4. WPŁYW PROCESU GENTRYFIKACJI NA DYSPROPORCJE W CENTRUM ŁODZI

4.1. Uwagi wstępne

Termin gentryfikacja (*gentrification*) pojawił się po raz pierwszy w studium R. Glass, poświęconym przemianom społecznym w robotniczo-przemysłowej części Londynu w latach 60. Autorka rozumiała gentryfikację jako złożony proces obejmujący fizyczną odnowę określonego fragmentu miasta, zmiany statusu własnościowego i wzrost cen nieruchomości oraz związane z nimi zmiany struktury społecznej ludności, wskutek wypierania lub zastępowania mieszkańców należących do niższych klas społecznych, nową „szlachtą miejską” (*urban gentry*) (Grzeszczak 2010).

W perspektywie szeroko pojętych studiów miejskich proces gentryfikacji stwarza możliwości poszukiwania nowych podstaw opisu i wyjaśniania zmian mechanizmów rozwoju i struktury współczesnych miast, z wykorzystaniem dorobku teoretycznego nauk społecznych i humanistycznych (Maik 2013). Kolejne badania prowadzone w miastach zachodnioeuropejskich, amerykańskich czy wreszcie postsocjalistycznych pokazały, że studia gentryfikacji stały się ważnym nurtem badań, a proces ten jest typową cechą przemian w dobie neoliberalnego urbanizmu chociaż jego przyczyny, przebieg, formy i konsekwencje są bardzo różne w zależności od czasu i miejsca. Jednocześnie pojawił się problem natury terminologicznej związany z nieostrymi granicami pomiędzy różnymi pojęciami określającymi współczesne procesy transformacyjne struktur przestrzennych miast, zwłaszcza z pojęciem rewitalizacji (Grzeszczak 2010, Liszewski 2012).

Zdaniem R. Matlovica i in. (2001), gentryfikacja jest procesem częściowo-kompleksowym, to znaczy powoduje zmiany w dwóch częściowych strukturach wewnątrzmijskich: morfologicznej i społeczno-demograficznej, rewitalizacja zaś to proces elementarny, który powoduje zmiany tylko w strukturze morfologicznej. Podobnie rozróżnia te pojęcia S. Liszewski (2012), stosując nawet ostrzejszy podział na implikacje czysto morfologiczne i społeczne – odpowiednio rewitalizacji i gentryfikacji. Definicja przyjęta

przez komitet naukowy projektu badawczego pt.: „Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju” rozróżnia rewitalizację od gentryfikacji na podstawie kryterium siły sprawczej inicjującej te procesy i kierującej nimi. B. Domański i K. Gwosdz (2010, s. 53) odróżniają celowy, zaplanowany i skoordynowany charakter rewitalizacji, jako działania angażującego m.in. władze lokalne w celu odwrócenia negatywnych trendów zachodzących na obszarach kryzysowych miast, od rynkowego procesu gentryfikacji, dla której charakterystyczne są pożądane skutki urbanistyczne i ekonomiczne, ale nie społeczne – ze względu na odpływ dawnych mieszkańców. W dotychczasowej debacie środowisk naukowych zaznaczono, że definicja współczesnej gentryfikacji powinna uwzględniać cztery charakterystyczne cechy: 1) reinwestowanie kapitału; 2) podnoszenie poziomu społeczności lokalnej przez napływające grupy o wyższych dochodach; 3) zmiany krajobrazu miejskiego; 4) bezpośrednie lub pośrednie wypieranie grup o niskich dochodach (Davidson, Lees 2005 za: Grzeszczak 2010). W szerszym ujęciu proces gentryfikacji postrzegany jest jako kolejny etap rozwoju miast – przejaw społecznego i przestrzennego przejścia ze stadium industrialnego do postindustrialnego (Hamnett 2003 za: Olbińska 2013). Z tej perspektywy Łódź, jako przykład miasta, które w ostatnim dwudziestolecu było przedmiotem takiej właśnie transformacji, wydaje się ciekawym polem dla badań gentryfikacyjnych.

W niniejszym opracowaniu podjęto próbę wyjaśnienia dysproporcji funkcjonalno-przestrzennych i zróżnicowania struktury społecznej mieszkańców Łodzi na obszarze fragmentu Nowej Dzielnicy z roku 1840¹, położonego pomiędzy ulicami: Kopcińskiego, Piłsudskiego, Targową i Tuwima, w kontekście współczesnych procesów odnowy centralnych fragmentów miasta. Analiza planowanych i realizowanych działań władz lokalnych skoncentrowanych na rewitalizacji terenów śródmiejskich pozwala zauważyć, że opisywany tutaj obszar pozostaje na ich marginesie (por. ryc. 4.5).

¹ Nowa Dzielnica to wynik jednej z ostatnich akcji regulacyjnych dziewiętnastowiecznej Łodzi przemysłowej, w związku z jej dynamicznym rozwojem gospodarczym i demograficznym. Rozplanowanie Nowej Dzielnicy dostosowano ściśle do prostokątnego układu Nowego Miasta i osady Łódka. Najważniejszą ulicą była ulica Główna – obecnie aleja Piłsudskiego, stanowiąca, w świetle *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi z 2010 r.*, współczesną oś rozwoju miasta. Przylegał do niej centralny plac dzielnicy nazwany, z uwagi na sąsiedztwo terenów podmokłych, Wodnym Rynkiem, przy którym urządzono pierwszy park publiczny w Łodzi – Park Źródlika (Koter 2009). Wśród ulic o przebiegu południkowym nadrzędną rolę odgrywała ulica Targowa, łącząca w linii prostej Wodny Rynek z nowym Rynkiem Cegielnianym (obecnie Plac Dąbrowskiego).

Jednocześnie jego atrakcyjne położenie i inwestycje podjęte przez samorząd w najbliższym otoczeniu powodują, że wszelkie zmiany tu zachodzące mogą nosić znamiona rynkowych procesów odnowy – gentryfikacji. Zaprezentowano wyniki inwentaryzacji terenowych oraz badań społecznych prowadzonych w latach 2011–2012 z wykorzystaniem metod wywiadu standaryzowanego oraz swobodnego. Wykorzystano także informacje z Miejskiego Oddziału Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, dotyczące form własności gruntów w tym fragmencie miasta.

4.2. Dysproporcje funkcjonalno-przestrzenne

Badany fragment Nowej Dzielnicy, który według makrotypologii społeczno-przestrzennej S. Marcińczaka (2009) mieści się na terenach stanowiących historyczny rdzeń miasta, charakteryzuje się dużą segregacją przestrzenną i społeczną. Typologia przestrzenna zasobów mieszkaniowych J. Dzieciuchowicza (2011) charakteryzuje go jako obszar zdominowany przez przedwojenne kamienice czynszowe, wśród których większość stanowi własność komunalną. Problemem jest bardzo słabe wyposażenie mieszkań w podstawowe media oraz wysoki poziom zaludnienia.

Rzeczywiście, dominującym typem zabudowy na analizowanym obszarze są kamienice czynszowe pełniące przede wszystkim funkcję mieszkaniową, której towarzyszy mało wyspecjalizowana działalność handlowo-usługowa w parterach budynków lub w oficynach. Pierwotnie, kamienice tworzyły tutaj zwartą strukturę śródmieścia z zabudową pierzejową, wypełniając ściśle całe kwartały ulic. Obecnie nie zawsze mamy jednak do czynienia z typową zabudową działki w postaci bardziej reprezentacyjnej kamienicy frontowej i oficyn – wykorzystywanych zarówno w celach mieszkaniowych, jak i przemysłowych czy składowych, które tworzyły charakterystyczne dla architektury dziewiętnastowiecznej Łodzi przemysłowej podwórka – studnie. Występują tutaj zarówno działki zabudowane jedynie od frontu, takie, na których pozostały same oficyny, jak i niezabudowane, powstałe w wyniku wyburzeń. Powstałe w ten sposób luki w zabudowie najczęściej pełnią funkcję parkingów lub są wypełniane nowymi formami, często w postaci wielorodzinnych budynków mieszkalnych. O ile bloki mieszkalne budowane w latach 60. ubiegłego stulecia, położone w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru i wzdłuż ulic Przędzalnianej i Wysokiej – w pobliżu ich zbiegu z ulicą Tuwima, nawiązują do wcześniejszej zabudowy pierzejowej i zachowują podobną intensywność pionową, to bloki późniejsze są wyraźnie odseparowane od budynków, z którymi sąsiadują i wyróżniają się znacząco pod względem wysokości. Najlepszym przykładem jest wieżowiec usytuowany w kwartale ulic: Wodna, Nawrot, Targowa, Piłsudskiego, tuż za pierwszym

kompleksem domów rodzinnych wybudowanych przez K. W. Scheiblera. Również bloki zlokalizowane wzdłuż ulicy Nowej dominują nad sąsiednimi terenami.

Brak systematyczności zabudowy omawianego fragmentu miasta pogłębia dodatkowo obecność terenów przemysłowych. Wielkokubaturowe budynki pofabryczne dominują w kwartałach pomiędzy ulicami Wodną i Targową. Przeciwwagą jest tutaj niewielki skwer i targowisko położone u zbiegu ulic Nawrot i Wodnej wypełnione dwoma rzędami kiosków o zróżnicowanej formie, powierzchni i stanie technicznym.

Zabudowa specjalna związana jest przede wszystkim z działalnością o charakterze usługowym i koncentruje się w południowej części obszaru, pomiędzy ulicami Wodną i Wysoką, w sąsiedztwie alei Piłsudskiego (ryc. 4.1). Są to: wojewódzka stacja sanitarno-epidemiologiczna, VI komisariat Policji, kompleks szkół prowadzonych przez zakon oo. Salezjanów. Ponadto, na analizowanym terenie znajdują się dwa przedszkola (w tym jedno – przy ul. Wysockiej – zlokalizowane jest w dziewiętnastowiecznej willi), kościół oraz II Liceum Ogólnokształcące (w kwartale ulic: Nawrot, Przeczalnia, Tuwima, Nowa).

Ryc. 4.1. Funkcje budynków na obszarze Nowej Dzielnicy z 1840 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji terenowej

W trakcie inwentaryzacji terenowej prowadzonej w roku 2012 udokumentowano 219 podmiotów gospodarczych funkcjonujących w analizowanym fragmencie miasta, wśród których wyraźnie dominowały firmy zajmujące się handlem detalicznym i naprawą pojazdów (ryc. 4.2). Pod

względem ilościowym nieznacznie wyróżniały się kwartały przy alei Piłsudskiego, gdzie zlokalizowanych było 55,7% wszystkich podmiotów gospodarczych, natomiast rozmieszczenie konkretnych form działalności było raczej równomierne i trudno wnioskować o jakiegokolwiek specjalizacji poszczególnych fragmentów analizowanego obszaru. W przypadku obiektów handlowych, warto zwrócić uwagę na ich zróżnicowanie i jednocześnie „dopasowanie” do terenów otaczających. Zjawisko to jest najlepiej zauważalne w przypadku ich lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych (ryc. 4.3).

Ryc. 4.2. Struktura form działalności gospodarczej prowadzonej na obszarze Nowej Dzielnicy z 1840 r. według klasyfikacji PKD

Źródło: opracowanie własne

Ryc. 4.3. Przykłady obiektów handlowych nawiązujących do charakteru otoczenia

Źródło: opracowanie własne

W tym miejscu wydaje się zasadna ocena dysproporcji przestrzennych, zwłaszcza stanu technicznego budynków i jakości przestrzeni w ich najbliższym otoczeniu, w odniesieniu do różnych form własności gruntów, których strukturę zaprezentowano na ryc. 4.4. Należy podkreślić wysoki udział gruntów, których właścicielem jest gmina i miasto Łódź. Poza budynkami użyteczności publicznej (m.in. szkoły, przedszkola) na działkach stanowiących własność komunalną mamy do czynienia z zabudową czynszową o wysokim stopniu dekapitalizacji zasobów, wymagającą gruntownej modernizacji. To samo dotyczy zaniedbanych przestrzeni w otoczeniu budynków (ryc. 4.5). Tereny stanowiące własność gminy i miasta Łódź są mocno rozproszone i często bezpośrednio sąsiadują z działkami należącymi do prywatnych właścicieli lub przekazanymi przez miasto w użytkowanie wieczyste na konkretny cel inwestycyjny. Użytkownikom wieczystym przysługuje prawo własności do części składowych budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie. Mogą także ubiegać się o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości². Na działkach stanowiących własność prywatną i oddanych w użytkowanie wieczyste znajdują się w większości budynki mieszkalne zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe, a także – zwłaszcza w przypadku terenów pozostających w użytkowaniu wieczystym, budynki pełniące funkcje przemysłowe, magazynowe czy usługowe. Ich stan techniczny jest dużo lepszy niż budynków będących własnością i administrowanych przez miasto. Przestrzeń wokół budynków jest uporządkowana

² Prawo użytkowania wieczystego regulują: kodeks cywilny w artykułach od 232 do 243; ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.); ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (DzU 2012 r., nr 0, poz. 83, z późn. zm.).

Użytkownik wieczysty ma prawa zbliżone do właściciela. Korzysta z gruntu z wyłączeniem innych osób. Może prawem swobodnie rozporządzać, podlega ono egzekucji i dziedziczeniu. Przez cały okres obowiązywania umowy, którą co do zasady zawiera się na 99 lat, właścicielem gruntu pozostaje Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego (Gmina, Powiat, Województwo) lub związek jednostek samorządu terytorialnego. Nabywca jest użytkownikiem wieczystym gruntu, natomiast ma pełne prawo własności do budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie.

Na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o przekształcenie mogą ubiegać się osoby fizyczne będący użytkownikami wieczystymi, a także osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego, oraz spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

i zadbana. W większości przypadków, działki są ogrodzone. Warto podkreślić, że o ile w przypadku nowych budynków kwestia ich ogrodzenia jest z góry zaplanowana i stanowi nieodłączny element współczesnych inwestycji mieszkaniowych, o tyle w przypadku wybudowanych tu wcześniej wielorodzinnych budynków mieszkaniowych można mówić o zjawisku wtórnego grodzenia (Tobiasz-Lis 2010) (ryc. 4.6). To właśnie w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa terenów zarządzanych przez miasto i prywatnych właścicieli kształtują się najbardziej wyraźne dysproporcje przestrzenne obserwowane w mikroskali. Przykładem mogą być budynki zlokalizowane przy ulicy Wysokiej w pobliżu ulicy Nawrot (ryc. 4.7).

Tereny będące własnością Skarbu Państwa są w większości niezabudowane – wyjątki stanowią działki zajmowane przez wojewódzką stację sanitarno-epidemiologiczną i komisariat policji.

Ryc. 4.4. Formy własności gruntów na obszarze Nowej Dzielnicy z 1840 r.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MODGIK, 2011

Ryc. 4.5. Przykłady terenów stanowiących własność gminy i miasta Łódź
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 4.6. Przykłady terenów stanowiących własność prywatną; pierwotne i wtórne grodzenie przestrzeni

Źródło: opracowanie własne

Ryc. 4.7. Przykład dysproporcji przestrzennych w mikroskali

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując należy stwierdzić, że analizowany fragment miasta charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem funkcjonalno-przestrzennym. Stan ten wynika z szeregu uwarunkowań, m.in. genezy i charakteru pierwotnego zagospodarowania tych terenów w przemysłowym stadium rozwoju miasta, ich sukcesywnej dekapitalizacji w okresie powojennym, kiedy miasto rozbudowywano w strefach zewnętrznych i współczesnych regulacji prawnych, przede wszystkim wolnego rynku nieruchomości oraz nowych form własności gruntów. Można potwierdzić stanowisko S. Kaczmarek (2004), że okres transformacji nie spowodował uporządkowania, a raczej skomplikował tkankę miejską, o czym świadczy „wtrącanie” nowych luksusowych domów na łatwo dostępnych działkach w zdegradowanych dzielnicach. Otwarta pozostaje zatem kwestia, w jaki sposób w swo-

ich planach i działaniach władze lokalne odnoszą się obecnie do obszaru, który wymaga uporządkowania i gruntownej odnowy.

4.3. Nowa Dzielnica z roku 1840 a procesy odnowy miasta

Łódź jest miastem określanym jako „regionalny przegrany” procesu transformacji polityczno-gospodarczej w Polsce. Pomimo pozytywnych zmian i zdecydowanej dywersyfikacji struktury funkcjonalnej, w wielu aspektach nadal zajmuje niską pozycję w porównaniu z innymi dużymi ośrodkami miejskimi – począwszy od sytuacji demograficzno-społecznej i przestrzennej – zwłaszcza w kontekście wysokiego stopnia degradacji terenów śródmiejskich, po czynniki związane z wizerunkiem miasta.

Priorytetowe inwestycje miasta określone w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi* z roku 2010 powodują, że Łódź, której historyczny rozwój ściśle związany był z jedną osią krystalizującą jej układ przestrzenny – traktem piotrkowskim, przekształca się w miasto o dwóch osiach kompozycyjnych – historycznej o przebiegu północ-południe, wzdłuż ulicy Piotrkowskiej oraz współczesnej o przebiegu wschód-zachód w postaci alei Piłsudskiego i Mickiewicza. Strategicznym punktem w strukturze przestrzennej miasta staje się miejsce przecięcia obydwu osi, utożsamiane przez mieszkańców z jego współczesnym centrum (Tobiasz-Lis 2013). Dodatkowym elementem tego układu jest Nowe Centrum Łodzi, którego program został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej 27 sierpnia 2007 r. Jego celem jest gospodarcze i społeczne ożywienie śródmieścia, wykreowanie nowych, ciekawych przestrzeni publicznych. Nawiązano także do idei „Zielonego Kręgu Tradycji i Kultury” zaprezentowanej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Łodzi z roku 1993, która wyznacza obszar centralny miasta i wiąże poszczególne obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego miasta oraz elementy przyrodnicze (parki i inne formy zieleni urządzonej), w jeden spójny system (*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi* 2010).

Niestety, w przypadku Łodzi trudno mówić o kompleksowości i integracji procesu planowania w zakresie rewitalizacji. Od roku 2004, rewitalizacja w mieście realizowana jest na podstawie *Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013*. Działania określone w programie skoncentrowane są między innymi w kwartale ulic: Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego, Piotrkowska, będącym obszarem pilotażowym, w otoczeniu Dworca Fabrycznego i ulicy Narutowicza w ramach *Programu Nowe Centrum Łodzi*, a także na obszarze Księżego Młyna, Wodnego Rynku oraz na styku

„Manufaktury” ze strukturą śródmieścia w ramach Programu rewitalizacji domów rodzinnych.

Należy wyraźnie podkreślić, iż analizowany fragment Nowej Dzielnicy w Łodzi znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie większości obszarów wskazanych w dokumencie (wyjątek stanowi kompleks domów rodzinnych I.K. Poznańskiego). Można zatem wysunąć wniosek, że obszar ten, definiowany jako zdegradowany, pomimo swego centralnego położenia stanowi peryferie z perspektywy instytucjonalnego wspomagania procesów odnowy (ryc. 4.9). Niemniej jednak, w zestawieniu z wizjami rozwoju miasta oraz planowanymi działaniami rewitalizacji fragmentów Śródmieścia, które stanowią jego bezpośrednie sąsiedztwo, staje się atrakcyjny dla prywatnych inwestorów. Obserwuje się postępujący proces gentryfikacji w co najmniej dwóch aspektach zdefiniowanych przez A. Karwińską (2008), to jest gentryfikację ekonomiczną i społeczną.

Podstawowe elementy krystalizujące układ przestrzenny miasta:

1. Oś historyczna ukształtowana w oparciu o ulicę Piotrkowską
2. Oś współczesna ze szczególną kulminacją w części śródmiejskiej
3. Nowe Centrum Łodzi
4. Zielony krąg tradycji i kultury

Ryc. 4.9. Fragment Nowej Dzielnicy z roku 1840 na tle podstawowych elementów krystalizujących układ przestrzenny miasta określonych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi* z roku 2010.

Źródło: oprac. własne na podstawie *Studium...* 2009

W procesie gentryfikacji wyróżnia się kolejne jego etapy (tab. 4.1). Pierwszym z nich jest przenoszenie się na zdegradowane obszary nowych grup społecznych, o wyższym statusie w stosunku do pierwotnych mieszkańców obszaru: studentów, artystów – tzw. pionierów gentryfikacji, których przyciągają niskie koszty utrzymania, a jednocześnie bliskość centrum miasta. Wytwarzają oni wokół tego obszaru aurę wyjątkowości, dzielnica staje się symbolem niekonwencjonalności, malowniczości i następuje gentryfikacja symboliczna. Tę sytuację wykorzystują deweloperzy stopniowo wykupujący lokale, poddający je renowacji, co powoduje wzrost cen nieruchomości i wywołuje gentryfikację ekonomiczną. Miejsce artystów i studentów zajmują osoby, które stać na wyższe koszty utrzymania – zajmujące wysokie stanowiska i osiągające wysokie zarobki, których powszechnie określa się mianem klasy metropolitalnej (Jałowicki, Szczepański 2006).

Tabela 4.1

Etapy gentryfikacji i towarzyszące im zmiany społeczne, ekonomiczne i symboliczne

Wskaźnik	Zwiastuny gentryfikacji	Wczesna gentryfikacja	Właściwa gentryfikacja	Zaawansowana gentryfikacja
Grupy społeczne	Pionierzy	Kolejni pionierzy, pierwsi gentryfikatorzy	Coraz więcej gentryfikatorów	Dominacja gentryfikatorów
Ceny nieruchomości	Niskie – niewielkie prace remontowo-modernizacyjne	Nieruchomości zaczynają być obiektem spekulacji. Ceny nieznacznie rosną	Dynamiczny wzrost cen, spekulacyjny ruch cen	Stabilizacja cen na wysokim poziomie
Wizerunek obszaru	Brak zmian	Początek zmian, obszar staje się atrakcyjny	Widoczne zmiany, głównie w strukturze sklepów i usług	Atrakcyjny teren

Źródło: Jadach-Siepióło 2009.

W przypadku omawianego fragmentu dawnej Nowej Dzielnicy można zauważyć oznaki typowe dla wczesnej i właściwej gentryfikacji, aczkolwiek przebieg samego procesu odbiega od doświadczeń miast amerykańskich i zachodnioeuropejskich. Analiza cen ofertowych nieruchomości na rynku wtórnym zlokalizowanych w tym fragmencie miasta oraz ich konfrontacja z uśrednionymi cenami w Łodzi (ryc. 4.10) wskazuje na możliwość występowania zjawiska gentryfikacji ekonomicznej. Analizowano oferty sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w okolicach ulicy Miedzianej, o bardzo zróżnicowanej zabudowie pod względem fizjonomii, wieku i standardu.

Rys. 6. Zmiany cen nieruchomości na rynku wtórnym w Łodzi w latach 2006–2011

Źródło: Narodowy Bank Polski

Mieszkania w zmodernizowanej kamienicy z roku 1900, w zależności od stanu – od wymagających kapitalnego remontu, po odpowiadające stanowi deweloperskiemu w nowym budownictwie, oferowano w I kwartale roku 2012 za 2500–3500 tys. zł za metr kwadratowy. W sąsiednim bloku wielorodzinnym z lat 80. XX w. mieszkania wymagające odświeżenia oferowano za 4500 tys. zł za metr kwadratowy, natomiast w apartamentowcu z roku 2007 mieszkania nie wymagające nakładów, z wyposażeniem kuchni i łazienki, w zależności od ich powierzchni oferowano za 5500–6500 zł za metr kwadratowy. Ceny mieszkań zlokalizowanych w starych zasobach oscylowały wokół średnich cen notowanych w Łodzi w tym okresie, natomiast w budynkach oddanych niedawno do użytku były zdecydowanie wyższe. We wszystkich ofertach podkreślano przyszłe sąsiedztwo Nowego Centrum Łodzi co potwierdza, iż okolica, przede wszystkim z uwagi na dalsze otoczenie, staje się atrakcyjna.

Zmiany w strukturze społecznej, a więc gentryfikacja społeczna omawianego obszaru następują sukcesywnie, wraz z kolejnymi inwestycjami mieszkaniowymi. Trudno natomiast mówić w tym przypadku o gentryfikacji symbolicznej. Hasła z ofert na rynku nieruchomości prezentujące okolice jako atrakcyjną ze względu na położenie w sąsiedztwie centrum miasta i planowane inwestycje pozostają w kontraście z opiniami mieszkańców na temat omawianego obszaru. W trakcie prowadzonych badań społecznych proszono o ocenę okolicy przez mieszkańców kamienic i sąsiadujących z nimi bloków wielorodzinnych oraz apartamentowców, zlokalizowanych w kwartałach pomiędzy ulicami Wysoką i Przędzalnianą. Wykorzystano metodę dyferencjału semantycznego, tworząc antonimiczne pary określeń dla ocenianego fragmentu miasta. Wyniki prezentowane poniżej (ryc. 4.11) są zdecydowanie odmienne dla poszczególnych grup mieszkańców biorących udział w badaniach. Mieszkańcy domów familij-

nych oceniają okolicę raczej dobrze – określają ją jako przyjemną, interesującą, bezpieczną, zadbaną i ładną. Osoby, które mieszkają tutaj od niedawna swoje oceny koncentrują raczej wokół negatywnych określeń okolicy mówiąc, że jest niebezpieczna, nieinteresująca, zaniedbana, brudna i brzydka. Nie świadczy to zatem o aurze wyjątkowości, która wpływałaby pozytywnie na wizerunek okolicy dynamizując jednocześnie dalszy proces jej zmian.

Ryc. 4.11. Ocena fragmentu dawnej Nowej Dzielnicy w Łodzi przez mieszkańców
Źródło: oprac. własne

Dokładniejsze wypowiedzi mieszkańców na temat analizowanego obszaru, zebrane podczas prowadzonych wywiadów swobodnych, potwierdzają wyniki badań sondażowych. Bez względu na miejsce zamieszkania – w kamienicy czynszowej, bloku czy apartamentowcu, zwracano uwagę na niskie walory egzystencjalne i estetyczne okolicy. Podkreślano jednak niższe ceny nieruchomości i dogodną lokalizację – blisko centrum miasta i w pobliżu budowanego Nowego Centrum Łodzi, które – na co liczy ostatni z cytowanych rozmówców, wpłynie na wzrost zainteresowania tym fragmentem miasta w przyszłości.

(...) zależało nam aby zamieszkać w bloku. Oczywiście chcieliśmy znaleźć coś w lepszej dzielnicy, na Widzewie albo na Retkini, ale tutaj mieszkanie było najtańsze, do tego w centrum, mam bliżej do pracy. (...) [małżeństwo 30–35 lat, mieszkańcy bloku wielorodzinnego]

Mieszkam tu tylko ze względu na niskie koszty utrzymania [kobieta 23 lata, studentka, mieszkanka kamienicy]

(...) Czy coś może się tu zmienić na lepsze? Tu tylko na gorsze. Żadnych perspektyw. Wszystko upada, pracy nie ma, ludzi z domów wyrzucają. (...) [mężczyzna, 45–50 lat, mieszkaniec kamienicy]

(...) Okolica położona blisko centrum i to jest bardzo fajne, dogodna lokalizacja. No niestety brudno, syf wszędzie dookoła, nic tutaj nie ma. (...) Czekam podobnie jak większa część mieszkańców tego miasta na to tzw. Nowe Centrum Łodzi. To jest raptem 500 metrów od mojego apartamentu. Liczę na to, że jak inwestycja się skończy to ceny nieruchomości znacząco wzrosną. (...) [mężczyzna 30–35 lat, mieszkaniec apartamentowca]

4.4. Uwagi końcowe

Prezentowane w opracowaniu zjawiska dotyczące fragmentów przestrzeni centrum Łodzi stanowią doskonały przykład kryzysu miasta po-przemysłowego i trudności związanych z jego przewyciężaniem. Główne problemy obejmują dekapitalizację istniejącej zabudowy, liczne wyburzenia, dezintegrację funkcjonalną oraz niską jakość przestrzeni publicznych, co powoduje, iż obszar ten wymaga głębokiej odnowy. Władze lokalne Łodzi wielokrotnie akcentowały potrzebę podjęcia działań rewitalizacyjnych najbardziej zdegradowanych części miasta, które koncentrowałyby się przede wszystkim wokół Śródmieścia. Jednakże zapisy strategicznych dokumentów rozwoju świadczą o tym, że omawiany fragment Nowej Dzielnicy z roku 1840, stanowi swoiste „peryferia” zainteresowania władz lokalnych położone w sąsiedztwie planowanych i realizowanych już częściowo działań (budowa Nowego Centrum Łodzi, przebudowa trasy wschód–zachód – współczesnej osi rozwoju miasta, rewitalizacja w obszarze pilotażowym i na terenie Księżego Młyna). Nie został on włączony do planów rewitalizacji, ale władze lokalne dały impuls do działań prywatnym inwestorom. Z uwagi na atrakcyjne położenie obszar stanowi przykład intensywnej gentryfikacji. Struktura własności gruntów jest bardzo zróżnicowana. Na działkach zakupionych lub oddanych w użytkowanie wieczyste powstają nowe obiekty mieszkaniowe i usługowe, wzrastają ceny nieruchomości, następuje wzrost mozaikowości przestrzeni, zmiany struktury społecznej, przenikanie nowych wzorców kulturowych.

LITERATURA

- Domański B., Gwosdz K., 2010, *Spojrzenie na problemy rewitalizacji miast w Polsce*, [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza, Rewitalizacja miast polskich*, t. 8, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 45–55.
- Dzieciuchowicz J., 2011, *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

- Grzeszczak J., 2010, *Gentryfikacja osadnictwa. Charakterystyka, rozwój koncepcji badawczej i przegląd wyjaśnień*, Monografie, 11, Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Warszawa.
- Jadach-Siepioło A., 2009, *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, [w:] A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 125–135.
- Jałowiecki B., Szczepański M. S., 2006, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Karwińska A., 2008, *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Koter M., 2009, *Kształtowanie się tkanki miejskiej Łodzi do 1918 roku*, [w:] S. Liszewski (red.), *Łódź monografia miasta*, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 62–112.
- Liszewski S., 2012, *Kilka uwag na marginesie dyskusji prowadzonej podczas XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji w mieście*, XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 11–13.
- Maik W., 2013, *Procesy gentryfikacji w mieście postindustrialnym – rola debaty gentryfikacyjnej we współczesnych studiach miejskich, podstawowe kwestie i spory badawcze*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*, cz. II, XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 11–20.
- Marciniczak S., 2009, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej Łodzi w latach 1988–2005*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Matlovic R., Ira V., Sykora L., Szczyrba Z., 2001, *Procesy transformacyjne struktury przestrzennej miast postkomunistycznych (na przykładzie Pragi, Bratysławy, Ołomuńca oraz Preszowa)*, [w:] *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, cz. II, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 9–21.
- Olbińska K., 2013, *Gentryfikacja jako cel, skutek czy zagrożenie w procesie rewitalizacji miast*, [w:] J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Procesy gentryfikacji*, cz. II, XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 33–46.
- Tobiasz-Lis P., 2010, *Osiedla grodzone w Łodzi formą dezintegracji terytorialnego systemu społecznego miasta*, [w:] A. Suliborski, Z. Przygodzki (red.), *Łódzka metropolia. Problemy integracji społecznej i przestrzennej*, s. 97–108.
- Tobiasz-Lis P., 2013, *Zmiany wyobrażeń mieszkańców Łodzi o przestrzeni miasta*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.