

DOI [https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25\(54\)-223-242](https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25(54)-223-242)

УДК 332.832.2:911.375.64

**Штима Олександр Васильович,**

аспірант кафедри публічного управління і проектного менеджменту

Навчально-наукового інституту менеджменту та психології

ДЗВО «Університет менеджменту освіти».

Київ, Україна.

[shtymaoleksandr@gmail.com](mailto:shtymaoleksandr@gmail.com)

## СУТНІСТЬ ТА ОСОБЛИВОСТІ ДЖЕНТРИФІКАЦІЇ МІСТ

**Анотація.** У статті здійснено аналіз сутності джентрифікації міст, досліджено основні фактори, що впливають на цей процес, і розглянуто різні визначення джентрифікації в залежності від контексту. Виявлено, що джентрифікація – це процес економічної, соціокультурної і фізичної перебудови міських районів, який супроводжується зміною соціального та етнічного складу населення. Досліджено вплив глобалізації, економічних та соціокультурних чинників на розвиток джентрифікації в сучасних міських середовищах. У роботі стверджується, що джентрифікацію можна узагальнити до всесвітньо застосовуваної парадигми. Однак викликом при вивченні джентрифікації в будь-якій країні є передача та адаптація широкої парадигми, яка змогла б вхопити складнощі локальних умов. Вчені, які вивчають джентрифікацію, визнають місцеві та національні відмінності, які є специфічними для кожної країни, і працюють над встановленням своїх власних теорій. Серед ключових питань, що розглядаються, варто виділити вплив джентрифікації на соціальну нерівність, переселення місцевого населення та зміни в культурному ландшафті міст. Автор дослідження вивчає можливі стратегії адаптації та соціальні політики, спрямовані на зменшення негативних наслідків джентрифікації для місцевого населення. Уточнено, що в різних країнах джентрифікація має свої особливості та проявляється по-різному через національний контекст, законодавство, історичний спадок та економічну політику. Дослідження також уточнює, що національні особливості мають важливе значення для розробки стратегій управління міським розвитком та соціальної політики з метою забезпечення сталості і рівності у розвитку міст у всьому світі. Стаття підкреслює, що джентрифікація може мати як позитивні, так і негативні наслідки, і важливо знаходити баланс між розвитком міста і збереженням соціокультурної різноманітності. Автор робить акцент на важливості участі громади та розробці стратегій, спрямованих на

забезпечення справедливого та сталого міського розвитку. Особлива увага приділяється ролі держави та місцевих органів управління в регулюванні джентрифікації, а також можливим інноваційним рішенням для забезпечення сталої розвитку міських об'єктів та сприяння сталому зростанню. Дослідження має важливе практичне значення для міського планування та управління, а також для всіх, хто цікавиться проблемами міського розвитку та змінами в міських середовищах.

**Ключові слова:** джентрифікація; деіндустріалізація; міське відновлення; ревіталізація; урбанізація.

## **ВСТУП / INTRODUCTION**

**Постановка проблеми.** Процес джентрифікації міст набули особливої актуальності в сучасному світі, де міські та економічні трансформації вимагають уваги до збалансованого розвитку міських просторів та забезпечення інтересів різних соціальних груп. Джентрифікація міст – це явище, яке нині має надзвичайну актуальність у світовому масштабі. Це не просто процес зміни структури населення та вигляду міських кварталів; це більше за все відображення суспільних, економічних та культурних трансформацій, що відбуваються у сучасному світі. Джентрифікація, як процес перетворення районів з нижчим статусом в елітні квартали, створює як можливості, так і виклики для міського середовища та населення. Дослідження сутності джентрифікації допомагають керувати та регулювати цей процес з урахуванням соціальних, економічних та культурних аспектів.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** У світлі найновіших досліджень та публікацій можна спостерігати, що вчені, що аналізують досвід міст, які вже пройшли повний цикл джентрифікації, наголошують на необхідності реіндустріалізації міської економіки. Відомі архітектори та науковці, такі як Ле Корбюзьє, Д. Перро, Ф. Райт, Р. Роджерс, Н. Фостер та інші, внесли значний вклад у розвиток містобудівної науки. Цей підхід не передбачає повернення до підприємств епохи промислової революції, а, натомість, орієнтується на переосмислення ролі та масштабів використання промислової спадщини відповідно до потреб сучасних міст.

Наприклад, Т. Анготті, відомий професор міського планування з Нью-Йоркського університету, висвітлює ключові принципи нового етапу міської індустріалізації, які застосовуються як у розвинених країнах, так і в тих, де процес деіндустріалізації тільки починається [1].

## МЕТА ТА ЗАВДАННЯ / AIM AND TASKS

**Мета** статті полягає у дослідженні сутності джентрифікації міст та особливостей її реалізації.

Відповідно до зазначеної мети у статті поставлено такі **завдання**:

- проаналізувати концепцію джентрифікації міст та її ключові характеристики;
- вивчити національні особливості реалізації джентрифікації в різних країнах;
- визначити вплив джентрифікації на соціальну нерівність та структуру населення міст;
- дослідити роль держави та місцевих органів управління в регулюванні процесу джентрифікації;
- розглянути можливі стратегії адаптації та політики для зменшення негативних наслідків джентрифікації для місцевого населення;
- висвітлити перспективи подальших досліджень у цій області.

## ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ / THE THEORETICAL BACKGROUNDS

Останні 40–50 років стали періодом значних змін у розвитку міських територій. У цей час у світі утвердилися дві тенденції, які стали актуальними для України з 1990-х років: деіндустріалізація та джентрифікація.

Деіндустріалізація – це процес виведення промислових підприємств за межі міста. Цей процес пов'язаний з розвитком неолібералізму в рамках постіндустріальної капіталістичної системи. На звільнених територіях зазвичай будується житлова та комерційна нерухомість.

Джентрифікація – це процес підвищення вартості нерухомості в результаті перетворення та регенерації житлового середовища. Цей процес також пов'язаний з розвитком неолібералізму і, як правило, спрямований на задоволення потреб заможних верств населення.

Деіндустріалізація та джентрифікація розглядаються як переважаючі тренди містобудівного розвитку. Однак останнім часом спостерігається тенденція до їх зміни. На зміну деіндустріалізації та джентрифікації приходить новий тренд, пов'язаний з поверненням промисловості до міста (реіндустріалізація).

Реіндустріалізація – це процес розвитку промисловості в місті в новій якості та з новими характеристиками. Цей процес спрямований на забезпечення збалансованого та сталого розвитку міського господарського комплексу.

Процес деіндустріалізації визначається як зменшення промислової активності у містах. В США та Західній Європі цей процес спостерігався

протягом 1970–1980-х років і виникав з декількох причин, серед яких важливими були:

- розширення міжнародного поділу праці під впливом глобалізації економіки, що викликало переміщення робочих місць до країн із доступнішою робочою силою;
- зменшення значущості обробної промисловості та втрата конкурентоспроможності внутрішніх промислових систем, яке було пов'язане з розвитком нових технологій та автоматизацією виробництва;
- переорієнтація економічної моделі розвинених країн на сектор послуг та фінансово-кредитну сферу.

Деіндустріалізація призвела до негативних наслідків для міст, зокрема:

- значущого скорочення робочих місць та зростання безробіття;
- виникнення депресивного економічного стану;
- зниження обсягу реальних інвестицій.

У великих містах, які ефективно адаптувалися до нових умов економічного розвитку, негативні наслідки деіндустріалізації частково або повністю компенсувалися за рахунок торгівлі, туризму, фінансових послуг. У старих промислових центрах, що залежать від однієї галузі або підприємства, ситуація була більш складною. У цих умовах у процесі прийняття господарських рішень необхідно враховувати наявні та доступні ресурси на рівні міста, зокрема будівлі та землю.

Термін походить від старофр. слова «*gentry*», що означає «з благородного роду». У Англії цей термін пов'язаний із «земельною шляхтою», соціальним класом землевласників, які могли повністю жити на орендний дохід.

Термін «джентріфікація» був введений Рут Гласс у 1964 році. Вона описала та дослідила феномен заміни робітничого класу на групи середнього класу в центральних міських районах Лондона в 1950-х і 1960-х роках [2].

Після введення поняття «джентріфікація» англо-саксонські міські географи ретельно вивчали це явище. Класичне теоретичне поняття джентріфікації відрізняється від реконструкції. Реконструкція визначається як «будівництво нових будівель на раніше розроблених землях», тоді як джентріфікація – це «реабілітація старих будівель» [3, с. 139].

До 1990-х і 2000-х років класичний вузький погляд на джентріфікацію втратив свою актуальність. Те, що раніше сприймалося як «реконструкція», стало інтегруватися в концепції джентріфікації, і джентріфікація почала розглядатися як ширше поняття зміни району.

Одним з найвпливовіших творів, які розширили поняття джентріфікації, є робота Девідсона та Ліса [4]. Розглядаючи реконструкцію

центрального Лондона вздовж річки Темзи, яка в основному пов'язана з новобудовами на бурих землях, а не з реконструкцією старих житлових будинків, Девідсон і Ліс переозначають компоненти джентрифікації як:

- реінвестування капіталу;
- соціальне підвищення місцевості за рахунок припливу груп з високим рівнем доходів;
- зміна ландшафту;
- пряме або непряме виселення низько дохідних груп.

Ці чотири компоненти широко використовуються в пізніших дослідженнях джентрифікації [4].

Ранні дослідження джентрифікації визнавали приватних акторів рушійною силою гентрифікації. Держава та політика в основному розглядалися як допомога у процесах [9]. Сміт надав одну з найвпливовіших виробничих пояснень гентрифікації на основі теорії орендної різниці, підкресливши помітні відмінності між поточними орендними доходами та потенційними «найкращими» значеннями використання та ймовірністю регенерації, оскільки інвестори визначають можливості для отримання прибутку.

Соціологи дискутують про те, як слід визначати термін «джентрифікація». Деякі вживають перспективу новачків (джентрифікаторів), інші вибирають старих мешканців (переміщених), а деякі поєднують обидва (див. табл.).

*Таблиця*

### **Сучасні визначення джентрифікації**

Автор	Визначення
Хакворт [5]	створення простору для все більш заможних користувачів
Касман [6]	Підхід полягає у розгляді проблеми з точки зору переміщених, як у визначенні «скорочення житлової та торговельної площі, доступної для малозабезпечених мешканців»
Демаріс Роуз [7]	поєднує обидві перспективи, визначаючи гентрифікацію як процес, «в якому члени «нового середнього класу» переїжджають у робочі квартали в центрі міста та фізично та культурно перебудовують їх»
Скотт [8]	Підвищення цінності занедбаного, як правило, внутрішньоміського житла, що передбачає фізичну реновацію, виселення малостатусних мешканців вищими за доходами групами та (часто) зміну володіння від приватного найму до іпотеки

*Джерело: створено автором*

Деяким дослідникам роль політики та держави у джентрифікації стала більш помітною, особливо у випадку вивчення «нової джентрифікації». Підштовхнуті неоліберальними міськими політиками процесів планування та партнерства між публічним і приватним секторами, держави розглядають джентрифікацію як вирішення проблеми відновлення малозабезпечених районів і відіграють більш агресивну роль у процесі джентрифікації [10].

На противагу теорії, заснованої на стороні виробництва, Лей [11] спостерігає споживчу сторону пояснення і стверджує, що джентрифікація почалася зі змін у суспільних потребах. Попит на джентрифікацію йде від «нового середнього класу», створеного в постмодерній економіці, відносно заможних, молодих, бездітних пар [12], [13], [14, с. 1718], тих, хто відкидає масово побудовані передмістя на користь відродженого центра життя творчості, толерантності в обжитих міських центрах [15, с. 52]. Новий середній клас вибирає переїзд назад до центру міста, щоб відкрити для себе демографічний та культурний простір. Їм подобаються джентрифіковані старі будинки, промислові об'єкти та фабрики, які були переобладнані в житлові будинки. У процесі джентрифікації малозабезпечені домогосподарства, в основному робочі класи, які традиційно живуть у міському ядрі, витісняються. Джентрифікація, безумовно, є переміщення робітничого класу з центру до міської окраїни [16, с. 39].

## **МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESEARCH METHODS**

У статті для досягнення поставлених завдань та вивчення сутності та особливостей джентрифікації міст використовуються різноманітні методи дослідження. Серед них можна виділити такі:

1) аналіз літературних джерел: даний метод передбачає вивчення та аналіз наукових праць, книг, статей, досліджень, які стосуються джентрифікації міст. Це дозволяє отримати теоретичні основи та розуміння концепції джентрифікації;

2) історичний аналіз: для зрозуміння того, як розвивався і впливав на місто процес джентрифікації, проводиться аналіз історії та динаміки цього явища. Ретроспективний погляд на минулі роки дозволяє виявити фактори, що сприяли чи гальмували процес джентрифікації;

3) ретроспективний аналіз: дослідження включає в себе аналіз законодавства, податкових стимулів, інвестицій та інших політичних рішень, які вплинули на напрямок розвитку міста;

4) порівняльний аналіз: за допомогою цього методу порівнюються національні особливості джентрифікації в різних країнах та містах.

Порівняльний аналіз дозволяє виявити схожі та відмінні риси впливу джентрифікації;

5) систематизація інформації: для уточнення національних особливостей джентрифікації в різних країнах були проаналізовані національні та місцеві політики, що впливають на процес джентрифікації.

## **РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ / RESULTS OF THE RESEARCH**

У європейських та американських містах джентрифікація розпочалася вже у 1960-х роках і відбувалася за участю великої кількості жителів, які переїзжали з престижних районів до передмістя або віддалених зон. Проте, з кінця 1970-х років джентрифікація стала впливати також на занедбані промислові території. В цьому контексті, для уникнення термінологічного замішання, дослідники використовують терміни «редевелопмент» (перепланування земельних ділянок) та «міська регенерація» (відновлення територій шляхом розвитку суспільних просторів), або «міська рециркуляція» (повторне використання нерухомих об'єктів).

Процес джентрифікації міських територій пройшов кілька етапів. Перший етап налічує свій початок у 1960-х роках, коли архітектори, з підтримкою місцевих органів влади, стали розробляти проекти для переселення занедбаних районів з низьким рівнем життя та високою кримінальністю. Це стосувалося гетто та депресивних територій із несприятливими економічними та екологічними умовами, таких як житлові комплекси заводів або поселення поблизу промислових об'єктів. Ці ініціативи призвели до переміщення мешканців в більш комфортні райони, але також спричинили втрату доступу до робочих місць, а передмістя почали зростати у розмірі.

Другий етап підвищення цінності нерухомості настав наприкінці 1970-х років з появою «скватерів» (людей, які захоплюють порожні приміщення) та «ліфтерів» (людей, які орендують занедбані приміщення). Вони займали або орендували за символічну плату нерухомість, яка порожніла з різних причин, і розбудовували культурні та соціальні центри, що створювалися мешканцями. Це включало перепланування кварталів, масовий відтік мешканців та формування «богемної» атмосфери з майстернями, художніми галереями, нічними клубами, магазинами художньої продукції та модними закладами.

Третій етап джентрифікації почався в 1980-х роках внаслідок деіндустріалізації економіки міст. Цей етап охопив промислові площі, які частково віддали в оренду. Багато підприємств мали незавантажені виробничі потужності і здавали їх в оренду малим та середнім

підприємствам, а пізніше – непрофільним орендарям. У деяких випадках приміщення виробничих цехів були перетворені на житлові простори та офіси з використанням промислового дизайну (наприклад, збереження оголеної цегляної кладки, елементів промислового обладнання, металевих конструкцій з заклепками тощо). Оренда офісів або квартир в стилі «лофт» у районі порту або промислової забудови коштувала в 4–5 разів дорожче, ніж у середньому по місту. Таким чином, міська влада мала можливість пом'якшити наслідки зменшення розвитку промисловості для бюджету. У 1990-х роках в Україні подібні процеси супроводжувалися масовим зниженням виробництва і були ближчі до наступного етапу джентрифікації, ніж поступовим переходом.

Четвертий етап характеризується зміною масштабів у процесі розвитку промислових зон з кінця 1980-х років. На цьому етапі відбувається знесення, санація, розбудова та перепрофілювання районів міста з розташованими на них підприємствами. Основним активом для міської влади є земля, на якій розташовані фабрики та заводи, а вартість такої землі у центрі міста дуже висока. У деяких випадках будівлі та споруди можуть бути збережені, якщо вони відповідають вимогам розробника або забудовника та є можливість регенерації навколишнього простору. Іншими словами, якщо колишня промислова будівля додасть цінності новим нерухомим об'єктам у районі, вона буде збережена. В іншому випадку будівля може бути ліквідована, часто без урахування її історичної та культурної цінності.

Процес джентрифікації на цьому етапі зазвичай супроводжується зміною соціального складу населення. За рахунок підвищення цін на нерухомість та збільшення вартості проживання у цих районах, раніше проживаючі там мешканці можуть бути вимушені переїхати в інші, менш центральні райони. Водночас, збільшується притягальна сила цих районів для нових мешканців з вищими доходами, культурними та соціальними ресурсами.

П'ятий етап джентрифікації, що почався на початку 1990-х років, притаманний розвиненим країнам і пов'язаний з реорганізацією промислових міст і регіонів за стратегією інтернаціоналізації економіки та заглибленням міжнародного поділу праці. На цьому етапі, великі промислові підприємства, спрямовані на місцевий або регіональний ринок, поступово відступають перед мережевими виробничими системами, що побудовані на гнучкому реагуванні на ринкові потреби. Тут важливою стає вартість оренди землі та приміщень, а також доступність робочої сили.

В цих умовах підприємства можуть швидко змінювати масштаб своєї діяльності, від малих підприємств до великих виробничих утворень,



змінювати місцезнаходження та податкову резиденцію. Структура економіки стає більш невизначеною та змінною, відіграючи важливу роль у розвитку міст і регіонів. Відтак, нематеріальні аспекти економіки набувають зростаючого значення для успішності міст та регіонів. В цьому контексті, стара промислова інфраструктура стає важливою складовою формування іміджу території, сприяючи створенню бренду, який приваблює туристів, мешканців, робочу силу та підприємців.

Висловлюючись іншими словами, ефективне використання промислового спадщини через перетворення індустріального минулого може стати основою для успішного економічного розвитку міст і регіонів в умовах глобалізації. Успішні приклади впровадження стратегії бренду на рівні міста включають Лондон, Шеффілд, Роттердам, Ессен – ці міста успішно перетворили промислове минуле в привабливий сучасний та майбутній образ, що приваблює інвесторів та гостей.

Однак, варто зауважити, що джентрифікація має як позитивні, так і негативні наслідки. З одного боку, це може призвести до відродження деградованих районів, покращення інфраструктури, появи нових робочих місць та розвитку культурного середовища. З іншого боку, це може призвести до соціальної відчуженості, виселень, втрати соціальної різноманітності та зниження доступності житла для мешканців з низькими доходами.

У кожному конкретному випадку джентрифікації вплив на місцеве населення може бути різним, і це залежить від багатьох факторів, включаючи рівень регулювання держави, залучення громадських організацій, розуміння соціальної відповідальності з боку розробників та місцевих влад, а також мобілізації громади для захисту своїх інтересів та забезпечення рівних можливостей для всіх мешканців.

Останнім часом у дебатах щодо джентрифікації акцент зсунувся з суперечок між культурою споживання та створенням нового простору. Замість аналізування пояснень з одного боку, дослідження розглядає процес джентрифікації зі спрямованістю на інтегровану теорію. Кларк стверджує, що слід дивитися на різні теорії з доповнюючим поглядом [17]. Також Хамнетт пропонує формулювання інтегрованої теорії джентрифікації, яка не лише акцентує увагу на створення простору та нової культури споживання, але й включає більш цілісне і інтегроване пояснення «як створення областей та житла, що втратили вартість, так і створення джентрифікаторів та їх специфічних зразків споживання та репродукції» [18, с.173]. Пізніше Лей визнає, що дослідження має аналізувати не лише виробничий (економічний) або споживчий

(культурний) аспекти, але й спостерігати, як обидва боки працюють разом для досягнення джентрифікації як результату [19].

З розширенням теорії джентрифікації поза межі споживання та виробництва також розширилася і сама концепція джентрифікації. Наприклад, в комерційних аспектах оновлення районів з'явилося популярне дослідження джентрифікації. Комерційна джентрифікація включає перетворення місцевих магазинів у вищого класу магазини, заклади гастрономії або навіть мережеві магазини, що обмежує доступ до низько бюджетних місцевих роздрібних магазинів та послуг для жителів з нижчим статусом, що витісняє тих, хто більше не може здійснювати покупки та харчування у районі, де вони живуть, а також піднімає вартість житла в районі, доступне лише заможним [20], [21]. Ще одним прикладом є екологічна джентрифікація, яка відноситься до значного зростання цін на нерухомість у громадах з помітним поліпшенням якості навколишнього середовища [22], [23]. Незалежно від форм джентрифікації, всі результати схожі, внаслідок чого населення з низьким статусом потрапляє в ще більш невідгідне положення.

Нещодавно дослідження джентрифікації вийшли за межі англосаксонського академічного світу [24], [25], [26], [27], [28]. Сміт [29, с. 427] стверджував, що джентрифікація вже не є лише міською стратегією у традиційних країнах Глобального Північного напрямку, але також стала глобалізованим процесом, що «щільно пов'язаний з мережами глобального капіталу та культурного обігу». З погляду політичної економії, джентрифікація є способом, яким капіталізм створює нові можливості для накопичення. Харві використовує термін «накопичення позбавлення», який описує, як капіталізм все більше та стійко оновлює та розширює виробництво шляхом товариства позбавлення громадських інтересів за чотирма аспектами – приватизація, фінансіалізація, управління та маніпулювання кризами та розподіл державних ресурсів [30, с. 144]. Приватизація та фінансіалізація були впроваджені як частина неоліберальної трансформації від державної соціальної допомоги, яка почалася в 1970-х роках. Ці два аспекти підсилюють накопичення через засоби міських середовищ та приватизацію громадських послуг [31], [32], [33]. Громадське житло скорочується і дезінвестується, а приватне житло переважає як новий формат житла. Ця трансформація викликає конкуренцію між різними соціоекономічними класами і провокує джентрифікацію [32], [33]. Маніпулювання кризами та розподіл державних ресурсів означає, що держава інвестує у просторове розв'язання для підтримки накопичення капіталу та стимулювання зростання. Це виявляється у формі масштабних міських реконструкцій як

макроекономічного інструменту для вирішення внутрішніх економічних проблем [32], [33]. Ці два аспекти не є дуже поширеними у західних країнах, проте вони часто пов'язані з розвиваючими країнами. Центральна влада спрямовує громадське житлове обслуговування, приватизацію житла та масштабну міську реконструкцію для вирішення економічних питань. Багато разів ці зміни пов'язані з масштабною державно-ініційованою джентрифікацією [33].

Розглядаючи як спосіб накопичення капіталу та стратегію у рамках неоліберального міського розвитку, підхід до джентрифікації набув великої популярності по всьому світу, і з'явилися дослідження глобалізованих процесів джентрифікації у містах розвиваючих країн. Сміт [29, с. 196] розглядає джентрифікацію як глобальну міську стратегію та стверджує, що «джентрифікація відбувається на більш масштабному рівні у Шанхаї або Мумбаї... ніж у старіших постпромислових містах Європи, Північної Америки та Океанії». Бетанкур розглядає дослідження джентрифікації в містах Латинської Америки і виділяє три елементи, які вирізняються в джентрифікації Латинської Америки [24]. По-перше, джентрифікація імпортується з Північної півкулі за участю міжнародних організацій та місцевих урядів у формі публічно-приватного, міжнародно-національного співробітництва. По-друге, гібридність економік Латинської Америки зумовлює відмінну реакцію ринків на сили, що сприяють джентрифікації. Нарешті, традиційний формат джентрифікації менше привабливий в Латинській Америці, оскільки джентрифікація в цьому регіоні ґрунтується на нових будівництвах в ексклюзивних місцях, а не на реабілітації та перебудові традиційних центральних районів. Віссер та Коце спостерігають, що типи джентрифікації нового будівництва та перетворення офісних приміщень є каталізатором реконструкції центральних районів Кейптауна, Південної Африки, і стверджують, що «нова» джентрифікація є центральною частиною міського відродження [34]. Гертнер розглядає джентрифікацію в Мумбаї, Ріо і Луанді, стверджуючи, що насильницьке переміщення в постсоціалістичних і постколоніальних містах, пов'язане з трансформацією землі та приватизацією, часто ігнорується в дослідженнях джентрифікації [35].

У той же час, разом зі зростанням досліджень джентрифікації в містах Півдня, було також піддано сумніву концептуальне адаптування джентрифікації поза англосаксонськими суспільствами. Наприклад, Аткинсон висловлює застереження щодо узагальнення змін в мікрорайоні до джентрифікації, оскільки "ця еластичність зменшила вплив критичних досліджень її локалізованого прояву та зменшила інтерес політиків у результаті" [36, с. 2634]. Малутас стверджує, що джентрифікація в ядрі

англосаксонських країн має свої власні контекстуальні походження, тоді як трансформація джентрифікації поза англосаксонськими суспільствами іноді приймає ті ж процеси, не враховуючи складності місцевих умов. Дослідження джентрифікації в Китаї визнало ці виклики і створило власні теорії [37].

## **ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ / CONCLUSIONS AND PROSPECTS FOR FURTHER RESEARCH**

Отже, джентрифікація та реіндустріалізація перетворюють уявлення про деіндустріалізацію, осягнуту в рамках постіндустріальної капіталістичної системи; вони регенерують міський простір всередині та навколо, включаючи промислові споруди та будівлі, що є результатом впливу неолібералізму в архітектурі.

При прийнятті містобудівних, архітектурних та економічних рішень щодо промислових зон міста необхідно враховувати всю глибоку базу наукових досліджень, а також наявні та доступні ресурси на місцевому рівні, серед них особливо важливі будівлі та земельні ділянки. Додатково, розвиток інфраструктури урбанізованих територій, який постійно змінюється та ускладнюється, вимагає додаткового уваги та залучення нових інженерних об'єктів.

Джентрифікація є важливим і актуальним процесом для України з приводу кількох суттєвих причин.

1. Джентрифікація може сприяти відновленню та реабілітації старих, знецінених або запущених міських районів. Це створює можливість покращити інфраструктуру, житлові умови та якість життя для мешканців цих районів.

2. Джентрифікація може вплинути на збереження та відновлення культурної спадщини, так як часто залучається реставрація старих будівель та інфраструктури. Це сприяє збереженню історичного контексту та аутентичності міст.

3. Процес джентрифікації може повернути інвестиції в міський розвиток, освіту, культуру та бізнес. Залучення відомих брендів, ресторанів, культурних закладів та нових підприємств стимулює зріст економіки та створює робочі місця.

4. Джентрифікація може покращити якість життя мешканців, забезпечуючи доступ до нових послуг, культурних подій та розваг. Відновлені простори для відпочинку та спорту можуть сприяти активному способу життя.

5. Розвиток центральних районів міст, які зазнали джентрифікації, сприяє підвищенню конкурентоспроможності міст на національному та міжнародному рівні.

6. Реставровані та оновлені райони стають привабливими для туристів, які підтримують розвиток готельної галузі та інших супутніх послуг. Крім того, це може привернути іноземних інвесторів, які бачать потенціал для розвитку та прибутку.

Загалом, джентрифікація може відігравати важливу роль у відновленні міських районів, збереженні культурної спадщини, залученні інвестицій та покращенні якості життя мешканців.

Проте важливо забезпечити баланс між позитивними наслідками джентрифікації та врахуванням потреб та інтересів всіх верств населення, щоб забезпечити сталий та справедливий розвиток міст.

Для подальших досліджень важливо розглядати вплив глобалізації на джентрифікацію, а також досліджувати специфіку цього явища в різних міських контекстах. Дослідники можуть також звернути увагу на можливі стратегії адаптації та соціальні політики, спрямовані на зменшення негативних наслідків джентрифікації для місцевого населення.

**Перспективи подальших досліджень.** Подальші дослідження можуть спрямовуватися на вивчення особливостей джентрифікації в різних країнах, а також на аналіз інноваційних рішень для забезпечення сталої розвитку міських об'єктів.

## **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ / REFERENCES (TRANSLATED AND TRANSLITERATED)**

- [1] Tom Angotti, «New York for Sale: Community Planning Confronts Global Real Estate», *Journal of Regional Science*, no 51(1), pp. 211–213, Feb. 2011.
- [2] R. L. Glass, *London: aspects of change*. MacGibbon & Kee, vol. 3, 1964.
- [3] N. Smith, «Gentrification and Uneven Development», *Economic Geography*, no 58(2), p. 139, 1982. <https://doi.org/10.2307/143793>
- [4] M. Davidson, L. Lees, «New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance», *Environment and Planning A: Economy and Space*, no 37(7), pp. 1165–1190, 2005. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- [5] J. Hackworth, J. Rekers, «Ethnic packaging and gentrification: The case of four neighbourhoods in Toronto», *Urban Affairs Review*, vol. 41, No. 2, p. 211–236, 2005. <https://doi.org/10.1177/1078087405280859>
- [6] P. Kasman, «Public policy and gentrification in the Grandview Woodland neighborhood of Vancouver», B.C. Masters of Public Administration thesis;

- University of Victoria, 2015. [Online]. Available: <https://is.gd/kbBS55>  
Дата звернення: Серп. 20, 2023.
- [7] D. Rose «Economic restructuring and the diversification of gentrification in the 1980s: A view from a marginal metropolis», In *City Lives and City Forms: Critical Research and Canadian Urbanism*; J. Caulfield, & L. Peake Eds. University of Toronto Press, 1996.
- [8] J. Scott, *A Dictionary of Sociology*. Oxford, 2014.
- [9] N. Smith, «Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People», *Journal of the American Planning Association*, no 45(4), pp. 538–548, 1979.  
<https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- [10] S. Cameron, «Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyne», *Urban Studies*, no 40(12), pp. 2367–2382, 2003.  
<https://doi.org/10.1080/0042098032000136110>
- [11] D. Ley, «Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment», *Annals of the Association of American Geographers*, no 76(4), pp. 521–535, 1986. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x>
- [12] D. Ley, «Gentrification and the politics of the new middle class», *Environment and Planning D: Society and Space*, no 12(1), pp. 53–74, 1994.  
<https://doi.org/10.1068/d120053>
- [13] J. J. Palen, B. London, *Gentrification, Displacement, and Neighborhood Revitalization*. State University of New York Press, 1984.
- [14] K. Shaw, «Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It», *Geography Compass*, no 2(5), pp. 1697–1728, 2008.  
<https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x>
- [15] L. K. Jackson, «The Complications of Colonialism for Gentrification Theory and Marxist Geography», *Journal of Law and Social Policy*, no 27, pp. 43–71, 2017. [Online]. Available: <https://is.gd/q18cg0> Дата звернення: Серп. 20, 2023.
- [16] N. Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Florence: Routledge, 1996.
- [17] E. Clark, «The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo 1860–1985», *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, no 70(2), pp. 241–254, 1988.  
<https://doi.org/10.1080/04353684.1988.11879569>
- [18] C. Hamnett, «The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification», *Transactions of the Institute of British Geographers*, no 16(2), pp. 173, 1991. <https://doi.org/10.2307/622612>

- [19] D. Ley, «Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification», *Urban Studies*, no 40(12), pp. 2527–2544, 2003.  
<https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>
- [20] A.-C. Mermet «Global retail capital and the city: towards an intensification of gentrification», *Urban Geography*, no 38(8), pp. 1158–1181, 2017.  
<https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1200328>
- [21] S. Zukin, V. Trujillo, P. Frase, D. Jackson, T. Recuber, A. Walker, «New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City», *City & Community*, no 8(1), pp. 47–64, 2009.  
<https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x>
- [22] H. S. Banzhaf, R. P. Walsh, «Do People Vote with Their Feet? An Empirical Test of Tiebout», *American Economic Review*, no 98(3), pp. 843–863, 2008.  
<https://doi.org/10.1257/aer.98.3.843>
- [23] H. Sieg, V. K. Smith, H. S. Banzhaf, R. Walsh, «Estimating the General Equilibrium Benefits of Large Changes in Spatially Delineated Public Goods», *International Economic Review*, no 45(4), pp. 1047–1077, 2004. [Online]. Available: <http://www.jstor.org/stable/3663619> Дата звернення: Серп. 20, 2023.
- [24] J. J. Betancur, «Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis», *Urban Studies Research*, pp. 1–14, 2014.  
<https://doi.org/10.1155/2014/986961>
- [25] M. Janoschka, J. Sequera, L. Salinas, «Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue», *International Journal of Urban and Regional Research*, no 38(4), pp. 1234–1265, 2014. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- [26] L. Lees, *Planetary gentrification*. Cambridge : Polity Press, 2016.
- [27] D. Ley, S. Y. Teo, «Gentrification in Hong Kong? Epistemology vs. Ontology», *International Journal of Urban and Regional Research*, no 38(4), pp. 1286–1303, 2014. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12109>
- [28] E. López-Morales, «Gentrification in the global South», *City*, no 19(4), pp. 564–573, 2015. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1051746>
- [29] N. Smith, «New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy», *Antipode*, no 34(3), pp. 427–450, 2002.  
<https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- [30] D. Harvey, *The New Imperialism*. Oxford : Oxford University Press, 2003.
- [31] M. B. Aalbers, B. Christophers, «Centring Housing in Political Economy», *Housing, Theory and Society*, no 31(4), pp. 373–394, 2014.  
<https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>
- [32] S. He, M. Zhang, Z. Wei, «The state project of crisis management: China's Shantytown Redevelopment Schemes under state-led financialization»,

*Environment and Planning A: Economy and Space*, no 52(3), pp. 632–653, 2020.

- [33] Z. Zhang, S. He, «Chapter 9: Gentrification-induced displacement», In, *Handbook of Gentrification Studies*; L. Lees & M. Phillips, Eds. Cheltenham : Edward Elgar Publishing, 2018, pp. 134–152.
- [34] G. Visser, N. Kotze, «The State and New-build Gentrification in Central Cape Town, SouthAfrica», *Urban Studies*, no 45(12), pp. 2565–2593, 2008. <https://doi.org/10.1177/0042098008097104>
- [35] D. A. Ghertner, «Why gentrification theory fails in ‘much of the world’», *City*, no 19(4), pp. 552–563, 2015. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1051745>
- [36] R. Atkinson, «Commentary: Gentrification, Segregation and the Vocabulary of Affluent Residential Choice», *Urban Studies*, no 45(12), pp. 2626–2636, 2008. <https://doi.org/10.1177/0042098008097110>
- [37] T. Maloutas, «Contextual Diversity in Gentrification Research», *Critical Sociology*, no 38(1), pp. 33–48, 2012. <https://doi.org/10.1177/0896920510380950>

## THE ESSENCE AND CHARACTERISTICS OF CITY GENTRIFICATION

**Oleksandr Shtyma,**

Postgraduate student of the Department of public administration and  
Project Management Educational and Scientific Institute  
of Management and Psychology  
SIHE «University of Educational Management».  
Kyiv, Ukraine.

[shtymaoleksandr@gmail.com](mailto:shtymaoleksandr@gmail.com)

**Abstract.** The article analyzes the essence of urban gentrification, examines the main factors affecting this process, and considers different definitions of gentrification depending on the context. It was found that gentrification is a process of economic, socio-cultural and physical restructuring of urban areas, which is accompanied by a change in the social and ethnic composition of the population. The influence of globalization, economic and socio-cultural factors on the development of gentrification in modern urban environments is studied. The paper claims that gentrification can be generalized to a globally applicable paradigm. However, the challenge in studying gentrification in any country is to transfer and adapt a broad paradigm that can capture the complexities of local conditions. Scholars studying gentrification recognize the local and national differences that are specific to each country and work to establish



their own theories. Among the key issues under consideration are the impact of gentrification on social inequality, displacement of the local population, and changes in the cultural landscape of cities. The author of the study studies possible adaptation strategies and social policies aimed at reducing the negative consequences of gentrification for the local population. It is clarified that in different countries gentrification has its own characteristics and manifests itself differently due to the national context, legislation, historical legacy and economic policy. The study also clarified that national characteristics are important for the development of urban development management strategies and social policies in order to ensure sustainability and equality in the development of cities around the world. The article emphasizes that gentrification can have both positive and negative consequences, and it is important to find a balance between the development of the city and the preservation of socio-cultural diversity. The author of the article emphasizes the importance of community participation and the development of strategies aimed at ensuring fair and sustainable urban development. Particular attention is paid to the role of the state and local governments in regulating gentrification, as well as possible innovative solutions to ensure the sustainable development of urban facilities and promote sustainable growth. The paper's research has important practical implications for urban planning and management, as well as for anyone interested in urban development issues and changes in urban environments.

**Keywords:** gentrification; deindustrialization; urban renewal; revitalization; urbanization.

## **REFERENCES (TRANSLATED AND TRANSLITERATED)**

- [1] Tom Angotti, «New York for Sale: Community Planning Confronts Global Real Estate», *Journal of Regional Science*, no 51(1), pp.211–213, Feb. 2011.
- [2] R. L. Glass, London: aspects of change. MacGibbon & Kee, vol. 3, 1964.
- [3] N. Smith, «Gentrification and Uneven Development», *Economic Geography*, no 58(2), p. 139, 1982. <https://doi.org/10.2307/143793>
- [4] M. Davidson, L. Lees, «New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance», *Environment and Planning A: Economy and Space*, no 37(7), pp. 1165–1190, 2005. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- [5] J. Hackworth, J. Rekers, «Ethnic packaging and gentrification: The case of four neighbourhoods in Toronto», *Urban Affairs Review*, vol. 41, No. 2, p. 211–236, 2005. <https://doi.org/10.1177/1078087405280859>

- [6] P. Kasman, «Public policy and gentrification in the Grandview Woodland neighborhood of Vancouver», B.C. Masters of Public Administration thesis; University of Victoria, 2015. [Online]. Available: <https://is.gd/kbBS55>  
Дата звернення: Серп. 20, 2023.
- [7] D. Rose «Economic restructuring and the diversification of gentrification in the 1980s: A view from a marginal metropolis», In City Lives and City Forms: Critical Research and Canadian Urbanism; J. Caulfield, & L. Peake Eds. University of Toronto Press, 1996.
- [8] J. Scott, A Dictionary of Sociology. Oxford, 2014.
- [9] N. Smith, «Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People», Journal of the American Planning Association, no 45(4), pp. 538–548, 1979.  
<https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- [10] S. Cameron, «Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyne», Urban Studies, no 40(12), pp. 2367–2382, 2003.  
<https://doi.org/10.1080/0042098032000136110>
- [11] D. Ley, «Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment», Annals of the Association of American Geographers, no 76(4), pp. 521–535, 1986. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x>
- [12] D. Ley, «Gentrification and the politics of the new middle class», Environment and Planning D: Society and Space, no 12(1), pp. 53–74, 1994. <https://doi.org/10.1068/d120053>
- [13] J. J. Palen, B. London, Gentrification, Displacement, and Neighborhood Revitalization. State University of New York Press, 1984.
- [14] K. Shaw, «Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It», Geography Compass, no 2(5), pp. 1697–1728, 2008.  
<https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x>
- [15] L. K. Jackson, «The Complications of Colonialism for Gentrification Theory and Marxist Geography», Journal of Law and Social Policy, no 27, pp. 43–71, 2017. [Online]. Available: <https://is.gd/q18cg0> Дата звернення: Серп. 20, 2023.
- [16] N. Smith, The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City. Florence: Routledge, 1996.
- [17] E. Clark, «The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo 1860–1985», Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, no 70(2), pp. 241–254, 1988.  
<https://doi.org/10.1080/04353684.1988.11879569>

- [18] C. Hamnett, «The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification», Transactions of the Institute of British Geographers, no 16(2), pp. 173, 1991. <https://doi.org/10.2307/622612>
- [19] D. Ley, «Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification», Urban Studies, no 40(12), pp. 2527–2544, 2003. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>
- [20] A.-C. Mermet «Global retail capital and the city: towards an intensification of gentrification», Urban Geography, no 38(8), pp. 1158–1181, 2017. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1200328>
- [21] S. Zukin, V. Trujillo, P. Frase, D. Jackson, T. Recuber, A. Walker, «New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City», City & Community, no 8(1), pp. 47–64, 2009. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x>
- [22] H. S. Banzhaf, R. P. Walsh, «Do People Vote with Their Feet? An Empirical Test of Tiebout», American Economic Review, no 98(3), pp. 843–863, 2008. <https://doi.org/10.1257/aer.98.3.843>
- [23] H. Sieg, V. K. Smith, H. S. Banzhaf, R. Walsh, «Estimating the General Equilibrium Benefits of Large Changes in Spatially Delineated Public Goods», International Economic Review, no 45(4), pp. 1047–1077, 2004. [Online]. Available: <http://www.jstor.org/stable/3663619> Дата звернення: Серп. 20, 2023.
- [24] J. J. Betancur, «Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis», Urban Studies Research, pp. 1–14, 2014. <https://doi.org/10.1155/2014/986961>
- [25] M. Janoschka, J. Sequera, L. Salinas, «Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue», International Journal of Urban and Regional Research, no 38(4), pp. 1234–1265, 2014. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- [26] L. Lees, Planetary gentrification. Cambridge : Polity Press, 2016.
- [27] D. Ley, S. Y. Teo, «Gentrification in Hong Kong? Epistemology vs. Ontology», International Journal of Urban and Regional Research, no 38(4), pp. 1286–1303, 2014. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12109>
- [28] E. López-Morales, «Gentrification in the global South», City, no 19(4), pp. 564–573, 2015. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1051746>
- [29] N. Smith, «New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy», Antipode, no 34(3), pp. 427–450, 2002. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- [30] D. Harvey, The New Imperialism. Oxford : Oxford University Press, 2003.

- [31] M. B. Aalbers, B. Christophers, «Centring Housing in Political Economy», *Housing, Theory and Society*, no 31(4), pp. 373–394, 2014. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>
- [32] S. He, M. Zhang, Z. Wei, «The state project of crisis management: China's Shantytown Redevelopment Schemes under state-led financialization», *Environment and Planning A: Economy and Space*, no 52(3), pp. 632–653, 2020.
- [33] Z. Zhang, S. He, «Chapter 9: Gentrification-induced displacement», In, *Handbook of Gentrification Studies*; L. Lees & M. Phillips, Eds. Cheltenham : Edward Elgar Publishing, 2018, pp. 134–152.
- [34] G. Visser, N. Kotze, «The State and New-build Gentrification in Central Cape Town, SouthAfrica», *Urban Studies*, no 45(12), pp. 2565–2593, 2008. <https://doi.org/10.1177/0042098008097104>
- [35] D. A. Ghertner, «Why gentrification theory fails in 'much of the world'», *City*, no 19(4), pp. 552–563, 2015. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1051745>
- [36] R. Atkinson, «Commentary: Gentrification, Segregation and the Vocabulary of Affluent Residential Choice», *Urban Studies*, no 45(12), pp. 2626–2636, 2008. <https://doi.org/10.1177/0042098008097110>
- [37] T. Maloutas, «Contextual Diversity in Gentrification Research», *Critical Sociology*, no 38(1), pp. 33–48, 2012. <https://doi.org/10.1177/0896920510380950>

*Стаття надійшла до редакції  
03 вересня 2023 року*