

ДЖЕНТРИФИКАЦИЯ И ИНОВАЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ: КАК ТЕХНОЛОГИЧНИЯТ ПРОГРЕС ЗАДЪЛБОЧАВА СОЦИАЛНОТО НЕРАВЕНСТВО В ГРАДСКИТЕ ЗОНИ

Христо Касъров

GENTRIFICATION AND INNOVATIONS IN REAL ESTATE: HOW TECHNOLOGICAL PROGRESS DEEPENS SOCIAL INEQUALITIES IN URBAN AREAS

Christo Kassarov

Abstract: This paper explores the intersection of technological innovation in real estate and the phenomenon of gentrification, focusing on how advancements in technology exacerbate social inequality in urban areas. Over the past few decades, the real estate sector has undergone profound transformations driven by innovations such as automation, smart buildings, new construction techniques, and the digitalization of property management. While these technologies offer benefits such as increased energy efficiency, improved amenities, and better resource management, they also significantly alter urban environments and housing markets. Often, these changes deepen social divides, displacing long-term residents and communities who can no longer afford rising living costs. We examine the mechanisms of gentrification influenced by technological progress, highlighting specific case studies from cities around the world. We also propose strategies to mitigate the adverse social and economic effects of gentrification, ensuring that urban growth and technological advancements do not come at the expense of vulnerable populations.

Through a thorough analysis, the paper aims to offer insights into how cities can navigate the challenges posed by technological gentrification while promoting more equitable and sustainable urban development.

Key words: gentrification; real estate; urban inequalities

Увод

През последните десетилетия секторът на недвижимите имоти претърпя значителни трансформации, водени главно от технологичния напредък. Иновации като автоматизацията, умните сгради, новите строителни техники и дигитализацията на процесите донесоха безспорни ползи – повишена енергийна ефективност, подобрени удобства за обитателите и по-ефективно управление на ресурсите. Въпреки това, тези технологии значително променят градската среда и жилищния пазар, често задълбочавайки социалното неравенство и принуждавайки цели общности да напуснат своите квартали.

Тази статия има за цел да анализира влиянието на иновациите в недвижимите имоти върху процеса на джентрификация, с фокус върху това как технологичният прогрес задълбочава социалното неравенство в градските зони. Ще разгледаме механизмите на джентрификацията, ще представим конкретни примери от различни градове по света и ще предложим стратегии за смекчаване на негативните социални и икономически ефекти.

Историческо развитие

на джентрификацията: От индустриален упадък до технологичен подем

Терминът „джентрификация“ е въведен от британския социолог и урбанист Рут Глас през 60-те години на миналия век, за да опише значителните промени в социалната структура на някои райони на Лондон (Glass, 1964). По това време представители на средната класа започват да купуват и реновират жилища в предимно работнически квартали, като по този начин преобразяват както облика, така и социалната тъкан на тези зони. Този процес се свързва с трансформацията на западнали градски зони, които след Втората световна война са загубили своята икономическа привлекателност и са изпаднали в упадък. Именно затова първоначално джентрификацията се възприема като положителна промяна – форма на „възраждане“ на квартали, изправени пред нарастваща безработица, спад в населението и разрушени инфраструктури (Shaw, 2008). Много градове, включително Лондон и Ню Йорк, които по това време се сблъскват с масово напускане на населението към предградията, виждат в джентрификацията възможност за привличане на инвестиции и въз-

становяване на икономическата и културна жизненост на своите централни зони.

В Лондон джентрификацията се случва в квартали като Ислингтън (Islington) и Нотинг Хил (Notting Hill), където професионалисти и по-заможни семейства започват да обновяват стари, занемарени къщи, превръщайки ги в престижни жилища. В Ню Йорк, квартали като Сохо (Soho) и Трибека (Tribeca) преживяват подобна трансформация, когато художници и творци започват да се заселват в изоставени индустриални пространства, които впоследствие стават търсени и луксозни райони. Така джентрификацията се оформя като двойствен процес – от една страна, тя води до икономическо и културно възрождение на градовете, а от друга, създава социално напрежение и изтласква дългогодишните обитатели, които вече не могат да си позволят нарасналите разходи за живот.

С развитието на обществените отношения и в условията на нарастващи инвестиции, джентрификацията се превръща в глобално явление. Градове като Берлин, Барселона и Сан Франциско стават сцена на интензивни дебати за социалната справедливост в контекста на промените в градската среда.

Shaw и Hagemans (2015) допълват разбирането за този процес, отбелязвайки, че джентрификацията не винаги е свързана с релокация. Според тях промените в облика и социалната структура на един район водят до усещане за загуба на място, дори без физическо преместване поради трансформацията на културната и социалната идентичност на района, която кара дългогодишните му жители да се чувстват чужди в собствената си общност. Появата на нови търговски обекти, насочени към различна (най-често по-заможна) клиентела, както и промяната в характера на публичните пространства често създават усещане за отчуждение. Джентрификацията променя не само физическия ландшафт, но и символичните значения, свързани с района, което може да бъде толкова травматично, колкото и реалното изместване.

През последните две десетилетия джентрификацията придобива нови измерения, подхранвани от технологичния напредък и глобализацията. Платформи за краткосрочни наеми като Airbnb променят жилищния пазар, като насърчават собствениците да отдават имотите си под наем на туристи вместо на местни жители. Това води до недостиг на дългосрочни наеми и ръст на цените,

особено в централните градски райони.

Технологичните иновации в строителството, като „умни домове“ и автоматизация на сградите, също увеличават стойността на имотите, което ограничава достъпа на по-нискодоходни групи. Наред с това, усилията за устойчиво строителство и подобряване на енергийната ефективност създават нови стандарти на живот, които често са недостъпни за дългогодишните жители.

Инвестициите в транспортната инфраструктура, като нови линии на метро и трамвай, също допринасят за джентрификацията. Те правят определени райони по-привлекателни и удобни, но същевременно покачват цените на имотите и разходите за живот.

Платформи за краткосрочни наеми: Влиянието на Airbnb и Booking върху жилищния пазар

Airbnb (първоначално известна като Air Bed & Breakfast) започва своята история през 2008 г. в Сан Франциско, когато Brian Chesky, Joe Gebbia и Nathan Blecharczyk решават да отдадат част от своя апартамент под наем, използвайки надуваеми дюшеци, за да осигурят настаняване за гости. Това води до създаването на Airbnb – платформа, която бързо набира популярност, предоставяйки възможност на хора по целия свят да отдават своите домове или стаи на пътешественици. С времето Airbnb разширява обхвата си и започва да предлага различни типове имоти – от стандартни апартаменти до луксозни вили и уникални места за настаняване като къщи на дървета, яхти и замъци. Днес Airbnb разполага с над 7 милиона активни обяви в повече от 100,000 населени места в 220 държави, което я утвърждава като една от водещите платформи за краткосрочни наеми в света (Mariotti, 2023).

Сред основните конкуренти на Airbnb са VRBO (Vacation Rentals by Owner), която разполага с оферти за 2 млн. предимно ваканционни имоти по цял свят и Booking.com с над 6.2 милиона обяви за частни домове, апартаменти и други уникални места за настаняване.

Въпреки икономическите ползи за собствениците на имоти, бързият растеж на тези платформи оказва значително въздействие върху жилищния пазар, особено в туристически популярни дестинации. По-високите доходи, които собствениците могат да реализират чрез краткосрочни наеми в сравнение с дългосрочните, ги подтиква да изтеглят имотите си от дългосрочния пазар,

насочвайки ги към туристи. Това води до намаляване на наличните дългосрочни наеми и покачване на цените за местното население.

В градове като Барселона, платформите за краткосрочни наеми играят ключова роля в трансформацията на жилищния пазар. Между 2010 и 2020 г. в популярни квартали като Готическия квартал (Barrio Gótico) и Ешампле (Eixample) се наблюдава взривоопасно увеличаване на краткосрочните наеми, което значително намалява наличността на жилища за местните жители. Районите се изпълват с туристи, докато дългогодишните жители са принудени да напуснат. Същевременно традиционните магазини и бизнеси отстъпват място на туристически ориентирани обекти – ресторанти, сувенирни магазини.

В отговор на тези предизвикателства, властите в Барселона предприемат решителни действия, като въвеждат нови регулации. Сред тях са:

Поетапно премахване на краткосрочните наеми: Барселона планира до 2029 г. да спре изцяло издаването и подновяването на лицензи за краткосрочни туристически наеми. В момента в града има около 10 000 активни лиценза за краткосрочни наеми. Тази мярка цели да освободи повече жилища за дългосрочно ползване от местните жители и да намали натиска върху цените на наемите, които са нараснали с 68% през последното десетилетие.

Законодателни мерки: Каталунският парламент е приел закон, позволяващ на властите да изземват необитаеми жилища или такива, използвани за краткосрочни наеми, и да ги предоставят за социални жилища. Това е част от по-широка стратегия за справяне с жилищната криза.

Автоматизация и умни сгради: Влияние върху социалната структура на градовете

Автоматизацията и умните технологии трансформират сектора на недвижимите имоти, променяйки както стандартите за обитаване, така и социалната структура на градовете. Интелигентните технологии, като смарт термостати, системи за енергийно управление и интегрирани системи за сигурност, предоставят на собствениците и наемателите повече контрол върху домовете им. Тези иновации позволяват значително оптимизиране на разходите за енергия, повишаване на удобството и подобряване на устойчивостта на сградите, като същевременно увеличават стойността на имотите, правейки ги по-привлекателни за клиентите. Жилищата,

оборудвани с интелигентни системи, често привличат нови, заможни жители в райони, където такива технологии се внедряват, водейки до джентрификация. Това е особено видно в градове като Ню Йорк и Лондон, където модерни сгради, оборудвани с най-новите технологии, изтласкват традиционните общности.

Автоматизацията в строителството също играе важна роля в тази трансформация. Технологии като 3D принтиране, роботи за строителни дейности и интелигентни строителни системи намаляват разходите и времето за изграждане на сгради. Въпреки това, тези иновации често се използват за изграждане на луксозни и високотехнологични сгради, които са икономически недостъпни за по-нискодоходните групи. Това задълбочава социалната сегрегация, създавайки квартали с концентрирани ресурси, които са недостъпни за широката общественост.

Проектът Hudson Yards в Ню Йорк е емблематичен пример за джентрификация вследствие на автоматизация и иновации в строителството. Мащабен проект за градска регенерация в който са инвестирани над \$25 милиарда включва строителството на сгради, оборудвани с най-новите умни технологии – автоматизирани системи за енергийна ефективност, иновации в сигурността и интелигентни технологии за управление на ежедневни дейности на жителите (Holloway, 2019).

Изследването на Fisher и Leite (2018) показва, че този проект значително е повишил цените на имотите в околните квартали, което е довело до изместване на дългогодишни жители с по-ниски доходи. Според доклад от Urban Displacement Project, Hudson Yards е довел до икономическо и социално изключване, като заможни купувачи и наематели заемат мястото на традиционните общности.

Дигитализация и платформи за управление на имоти: Централизация на собствеността и липса на достъп до жилища

Дигитализацията на пазара на недвижими имоти надхвърля обикновените транзакции за покупка или наемане на жилища. През последните години се развиват платформи, които дават възможност на инвеститори и корпорации да управляват мащабни портфейли от имоти с минимално участие на човешки ресурси.

Blackstone е сред компаниите, които активно

използват технологии за трансформация на управлението на недвижими имоти. Ключов елемент от стратегията на Blackstone е приложението на алгоритми за анализ на данни, които позволяват моделиране на наемите и предвиждане на техния ръст. Тези технологии често насочват инвестициите към райони с потенциал за джентрификация, където стойността на имотите и наемите расте. Това ускорява процесите на джентрификация и променя социално-икономическия профил на кварталите, като изтласква дългогодишни жители с по-ниски доходи.

Освен това Blackstone интегрира технологии за интелигентни домове, които подобряват привлекателността на имотите за заможни клиенти, предлагайки удобства като дистанционно управление на уреди и модернизирана инфраструктура. Платформите за управление на взаимоотношения с наематели също допринасят за рационализиране на операциите и увеличаване на приходите чрез автоматизирана комуникация и управление на плащанията. Критиците на тези иновации посочват, че технологиите често улесняват агресивното повишаване на наемите, което влошава жилищната достъпност за дългогодишните обитатели. Тази динамика подчертава двойния ефект на дигитализацията – тя увеличава печалбите, но същевременно засилва социалното изключване и неравенствата, присъщи на джентрификацията.

Устойчиви имоти и тяхната роля в джентрификацията

Сред различните механизми, които предизвикват джентрификация, редица съвременни изследвания обръщат специално внимание на инициативите за енергийна ефективност и озеленяване, като инвестиции в паркове, зелени покриви, използване на възобновяеми енергийни източници и други (Anguelovski, et al., 2018; Goossens, et al., 2020). Специалистите използват термина „зелена джентрификация“ или „екологична джентрификация“, за да опишат наплива на по-заможни нови жители в райони с ниски доходи, където се реализират такива инициативи. Напоследък се въвежда и понятието „зелена климатична джентрификация“ или „климатична джентрификация“, което описва пристигането на нови богати жители в бедни квартали, отчасти в резултат на инициативи за подобряване на устойчивостта към климатични промени.

Зелената джентрификация е документирана в

градове по целия свят, включително в САЩ, Испания, Белгия и Южна Корея. Проучванията, фокусирани върху създаването на нови паркове, показват, че зелената джентрификация е вероятна, когато парковете се създават в близост до централни градски части или са проектирани като зелени пътеки, включващи маршрути за активен транспорт.

В тази връзка някои изследователи препоръчват инициативи свързани с устойчиво развитие на райони с уязвимо население да бъдат придружавани от мерки за защита от драстично увеличаване на наемите и цените на недвижими имоти (Wolch et al., 2014).

Инфраструктурните инвестиции и трансформацията на градските райони

LeRoy и Sonstelie (1983) стигат до извода, че развитието на транспортната инфраструктура играе решаваща роля в процесите на социално-икономическа трансформация в градовете, като често ускорява ефектите на джентрификация. Инвестициите в обществен транспорт превръщат определени градски райони в по-привлекателни места за инвестиции и заселване, което повишава стойността на имотите и води до изместването на дългогодишните жители. Подобен ефект се наблюдава и при изграждането на нови паркове, спортни съоръжения, болници, училища и друга обществена инфраструктура, които значително подобряват качеството на живот в даден район, привличайки жители с по-високи доходи. Допълнително, усилията за намаляване на престъпността и повишаване на безопасността правят тези райони още по-желани за по-заможните социални групи. В резултат на това, не само социално-икономическият, но и културният облик на кварталите претърпява значителни промени, като уязвимите общности са изтласквани към периферията поради нарастващите разходи за живот и променените условия в заобикалящата среда.

Добър пример в това отношение е Монреал, където реализацията на мащабни инфраструктурни проекти като леката градска железница "Réseau express métropolitain" (REM) и строителството на паркове и велосипедни алеи превръщат западнали райони като Плато Мон Роял (Plateau-Mont-Royal) и Грифинтаун (Griffintown) в модерни пространства, доминирани от млади професионалисти и хора на изкуството, но с цената на изместване на по-нискодоходните групи (Drimonis, 2024).

В Париж мегапроектът за градска регенерация Le Grand Paris Express предвижда значителна модернизация и разширяване на транспортната мрежа на Париж и неговия регион. Проектът включва изграждането на четири нови автоматизирани метро линии и 68 нови метростанции, които ще обхванат крайните квартали на Париж, свързвайки ги с централната част на града и подобрявайки достъпа до важни търговски, финансови и технологични райони. Въпреки, че проектът се представя като насочен към преодоляване на социалните неравенства и подобряване на условията на живот, има опасения, че той може да доведе до процеси на джентрификация и изселване на живеещите там.

Според картата на риска от джентрификация, разработена от Manon Vergerio (2019), особено уязвими в този процес са предградията като Сен-Дени (Saint-Denis), Сен-Уен (Saint-Ouen) и Пантен (Pantin), където развитието на инфраструктурата се очаква да доведе до увеличаване на цените на недвижимите имоти и последващо изселване на местните жители.

Социални и културни последици от технологичната джентрификация

Джентрификацията, ускорена от технологииите, има дълбоки социални и културни последици. Тя не само променя икономическата структура на кварталите, но и води до загуба на културно наследство, социална изолация и увеличаване на социалното неравенство.

Една от най-сериозните последици от джентрификацията е загубата на културното наследство на кварталите. Често тези райони са дом на общности, които са живели там поколения наред и са изградили уникална културна идентичност. Джентрификацията обаче води до замяна на тези общности с по-богати жители, които нямат същите връзки с квартала. Това води до загуба на културната идентичност на кварталите, като много от тях се трансформират в бизнес зони или луксозни жилищни райони, които са насочени към по-заможните жители и туристи. Тази промяна не само променя социалната структура на кварталите, но и води до загуба на исторически и културни ценности.

Джентрификацията често води до социална хомогенизация, при която кварталите, които някога са били дом на разнообразни социални и културни групи, стават дом на по-хомогенни и по-заможни жители. Това води до намаляване

на социалното взаимодействие между различните групи и увеличаване на социалното неравенство.

Едновременно с това, джентрификацията увеличава социалното напрежение в много градове, където местните жители често се чувстват изтласкани от новите жители, които имат по-високи доходи и различни социални интереси. Това води до социални конфликти и напрежение между различните групи в кварталите.

Политики и стратегии за справяне с технологичната джентрификация

Регулация на краткосрочните наеми

Много градове по света осъзнават значението на контрола върху краткосрочните наеми като мярка за ограничаване на негативните ефекти от технологичната джентрификация. Париж е един от най-ярките примери – властите ограничиха краткосрочните наеми до максимум 120 дни годишно. Тези, които не се съобразяват с изискванията, рискуват сериозни глоби. Берлин наложи още по-строги ограничения, изисквайки специално разрешение за отдаване на имоти в туристически райони, което доведе до връщане на значителен брой имоти към местните жители. Барселона, град с висок туристически натиск, също предприе действия, включително създаване на специален екип за наблюдение и глоби за незаконни наеми.

Политики за достъпно жилищно строителство

Достъпното жилищно строителство остава ключов инструмент в борбата срещу джентрификацията. Много градове изискват от разработчиците на нови жилищни проекти да включват определен процент от жилищата като достъпни. Например:

В Ню Йорк, програмата Inclusionary Housing задължава строителните предприемачи да изграждат до 20-30% от жилищата в нови проекти като достъпни, в замяна на данъчни облекчения (Tortorici, 2019). Сан Франциско създаде Affordable Housing Bonus Program, която осигурява по-висока плътност на строителство за проекти, които включват достъпни жилища. Пример за успешно интегрирана политика е Лондон, където се изисква от всички нови проекти да включват минимум 30% достъпни жилища. Това помогна на града да поддържа жилища за различни социално-икономически групи дори в силно джентрифицирани райони.

Защита на наемателите и ограничаване на наемите

Защитата на наемателите е друг важен инструмент за справяне с технологичната джентрификация. В Сан Франциско и Лос Анджелис съществуват строги закони за наемателите, които предпазват жителите от необосновани изселвания, като изискват собствениците да доказват основателна причина за прекратяване на договорите.

През 2013 година в Дубай е въведен механизъм за контрол на растежа на наемите на жилища, регулиран от Агенцията за регулиране на недвижимите имоти (Real Estate Regulatory Authority, RERA). Законът изисква използването на специален наемен калкулатор (RERA Rent Calculator), който определя допустимото увеличение на наемите за различни типове имоти и квартали. Целта на този инструмент е да предотврати спекулативното и необосновано повишение на наемите, като защити по-нискодоходните слоеве от обществото. Калкулаторът отчита фактори като местоположението, типа на жилището, наличие на допълнителни „екстри“ (паркинг, басейн, спа център и др.) и средните пазарни цени за конкретната зона.

Според правилата, наемодателите могат да повишат наемите само ако настоящите цени са под пазарната стойност, определена от RERA. Ако разликата е минимална, няма право на увеличение. Механизмът се прилага широко в Дубай, помагайки за стабилизиране на жилищния пазар и осигуряване на достъпни наеми.

Тази политика е част от усилията на властите да подкрепят устойчиво жилищно развитие и да ограничат излишните финансови тежести върху наемателите. Подобни инициативи демонстрират как технологиите и регулаторните инструменти могат да бъдат ефективни в управлението на жилищния пазар.

Заклучение

Иновациите в недвижимите имоти несъмнено водят до значителни промени в градската среда. Те предлагат нови възможности за икономически растеж и модернизация на жилищата. Въпреки това, технологичният прогрес може да доведе до ускоряване на джентрификацията и задълбочаване на социалното неравенство. За да се избегнат тези негативни ефекти, е необходимо да се предприемат мерки, които да гарантират, че иновациите ще бъдат от полза за всички социални групи и че градовете ще запазят своя

та социална и културна структура.

Политиките за защита на местните жители, регулациите за краткосрочните наеми и насърчаването на достъпното жилищно строителство са важни стъпки към създаването на по-социално справедливи и устойчиви градове. Балансът между иновациите и социалната справедливост е ключът към справянето с предизвикателствата на джентрификацията в съвременния свят.

Литература

Angelovski, I.; Connolly, J.J.; Masip, L.; Pearsall, H. (2018) “Assessing green gentrification in historically disenfranchised neighborhoods: A longitudinal and spatial analysis of Barcelona”, *Urban Geography*, 39, 458–491

Drimonis, T (2024) “Can Montreal Save Its Soul Amidst Gentrification?”, Available at: <https://thewallrus.ca/can-montreal-save-its-soul-amidst-gentrification/> (Accessed 12 November 2024)

Fisher, B and Leite, F. (2018) “The Cost of New York City’s Hudson Yards Redevelopment Project”, *Schwartz Center for Economic Policy Analysis and Department of Economics, The New School for Social Research, Working Paper Series* 2018-2

Glass, R. (1964) “London: Aspects of change”. MacGibbon & Kee.

Goossens, C.; Oosterlynck, S.; Bradt, L. (2020) “Livable streets? Green gentrification and the displacement of longtime residents in Ghent, Belgium”, *Urban Geography*, 41, 550–572

Holloway, E. (2019) “Capital City: Gentrification and the Real Estate State by Samuel Stein”, Available at: <https://opencuny.org/activity/2019/09/23/capital-city-gentrification-and-the-real-estate-state-by-samuel-stein> (Accessed: 4 December 2024)

LeRoy, S.F. and Sonstelie, J. (1983) “Paradise lost and regained: Transportation innovation, income, and residential location”, *Journal of urban economics*, 13(1), pp. 67–89

Mariotti, T. (2023) “Airbnb Statistics”, Available at: <https://www.rubyhome.com/blog/airbnb-stats/> (Accessed: 7 November 2024)

NYC Housing Preservation And Development, (nd), “The Inclusionary Housing Program (IHP)”, Available at: <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/inclusionary-housing.page> (Accessed: 2 December 2024)

Shaw, K. (2008) “Gentrification: What it is, why it is, and what can be done about it”, *Geography*

Compass, 2(5), 1697–1728.

Shaw, K. and Hagemans, I. (2015) “Gentrification without displacement and the consequent loss of place: The effects of class transition on low-income residents of secure housing in gentrifying areas”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(2), 323–341.

Tortorici, M., (2019), Checking In on NYC’s Mandatory Inclusionary Housing Program, available at: <https://arielpa.nyc/insights/190923-checking-in-on-nyc-s-mandatory-inclusionary-housing-program>

Vergerio, M. (2019) “Mapping Gentrification Risk in the Grand Paris”, Available at: [https://bugle-primrose-j3wg.squarespace.com/](https://bugle-primrose-j3wg.squarespace.com/cartography-1#/mapping-gentrification-risk-in-the-grand-paris-2/)

[cartography-1#/mapping-gentrification-risk-in-the-grand-paris-2/](https://bugle-primrose-j3wg.squarespace.com/cartography-1#/mapping-gentrification-risk-in-the-grand-paris-2/) (Accessed: 2 December 2024)

Wolch, Jennifer R., Byrne, J, & Newell, Joshua P. (2014) “Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities ‘just green enough’”, *Landscape and Urban Planning*, 125, 234–244

Christo Kassarov, PhD candidate
Sofia University St. Kliment Ohridski, Faculty of Economics and Business Administration
1113 Sofia, 125 Tsarigradsko Shosse Blvd., bl.3
E-mail: kasarov@uni-sofia.bg