

Karolina Anielska

Uniwersytet Jagielloński, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej,
Zakład Rozwoju Regionalnego, ul. Gronostajowa 7, 30-387 Kraków;
karolina.anielska@doctoral.uj.edu.pl; ORCID: 0000-0003-4697-7135

GENTRYFIKACJA, JAK JĄ ROZPOZNAĆ I ZMIERZYĆ PRZY UŻYCIU DOSTĘPNYCH DANYCH IŁOŚCIOWYCH

Streszczenie: Głównym celem artykułu jest usystematyzowanie zagadnień dotyczących rozpoznawania i mierzenia procesu gentryfikacji metodami ilościowymi. W ramach artykułu omówiono definicję gentryfikacji, jej fazy i typy, czynniki mające wpływ na powstanie i rozwój procesu oraz wskaźniki pozwalające zdiagnozować to zjawisko, a także dokonano skróconego przeglądu dotychczasowych badań wykorzystujących te wskaźniki. Choć istnieje polska literatura na temat procesu gentryfikacji, odczuwalny jest brak zestawienia wskaźników gentryfikacji i warunków umożliwiających ich wykorzystanie. Dzięki wyznaczeniu wskaźników odpowiednich do analizy gentryfikacji w polskich miastach oraz ich przetestowaniu w studium przypadku procesu gentryfikacji w Krakowie artykuł ten może być pomocny przy tworzeniu metodyki badań empirycznych.

Słowa kluczowe: gentryfikacja, zmiany społeczno-ekonomiczne, zmiany w sąsiedztwie, wskaźniki gentryfikacji.

GENTRIFICATION: HOW TO RECOGNIZE AND MEASURE IT USING AVAILABLE QUANTITATIVE DATA

Abstract: The main purpose of this article is to systematize issues related to recognizing and measuring the gentrification process using quantitative methods. The article discusses the definition of gentrification, its phases and types, factors influencing the creation and development of the process, as well as gentrification indicators, and it briefly reviews existing research of their use. Although there are Polish publications on the process of gentrification, there is a perceptible lack of comparison of gentrification indicators and the conditions in which they are used. Thanks to the selection of indicators that are appropriate for gentrification analysis in Polish cities and their testing in a case study of the gentrification process in Kraków, Poland, this article may help to create a methodology for empirical research.

Keywords: gentrification, socio-economic change, neighbourhood change, gentrification indicators

Chociaż jest wiele prac polskich autorów o gentryfikacji – np. jeden z pierwszych artykułów poświęconych temu procesowi, autorstwa Andrzeja Lisowskiego (1999), czy jedno z ostatnich kompleksowych opracowań, monografia Łukasza Drozdy (2017) – stwierdzenie autora najszerzego kompendium wiedzy o gentryfikacji w języku polskim (Grzeszczak 2010), że gentryfikacja wciąż jest tematem nowym, pozostaje w pewnym stopniu aktualne pomimo upływu lat. Biorąc pod uwagę, że gentryfikacja stanowi jeden z głównych procesów we współczesnych

miastach i jednocześnie jedno z wyzwań, które przed nimi stoją, konieczne wydają się dalsze badania i opracowania tego procesu w polskim piśmiennictwie oraz rozpowszechnianie dorobku zagranicznych badaczy. Głównym celem artykułu jest usystematyzowanie zagadnień dotyczących rozpoznawania i mierzenia procesu gentryfikacji z użyciem metod ilościowych na podstawie angielskojęzycznej literatury oraz podjęcie próby analizy procesu gentryfikacji przy użyciu dostępnych danych w jednym z polskich miast.

W artykule najpierw omówiono pojęcie gentryfikacji, jej fazy i typy, a następnie czynniki mające wpływ na powstanie i rozwój procesu oraz wskaźniki sygnalizujące gentryfikację wraz ze skróconym przeglądem dotychczasowych badań z ich wykorzystaniem. Dzięki odniesieniu dotychczasowego dorobku literatury anglojęzycznej do polskich warunków i polskiej literatury możliwe było zaproponowanie metodyki, która mogłaby służyć rozpoznawaniu i mierzeniu procesu gentryfikacji w polskich miastach. Następnie została ona przetestowana w studium przypadku procesu gentryfikacji w Krakowie przy użyciu dostępnych danych.

Stosunek do gentryfikacji zmieniał się na przełomie lat wraz z rozwojem badań. Istnieje wiele opracowań pokazujących negatywny charakter procesu oraz mniej publikacji podkreślających jego pozytywny charakter lub starających się w sposób obiektywny zmierzyć i opisać gentryfikację. Wielu autorów zwraca uwagę na dualność podejścia do tego procesu (Gądecki 2012; Jadach-Sepioło 2007). Najważniejsze wydaje się zrozumienie procesu gentryfikacji oraz wypracowanie metodyki rozpoznawania obszarów, na których wystąpił lub może wystąpić. Dzięki temu łatwiejsze będzie podejmowanie działań mających na celu ograniczenie zjawiska wypierania ludności. Należy podkreślić, że gentryfikacja, choć jest globalnym zagadnieniem, przyjmując różną postać w zależności od miejsca i jego uwarunkowań (Atkinson 2002; Gądecki 2012).

Pojęcie gentryfikacji

Gentryfikacja od dawna dotyczy największych metropolii świata, a od pewnego czasu również innych ośrodków miejskich i aktualnie jest już zjawiskiem powszechnym prawie na całym świecie (Grzeszczak 2010). Początek procesu gentryfikacji przypada zazwyczaj, w zależności od miasta, na lata pięćdziesiąte, sześćdziesiąte lub siedemdziesiąte XX w. (Hackworth 2002). Termin „gentryfikacja” został użyty po raz pierwszy już w latach sześćdziesiątych XX w. do opisu zmian w strukturze społecznej i na rynku mieszkaniowym Londynu (Glass 1964). Został on wtedy zidentyfikowany jako kompleksowy proces związany ze zmianami w zasobie mieszkaniowym, strukturze własności tego zasobu, cenach oraz z zamianą klasy pracującej na klasę średnią (Hamnett 2003). Istnieje wiele definicji gentryfikacji i nie ma jednej, która byłaby w stanie w pełni oddać złożoność zjawiska. Ogólną definicję, która pasuje nie tylko do gentryfikacji, lecz także do supergentryfikacji i zostanie omówiona na następnych stronach, przedstawia Michael Pacione: „Gentryfikacja to społeczno-przestrzenne zjawisko, które wiąże zmiany w wartości obszarów w wewnętrznej strefie miasta, podniesienie

standardu w zasobie mieszkaniowym i usługach oraz w profilu mieszkańców i użytkowników” (Pacione 2009, s. 211–212).

Wśród polskich definicji na uwagę zasługuje ta zaproponowana przez Annę Karwińską (2008), która dokonała podziału na gentryfikację ekonomiczną, społeczną oraz symboliczną, które mogą zachodzić razem lub oddzielnie. Niektórzy autorzy uznają, że gentryfikacja to forma rewitalizacji wyróżniająca się potencjalnym wypieraniem ludności jako skutkiem (Zuk i in. 2017). Przez wielu naukowców proces gentryfikacji jest utożsamiany z oddolnymi działaniami, a działania odgórne, prowokowane i wykonywane przez inwestorów instytucjonalnych, zaliczane są do odbudowy. Inni uważają, że działania odgórne można zaliczyć do gentryfikacji, o ile wpływają na zmianę nie tylko przestrzenną, lecz również społeczno-ekonomiczną obszaru (Bounds i Morris 2006). Polscy autorzy rozróżniają proces rewitalizacji od procesu gentryfikacji, przede wszystkim podkreślając rynkowy charakter tego drugiego (Domański i Gwosdz 2010; Jadach-Sepioło 2007).

Gentryfikacja w przeszłości była przede wszystkim związana z przemianami społeczeństwa industrialnego w postindustrialne, dlatego najbardziej była zauważalna w miastach, które miały wielkie znaczenie w czasach industrialnych, a jednocześnie przejęły ważne funkcje w czasach postindustrialnych. Szybkość i wielkość zmian w strukturze społeczno-ekonomicznej w wielu przypadkach zaowocowała gentryfikacją. Najbardziej nasilony proces gentryfikacji można było obserwować w metropoliach takich jak: Londyn, Paryż, Nowy Jork, Chicago, San Francisco czy Sydney.

Innym czynnikiem wpływającym na proces gentryfikacji były zmiany związane z preferencjami dotyczącymi miejsca zamieszkania i pracy. Klasa średnia w największych miastach w wielu wypadkach preferowała łatwiejszy i szybszy dostęp do miejsca pracy przez wybór miejsca zamieszkania w strefie miejskiej, a nie podmiejskiej jak poprzednie pokolenie. Wpływ na wybór takiego schematu miały również zmiany w strukturze gospodarstw domowych, wśród których zwiększała się liczba tych opartych na przychodach dwojga pracujących profesjonalistów (Hamnett 2003). Jak zauważa Jolanta Jakóbczyk-Gryszkiewicz (2015), poza klasą średnią aktualnie w procesach gentryfikacji biorą udział też inne grupy społeczne, m.in. studenci oraz klasa wyższa.

Na rozwój gentryfikacji miała także wpływ różnica między wartością zabudowy a wartością ziemi, która prowadziła do powstania luki między rzeczywistą a potencjalną wartością nieruchomości. W wielu miastach ziemia w centrum była warta wielokrotnie więcej niż zabudowa na niej położona z racji jej stanu. Powstała luka rentowa między wartością aktualną a potencjalną została wykorzystana przez inwestorów zarówno instytucjonalnych, jak i prywatnych, którzy albo odnawiali nieruchomości, albo zastępowali je nowymi, prowadząc do przemian w strukturze przestrzennej (Smith 1987).

Zmiany związane z przemianami społeczno-ekonomicznymi oraz z preferencjami lokalizacyjnymi to czynniki popytowe wpływające na proces gentryfikacji, natomiast luka między rzeczywistą a potencjalną wartością nieruchomości to czynnik podaży. Przebieg procesu różnił się wśród poszczególnych metropolii, a powyższe czynniki prawdopodobnie występowały w każdej z nich,

choć z różnym nasileniem w różnym czasie. Możliwe, że bez obecności któregoś z nich gentryfikacja przebiegałaby w inny lub mniej intensywny sposób. Niektórzy autorzy przychylają się do uznania komplementarności popytowych i podażowych czynników wpływających na gentryfikację (Hamnett 1991; Timberlake i Johns-Wolfe 2017).

Gdy pojęcie gentryfikacji pojawiło się w literaturze, niektórzy uważali, że to tylko chwilowe zjawisko (Berry 1980; Ley 1993), które nie wygra z suburbanizacją i dezurbanizacją miast. Inni skłaniali się raczej ku uznaniu, że zjawisko to będzie postępowało, dopóki będzie trwała transformacja w strukturze zatrudnienia. Aktualnie proces gentryfikacji postępuje nie tylko w dotychczasowych metropoliach, lecz również w innych, nowych, mniejszych jednostkach miejskich. Nabiera on znaczenia szczególnie w miastach, które wcześniej im nie podlegały lub podlegały w niewielkim stopniu, w tym m.in. w Polsce oraz innych państwach Europy Środkowej (Bernt i in. 2015; Kovács 1998, 2012; Sýkora 2005).

W literaturze angielskojęzycznej najczęściej są opisywane gentryfikujące się sąsiedztwa (Atkinson i in. 2011; Freeman 2009; Jackson i Butler 2015). Choć pojęcie to nie jest mocno zakorzenione w polskim piśmiennictwie, na potrzeby analizy procesu gentryfikacji oraz sposobu jego rozpoznawania i mierzenia konieczne jest jego uwzględnienie. Za sąsiedztwo możemy uznać obszar miasta stosunkowo jednorodny pod względem fizjonomicznym, funkcjonalnym oraz społeczno-ekonomicznym. Upraszczając, sąsiedztwo stanowi część miasta oraz zajmuje mniejszą przestrzeń niż dzielnica. W celu przeprowadzenia analizy procesu gentryfikacji sąsiedztwa mogłyby zostać uznane za tożsame z jednostkami urbanistycznymi lub osiedlami wydzielonymi w niektórych polskich miastach.

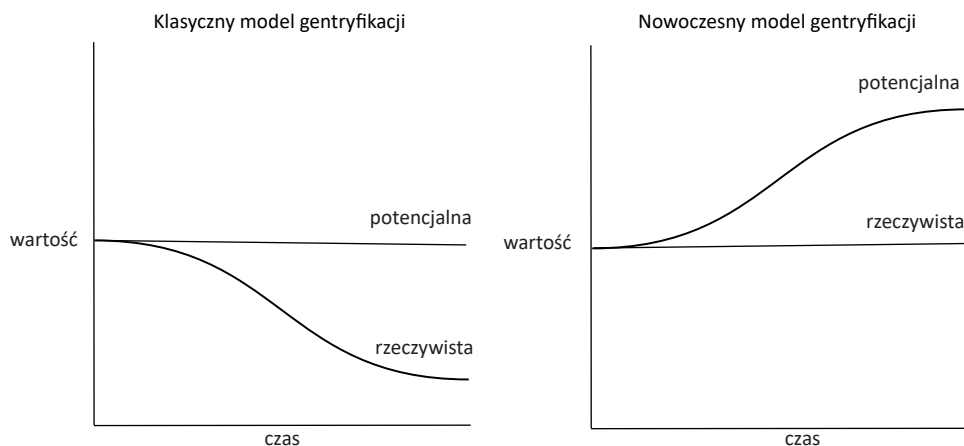
Z procesem gentryfikacji często związane jest zjawisko wypierania ludności (Grzeszczak 2010), które występuje, kiedy gospodarstwo domowe jest zmuszone wyprowadzić się z powodu warunków wpływających na nieruchomość lub jej otoczenie (Atkinson 2000). Teoretycznie nieruchomości powinny stawać się dostępne dla nowych bogatszych mieszkańców dopiero po naturalnym opuszczeniu przez dawnych biedniejszych (Meligrana i Skaburskis 2005). Niestety, w wielu przypadkach dotychczasowa ludność jest zmuszana do opuszczenia swoich domów zazwyczaj z uwagi na wzrost kosztów utrzymania – przede wszystkim czynszów. Choć zjawisko wypierania ludności zazwyczaj przedstawiane jest jako część procesu gentryfikacji lub wręcz z nim utożsamiane, należy podkreślić, że brak jest badań potwierdzających tezę, że zjawisko wypierania ludności jest skutkiem tylko i wyłącznie gentryfikacji (Freeman 2005).

Fazy i typy gentryfikacji

Poszczególne fale gentryfikacji zostały wyróżnione przez Elvina K. Wyly'ego i Daniela J. Hammela (2006) w kontekście Stanów Zjednoczonych, jednak mogą one mieć przełożenie w różnym stopniu na miasta w innych państwach rozwiniętych. Pierwsza fala z lat 60. i 70. XX w. dotyczyła przede wszystkim zmian wywoływanych przez inwestorów prywatnych w centralnych obszarach miasta. Druga fala łączyła cechy pierwszej z cechami nowoinwestycyjnej gentryfikacji

uwzględniającej inwestorów instytucjonalnych obok prywatnych. Trzecią falę charakteryzuje ekspansja poza obszary podległe procesowi w poprzednich fazach, większa rola silniejszych deweloperów oraz działanie władz w obszarze odbudowy (Bounds i Morris 2006). Podobny podział na fazy gentryfikacji przedstawia pierwszą pionierską fazę, w której wprowadzają się zazwyczaj artyści, drugą, w której ich rolę przejmuje klasa średnia oraz trzecią, którą prowadzą firmy deweloperskie i inwestycyjne.

Pojęcie nowoinwestycyjnej gentryfikacji (*new-build gentrification*) (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2015) zakłada, że gentryfikacja dotyczy nie tylko modernizowanych i rewitalizowanych nieruchomości, ale i nowych inwestycji. Proces gentryfikacji, początkowo opierający się na pojedynczych nieruchomościach, z biegiem czasu został zdominowany przez zorganizowane formy inwestycji. Współcześnie gentryfikacja w pewnym stopniu różni się od tej sprzed kilkudziesięciu czy kilkunastu lat. W niektórych publikacjach zwraca się uwagę, że opiera się ona bardziej na procesie tworzenia nowych nieruchomości przez inwestorów instytucjonalnych niż odnawianiu już istniejących przez inwestorów prywatnych (Hackworth 2002; Smith i Defilippis 1999). Obecnie proces ten zawiera oba elementy – na obszarach zgentryfikowanych we wcześniejszych latach zazwyczaj mamy do czynienia z inwestycjami firm deweloperskich, natomiast na obszarach, na których gentryfikacja nie była znacząca, najczęściej proces wciąż rozpoczyna się od pojedynczych prywatnych inwestorów. Przewaga tych pierwszych nad drugimi wiąże się z faktem, że we wstępnie zgentryfikowanych obszarach, w których zarówno ceny, jak i poziom czynszów wzrósł, próg kapitału potrzebnego na kupno nieruchomości stał się osiągalny głównie dla inwestorów zorganizowanych (Hackworth 2002). Zjawisko nowoinwestycyjnej gentryfikacji łączy się lub wręcz nakłada na zjawisko supergentryfikacji, która polega na gentryfikacji obszarów wcześniej już uważanych za zgentryfikowane.



Ryc. 1. Zmiany w luce między rzeczywistą a potencjalną wartością ziemi

Źródło: Hackworth 2002.

Zmianie uległa również luka między rzeczywistą a potencjalną wartością ziemi, co zostało zaprezentowane na rycinie 1. W przeszłości była ona związana z zaniżoną rzeczywistą wartością, w obecnych czasach zazwyczaj ma związek z zawyżoną potencjalną wartością ziemi.

W Polsce trudno wyróżnić klasyczne fale lub fazy gentryfikacji opisywane w literaturze angielskojęzycznej z uwagi na specyfikę rynku przed 1989 r. – o gentryfikacji w polskich miastach tak naprawdę można mówić dopiero po transformacji gospodarczej (Jadach-Sepioło 2007). Jacek Gądecki (2013) zwraca też uwagę na brak jednoznacznych faz gentryfikacji, w tym szczególnie fazy pionierskiej, w miastach państw Europy Środkowej. Poszczególne fazy zazwyczaj występują obok siebie, a supergentryfikacja towarzyszy bardziej klasycznej formie gentryfikacji. Istotne jest także to, że gentryfikacja zachodząca w polskich miastach ze względu na ich specyficzne uwarunkowania nie stanowi dominującego zjawiska w przestrzeni, a jedynie jest procesem równolegle występującym obok innych zjawisk jak np. suburbanizacja (Gądecki 2013). Aleksandra Jadach-Sepioło (2007) przewiduje, że w polskich miastach proces gentryfikacji będzie postępował. Magdalena Górczyńska (2015) sugeruje jednak, że gentryfikacja będzie współwystępować z innymi procesami o charakterze przestrzennym.

Czynniki wpływające na gentryfikację

Aby nastąpił proces gentryfikacji, konieczne jest wystąpienie kilku czynników. Do podstawowych czynników wpływających na gentryfikację w konkretnych sąsiedztwach należą: lokalizacja, zasób mieszkaniowy oraz zasób demograficzny (Kolko 2007; Ley 1996).

Lokalizacja jest jednym z ważniejszych czynników, który wpływa na fakt, że jedne obszary będą bardziej podatne na proces gentryfikacji, a inne mniej. Można to wytłumaczyć za pomocą klasycznego monocentrycznego modelu miasta, który zakłada, że mieszkańcy wybierają maksymalizację użyteczności oraz minimalizację kosztów (Kolko 2007). Obszarami, które bardziej prawdopodobnie ulegną procesowi gentryfikacji, są te sąsiadujące z centrum miasta, a w przypadku gdy obszary te zostały już zgentryfikowane, obszary sąsiadujące z nimi. Zazwyczaj są to obszary zamieszkiwane przez biedniejszych mieszkańców z łatwym dostępem do centrum miasta w sąsiedztwie obszarów zamieszkiwanych przez bogatszych mieszkańców. Osoby o wysokich dochodach z reguły chcą mieszkać w pobliżu podobnych osób (Guerrieri i in. 2013; Marcińczak i in. 2012). Wyższa renta gruntowa w centrum miasta powoduje przeważnie wyższą gęstość zabudowy oraz zaludnienia.

Innym czynnikiem wpływającym na gentryfikację jest zasób mieszkaniowy. Gentryfikacji zazwyczaj podlegają obszary z nieruchomością wymagającymi renowacji oraz modernizacji, jednak we względnie dobrym stanie technicznym. Są to głównie obszary o starszym zasobie mieszkaniowym w pobliżu centrum miasta w pewnym stopniu zaniedbane z upływem czasu. Biorąc pod uwagę lukę między rzeczywistą a potencjalną wartością nieruchomości, zwykle rehabilitacja takiej nieruchomości jest stosunkowo dochodowa, zwłaszcza jeśli dany obszar rzeczywiście czeka proces gentryfikacji (Kolko 2007).

Istotnym czynnikiem wpływającym na gentryfikację jest zasób demograficzny. Wpływ może mieć struktura etniczna, wieku, wykształcenia, zatrudnienia, dochód indywidualny lub gospodarstwa domowego, stosunek liczby osób wynajmujących do liczby właścicieli nieruchomości. W wielu publikacjach, szczególnie amerykańskich, gentryfikacja jest utożsamiana z wymianą ludności z mniejszości etnicznych na białą (Bostic i Martin 2003). Bardziej skłonni do przeprowadzki w niedoinwestowany obszar oraz objęcia tam nieruchomości są ludzie młodzi, którzy wykazują się większą mobilnością. Bardzo często są to młode bezdzietne pary, które wybierają biedniejszy obszar z powodu ograniczonych zasobów finansowych. Są to również często osoby wykształcone, które wybierają centralną lokalizację w związku z łatwym dostępem do miejsc pracy, edukacji oraz usług. Bardziej podatne na proces gentryfikacji są sąsiedztwa, w których dominuje wynajem nad własnością, ponieważ charakteryzują się większą elastycznością zmian. Innymi słowy, istnieje więcej nieruchomości, które mogą zostać sprzedane oraz zmodernizowane. Poszczególne czynniki mogą mieć różny wpływ w różnych okresach (Meligrana i Skaburskis 2005).

Wskaźniki gentryfikacji

W literaturze panuje zgoda, że gentryfikacja kształtuje społeczne oraz fizyczne aspekty sąsiedztw, jednak brak jest zgodności, jak powinny być rozpoznawane obszary podlegające procesowi gentryfikacji. Ze względu na brak jednolitej definicji istnieje możliwość badania gentryfikacji na różne sposoby (Barton 2016). Nie ma jednego wskaźnika bez wątplenia świadczącego o gentryfikacji (Bostic i Martin 2003), istnieje natomiast kilka, które mogą na nią wskazywać. Wśród polskich autorów Gądecki (2013) podkreśla wieloznaczność terminu oraz różnorodność podejść do analiz procesu gentryfikacji.

W tabeli 1 dokonano podziału wskaźników gentryfikacji pod względem ich związku z czynnikami wyróżnionymi wcześniej, takimi jak: lokalizacja,

Tab. 1. Wskaźniki gentryfikacji

Wskaźniki gentryfikacji związane z:		
lokalizacją i otoczeniem	zasobem mieszkaniowym	zasobem demograficznym
zmiany w gęstości zaludnienia	modernizacja zasobu mieszkaniowego	zmiany w strukturze gospodarstw domowych
zmiany w gęstości zabudowy	wzrost cen nieruchomości	zmiany w strukturze wykształcenia
spadek liczby przestępstw	wzrost czynszów	wzrost mobilności mieszkańców
modernizacja infrastruktury technicznej		wzrost dochodu indywidualnego lub gospodarstw domowych
zmiany w strukturze przedsiębiorstw		zmiany w strukturze zatrudnienia

Źródło: opracowanie własne.

zasób mieszkaniowy oraz zasób demograficzny. Zmiany w tych kategoriach mogą stanowić wartościowe wskaźniki sygnalizujące gentryfikację (Meligrana i Skaburskis 2005).

Wśród wskaźników związanych z lokalizacją możemy wyróżnić zmiany gęstości zaludnienia oraz gęstości zabudowań, a wśród wskaźników związanych z otoczeniem nieruchomości możemy wyróżnić m.in. spadek liczby przestępstw, modernizację infrastruktury oraz zmiany w strukturze przedsiębiorstw. Zmiana zachowań konsumpcyjnych w sąsiedztwie podlegającym gentryfikacji przejawia się przede wszystkim w zmianach struktury przedsiębiorstw, a więc we wzrostach i spadkach liczby firm w poszczególnych sektorach. Gina Clemmer (2000) stwierdza, że przybywa przede wszystkim galerii i innych artystycznych instytucji, kawiarni, restauracji, księgarni, kwaciarni, sklepów gospodarstwa domowego oraz sklepów z pamiątkami. Jadach-Sepioło (2007) zwraca uwagę, że gentryfikacja jako rynkowy proces oddziałuje na rynek nieruchomości silniej i szybciej niż zaplanowane działania rewitalizacyjne oraz wpływa na rozwój oferty handlowo-usługowej, restauracyjnej i klubowej.

Do wskaźników związanych z zasobem mieszkaniowym możemy zaliczyć zarówno jego modernizację, jak i czynniki bardziej ekonomiczne, takie jak wzrost wartości i cen nieruchomości oraz wzrost czynszu. Większą dynamikę we wzroście cen oraz czynszów wykazują zazwyczaj obszary biedniejsze w obrębie miasta (Guerrieri i in. 2013).

Wśród wskaźników związanych z zasobem demograficznym, należących do wskaźników społeczno-ekonomicznych, można wyróżnić te bezpośrednio wynikające ze zmian w strukturze demograficznej, w strukturze zatrudnienia oraz strukturze dochodów. Wśród wskaźników demograficznych warto wymienić m.in. zmiany w strukturze gospodarstw domowych: liczby osób tworzących gospodarstwo, liczby dzieci czy ich wiek. Wśród pozostałych połączonych ze strukturą zatrudnienia i strukturą dochodów wyróżnia się: wzrost dochodu, zmiany w strukturze zawodowej, zmiany w strukturze wykształcenia oraz wzrost mobilności.

Jednym z najczęściej używanych wskaźników są zmiany w strukturze zatrudnienia mieszkańców obszaru (Hamnett 2003; Paccoud 2017). Procentowy wzrost liczby osób pracujących jako wysokiej klasy profesjonalistów oraz spadek osób trudniących się pracą częściowo rutynową lub rutynową może w sposób bezpośredni wskazywać na proces gentryfikacji. Struktura zatrudnienia często jest skorelowana z dochodem mieszkańców (Clemmer 2000). Choć przez wielu badaczy wzrost liczby profesjonalistów wykorzystywany jest jako jedyny lub kluczowy, w pewnym stopniu może on być zdezaktualizowany. A. Jadach-Sepioło (2007) za zagranicznymi źródłami zauważa, że zważywszy na zmiany w modelu społeczeństwa, niemożliwe jest wyznaczenie obszarów podlegających gentryfikacji, bazując jedynie na zmianach w strukturze zatrudnienia.

Zmiany w strukturze wykształcenia również pokazują zmiany w strukturze społecznej. Zazwyczaj brany jest pod uwagę wzrost liczby dorosłych mieszkańców z wyższym wykształceniem. Często wskaźnik ten jest bezpośrednio powiązany z zatrudnieniem i pośrednio z zarobkami (Clemmer 2000). Jak wskazują

badania jakościowe, osoby gentryfikujące, czyli tzw. gentryfikatory, zazwyczaj są osobami dobrze wykształconymi, pracują jako profesjonaliści lub menedżerowie, znajdują się we wczesnym etapie dorosłego życia oraz często nie posiadają dzieci (Hamnett 1980).

Inny wskaźnik może stanowić mobilność przedstawiona jako stopa mobilności lub czas pozostania. Stopa mobilności prezentuje procentowy udział osób, które wprowadziły się na dany obszar przez ostatni określony czas (rok, pięć, dziesięć lat). Czas pozostania przedstawia natomiast, kiedy dana osoba wprowadziła się na dany obszar. Mobilność jest skorelowana z cechami osób przemieszczających się. Bardziej skłonni do przeprowadzek są wynajmujący, a nie posiadający mieszkanie, młodsze osoby z wysokim lub bardzo niskim wykształceniem. Jednak ten wskaźnik również nie jest z pewnością wystarczający do stwierdzenia, że w sąsiedztwie postępuje proces gentryfikacji (Clemmer 2000). Pomocna przy badaniach może być informacja skąd przeprowadzili się mieszkańcy – z tej samej strefy miejskiej, ze strefy podmiejskiej czy zupełnie innej miejscowości lub nawet państwa.

Z racji postępu procesu gentryfikacji niektóre wskaźniki straciły, a inne zyskały na znaczeniu. Proces gentryfikacji w największych metropoliach świata rozprzestrzenił się poza obszary bezpośrednio sąsiadujące z centrum miasta, a więc lokalizacja, choć wciąż ważna, może mieć mniejsze znaczenie. Ze względu na to, że supergentryfikacja dotyczy nie tylko odnowy istniejących nieruchomości, lecz także budowy nowych, stan zasobów mieszkaniowych też traci na znaczeniu. Gentryfikacja pomimo różnicy w pierwotnych czynnikach prowokujących lub umożliwiających jej zajście oraz w przebiegu procesu zawsze będzie wiązać się ze zmianami w otoczeniu, zmianami cen i czynszów oraz zmianami społeczno-ekonomicznymi, dlatego też one powinny stanowić bazowe wskaźniki w badaniach ilościowych. Wybór konkretnych wskaźników z tych kategorii w poszczególnych miastach powinien zależeć przede wszystkim od lokalnych warunków oraz od dostępności i jakości danych. Jako miarę można wykorzystać zmianę średniej lub mediany danego wskaźnika dla badanego sąsiedztwa.

Analiza poszczególnych wskaźników jest przydatna, jednak kluczowe wydaje się wykorzystanie kilku jednocześnie (Hammel i Wyly 1996). Ważny jest również fakt, że poszczególne wskaźniki są charakterystyczne tylko dla wybranych miast lub wybranych obszarów tych miast z powodu ich różnorodności. Proces gentryfikacji zachodzi prawdopodobnie w większości współczesnych miast, o czym świadczą liczne studia przypadków, przy czym na różnym poziomie i z różną intensywnością (Kolko 2007). Mając na uwadze, że proces może różnić się w czasie i przestrzeni, konieczne jest odniesienie wskaźników do pozostałych obszarów miasta lub całego jego terenu (O'Sullivan 2005).

Badania gentryfikacji z wykorzystaniem wskaźników

Dane o charakterze ilościowym pozwalają na zrozumienie, jak zmienia się struktura społeczno-ekonomiczna, co jest niemożliwe przy opieraniu się tylko i wyłącznie na danych jakościowych (Hamnett 2015). Istnieje prawdopodobieństwo

wykluczenia niektórych obszarów podlegających gentryfikacji przy badaniach jakościowych oraz przyjęcia za gentryfikujące się obszarów, które w rzeczywistości nie podlegają gentryfikacji przy badaniach ilościowych (Barton 2016). Dlatego badania ilościowe powinny być pierwszym etapem badania gentryfikacji.

Najczęstszym rodzajem badań ilościowych spotykanym w literaturze dotyczącej gentryfikacji są badania wykorzystujące dane ze spisów powszechnych. Badania takie zostały przeprowadzone m.in. dla Londynu (Hamnett 2003), miast amerykańskich (Clemmer 2000; Ellen i O'Regan 2011; Freeman 2009; Henig 1980), miast australijskich (Atkinson i in. 2011) czy miast kanadyjskich (Meligrana i Skaburskis 2005). W wielu przypadkach za jedyny lub główny wskaźnik gentryfikacji przyjmują one zmiany w strukturze zatrudnienia, a konkretnie – napływ do danego obszaru osób pracujących jako wysokiej klasy profesjonalści. Istnieją także metody związane z modelami ekonomicznymi oraz symulacyjnymi, które badają związki gentryfikacji m.in. z cenami mieszkań (O'Sullivan 2005) czy mobilnością mieszkańców (Jordan i in. 2014) oraz bardziej ogólne związane z rozwojem procesu gentryfikacji (Sabri i in. 2012; Torrens i Nara 2007).

Większość badań rozpoczyna analizę procesu gentryfikacji od wyboru potencjalnych obszarów spełniających opisane czynniki i kontynuuje analizę ze wskaźnikami tylko dla tych wybranych jednostek. Jednak biorąc pod uwagę skomplikowany charakter gentryfikacji we współczesnych miastach, w tym m.in. możliwość występowania supergentryfikacji obok gentryfikacji oraz rozlewania się obszarów podlegających procesowi poza centrum, słuszne i przy tym bardziej uniwersalne jest podejście odrzucające początkowe czynniki i analizujące tylko zmiany w określonych wskaźnikach dla wszystkich sąsiedztw z badanego obszaru (Paccoud 2017). Istniejące koncepcje wyjaśniają proces gentryfikacji przede wszystkim w kontekście miast wysoko rozwiniętych. Główną różnicę między tymi miastami a miastami środkowoeuropejskimi stanowi fakt, że w tych ostatnich procesy charakterystyczne dla różnych faz gentryfikacji następują jednocześnie (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2015). Właśnie uwzględniając te uwarunkowania, badania ilościowe w polskich miastach powinny być jak najbardziej uniwersalne i nie brać początkowych czynników pod uwagę.

Proces gentryfikacji w Krakowie

W polskiej literaturze dotyczącej gentryfikacji powtarza się stwierdzenie, że jedno z największych wyzwań, przed jakim stają badacze gentryfikacji, stanowi dostępność oraz jakość danych (Drozda 2017; Grzeszczak 2012; Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2015). Jak zauważa Łukasz Drozda (2017), prowadzenie badań nad procesem gentryfikacji w Polsce na podstawie danych typu spisu powszechnego jest wręcz niemożliwe, co wynika z braku agregacji danych na poziomie niższym niż powiat w wynikach Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r. Dlatego niezbędne jest wykorzystanie danych pochodzących z urzędów i innych jednostek w poszczególnych miastach. Dla zobrazowania możliwości wykorzystania opisywanych wskaźników została przeprowadzona próba analizy procesu gentryfikacji w Krakowie. Wybrane zostały dane związane z zasobem

demograficznym dotyczące zmian w strukturze wieku oraz dane związane z lokalizacją i otoczeniem dotyczące spadku liczby przestępstw. Rozważano użycie danych dotyczących zmian gęstości zaludnienia, które są stosunkowo łatwe do pozyskania dzięki możliwości ich samodzielnego zebrania z raportów o Stanie Miasta Krakowa¹. Ostatecznie postanowiono nie uwzględniać ich w analizie ze względu na skomplikowaną relację procesu gentryfikacji z gęstością zaludnienia – w niektórych miastach proces ten może wpływać na wzrost gęstości zaludnienia, w innych jednak na jej spadek. Podstawowymi danymi związanymi ze zmianami w zasobie mieszkaniowym były dane dotyczące cen nieruchomości (cen ofertowych na rynku pierwotnym i cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych). W przypadku liczby przestępstw możliwe było jednoznaczne stwierdzenie, że pod uwagę brany jest ich spadek oraz analogicznie w przypadku cen nieruchomości, że brany jest pod uwagę ich wzrost. Dla danych dotyczących struktury wieku za wystarczającą przyjęta została zmiana wyższa niż średnia zmiana dla miasta.

Dobór określonych danych wynikał przede wszystkim z ich dostępności dla jednostek statystycznych mniejszych niż całe miasto – w większości przypadków dla dzielnic, jedynie w przypadku cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych dla jednostek urbanistycznych. Wciąż brak wielu danych dla mniejszych jednostek statystycznych niż miasto lub jego dzielnice. Dodatkowo problematyczne jest znalezienie danych o charakterze dynamicznym. Dane zostały pozyskane od poszczególnych wydziałów Urzędu Miasta Krakowa oraz w przypadku przestępczości od Komendy Miejskiej Policji w Krakowie.

Struktura wieku

Dane dotyczące zmian w strukturze wieku poszczególnych dzielnic zostały uzyskane z Wydziału Informatyki dzięki pomocy Wydziału Spraw Administracyjnych. Zawierają one liczbę osób w poszczególnych grupach wiekowych (młodsze niż 7 lat, 7–14, 15–18, 19–24, 25–29, 30–34, 35–40, 41–50, 51–60 oraz starsze niż 60 lat) w latach 2013–2017. Niemożliwe było uzyskanie danych dla tak szczegółowych przedziałów wiekowych dla wcześniejszego okresu. Dla każdej dzielnicy została obliczona różnica między liczbą osób w każdej grupie wiekowej w 2017 r. oraz w 2013 r. Pod uwagę wzięto przedziały wiekowe charakterystyczne dla osób uznawanych zazwyczaj za gentryfikatorów (25–29, 30–34, 35–40). Rozważano uwzględnienie młodszej grupy wiekowej odpowiadającej studentom (19–24), których napływ również może mieć związek z gentryfikacją. Uznano jednak, że wystarczająca jest zmiana w pierwszych trzech grupach ze względu na to, że dane dotyczące studentów mogą być zaburzone przez niedokonanie przez nich oficjalnej zmiany miejsca zamieszkania i tym samym meldunku. Jedynie dla czterech dzielnic zmiany w wybranych przedziałach wiekowych były wyższe niż średnie wartości dla miasta – są to Grzegórzki, Krowodrza, Swoszowice oraz Podgórze.

¹ *Raporty o Stanie Miasta* są dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

Przestępczość

Dane dotyczące liczby przestępstw zostały udostępnione przez Komendę Miejską Policji w Krakowie. Wybrane dane prezentują liczbę przestępstw stwierdzonych w danym roku. Podobnie jak w przypadku liczby osób w poszczególnych grupach wiekowych, dla każdej dzielnicy została obliczona różnica między liczbą przestępstw stwierdzonych w 2013 r. i 2017 r. oraz dodatkowo w 2005 r. i 2017 r. Istotne jest to, że dane są zbierane dla komisariatów, które mogą obejmować swoim zasięgiem zarówno jedną dzielnicę (jak w przypadku Starego Miasta i Grzegórzek), jak i kilka dzielnic jednocześnie. Biorąc pod uwagę zmiany między 2013 r. a 2017 r., we wszystkich dzielnicach poza Starym Miastem spadek liczby przestępstw był mniejszy niż średnia dla całego miasta. Jedynie w Starym Mieście spadek liczby przestępstw był ponad dwukrotnie wyższy niż w całym mieście. Spadek wyższy niż średni spadek dla całego miasta między 2005 r. a 2017 r. objął zarówno Stare Miasto (Komisariat I), jak i Krowodrzę, Bronowice, Zwierzyniec (należące do Komisariatu IV) oraz Dębniki, Łagiewniki-Borek Fałęcki, Podgórze (należące do Komisariatu V). Do łącznego zestawienia w tabeli 2 został wybrany okres między 2005 r. a 2017 r. ze względu na fakt, że wyniki między 2013 r. a 2017 r. wskazywały tylko jedną dzielnicę.

Ceny ofertowe lokali mieszkaniowych

Dane dotyczące zmian w cenach ofertowych lokali mieszkaniowych na rynku pierwotnym zostały pozyskane z raportów *Krakowski Rynek Nieruchomości*². Analizie została poddana różnica w cenach ofertowych w poszczególnych dzielnicach między 2013 r. a 2017 r. Do dzielnic, w których wzrost cen był wyższy niż średni wzrost dla całego miasta, zalicza się: Stare Miasto, Bronowice, Dębniki, Swoszowice, Podgórze Duchackie, Bieżanów-Prokocim oraz Wzgórza Krzesławickie.

W tabeli 2 zostały przedstawione wyniki analizy dla wybranych opisanych powyżej wskaźników na poziomie dzielnic miasta. Tylko w dwóch dzielnicach – Krowodrzy i Podgórzu – w wybranych okresach jednocześnie zmiana liczby osób w odpowiednich przedziałach wiekowych oraz spadek liczby przestępstw były wyższe niż średnie wartości dla miasta. W Swoszowicach zmieniła się liczba osób oraz ceny ofertowe lokali mieszkaniowych wzrosły o więcej niż średnie dla miasta, natomiast w Starym Mieście, Bronowicach i Dębnikach spadła liczba przestępstw oraz wzrosły ceny ofertowe lokali mieszkaniowych o więcej niż średnie dla miasta.

² Raporty *Krakowski Rynek Nieruchomości* są dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

Tab. 2. Wybrane wskaźniki gentryfikacji w dzielnicach Krakowa

Dzielnica	Zmiana liczby osób w przedziałach wiekowych 25–29, 30–34, 35–40 wyższa niż średnia dla miasta w latach 2013–2017	Spadek liczby przestępstw wyższy niż średnia dla miasta w latach 2005–2017	Wzrost cen ofertowych lokali mieszkaniowych wyższy niż średnia dla miasta w latach 2013–2017
Stare Miasto (I)		✓	✓
Grzegórzki (II)	✓		
Prądnik Czerwony (III)			
Prądnik Biały (IV)			
Krowodrza (V)	✓	✓	
Bronowice (VI)		✓	✓
Zwierzyniec (VII)		✓	
Dębniki (VIII)		✓	✓
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)		✓	
Swoszowice (X)	✓		✓
Podgórze Duchackie (XI)			✓
Bieżanów-Prokocim (XII)			✓
Podgórze (XIII)	✓	✓	
Czyżyny (XIV)			
Mistrzejowice (XV)			
Bieńczyce (XVI)			
Wzgórza Krzesławickie (XVII)			✓
Nowa Huta (XVIII)			

Źródło: opracowanie własne.

Ceny transakcyjne lokali mieszkaniowych

Przeprowadzona analiza cen ofertowych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym ma mniejszą wagę niż analiza cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym jednocześnie, z kilku powodów. Przede wszystkim z powodu skali agregacji danych – dane dotyczące cen transakcyjnych dostępne są dla jednostek urbanistycznych, a dane dla cen ofertowych tylko i wyłącznie dla dzielnic miasta. Co więcej, ceny ofertowe mogą nie oddawać rzeczywistej sytuacji, ponieważ często odbiegają o kilkanaście procent od faktycznych cen transakcyjnych (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2015). Dodatkowo zmiany cen transakcyjnych pozwalają na zaobserwowanie zmian charakterystycznych nie tylko dla gentryfikacji nowoinwestycyjnej, lecz także jej innych faz i typów. Dane dla zmian cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych zostały uzyskane z Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Krakowa i odpowiadają warstwie Rejestr cen – Transakcje lokali mieszkalnych na kompozycji zbiorczej



Legenda

- Jednostki urbanistyczne, w których wzrost cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych w latach 2013–2015 był wyższy niż średnia dla miasta
 - Granica miasta
 - Granice dzielnic
 - Granice jednostek urbanistycznych
- 2.5 0 2.5 5 7.5 10 km

Ryc. 2. Jednostki urbanistyczne, w których wzrost cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych w latach 2013–2015 był wyższy niż średnia dla miasta

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 3. Jednostki urbanistyczne, w których wzrost cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych w latach 2006–2015 był wyższy niż średnia dla miasta

Źródło: opracowanie własne.

Obserwatorium, czyli portalu Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej. Z uwagi na brak danych dla wielu jednostek urbanistycznych z 2016 r. ostatnim rokiem wziętym pod uwagę był 2015 r. Biorąc pod uwagę powody opisane powyżej, do końcowego zestawienia zostały wybrane wskaźniki związane z otoczeniem i lokalizacją oraz strukturą demograficzną w podziale na dzielnice z tabeli 2 oraz dokładniejszy wskaźnik zmian cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych w podziale na jednostki urbanistyczne.

Na rycinie 2 zaprezentowano jednostki urbanistyczne, w których wzrost cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych między 2013 r. a 2015 r. był wyższy niż średnia dla miasta. Kumulują się one przede wszystkim po północnej stronie miasta w takich dzielnicach, jak Stare Miasto, Krowodrza, Bronowice, Prądnik Czerwony, Grzegórzki, północna część Zwierzyńca oraz zachodnie części dzielnic nowohuckich (czyli Czyżyn, Mistrzejowic, Bieńczyce, Wzgórz Krzesławickich oraz Nowej Huty) oraz najbliższa centrum część Dębnik. Dla pogłębienia analizy na rycinie 3 przedstawiono jednostki urbanistyczne, w których wzrost cen transakcyjnych lokali mieszkaniowych między 2006 r. a 2015 r. był wyższy niż średnia dla miasta. Największą różnicę stanowią sąsiedztwa na terenie Podgórza oraz oddalonej od centrum części Dębnik. Wynika to przede wszystkim z ogromu nowych inwestycji, które powstawały na tych obszarach w tym czasie.

Tylko w dwóch dzielnicach (Krowodrzy i Podgórze) pozostałe wskaźniki, takie jak zmiana liczby osób w odpowiednich przedziałach wiekowych oraz spadek liczby przestępstw, był wyższy niż średnie wartości dla miasta. W podziale na jednostki urbanistyczne zarówno w latach 2013–2015, jak i 2006–2015 wzrost cen w przeważającej części Krowodrzy był wyższy niż średnia dla miasta, podobnie w latach 2006–2015 wyglądała sytuacja ze wzrostem cen w centralnej części Podgórza. Fakt, że biorąc pod uwagę cały obszar dzielnicy Krowodrza, wzrost cen ofertowych na rynku pierwotnym nie był wyższy niż średni wzrost dla miasta wynika przede wszystkim z gęstej zabudowy dzielnicy i niewielkiej liczby terenów dostępnych pod nową zabudowę. W przypadku Podgórza prawdopodobnie wynika to natomiast z koncentracji inwestycji w jego części bliższej centrum miasta. Wydaje się, że to właśnie niektóre sąsiedztwa tych dzielnic podlegają przemianom związanym z procesem gentryfikacji. Problematyczne jest łączenie danych zagregowanych na różnym poziomie, jednak dla procesu analizy korzystne jest wykorzystanie danych dla niższego poziomu przynajmniej dla niektórych wskaźników. Szczególnie jeśli jak w przypadku przeprowadzonej analizy dostępne są dane na niższym poziomie dla jednego z najważniejszych i najbardziej uniwersalnych wskaźników, jak zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę dostępność danych w polskich miastach, łączenie danych z różnych okresów może być konieczne.

Podsumowanie

Wiedza, które sąsiedztwa zmieniają się, jak szybko oraz w jaki sposób, jest kluczowa dla władz miast, innych instytucji odpowiedzialnych za planowanie i budowanie oraz mieszkańców i użytkowników miasta (Clemmer 2000). W dużym

stopniu proces gentryfikacji może nasilać się w przyszłości w obszarach, na których już występował oraz pojawić się w tych z nimi sąsiadującymi. Badania ilościowe mogą sygnalizować, które sąsiedztwa będą podlegać takim przemianom.

Możliwość wyróżnienia oraz przewidzenia obszarów gentryfikujących się mogłaby zbliżyć skutki rynkowego procesu gentryfikacji do skutków rewitalizacji – czyli oprócz pożądaných skutków urbanistycznych i ekonomicznych (Domański i Gwosdz 2010) przyczyniać się również do tych społecznych dzięki ograniczeniu zjawiska wypierania ludności. Niniejszy artykuł proponuje rozpoczynanie badania procesu gentryfikacji od wykorzystania metod ilościowych bazujących na wyróżnionych wskaźnikach ze względu na ich uniwersalny charakter. Biorąc pod uwagę, że lokalizacja oraz zasób mieszkaniowy tracą na znaczeniu w związku z pogłębianiem się kompleksowości gentryfikacji kluczowe wskaźniki będą wiązać się ze zmianami w otoczeniu, zmianami cen i czynszów oraz zmianami społeczno-ekonomicznymi. Głównym wskaźnikiem oddającym zmiany w otoczeniu może być spadek liczby przestępstw oraz zmiany w strukturze przedsiębiorstw. Problem istnieje przede wszystkim przy uzyskaniu danych społeczno-ekonomicznych. Po pierwsze dane takie bardzo rzadko są agregowane dla jednostek statystycznych mniejszych niż teren całego miasta, a po drugie nieczęsto istnieją w ujęciu dynamicznym, co uniemożliwia badanie zmian. Dodatkowo należy pamiętać, że dane społeczno-ekonomiczne uwzględniają jedynie zgłoszone zmiany miejsca zamieszkania ludności (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2015). Biorąc pod uwagę, że w wielu miastach dane dotyczące sąsiedztw mogą być trudne do pozyskania (Grzeszczak 2012), przedstawione założenia mogą zostać wykorzystane przy badaniu zmian w poszczególnych dzielnicach, w których dalsze badania jakościowe mogą zidentyfikować obszary podlegające procesowi gentryfikacji w dokładniejszy sposób.

Dzięki analizie definicji, skutków oraz czynników występujących w literaturze możliwe było wyznaczenie wskaźników odpowiednich do analizy procesu gentryfikacji w jej różnych fazach. Niniejszy artykuł odpowiada na propozycję rozszerzenia badań do całego miasta, zawartego w przywoływanym już wielokrotnie studium pod red. J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (2015), które skupia się na badaniu tylko stref śródmiejskich. Wartością dodaną niniejszego artykułu jest wykorzystanie danych dynamicznych, a nie statycznych, co czyni go bliższym metodologicznie opracowaniom angielskojęzycznym niż dotychczasowe analizy procesu gentryfikacji polskich autorów. Artykuł ten może stanowić pomoc przy tworzeniu metodyki do badań empirycznych. Aby jednak możliwe było przeprowadzanie kompleksowych analiz procesu gentryfikacji w polskich miastach, niezbędny jest rozwój statystyki miejskiej na poziomie niższym niż dzielnice ze szczególnym uwzględnieniem wskaźników społeczno-ekonomicznych.

Analiza procesu gentryfikacji z wykorzystaniem dostępnych danych ilościowych na przykładzie Krakowa ze względu na problematyczność uzyskania spójnych danych o charakterze dynamicznym oraz danych agregowanych na poziomie niższym niż dzielnice miasta pokazuje trudności w jednoznacznej identyfikacji obszarów podlegających procesowi gentryfikacji. Ze względu na powyższy fakt zmiany w poszczególnych obszarach Krakowa, w tym przede wszystkim

w wyszczególnionych częściach dzielnic Krowodrza oraz Podgórze, mogą oznaczać zarówno aktualny, jak i potencjalny proces gentryfikacji.

Dalsze badania mogłyby uwzględniać badania jakościowe, które umożliwiłyby zidentyfikowanie nie zawsze widocznych w wynikach badań ilościowych zmian w sąsiedztwie (Newman i Wylie 2006). Mogą one również pozwolić na potwierdzenie lub zaprzeczenie wyników z powyższego studium ilościowego. Innym kierunkiem mogłaby być próba stworzenia studium porównawczego dla kilku wybranych miast z wykorzystaniem zaproponowanych wskaźników w ujęciu dynamicznym. Rozwój badań empirycznych jest konieczny, ponieważ proces gentryfikacji będzie się prawdopodobnie nasilał w polskich miastach wraz z upływem czasu.

Literatura

- Atkinson R., 2000, „Measuring gentrification and displacement in greater London”, *Urban Studies*, t. 37, nr 1, s. 149–165.
- Atkinson R., 2002, *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base In The Context of New Urban Agenda*, ESRC Centre for Neighbourhood Research.
- Atkinson R., Wulff M., Reynolds M., Spinney A., 2011, *Gentrification and Displacement: The Household Impacts of Neighbourhood Change*, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Barton M., 2016, „An exploration of the importance of the strategy used to identify gentrification”, *Urban Studies*, t. 53, nr 1, s. 92–111.
- Bernt M., Gentile M., Marciniak S., 2015, „Gentrification in post-communist countries: An introduction”, *Geografie*, t. 120, nr 2, s. 104–112.
- Berry B.J.L., 1980, „Inner city futures: An American dilemma revisited”, *Transactions of the Institute of British Geographers*, t. 5, nr 1, s. 1–28.
- Bostic R.W., Martin R.W., 2003, „Black home-owners as a gentryfing force? Neighbourhood dynamics in the context of minority home ownership”, *Urban Studies*, t. 40, nr 12, s. 2427–2449.
- Bounds M., Morris A., 2006, „Second wave gentrification in inner-city Sydney”, *Cities*, t. 23, nr 2, s. 99–108.
- Butler T., Robson G., 2003, „Negotiating their way in: The middle classes, gentrification and the deployment of capital in a globalising metropolis”, *Urban Studies*, t. 40, nr 9, s. 1791–1809.
- Clemmer G., 2000, *Quantitative and spatial analysis techniques for analyzing gentrification patterns*, Independent Research Project.
- Clifford N., French S., Valentine G., 2010, „Getting started in geographical research”, w: N. Clifford, S. French i G. Valentine (red.), *Key Methods in Geography*, London: Sage Publications Ltd., s. 3–15.
- Domański B., Gwosdz K., 2010, „Spojrzenie na problemy rewitalizacji miast w Polsce”, w: *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, Kraków: Instytut Rozwoju Miast, s. 45–55.
- Drozd Ł., 2017, *Uszlachetniając przestrzeń. Jak działa gentryfikacja i jak się ją mierzy*, Warszawa: Instytut Wydawniczy Książka i Prasa.
- Ellen I.G., O’Regan K.M., 2011, „How low income neighborhoods change: Entry, exit, and enhancement”, *Regional Science and Urban Economics*, t. 41, nr 2, s. 89–97.

- Freeman L., 2005, „Displacement or succession: Residential mobility in gentryfying neighborhoods”, *Urban Affairs Review*, t. 40, nr 4, s. 463–491.
- Freeman L., 2009, „Neighbourhood diversity, metropolitan segregation and gentrification: What are the links in the US?”, *Urban Studies*, t. 46, nr 10, s. 2079–2101.
- Gądecki J., 2012, „I love NH. The marginal gentrification of an ideal socialist city of Nowa Huta”. *Kultura i Edukacja*, t. 6, nr 92, s. 165–182.
- Gądecki J., 2013, „Odkrywając miasto idealne? Marginalna gentryfikacja starej części dzielnicy Nowa Huta”, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 4, s. 64–81.
- Glass R., 1964, „Introduction: Aspects of change”, w: R. Glass, E. J. Hobsbawn, H. Pollins (red.), *London: Aspects of Change*, London: Macgibbon and Kee, s. xiii–xlii.
- Górczyńska M., 2015, „Gentryfikacja w polskim kontekście: Krytyczny przegląd koncepcji wyjaśniających”, *Przegląd Geograficzny*, t. 87, nr 4, s. 589–611.
- Grzeszczak J., 2010, *Gentryfikacja osadnictwa. Charakterystyka, rozwój koncepcji badawczej i przegląd wyjaśnień*, Warszawa: Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego PAN.
- Grzeszczak J., 2012, „Jak się mierzy gentryfikacją?”, w: J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, cz. I, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Guerrieri V., Hartley D.H., Hurst E., 2013, „Endogenous gentrification and housing price dynamics”, *Journal of Public Economics*, t. 100, s. 45–60.
- Hackworth J., 2002, „Postrecession gentrification in New York City”, *Urban Affairs Review*, t. 37, nr 6, s. 815–843.
- Hammel D., Wyly E., 1996, „A model for identifying gentrified areas with census data”, *Urban Geography*, t. 17, nr 3, s. 248–268.
- Hamnett C., 1980, „Social change in London: A study of gentrification”, *Urban Affairs Quarterly*, t. 15, nr 4, s. 469–487.
- Hamnett C., 1991, „The blind men and the elephant: The explanation of gentrification”, *Transactions of the Institute of British Geographers*, t. 16, nr 2, s. 173–189.
- Hamnett C., 2003, „Gentrification and the middle-class remaking of Inner London, 1961–2001”, *Urban Studies*, t. 40, nr 12, s. 2401–2426.
- Hamnett C., 2015, „The changing occupational class composition of London”, *City*, t. 19, nr 2–3, s. 239–246.
- Henig J.R., 1980, „Gentrification and displacement within cities: A comparative analysis”, *Social Science Quarterly*, t. 61, nr 3/4, s. 638–652.
- Jackson E., Butler T., 2015, „Revisiting “social tectonics”: The middle classes and social mix in gentrifying neighbourhoods”, *Urban Studies*, t. 52, nr 13, s. 2349–2365.
- Jadach-Sepiolo A., 2007, „Gentryfikacja miast”, *Problemy Rozwoju Miast*, nr 3, s. 66–79.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J. (red.), 2015, *Procesy gentryfikacji w obszarach śródmiejskich wielkich miast na przykładzie Warszawy, Łodzi i Gdańska*, Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN.
- Jordan R., Birkin M., Evans A., 2014, „An agent-based model of residential mobility: Assessing the impacts of urban regeneration policy in the EASEL district”, *Computers, Environment and Urban Systems*, t. 48, s. 49–63.
- Karwińska A., 2008, *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Kolko J., 2007, *The Determinants of Gentrification*, Public Policy Institute of California.
- Kovács Z., 1998, „Ghettoisation or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest”, *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, t. 13, nr 1, s. 63–81.

- Kovács Z., 2012, „Residential segregation in Budapest before and after transition”, w: T. Maloutas, K. Fujita (red.), *Residential Segregation in Comparative Perspective*, Ashgate: Furrham and Burlington.
- Ley D., 1993, „Gentrification in recession: Social change in six Canadian inner cities, 1981–1986”, *Urban Geography*, t. 13, nr 3, s. 230–256.
- Ley D., 1996, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford: Oxford University Press.
- Lisowski A., 1999, „Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast”, w: J. Kaczmarek (red.), *Zróźnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach: XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Marcińczak S., Musterd, S., Stepniak M., 2012, „Where the grass is greener: Social segregation in three major Polish cities at the beginning of the 21st century”, *European Urban and Regional Studies*, t. 19, nr 4, s. 383–403.
- Meligrana, J., Skaburskis, A., 2005, „Extent, location and profiles of continuing gentrification in Canadian metropolitan areas, 1981–2001”, *Urban Studies*, t. 42, nr 9, s. 1569–1592.
- Newman K., Wylie E.K., 2006, „The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City”, *Urban Studies*, t. 43, nr 1, s. 23–57.
- O’Sullivan A., 2005, „Gentrification and crime”, *Journal of Urban Economics*, t. 57, s. 73–85.
- Paccoud A., 2017, „Buy-to-let gentrification: Extending social change through tenure shifts”, *Environment and Planning A*, t. 49, 4, s. 839–856.
- Pacione M., 2009, *Urban geography: A global perspective*, Abingdon: Taylor & Francis.
- Sabri S., Ludin A.N.M. M., Ho C.S., 2012, „Conceptual design for an integrated geosimulation and analytic network process (ANP) in gentrification appraisal”, *Applied Spatial Analysis and Policy*, t. 5, nr 3, s. 253–271.
- Smith M., 1987, „Gentrification and the rent gap”, *Annals of the Association of American Geographers*, t. 77, nr 3, s. 462–478.
- Smith N., Defilippis J., 1999, „The reassertion of economics: 1990s gentrification in the Lower East Side”, *International Journal of Urban and Regional Research*, t. 23, s. 638–653.
- Sýkora L., 2005, „Gentrification in post-communist cities”, w: R. Atkinson, G. Bridge (red.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, New York – London: Routledge, s. 90–105.
- Timberlake J.M., Johns-Wolfe E., 2017, „Neighborhood ethnoracial composition and gentrification in Chicago and New York, 1980 to 2010”, *Urban Affairs Review*, t. 53, s. 236–272.
- Torrens P.M., Nara A., 2007, „Modeling gentrification dynamics: A hybrid approach”, *Computers, Environment and Urban Systems*, t. 31, s. 337–361.
- Wylie E.K., Hammel D.J., 2006, „Gentrification, housing, policy, and the new context of urban redevelopment”, w: K. Fox Gotham (red.), *Critical Perspectives on Urban Redevelopment*, Bingley: Emerald Group Publishing Limited, s. 211–276.
- Zuk M., Bierbaum A.H., Chapple K., Gorska K., Loukaitou-Sideris A., 2017, „Gentrification, displacement, and the role of public investment”, *Journal of Planning Literature*, t. 33, nr 1, s. 1–14.