

RECENZJA

I. OMÓWIENIE OPRACOWANIA, PRZEDMIOT I ZAWARTOŚĆ

„OCENY REWITALIZACJI, STUDIUM ZMIAN NA POZNAŃSKIEJ ŚRÓDCE”
autorzy: BARTOSZ KAŻMIERCZAK, MAREK NOWAK, SŁAWOMIR PALICKI, DOMINIKA PAZDER.
Wydawnictwo Wydziału Nauk Społecznych Uniwersytetu Adama Mickiewicza, 2011 POZNAŃ.
Recenzent naukowy: prof. UWM dr hab. RADOSŁAW WIŚNIEWSKI.

Struktura opracowania obejmuje osiem zasadniczych części, ich autorów podaję w nawiasach:

I. Aspekt przestrzenny procesów rewitalizacji. Poszukiwanie płaszczyzny konceptualizacyjnej dla Śródk (B. Kaźmierczak, D. Pazder)

II. Dane i interpretacje urbanistyczne (B. Kaźmierczak, D. Pazder)

III. Dane i interpretacje ekonomiczne (S. Palicki)

IV. Dane i interpretacje socjologiczne (M. Nowak)

V. Raport jakościowy (M. Nowak)

VI. Wnioski

VII. Rekomendacje

VIII. Postłowie. Czy re-witalizacja rewitalizacji? (K. Podemski)

Oprócz tego, publikacja zawiera wstęp oraz obszerne wprowadzenie [zatytułowane: „Czym jest rewitalizacja, a co nią nie jest?” (S. Palicki)]. Na końcu, po postłowie, autorzy zamieścili Aneksy [są to tabele z wynikami badania urbanistycznego i badania kwestionariuszowego]. Opracowanie łącznie zajmuje 207 stron, wliczając w to zestawienie cytowanej literatury i noty biograficzne autorów.¹

¹Nie ma wśród nich noty Krzysztofa Podemskiego, autora postłowie. Na tej podstawie przyjmuję, że postłowie jest odrębnym, wobec studium zmian na Śródcie, elementem książki i nie zajmuję się nim w recenzji.

II. KRYTYCZNA ANALIZA OPRACOWANIA

Z informacji podanych na okładce, w spisie treści oraz na stronach tytułowych rozdziałów I-V i VIII wynika, że książka ta, choć jest przedstawiana jako praca zespołowa, oprócz dwóch części: VI i VII, stanowi zbiór artykułów czworga autorów. Łączy ich zainteresowanie rewitalizacją poznańskiej Śródk i zgromadzony wspólnie materiał badawczy, różni wyraźnie stosunek do tematu i poziom dyscypliny wywodu, a dalej - wnioskowania.

Podtytuł: „Studium zmian na Śródce” dobrze oddaje przyczynkarski charakter książki, która w poszczególnych rozdziałach zawiera odmienne wnioski i różne oceny tych samych, wspólnie zaobserwowanych i badanych na Śródce zjawisk. Tytuły rozdziałów sugerują uporządkowaną strukturę książki, złożonej z wzajemnie uzupełniających się tekstów, publikację wolną od uprzedzeń i powtórzeń, zawierającą przekrojową analizę zmian Śródki wywołanych rewitalizacją, zwieńczoną wyważonymi wnioskami aplikacyjnymi.

Jednak uważna lektura obszernej książki prowadzi do zgoła innej i niepochlebnej oceny. Autorzy założyli, że do wartościowych konkluzji doprowadzi „*wskazanie konsekwencji*” procesu społeczno-gospodarczego trwającego zaledwie 5 lat². Postanowili oceniać rewitalizację po rezultatach procesu w jego początkach, zdając sobie sprawę ze znaczenia czynnika czasu (co można by życzliwie złożyć na karb nieodpartej atrakcyjności rewitalizacji, również jako badawczego tematu). Nie znajduję jednak wytłumaczenia dla badania i formułowania ocen wobec procesu rewitalizacji bez zadania sobie trudu szerszej refleksji nad genezą zmian zachodzących w badanym środowisku, bez odniesienia do zmian w całym mieście. Po to również, aby wnioskując o *konsekwencjach* rewitalizacji, wyodrębnić spośród uchwyconych w badaniu zmian, te z nich, które są według autorów skutkiem procesu rewitalizacji (w odróżnieniu od tych, które wywołane zostały innymi procesami, zjawiskami czy zdarzeniami).

Wobec takiego uchybienia, wbrew temu co sygnalizuje tytuł, jest to zatem książka o ocenach zmian na Śródce i studium wszystkich zmian, które udało się autorom uchwycić. Które z tych zmian są rezultatem zapoczątkowanego procesu rewitalizacji? Czytając szczególnie rozdziały III, IV i V odniosłam wrażenie, że to głównie te, które autorzy oceniają negatywnie, jako zmiany niekorzystne dla Śródki. Autorzy piszą we wstępie do książki, że rewitalizacja Śródki mogła stać się wzorcem-punktem odniesienia, gdyby „*realizowane działania prowadziły do pozytywnych zmian*”. Jest to, w mojej opinii, perspektywa poznawcza autorów analizowanej publikacji. Przyjąwszy taką tezę próbują usilnie skonstruować dowód na jej po(d)parcie, wykazać istnienie następującego związku przyczynowo skutkowego: zmiany oceniane jako niekorzystne są wywołane procesem rewitalizacji.

W mojej ocenie jest to próba, która się nie powiodła, bo powiedzieć się nie mogła. Po części wskutek błędnych założeń metodycznych, co już wyżej starałam się przybliżyć a w dalszej części recenzji rozwinę. Po części za przyczyną niedopracowanych, niejasnych tez, jak na przykład twierdzenie, że warunkiem wprowadzenia pozytywnych zmian na Śródce „*było zrozumienie i zdiagnozowanie procesów społeczno-ekonomicznych, jakie wpływały na*

² Przytaczam za recenzowanym opracowaniem.

środowisko społeczno-przestrzenne od momentu, gdy uruchomiono pierwsze inicjatywy i zaczęto realizować pewną filozofię zmian. Wadą analizowanej książki jest według mnie jej pokrętność, bałamucenie czytelnika, manipulowanie danymi. Przykłady przedstawiam analizując kolejne rozdziały książki, w dalszej części swojej recenzji.

Co jest zatem celem tego Studium? Autorzy odpowiadają tak: „*przedmiotem naszego studium nie jest jednak „stan” Śródkki związany z jakąś mniej lub bardziej ogólną diagnozą problemów i szans, czy porównawczy obraz tego fragmentu miasta na tle innych jego części, ale wskazanie na konsekwencje realizowanego od co najmniej 5 lat procesu rewitalizacji³, który jak się wydaje używał, a zapewne nadal używa, możliwe do wyobrażenia dla współczesnych władarzy miasta narzędzia oddziaływania. To ostatnie spostrzeżenie jest ważne, bo w Poznaniu w ostatnich latach realizowanych jest co najmniej kilka kolejnych projektów ożywiania miasta. Śródkka, ponieważ była tym pierwszym, mogłaby zyskać status punktu odniesienia lub nawet pewnego wzorca działań, które można (z mniejszym lub większym skutkiem) realizować. Oczywiście wzorca, gdyby realizowane działania prowadziły do pozytywnych zmian. Warunkiem by tak się stało było zrozumienie i zdiagnozowanie procesów społeczno-ekonomicznych, jakie wpływały na środowisko społeczno-przestrzenne od momentu, gdy uruchomiono pierwsze inicjatywy i zaczęto realizować pewną filozofię zmian. Uchwyceniu tej dynamiki służy prezentowane studium.*”[s.11]

Jak zatem udało się autorom tę dynamikę uchwycić i jakie sformułowali wnioski? Wpierw wypowiedzieli się na temat terminologii. Wyjaśniając znaczenie pojęcia rewitalizacji, we wprowadzeniu do Studium, S.Palicki pisze: *Istotą takich działań jest zastąpienie dotychczasowej funkcji zdegradowanego obszaru nową (jedną lub ich zespołem) oraz idące w ślad za tym ukierunkowane przemiany społeczne, gospodarcze, środowiskowe, przestrzenne, techniczne, prawne i organizacyjne*[s.17]. Nie podzielam poglądu, że właściwe jest takie definiowanie rewitalizacji, w którym osadza się ożywienie w ramach zależnych od wprowadzenia nowych (nowej) funkcji i pomija - kluczowe dla tej metody - oparcie rozwojowych działań o endogeniczny potencjał miejskiego środowiska.

Wprowadzenie bardzo obszernie omawia terminologię związaną wprost i pośrednio z rewitalizacją, jako metodą interwencji programowanej. Autor sięga do wielu określeń różnych metod z zakresu gospodarki przestrzennej i podaje ich definicje, dążąc - jak sądzę- do uporządkowanego przedstawienia całego zbioru instrumentów dla odnowy miast. Nie unika jednak namnożenia kolejnych wątpliwości. Ilustracją takiej oceny niech będzie fragment: *„Odnowa miejska, z uwagi na ścisłe odniesienie przedmiotowe do obszarów zurbanizowanych, wymaga odrębnego potraktowania. Zagadnienie trafnie zdefiniował Z. Ziobrowski: „(...) zespół działań przywracających wartość ekonomiczną i społeczną zdegradowanym obszarom miasta” (Ziobrowski 2000). Tak przedstawiona odnowa miejska ma wiele wspólnego z rewitalizacją, przy czym wyraźnie zawiera ją w sobie, jest więc pojęciem zakresowo węższym.*” Jednak nico dalej, na s.19 przedstawia pogląd odwrotny twierdząc, według mnie tym razem poprawnie, że „odnowa miejska” jest pojęciem szerszym niż pojęcie „rewitalizacja”. W kwestii sposobu pojmowania zjawisk, które są istotne dla

³ Podkreślenia moje.

odnowy miast, chcę jeszcze zaznaczyć, że *gentryfikację* autor przedstawia jako zaplanowany proces *rozwoju i odradzania*, świadomie wywoływany [s.12], co jest według mnie, co najmniej, kontrowersyjne. Autor pisze na ten temat, jakoby wyjaśniając *założenia gentryfikacji*: *"Stworzenie motorycznych biegunów rozwoju i pozytywnej presji kulturowej w enklawach ubóstwa społecznego miało za zadanie poprawić image i – przyciągając następnych mieszkańców oraz inwestycje – zapoczątkować samoistnie napędzający się mechanizm rozwoju i odradzania"*. Oprócz tego i zupełnie niepotrzebnie inne pojęcia związane z tematem działań materialno-przestrzennych rewitalizacji, jak np. remont [s.19 i20]definiuje rozwlekłe i drobiazgowo, opierając się na literaturze dotyczącej oceny opłacalności inwestycji, zamiast sięgnąć do utrwalonych w praktyce definicji, które znajdują się w Prawie Budowlanym. Autor wyjaśniając pojęcie rewaloryzacji, pisze: *„najczęściej wiązano wyłącznie z substancją zabytkową, niemniej jest to mylne zawężanie przedmiotu rozważań. Można bowiem mówić o rewaloryzacji funkcji usługowej, przemysłowej czy mieszkaniowej. Tego typu procesy unowocześniania czy uszlachetniania poprzez rewaloryzację są częstym elementem we współczesnych przemianach miast”*[s.20]. Co nie jest dla mnie argumentacją przekonującą. Nie znajduję w literaturze ani praktyce uzasadnienia dla uznania tych stwierdzeń za poprawne. Ocenę rozważań terminologicznych i znaczeniowych, których syntezę zawarto w tabeli na str.24 pozostawiam na boku – jako nie związaną z celem Studium.

Dalej, we wstępie, można przeczytać: *„Celem gry o miasto jest uzyskanie przewagi, co wydaje się właściwością uniwersalną kapitalizmu. Reguły gry, szczególnie w obliczu radykalnych przemian społecznych, wydają się jednak zmienne i w wielu przypadkach nie do końca jasne"*. I jeszcze, nieco dalej: *„Zagadnienie rewitalizacji Śródk jest w tym kontekście o tyle szczególne i w pewien sposób unikalne, że obrazuje nieco á rebours transformacyjną trajektorię przemian fragmentu miasta w sercu Polski, a zapewne również typową sytuację dewaloryzacji pozacentrowych przestrzeni miasta środkoweuropejskiego po, czy może w trakcie systemowej zmiany"* [s.9]. Te dwa fragmenty dobrze oddają **dychotomiczność analizowanego materiału**, która według mnie ukazuje się w pełni i wyraźnie po przestudiowaniu całości, pełnej zastrzeżeń i niejednoznaczności: unikalne a jednak typowe, po a może w trakcie zmiany, itp., co dobrze ilustruje kolejny cytat: *„Śródka może tu służyć za przykład dwóch opowieści o zmianach wiekowego miasta w Europie Środkowej: budującej i nieco melancholijnej. Pozytywnego scenariusza odkrywania na nowo fragmentu starego Poznania, napawającej optymizmem historii skazanego na zagładę przez PRL-owskich planistów submiasta, które po latach próbuje się podnieść"*[s.10]. Autorzy piszą, co traktuję jako formę postawienia tezy do badań, że: *„co warte podkreślenia, przestrzeń Śródk jako przeciwieństwo swojego statusu z przeszłości wydaje się po dwakroć na marginesie. Po pierwsze, na marginesie procesów demograficzno-socjalnych, jako przestrzeń zmarginalizowana społecznie. Po drugie, marginalizowana poprzez podleganie postępującej dekomodifikacji z ogromnym i rosnącym deficytem w zakresie oferowanych usług, deficytem infrastruktury inwestycyjnej i komunikacyjnej, z zaniedbaną infrastrukturą mieszkalną, z zacofaną infrastrukturą techniczną i z deficytami w zakresie podstawowej dbałości o zieleń i czystość. Wszystkie wymienione fakty wyraźnie predestynują i predestynowały Śródkę do rewitalizacji, choć sam proces wdrożony pół dekady temu (co będzie elementem wniosków*

z naszej analizy) nie doprowadził do zmian, które czyniłyby przyszłość tego fragmentu miasta bardziej jasną. Chyba że za symptomy poprawy uznamy dostrzeżone zjawiska gentryfikacyjne, czy kolejne plany opracowywane przez władze miasta.” [s.10]. Choć autorzy zastrzegają, iż pożądany czas trwania rewitalizacji to około 20-30 lat [s.30], a ich spostrzeżenia dotyczące Śródkki dotyczą znacznie krótszego okresu (pięciu lat, są zatem analizowane w zbyt krótkim horyzoncie czasowym aby w pełni ocenić proces rewitalizacji), to jednak uznają, że pozwala to uchwycić trendy, a w konsekwencji tego - pokusić się o uogólnienia i prognozy. Zebrany i przedstawiony w Studium materiał badawczy skłania do wstrzemięźliwej oceny trafności postawionej i przywołanej wyżej hipotezy. Przy moim rozumieniu pojęcia „uchwycić trendy” nie uprawnia również do prognozowania co do przyszłości procesu rewitalizacji. W konsekwencji tego, nie daje wystarczających podstaw do budowania rekomendacji (tymczasem przedstawiono je w rozdziale VII).

Aspekt przestrzenny procesów rewitalizacji.

Poszukiwanie płaszczyzny konceptualizacyjnej dla Śródkki, autorzy rozpoczynają od zarysowania cech funkcjonalnych śródmieścia, podając je za literaturą, w tym za pozycją⁵ z 1971r., gdy dominowało jeszcze modernistyczne ujęcie tego zagadnienia, wyraźnie zaznaczające podział czy raczej dążenie do zróżnicowania funkcji różnych części miasta. Trudno zaakceptować bez zastrzeżeń tezę, że „*prawidłowa organizacja przekształceń pod względem przestrzennym stanowi najistotniejszy element rewitalizacji śródmieść*” [s. 29], szczególnie wobec wcześniejszego, według mnie właściwego stwierdzenia, że „*jakość przestrzeni śródmiejskiej tkwi w jej autentyczności i zastanych wartościach kulturowych*”, które przecież mogą być (i jakże często są) ulokowane w przestrzeni metafizycznej. Również za literaturą [Zuziak, 1998] autorzy twierdzą, że „*najbardziej pozytywne efekty w procesach rewitalizacji śródmieść można osiągnąć między innymi poprzez: kierowanie dużych, wielofunkcyjnych inwestycji (biura, handel, gastronomia, hotele, mieszkania) na tereny najlepiej wyposażone w infrastrukturę techniczną, umiejętnie kojarzenie istotnych parametrów aktywizujących: dostępności komunikacyjnej, intensywności ruchu i intensywności użytkowania, artykulację wartości kulturowych i środowiskowych poprzez ich ochronę i rewitalizację, umożliwianie współpracy głównych podmiotów inwestujących, np. przez tworzenie korporacji publiczno-prywatnych*”, co jednak w mojej ocenie nie znajduje potwierdzenia w późniejszych, opublikowanych badaniach polskich procesów rewitalizacji. Przy tej okazji chcę zauważyć, że Studium bazuje wyłącznie na wynikach badań zespołu autorskiego i literaturze tematu dotyczącej teorii przekształceń urbanistycznych, bez uwzględnienia pozycji literaturowych opisujących praktykę, obserwację zjawisk zachodzących w warunkach polskich dużych miast. Źródła takie istnieją choć nie są liczne. W tej części tekstu autorzy podają kalendarium działań władz miasta, wskazując w nim, najpewniej za Miejskim Programem Rewitalizacji m. Poznania [MPR], że „*celem rewitalizacji zdegradowanych dzielnic miasta miał być rozwój gospodarczy, zwiększenie aktywności*

⁵ Zastosowany w niej podział funkcji na śródmiejskie i nieśródmiejskie (będący podstawą do delimitacji śródmieścia) jest z dzisiejszej perspektywy trudny do zaakceptowania, bowiem do funkcji typu nieśródmiejskiego zalicza mieszkania na pobyt stały i komunikację [Juchnowicz S., 1971, *Śródmieścia miast polskich. Studia nad ukształtowaniem i rozwojem centrów*, Warszawa-Kraków-Gdańsk].

mieszkańców, wykorzystanie na potrzeby projektów odnowy potencjału turystycznego i kulturowego, modernizacja zabudowy, przestrzeni publicznych i infrastruktury [s.34].”

Podsumowując tę część Studium, autorzy dokonują oceny dotychczasowych rezultatów procesu rewitalizacji, podkreślając, że *„żaden ze wskazanych projektów nie był zorientowany na poprawę jakości i warunków prowadzenia działalności gospodarczej na Śródcie. Pewna część podmiotów, które zagościły na Śródcie (pod wpływem akcji informacyjnej dotyczącej rewitalizacji) nie przetrwała pięciu lat. Piszą dalej, że istnieją bariery utrudniające realizację planów”* [s.40]. Jest to, w mojej ocenie, dość trafne spostrzeżenie, choć przecież – jak sądzę – nie może ono wynikać jedynie z badań nad rewitalizacją Środki, czy też tak wyraźnie podkreślanej we wstępie do Studium, specyfiki tego procesu. Nie znajduje ono, w pełni, potwierdzenia w wynikach badań kwestionariuszowych (ankietowych), o których będzie mowa później. Uważam, że autorzy zasadnie formułują tezę o możliwym spekulacyjnym charakterze zaobserwowanych zmian (chodzi tu o wzrost czynszów i obrót nieruchomościami). Jednak powinni przy tym uwzględnić i pokazać, że jeśli faktycznie występuje spekulacja, to wobec braku odpowiednich regulacji prawnych (o charakterze systemowym, powszechnie obowiązującym) jest to zjawisko w Polsce nieuchronne, jeśli nie powszechne.

Badania sub-ryнку nieruchomości Śródki, przedstawione w kolejnej części Studium, uważam za niewystarczające dla wykazania prawdziwości tej „spekulacyjnej tezy”. Podnoszone, jako przyczyna zdiagnozowanych słabości, niepodjęcie ewaluacji procesu rewitalizacji, wobec faktu, że upłynęło zaledwie 5 lat od jego rozpoczęcia, uważam za sugestię stworzenia systemu monitorowania zmian.

Sądzę, że w tej części książki autorzy trafnie wskazują na niedostatek działań mających na celu gospodarczą aktywizację Śródki i utrwalenie (stabilizację) przedsięwzięć gospodarczych zlokalizowanych na Śródcie (również nowych, powstałych wskutek podjęcia miejskiej interwencji).

Dane i interpretacje urbanistyczne

Autorzy podają, że badania (w tym inwentaryzację urbanistyczną w uproszczonym zakresie) oraz badania „materiałów fotogrametrycznych” tj. zdjęć satelitarnych Śródki, pozyskanych z internetowego portalu Google Earth 2001-2010, wykonano w 2010⁶r. w celu *„obiektywnej oceny zmian jakościowych i ilościowych dotyczących przekształceń przestrzennych, jakie miały miejsce w ciągu ostatnich pięciu lat na poznańskiej Śródcie”*[s.41]. Moje zastrzeżenia co do tej części Studium budzi brak uzasadnienia wyboru próby oraz określenia funkcji budynków stanowiących „próbkę”[s.27], niejednoznaczne operowanie określeniem *budynek* (autorzy zastrzegli się, że inna jest ilość budynków a inna ilość numerów adresowych; przy analizie urbanistycznej ma to znaczenie istotne, bowiem dalej autorzy dokonują klasyfikacji, wprowadzając dwa rodzaje zabudowy : zwartą i wolnostojącą), jak również sposób klasyfikacji struktury własności tych budynków (np. własność komunalna to własność miasta - gminy miejskiej, a nie Skarbu Państwa [SP], jeśli potrzebna jest kategoria własności łącząca

⁶ MPR przyjęto w 2005r.

obie grupy można pisać np. o własności publicznej). Brak według mnie odpowiedniej precyzji inwentaryzacji, nawet tylko tej wybranej „próbki”. To prowadzi do mylących wniosków gdy, na podstawie zgromadzonych danych (o próbkach), wyliczane są udziały procentowe stanowiące podstawę do ogólnej oceny. Przykład: oceniany jest stan techniczny klatek schodowych, założywszy 1 klatkę na jeden obiekt (z 37) choć przecież wcześniej podano, że istnieją budynki wieloklatkowe (wieloadresowe).

Trzeba również zwrócić uwagę na tzw. badanie fotogrametryczne obejmujące przedstawienie fotografii satelitarnych z opisem zauważonych zmian. Datowanie zasobu danych w tym badaniu nie odpowiada ustalonemu przez autorów założeniu, mianowicie zbadaniu zmian wywołanych procesem rewitalizacji po 5 latach od jego rozpoczęcia. Dane powinny bowiem ujmować fotografie z 2005 i 2010, a takich zdjęć brak (jest baza porównawcza z 2001, cztery lata przed wdrożeniem MPR), a następnie fotografie satelitarne datowane na: 2003, 2007, 2009.

Nieadekwatność czasu pochodzenia danych (materiału badawczego) do założeń badania jest mankamentem poważnym. Syntetyczne wnioski i rekomendacje z analizy urbanistycznej, według informacji autorów odnoszą się do zmian, które zaszły od roku 2005, choć przedstawiony w książce materiał badawczy nie oddaje stanu na rok 2005. Prócz tego, uważam że, niektóre wnioski są wywiedzione niezbyt rzetelnie. Przykład ze strony 62: 8 lokali z 34 (lokali) to niewiele ponad 23% łącznej ilości, w mojej ocenie tak uchwyconej relacji tych dwóch wielkości nie można opisać jako $\frac{1}{4}$. Stwierdzenie: *„większość prowadzonej działalności gospodarczej nie jest związana z zaspokajaniem potrzeb lokalnej społeczności”* [s. 62] uważam za mylne, zważywszy informacje zawarte w tabeli 11, zamieszczonej na s.74.

Autorzy piszą: *„w ciągu pięciu lat trwania MPR, w sferze przestrzennej zostały zrealizowane prawie wszystkie zaplanowane działania, przeprowadzono bardzo wiele innowacyjnych, interesujących i wartościowych przedsięwzięć dotyczących wzmacniania świadomości mieszkańców w kwestii walorów przestrzennych i historyczno-kulturowych obszaru Śródk, a do mankamentów należą z pewnością nierozwiązane problemy podnoszenia jakości życia mieszkańców i estetyki wielu do tej pory niewyremontowanych kamienic oraz słaby stan przestrzeni publicznych [s.63], byłoby pożądanym, aby władze miasta skupiły wysiłki na poszukiwaniu dogodnych rozwiązań służących pomocy wieloletnim mieszkańcom Śródk w utrzymaniu mieszkań oraz aktywizacji lokalnej przedsiębiorczości, [s.64]. Według autorów „drobne usługi i handel, wracające do łask i coraz bardziej atrakcyjne dla turystów rzemiosło, urokliwe kawiarnie, małe galerie, księgarnie prowadzone przez pasjonatów, kluby dyskusyjne itd.” to właściwa wizja rozwoju Śródk. Jak wynika z analizy ustaleń MPR (we wszystkich kolejnych edycjach) - nie ma więc rozbieżności pomiędzy planami miasta, ujętymi w MPR i wdrażanymi w życie, a przedstawionymi w tej części opracowania wynikami Studium.*

Dane i interpretacje ekonomiczne obejmują informacje które, jak to podaje autor [s.65], nie są reprezentatywne⁷ choć niewątpliwie zasługują na przedstawienie i analizę. Jednak zestawienie danych pokazanych w tej części a następnie próba wywiedzenia jednoznacznych wniosków, w mojej ocenie potwierdza konstatację autora, że *sytuacja jest analitycznie kłopotliwa*[s.66].

Chcąc jednak, a taką intencję widzę w sposobie interpretacji tego materiału badawczego, formułować zdecydowane i krytyczne wnioski, uzasadniające tezę o jakoby wywołanej (e)migracji i gentryfikacji (mierzonej jedynie poprzez wielkość migracji wewnętrznej), można było sięgnąć do danych z ewidencji ludności. Jak mało które bazy danych, których gospodarzem jest powiat (miasto na prawach powiatu), stanowi ta baza ewidencję ruchu ludności nie tylko pełną, ale wiarygodną. Jeszcze lepsze byłoby pozyskanie, prócz tych danych, również danych ewidencji podatkowej [PIT] oraz ewidencji płatników podatku od nieruchomości, co jednak zapewne przekraczało możliwości zespołu badawczego. Szkoda jednak, że nie sięgnięto, przynajmniej do ewidencji pojazdów, co – jak sądzę nie byłoby bardziej kłopotliwe niż konstruowanie niejednoznacznych wywodów. Tabela 3 [tytuł prawny do lokalu na Śródcie, na s.67] według mnie niepotrzebnie ujmuje kolumnę „procent skumulowany” (ma on jakikolwiek sens tylko pod warunkiem, że zmienna jest mierzona na skali - co najmniej porządkowej). W tym przypadku taki pomiar nie występuje. Wnioski na kolejnej stronie są w mojej ocenie zbyt daleko idące, tym bardziej, że są formułowane bez kontekstowo.

Ustaloną wielkość: 51,4 % ogółu badanych gospodarstw domowych, jako zasiedlających mieszkanie w drodze umowy najmu uznano za symptom *słabej kondycji ekonomicznej licznych gospodarstw domowych*. Skoro z badań wynika również, że 38,8% badanych zamieszkuje własny lokal, a zasób mieszkań prywatnych w Poznaniu to około 43% całego zasobu mieszkaniowego w mieście (2008), to uwzględniając fakt, że przebadano ledwie 1/3 gospodarstw trudno uznać tę cechę za istotnie odbiegającą od przeciętnej dla Poznania. Możliwe, że autor uważa miasto Poznań, za ośrodek o *słabej kondycji ekonomicznej licznych gospodarstw domowych*. Sądzę, że taką ocenę, pod pewnymi warunkami, trudno byłoby podważyć, ale trzeba by ją wpierw wyprowadzić – jako wniosek - z analizy porównawczej Poznania i innych miast Polski (np. miast- stolic województw).

Autor, relacjonując wyniki badania w części dotyczącej „odczuwania” relacji pomiędzy poziomem czynszu a wartością mieszkań, stwierdza, że *„ocena tego samego zjawiska przez pryzmat własnych, osobistych obciążeń czynszowych, niewiele zmienia w zbiorowym obrazie sytuacji na Śródcie. Modyfikacja dotyczy głównie odsetka osób, które nie udzieliły odpowiedzi (aż 20,4% ogółu). Prawdopodobnie jest to grupa mieszkańców zajmujących zasoby własnościowe*. Czynsz, co wobec konkluzji zawartej w przytoczonym fragmencie Studium jak również wobec treści tabeli zamieszczonej na s.6 trzeba tu

⁷ Przebadano 148 „domostw”, co rozumiem jak 148 gospodarstwa domowe, a zakładając jedno gospodarstwo domowe na lokal mieszkalny [próbka] w obszarze Studium funkcjonuje więc 451 gospodarstw domowych [jak podano na str. 43: w *badanych 27 budynkach naliczono 471 mieszkań, z których 20 stanowi pustostany, tj. około 4%.*] 2010 GUS: ilość mieszkań w Poznaniu 237 586; 415m/1000M; w dalszej części Studium mowa jednak o 147 wywiadach kwestionariuszowych, co wedle autorów stanowi nieco mniej niż połowę gospodarstw domowych środki. Informacji ile jest gospodarstw domowych na Śródcie [2010] a ile ich było w 2005 w tym Studium nie znalazłam.

przypomnieć, to nazwa świadczenia należnego z tytułu najmu lub dzierżawy (a nie opłata – koszt eksploatacji własnościowego lokalu mieszkalnego). Zatem wspomniane przez autora osoby mogły nie udzielić odpowiedzi ponieważ wiedzą, że nie płacą czynszu. Pytanie zostało niefachowo sformułowane, należało pytać o wydatki mieszkaniowe, z podziałem na opłaty dotyczące lokalu mieszkalnego i opłaty związane z zamieszkiwaniem [woda, energia w tym ogrzewanie, usługi teletechniczne itd.]. Tę część publikacji oceniam jako mało wartościową, również dlatego, że zebrane dane są mało reprezentatywne lub niereprezentatywne dla wybranego przez autorów pola badawczego [rewitalizacja Śródk]. Dane te są w moim odczuciu zinterpretowane powierzchownie, wnioski sformułowane pokrętnie ale dowcipnie. Jak inaczej, niż w kategoriach humorystycznych traktować uznanie, że przy próbie o wielkości 148 (ilość respondentów badania) 106 to niemal to samo co 116 [s.70]. Jakby tego nie było dość, czytając dalej można ponownie przekonać się, że nie zawsze autorzy wiedzieli co i dlaczego badają: *„w badaniu chodziło raczej o uzyskanie wiedzy o poziomie globalnym czynszu w kontekście szeroko rozumianego potencjału ekonomicznego gospodarstw domowych na Śródcie”*. Dowiedzieć się można jedynie, i to przyjmując bazę danych z 1/3 gospodarstw domowych za wystarczającą, że przeciętne miesięczne obciążenie opłatami z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego na Śródcie wynosi 568,49zł. Jak się ta wielkość odnosi do przeciętnej wartości miesięcznego dochodu rozporządzalnego gospodarstwa domowego na Śródcie (bo chyba tak należy rozumieć używane przez autora określenie *potencjał ekonomiczny*) dowiedzieć się nie można, danych nie zebrano, przez co nie dokonano odpowiedniej analizy (dla Śródk i dla porównania z innymi częściami miasta). Autor pisze dalej, komentując wyniki zestawione w tabeli Nr 7 na s.71, że *„blisko ¼ ogółu respondentów (24,5%) nie była w stanie określić kierunku zmian poziomu obciążeń czynszowych za mieszkania na Śródcie na przestrzeni ostatnich pięciu lat”*, a interpretuje ten wynik tak: *„Oznacza to swoistą próżnię rynkową lub brak punktów odniesień, co jest możliwe przy zamieszkiwaniu w badanym obszarze krócej niż postulowane pięć lat. W innym wypadku należy interpretować tę niewiedzę jako brak zainteresowania lub abnegację intelektualną w zakresie rozwoju czynszu na lokalnym rynku nieruchomości.”⁸* W mojej opinii to nieelegancka forma wyrażenia negatywnej opinii na temat tych respondentów, których odpowiedzi nie spełniły oczekiwań badacza. Tego rodzaju opinie odnoszące się do respondentów badania są, w moim przekonaniu, niedopuszczalne.

Oceniona w badaniu dynamika zmian poziomu czynszu za mieszkania w ciągu ostatnich 5 lat (interesująco mierzona - procentowym udziałem wskazań jednego z 5 przedziałów odczuwanego wzrostu, w % bazy- tj. poprzez subiektywne wrażenie respondentów) okazała się wedle Studium *dynamiką odzwierciedlającą naturalny w badanych latach poziom aprecjacji notowanych na poznańskim rynku nieruchomości mieszkalnych*. Wobec tego autor nieco dalej napisał : *„Trudno więc stawiać tezę o wyraźnym i wyższym od typowego dla miasta Poznania nabieraniu tempa wzrostu czynszów za mieszkania na Śródcie[s.72]*. Tymczasem to weryfikacja twierdzenia (tezy) następuje poprzez odpowiednie badanie lub eksperyment. Jak zatem ocenić sposób badania, jego metodykę? Badano „po uważaniu”, a nuż coś ciekawego wyjdzie, jakaś relacja się zarysuje? Jeśli niezbyt wyraźnie, to może uda

⁸ Podkreślenie moje.

się ją, odpowiednio komentując, uwypuklić – jak w przypadku oceny przyczyn wzrostu czynszów: choć prawie 65% respondentów wskazało jako przyczynę czynniki obiektywne i zewnętrzne, to 35% udział odpowiedzi wiążących wzrost czynszu z chęcią zysku – według autorów- czyni ten wątek szczególnie interesującym, choć jak im się wydaje, przy kilkunastoprocentowych wzrostach czynszów rocznie trudno mówić o spektakularnych zjawiskach spekulacyjnych [s.72].

Przedstawienie wyników badań ankietowych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na Śródcie, rozpoczyna stwierdzenie, że udało się badaniu poddać aż 22 podmioty. Skąd to określenie? Czy jest to np. $\frac{3}{4}$ zarejestrowanych podmiotów a może 9/10? Nie wiadomo, choć tabela Nr 11 [s.74], zestawiająca 22 podmioty została zatytułowana „Wykaz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na Śródcie”. Może zatem przebadano wszystkie podmioty działające na Śródcie? Znowu brak informacji oraz jej odniesienia (kontekstu). Ponowna analiza informacji podanych w tej tabeli, a dotyczących branż przedsiębiorców prowadzi mnie do wniosku, że konkluzje sformułowane w poprzedniej części Studium niekoniecznie są uprawnione [chodzi o niedostatek usług i handlu, obsługi]. Jak w tym miejscu Studium zauważają autorzy: *„podmioty gospodarcze prowadzą działalność na Śródcie w bardzo zróżnicowanych branżach, od popularnych (piekarnia, cukiernia, punkt LOTTO, odzież, prasa, salon urody) aż po wysoce wyspecjalizowaną ofertę (salon samochodów SAAB, sklep motoryzacyjny, wędkarstwo, sklep elektryczny, usługi szklarskie, szkoła karate, usługi fitness). Znaczna część oferty handlowo-usługowej wychodzi więc naprzeciw zapotrzebowaniu rynku całego Poznania, a nie tylko badanej dzielnicy”*. Jak zatem, faktycznie, wygląda kwestia dostępności handlu i usług, czynnik oceny jakości zamieszkiwania na Śródcie? Ocena zawarta w Studium nie jest jednoznaczna, rezultat badań metodą wywiadu pogłębionego (o czym, dalej przy Raporcie Jakościowym) nie rozwiewa wątpliwości co do ocen tego problemu. Uważam, że ujęta w tej części Studium analiza zapotrzebowania przedsiębiorców na miejsca parkingowe [s.76] powinna być elementem części poprzedniej, i tam zbilansowana z wynikami analizy tego problemu, w odniesieniu do mieszkańców Śródk, obecnych i potencjalnych [co w rezultacie dałoby jakąś próbę prognozy zapotrzebowania]. Jak podają autorzy *„przewaga liczebna zwolenników pozostania na Śródcie jest pocieszająca, niemniej warto się zastanowić, jakie są źródła wielu negatywnych opinii jakościowych przedsiębiorców gotowych ten obszar opuścić. Okazuje się, że zdaniem zbadanych respondentów, na obszarze Śródk nie odnajdują oni wystarczającego potencjału społeczno-ekonomicznego ludności, a dodatkowo nakładają się na tę sytuację znaczne wzrosty czynszów generowane w ostatnim czasie decyzjami właścicieli kamienic z lokalami komercyjnymi. Przedsiębiorcy dodatkowo zwracają uwagę na konieczność podwyższenia standardu wykończenia lokali, organizacji większej liczby imprez masowych oraz na potrzebę zwiększenia potencjału ludnościowego Śródk (zwłaszcza chodzi tu o stałych mieszkańców)*. A przecież to „zwiększenie potencjału ludnościowego”, to nic innego jak wzrost liczby mieszkańców, napływ nowych, obcych, zapewne młodszych i, przynajmniej w części, silniejszych ekonomicznie - zatem „gentryfikacja”? *(lepszy potencjał społeczno-ekonomiczny ludności)*. Wartościowe jest w mojej opinii to, że w trakcie badania „udało się uzyskać wiedzę na temat wymogów, jakie śródecy przedsiębiorcy formułują wobec potencjalnych pracowników. Szczególnie cenią oni duże doświadczenie w branży, odpowiednie

wykształcenie (minimum średnie), kwalifikacje zawodowe potwierdzone różnego rodzaju certyfikatami (świadectwami, dyplomami etc.), wiedzę i niekaralność, a poza tym takie cechy osobowe jak lojalność, uczciwość, komunikatywność i cierpliwość” [s.77]. Nie wydaje się, by w swych oczekiwaniach odbiegali oni od innych przedsiębiorców, a jeśli jest inaczej, to Studium o tym nie wspomina. Inne elementy badania, jak np. stosunek do zatrudniania członków lokalnej społeczności, deklarowana chęć zaangażowania na rzecz lokalnej społeczności, zmiana w ciągu ostatnich pięciu lat w poziomie zyskowności prowadzonej działalności gospodarczej na Śródcie należy jednak ocenić jako właściwe i uzasadnione przedmiotem Studium, choć tu znów sposób analizy odpowiedzi budzi kontrowersję.

Autor stwierdza, że „Niestety, aż 45% podmiotów mówi o zdecydowanym lub co najmniej niewielkim spadku owej zyskowności. Jednocześnie 30% respondentów notuje niewielki lub zdecydowany wzrost zyskowności, a pozostałe 25% podmiotów odczuwa stabilizację w tym zakresie”. Uważam, że nie jest to sytuacja „zmiany na gorsze” uzasadniająca użycie określenia „niestety”, bo nie wiemy jak wyglądał rozkład odpowiedzi pięć lat wcześniej. Pozostaje mieć nadzieję na powtórzenie badania w roku 2015. Sądzę, że warto byłoby sięgnąć do danych „twardych” obrazujących wartość opodatkowanych transakcji, poprzez np. deklaracje VAT, co dałoby możliwość zweryfikowania wyników badania i pogłębionej analizy śródeckiej przedsiębiorczości (co wydawało mi się oczywiste, przy podanym we wstępie celu Studium). Wraz z podobnym badaniem na próbie przedsiębiorców w innych częściach Poznania, podobnie jak Śródka zmarginalizowanych (to określenie autorów) byłby to według mnie podstawowy zestaw informacji do formułowania oceny zmian w sferze przedsiębiorczości na Śródcie. Takie uzupełnienie, według mnie konieczne, uprawniłoby do konkretnych wniosków diagnostycznych, choć nie pozwoliłoby jeszcze zarysować tendencji. Zgadzam się z autorem, że po tak przeprowadzonym badaniu *brakuje argumentów, na bazie których można by wysuwać wiążące wnioski i spostrzeżenia o trwałych tendencjach* [s.78].

Analiza porównawcza cen mieszkań na poznańskiej Śródcie, Wildzie i Dębca – dotycząca okresu 2006–2010, miała posłużyć zbadaniu wpływu procesu rewitalizacji na rynek mieszkaniowy Śródki. Uznano, iż trafnym metodycznie podejściem do zbadania kwestii wpływu procesów rewitalizacji na zjawiska rynkowe i gospodarkę lokalną Śródki będzie pomiar zmian wartościowania mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości. Autor ocenia, że „Rynek nieruchomości Śródki w roku 2006 ewidentnie pozostawał jeszcze w głębokim uśpieniu, podążając powoli i ociężale za liderami cenowymi. Aktywność rozważanych subrynków, mierzona liczbą zawieranych transakcji sprzedaży/kupna potwierdza ten fakt (tabela 16)” [s.83]. Tymczasem, nieco wcześniej [s.82], wskazując liczby transakcji z Wildy (471) oraz Dębca (239) i Śródki (183) te dwa subrynki ocenił jako zdecydowanie mniej aktywne z uwagi na rozmiary przestrzenne i potencjał mieszkaniowy⁹. Skoro zatem analiza porównawcza dotyczy trzech subrynków o zdecydowanie różnym cechach, sądzą, że próbę dobrano wadliwie. Widać to wyraźnie w dalszej części wywodu,

⁹ Tu trzeba zwrócić uwagę, że w analizach tego rodzaju stosuje się inne mierniki, w miarę obiektywny jest np. wskaźnik aktywności oparty o ilość transakcji na 1000 mieszkań w badanym obszarze (używając terminologii Studium- „badanym sub-rynku”. Takiego miernika aktywności używa GUS.

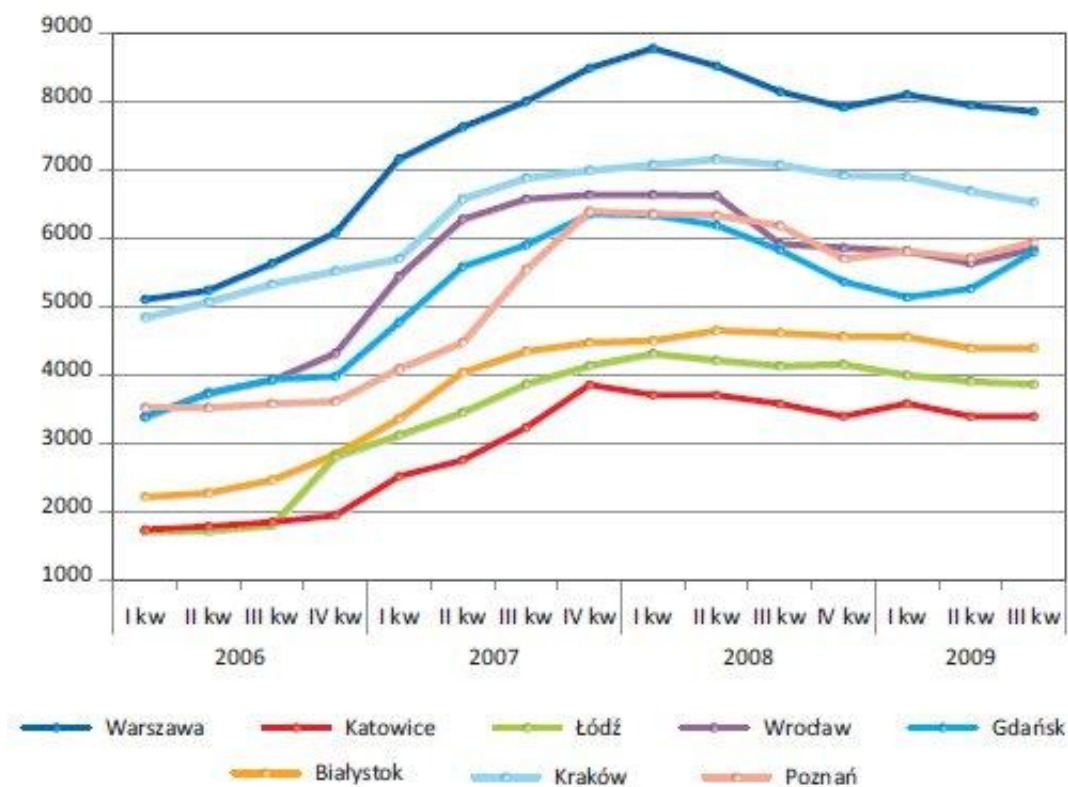
w której autorzy tłumaczą odnotowany w 2007r., jednorazowy skokowy wzrost cen transakcyjnych (chodzi tu o wzrost cen o 2/3, s.84) dla nieruchomości mieszkaniowych w obrębie Śródk. Był to dwukrotnie wyższy wzrost cen w relacji do sub-rynków porównawczych, o 30% wyższy od podanej w badaniu średniej miasta (50%, s.84). Autorzy upatrują przyczyny tego zjawiska w inwestycjach zorientowanych na spekulację na tym rynku, podejmowanych w celu zgarnięcia renty rewitalizacyjnej (tj. inwestycji wyłącznie dla oczekiwanych zysków z przyrostu wartości wskutek działań rewitalizacyjnych [s.84]).

Szkoda, że zapominają o wcześniej podanych informacjach na temat cech porównywanych sub-rynków [wielkość i cechy zasobu, wyraźne niedoszacowanie Śródk widoczne w cenach transakcyjnych 2006r.], jak również o obserwowanych i opisanych w literaturze specjalistycznej zachowaniach aktorów rynku nieruchomości (mieszkaniowych) w obliczu tzw. "kryzysu finansowego 2007-2009" oraz ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości w badanym okresie, w mieście.¹⁰ Nie wchodząc głębiej w te kwestie, chcę zaznaczyć, że w tym czasie ilość transakcji lokalami mieszkalnymi w Poznaniu, drastycznie spadła - z 1 533 (w 2006r.) do, używając języka Studium, zaledwie 643 (w 2007r.).

Rzetelną interpretację wyników badania opisanego w Studium warunkuje sięgnięcie do wskaźników względnych [ilość transakcji na 1000mieszkań], które dla Poznania wynosiły wtedy: 6,8 (2006r.) i 2,8 (2007r.). Oprócz tego, jak sądzę, niezbędna jest również analiza zmian w wielkości zasobu osób fizycznych jakie zaszły pomiędzy 2006 a 2007r. [skokowy wzrost, tabele poniżej]. Takie uzupełnienie zasobu informacji pokazuje, niezbędny dla oceny jakościowej, kontekst zmian wychwyconych dla Śródk.

Sądzę, że na takim tle widać, że dla wnikliwej oceny wpływu procesu rewitalizacji na rynek nieruchomości Śródk zasób informacji zgromadzony w analizowanym Studium nie wystarcza, a jednoroczny skokowy wzrost cen mógł być w dużym stopniu spowodowany „pokusą nadużycia” [przy cenach dotąd dużo wyższych w otoczeniu Śródk, ryzyko przepłacenia (w relacji do średnich cen w mieście) kupujący ocenili jako pomijalne, szczególnie jeśli wiedzieli o interwencji publicznej [MPR]. A jak faktycznie w tym czasie zachowywał się rynek nieruchomości, pokazuje wykres, na którym Poznań zaznaczony jest na różowo.

¹⁰ http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PUBL_transakcje_kupna_sprzedazy_nieruch_2007.pdf



Źródło: AMRON¹¹ (za <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Pierwszy-kompleksowy-raport-o-rynku-nieruchomosci-i-kredytow-mieszkaniowych-ZBP-2055279.html> [dostęp 2.04.2012])

Mimo wykazanych luk, autorzy, dostrzegli jednak w zebranych materiale wystarczająco dużo argumentów na prognozowanie dla Śródk kolejnego trendu wzrostowego, „o tempie znacząco wyższym niż w konkurencyjnych zasobach Wildy i Dębca”[s.84]. Na czym opierają taki scenariusz? Ostatni akapit tej części sugerować może wnioskowanie wyłącznie na podstawie zmierzonego tym badaniem wzrostu cen transakcyjnych dla obr. Śródka [od 2604,96zł/m² w 2006r. do 5683,88zł/m² w 2010r.]¹² co opatrzone przypomnieniem, że wzrost cenowy miał miejsce w okresie, kiedy przez ponad dwa lata odczuwano falę światowego kryzysu ekonomicznego, zapominając przy tym zarówno o arytmetyce jak i o dodaniu, że przyniósł on, również, wyraźną i zdaje się trwałą zmianę zachowań (np. znaczny wzrost popytu na lokale mniejsze/tańsze, a według badania takie właśnie oferował i oferuje „sub-rynek Śródka”). Czas zweryfikuje prognozy przedstawione w Studium, a istotnym czynnikiem będą według mnie zjawiska demograficzne, całkowicie pominięte przez autorów. Na koniec analizy tej części Studium, trzeba zauważyć i ocenić następujące stwierdzenie autora: „zmiany cen na rynku mieszkań w obrębie Śródki w latach 2006–2010 sięgnęły łącznie 218,2%.” [s.84]. Tymczasem, wzrost z 2604,96zł do 5683,88zł to wzrost o 118,2% (czyli 2,18x w stosunku do wartości bazowej). Czy to błąd logiczny czy rachunkowy? Na pewno sugerowana w ten sposób skala wzrostu cen mieszkań na Środce nie miała miejsca. Wzrost w Dębca wyniósł 59% a w Wildzie 56%, a jedyna prawidłowość jaką według mnie

¹¹ Pełny tekst Raportu http://www.bankier.pl/static/att/70000/2055279_20091127RaportAmronSarfin.pdf

¹² Poznań: 2006= 3594 zł/m² źródło: AMRON; 2010 =5500zł/m² , źródło: <http://www.egospodarka.pl/60857,Ceny-transakcyjne-nieruchomosci-XII-2010,1,39,1.html>; zmiana: 53%

można wywieść, nie ryzykując zarzutu konfabulacji, to że zaobserwowany wzrost cen [dynamika] odwzorowuje relacje pomiędzy cenami bazowymi i niższą ceną bazową (2006) tym większa dynamika wzrostu.

Uważam, że dla niezbitego wykazania związku pomiędzy prowadzoną od 2005 realizacją MPR a znaczącym wzrostem cen mieszkań (szczególnie dynamiką tego wzrostu) zasób analizowanych w Studium danych jest nie tylko zbyt skąpy ale mylący (zdecydowanie brakuje w polu badawczym innego obrębu z podobnymi działaniami jak te rewitalizujące Śródkę, niekoniecznie w Poznaniu, a np. we Wrocławiu, w dzielnicy Nadodrze).

Wobec moich wniosków z analizy tej części Studium, konkluzje sformułowane na jej końcu [s.85-86] pomijam w recenzji, są w mojej opinii albo powierzchowne albo mocno wątpliwe, poza - zawsze aktualnym dla publicznych interwencji – apelem o *dochowanie starań, aby Śródką nie przerodziła się w przestrzeń spekulacyjnych działań dla graczy rynkowych(...)*.

Na koniec tej części recenzji kilka pytań – dylematów: jak się ma „obręb geodezyjny Śródką” do dzielnicy/osiedla Śródką [granice] i do obszaru innych badań tego Studium [np. 471 mieszkań wyliczonych w części pierwszej wobec podanej w tej części liczby 180 transakcji w okresie 2006-2010, czyżby część śródeckich mieszkań zmieniła właściciela więcej niż raz w ciągu badanych 5lat¹³]; jak ma się pokazany w tabeli dziwny skok ilościowy do analiz i ocen zmian sub-ryнку nieruchomości Śródką w adekwatnym czasie, czemu nie został uwidoczniiony w badaniu, skoro jak sądzę podważa tezę o specyfice sub-ryнку Śródką?

Kod	Jednostka terytorialna	zasoby osób fizycznych		
		mieszkania		
		2005	2006	2007
		mieszk.	mieszk.	mieszk.
4000000000	Region północno-zachodni	1140805	1149003	1237443
4300000000	WIELKOPOLSKIE	654683	659435	699631
4306264011	Poznań (1)	87538	87876	98074
	Zmiana rok/rok		0,3%	
	Zmiana rok/rok			11.6%

Tabela 1. *Zasoby mieszkaniowe osób fizycznych w Poznaniu 2005-2007.* Opracowanie własne autorki na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Kolejną część Studium, zatytułowana „Dane i interpretacje socjologiczne” tym razem szczęśliwie rozpoczyna informacja nt. celu badania: uchwycenie opinii mieszkańców na temat Śródką i procesu rewitalizacji oraz uzyskania materiału porównawczego z wcześniej przeprowadzonego badania (sprzed pięciu lat), dotyczącego wybranych aspektów lokalu i jego zamieszkania. Dalej dostajemy zarys metodyki badania ankietowego, którym co prawda objęto wszystkie gospodarstwa domowe Śródką ale wywiad poprzez ankietera udało

¹³ Przypomnę, że według Studium prawie 60% zasobu mieszkaniowego Śródką nie może być przedmiotem transakcji rynkowych [najem, lokatorskie spółdzielcze, podnajem].

się przeprowadzić jedynie w 147¹⁴ przypadkach, co stanowi nieco mniej niż połowę gospodarstw domowych zamieszkałych obecnie na Śródcie[s.87]. Dalej autor pisze: „Nie jest to więc ewaluacja *par excellence*, lecz diagnoza na podstawie w większej części miękkich danych (wywiadów i obserwacji), pozwalająca na dokonanie opisu sposobu myślenia mieszkańców (na temat zmian w ich miejscu zamieszkania) oraz uchwycenia kilku istotnych aspektów przestrzennomaterialnych, ważnych w kontekście rewitalizacji. Wnioski o charakterze socjologicznym, a właściwie ich status naukowy zależy od uzyskanego poziomu reprezentatywności, co jest w przypadku przyjętej przez nas formuły badawczej (tzw. próby zupełnej) i liczby przeprowadzonych wywiadów, mniej lub bardziej kłopotliwe. Ten zawołany komunikat odczytuję jako zastrzeżenie, że badanie trudno tak nazwać, respektując procedurę naukowego wnioskowania, czyli zasady o których wspomina autor. Przyjmuję, że dokonano sondowania opinii, i w taki sposób podchodzę do tej części Studium, której lektura była dla mnie zdecydowanie najciekawszą, spośród wszystkich składowych recenzowanego opracowania. Do tego lekturą bardzo dla praktyka rewitalizacji pouczającą, zważywszy dotąd wyznawany pogląd o bezdyskusyjnej użyteczności regularnych badań socjologicznych, monitorujących nie tylko społeczność przechodzącą zmiany, ale i szerszy krąg partnerów lub obserwatorów procesu rewitalizacji. Choć autor dostrzega, że zebrane dane nie są dla społeczności Śródki reprezentatywne, omawiając rezultaty sondowania używa sformułowań „mieszkańcy Śródki” zamiennie z „respondenci/badani (ankietowani) mieszkańcy Śródki” (czyni tak np.: s.89, s.91, s.93, s.97, s.106, s.112 i na kilku dalszych). Zwracając na to uwagę, pozostaje przyjąć, że nie jest to zamierzona manipulacja odczuciami czytelnika. Trzeba również przejść do porządku nad powtarzanym prawie za każdym razem, na wstępie kolejnej puli interpretacyjnych treści (podrozdziały), różnorodnie konstruowanym zastrzeżeniem, o zawsze tym samym przesłaniu: *„Zakładamy oczywiście, że materiał przez nas zgromadzony jest reprezentatywny”* [ten cytat zaczerpnęłam ze str.114]. Czyżby metoda oddziaływania na czytelnika, zwana „zdartą płytą”?

Na str.90 autor, wobec relacjonowanych wyników sondażu, formułuje zalecenie by próba zmiany wizerunku zdegradowanej przestrzeni była jednym z pierwszych kroków realizatorów procesu. Co uzasadnia, między innymi tym, że *poprawa estetyki wydaje się relatywnie łatwiejsza do osiągnięcia, niż np. uruchomienie procesów ograniczających marginalizację społeczną. Co więcej, pozytywne zmiany da się tu uzyskać relatywnie szybko*. Dość to, dla mnie, kontrowersyjne pojmowanie rewitalizacji. A wobec postulatu konceptualizacji Śródki poprzez ideę rozwoju zrównoważonego (mocno artykułowanego w pierwszej części Studium), gdzie nie tempo zmian jest wartością a ich harmonijny, a przede wszystkim trwały charakter, to przecież wniosek przeciwbieżny. Również dla Śródki. W tej części Studium więcej jest takich, bardziej lub mniej trafnych zaleceń [np.:s.94, s.103-104] co uznaję za wartość dodaną, naddatek wobec założonego celu Studium i opisanego jako „*uchwycenie dynamiki*”¹⁵.

¹⁴ Wcześniej powoływano się na badanie 148 gospodarstw domowych [„domostwa”,s.68].

¹⁵ Przytaczam sformułowanie, które autorzy umieścili we wstępie do książki, opisując cel opracowania Studium.

Frapujące wnioski z sondażu zawiera część charakteryzująca rewitalizację jako proces widziany oczami mieszkańców (a właściwie w ocenie tych mieszkańców Śródk, którzy wzięli udział w sondażu). Przykład: autor sugeruje, że jednowymiarowy materialny i infrastrukturalny zakres zmian, które większość respondentów wskazała jako zakres utożsamiany z rewitalizacją (zdecydowanie rzadko wystąpiły odniesienia do procesów społecznych) wzmacniany jest inspirowaną z zewnątrz interwencją, specyfiką i kierunkiem zmian obserwowanych przez mieszkańców na Śródcie[s.99]. Przyjmując taką logikę interpretacyjną, oraz wynik sondażu, wskazujący że *„rewitalizacja najczęściej i w istocie powszechnie kojarzy się z odnową elewacji (prawie 96% odpowiedzi twierdzących) i remontami w budynkach”* [s.100-101], badani mieszkańcy zapewne powszechnie zaobserwowali na Śródcie odnowione elewacje i wyremontowane budynki... Gdzie tu logika wnioskowania? Przecież jeszcze pamiętamy wcześniej przedstawione wyniki innych pytań sondażu, a szczególnie wnioski by dłużej z estetyzacją przestrzeni Śródk nie zwlekać, bowiem mieszkańcy tego oczekują i od tego należało zacząć [s.90, w tym tabela 20].

Na stronie 105 czytamy: *„Trzy problemy respondenci uznają za istotne na badanym terenie. To jest alkoholizm (58,8% odpowiedzi twierdzących), bezrobocie (63% odpowiedzi twierdzących) oraz ubóstwo (58,5%). Odpowiedzi te bardzo wyraźnie ilustrują socjalny problem Śródk, a zapewne również główny obszar działań, które moglibyśmy określić jako rewitalizacja społeczna tego terenu. Zestawiając te wyniki z badaniami realizowanymi pięć lat wcześniej, dostrzegamy paralelę, czy nie doszło tutaj do znaczącej poprawy, mieliśmy natomiast do czynienia ze znaczącą „wymianą” mieszkańców. Choć równocześnie należy uznać, że okres pięciu lat to zdecydowanie za krótki czas na głębsze zmiany.”* We wszystkich dotąd badanych przeze mnie społecznościach, w których aplikowana była lub będzie metoda programowanej rewitalizacji [7przypadków], te trzy zagadnienia zawsze wskazywane były jako najważniejsze problemy społeczne, do rozwiązania. Dla samodzielnej oceny zmiany, w tej części opracowania, zdecydowanie brakuje zestawienia tabelarycznego, ujmującego wyniki badania przeprowadzonego w 2005r. Jeśli takie badania przeprowadzono, uzupełnienie nie powinno być szczególnym utrudnieniem, bowiem ocenę następstw rewitalizacji oparto na analizie odpowiedzi na, zaledwie, dwa pytania ankiety: *Jak respondent ocenia następstwa rewitalizacji na Śródcie; Postrzeganie problemów społecznych na Śródcie.*

Przedstawioną w dalszej części ocenę zmian Śródk wraz z oceną statusu tych zmian (zdaniem badanych mieszkańców) autorzy oparli o tezy, które w *„założeniu miały określić w jakim stopniu Śródk (w konsekwencji realizowanych zmian) ewoluuje w kierunku gentryfikacji, a zatem w kierunku procesu, który implikuje np. intensywną wymianę mieszkańców i zmianę socjalno-ekonomicznego statusu mieszkańców i przestrzeni (dominacji osób lepiej uposażonych). Szczegółowe tezy dotyczyły m.in. wzrostu statusu materialnego, odmłodzenia, zaangażowania mieszkańców w sprawy Śródk, a także np. postrzegania przyszłości tego miejsca”*. Relacjonując rezultat konfrontacji sondowanych mieszkańców z wykoncypowanymi twierdzeniami, piszą: *Stanowisko w sprawie tezy, że Śródk to miejsce dla osób zamożnych sformułowało nieco mniej niż 30% badanych mieszkańców, dominują zdania krytyczne. Zgodził się z podobną opinią niemal co trzeci mieszkaniiec. Zdania przeciwnego był prawie co drugi (48,6%). Co przynajmniej w jakimś zakresie pozwala*

powątpiewać w uświadomienie sobie przez badanych tendencji gentryfikacyjnych¹⁶. Zastanawiam się, czy zacytowany fragment tekstu pozwala powątpiewać w uświadomienie sobie przez autora tendencyjności zaprezentowanej interpretacji? Na pewno daje do myślenia, a ustosunkowanie się do niego jest – sięgnę do sformułowania, którym posługuje się autor – „relatywnie jednoznaczne” [s.107]. Od pewnego czasu obserwuję, z perspektywy aktywnego badacza i praktyka rewitalizacji, coś, co nazwałabym „zaklaniem gentryfikacji”, jak zaklanie deszczu, by się wreszcie pojawił. Dostrzegam dwa ośrodki, Kraków i Poznań, gdzie wobec, wcześniej i podobno, zdiagnozowanych w Warszawie zjawisk przypominających cechami zbadane procesy gentryfikacji dzielnic, opisywane w literaturze brytyjskiej i amerykańskiej, trwa wyścig o jej odkrycie i wykazanie, na polskim gruncie. Będę się temu dalej przyglądać, z zaciekawieniem tym większym, że najnowsze teorie dotyczące tego tematu uwzględniają płynność – nieuchronną zmienność struktury społecznej, nawet w skali miejskich „sąsiedztw”. Elementy opisu dynamiki społecznej, wobec braku kontekstu, pomijam – sądzę, że badając w celu oceny wpływu realizacji MPR na dynamikę zmian zachodzących w badanej społeczności, dokonywanie wnioskowanie bez tła, wiarygodnych miar ukazujących dynamikę badanych zjawisk w mieście, za zbyt daleko idące uproszczenie zagadnienia, co – niestety, prowadzi do takich wniosków, jak ten : *na podstawie deklaracji respondentów, znowu zakładając reprezentatywność próbkę, da się dostrzec bardzo wyraźny trend „wymiany” mieszkańców, który dotyczy ostatnich pięciu lat, równocześnie wyraźnie nie odnosi się to do okresu wcześniejszego, co sugeruje, że uruchomiony proces rewitalizacji mógł mieć wpływ na to zjawisko, a zakres zmian dotyczył znaczącej części populacji, a zatem jest zdecydowanie wart zanotowania*”. Czy tak jest, chodzi o trend wymiany wywołany rewitalizacją, można by próbować ocenić, wiedząc jak wyglądają procesy migracyjne wewnątrz miasta oraz jak kształtuje się wpływ postępującej depopulacji Poznania na sytuację ludnościową w poszczególnych dzielnicach(osiedlach). Badania nad migracją wewnętrzną miasto niedawno prowadziło, również nad strumieniami osadnictwa poznaniaków w gminach

¹⁶ *Gentryfikacja* jest pojęciem, które charakteryzuje niepożądany i szczególny rodzaj zjawiska, które samo w sobie jest czymś zwyczajnym w życiu miasta, a mianowicie zmian składu lokalnej wspólnoty, wywołanego przemieszczaniem się gospodarstw domowych w przestrzeni miasta [przeprowadzka]. *Gentryfikacja* oznacza zmianę szybką i znaczącą oraz jednokierunkową, wywołaną zmianą wizerunku danej dzielnicy w ocenie grup(y) silniejszej ekonomicznie od jej dotychczasowych mieszkańców, skutkującą „inwazją”- ofertami wykupu albo wynajęcia nieruchomości po dużo wyższych stawkach, zasiedlaniem wpierw wolnych lokali i budynków a następnie, wraz z szybko postępującym wzrostem kosztów utrzymania [następuje wzrost cen w sklepach i jeszcze szybszy wzrost cen usług oraz zmiana ich profilu] wyparcie dotychczasowych mieszkańców przez nowych, zdecydowanie silniejszych ekonomicznie. Proces zmian idących w kierunku *gentryfikacji* można próbować wychwycić, regularnie mierząc i porównując dynamikę zmian kilku parametrów, w tym: wysokości dochodów osobistych [PIT], średniej wielkości gospodarstw domowych, wielkości i kierunków migracji. Termin *gentryfikacja* ma nobliwą, angielską i dziewiętnastowieczną genezę, ale od czasu gdy w 1964r. został użyty przez brytyjską socjolożkę Ruth Glass dla opisu zmian w londyńskiej dzielnicy Islington (gdzie sprowadziła się zamożna klasa średnia wypierając „autochtoniczną” klasę robotniczą), pojęcie ma negatywne konotacje. Stosunek do zjawiska gentryfikacji jest pochodną formacji ideologicznej, w wymiarze społecznym i ekonomicznym, jak również urbanistycznym. W tym ostatnim gentryfikacja stanowi zagrożenie, przede wszystkim dla zrównoważonych zmian w mieście. Wiązanie miejskich planów czy programów lub przedsięwzięć inwestycyjnych (np. inicjowanych przez sektor prywatny) ze zjawiskiem gentryfikacji lub ryzykiem wywołania gentryfikacji ma więc wydźwięk pejoratywny.

podpoznańskich (przypuszczam, że są kontynuowane), wystarczyło sięgnąć do wyników i dokonać krytycznej analizy porównawczej (z wynikami własnych badań Śródki).

Omówienie rezultatów 14 wywiadów pogłębionych i wywiadu grupowego jest przedmiotem kolejnej części studium, zatytułowanej „**Raport jakościowy**”. W tej części autor rekonstruuje główne treści wywiadów i przedstawia ich autorską, wręcz osobistą interpretację. Często je również rozwija, rozbudowując oceny lub koncepcje, swobodnie i po prostu „*idąc za myślą wyrażoną przez autora tych słów.*” Sądzę, że to jest niepotrzebne, a co najmniej, mylące - bo utrudnia zapoznanie się z faktami: opiniami, pomysłami zebranymi w drodze czasochłonných i wyczerpujących wywiadów.

Analizując ten rozdział, czytelnik musi się zmagać nie tylko z piętrowo-złożonymi zdaniami ale i kwiecistą retoryką, a nawet słowotwórstwem (przykład, s.122: **zdewaloryzowany charakter**). Co nasuwa przypuszczenie, że język tego tekstu, jest odzwierciedleniem myśli, bujnej i nieuporządkowanej.

Ocenie rewitalizacji jest poświęcony trzeci podrozdział [od s.130]. Zaraz na jego początku możemy przeczytać: *„ocena rewitalizacji wcale nie musi bezpośrednio nawiązywać do rezultatów procesu rozpatrywanego materialnie. Ilustruje fakty społeczne, co sprawia, że dostrzegamy tutaj zarówno to co jest, jak i to co się o tym (lub w ogóle) myśli. Pierwsze ze spostrzeżeń dotyczy cząstkowości zmian i ich naskórkowości, rozumianych przede wszystkim jako nierealizowanie celów jakie stawia np. rewitalizacja społeczna, a realizowanie się w relatywnie głębokich zmianach, które da się interpretować w kategoriach niedokończonych, ale jednak gentryfikacji”*¹⁷[s.130]. Do tematu „poszukiwania gentryfikacji” nie chcę już wracać, choć w tej części autor wielokrotnie to czyni. Na podkreślenie zasługuje tu szczególnie użycie spotykanego w literaturze określenia „rewitalizacja społeczna”, co jest według mnie niepoprawne. „*Pojawia się tym miejscu ciekawe pytanie: dla kogo jest rewitalizacja? Czy dla mieszkańców, czy też celem działań powinno być zwrócenie wszystkim poznaniakom Śródki jako jakiegoś (a zatem posiadającego wyodrębniające się cechy) atrakcyjnego społecznie i kulturowo miejsca? Odpowiedź na to pytanie, jak sądzimy, nie może być jednoznaczna*” [s.123], niech ten cytat posłuży za klamrę zamykającą analizę tekstu, pokazuje przecież dobitnie – w zestawieniu z celem Studium - jak nader rozległe okazało się pole, po którym próbował poruszać się zespół autorski.

III. WNIOSKI

Recenzowana publikacja, wobec wciąż niewielu opartych na badaniach empirycznych, przekrojowych analiz oceniających przebieg a szczególnie rezultaty procesów rewitalizacyjnych w Polskich miastach, jest warta lektury i analizy, ale nie sądzę, by zasługiwała na szersze upowszechnienie jako wiarygodna analiza efektów

¹⁷ Podkreślenie moje.

procesu rewitalizacji Śródk, a to z powodów, o którym piszę na wstępie II części recenzji [na s.2-3].

Lektura, mimo to, przyniosła sporo interesującego materiału, inspiracji do przemyśleń. Również do pogłębionej refleksji nad organizacją rewitalizacji Śródk, ale w pierwszej kolejności do rozmyślań nad celem i sposobem prowadzenia badań nad procesami rewitalizacji w polskich miastach. Rozwój metodyki badań nad rewitalizacją jest w moim odczuciu zbyt wolny. Uważam, że tworząc koncepcje własnych badań należy sięgać do istniejących już metod i publikowanych badań nad procesami rewitalizacji, co pozwoli rozwinąć metodykę (ze szczególnym uwzględnieniem wniosków aplikacyjnych), jeśli tylko celem badań nie jest jedynie ugruntowanie ocen już wcześniej wyrobionych czy też utrwalenie uprzedzeń. Pomimo tego, że autorzy wspominają o innych przedsięwzięciach rewitalizacyjnych w Poznaniu, to ze szkodą dla części VI i VII swej książki, budując swoje rekomendacje dla Śródk nie próbują odnieść się do innych praktyk.

Analiza tekstu, w moim odczuciu rzetelna i odpowiednio głęboka dla recenzji, wykazała niedostatek skorelowania merytorycznego poszczególnych części Studium, pływiczny zgromadzonego materiału badawczego, uproszczenia metodyczne, błędy i nadinterpretacje ale i godny podziwu krytycyzm autorów, zacięcie badawcze i odwagę w formułowaniu ocen procesu, który autorzy książki definiują inaczej niż jego inicjator¹⁸.

Reasumując, uważam że recenzowane opracowanie wnosi wiele do, wciąż skromnego, zasobu wiadomości o praktykach badania rewitalizacji w Polsce, aczkolwiek dostarcza zdecydowanie zbyt mało rzetelnej, udokumentowanej, zsyntetyzowanej i użytecznej wiedzy o procesie rewitalizacji Śródk, niż to zapowiada we wstępie i w tytule.

mgr inż. arch. DAGMARA MLICZYŃSKA-HAJDA

Wybrana literatura tematu

Mliczyńska-Hajda D., 2008, *Ekspertyza określająca zakres i metodę badania rewitalizacji w miastach*, Projekt zamawiany: Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju Nr PBZ-MNiSW-4/3/2006, IRM, Kraków [maszynopis opublikowany elektronicznie].

Mliczyńska-Hajda D., 2010, *Metoda badania i oceny rezultatów rewitalizacji na przykładzie programu rewitalizacji starówki Dzierżoniowa* (w:) *Przykłady rewitalizacji miast*, XII tom serii wydawniczej „Rewitalizacja miast polskich”, wyd. Instytutu Rozwoju Miast, Kraków.

¹⁸ Miejski Program Rewitalizacji dla m. Poznania (druga edycja z 2006) tak definiuje rewitalizację: proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, mający na celu wyprowadzenie terenu ze stanu kryzysowego i prowadzący do rozwoju, w tym do poprawy jakości życia lokalnej wspólnoty [s.14].