

## ДЖЕНТРИФІКАЦІЯ: УСУНЕННЯ ЧИ ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМ СОЦІАЛЬНОЇ НЕРІВНОСТІ У ГРОМАДІ

### GENTRIFICATION: ELIMINATION OR SOLUTION OF THE PROBLEMS OF SOCIAL INEQUALITY IN COMMUNITY

У цій статті досліджено, яким чином джентрифікація впливає на проблеми соціальної нерівності у громаді. Ключові характеристики процесу джентрифікації розглянуто з точки зору складної взаємодії економічних, соціокультурних і політичних чинників. Важливість усунення соціальної нерівності в громадах виокремлено як актуальну проблему, враховуючи вагомість впливу джентрифікації на життя мешканців громади.

Проаналізовано економічні та соціально-культурні чинники, що сприяють джентрифікації. Акцентовано увагу на ринку нерухомості та житла, оскільки вони відіграють ключову роль у формуванні траєкторії джентрифікації.

У статті розглянуто позитивні аспекти джентрифікації, такі як: збереження та реставрація історичних районів та архітектурних пам'яток, створення громадських майданчиків, парків, садів та інших публічних просторів, зростання інвестицій, комерційних можливостей та споживчої активності. Більш широко визначено негативні наслідки джентрифікації: виселення традиційних мешканців, втрата соціокультурної ідентичності, зростання цін на нерухомість та вартості оренди, поглиблення соціальної нерівності та розриву між різними соціальними групами, зміна характеру та атмосфери району, втрата культурної ідентичності та спадщини, зміна демографічного складу тощо.

У статті досліджено можливості джентрифікації як засобу подолання соціальної нерівності громади. Для цього наведено потенційні стратегії, такі як програми соціальної підтримки, інклюзивні ініціативи розвитку, соціальне партнерство, спрямовані на вирішення несприятливих наслідків джентрифікації, зберігаючи при цьому позитивні трансформації, які вона несе.

Наголошено на важливості соціального партнерства між урядом, громадами та бізнесом для забезпечення справедливого доступу до ресурсів. Розглянуто стратегії збалансованого розвитку та збереження соціокультурного різноманіття, а також розумного зростання міст.

Підсумовано, що джентрифікація є складним та багатограним процесом, який має як позитивні, так і негативні наслідки. Попри сприяння відродженню міст та економічному зростанню, подолання соціальної нерівності, яку вона посилює, залишається актуальним викликом. Потрібні ефективні стратегії та політика, що посилюють позитивні аспекти джентрифікації, водночас мінімізуючи її негативні наслідки, працюючи в напрямку більш інклюзивного та справедливого міського майбутнього.

**Ключові слова:** джентрифікація, соціальна нерівність, громада, соціальне партнерство, органи публічної влади, бізнес.

This article examines how gentrification affects the problems of social inequality in the community. The key characteristics of the gentrification process are considered from the point of view of the complex interaction of economic, socio-cultural and political factors. The importance of eliminating social inequality in communities is singled out as an urgent problem, taking into account the importance of the impact of gentrification on the lives of community residents. Economic and socio-cultural factors contributing to gentrification are analyzed. Attention is focused on the real estate and housing market, as they play a key role in shaping the trajectory of gentrification.

The article examines the positive aspects of gentrification, such as: the preservation and restoration of historic districts and architectural monuments, the creation of public squares, parks, gardens and other public spaces, the growth of investments, commercial opportunities and consumer activity.

The negative consequences of gentrification are more widely defined: eviction of traditional residents, loss of socio-cultural identity, increase in real estate prices and rental costs, deepening of social inequality and gap between different social groups, change in character and atmosphere of the district, loss of cultural identity and heritage, change in demographic composition, etc.

The article explores the possibilities of gentrification as a means of overcoming social inequality in the community. For this purpose, potential strategies such as social support programs, inclusive development initiatives, social partnership, aimed at solving the adverse effects of gentrification, while preserving the positive transformations that it brings, are presented.

The importance of social partnership between government, communities and business to ensure equitable access to resources is emphasized. Strategies for balanced development and preservation of socio-cultural diversity, as well as smart growth of cities, are considered.

It is concluded that gentrification is a complex and multifaceted process that has both positive and negative consequences. Despite promoting urban regeneration and economic growth, overcoming the social inequality it exacerbates remains a pressing challenge. Effective strategies and policies are needed to enhance the positive aspects of gentrification while minimizing its negative effects, working towards a more inclusive and equitable urban future.

**Key words:** gentrification, social inequality, community, social partnership, public authorities, business.

УДК 005.591.452  
DOI <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2023.36.2>

**Дорощ І.М.**

д. філос.,  
доцент кафедри адміністративного та фінансового менеджменту  
Національний університет  
«Львівська політехніка»

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Проблема соціальної нерівності в громадах є критично важливою з точки зору суспільного розвитку та сталого функціо-

нування. Вона має значущий вплив на різні аспекти життя людей і суспільства загалом. Разом з тим, доволі розхитане українське суспільство відчуває гостру потребу у вирішенні

першочергових питань щодо згладження гострих соціальних нерівностей, які виникають не внаслідок трудової чи суспільної діяльності, а через низку форс-мажорних обставин, пов'язаних з війною. У цьому контексті джентрифікація як процес трансформації вулиць, районів або цілих міських областей, який відбувається зазвичай внаслідок приїзду більш заможних індивідів або груп населення в ці регіони, що призводить до зміни соціальної структури, архітектури та економічної обстановки не вирішить цієї проблем. Адже явище джентрифікації попри реновацію будівель, а також покращення інфраструктури та послуг часто спричиняє зростання цін на нерухомість. Вона також може мати негативні наслідки, такі як виселення менш заможних мешканців та втрата культурної різноманітності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Термін «джентрифікація» має французьке походження *gentrise* – «народжений благородним». В англійській мові використовувалось словосполучення «*landed gentry*», що перекладається як «помісне дворянство» – соціальна група, що складається з джентельменів. Вперше поняття «джентрифікація» виникло в 1960-х рр., коли британська соціологиня Рут Гласс використала його у своїй книзі «Лондон: аспекти змін» («*London: Aspects of Change*») для пояснення процесу переміщення середнього класу в райони (переважно центральні), в яких тривалий час проживали представники робітничого класу. Схожі процеси відбувалися в багатьох містах США (Бостоні, Чикаго, Сіетлі та Вашингтоні) та Канади (Торонто, Монреаль) [9].

Поняття «джентрифікація» активно досліджувалося в архітектурі, містобудуванні (Ле Корбюзьє, Д. Перро, Ф. Л. Райт, Р. Роджерс, Н. Фостер, Т. Анготті), соціології (О. Бурова), проте воно є доволі новим для галузі публічного управління та адміністрування [1-11].

У сучасній літературі джентрифікація розглядається у економічному та культурному контексті. У культурному контексті джентрифікація зумовлюється витісненням білими комірцями сфери обслуговування синіх комірців сфери виробництва, внаслідок чого споживання та комфорт стають важливішими за роботу [11, с. 146]. Що ж до економічного контексту, та тут варто враховувати співвідношення ціни на щойно збудоване житло, а також його відстань від центру, до вартості відновлення внутрішньоміських, зокрема центральних районів.

За результатами аналізування останніх досліджень і публікацій підсумуємо основні

рисиджентрифікації, котрі можуть вплинути на соціальну нерівність у громаді [2, 9, 10]:

1) Приїзд нових, часто більш заможних мешканців, що призводить до зміни соціальної композиції району. Це можуть бути молоді сім'ї, митці, представники творчих професій та підприємців.

2) Збільшення інвестицій у реконструкцію та реновацію будівель та інфраструктури. Старі будинки відновлюються, а нові будівлі будуються для висококласних житлових комплексів та комерційних приміщень.

3) Під впливом попиту більш заможних покупців ціни на нерухомість суттєво підвищуються. Така ситуація витісняє менш заможних мешканців через нездатність оплатити витрати на житло, що зросло.

4) Нарощення комерційної активності внаслідок появи більш висококласних ресторанів, магазинів, галерей та інших комерційних закладів для задоволення потреб нового, більш заможного населення.

5) Великі потоки нового населення можуть суттєво вплинути на соціальні та культурні аспекти району, включаючи зміни стилю життя, заходів та традицій громади.

Ці рисиджентрифікації, здебільшого, мають комплексний вплив на соціальну нерівність у громаді, а дискусія навколо того, чи джентрифікація допомагає вирішити цю проблему або ж, навпаки, поглиблює її, є ключовою частиною дослідження.

**Метою статті** є визначення, яким чином джентрифікація впливає на проблеми соціальної нерівності у громаді. Оскільки джентрифікація є процесом, спрямованим на відновлення економічної та соціальної привабливості району, важливо з'ясувати чи вирішуються при цьому проблеми незахищених верств населення.

**Виклад основного матеріалу.** Джентрифікація в країнах пострадянського простору має свої особливості. Це, перш за все, наявність промислових районів із закритими промисловими об'єктами, внаслідок зміни форм власності, приватизації та банкрутства, котрі потребують додаткових капіталовкладень. Ще однією особливістю є відсутність у цих районах великої кількості житлових помешкань, оскільки «спальні райони» будувались окремо. Разом з тим, у промислових районах окрім маргінальних груп населення, все ж таки є мешканці, які можуть відчути на собі негативний вплив джентрифікації.

Отже, джентрифікація депресивних промислових районів та кварталів міст із часом призводить до витіснення з них малозабезпечених жителів і заселення туди пред-

ставників привілейованих груп суспільства. Адже ці квартали і райони перетворюються на елітні об'єкти, художні студії, торгові центри, кінотеатри, спортклуби і бізнес-центри з доглянутими, чистими і безпечними вулицями та, відповідно, з вищою вартістю житла. Урізноманітнення просторових функцій – для роботи, життя, та дозвілля – притягують людей різних соціальних прошарків, але здебільшого, середнього чи заможного класу [2].

Досліджуючи вплив джентрифікації на проблеми соціальної нерівності у громаді, варто виокремити основні чинники цього процесу та наслідки, які він несе для конкретної громади. Отже, джентрифікація – це складний процес, який спричиняється взаємодією різних економічних, соціокультурних та політичних факторів. Серед найвагоміших економічних факторів варто виділити наступні [5]:

- Стрімке зростання попиту на нерухомість. Зазвичай, джентрифікація починається саме зі зростання попиту на житло в конкретному районі, оскільки нові жителі, здебільшого заможні, виявляють інтерес до зручного розташування та інфраструктури.

- Забудова територій та реконструкція існуючих будівель. Інвестори та забудовники вбачають сприятливі можливості для будівництва нового житла або відновлення існуючих будівель у регіоні з потенціалом джентрифікації.

- Формування ринку преміального житла. Ринок високовартісного житла приваблює більш заможних жителів, які шукають преміальний рівень комфорту та якості життя.

- Зростання цін на нерухомість, що може спричинити підвищення вартості житла та збільшення обсягів інвестицій у відновлення та реновацію будівель конкретного району.

Не менш важливими є соціокультурні фактори джентрифікації [5, 6]:

- Наявність художніх та креативних спільнот. Поява митців, художників, творчих професій та інших креативних спільнот призводить до формування особливої атмосфери та привабливості району для нових мешканців.

- Потреба у зміні стилю життя. Цільова аудиторія джентрифікації може бути зацікавлена в житті в історичних районах, з більш доступними культурними та розважальними можливостями.

- Ініціювання розвитку інфраструктури. Саме нові мешканці ініціюють заходи щодо покращення інфраструктури, наприклад, створення нових об'єктів розваг, відкриття ресторанів та магазинів тощо.

- Організація громадських просторів. Створення громадських майданчиків, парків,

арт-просторів та інших спільних зон суттєво збільшує привабливість району для різних верств населення.

Ці фактори можуть посилювати один одного та взаємодіяти, створюючи умови для розвитку процесу джентрифікації. Проте важливо враховувати, що джентрифікація може мати як позитивний, так і негативний вплив на «корінних» мешканців та соціокультурну різноманітність району.

До позитивних факторів варто віднести збереження та відновлення історичних районів та архітектурних пам'яток. Адже у процесі джентрифікації відбувається інвестування в реновацію та відновлення старих, занедбаних будівель, що сприяє покращенню архітектурної цінності та вигляду району. Нові мешканці, часто більш заможні та культурно активні, ініціюють створення та розвиток художніх галерей, музеїв, культурних заходів та фестивалів, що сприяє збагаченню культурного життя громади. Внаслідок джентрифікації активно створюються громадські майданчики, парки, сади та інші публічні простори, де мешканці можуть збиратися та спілкуватись. Покращення зовнішнього вигляду та стану району у майбутньому сприятиме розвитку туристичної індустрії та інвестиційній привабливості. Зростання інвестицій, комерційних можливостей та споживчої активності, своєю чергою, позитивно вплине на економічний стан громади та забезпечить додаткові ресурси для її розвитку.

Зростання економічної активності та підвищення якості інфраструктури також є одними з потенційних позитивних наслідків джентрифікації. Відкриття нових бізнесів, таких як ресторани, кафе, магазини, галереї та інші комерційні заклади, сприятиме створенню нових робочих місць та збільшенню платоспроможного попиту на товари та послуги. Разом з тим, інвестиції в інфраструктуру, що включають в себе покращення доріг, транспортних систем, водопостачання, водовідведення та інші інфраструктурні проекти, зумовлять підвищення комфорту та зручності життя. З прибуттям нових мешканців може підвищитися також попит на громадські послуги, такі як школи, дитячі садки, медичні заклади та інші, що стимулюватиме їх розвиток та покращення якості.

Серед негативних наслідків джентрифікації особливо відчутними є витіснення «корінних» мешканців та втрата соціокультурної ідентичності. Адже зростання ціни на нерухомість і вартості оренди може призвести до виселення людей, які вже довгий час живуть у районі, проте не можуть собі дозволити відповідні витрати на житло. Окрім цього джентрифікація

часто поглиблює соціальну нерівність, адже нові мешканці зазвичай є більш заможнішими. Це призводить до розриву між різними соціальними групами та обмеження можливостей для менш заможних представників громади.

Не менш актуальною проблемою є зміна характеру та атмосфери району, порушення його традиційного соціокультурного ландшафту, що, своєю чергою, може призвести до втрати ідентичності та спадщини. Саме тому у «корінних» мешканців можна виникнути відчуття відчуження від свого власного району через зміни в соціальному середовищі та структурі. Поява нових мешканців також може призвести до зміни демографічного складу району, що, безумовно, вплине на культурний та соціальний баланс. Наслідком цього можуть стати соціальні невдоволення та конфлікти в громаді.

Окремої уваги потребує також поява новобудов серед старого житлового фонду, так звана «вбудована джентрифікація». Такий вид джентрифікації характерний для Києва та Львова. І хоч цей процес не змушує жителів покидати район, вони, зазвичай, відчувають певний тиск, наприклад, через зміну споживчої інфраструктури. Окрім того, мешканці тепер змушені ділити громадський простір, транспорт, інфраструктуру, садочки і школи з численними новими сусідами. В результаті часто виникають конфлікти, від яких місто і забудовник відсторонюються, перекладаючи відповідальність на людей [3, 7].

Що ж до економічних наслідків джентрифікації, то підвищення вартості оренди зробить місцеві малі підприємства менш конкурентоспроможними. Під тиском нового бізнесу вони змушені будуть припинити свою діяльність.

Для того, щоб зменшити ці негативні наслідки, важливо запропонувати актуальні та дієві програми підтримки мешканців, які можуть бути вразливими перед впливом джентрифікації. Такі програми можуть включати створення доступного житла, соціальну підтримку, психологічну допомогу та працевлаштування для соціально вразливих та безпритульних тощо.

Ще одним дієвим інструментом для забезпечення рівного доступу до ресурсів у джентрифікованих районах та боротьби із соціальною нерівністю є соціальне партнерство між владою, громадою та бізнесом. Представники влади, громади та бізнесу можуть працювати разом над розробкою стратегій розвитку району, що враховуватимуть потреби та інтереси всіх сторін. Це допоможе забезпечити усім мешканцям рівний доступ до ресурсів. Також бізнес може надавати фінансову підтримку для реалізації програм соціальної

підтримки та розвитку, а також інвестувати в проекти, спрямовані на вдосконалення інфраструктури та доступ до послуг.

Що ж стосується органів публічної влади, то важливо забезпечити можливість представникам усіх груп громадськості бути залученими в процес прийняття рішень та програму моніторингу. Відповідні ініціативи реалізуються через громадські обговорення, консультації та участь у плануванні. Таке партнерство сприятиме розробці та впровадженні програм соціальної підтримки, які спрямовані на забезпечення рівних можливостей та зменшення соціальної нерівності. Влада, громада та бізнес можуть спільно працювати над поширенням інформації про доступні ресурси та можливості для мешканців та підвищення рівня свідомості.

Не менш важливим є правове врегулювання наслідків джентрифікації. Важливо покласти обов'язки на забудовника щодо покращення соціальної інфраструктури території. Тут варто розробити чіткий механізм розрахунку величини додаткового навантаження на інфраструктуру району внаслідок здачі житлового комплексу. Забудовник повинен компенсувати витрати на розширення інфраструктурних об'єктів.

Використання інструментів земельного адміністрування також може бути дієвим методом подолання негативних наслідків джентрифікації. Наприклад, використання системи зонування землі, присвоєння житлового, комерційного, промислового та іншого призначення земельних ресурсів, що допоможе забезпечити різноманітність та баланс у розміщенні різних типів об'єктів на території регіону. Встановлення обмежень висоти будівель, своєю чергою, допоможе зберегти характер історичних районів та запобігти домінуванню нових багатоповерхових будівель. Розробка громадських парків, скверів та зелених зон покращить якість життя громади.

Поряд із поняттям «джентрифікація» у 2000-их роках з'явилась концепція розумного зростання. Розумне зростання на противагу джентрифікації має на меті створення більш сталих та зручних для життя міст і районів, зберігаючи їхню специфіку та розвиваючи їх інтелектуально та екологічно, розглядаючи при цьому три взаємопов'язані сфери: щільність забудови, використання землі, а також зручність транспортних маршрутів. Зосередження на цих трьох ключових питаннях міського розвитку дає змогу раціонально використовувати простір, створювати вільний доступ громадян до територій загального користування та комунальних послуг, вносить систему в про-

цес житлової забудови через формування кластерів. Результатом розумного зростання а підтримання збалансованої міської моделі розвитку, створення інклюзивного житла, підтримка підприємництва та самозайнятості, просторове визначення громадської сфери, полегшення пішохідної доступності, мінімальне використання автомобіля [4, 8]. Варто зазначити, що концепція розумного міста є сприятливою для громади, разом з тим, вона є менш комерційною як для компаній-забудовників, так і для місцевої влади.

Попри усі переваги джентрифікації, цей процес не лише не вирішує проблем соціальної нерівності у громадах, а сприяє витісненню соціально незахищених верств населення, створюючи їм додаткові виклики. Серед таких викликів гомогенізація громади і, як наслідок, соціальний тиск. Процес подолання проблем джентрифікації та соціальної нерівності в джентрифікованих районах включає в себе велику кількість невирішених питань, котрі носять більше юридичний та практичний характер, а ніж науковий:

- Забезпечення збалансованого розвитку, який би враховував інтереси всіх мешканців є доволі складним завданням, адже певні ринкові сили та економічні чинники можуть сприяти гомогенізації громади.

- Реалізація програм та стратегій подолання соціальної нерівності вимагає додаткових фінансових ресурсів, які не завжди є наявними, особливо в джентрифікованих районах.

- Ринкові умови, такі як вартість житла, ускладнюють впровадження стратегій доступного житла та соціальної підтримки.

- Потреби нових мешканців та «корінних» громадян часто суперечать один одному, спричиняючи конфлікти та напругу.

- Доволі важко залучити усі верстви населення громади до процесів планування, особливо якщо є конфлікти та проблеми з представництвом.

Отже, подолання проблем соціальної нерівності внаслідок джентрифікації вимагає комплексного підходу, в якому будуть враховані потреби та інтереси всіх верств населення, а також активна участь громади та спільна дія громади, влади та бізнесу

**Висновки.** Визначення напрямків подальших наукових досліджень та розвитку стратегій джентрифікації можуть включати глибше розуміння та вирішення складних викликів, пов'язаних з цим явищем. Оскільки джентрифікація має багатогранний вплив на громаду, економіку та культуру, дослідження та стратегії розвитку повинні бути комплексними та міждисциплінарними.

По-перше, проведення соціологічного дослідження серед мешканців з метою визначення впливу джентрифікації на життя різних груп громади, їх потреби, ставлення та сприйняття змін. Це сприятиме розробленню більш точних та цілеспрямованих стратегій.

По-друге, аналізування впливу джентрифікації на ринок житла, економічну активність та зайнятість, що може розкрити відповідні економічні можливості та виклики.

По-третє, географічне моделювання шляхом використання географічних інформаційних систем (ГІС) дозволить аналізувати просторовий розподіл джентрифікації та знаходити оптимальні місця для впровадження стратегій.

По-четверте, дослідження впливу джентрифікації на екологічний баланс, використання ресурсів та забезпечення стійкості розвитку допоможе сформулювати шляхи зменшення негативного екологічного впливу.

По-п'яте, дослідження можливих сценаріїв соціокультурної інтеграції між різними групами мешканців сприятиме розробці стратегій для підтримки багатокультурності та уникнення конфліктів.

По-шосте, вивчення можливостей для партнерства та співпраці між владою, бізнесом, громадою та громадськими організаціями створить умови для розробки комплексних та ефективних стратегій.

По-сьоме, вивчення досвіду інших міст, які стикалися з джентрифікацією для імплементації успішних стратегій.

Ці напрями дослідження та розвитку сприятимуть розробці більш ефективних та цілеспрямованих стратегій для подолання негативних наслідків джентрифікації та забезпечення сталого та справедливого розвитку.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Бурова О. Джентрифікація як феномен сучасного світу. *Міжнародні відносини: теоретико-практичні аспекти*. 2019. (3). С. 154–164. <https://doi.org/10.31866/2616-745x.3.2019.159116>
2. Гулей Д. В. Джентрифікація як перспективний шлях оновлення історичних та промислових районів міста. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Випуск 62. 2022, С. 171–180. URL: <http://archinform.knuba.edu.ua/article/view/255347/252482>
3. Ляшева А., Опенько Я. Джентрифікація та просторова нерівність по-київськи: випадок Оболоні. *Спільне*. 2019. URL: <https://commons.com.ua/uk/dzhentrifikaciya-ta-prostorova-nerivnist-po-kiyivski/>
4. Сич О. Теоретичні підходи до ревіталізації постпромислових територій. *Галицький економічний вісник*. 2020. № 4 (65). С. 68–73. URL: <https://financial.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2015/10/865.pdf>
5. Федорів П. Що таке джентрифікація і чи є вона в Україні. *Mistosite*. 2019. URL: <https://mistosite.com/>

org.ua/articles/shcho-take-dzhentryfikatsiia-i-chy-ie-vo-na-v-ukraini

6. Фицик Л. А. Трансформація культурного простору європейського глобального міста: сучасні тенденції. *Південний архів (історичні науки)*. 2022. (37). С. 98–105. <https://doi.org/10.32999/ksu2786-5118/2022-37-13>

7. Що таке джентрифікація і чи загрожує вона Києву? 2020. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2020/03/05/chy-zagrozhuje-kyuevu-dzhentryfikatsiya-ni-ale-v-nas-ye-inshi-problemy/>

8. Geller A. L. Smart Growth: A Prescription for Livable Cities. *Am J Public Health*. 2003. 93(9). P. 1410–1415. <https://doi.org/10.2105/AJPH.93.9.1410>

9. Glass R. Centre for Urban Studies: London Aspects of Change: University College. London, 1964. 342 p.

10. Glass R. Penetrating academic research into far-reaching social change. Obituaries. *The Times*. London, 1990. No 63649, p. 14.

11. Lipton, M. Why Poor People Stay Poor: Urban Bias in Developing Countries. Temple Smith, London, 1977.