po zakończeniu prac, oraz (c) inwestorów odnajmujących lokale już po ich odtworzeniu. Gentryfikacja mainstreamowa, która bazuje na całym otoczeniu rynku nieruchomości, a więc profesjonalistach: agencjach nieruchomości, architektach oraz firmach budowlanych specjalizujących się w tego typu działaniach, nie jest jeszcze w przypadku starej części Nowej Huty w pełni rozwinięta. Istotnym aspektem tych ograniczeń są założenia konserwatorskie, które hamują procesy „dogęszczania” sprowadzające się do wzniesienia nowych inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie starych budynków.

Można zauważyć jednak zmiany w tym zakresie: powstały wyspecjalizowane biura nieruchomości skoncentrowane na Nowej Hucie, sprofilowane na klientów zainteresowanych nabyciem lokali właśnie w tej części miasta (pochodzących z terenu całej Nowej Huty, jak i spoza niej) oraz inwestycje deweloperskie: myślę tu o nowych osiedlach zlokalizowanych nad Zalewem Nowohuckim, jak np. osiedle o nieco pretensjonalnej nazwie „Bulevar Verde”, reklamowane trafiającym do potencjalnych gentryfikatorów sloganem „odkryj jeszcze raz starą część

Nowej Huty (...). Oderwij się od wielkomiejskiego zgiełku i pośpiechu, nie rezygnując jednocześnie z bliskości centrum (...)"

O ile jednak nowe osiedla, jak przyjmuję za Smithem, nie stanowią bezpośredniego przejawu gentryfikacji, choć z pewnością jej towarzyszą, o tyle już renowacje istniejących budynków przez inwestorów mogą stanowić wyraźny jej przejaw. Ley pisze, odnosząc się do kluczowego czynnika gentryfikacji, czyli skłonności do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego, że w początkowych stadiach procesu, gdy profesjonalni deweloperzy są jeszcze nazbyt sceptyczni, by inwestować w rynek, pojawiają się na nim nowi gracze.

Powstaje wtedy nisza dla niewielkich i innowacyjnych przedsiębiorców działających często na bazie określonych zasobów: wiedzy czy intuicji wynikających z wcześniejszego zaangażowania w społeczność i dzielnicę. Określa się ich mianem „organicznych przedsiębiorców” (Ley 1996, s. 45). By uzupełnić dane dotyczące lokalnego rynku nieruchomości i skali przemian, skoncentrowano się na poszukiwaniach tej grupy inwestorów-przedsiębiorców lokujących swój kapitał w przedsięwzięcia na terenie dzielnicy.



Ryc. 3. Budynek na Osiedlu Hutniczym. Przykład inwestycji organicznego przedsiębiorcy na rynku mieszkaniowym

Źródło: archiwum prywatne.

Jak dotąd dzięki interwencji organicznego przedsiębiorcy powstała tylko jedna inwestycja: budynek usługowo-przemysłowy dawnej drukarni prasowej na

Osiedlu Hutniczym przekształcony w 2005 r. w obiekt mieszkalny. Jego adaptacji dokonała firma zajmująca się m.in. inwestycjami na rynku nieruchomości. W wywiadzie, który przeprowadziłem z inwestorem, wątek ryzyka pojawiał się wielokrotnie i to jako kluczowy element dla strategii firmy: „po pierwsze inwestujemy w nieruchomości i jak to nazywamy, kupujemy nieruchomości «z problemami» (...) to nasza strategia, spróbujemy kupić i rozwiązać te problemy, więc albo są to problemy prawne (...). Te problemy są funkcją ryzyka oczywiście” (O.I.1). Inwestowanie w nieruchomość w starej części Nowej Huty nie było jednak czynnikiem ryzyka, a raczej zostało, jak ujął to przedstawiciel inwestora, wkalkulowane w koszty. Sednem działań inwestora było poszukiwanie niszy rynkowej. Wypróbowana formuła „lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja”, stosowana przez dużych inwestorów w celu ograniczenia ryzyka, nie sprawdza się w przypadku tego typu organicznych działań: inwestor podkreślał, że plusem tego rodzaju inwestowania jest w zasadzie brak konkurencji. Poza tym, jak deklarował, to element pewnej filozofii życia polegającej na oferowaniu mniejszych, ale lepszej jakości nieruchomości: „robić zawodowo coś, co jest świadomym wyborem dziadostwa to jest jakby nie w mojej strategii” (O.I. 1). Sprzedaż gotowych lokali zajęła, ku zaskoczeniu samego inwestora, trzy miesiące. Klientami były głównie osoby, które pochodziły z Nowej Huty i chciały do niej wrócić, ale inwestując „na innych warunkach”, to znaczy w inną, nową nieruchomość, wyposażoną w nowe media, winde:

Tak naprawdę myśmy robili dość dobrą analizę rynkową [dotyczącą tego – J.G.] ile kosztują mieszkania, gdzie. To wiedzieliśmy dokładnie. I po drugie, wiedzieliśmy, że nie ma takich mieszkań (...). Nie robiliśmy żadnych (...) społecznych badań rynku, jaka grupa społeczna by się tam chciała osiedlać. Nie. Powiedzieliśmy sobie: to muszą być przeciętne mieszkania, przeciętnej wielkości, nie, trochę małych, trochę dużych, ale nic wielkiego, bo to nie jest miejsce docelowe dla bogatych ludzi, prawda. To jest miejsce dla... zaczynających życie, albo dla związanych sentymentem (...) Ktoś, kto jest bardzo bogaty, kupi sobie mieszkanie gdzie indziej...

Organiczny inwestor zwraca uwagę na wspólnoty mieszkaniowe jako podmioty, które istotnie ograniczają możliwości rozwoju inwestycji mieszkaniowych czy też rozrywkowych. Jak zauważa, inwestowanie w budynki będące w gestii wspólnot mieszkaniowych jest dla niego zbyt trudne i niepewne. Wskazuje to na istotny czynnik wyhamowujący procesy gentryfikacji wykraczające poza te o charakterze marginalnym. Trudno przypuszczać, że znajdują się przedsiębiorcy gotowi inwestować kapitał w rynek mieszkaniowy, ryzykując tego typu trudności, a zgodnie z założeniami ochrony konserwatorskiej nie mogą prowadzić dogęszczania zabudowy w obrębie starej części Nowej Huty.

Wspólnoty i ich lokatorzy skutecznie blokują również rozwój miejsc rozrywki usytuowanych najczęściej w lokalach użytkowych umieszczonych na partarach budynków publicznych. Casus słynnego „Klubu 1949”¹³ przewijającego się w narracjach wielu gentryfikatorów, którzy nie zdążyli go nawet odwiedzić, po-

¹³ „Klub 1949” został zamknięty w czerwcu 2010 r. Zaledwie po czterech latach działalności musiał ustąpić pod naporem mieszkańców z budynku na Osiedlu Uroczym 12. Była to galeria

kazuje kolejne istotne ograniczenie dla gentryfikacji w tych formach, do których przywykliśmy, a więc bazującej na zapleczu nocnej gospodarki: pubach, klubach czy dyskotekach. Jak zauważa właściciel klubu „Kombinator”, który ulokowany jest w innym niż mieszkalny budynek:

Od początku bardziej myślałem o tym miejscu, jako o takim projekcie socjologiczno-społecznym, bo ja uważam, że sukcesem tego miejsca będzie to, jak będą się otwierać kolejne takie knajpy w Hucie, bo „Kombinator” nie zmieni oblicza całej Huty, ale może się przyczynić do tego, że będzie inaczej postrzegana przez ludzi i może ktoś powie, no skoro im się udało, to może ja też stworzę takie miejsce (O.P.2)

Poszukiwanie przejawów gentryfikacji jest więc trudne... Nie znajdziemy tutaj stereotypowych jej cech, przynajmniej w formie, do której przywykliśmy, myśląc o „zgentryfikowanych dzielnicach miast”. Sposób prywatyzacji i rozdrobniona struktura własnościowa powodują, że aby odnaleźć ślady gentryfikacji, musimy skierować się ku przestrzeniom prywatnym.

W przypadku analizowanej przeze mnie grupy i dzielnicy mamy do czynienia jednak głównie z osobami prywatnymi korzystającymi z własnych środków i kredytów hipotecznych w celu dokonania przekształceń. Inwestorzy-lokatorzy są, jak twierdzi Smith, „bardziej aktywni w rewaloryzacji niż jakikolwiek inny sektor budownictwa mieszkaniowego (...) rozdrobniona struktura własności uczyniła z inwestora-lokatora, który jest na ogół nieskutecznym przedsiębiorcą w branży budowlanej, wiarygodny nośnik przekształceń zdewaloryzowanych dzielnic” (Smith 1996, s. 66).

To właśnie oni, pionierzy gentryfikacji, inwestują w remonty i odnowienie lokali, poprzez co zyskują one na wartości. Wizyty przyjaciół z innych dzielnic Krakowa w ich mieszkaniach sprawiają, że odwiedzający inaczej postrzegają całą dzielnicę. W przypadku procesów marginalnej gentryfikacji kluczowe okazują się właśnie te indywidualne, marginalne interwencje, które – zanim jeszcze użyto pojęcia „gentryfikacja” – przedstawiano w literaturze np. jako *brownstoning*, jak w przypadku Brooklin Highs w Nowym Jorku. Docieramy tu także do ważnego wątku estetyki gentryfikacji. Ta okazuje się kluczowa i, co warto podkreślić, nie dotyczy wyłącznie przestrzeni publicznych i półpublicznych: fasad budynków, jak w przypadku klasycznego studium Jagera z Sydney, czy analiz Charlesa Suchara (1997). W przypadku Nowej Huty musimy sięgnąć głębiej, do wnętrza domów, by móc uchwycić początki procesu. Jak dowodzą badania porównawcze prowadzone w Nowym Jorku, Londynie i Paryżu przez Juliet Carpenter i Lorette Lees „to faktycznie wnętrza wyznaczały status gentryfikatora we wszystkich trzech miastach” (Carpenter, Lees 1995, s. 299).

Podsumowanie

Podsumowując, gentryfikacja rozumiana jako proces inwestowania w nieruchomości i ich zmiany przybiera w przypadku starej części Nowej Huty charakter

połączona z kawiarnią i punktem sprzedaży nowohuckich pamiątek (NH STYLE), której „reaktywacją” jest kawiarnia „C2 Południe”.

marginalny, opierając się na własnych zasobach: nowi mieszkańcy kupują mieszkania i remontują je, korzystając z własnych środków, w tym kredytów mieszkaniowych, nie myśląc o spekulacji i odsprzedaży. Choć, jak dowodzą badania, „kapitał potu” wykorzystują także gentryfikatorzy głównego nurtu, to jednak w przypadku Huty nie mamy do czynienia z wykształconą grupą profesjonalnych agentów (z wyjątkiem agentów nieruchomości), takich jak architekci, budowniczowie i dekoratorzy specjalizujący się w procesach odnowy. Nowi mieszkańcy odpowiadają więc modelowi właściciela-inwestora. Zdarzają się jednak przypadki zakupu już odnowionych mieszkań (w duchu zapośredniczonej gentryfikacji), w których pośredniczą agencje nieruchomości wyspecjalizowane w sprzedaży lub wynajmie nowohuckich lokali.

Bibliografia

- Bartuś K., Głuszak M., Krochmal P., 2009, *Preferencje nabywców mieszkań. Jesień 2009*, Kraków: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości.
- Borkowski K. (red.), 2011, *Ruch turystyczny w Krakowie w 2011 roku. Raport końcowy*, Kraków: Małopolska Organizacja Turystyczna.
- Bourdieu P., 2005, *The Social Structures of the Economy*, Cambridge: Polity.
- Bourdieu P., 2007, *Szkic teorii praktyki poprzedzony trzema studiami na temat etnologii Kabyłów*, przekł. W. Kroker, Kęty: Wydawnictwo Marek Derewiecki.
- Carpenter J., Lees L., 1995, „Gentrification in New York, London and Paris: An international comparison”, *International Journal of Urban and Regional Research*, t. 19, nr 2, s. 286–303.
- Chwalba A., 2004, *Kraków w latach 1945–1989*. Kraków: Wydawnictwo Literackie.
- Cooper C., Morpeth N., 1998, „The impact of tourism on residential experience in Central-Eastern Europe: The development of a new legitimization crisis in the Czech Republic”, *Urban Studies*, t. 35, nr 12, s. 2253–2275.
- Czepczyński M., 2006, *Przestrzenie miast post-socjalistycznych. Studia społecznych przemian przestrzeni zurbanizowanej*. Gdańsk, Poznań: Wydawnictwo Bogucki.
- Florida R., 2010, *Narodziny klasy kreatywnej*, Warszawa: Narodowe Centrum Kultury.
- Gądecki J., 2012, *I love NH. Gentryfikacja starej części Nowej Huty?*, Warszawa: IFiS PAN.
- Jadach-Sepiolo A., 2009, „Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji”, w: A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
- Karwińska A. (red.), 2010, *Charakterystyka mentalności przedsiębiorców w wybranych dzielnicach Krakowa*, Kraków: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego.
- Kovács Z., Wiessner R., 1999, *Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Budapest. Zur Entwicklung der innerstädtischen Wohnquartiere im Transformationsprozess. Beiträge zur Regionalen Geographie*, Leipzig: Institut für Länderkunde.
- Krakowski Rynek Nieruchomości 2010*, 2011, Kraków: Urząd Miasta Krakowa, Wydział Strategii i Rozwoju Miasta.
- Leach N., 1999, „Introduction”, w: idem, *Architecture and revolution*, London: Routledge.
- Lees L., 1996, „In the pursuit of difference: representations of gentrification”, *Environment and Planning*, t. 28, s. 453–470.

- Lees L., 1996, „In the pursuit of difference: Representations of gentrification”, *Environment and Planning*, t. 28, nr 3, s. 453–470.
- Ley D., 1996, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford: Oxford University Press.
- Lis P., Zwierzchlewski S., 2007, „Wybrane aspekty prywatyzacji majątku państwowego w Polsce”, *Optimum. Studia Ekonomiczne*, nr 2, s. 130–146.
- Lisowski A., 1998, „Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast”, w: S. Liszewski (red.), *XI Konwersatorium wiedzy o mieście*. Katedra Geografii Miast i Turystyki Uniwersytetu Łódzkiego, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Lokalny Program Rewitalizacji „starej” Nowej Huty*, 2008, Kraków: Urząd Miasta Krakowa.
- Majer A., 2010, *Socjologia i przestrzeń miejska*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Malikowski M., 2010, *Powstawanie dużego miasta. Drogi i bezdroża socjalistycznej urbanizacji na przykładzie Rzeszowa*, Rzeszów: Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego.
- Mathews V., 2008, „Artcetera: narrativising gentrification in Yorkville, Toronto”, *Urban Studies*, t. 45, nr 13, s. 2849–2876.
- Mathews V., 2008, „Artcetera: Narrativising gentrification in Yorkville, Toronto”, *Urban Studies*, t. 45, nr 13, s. 2849–2876.
- Muczyński A., 2011, „Gospodarowanie gminnymi zasobami lokalowymi z perspektywy polityki mieszkaniowej”, *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, t. 19, nr 2, s. 7–26.
- Savage M., Barlow J., Dickens P., Fielding A., 1992, *Property, Bureaucracy and Culture: Middle Class Formation in Contemporary Britain*. London: Routledge.
- Siemińska R., 1969, *Nowe życie w nowym mieście*, Warszawa: Wiedza Powszechna.
- Smith N., 1996, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London: Routledge.
- Soja E., 1996, *Thirdspace: Journeys to Los Angeles and Other Real-And-Imagined Places*. Oxford: Blackwell.
- Stanek Ł., 2007, „Nowohuckie symulacje: polityka tożsamości i konsumpcja przestrzeni w Nowej Hucie”, w: M. Kaltwasser, E. Majewska, K. Szreder (red.), *Futuryzm miast przemysłowych 100 lat Wolfsburga i Nowej Huty*, Kraków: Korporacja ha!art.
- Stenning A., 2005, „The transformation of life, work and community in post-socialism Europe: A westerner studies Nowa Huta”, *Geographica Polonica*, t. 78, nr 1, s. 9–22.
- Stenning A., 2008, „Dlaczego Nowa Huta?”, w: A. Kurkiewicz (red.), *Zrozumieć Nową Hutę*, Kraków: WUJ.
- Suchar Ch. S., 1997, „Grounding visual sociology research in shooting scripts”, *Qualitative Sociology*, t. 20, nr 1, s. 33–55.
- Sulimski J., 1975, „Dwadzieścia pięć lat społeczności Nowej Huty”, *Studia Socjologiczne*, nr 2.
- Sulimski J., 1976, *Kraków w procesie przemian*, Kraków: Wydawnictwo Literackie.
- Sýkora L., 2000, „Post-communist city”, w: E. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany: XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe, s. 41–45.
- Sýkora L., 2005, „Gentrification in post-communist cities”, w: R. Atkinson, G. Bridge (red.), *Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism*, Nowy Jork: Routledge.

-
- Sztompka P., 1999, *Imponderabilia wielkiej zmiany*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Vagué V., 2011, „The influence of space perception on the planning issues. Nowa Huta: The balance of power in the image change”, *Tematy z Szewskiej*, t. 1, nr 5, s. 105–110.
- Warde A., 1991, „Gentrification as consumption: Issues of class and gender”, *Environment and Planning D*, t. 9, nr 2, s. 223–232.
- Węclawowicz G., 2003, *Geografia społeczna miast. Uwarunkowania społeczno-przestrzenne*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Wójcik S., 2009, *Łąki Nowohuckie*, Kraków: Ośrodek Kultury im. C.K. Norwida.