

*Bohdan Jałowiecki, Magdalena Krajewska, Karol Olejniczak*

## **KLASA METROPOLITALNA W PRZESTRZENI WARSZAWY**

Celem poznawczym badań było pokazanie prawidłowości zachowań w przestrzeni miejskiej zamożnych mieszkańców Warszawy, których zaliczyć można do kształtującej się w Polsce tzw. klasy metropolitalnej. Wywiady zostały przeprowadzone wśród 132 mieszkańców luksusowych mieszkań. Lokalizacja apartamentów wynika w zasadzie z dotychczasowej struktury społeczno-przestrzennej miasta i subiektywnej waloryzacji przestrzeni Warszawy. Jednym z głównych motywów zamieszkania w apartamentach jest poczucie bezpieczeństwa, kolejnym, bardzo ważnym – „bycie między swoimi” oraz prestiżowy charakter miejsca. Mieszkańcy apartamentów w jeszcze większym stopniu niż pozostali zamożni mieszkańcy stolicy tworzą wokół siebie „osobne światy”. Przede wszystkim izolowany, dobrze chroniony świat mieszkania i konsumpcji, a więc luksusowe butik, malle, restauracje i puby, prywatne szkoły dla dzieci, a także świat dalekich i bliższych krajów, w których spędza się letnie i zimowe wakacje, nie licząc służbowych podróży. Między licznymi punktami zainteresowań w mieście, w którym żyją, przemieszczają się dobrymi samochodami, mając niewielki jedynie kontakt z tzw. życiem ulicy.

Zespół Europejskiego Instytutu Rozwoju Regionalnego i Lokalnego próbuje od kilku lat interesować się tą częścią polskiego społeczeństwa, której status materialny nie odbiega od średniej europejskiej, a nawet często ją przewyższa. Bohdan Jałowiecki nazywa tę grupę klasą metropolitalną, nie tylko dlatego, że mieszka ona w wielkich miastach, ale przede wszystkim dlatego, że funkcjonuje w mniejszym lub większym stopniu w sieci europejskich i światowych metropolii (Jałowiecki 1999; 2000).

Europejska metropolia jawi się współcześnie jako gigantyczna klepsydra, której bieguny zajmują wschodzące warstwy społeczne, czyli profesjonalne elity oraz nowi proletariusze, pracownicy tradycyjnych usług i ludzie ubodzy żyjący na marginesie społeczeństwa, w środku zaś mieszczą się tradycyjne warstwy – burżuazja i robotnicy przemysłowi (Perulli 1992). Obecnie zachodnioeuropejskie metropolie stają się widownią stałej polaryzacji przestrzeni społecznej i kształtowania się z jednej strony obszarów mieszkaniowych zasiedlonych przez zamożne warstwy społeczne, a z drugiej strony terenów zamieszkałych przez najuboższą ludność miasta, często imigrantów pochodzących z innych krajów. Bliskość tych gett wywołuje w sąsiednich dzielnicach zagrożenie, toteż brak poczucia bezpieczeństwa, jak to podkreśla Michel

Rochefort (1998), staje się w wielu metropoliach jednym z powodów „powrotu do śródmieścia” zamożniejszych warstw społecznych, których przedstawiciele chronią się w luksusowych domach dobrze strzeżonych przez zabezpieczenia elektroniczne i specjalnych strażników. Powrót warstw zamożnych do śródmieścia, będący jedną z cech metropolizacji, określa się w literaturze socjologicznej jako proces uburzuazyjnienia (*gentrification*).

Obserwowane aktualnie procesy segregacji społeczno-przestrzennej w europejskich metropoliach są rezultatem:

- dostępności mieszkań, a więc relacji między podażą a wypłacalnym popytem,
- dotychczasowej struktury społeczno-przestrzennej miasta,
- wzrostu poczucia zagrożenia, obecności obcych kulturowo przybyszów z innych kontynentów oraz rzeczywistego i/lub wyimaginowanego nasilenia się przestępczości,
- symbolicznych wartości przestrzeni, do których różne kategorie jej mieszkańców przywiązują wagę.

Wszystkie te procesy, już dość dobrze opisane na przykładzie wielu światowych metropolii, zaczynają być również dostrzegane w największych polskich miastach, a szczególnie w Warszawie. Od kilku lat przybywają tu na dłuższy pobyt przedstawiciele firm międzynarodowych, propagujący wzorce zachowań charakterystyczne dla kultury rozwiniętego kapitalizmu, które są przejmowane przez polskich pracowników tych przedsiębiorstw i rozprzestrzeniają się szerzej wśród zamożnych warstw polskiego społeczeństwa. Równocześnie pojawia się coraz więcej przybyszów z Azji Południowo-Wschodniej, głównie Wietnamczyków, poszukujących w Polsce lepszych warunków życia. Oczywiście Warszawa nie jest jeszcze europejską metropolią, chociaż pojawiają się tu zjawiska i procesy charakterystyczne dla metropolizacji. Są one już na tyle zaawansowane, że stają się uchwytnie zarówno jakościowo, jak i ilościowo, a więc poddają się socjologicznej analizie. Badanie procesów metropolizacji Warszawy i innych miast służy nie tylko dokumentacji tych procesów, ale także pozwoli być może na odkrycie prawidłowości współczesnego rozwoju miast.

Wyniki wstępnych sondaży pokazały, że proces powstawania apartamentów i ich zespołów, charakterystyczny dla zachodnich metropolii, widoczny jest także w Warszawie. Spełniają tu podobne funkcje: zapewniając osobom zamożnym poczucie bezpieczeństwa, „bycia między swoimi” oraz odpowiedni prestiż społeczny („dobry” adres świadczy bowiem o pozycji społecznej danej osoby). W samej tylko gminie Warszawa Centrum znajduje się około 30 budynków lub zespołów budynków apartamentowych.

Celem poznawczym badań było pokazanie prawidłowości zachowań w przestrzeni miejskiej zamożnych mieszkańców Warszawy, których zaliczyć można do kształtującej się w Polsce tzw. klasy metropolitalnej. Z jednej strony użycie pojęcia klasy metropolitalnej nawiązuje do wcześniejszych koncepcji proponowanych przez Jałowieckiego (2000) oraz R.E. Kanter (1995), z drugiej zaś strony badając mieszkańców apartamentów, odwołujemy się do koncepcji klas

mieszkańczych Johna Rexa (1967, za Giddensem 1998). Wywiady zostały przeprowadzone wśród 132 mieszkańców apartamentów wybranych z listy domów tego typu<sup>1</sup>.

## Mieszkańcy apartamentów o sobie

### Gdzie mieszkają lokatorzy apartamentów?

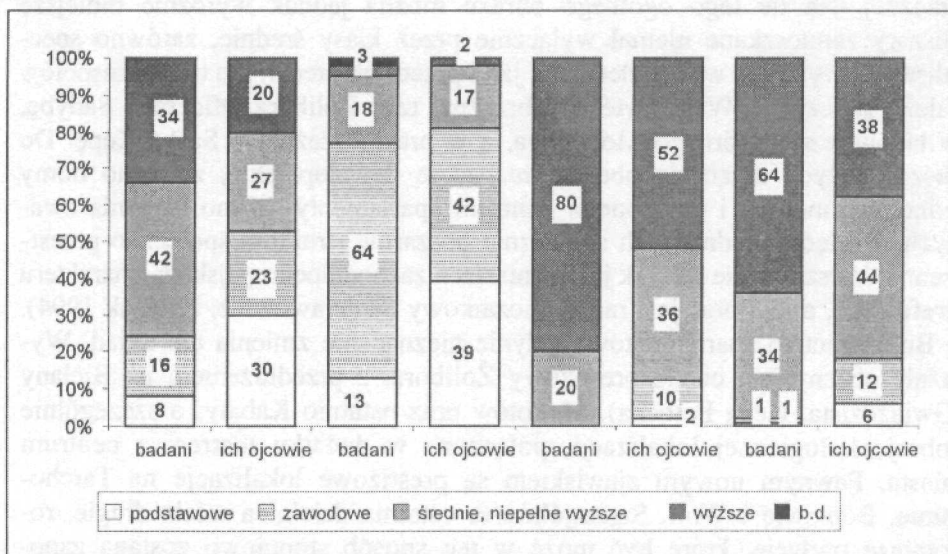
Do najbardziej prestiżowych obszarów Warszawy należą od dawna Górny Mokotów, Żoliborz, część Śródmieścia, Saska Kępa oraz częściowo Ursynów. Ludność z wykształceniem wyższym pod koniec lat osiemdziesiątych grupowała się na obszarze centralnym miasta (Stare Miasto i dzielnice śródmiejskie), na Żoliborzu, Górnym i Dolnym Mokotowie oraz na Ursynowie. Na tych terenach mieszkało od 20 do 40% osób z wyższym wykształceniem przy średniej dla miasta – 19%. Kategoria ta występowała natomiast znacznie rzadziej (poza Saską Kępą, Gocławiem i Rembertowem) w Warszawie prawobrzeżnej. Na tle tego ogólnego obrazu można jednak wyróżnić mniejsze obszary zamieszkałe niemal wyłącznie przez klasy średnie, zarówno specjalistów z wyższym wykształceniem, jak i przedsiębiorców. Do takich zespołów należy zaliczyć w Warszawie lewobrzeżnej tzw. Żoliborz Oficerski, Sadybę, Wilanów, część Górnego Mokotowa, a w prawobrzeżnej – Saską Kępę. Do obszarów tych dołączają obecnie realizacje deweloperskie, zarówno domy jednorodzinne, jak i położone w centrum apartamenty. Mimo istnienia zwartych, względnie jednolitych społecznie obszarów struktura społeczno-przestrzenna Warszawy nie ma, tak jak w miastach zachodnioeuropejskich, charakteru strefowego, a jej obraz jest raczej mozaikowy (Węclawowicz, Książak 1994).

Budownictwo apartamentowe jedynie nieznacznie zmienia ten układ. Wyraźnie obecny jest ciągle prestiżowy Żoliborz, z przedłużeniem na Bielany (Gwiazdzysta, Kępa Potocka), Mokotów oraz ostatnio Kabaty, o szczególnie dobrej ekologicznej lokalizacji, połączone w dodatku metrem z centrum miasta. Pewnym nowym zjawiskiem są prestiżowe lokalizacje na Tarchominie, Bemowie i Woli. Szczególnie ta ostatnia dzielnica miała długie, robotnicze tradycje, które być może w ten sposób stopniowo zostaną zapomniane. W sumie 37% badanych właścicieli apartamentów skupia się na Żoliborzu i Bielaniech, 19% na Kabatach i Ursynowie, 15% na Mokotowie. Tak więc budownictwo apartamentowe, co nie jest niespodzianką, umacnia dotychczasową strukturę społeczno-przestrzenną miasta, pogłębiając poprzednio istniejące zróżnicowania.

<sup>1</sup> Za apartament uznano mieszkanie w cenie 4000 zł za m<sup>2</sup> i więcej; odizolowane od otoczenia i chronione (np. ochrona, monitoring, teren ogrodzony, recepcja, portier etc.).

## Kim są mieszkańcy apartamentów?

Tygodnik „Newsweek” zidentyfikował ostatnio kilku przedstawicieli klasy metropolitalnej, którzy będą mieszkać w apartamentowcu Villa Monaco, powstającym na warszawskim Czerniakowie. „Zamieszkają tam m.in. Sandra Walter, José Carreras, najśłynniejszy polski tenor Ryszard Karczykowski, córka Jana Kulczyka Dominika Lubomirska, Włodzimierz Niderhaus – dyrektor sąsiadującej z rezydencją wytwórni filmów fabularnych, oraz architekt Ryszard Girtler, który zaprojektował dom. Do budynku prowadzi zamknięta szlabanem ulica Zbyszka Cybulskiego. Za barierką znajduje się utrzymana w stylu śródziemnomorskim enklawa dla VIP-ów. Oczywiście jest basen, fitness club, sauna. – To najlepszy, ale i najdroższy budynek mieszkalny w Polsce – twierdzi Mariusz Białek, realizator projektu, a jednocześnie lokator jednego z ponad 30 luksusowych apartamentów. Cena za metr kwadratowy nie przekracza 10 000 zł. Pierwsi lokatorzy do swoich mieszkań o powierzchni 150–200 metrów wprowadzą się już w maju”<sup>2</sup>.



Rys. 1. Wykształcenie badanych i ich ojców

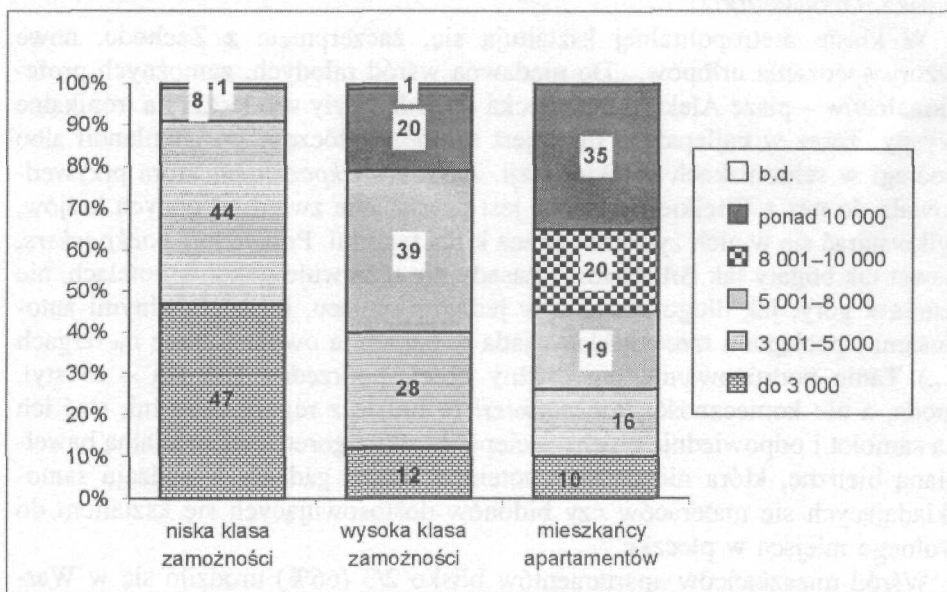
Źródło: badania własne oraz Cichomski 2002.

Mieszkańcy apartamentów mają w większości (blisko 2/3) wyższe wykształcenie, zaliczają się w znacznej części do kadr wyższych i wolnych zawodów (66% w porównaniu z 29% w całej Warszawie, Cichomski 2002) oraz cechują się stosunkowo znacznym kapitałem kulturowym mierzonym wyższym wykształceniem ojców (ponad 1/3). Dwie trzecie z nich to pracownicy najemni, pozostali pracują na własny rachunek. W stosunku do wysokiej klasy

<sup>2</sup> „Newsweek” z 27 stycznia 2002 r.

zamożności badanej w 1999 r. mieszkańcy apartamentów cechują się ogólnie nieco niższym poziomem wykształcenia i niższym kapitałem kulturowym. Natomiast na tle ogółu mieszkańców Warszawy zarówno mieszkańcy apartamentów, jak i ich ojcowie cechują się wyraźnie wyższym stopniem wykształcenia.

Gospodarstwa domowe są stosunkowo nieliczne, co dziesiąte to gospodarstwo jednoosobowe, a prawie co trzecie – dwuosobowe. Z reguły (blisko 90%) w rodzinie pracują dwie osoby. Dochody tych gospodarstw z definicji należą do wysokich. Co trzecia rodzina osiąga dochód przekraczający 10 000 zł, również co trzecia znajduje się w przedziale 8 000–10 000 zł. Dochody tej kategorii są wyraźnie wyższe od dochodów badanej poprzednio wysokiej klasy zamożności. Można więc zauważyć, że właściciele apartamentów należą do najzamożniejszych w mieście.



Rys. 2. Miesięczne zarobki badanych (w zł)

Źródło: badania własne.

Blisko 3/4 osób ma samochód, przy czym są to samochody klasy wyższej i średniej i przeważnie nowe (ponad połowa ma mniej niż 3 lata). Dwie trzecie gospodarstw domowych ma komputer, blisko połowa dostęp do Internetu. Wyraźnie mniej, w porównaniu z przedstawicielami wysokiej klasy zamożności, a nawet niskiej, jest osób posiadających domek letniskowy.

Ponad 3/4 mieszkańców apartamentów wyjeżdża na urlop poza miejsce zamieszkania, w tym niemal połowa badanych deklaruje spędzanie urlopów w zagranicznych miejscowościach wypoczynkowych i zwiedzanie różnych krajów. Co drugi badany wyjeżdża na urlop dwa razy w roku, a co piąty trzy

razy w roku. Miejsca spędzania urlopów nie różnią w zasadzie właścicieli apartamentów i przedstawicieli wysokiej klasy zamożności.

Jeżeli natomiast wziąć pod uwagę ogół warszawian, to „ponad połowa (56%) wyjechała w ciągu ostatnich 12 miesięcy na wakacje poza miejsce zamieszkania. Jednak tylko co trzeci mieszkaniec Warszawy w ostatnich trzech latach spędzał wakacje za granicą. Wiek i wykształcenie respondentów miały duży wpływ na ich plany wakacyjne. Zagraniczne wojaże były wybierane przede wszystkim przez osoby młode z wykształceniem wyższym. 40% warszawiaków spędziło wakacje za granicą trzy i więcej razy. W zbiorowości osób, które «zasmakowały» wakacji za granicą, prawie wszyscy (80%) deklarują spędzenie urlopu poza granicami kraju w następnych dwóch latach. Natomiast wśród tych, którzy przez ostatnie trzy lata nie odpoczywali w innym kraju, co piąty deklaruje, że ma takie plany na przyszłość” (Kępińska, Okólski 2002).

W klasie metropolitalnej kształtują się, zaczerpnięte z Zachodu, nowe wzory spędzania urlopów. „Do niedawna wśród młodych, zamożnych profesjonalistów – pisze Aleksandra Więcka – modne były wycieczki na tropikalne wyspy. Teraz w najlepszym tonie jest samotna wódczega po Grenlandii albo noclegi w schroniskach dalekiej Azji. Zasada *backpackingu*, która przywędrowała do nas z Wielkiej Brytanii, jest prosta. Nie zwiedzać obcych krajów, tylko starać się w nich żyć, choć przez kilka tygodni. Prawdziwy *backpackers*, nawet tak bogaty jak Bill Gates, z zasady nie rezerwuje pokoi w hotelach, nie ustala z góry, jak długo zostanie w jednym miejscu, jeździ lokalnymi autobusami i pociągami trzeciej klasy, jada w barach, a owoce kupuje na targach (...) Tanie podróżowanie, przydrożny hotel, podrzędna knajpka – to styl, moda, a nie konieczność. *Backpackersi* to ludzie z reguły zamożni, stać ich na samolot i odpowiednie ciuchy – ciepłe kurtki z Goreteksu, specjalną bawełnianą bieliznę, która nie nasiąka potem. A także gadżety w rodzaju samoskładających się materaców czy bidonów dostosowujących się kształtem do wolnego miejsca w plecaku”<sup>3</sup>.

Wśród mieszkańców apartamentów blisko 2/3 (66%) urodziło się w Warszawie, a nieco więcej (69%) mieszka w stolicy od 18 roku życia, co dziesiąty badany urodził się lub przeniósł do Warszawy ze strefy podmiejskiej.

W próbie ogólnowarszawskiej nieco mniej niż połowa badanych urodziła się w stolicy (48%), przy czym największy napływ spoza Warszawy notują gminy nowo powstałe lub intensywnie rozbudowujące swą infrastrukturę mieszkaniową (np. na Ursynowie mieszka tylko 37% urodzonych w Warszawie, na Bemowie – 39%). Jeżeli natomiast chodzi o miejsce zamieszkania (wychowania) do ukończenia 15 lat (18 w przypadku mieszkańców apartamentów), czyli w okresie kulturowego startu w „dorosłe” życie, to na wsi wychowywało się 18% mieszkańców Warszawy (2% apartamentów), w małych miastach (do 50 tys. mieszkańców) – 24% (9% apartamentów), a w większych – 10%

<sup>3</sup> „Newsweek” z 20 stycznia 2002 r. i z 27 stycznia 2002 r.

(21% apartamentów). Z kolei w rejonie podwarszawskim wychowało się 17% ogółu badanych i tylko 10% mieszkańców apartamentów (Cichomski 2002).

Historia mieszkaniowa ankietowanych jest stosunkowo bogata, więcej niż co trzeci mieszkaniec apartamentów miał co najmniej trzy mieszkania, największa ruchliwość mieszkaniowa dokonywała się w okresie transformacji, w latach 1991–2001. W przypadku 1/3 mieszkańców apartamentów pierwsze ich mieszkanie znajdowało się poza Warszawą. Połowa po osiągnięciu pełnoletności jakiś czas mieszkała z rodzicami, ale blisko co piąty wynajmował lokal, a mniej więcej co siódmy miał mieszkanie spółdzielcze bądź hipoteczne. Tak więc pierwotny zasób mieszkaniowy, szczególnie w przypadku drugiego mieszkania, obecnych właścicieli apartamentów był stosunkowo wysoki, ułatwiając nabycie „docelowego” lokalu. Historia mieszkaniowa jest w tym przypadku zbliżona do ukazanej w badaniach wysokiej klasy zamożności.

Wśród ogółu badanych mieszkańców Warszawy 70% zmieniało miejsce zamieszkania przynajmniej raz, a co czwarty warszawianin przeprowadzał się trzy lub więcej razy. Średnia liczba przeprowadzek wynosi 1,7. Jednocześnie ponad połowa respondentów mieszka w tym samym mieszkaniu od 1983 r., a 75% nie przeprowadziło się od 1994 r. Najczęstszą formą własności poprzedniego mieszkania osób, które się przeprowadzały, były mieszkania spółdzielcze, z tym że w ponad 20% były to mieszkania spółdzielcze lokatorskie, a w 16% spółdzielcze własnościowe. Prawie taka sama liczba osób jak w mieszkaniach spółdzielczych mieszkała poprzednio w lokalach kwaterunkowych (Batorski 2002).

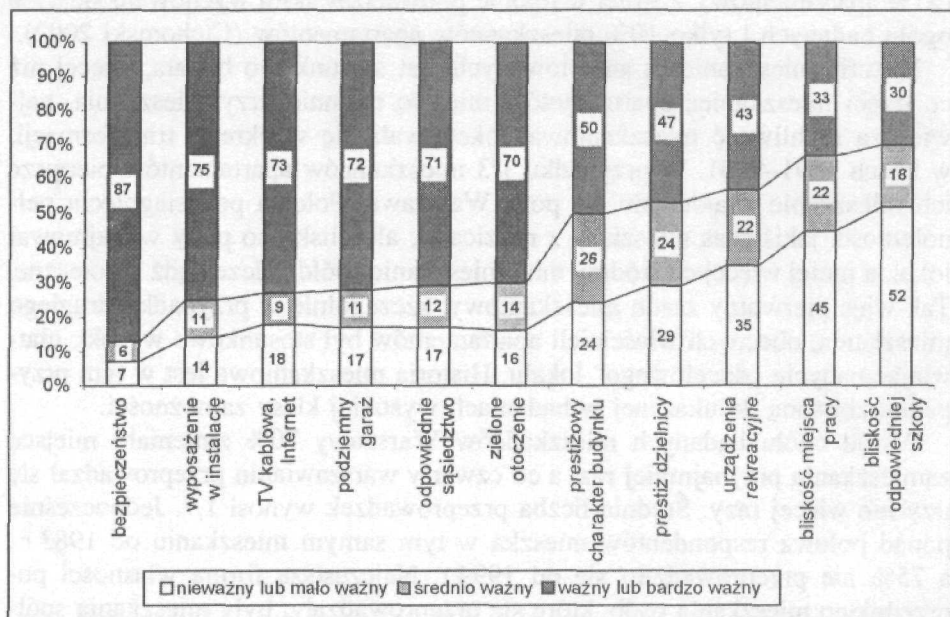
### Co mówią o swoim domu i okolicy mieszkańcy apartamentów?

Motywy zamieszkania w apartamentowcu są dość oczywiste. Na pierwszym miejscu znalazło się bezpieczeństwo, wymienione jako bardzo ważny motyw przez połowę ankietowanych, natomiast 1/3 określiła go jako ważny. Do istotnych motywów (bardzo ważny i ważny) ponad 2/3 badanych zaliczyło: zielone otoczenie i odpowiednie sąsiedztwo, tylko nieco mniej osób wymieniło prestiż dzielnicy i prestiżowy charakter budynku. Osoby zamierzające nabyć mieszkanie w apartamencie poszukują więc przede wszystkim bezpieczeństwa, ale równocześnie prestiżu – potwierdzenia swojej pozycji społecznej, a także zaspokojenia chęci „bycia między swoimi”.

Źródłem informacji o możliwości nabycia mieszkania były przede wszystkim ogłoszenia prasowe, informacje od znajomych oraz kontakt z agentem handlu nieruchomościami. Połowa jest zdania, że cena jest adekwatna do wartości lokalu, ale równocześnie niemal co trzeci ankietowany narzekał, że była ona za wysoka.

Najwyższe oceny uzyskały powierzchnia mieszkania, wyposażenie w instalacje oraz lokalizacja domu w przestrzeni miasta. Warto zauważyć, że stosunkowo niezbyt wysokie oceny (poniżej czterech na pięciopunktowej skali) uzyskało bezpieczeństwo okolicy, co zważywszy na fakt, że jednym





Rys. 3. Motywy wyboru obecnego miejsca zamieszkania

Źródło: badania własne.

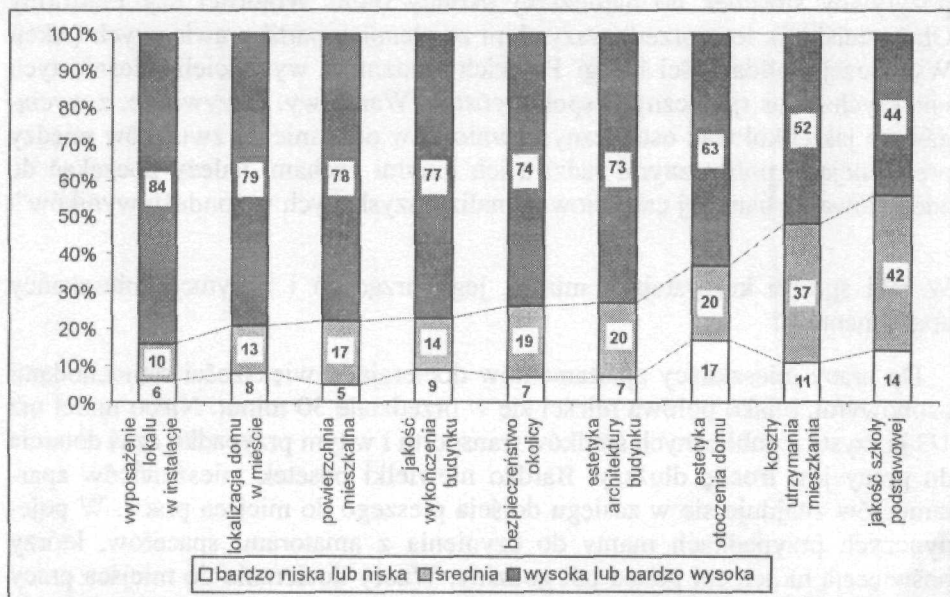
z najważniejszych motywów zamieszkania w apartamentowcu była właśnie ta cecha, wskazuje na dość znaczny pesymizm w ocenie stanu bezpieczeństwa w stolicy. Niezbyt wysokie oceny uzyskał koszt (za duży) nabycia mieszkania, a najniższe – jakość szkoły podstawowej.

Ponad 3/4 ankietowanych nie zamierza zmienić mieszkania, a tych kilka osób, które zgłaszały taką chęć, wybierało jako przyszłą dzielnicę zamieszkania Mokotów i Żoliborz. W przypadku miejscowości podwarszawskich najczęściej wskazywany był kierunek południowy, prawdopodobnie Konstancin – ulubione miejsce warszawskiej „burżuazji”. Kierunki ewentualnej migracji pokrywają się z wynikami uzyskanymi w badaniach z 1999 r.

Wśród kilku rodzajów usług najgorzej oceniana jest dostępność placówek publicznej ochrony zdrowia (ponad 1/5 ocen negatywnych) oraz placówek pocztowych. Oceny usług dokonane przez mieszkańców apartamentów są zbliżone do ocen wyrażonych przez przedstawicieli wysokiej klasy zamożności, którzy jednak lepiej ocenili funkcjonowanie przedszkoli i szkół podstawowych. Trzeba także zauważyć, że jedynie niewielki odsetek mieszkańców apartamentów korzysta z niektórych usług, z przedszkola co siódmy, ze szkoły podstawowej co czwarty, a z placówek publicznej ochrony zdrowia zaledwie co drugi.

Mieszkańcy Warszawy (Lewicka 2002) przeciętnie lepiej niż właściciele apartamentów oceniają funkcjonowanie takich usług jak transport publiczny,





Rys. 4. Ocena otoczenia budynków przez mieszkańców apartamentowców

Źródło: badania własne.

placówki pocztowe czy placówki publicznej ochrony zdrowia, ale różnice są małe, tak więc nie można z pewnością stwierdzić, że status materialny różnicuje te opinie.

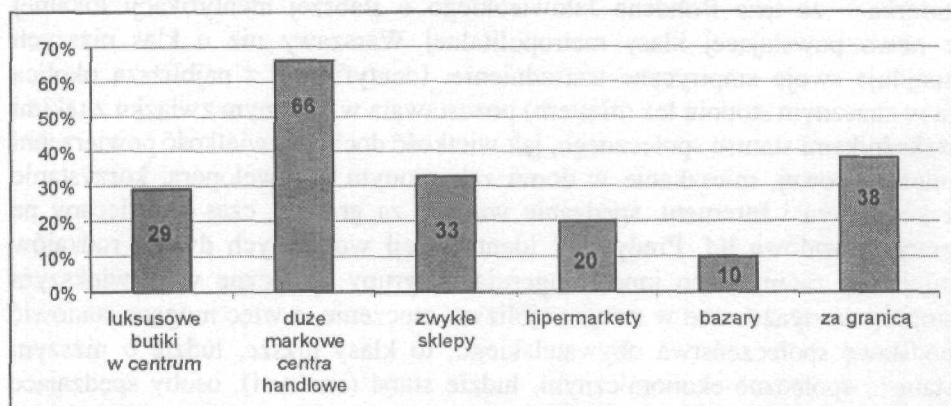
Jak dowodzą ustalenia Marii Lewickiej, osoby z wyższym wykształceniem, a więc większość mieszkańców apartamentów, w mniejszym stopniu niż przedstawiciele innych kategorii społecznych identyfikują się z miejscem zamieszkania (Lewicka 2002). „Z przeprowadzonych badań wynika – pisze autorka – że teza Bohdana Jałowieckiego o słabszej identyfikacji lokalnej u nowo powstającej klasy metropolitalnej Warszawy niż u klas niższych znajduje swoje empiryczne uzasadnienie. Identyfikacja z najbliższą okolicą (a w znacznym stopniu też miastem) pozostawała w ujemnym związku z takimi wskaźnikami statusu społecznego, jak wielkość dochodu, wielkość powierzchni mieszkaniowej, mieszkanie w domu zakupionym u dewelopera, korzystanie z komputera i Internetu, spędzanie wakacji za granicą, czas poświęcany na pracę zawodową itd. Predyktory identyfikacji wobec tych dwóch rodzajów miejsc są zatem nieco inne i sugerują, iż grupy społeczne w największym stopniu zaangażowane w swoje najbliższe otoczenie, a więc mogące stanowić podstawę społeczeństwa obywatelskiego, to klasy niższe, ludzie o niższym statusie społeczno-ekonomicznym, ludzie starsi (emeryci), osoby spędzające większość czasu w domu. Znajduje to również swój wyraz w preferencjach politycznych, paradoksalnie to wcale nie zwolennicy partii, których naczelnym hasłem jest budowa społeczeństwa obywatelskiego, deklarują swój najbardziej

pozytywny stosunek do najbliższej okolicy (Unii Wolności czy Platformy Obywatelskiej), lecz przede wszystkim zwolennicy partii prawicowych (Akcji Wyborczej Solidarności i Ligi Polskich Rodzin) – wyraziciele właśnie tych «niższych» klas społecznych społeczeństwa Warszawy. Oczywiście, z wyciąganiem jakichkolwiek ostatecznych wniosków odnośnie do związków między preferencjami politycznymi ludzi a ich innymi cechami należy poczekać do zdecydowanie bardziej całościowej analizy uzyskanych w sondażu wyników”.

W jaki sposób korzystają z miasta, jego urządzeń i instytucji mieszkańcy apartamentów?

Do pracy mieszkańcy apartamentów docierają w większości samochodami osobowymi, blisko połowa mieści się w przedziale 30 minut. Nieco mniej niż 1/3 korzysta z publicznych środków transportu i w tym przypadku czas dotarcia do pracy jest trochę dłuższy. Bardzo niewielki odsetek mieszkańców apartamentów znajduje się w zasięgu dojścia pieszego do miejsca pracy. W pojedynczych przypadkach mamy do czynienia z amatorami spacerów, którzy poświęcają na ten cel ponad pół godziny. Wzory docierania do miejsca pracy są dość podobne jak w przypadku wysokiej klasy zamożności, która jednak częściej korzystała z samochodu. Na wynik ten wpływa z pewnością fakt, że pewna część właścicieli apartamentów mieszka na Kabatach i korzysta z metra.

Niemal wszyscy badani mieszkańcy apartamentów zaopatrują się w odzież, obuwie i kosmetyki w dużych markowych centrach handlowych („Galeria Mokotów”, „Promenada”, „Panorama” itp.) oraz w luksusowych butikach w centrum. Mniej więcej 1/3 odwiedza także zwykłe sklepy, a co dziesiąty nie stroni od bazarów. Z bazarów korzysta się jednak nie tyle z konieczności, ile często „dla szpanu”, ponieważ w pewnych kręgach zamożnych mieszkańców miasta panuje moda na *second hand*. Równocześnie więcej niż co trzeci badany ubiera się także za granicą. O wzorach zakupów klasy metropolitalnej

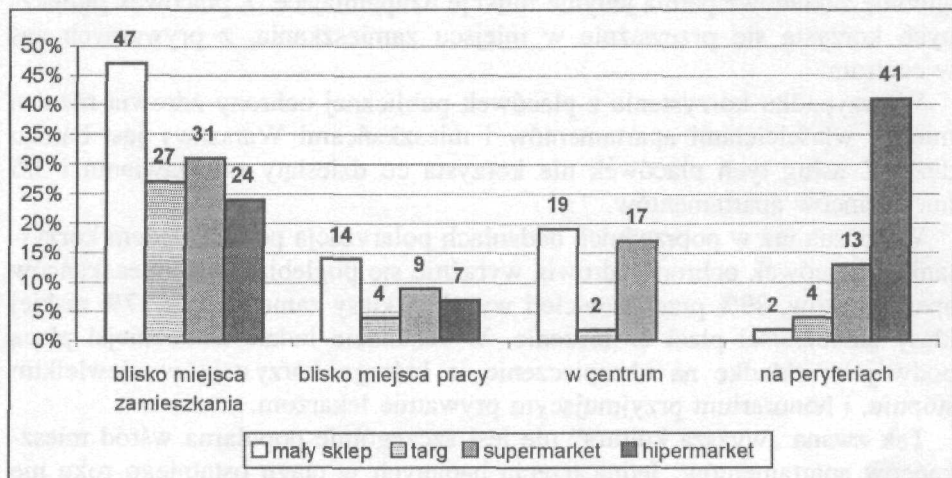


Rys. 5. Miejsca zakupów okazjonalnych (odzież) – mieszkańcy apartamentów

Źródło: badania własne.

możemy także przeczytać w tygodniku „Newsweek”<sup>4</sup>. Ten rodzaj zachowań przestrzennych różni wyraźnie mieszkańców apartamentów od zachowań badanych w 1999 r. przedstawicieli wysokiej klasy zamożności, którzy w mniejszym stopniu korzystali z luksusowych butików i raczej unikali bazarów, stanowiących jedno z podstawowych źródeł zaopatrzenia w odzież i obuwiu reprezentantów niskiej klasy zamożności.

Właściciele apartamentów znacznie częściej niż poprzednio przedstawiciele wysokiej klasy zamożności zaopatrują się w artykuły pierwszej potrzeby w supermarketach i hipermarketach, chociaż korzystają również z małych sklepów, które jednak, podobnie jak na Zachodzie, pełnią funkcję uzupełniającą, często niszową. Jedna trzecia badanych robi także zakupy na targu.



Rys. 6. Miejsce zakupów pierwszej potrzeby

Źródło: badania własne.

Ogółem w hipermarketach kupuje prawie 2/3 badanych, motywy są oczywiste; „prawie wszystko można kupić w jednym miejscu”, „jest duży wybór towarów”, „jest taniej” i „zakupy można robić z całą rodziną”. Zdaniem

<sup>4</sup> „Prawniczka Paulina T. każdej jesieni i wiosny jeździ do Mediolanu. Są tam dwie ulice: via Spigo i via Montenapoleone, gdzie znajdzie się wszystko. W Dolce & Gabbana kupuje ubrania, u Gucciego dodatki. Sławek B., stylistka i konsultant do spraw mody, namawia swoich klientów biznesmenów na wycieczki do Włoch. – W Polsce trudno dobrać cały komplet dla dorosłego mężczyzny – mówi. Kosmopolityczni trzydziestolatkowie nie chcą i często nie mogą wyglądać inaczej niż ich europejscy rówieśnicy. Najbardziej lubię kupować w Sztokholmie – mówi Monika U. Małgorzata M. – prawnik, jeździ do Berlina, a Staszek T. z narzeczoną do Paryża albo do Londynu. Kto więc kupuje w Polsce? – pyta reporter tygodnika. – Przychodzą do nas kobiety, które potrafią wydać w parę minut kilka tysięcy, nawet nie przymierzając ubrań – mówi właściciel sklepu z dżinsową linią Calvina Kleina. Nie narzeka także modny warszawski projektant Maciej Zień. Suknie szyte przez Zienia to wydatek rzędu dziesiątek tysięcy złotych”. „Newsweek” z 20 stycznia 2002 r.

większości respondentów hipermarkety powinny być czynne 7 dni w tygodniu, a 1/4 uważa, że powinny pracować „na okrągło” – 24 godziny przez 7 dni w tygodniu. Jednym słowem, hipermarket *never sleeps*.

Właściciele apartamentów częściej niż ogół mieszkańców Warszawy (Cichowski 2002) korzystają z różnego rodzaju placówek handlowych. I tak np. w hipermarketach robi zakupy 3/4 osób mieszkających w apartamentach i tylko 2/5 ogółu warszawian, przy czym często z tej formy zakupów (wymienionych na pierwszym miejscu) korzysta jedynie mniej więcej co dziesiąty obywatel miasta.

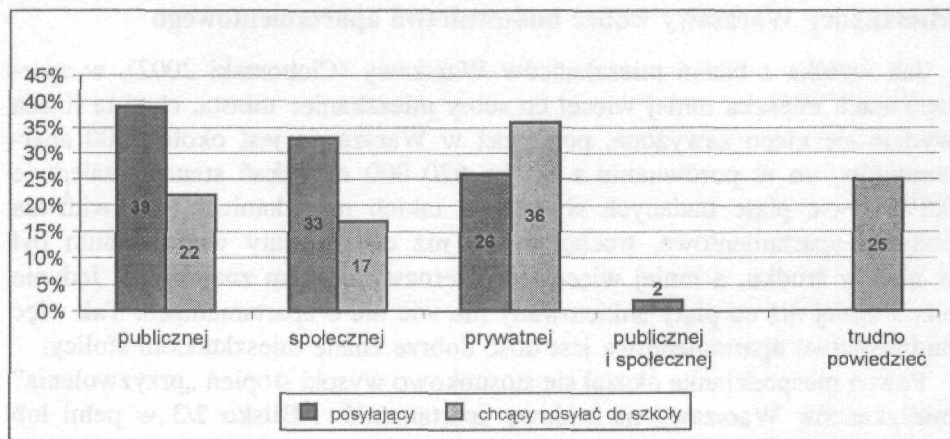
Z publicznych placówek ochrony zdrowia korzysta jedynie niecałe 2/5 badanych, natomiast niemal wszyscy korzystają z placówek prywatnych. Przychodnie zakładowe pełnią jedynie funkcje uzupełniające. Z placówek publicznych korzysta się przeważnie w miejscu zamieszkania, z prywatnych zaś w centrum.

W przypadku korzystania z placówek publicznej ochrony zdrowia różnica między właścicielami apartamentów i mieszkańcami Warszawy jest bardzo duża. Z usług tych placówek nie korzysta co dziesiąty warszawianin i 3/5 mieszkańców apartamentów.

Widoczna już w poprzednich badaniach polaryzacja pod względem korzystania z placówek ochrony zdrowia wyraźnie się pogłębia. 96% mieszkańców apartamentów, 89% przedstawicielei wysokiej klasy zamożności i 17% niskiej klasy zamożności płaci za leczenie. W rezultacie ludzie zamożniejsi płacą podwójnie: składkę na ubezpieczenie, z którego korzystają w niewielkim stopniu, i honorarium przyjmującym prywatnie lekarzom.

Tak zwana „wyzsza kultura” nie jest szczególnie popularna wśród mieszkańców apartamentów. Jedna trzecia badanych w ciągu ostatniego roku nie była w teatrze (operze). Natomiast właściciele apartamentów dość często odwiedzają restauracje – 2/5 więcej niż 12 razy w roku, a 1/3 od 6 do 12 razy. Jest to więcej niż w przypadku wysokiej klasy zamożności. Popularną rozrywką jest także pub, który więcej niż 12 razy w roku odwiedza co piąty badany mieszkaniec apartamentu.

Jedna trzecia badanych mieszkańców apartamentów ma dzieci w wieku szkolnym. Tylko w nieco więcej niż co trzeciej rodzinie dzieci uczęszczają do szkół publicznych, pozostałe 2/3 to uczniowie szkół prywatnych i społecznych. Na pytanie, do jakiej szkoły chciałby posyłać swoje dziecko, jedynie co piąty badany odpowiada, że do publicznej. Niemal identyczne wyniki uzyskano, pytając o to samo przedstawicielei wysokiej klasy zamożności. Ucieczka od szkoły publicznej osób mających takie możliwości – dość powszechna na Zachodzie – zaczyna być istotnym zjawiskiem także w Polsce, gdzie staje się kolejnym czynnikiem społecznej polaryzacji.



Rys. 7. Preferencje mieszkańców apartamentów co do wyboru szkoły (% wskazań)

Źródło: badania własne.

### Co myślą mieszkańcy apartamentów o samorządzie i działalności władz miejskich?

Mniej więcej 1/3 ocenia warszawski samorząd dobrze, ale równocześnie więcej niż co czwarty badany ocenia go źle. Na tym tle lepiej oceniany jest samorząd dzielnicowy, który ma mniej (o ok. 10 punktów procentowych) ocen negatywnych. Podobną prawidłowość zaobserwowała w analizie badań ogólnowarszawskich Krystyna Skarżyńska: „Widzimy więc – pisze – iż samorząd Warszawy jest oceniany nieco niżej niż rada poszczególnej gminy/dzielnicy. Być może jest to przejaw bardziej ogólnej prawidłowości: lepiej oceniam to, co jest mi bliższe” (Skarżyńska 2002).

Ocena działalności władz miejskich w różnych dziedzinach jest ogólnie mniej niż średnia, ale nieco lepsza, niż to miało miejsce w przypadku wysokiej i niskiej klasy zamożności. Stosunkowo najlepiej mieszkańcy apartamentów oceniają zieleń miejską, transport publiczny i estetykę miasta, najgorzej zaś stan nawierzchni ulic i bezpieczeństwo, chociaż w tym przypadku lepiej niż w 1999 r. przedstawiciele wysokiej, a szczególnie niskiej klasy zamożności. Nie można jednak powiedzieć, czy jest to wynikiem subiektywnej oceny poprawy stanu bezpieczeństwa w mieście, czy efektem zamieszkiwania w dobrze chronionych miejscach.

Warszawa jest przez mieszkańców apartamentów, podobnie zresztą jak przez przedstawicieli wysokiej klasy zamożności, oceniana jako miejsce, w którym są dobre możliwości kształcenia dzieci, łatwy kontakt ze światem oraz możliwości spędzania wolnego czasu. Stolica została niżej oceniona jako dobre miejsce do zamieszkania, a także stosunkowo nisko zakwalifikowano jej wielkomiejski charakter.



## Mieszkańcy Warszawy wobec budownictwa apartamentowego

Jak wynika z badań mieszkańców Warszawy (Cichomski 2002), w apartamentach mieszka mniej więcej co setny mieszkaniec miasta, choć ta liczba wydaje się nieco zawyżona, ponieważ w Warszawie jest około 5000 apartamentów, co w porównaniu z blisko 620 000 mieszkań stanowi zaledwie 0,8%. Dwie piąte badanych słyszało o takich mieszkaniach, 1/5 widziała budynki apartamentowe, trochę więcej niż co dziesiąty warszawianin był w nich w środku, a mniej więcej co czternasty ma tam znajomych. Jedyne nieco mniej niż co piąty ankietowany nie wie nic o apartamentach. Tak więc budownictwo apartamentowe jest dość dobrze znane mieszkańcom stolicy.

Pewną niespodzianką okazał się stosunkowo wysoki stopień „przyzwolenia” mieszkańców Warszawy na budowę apartamentów. Blisko 2/3 w pełni lub częściowo zgadza się ze zdaniem, że tego typu mieszkania są zjawiskiem pożądanym. Również tyle samo badanych podziela opinię, że domy wielorodzinne ogrodzone i chronione są zjawiskiem normalnym, a tylko około 1/5 jest przeciwnego zdania. Więcej niż jednak 1/4 warszawian uważa, że należy budować więcej takich mieszkań, a co trzeci jest zdania, że liczba apartamentów jest wystarczająca. Jedyne co dwudziesty piąty ankietowany uważa, że takich mieszkań nie należy w ogóle budować.

Na pytanie „czy ogrodzenia domów osobiście ankietowanemu przeszkadzają” co piąty odpowiada, że tak, i również co piąty uważa, że takie ogradzanie domów przeszkadza, ale nie bardzo. Natomiast połowie warszawian to w ogóle nie przeszkadza. Mieszkańcy Warszawy w większym stopniu niż właściciele apartamentów opowiadają się (87% w stosunku do 79%) za wspieraniem budownictwa mieszkaniowego ze środków publicznych, przy czym duża większość w obu przypadkach jest zdania, że wspierane powinno być anachroniczne budownictwo blokowe.

## Podsumowanie

Lokalizacja apartamentów wynika z dotychczasowej struktury społeczno-przestrzennej miasta i subiektywnej waloryzacji przestrzeni Warszawy. Apartamenty buduje się przeważnie tam, gdzie dotychczas mieszkały tzw. wyższe warstwy społeczne, co odpowiadało poprzednio rozmieszczeniu osób z wyższym wykształceniem. Obecnie nakładają się na to coraz większe różnicowania majątkowe. Jednym z głównych motywów zamieszkania w apartamentach jest poczucie bezpieczeństwa (ogrodzenia, stráže, alarmy), chociaż jest to oczywiście poczucie względne. Kolejny bardzo ważny motyw stanowi „bycie między swoimi” oraz prestiżowy charakter miejsca.

Ponad 70% badanych uważa „odpowiednie sąsiedztwo” za bardzo ważny i ważny motyw nabycia mieszkania w apartamentowcu. A czynnik „bycia między swoimi” jest jednym z decydujących w procesie agregacji i segregacji.

Jest on tak samo, a może bardziej istotny w przypadku najbardziej zamożnych warstw społecznych niż kategorii biedniejszych.

Mieszkańcy apartamentów w jeszcze większym stopniu niż pozostali zamożni mieszkańcy stolicy tworzą wokół siebie „osobne światy”. Przede wszystkim izolowany, dobrze chroniony świat mieszkania, świat konsumpcji, a więc luksusowe butiki, malle, galerie, restauracje i puby, świat społecznych i prywatnych szkół dla dzieci, świat dalekich i bliższych krajów, w których spędza się letnie i zimowe wakacje, nie licząc służbowych podróży. Między większością punktów zainteresowań w mieście, w którym żyją, przemieszczają się dobrymi samochodami, mając niewielki jedynie kontakt z tzw. życiem ulicy.

Jest rzeczą dość zaskakującą, że wśród dużej większości warszawian istnieje przyzwolenie na budowę apartamentów, a więc nieegalitarne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, czyli w konsekwencji na społeczne nierówności. Czyżby był to sygnał zanikania postaw tzw. zazdrosnego egalitaryzmu?

Mieszkańcy apartamentów należą do elity finansowej miasta, a często do elity *tout court*, większość swoich potrzeb w mieście zaspokajają na zasadzie rynkowej, jednakże nie wszystkie z tych potrzeb mogą być w ten sposób zaspokojone. Do nierynkowo zaspokajanych potrzeb należą korzystne cechy ekologiczne miasta, czyste powietrze, woda, zieleń, wygodny transport miejski, zarówno zbiorowy (metro), jak i indywidualny (szybko przejezdne trasy, podziemne parkingi), estetyka miasta i jego wielkomiejski charakter. Można powiedzieć, że są to potrzeby wszystkich mieszkańców miasta, i tych bogatych, i tych biednych – ale ci pierwsi jeżeli nie znajdą dla siebie odpowiednich warunków, należąc do klasy metropolitalnej, szczególnie po integracji z Unią Europejską, po prostu z miasta wyjadą.

Tak więc władze miejskie powinny dbać o zamożnych mieszkańców, bo zarówno swoją pracą, jak konsumpcją, utrzymując zatrudnienie w luksusowych sklepach, restauracjach, pubach itp., przede wszystkim przyczyniają się do pomyślności miasta.

## Literatura

- Batorski D., 2002, *Sytuacja mieszkaniowa*, [www.iss.uw.edu.pl/bpmsw/](http://www.iss.uw.edu.pl/bpmsw/).
- Cichomski B., 2002, *Zróżnicowanie społeczne mieszkańców Warszawy*, [www.iss.uw.edu.pl/bpmsw/](http://www.iss.uw.edu.pl/bpmsw/).
- Glass R., 1964, *London Aspect of Change*, London: Masgiboon & Kee.
- Jałowiecki B., 1999, *Metropolie*, Białystok: WSFiZ.
- Jałowiecki B., 2000, *Społeczna przestrzeń metropolii*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe „Scholar”.
- Kanter R.M., 1995, *World Class. Thriving Locally in the Global Economy*, New York: Simon & Schuster.
- Kępińska E., Okólski M., 2002, *Zagraniczne migracje zarobkowe i ich skutki dla rynku pracy w Warszawie*, [www.iss.uw.edu.pl/bpmsw/](http://www.iss.uw.edu.pl/bpmsw/).



- Lewicka M., 2002, *Identyfikacja z miejscem zamieszkania*, <http://www.iss.uw.edu.pl/bpmsw/>.
- Perulli P., 1992, *Atlante metropolitano. Il mutamento sociale nelle grandi città*, Bologna.
- Rex J., Moore R., 1967, *Race, Community and Conflict*, Oxford, cyt. za A. Giddens 1998, *Socjologia – kluczowe idee*, Poznań: Zysk i S-ka.
- Rochefort M., 1998, *Metropoles et fragmentation des espaces*, <http://www.equipement.gouv.fr/dau/cdu/datas/docs/ouvr8/chap1.htm>.
- Skarżyńska K., 2002, *Zaufanie interpersonalne i poczucie skuteczności mieszkańców Warszawy* [www.iss.uw.edu.pl/bpmsw/](http://www.iss.uw.edu.pl/bpmsw/).
- Węclawowicz G., Księżak J., 1994, *Atlas Warszawy*, Warszawa: IGiPZ PAN.

# A B S T R A C T S

*Bohdan Jałowiecki, Magdalena Krajewska, Karol Olejniczak*

## **Metropolitan Class In Warsaw Space**

The objective of the research was to analyze the patterns of behaviors in the urban space of the rich inhabitants of Warsaw. The targeted group can be classified as members of the rising metropolitan class. The research covered interviews with 132 inhabitants of the luxury apartments. The location of the apartments in Warsaw is in fact the result of the former socio-spatial structure of Warsaw and the subjective valorization of urban space. The research revealed that one of the main motives for choosing the apartments as a place for living was the need of security. Another reason given by the interviewee was a sense of belonging to the own class – sense of being in a “peer group” and the prestige of the place.

The inhabitants of the apartments create “a separate world” around themselves. It consists of well secured, protected, isolated houses, luxury consumption, top restaurants, malls, pubs, private schools and travels to exotic, foreign countries (for business purposes or just for vacations). The inhabitants of the apartments have spots of interests in the urban space and they travel between these isolated points of the city in their luxury cars. Thus, these members of rising metropolitan class have very limited contact with the “life on the ordinary streets”.