



PIOTR ŁOZOWSKI*

Rynek nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453**

Real estate market in Old Warsaw in 1427–1453

Streszczenie. Artykuł został poświęcony badaniu funkcjonowania rynku nieruchomości w Starej Warszawie w drugiej ćwierci XV wieku. Podstawę źródłową stanowiła najstarsza z zachowanych księga ławnicza z lat 1427–1453, gdzie odnaleziono 141 zapisów kupna/sprzedaży głównie domów, kamienic, ogrodów i ziem ornych. Analizą objęto takie elementy, jak dynamika zapisów, ich wartość, rodzaje i ceny nieruchomości, czas trwania umów, sezonowość zapisów, działanie systemu ratalnego, sposoby zabezpieczenia kontraktów oraz struktura społeczno-zawodowa osób dokonujących transakcji. Obserwacje wykazały niską dynamikę rynku (przeciętnie 5 zapisów rocznie) przy jednoczesnym jego silnym ożywieniu w latach czterdziestych XV wieku.

* Instytut Historii i Nauk Politycznych Uniwersytetu w Białymstoku, Plac Uniwersytecki 1, 15–370 Białystok, e-mail: petruslozowski@gmail.com.

** Przygotowanie publikacji zostało sfinansowane w ramach programu Narodowego Centrum Nauki w ramach programu Preludium 11, pt. „Rynek nieruchomości Starej i Nowej Warszawy w okresie późnego średniowiecza” (nr 2016/21/N/HS3/03177).

Abstract. The article is devoted to the study of the functioning of the real estate market in the Old Warsaw in the second quarter of the 15th Century. The source base was the oldest surviving book of assessors from the years 1427–1453, where have been found 141 records of purchase/sale houses, tenements, gardens and lands. In analyzes was included elements such as the dynamics of records, their value, types and prices of real estate, duration of contracts, seasonality of records, the installment system, ways of securing contracts, social and occupational structure of buyers and sellers. Observations showed low dynamics of market (average 5 entries per year), while also the strong growth after 1440s.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, historia społeczno-gospodarcza miast, kredyt, metody kwantytatywne

Keywords: real estate market, socio-economic history of cities, credit, quantitative methods

Dla każdego obywatela miasta średniowiecznego własny dom stanowił podstawę funkcjonowania przede wszystkim w sferze społecznej i gospodarczej. *Domus* był ostoją nie tylko życia rodzinnego, ale także zawodowego (w postaci warsztatu lub kramu/sklepu), co czyniło zeń przestrzeń codziennej aktywności ekonomicznej mieszczan. Badacze wielokrotnie podkreślali fundamentalną rolę i znaczenie posiadania nieruchomości mieszkalnej¹. Dotychczasowe studia polskich historyków nad miejskimi² rynkami nieruchomości w późnym średniowieczu ograniczają się jednak do prac dotyczących problematyki socjotopograficznej³, w których kwe-

¹ J. Wiesiołowski, *Socjotopografia późnośredniowiecznego Poznania*, Poznań 1997, s. 83–96; R. Fossier, *Ludzie średniowiecza*, tłum. A. Czupa, Kraków 2009, s. 113–119; A. Jelicz, *Życie codzienne w średniowiecznym Krakowie*, Warszawa 1966, s. 85–88; L. Sieciechowiczowa, *Życie codzienne w renesansowym Poznaniu*, Warszawa 1974, s. 50–53.

² W przypadku szlachty warto wskazać pracę Z. Morawskiego, *Ziemia, urzędy, pieniądze. Finanse szlachty łęczyckiej w końcu XIV i pierwszej połowie XV wieku*, Warszawa 1993, s. 119–151. Natomiast chłopski obrót ziemią był przedmiotem studiów P. Guzowskiego, *Chłopi i pieniądze na przelomie średniowiecza i czasów nowożytnych*, Kraków 2008.

³ U. Sowina, *Sieradz: układ przestrzenny i społeczeństwo miasta w XV–XVI w.*, Warszawa–Sieradz 1991; A. Bartoszewicz, *Warta. Społeczeństwo miasta w II połowie XV i na początku XVI wieku*, Warszawa 1997; M. Goliński, *Socjotopografia późnośredniowiecznego Wrocławia*, Wrocław 1997, s. 274–288; idem, *Wokół społecznych uwarunkowań obrotu nieruchomościami w późnośredniowiecznych miastach śląskich*, [w:] *Obrót nieruchomościami*

stia transakcji nieruchomościami zajmowała marginalne miejsce. Najwięcej uwagi interesującej nas tematyce poświęcił Krzysztof Mikulski w swoim dziele o przestrzeni i społeczeństwie Torunia⁴. Autor szczegółowo przeanalizował dynamikę obrotu nieruchomościami w Starym i Nowym Toruniu w ramach podziału przede wszystkim na grupy zawodowe, co stworzyło doskonałą podstawę do badań komparatystycznych. Pozostałe prace również dostarczają pewnych danych statystycznych dotyczących rynku nieruchomości w Sieradzu⁵, cen domostw w Warcie⁶ i Krakowie⁷ czy dynamiki obrotu we Wrocławiu⁸. Tak niewielka liczba prac powoduje nie tylko braki w naszej wiedzy o obrocie dobrami nieruchomymi w małych, średnich i dużych miastach, ale również znacząco utrudnia próby porównawcze, które są niezwykle istotnym elementem wszelkich analiz gospodarczych.

Handel nieruchomościami – obok obrotu kredytowego – jest uznawany za jeden z najbardziej miarodajnych wskaźników sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście. Transakcje dobrami nieruchomymi stanowią prawdopodobnie najlepiej udokumentowaną w księgach sądowych miejskich dziedzinę aktywności ekonomicznej *civium*. Podkreśla się także ich bezpośredni związek z koniunkturą handlową i położeniem ekonomicznym mieszczan⁹. Przeprowadzenie szczegółowych analiz rynku nieruchomości

na ziemiach polskich od średniowiecza do XXI wieku, red. F. Kusiak, Poznań 2008, s. 27–43; w tym samym tomie znalazły się jeszcze ważne prace R. Czai, C. Kardasza, *Obrót nieruchomościami i kupno renty w miastach pruskich w XIV–XV w.*, [w:] ibidem, s. 45–52 oraz A. Sochackiej, *Zmiany własności posiadłości wiejskich w okolicach Lublina w XV w. (transakcje kupna-sprzedaży)*, [w:] ibidem, s. 7–25; ponadto pewne elementy rynku nieruchomości odnajdujemy u H. Samsonowicza, *Badania nad kapitałem mieszczańskim Gdańska w II połowie XV wieku*, Warszawa 1960, 61–69.

⁴ K. Mikulski, *Przestrzeń i społeczeństwo Torunia od końca XIV do początku XVIII wieku*, Toruń 1999.

⁵ U. Sowina, op. cit., Aneks I–VII. Niestety dane dotyczą jedynie obrotu nieruchomościami (głównie o charakterze rolnym) na przedmieściach Sieradza.

⁶ A. Bartoszewicz, op. cit., s. 73–89, 183–189, 198.

⁷ J. Rajman, *O cenach nieruchomości w średniowiecznym Krakowie*, „Teki Komisji Urbanistyki i Architektury” 1990, t. 24, s. 7–13, jednakże prezentowane w krótkim artykule dane są mało przejrzyste i opatrzone niewielką – szczególnie w przypadku Krakowa – podstawą źródłową i statystyczną, co budzi pewne wątpliwości co do ich wiarygodności.

⁸ M. Goliński, op. cit., s. 276–279.

⁹ K. Mikulski, op. cit., s. 70–76; R. Czaja, C. Kardasz, op. cit., s. 45–47, 50.

ści w intensywnie rozwijających się ośrodkach takich, jak Stara Warszawa w pierwszej połowie XV stulecia, pozwoli głębiej wniknąć w dynamikę oraz lepiej zrozumieć istotę i skalę zachodzących przemian.

Podstawę źródłową niniejszych rozważań stanowi najstarsza z zachowanych – ksiąg sądu wójtowsko-ławniczego z lat 1427–1453¹⁰, w której odnaleziono 141 umów kupna/sprzedaży łącznie 153 nieruchomości. W ich treści zostały zawarte informacje o rodzaju nieruchomości, jej wartości, terminie spłaty zobowiązania, ewentualnych ratach, niekiedy jej położeniu i oczywiście personaliach stron umowy. Trzon przeprowadzonych badań stanowi zatem obserwacja zmian dynamiki i wartości transakcji, rodzajów i cen *bonorum immobilitatum*, czasu trwania kontraktów, sezonowości zapisów, funkcjonowania systemu ratalnego, form asekuracyjnych oraz struktury społeczno-zawodowej uczestników rynku. Wymienione elementy składają się na pewien wstępny katalog pytań badawczych, który ze względu na uniwersalność formularza zapisu sądowego może być z powodzeniem zastosowany wobec podobnych źródeł kancelaryjnych z każdego innego miasta, bez względu na jego wielkość.

Warto na wstępie zaznaczyć, iż handel nieruchomościami nie dotyczył wszystkich mieszkańców miasta, lecz tylko określonych grup społecznych. Swoją rolę w rynku miały przede wszystkim osoby posiadające¹¹ lub – w mniejszej części – ubiegające się o prawo miejskie, czyli w rzeczywistości przedstawiciele patrycjatu i pospólstwa. Tym samym poza jego zasięgiem pozostawała warstwa plebejska składająca się z biedoty miejskiej i wszelkiego rodzaju pracowników niewykwalifikowanych lub sezonowych, która, aby się w mieście osiedlić, zmuszona była wynajmować komory¹².

¹⁰ *Księgi ławnicze miasta Starej Warszawy z XV w.*, t. 1: 1427–1453, wyd. S. Ehrenkreutz, Warszawa 1916 (dalej cyt.: KŁMSW).

¹¹ Uwaga ta dotyczy również najbliższych krewnych głowy rodziny – żony, dzieci, sióstr i braci, którzy zaznaczają swoją obecność na kartach ksiąg np. przy okazji działów majątkowych lub sprzedaży nieruchomości po śmierci mężczyzny.

¹² S. Gierszewski, *Obywatele miast Polski przedrozbiorowej*, Warszawa 1973, s. 31–47.

I

Na podstawie obserwacji liczby transakcji (Wykres 1) możemy dostrzec wyraźną tendencję rozwojową rynku i wzrost jego dynamiki. W ciągu pierwszych dziesięciu lat prowadzenia księgi obrót nieruchomościami pozostawał na stosunkowo niewielkim, ale stabilnym poziomie – średnio 2,5 umowy rocznie. Widoczną zmianę zauważamy wraz z początkiem lat czterdziestych, kiedy to w aktach ławniczych notowane było już przeciętnie 7,5 sprawy rocznie, co stanowi wzrost blisko trzykrotny (w liczbach względnych aż o 332%!¹³). Ogółem w przeciągu badanego okresu do ksiąg trafiało średnio 5 zapisów w ciągu 12 miesięcy. Mając na uwadze istnienie w tym okresie zbliżonego zjawiska wzrostu aktywności kredytowej mieszczan warszawskich¹⁴, możemy wnioskować o zintensyfikowaniu rozwoju gospodarczego *civitatis Antiquae Varsoviae*. W pełniejszym zrozumieniu zaobserwowanej tendencji i skali zmian niezbędne jest porównanie z sytuacją panującą w innych miastach – przede wszystkim w Nowej Warszawie i Toruniu, w przypadku których posiadamy najdokładniejsze dane (Tabela 1). Z jednej strony Stara Warszawa – uznawana za przykład miasta należącego do kategorii średnich – charakteryzowała się trzykrotnie mniejszą dynamiką obrotu niż Stary i Nowy Toruń (15–16 zapisów rocznie), z drugiej zaś ponad dwukrotnie większą wobec sąsiedniej niewielkiej Nowej Warszawy (przeciętnie 2 umowy w ciągu roku). Warto również zwrócić uwagę na ogromną dysproporcję względem Wrocławia, gdzie zaledwie w ciągu 5 lat rejestrowano kilkaset transakcji rocznie (Tabela 1).

Ważnym, chociaż jak dotąd niestosowanym w polskiej literaturze przedmiotu, wskaźnikiem badania dynamiki handlu dobrami nieruchomy-

¹³ Spadek liczby transakcji widoczny w roku 1453 wiąże się z kończeniem wpisów do analizowanej księgi i rozpoczynaniem kolejnej obejmującej lata 1454–1472.

¹⁴ P. Łozowski, *Struktura rynku kredytowego starej Warszawy w latach 1427–1453*, „Roczniki Dziejów Społecznych i Gospodarczych” 2016, t. 76, s. 165–208; na przełomie lat trzydziestych i czterdziestych obserwujemy również najwyższy poziom obecności obcych walut (szerokich groszy praskich, szelągów pruskich i florenów węgierskich) – P. Łozowski, *Pieniądże bogaczy, czyli obce monety w Starej Warszawie pierwszej połowy XV stulecia*, [w:] *Moneta czasów kryzysu, moneta czasów pomysłowości*, red. B. Paszkiewicz, Nowa Sól 2015, s. 159.

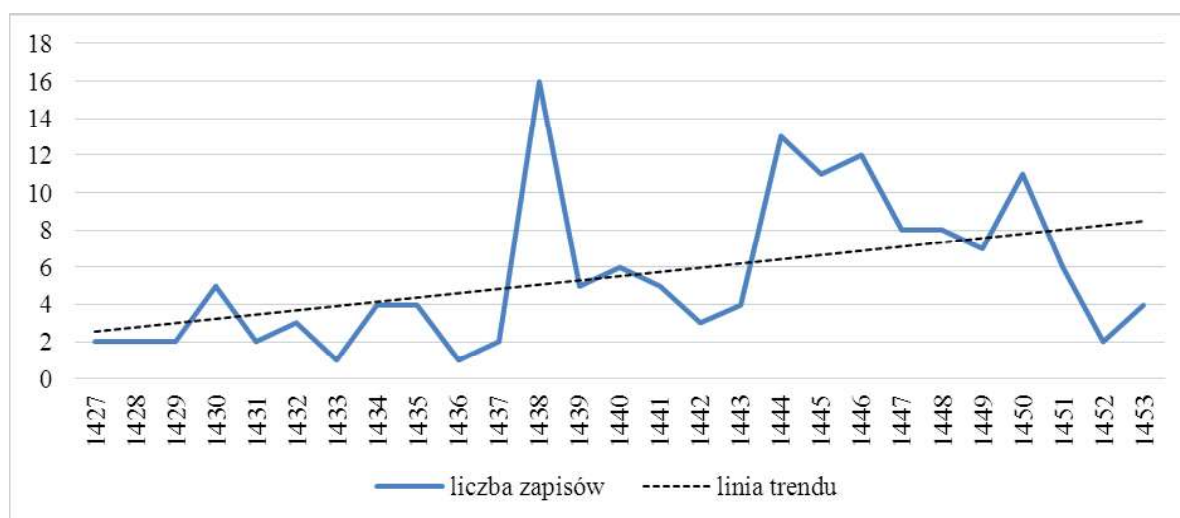
mi jest określenie odsetka z grupy wszystkich domów, pojawiającego się w corocznym obrocie. Jego dokładność pozostaje zależna od zachowanej bazy źródłowej (szczególnie spisów szosu lub ksiąg gruntowych) pozwalającej na w miarę precyzyjne ustalenie liczby domów oraz parceli w wybranym ośrodku. Niestety w przypadku Starej i Nowej Warszawy nie są możliwe tak dokładne szacunki, jak np. w miastach pruskich, dlatego też prezentowane informacje mają jedynie charakter orientacyjny. Ze względu na fakt, iż nie jesteśmy w stanie podać dokładnej liczby zabudowań mieszkalnych istniejących w Starej Warszawie w XV stuleciu¹⁵, zachodzi konieczność wykorzystania danych pośrednich. W tym celu można posłużyć się ustaleniami Ewy Koczorowskiej-Pielińskiej dotyczących przybliżonej liczby ludności wynoszącej w pierwszej połowie XV wieku 2400 mieszkańców w Starej Warszawie wraz z przedmieściami¹⁶. Przyjmując pięcioosobowy skład gospodarstwa domowego zamieszkującego jeden budynek¹⁷, możemy ustalić teoretyczną liczbę domów istniejących w warszawskim *civitate et suburbio* na maksymalnie 480. W rezultacie tych działań otrzymaliśmy wskaźnik informujący o niezwykle niskiej dynamice warszawskiego rynku nieruchomości – zaledwie 0,6% z wszystkich domów w mieście trafiało do rocznego obrotu, co znacząco odróżnia się od sytuacji dostrzeganej np. w Toruniu, Gdańsku i szczególnie Wrocławiu (Tabela 1). Mając na uwadze rozwój gospodarczy Starej Warszawy, za przyczynę zaobserwowanej tendencji należy uznać niechęć właścicieli do odsprzedaży swego *domus*, którą traktowano przede wszystkim jako pewną lokatę kapitału i majątek przeznaczony spadkobiercom.

¹⁵ Pierwsze próby dokładniejszego poznania liczby nieruchomości istniejących w Starej i Nowej Warszawie mogą być poczynione dopiero dla II połowy wieku XVI – W. Szaniawska, *Mieszkańcy Warszawy w latach 1525–1665*, „Rocznik Warszawski” 1966, t. 7, s. 120; pewne szacunkowe dane liczby posesji przytacza E. Koczorowska-Pielińska, *Rzemiosło Starej i Nowej Warszawy do 1525 roku*, [w:] *Z dziejów rzemiosła warszawskiego*, red. B. Grochulska, W. Pruss, Warszawa 1983, s. 30.

¹⁶ E. Koczorowska-Pielińska, *Liczebność i specjalizacja rzemiosła w Starej i Nowej Warszawie w latach 1417-1526*, „Rocznik Warszawski” 1972, t. 11, s. 8.

¹⁷ W. Szaniawska, *Mieszkańcy...*, s. 121. Rodzina mieszczańska przeciętnie liczyła 4 osoby (P. Łozowski, *Demografia rodziny mieszczańskiej w Starej Warszawie w pierwszej połowie XV wieku*, „Przeszłość Demograficzna Polski” 2014, t. 34, s. 7–24), jedną dodatkową wchodzącą w skład gospodarstwa mógł być służący, czeladnik bądź dalszy krewny.

Bezpośredni związek z zasygnalizowanym zjawiskiem mają także rosnące ceny domów (Wykres 5), pokazujące zwiększający się popyt przy jednocześnie małej podaży. Co więcej, przyjmując za miarodajne przykłady pochodzące z miast pruskich (Tabela 1), możemy wysnuć ostrożne przypuszczenie o istnieniu powszechnego trendu panującego na rynkach nieruchomości, gdzie corocznie w obrocie znajdowało się około 3% wszystkich domów w mieście.



Wykres 1. Liczba transakcji obrotu nieruchomościami w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Źródło: KEMSW.

Na podstawie powyższych ustaleń staje się możliwe wyprowadzenie kolejnego wskaźnika informującego o maksymalnym odsetku domów, które zmieniły swego właściciela w ciągu badanego okresu¹⁸. Wynik tejże obserwacji przynosi dość niespodziewane rezultaty. Okazuje się bowiem, iż

¹⁸ Opiera się on na ilorazie corocznego odsetka domów w obrocie i liczby lat obserwacji, przy założeniu, iż wszystkie domy pojawiły się na rynku tylko jednokrotnie. Oczywiście autor ma świadomość, że istniała grupa domów kilkakrotnie trafiających do obrotu, lecz do określenia jej wielkości niezbędne są dalsze badania już z dziedziny socjotopografii pozwalające ustalić dokładny czas użytkowania każdego pojedynczego domu w mieście przez jedną rodzinę. Niestety na chwilę obecną nie dysponujemy takimi danymi, dlatego też prezentowany wskaźnik został opatrzony zastrzeżeniem, iż przedstawia on maksymalną skalę zjawiska, które w rzeczywistości było niższe (o 10–30%).

Tabela 1. Dynamika rynków nieruchomości w wybranych miastach w I połowie XV wieku

Miasto	Lata	Liczba zapisów	Średnia roczna	Odsetek wszystkich domów w rocznym obrocie (w %)	Maksymalny odsetek domów w obrocie w całym okresie (w %)
Stara Warszawa	1427–1453	141	5,2	0,6	16,2
Nowa Warszawa	1421–1453	66	2	1,5	49,5
Sieradz (przedmieścia)	1432–1453	78	2,3	---	---
Stare Miasto Toruń	1421–1453	516	15,6	2,8	92,4
Nowe Miasto Toruń	1421–1450	438	14,6	4,5	135
Gdańsk*	1489–1510	ok. 660	ok. 31	ok. 3	66
Wrocław**	1400–1404	1598	320	20	100

* Liczby obejmują teren całego miasta wraz z przedmieściami.

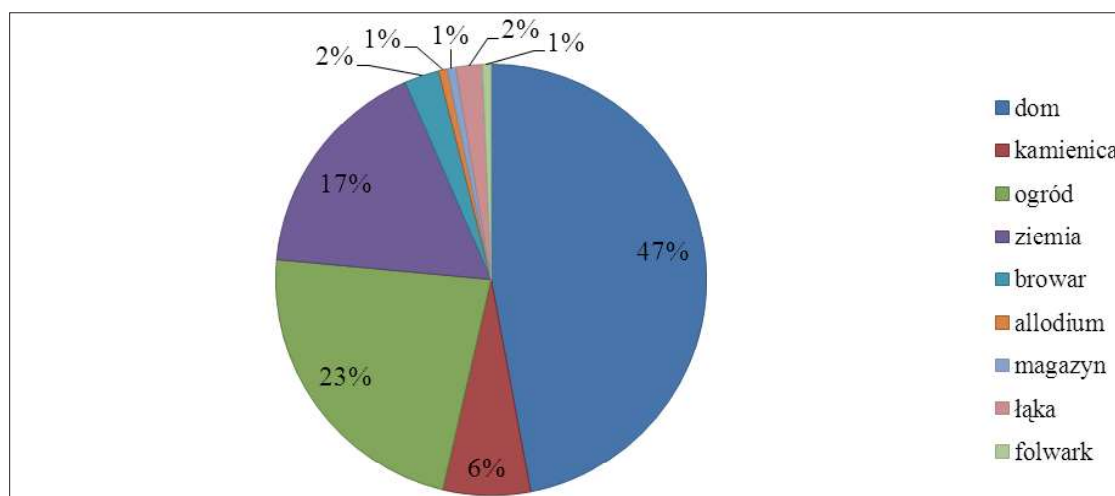
** Dane podane przez M. Golińskiego dla Wrocławia dotyczą nie tylko właściwych transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości, ale również rozmaitych aktów przekazania własności (np. czynszowych). Niestety Autor nie wprowadził rozgraniczenia liczbowego wybranych form obrotu dobrami nieruchomymi, dlatego też należy je w tym przypadku traktować jako szacunkowe i zawyżone.

Źródło: KŁMSW, *Księga ławnicza miasta Nowej Warszawy (1416–1485)*, wyd. A. Wolff, Wrocław 1960 (dalej KŁMNW); U. Sowina, *Sieradz: układ przestrzenny i społeczeństwo miasta w XV–XVI w.*, Warszawa–Sieradz 1991, Aneks I–VII; K. Mikulski, *Przestrzeń i społeczeństwo Torunia od końca XIV do początku XVIII wieku*, Toruń 1999, Tablica 6; H. Samsonowicz, *Badania nad kapitałem mieszczańskim Gdańska w II połowie XV wieku*, Warszawa 1960, s. 61; M. Goliński, *Socjotopografia późnośredniowiecznego Wrocławia*, Wrocław 1997, s. 276–279.

w ciągu trzech dekad w Starym Toruniu niemalże cała – a w Nowym aż 135% – substancja mieszkalna zmieniła swoich właścicieli. W tym samym okresie w Starej Warszawie w obrocie pojawiło się maksymalnie 16% domów, w Nowej Warszawie zaś już połowa przeszła w posiadanie kolejnych rodzin. Poziom różnic dostrzeżonych w dynamice rynku Starej Warszawy

i Torunia jeszcze wyraźniej ukazuje dystans w rozwoju gospodarczym obu ośrodków. Sytuację panującą w Starej Warszawie można tłumaczyć brakiem możliwości finansowych mieszczan, pozwalających na zakup kolejnego lokum, przy jednoczesnym uwzględnieniu czynnika niechęci w sprzedaży swej nieruchomości traktowanej jako lokata kapitału. Jednakże w rozwinięciu tych wniosków niezbędne są dalsze – osadzone na przynajmniej kilkudziesięcioletniej osi chronologicznej – badania nad przeciętną długością czasu posiadania nieruchomości przez jednego właściciela oraz trwaniem komórek rodzinnych.

W analizowanym źródle występują zasadniczo dwa główne rodzaje nieruchomości: domy (*domus* drewniany i kamienica określana jako *domus lapideam*) oraz grunty, wśród których rozróżnia się ogrody (*ortum*), łąki (*pratium*) i właściwe ziemie uprawne (*ager*). Sporadycznie notujemy obrót browarami, *allodium*¹⁹ i folwarkiem (*praedium wlgariter folwerg*²⁰). Strukturę warszawskiego handlu nieruchomościami przedstawia Wykres 2.



Wykres 2. Udział handlu wybranymi rodzajami nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Źródło: *KEMSW*.

¹⁹ Jest to określenie niezbyt precyzyjne, zwykle oznaczające przedmiejskie zabudowania gospodarcze wraz z gruntami – zob. U. Sowina, op. cit., s. 44; A. Bartoszewicz, op. cit., s. 67.

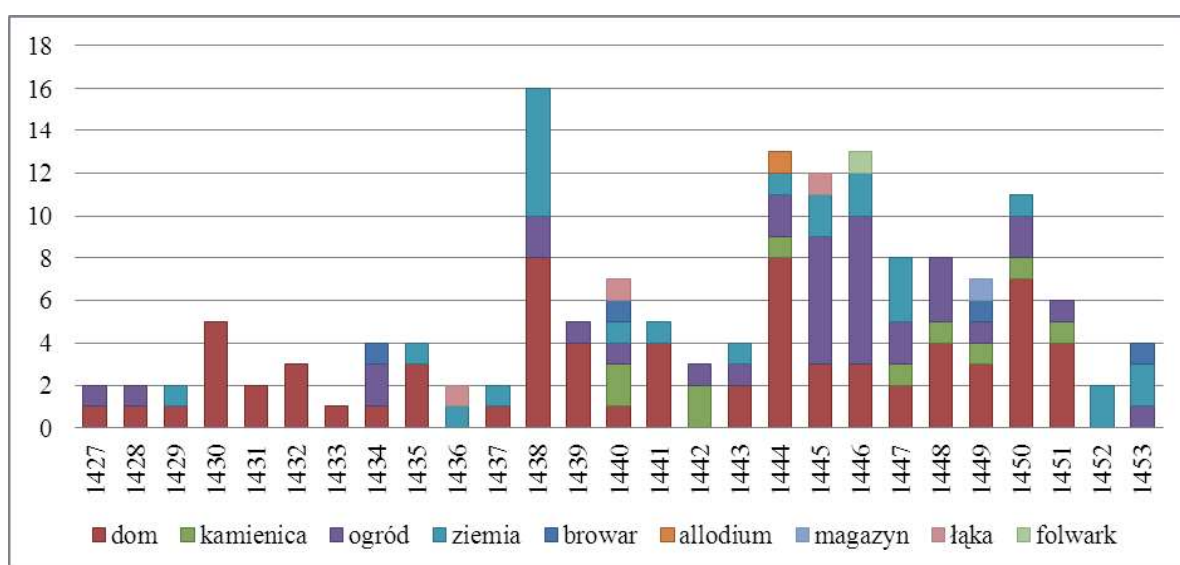
²⁰ *KEMSW*, nr 963.

Ponad połowa (53%) wszystkich transakcji obrotu nieruchomościami dotyczyła domów. Najczęściej kupowano/sprzedawano najliczniej występujące w miastach średniowiecznych domy drewniane (47%). Zaledwie 6% zapisów dotyczyło przyrynkowych murowanych kamienic będących w posiadaniu najbogatszych rodzin patrycjuszowskich²¹. Dominująca rola domu jako obiektu najczęściej sprzedawanego i kupowanego świadczy o tym, że stanowił on najpopularniejszą formę nieruchomości będącą w rękach mieszkańców późnośredniowiecznej Starej Warszawy. Potwierdza to także udział handlu gruntami wynoszący zaledwie 1/3 całości zapisów, spośród których ogrody zajmowały 23%, a ziemia uprawna 17%. Wskazane proporcje w pewnym stopniu obrazują charakter zawodowy mieszkańców Starej Warszawy. Domy, oprócz funkcji mieszkalnych, pełniły również role warsztatów rzemieślniczych i kramów kupieckich. Jeśli nawet hipotetycznie i z dużą dozą ostrożności przyjmiemy, iż posiadacze domów trudnili się przede wszystkim handlem lub rzemiosłem, to owe 53% udziału handlu domami w całym rynku nieruchomości dość wyraźnie koresponduje z ustaleniami Marii Boguckiej i Henryka Samsonowicza, dotyczącymi struktury zawodowej obywateli miast średniowiecznych²². Posiadanie ogrodu służyło nie tylko celom wypoczynkowym, co było przywilejem głównie bogatszych warstw pospółstwa i patrycjatu, ale przede wszystkim użytkowym. Łączna liczba 34% transakcji dotyczących handlu ziemią i ogrodami potwier-

²¹ Dokładnie przeanalizował to zjawisko J. Wiesiołowski, op. cit., s. 236–277. O konstrukcji murowanych kamienic i domów drewnianych w Warszawie szeroko pisał m.in. J. Widawski, *Warszawski dom mieszkalny w średniowieczu*, Warszawa 1985; idem, *Średniowieczny dom miejski w Warszawie*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 1985, t. 30, z. 2, s. 135–149; S. Żaryn, *Kamienica warszawska w XV i XVI wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 1963, t. 8, z. 2, s. 103–125; C. Lasota, E. Łużyniecka, *O murowanych domach mieszczan w późnośredniowiecznej Legnicy*, [w:] *Civitas & villa. Miasto i wieś w średniowiecznej Europie Środkowej*, red. C. Buśko, Wrocław–Praha 2002, s. 151–158; A. Rutkowska-Płachcińska, *Mieszkanie, higiena*, [w:] *Historia kultury materialnej Polski w zarysie*, t. 2: od XII do XV wieku, red. A. Rutkowska-Płachcińska, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1978, s. 326–346.

²² M. Bogucka, H. Samsonowicz, *Dzieje miast i mieszczaństwa w Polsce przedrozbiorowej*, Wrocław 1986, s. 161, gdzie, według Autorów, w miastach drugiej kategorii podatkowej 67% obywateli zajmowało się produkcją rzemieślniczą, a 15% utrzymywało się głównie z handlu (łącznie 82%).

dza obecny w literaturze pogląd o istnieniu w małym i średnim mieście średniowiecznym grupy obywateli zwanych „mieszczanami-rolnikami”, których w życiu codziennym od przeciętnego chłopa odróżniało jedynie posiadanie *ius civile*²³. Warto dodać, iż uprawa roli czy ogrodu nie stanowiła tylko i wyłącznie domeny zarobkowej warstw uboższych, ale często była dodatkowym źródłem dochodu i żywności zarówno dla pospólstwa jak i patrycjatu. Świadczy o tym chociażby obecność po stronie kupujących *agrum* najzamożniejszych *cives* Starej Warszawy: m.in. Andrzeja Edlingera, Marcina Benesza oraz Hanusza Wilka²⁴.



Wykres 3. Struktura corocznej sprzedaży nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453

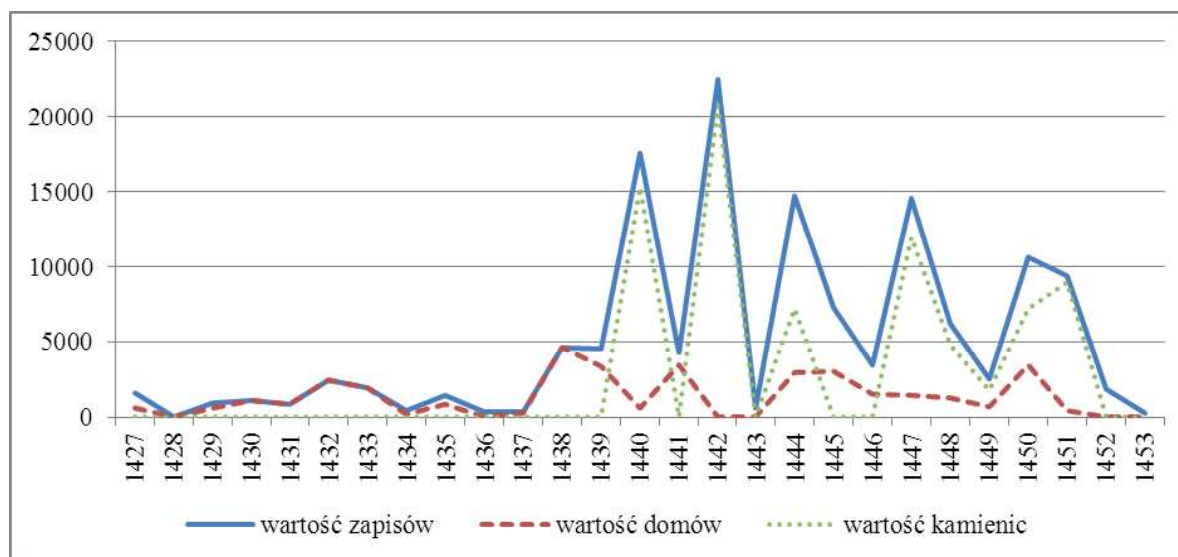
Źródło: KŁMSW.

Na warszawskim rynku nieruchomości to właśnie dom stanowił główny przedmiot handlu, osiągając częstotliwość około 2,6 transak-

²³ H. Samsonowicz, *Wiejskość osad miejskich w późnym średniowieczu*, [w:] *Civitas & Villa...*, s. 13–16; A. Bartoszewicz, *Miasto czy wieś. Małe miasta polskie w późnym średniowieczu*, „Przegląd Historyczny” 2008, t. 99, z. 1, s. 121–136; eadem, *Warta...*, s. 64–72.

²⁴ KŁMSW, nr 638, 858, 1030; zob. także uwagi J. Tandeckiego, *Pozazawodowe źródła dochodów mieszkańców miast pruskich w średniowieczu*, [w:] *Miasta, instytucje i znaki. Księga jubileuszowa ofiarowana Profesor Bożenie Wyrozumskiej w 75. rocznicę urodzin*, red. Z. Piech, Kraków 2008, s. 161–171.

cji rocznie. Zainteresowanie kupnem ogrodu wydaje się być dość stałe w pierwszej połowie badanego okresu – jeśli w danym roku dochodziło do zawarcia umowy, z reguły stanowiła ona przypadek jednostkowy (średnio 1,3 umowy). Zmiana nastąpiła w połowie lat czterdziestych, gdy notujemy już kilka transakcji rocznie. Podobne spostrzeżenie można odnieść do handlu ziemią, który utrzymywał się na poziomie 1–2 transakcji rocznie (przeciętnie 1). Wykres 3. dość wyraźnie pokazuje cechy charakterystyczne okresu prosperity lat czterdziestych. Oprócz zwiększającej się w tym czasie liczby transakcji oraz zainteresowania innymi rodzajami nieruchomości (grunty i browary), na rynku pojawiają się pierwsze umowy dotyczące kupna/sprzedazy kamienic (średnio 0,4 rocznie). Pokazuje to, iż bogacący się głównie na handlu ponadregionalnym warszawscy patrycjusze dysponowali wystarczającą ilością gotówki, ażeby pozwolić sobie na zakup najdroższych i najbardziej reprezentacyjnych nieruchomości w mieście. To właśnie obrót domem murowanym w latach 1440, 1442, 1444, 1447–1451 generował gwałtowny, następujący co 2–3 lata, wzrost wartości zapisów, dostrzegalny na Wykresie 4. Wydaje się to naturalne, mając na uwadze ogromną różnicę w cenie między kamienicą a pozostałymi rodzajami posesji (Tabela 2).



Wykres 4. Wartość (w groszach) transakcji handlu nieruchomościami w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Źródło: *KEMSW*.

Tabela 2. Struktura rynku nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Rodzaj nieruchomości	Liczba nieruchomości	w %	Średnia	Mediana	Wartość całkowita	w %
			w groszach			
Dom	72	47,1	658	600	26 961	26
Kamienica	10	6,5	7 533	7200	60 800	58,7
Ogród	35	23	637	600	9 597	9,2
Ziemia	26	17	731	620	6 050	5,8
Browar	4	2,6	0	0	0	0
Łąka	3	2	0	0	360	0,3
Folwark	1	0,7	0	0	0	0
<i>Allodium</i>	1	0,7	0	0	0	0
Magazyn	1	0,7	0	0	0	0
Razem	153	100	1 481	720	103 768	100

Źródło: KŁMSW.

W większości (64%) zapisów dotyczących obrotu nieruchomościami wyszczególniono dokładną wartość transakcji, co umożliwia sporządzenie zestawienia z szacunkową ceną każdego ich rodzaju. Okazuje się, że typ nieruchomości, wyłączając kamienice, nie miał wpływu na jej wartość. Zarówno *domus*, *hortus*, jak i *ager* w Starej Warszawie pierwszej połowy XV wieku kosztowały przeciętnie 10 kop groszy²⁵. Natomiast dwunastokrotna różnica w wartości zachodziła w stosunku do przyrynkowych kamienic, których cena wynosiła już średnio 120 kop groszy. Umowy kupna/sprzedaży domów murowanych stanowiąc zaledwie 6,5% liczby transakcji jednocześnie osiągnęły aż 59% całkowitej wartości wszystkich umów. Ogółem wartość zanotowanych kontraktów przekroczyła 100 000 groszy – dla porównania obroty w Nowej Warszawie stanowiły zaledwie 7% tej sumy; natomiast na przedmieściach Sieradza już 28%²⁶. Znaczne, bo aż ponad czterokrotne

²⁵ Na podstawie mediany.

²⁶ Obliczenia własne na podstawie U. Sowina, op. cit., Aneks I–VII.

różnice zachodziły także względem warszawskiego rynku kredytowego, na którym zanotowana kwota pożyczek wyniosła ponad 450 000 groszy²⁷.

Cena drewnianego domu w Starej Warszawie dwukrotnie przewyższała wartość *domus* w Warcie (średnio 4,8 kopy²⁸), Nowej Warszawie (4 kopy²⁹) i Sieradzu³⁰. Natomiast dziesięciokrotnie droższe od warszawskich miały być domy w XV-wiecznym Krakowie (102 kopy³¹). Znacznie wyższe były również w Starej Warszawie ceny ogrodów – dla porównania w Warcie płacono przeciętnie 1,6 kopy³², zaś w Sieradzu 2,5³³. W aktach warszawskich, niestety, nie określano wielkości sprzedawanej ziemi (*ager*), lecz jej cena pozostaje zbieżna z wartością liczących 0,5 łanu gruntów sieradzkich (9 kop)³⁴, jednakże mając na uwadze około dwukrotną różnicę w uśrednionej cenie nieruchomości między Starą Warszawą a Sieradzem, można przypuszczać, iż za 10 kop groszy nabywca był w stanie zakupić ziemię *extra muros Antiquae Varsoviae* o areale raczej ćwierci niż połowy łanu³⁵.

Ze względu na niewielką ogólną i roczną liczbę zapisów dotyczących handlu kamienicami, ogrodami i ziemią, jedynie w przypadku domów jesteśmy w stanie nieco dokładniej przeanalizować zmianę ich wartości na przestrzeni 27 lat (Wykres 5.). W całym badanym okresie dostrzegalny jest systematyczny wzrost wartości domu. Z około 7 kop w 1429 roku przeciętna cena rosła, wynosząc już w 1434 roku ponad 13 kop, zaś w okresie rozpoczynającym prosperity lat czterdziestych osiągając nawet 19 kop. Zatem wraz ze wzrastającą liczbą transakcji handlu nieruchomościami, rosły także ich ceny. Można to uznać za świadectwo – sygnalizowanego wyżej –

²⁷ P. Łozowski, *Struktura...*, Tabela 1.

²⁸ Obliczenia własne na podstawie A. Bartoszewicz, op. cit., s. 198.

²⁹ Obliczenia własne na podstawie zapisów dostępnych w *KEMNW*.

³⁰ Cena domu *intra muros* wahała się w granicach 1–32 kop – zob. U. Sowina, op. cit., s. 49–155; na przedmieściach było to przeciętnie 2,1 kopy (obliczenia własne na podstawie ibidem, Aneks I–IV).

³¹ J. Rajman, *O cenach...*, s. 8.

³² Obliczenia własne na podstawie: A. Bartoszewicz, op. cit., Aneks 2.

³³ Obliczenia własne na podstawie: U. Sowina, op. cit., Aneks I–IV, VII.

³⁴ Obliczenia własne na podstawie: ibidem, Aneks I–VII.

³⁵ Dla porównania warto dodać, że średnia wartość ziemi w małopolskiej wsi Brzeźówka w I połowie XV wieku wynosiła nieco ponad 5 kop, zaś we wsi Trześniowa (Ruś Czerwona) w tymże okresie zaledwie 3 kopy – P. Guzowski, op. cit., s. 73–78.

zjawiska rosnącego popytu przy jednocześnie małej podaży tego typu nieruchomości.



Wykres 5. Wartość domów (w groszach) w Starej Warszawie w latach 1427–1453 – średnia dla okresów 5-letnich

Źródło: *KEMSW*.

Warto przyrzeć się również niezwykle interesującemu i ważnemu (szczególnie z socjotopograficznego punktu widzenia) zjawisku zależności ceny nieruchomości od jej położenia w przestrzeni miasta. Niestety, w tym przypadku poważnym ograniczeniem zasięgu obserwacji jest brak systematyczności pisarzy w określaniu lokalizacji nieruchomości – w Starej Warszawie pojawiła się ona w 40% umów³⁶ (2/3 z nich oznaczono nazwą ulicy bądź miejsca, a 1/3 personaliami sąsiadów³⁷). Grupa ta ulega znaczącemu

³⁶ W Nowej Warszawie było to zaledwie 7,5% spraw.

³⁷ Opis lokalizacji nieruchomości stał się punktem wyjściowym do szczegółowych studiów nad świadomością zbiorową mieszkańców późnośredniowiecznego Krakowa, a dokładniej postrzeganiem otaczającej ich przestrzeni – P. Tyszka, *Obraz przestrzeni miejskiej Krakowa XIV–XV wieku w świadomości jego mieszkańców*, Lublin 2001, szczególnie s. 192–206, gdzie Autor wyróżnił 4 typy sposobów oznaczania nieruchomości („właścielski”, „sąsiedzki”, z zaznaczeniem strony ulicy oraz „numeryczny”). W Starej Warszawie badanego okresu spotykamy pierwsze dwa.

zmniejszeniu (do 16 spraw) w momencie korelacji ceny nieruchomości z jej położeniem. Uniemożliwia to ujęcie statystyczne, dlatego też zebrane w Tabeli 3. informacje mają charakter poglądowy.

Tabela 3. Cena nieruchomości (w groszach) w zależności od położenia w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Rodzaj nieruchomości	Lokalizacja	Liczba zapisów	Cena (w groszach)
dom	<i>in circulo</i>	9	720, 1 800, 3 480, 6 000, 7 500, 7 800, 8 000, 12 000, 13 500
	<i>ex opposito ecclesie s. Johanni</i>	6	600, 840, 1 020, 1 140, 1 200
	ul. Krzywe Koło	5	240, 990
	ul. Piekarska	5	270, 300, 360
	ul. Cudna	3	240, 240
	<i>circulatam turrim</i>	2	330
	<i>penes valvam</i>	1	0
	ul. Freta	1	0
ogród	ul. Przeczna	1	1 200
	<i>ex opposito ecclesie s. Spiriti</i>	2	1 080
	<i>in fossato</i>	1	360
ziemia	<i>circa stagna</i>	4	0

Źródło: KŁMSW.

Pomimo braku dokładnych badań o charakterze socjotopograficznym nad późnośredniowieczną Starą i Nową Warszawą³⁸, już na podstawie tego

³⁸ Pewne elementy analiz struktury i mobilności społecznej możemy odnaleźć w pracy E. Koczorowskiej-Pielińskiej, *Struktura gospodarczo-społeczna Nowej Warszawy w XV wieku*, „Przegląd Historyczny” 1958, t. 49, z. 2, s. 297–310; eadem, *Przyjęcie do prawa miejskiego miasta Nowej Warszawy w latach 1477–1525*, „Rocznik Warszawski” 1969, t. 9, s. 261–295; eadem, *Rzemiosło...*, s. 27–83; K. Mrozowski, *Mieszkańcy przed-*

prostego zestawienia możemy powiedzieć, iż na cenę domu (oprócz budulca) duży wpływ miała odległość od najważniejszych punktów w mieście, czyli rynku, kościołów oraz głównych ulic. Najwyższe ceny osiągały nieruchomości położone w rynku i w pobliżu katedry św. Jana Chrzciciela. Zakup *domus* ulokowanego nieco dalej, automatycznie wiązał się ze zmniejszeniem ceny obiektu nawet o połowę w stosunku do średniej wartości (600 groszy). Podobną zależność możemy zaobserwować w przypadku ogrodów – położony w pobliżu kościoła św. Ducha jest niemalże dwukrotnie droższy od przeciętnej wartości *orti* (por. Tabela 2).

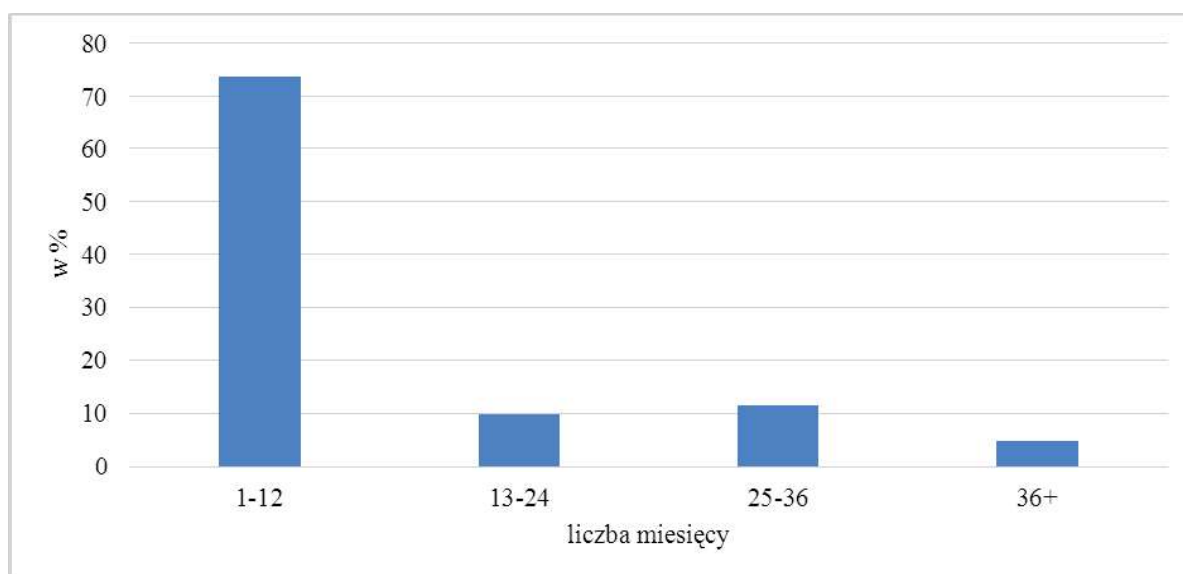
II

Do istotnych czynników charakteryzujących warszawski rynek nieruchomości należy zaliczyć także czas trwania umów kredytowych związanych z kupnem/sprzedżą, sezonowość zapisów i funkcjonowanie systemu ratalnego. Ustalenie tych wskaźników pozwoli spojrzeć na rynek z jednej strony pod kątem dynamiki, z drugiej zaś możliwości finansowych osób w nim uczestniczących.

Zdecydowana większość (73%) transakcji kredytowych dotyczących handlu nieruchomościami była zawierana na okres 1 roku. Powyżej 12 miesięcy znalazło się zaledwie 27% wszystkich umów, przy czym za górną granicę można uznać okres 3 lat. Warto w tym miejscu wskazać na istnienie dość wyraźnych analogii z ogólną sytuacją na warszawskim rynku kredytowym, na którym wartość pożyczek w 76% mieściła się w przedziale 1–10 kop i trwała nie więcej niż 1 rok (91%)³⁹. Na podstawie tych zbieżności można ostrożnie wnosić, iż mieszczanie za główne obszary spożytkowania kredytów uważali przede wszystkim nieruchomości, handel i w pewnej części sprawy dotyczące rodzinnych działów majątkowych. Niestety, ze wzglę-

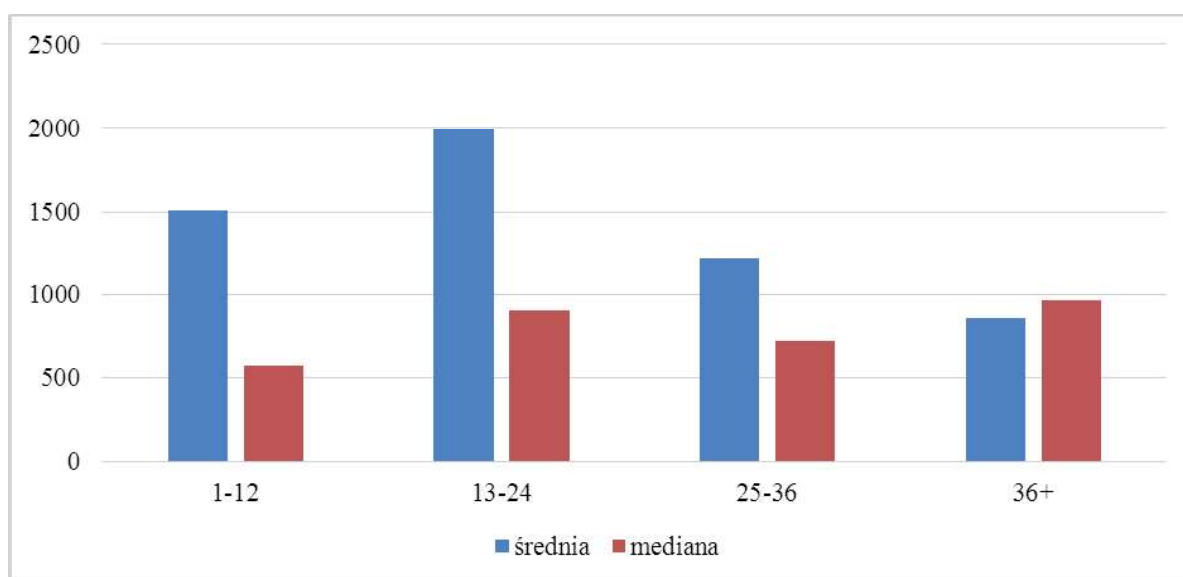
mieść Starej Warszawy u schyłku średniowiecza (1500–1526), [w:] *Coram iudicio. Studia z dziejów kultury prawnej w miastach późnośredniowiecznej Polski*, red. A. Bartoszewicz, Warszawa 2013, s. 85–108; J. Lorenc, K. Mrozowski, *Imigracja do Starej Warszawy u schyłku średniowiecza – tylko mobilność czy już przedsiębiorczość?*, [w:] *Z dziejów Warszawy. Przedsiębiorczość*, red. K. Wagner, Z. Chmiel, Warszawa 2013, s. 25–51.

³⁹ P. Łozowski, *Struktura...*, s. 181–182, 184–186.



Wykres 6. Czas trwania umów kupna/sprzedaży nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Źródło: *KEMSW*.



Wykres 7. Wartość nieruchomości (w groszach) w zależności od długości trwania umów kupna/sprzedaży (w miesiącach) w Starej Warszawie w latach 1427–1453 – średnia i mediana

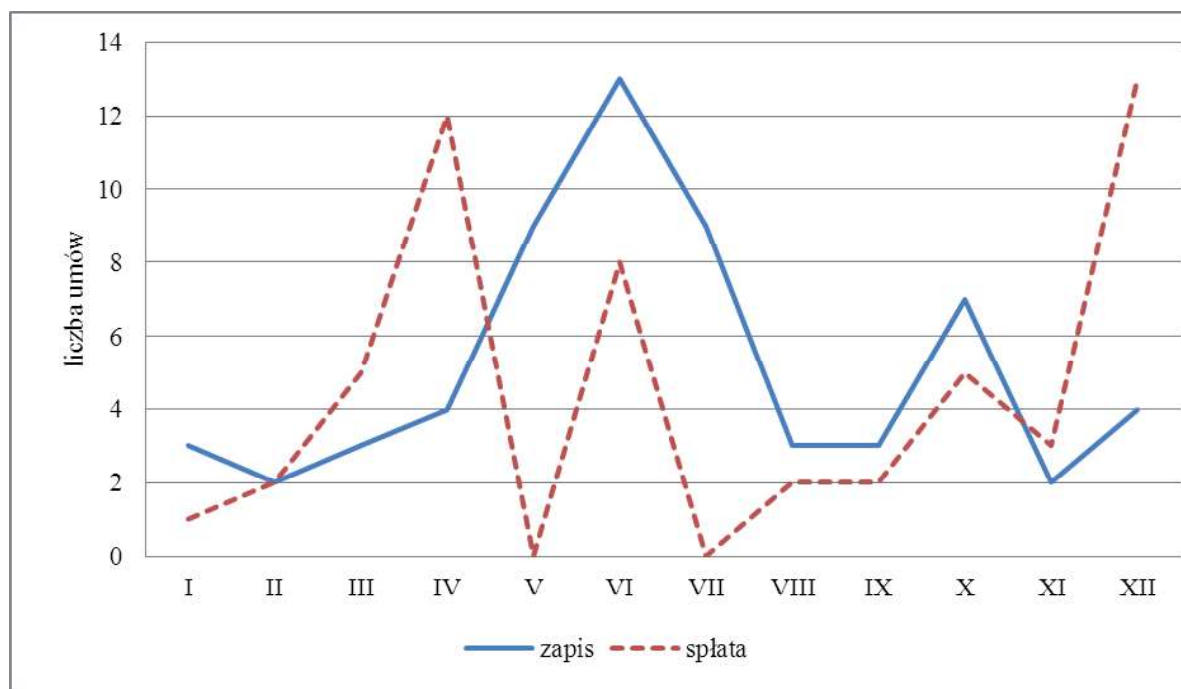
Źródło: *KEMSW*.

du na brak bezpośrednich informacji dotyczących lokowania zaciągniętych kredytów, nie jesteśmy w stanie określić dokładnych proporcji pomiędzy sferami inwestycyjnymi⁴⁰. Znając przeciętny czas, na jaki zawierano umowy kupna/sprzedaży z opóźnionymi terminami płatności, warto zastanowić się, czy zachodziła zależność pomiędzy długością trwania kontraktu a wartością nieruchomości. Informacje zawarte na Wykresie 7. wydają się potwierdzać istnienie tej prawidłowości – wzrost wartości umów następował wraz ze zwiększaniem się czasu ich trwania. Mediana przedziałów obejmujących kontrakty dłuższe niż 1 rok była w każdym wypadku większa od tej notowanej w przedziale 1–12 miesięcy. Różnica występująca w stosunku do pierwszego przedziału oscylowała w granicach od 120 (przedział 25–36) do 360 groszy (powyżej 36 miesięcy). Wykres 7. może również posłużyć do określenia przeciętnej wielkości kontraktu w każdym z przedziałów. Okazuje się bowiem, iż należność za najtańsze nieruchomości (w porównaniu do pozostałych) mieszczanie warszawscy byli w stanie spłacić w ciągu jednego roku. Posesje, których wartość przekraczała średnią wyznaczoną dla całego miasta (10 kop), wymagały dłuższego – przynajmniej dwuletniego – okresu kredytowania.

Po określeniu przeciętnego czasu trwania kontraktów warto również przeanalizować sezonowość zapisów i spłat umów (Wykres 8.). W kwestii zawierania zobowiązań możemy mówić o dwóch dość wyraźnych szczytach. Pierwszy, wiosenno-letni, był związany przede wszystkim z dwoma warszawskimi jarmarkami⁴¹ na św. Wojciecha (23 IV) i św. Jana Chrzciciela (24 VI), przy czym dominującą rolę pełni tutaj jarmark czerwcowy,

⁴⁰ Pewien ogląd sytuacji wnoszą badania nad spożytkowaniem kredytu w ziemi przemyskiej, gdzie na cele produkcyjne (m.in. kupno nieruchomości, sprawy działów rodzinnych, posagów, dzierżaw) przeznaczano prawie 32%, natomiast na cele konsumpcyjne (np. z tytułu spraw sądowych, kupna ruchomości, wykupu zastawów) aż 68% – M. Ungeheuer, *Stosunki kredytowe w ziemi przemyskiej w połowie XV wieku*, Lwów 1929, s. 183–187.

⁴¹ H. Samsonowicz, *Warszawa w handlu średniowiecznym*, [w:] *Warszawa średniowieczna*, red. A. Gieysztor, z. 2, Warszawa 1972, s. 27–30; szeroko o systemie jarmarków pisała A. Bartoszewicz, *Czas w małych miastach. Studium z dziejów kultury umysłowej późnośredniowiecznej Polski*, Warszawa–Pułtusk 2003 oraz R. Czaja, *Gospodarcze znaczenie jarmarków w państwie zakonu krzyżackiego w Prusach*, [w:] *Studia nad dziejami miast i mieszczaństwa w średniowieczu*, red. R. Czaja, J. Tandeki, Toruń 1996, s. 121–132; H. Samsonowicz, *Jarmarki w Polsce na tle sytuacji gospodarczej w Europie w XV–XVI wieku*, [w:]



Wykres 8. Terminy zapisu i spłaty zobowiązań zawartych w umowach kupna/sprzedaży nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Źródło: KEMSW.

w okresie którego wpisano 20% wszystkich transakcji. Ogółem w przeciągu półrocza (III–VIII) zanotowano 65% umów. Dodatkowym elementem warunkującym wybór miesiąca letniego była zapewne sytuacja meteorologiczna sprzyjająca wszelkim przeprowadzkom i pracom remontowym⁴². Drugi szczyt zapisów wypada jesienią (październik), czyli w okresie dorocznych *iudicium magnum bannitum* oraz dnia św. Jadwigi (15 X) i św. Marcina (11 XI). O tym, że sezonowość spłat zobowiązań była również w dużej części związana z jarmarkami świadczą wyraźne szczyty dostrzegalne w IV i VI. Analogicznie dużą rolę odgrywał termin jesiennego sądu wielkiego. Nie-

Europa-Słowiańszczyzna-Polska: studia ku uczczeniu profesora Kazimierza Tymienieckiego, red. J. Bardach, Poznań 1970, s. 523–532.

⁴² Aż 37% wszystkich spraw wpisano w okresie czerwiec–sierpień. Warto dodać, iż na – co prawda późniejszym o ponad 200 lat – rynku handlu ziemią w powiecie chełmskim, transakcje obrotu nieruchomościami zawierano w ponad 63% w okresie wiosenno-letnim – zob. H. M. Łaszkiwicz, *Dziedzictwo czy towar? Szlachecki handel ziemią w powiecie chełmskim w II połowie XVII wieku*, Lublin 1998, s. 65–71.

mniej jednak najczęstszy moment rozliczeń wypadł wraz z końcem roku, a dokładniej z pierwszym dniem *festi Nativitatis Christi* (25% wszystkich zapisów). Zarówno w przypadku terminów zapisu, jak też spłaty transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, widoczne są duże zbieżności nie tylko z warszawskim rynkiem kredytowym⁴³, ale również rytmem wpisów w innych średnich i małych miastach⁴⁴.

Ciekawe wnioski płyną z obserwacji funkcjonowania systemu rat, który zastosowano w 26% transakcji. Najczęściej rozkładano umowy na trzy (18 zapisów) lub dwie raty (11), zaledwie w kilku przypadkach (8) dzielono kontrakt na 4, 5 i 6 części. Na wykorzystanie spłat ratalnych wpływ miała przede wszystkim długość umowy – transakcje trwające ponad rok zwykle rozdzielano na 3 lub więcej części. Warto wspomnieć o istnieniu wyraźnej tendencji do stosowania spłat o równej wartości, co może świadczyć o pewnej stabilności i przewidywalności budżetów przedstawicieli pospólstwa i patrycjatu, pozwalających na regularne wygospodarowanie kwot o podobnej wysokości. W przypadku rynku warszawskiego oznaczało to zgromadzenie na przestrzeni 4 lub 6 miesięcy sum rzędu 200–300 groszy⁴⁵.

Podobnie jak miało to miejsce przy zawieraniu umów pożyczkowych, przy kontraktach kupna/sprzedaży nieruchomości stosowano odpowiednie formuły asekuracyjne. Jednakże – w odróżnieniu od rynku kredytowego – mniejsza była ich popularność i różnorodność form⁴⁶. Oprócz samego wpisu do księgi, stanowiącego podstawowe zabezpieczenie, w 21% zapisów zastosowano dodatkową klauzulę. Najczęściej (65%) była to utrata wszystkich wpłaconych dotychczas pieniędzy wyrażająca się z reguły sformułowaniem

⁴³ P. Łozowski, *Struktura...*, s. 198–201.

⁴⁴ A. Bartoszewicz, *Czas...*, Rys. 1–6, 9a–11; A. Rutkowski, *Warszawski rynek kredytowy (zasięg i charakterystyka)*, [w:] *Warszawa Średniowieczna*, red. A. Gieysztor, z. 2, Warszawa 1974, s. 71–73; M. Bogucka, H. Samsonowicz, op. cit., s. 181; H. Samsonowicz, *Warszawa...*, s. 9–31; E. Koczorowska-Pielińska, *Struktura...*, s. 303–310.

⁴⁵ Przyjmując umowę o przeciętnej wysokości 600 groszy, trwającą rok i rozłożoną kolejno na 2 lub 3 raty.

⁴⁶ Na warszawskim rynku kredytowym dodatkową formułą asekuracyjną opatrzone blisko połowę zapisów (46%) – wśród nich dominowało zabezpieczenie na nieruchomościach (70%); szerzej zob. P. Łozowski, *Struktura...* [w druku]

*quidquid prius dedit, hoc totum perditum est*⁴⁷, niekiedy dodatkowo podkreślana stwierdzeniem o groźbie powrotu nieruchomości do sprzedającego (*et domus ipsius Nicolai econverso debet fieri*⁴⁸). Stosowanie takiej formy asekuracji wydaje się mieć bezpośredni związek z systemem ratalnym. W kilku umowach (9) zobowiązano nabywcę do czasowej bądź dożywotniej opieki nad sprzedającym, co uznawano za jeden ze sposobów zapewnienia miejsca zamieszkania i utrzymania na starość⁴⁹.

III

W analizach struktury społecznej uczestników rynku obrotu nieruchomościami należy uwzględnić kilka elementów. Pierwszym jest konieczność ustalenia proporcji między osobami występującymi jednorazowo bądź wielokrotnie. Z jednej strony takie działanie pozwoli na określenie składu personalnego zamożnej grupy, szczególnie zainteresowanej częstym obrotem posesjami, z drugiej zaś długości odcinka czasu pomiędzy kolejnymi transakcjami. Istotnym zagadnieniem jest także próba zarysowania struktury stanowej, wiążącej się z napływem do Starej Warszawy przedstawicieli szlachty i chłopów. Natomiast zbadanie profilu zawodowego kupujących i sprzedających ułatwi nakreślenie hierarchii zamożności warszawskich rzemieślników. Warto również przyjrzeć się obecności kobiet w handlu dobrami nieruchomymi.

⁴⁷ *KŁMSW*, nr 269; zob. także nr 98, 119, 315, 469, 470, 532, 711, 784, 799, 855, 858, 950, 960, 966, 1303.

⁴⁸ *Ibidem*, nr 315.

⁴⁹ Szczegółowe zbadanie dodatkowych elementów zapisanych w klauzulach dożywotniej opieki (np. zapewnienia służby, okresowych dochodów, odpowiedniego żywienia, sprzętów domowych) może przynieść wiele cennych informacji o sytuacji nie tylko ludzi starych bądź samotnych, ale również i kulturze życia codziennego w późnośredniowiecznym mieście. Postulat ten został także zaprezentowany przez P. Łozowskiego, *Sytuacja sierot i starców w mieście późnośredniowiecznym na ziemiach polskich. Przegląd badań*, [w:] *Dzieciństwo i starość w ujęciu historyków*, red. M. Kołacz-Chmiel, A. Obara-Pawłowska, Lublin 2016 s. 57–58.

Tabela 4. Struktura rynku nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Liczba nieruchomości kupionych	Liczba nieruchomości sprzedanych			
	0	1	2	3
0	---	97	7	2
1	87	12	2	---
2	8	4	1	2
3	1	1	1	---
4	---	---	1	---

Źródło: KEMSW.

Warszawski rynek nieruchomości w przeważającej części cechowała jednokrotna obecność osób w nim uczestniczących (Tabela 4.)⁵⁰. Przeciętny mieszczanin tylko kupował (96 osób stanowiących 42% ogółu) albo tylko sprzedawał (106 osób; 47%) nieruchomość, występując z reguły po jednej stronie rynku. Nabycie lub sprzedaż domu, ogrodu lub ziemi nie jest aktem dokonywanym zbyt często – można by z dużą dozą ostrożności powiedzieć, że w przypadku osób uczestniczących w obrocie miało to miejsce zaledwie raz w życiu⁵¹. Wyjątkiem byli przedstawiciele zamożniejszych grup pospólstwa i – rzecz jasna – patrycjatu, występujący jednocześnie jako kupujący i sprzedający (24 osoby; 11%)⁵². Dobrym przykładem może być tu aktywność jaką prowadzili *mercatores* warszawscy: m.in. Marcin Strugała⁵³,

⁵⁰ Analogiczne zjawisko było notowane nie tylko na rynku kredytowym Starej Warszawy (P. Łozowski, *Struktura...*), ale i w miastach hanzeatyckich i Warcie – C. Kardasz, *Rynek kredytu pieniężnego w miastach południowego pobrzeża Bałtyku w późnym średniowieczu (Greifswald, Gdańsk, Elbląg, Toruń, Rewel)*, Toruń 2013, s. 93, 114, 123, 137, 149, 164, 176; A. Bartoszewicz, *Warta...*, s. 123–125.

⁵¹ Ze względu na ograniczenia źródłowe wciąż niezbadana pozostaje inna sfera rynku nieruchomości – najem, który stanowił podstawę napływu do miasta ludności uboższej, niemogącej pozwolić sobie na zakup domu.

⁵² Pomiędzy kolejnymi transakcjami grupy osób występującej po dwóch stronach rynku upływało średnio 4 lata.

⁵³ KEMSW, nr 459, 460, 463, 464, 461, 955.

Marcin Neysser⁵⁴, Mateusz Koniuszek⁵⁵, Hanusz Wilk⁵⁶ lub rzemieślnicy tacy, jak Wenczesław rymarz⁵⁷ i Maciej Tłusto (rzeźnik?)⁵⁸, którzy w swoich działaniach na rynku nieruchomości pojawiali się przynajmniej trzykrotnie. Niemniej jednak trudno jest dostrzec symptomy stałego i częstego inwestowania w obrót *bona immobilitates*, co pokazuje, iż w pierwszej połowie XV stulecia nie był on uznawany za pewne źródło pozyskiwania gotówki⁵⁹, a raczej sferę lokowania w dobrach nieruchomych zdobytego w handlu kapitału.

Tabela 5. Struktura społeczna rynku nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Stan społeczny	Liczba osób	w %
Mieszczanie	104	87,4
Szlachta	7	5,9
Chłopi	3	2,5
Żydzi	3	2,5
Duchowni	2	1,7
Razem	119*	100

* Należy zaznaczyć, iż 108 osób zostało niezidentyfikowanych stanowo.

Źródło: *KEMSW*.

Handel nieruchomościami w Starej Warszawie, podobnie jak miało to miejsce w przypadku rynku kredytowego⁶⁰, miał wyraźnie jednolity, mieszczański charakter (87% zidentyfikowanych osób; Tabela 5.). Obrót dobrami nieruchomymi był bezpośrednio związany z aktywnością grupy

⁵⁴ Ibidem, nr 938, 958, 963, 1168.

⁵⁵ Ibidem, nr 269, 470, 532, 595, 628, 960.

⁵⁶ Ibidem, nr 608, 638, 777, 778, 799, 802.

⁵⁷ Ibidem, nr 98, 1135, 1136.

⁵⁸ Ibidem, nr 777, 778, 963, 1277.

⁵⁹ Jak miało to miejsce np. w Gdańsku – H. Samsonowicz, *Badania nad kapitałem...*, s. 58–69.

⁶⁰ P. Łozowski, *Struktura...*, s. 170–171.

mieszczan posiadających lub starających się o uzyskanie *ius civile*, stąd też przedstawiciele innych stanów (oraz wyznań i religii) pojawiają się niezwykle rzadko. Zaledwie kilka zanotowanych przypadków nie pozwala na głębsze wniknięcie w strukturę procesów migracyjnych do miasta ani też związków rodzinnych między szlachtą/chłopami a mieszczanami. Warto jednakże wspomnieć, że zarówno *nobiles*⁶¹, jak i *iudei*⁶² byli obecni w tym czasie raczej w roli sprzedających niż kupujących. Nieco większe możliwości badawcze stwarza zbiór kilkudziesięciu umów z udziałem rzemieślników (Tabela 6. i Wykres 9.).

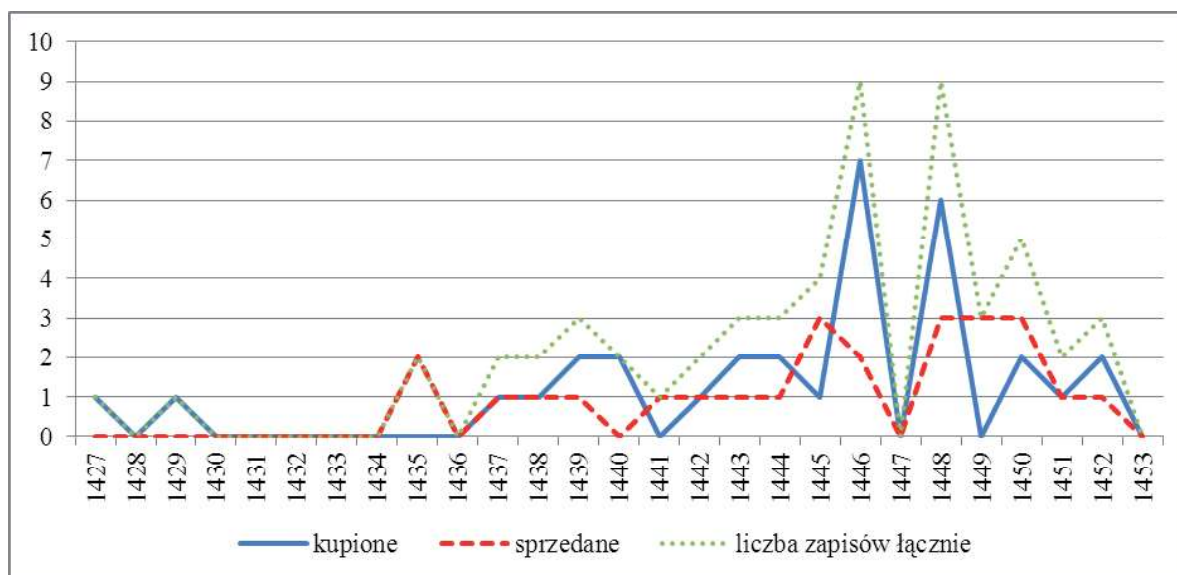
Tabela 6. Struktura zawodowa mieszczan kupujących nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Rodzaj rzemiosła	Liczba przedstawicieli	Przedmiot	Nieruchomości	
			kupione	sprzedane
skórzane	16	Dom	8	7
		Ogród	6	3
		Ziemia	1	3
spożywcze	9	Dom	6	2
		Ogród	2	0
		Ziemia	2	1
metalowe	6	Dom	5	4
		Ogród	1	1
usługowe	5	Dom	3	2
		Ogród	0	3
włókiennicze	2	Dom	1	1
budowlane	1	Ziemia	0	1
Razem	39		35	27

Źródło: KŁMSW.

⁶¹ KŁMSW, nr 184, 819, 821, 1135, 1401.

⁶² Ibidem, nr 417, 443, 529.



Wykres 9. Aktywność rzemieślników na rynku nieruchomości w Starej Warszawie w latach 1427–1453

Źródło: *KEMSW*.

Osoby oznaczone przez pisarza rodzajem wykonywanego rzemiosła stanowiły zaledwie 17% wszystkich uczestników rynku i występowały w 40% umów, co – ze względu na dużą liczebność tej grupy w społeczności – wydaje się świadczyć o stosunkowo niewielkim zainteresowaniu obrotem nieruchomościami ze strony większości majstrów⁶³. Niemniej jednak widoczna jest tendencja rozwojowa w zamożności warszawskich *artificum*, którą wyraża zarówno przewaga liczby nieruchomości kupionych (35) nad sprzedanymi (27), jak i wzmożona ich aktywność w latach czterdziestych, kiedy to notujemy aż 80% z wszystkich transakcji z udziałem rzemieślników. Najbardziej dynamiczny rozwój i wyższy stopień majątności przedstawiała branża skórzana i spożywcza, której członkowie częściej nabywali niż sprzedawali nieruchomości, a także obracali różnymi ich typami (domy,

⁶³ Odpowiedź być może kryje się w długości działalności warsztatów przekraczającej okres obserwacji lub sprawnym zapewnianiu kontynuacji produkcji po śmierci majstra przez wdowę, np. dzięki powtórnemu małżeństwu z czeladnikiem, co nie wiązało się z koniecznością sprzedaży nieruchomości. W Starej Warszawie wieku XV–XVI przeciętny czas funkcjonowania wyniósł 13 lat według szacunkowych obliczeń E. Koczorowskiej-Pielińskiej, *Rzemiosło...*, s. 58–59.

ogrody, ziemie). Koresponduje to ze szczegółowymi badaniami nad poziomem zamożności i działalności gospodarczej przedstawicieli rzemiosła poczynionymi przez autora tekstu w innym miejscu⁶⁴. Natomiast znaczące różnice widoczne są w porównaniu z aktywnością *artificum* w Toruniu, gdzie nawet po wydzieleniu materiału dotyczącego poszczególnych branż liczba zapisów (np. wśród piwowarów, piekarzy, rzeźników) oscyluje w granicach od kilku do kilkudziesięciu rocznie, kiedy w Starej Warszawie były to zaledwie dwie umowy⁶⁵.

W gronie osób występujących w warszawskich aktach sądowych wielokrotnie obserwujemy świadectwa aktywności gospodarczej mieszczanek. W przypadku obrotu nieruchomościami ich udział kształtował się na poziomie 28% wszystkich transakcji i 16% zanotowanych osób. Niemniej jednak charakter uczestnictwa kobiet w rynku dóbr nieruchomości należy określić jako pasywny – dostrzegamy dwukrotną przewagę umów, w których warszawianki występowały w roli sprzedających swe posesje (27) niż nabywających nowe (13). Można to uznać za oznakę trudnego położenia gospodarczego kobiet, szczególnie w momencie śmierci męża i konieczności przeprowadzenia podziału majątku. Na podstawie dostępnego materiału ciężko też stwierdzić, jaka część wdów podejmowała się trudu prowadzenia samodzielnej działalności gospodarczej. Niemniej jednak z badań demograficznych wiemy, że w różnych ośrodkach europejskich epoki preindustrialnej kobiety stały na czele od 10 do nawet 40% gospodarstw⁶⁶. Wydaje się, iż sposobność do pozostania w stanie wdowim była w zasięgu – przede wszystkim – kobiet z warstw wyższych, które dzięki otrzymanym w spadku

⁶⁴ P. Łozowski, *Aktywność gospodarcza kupców i rzemieślników w Starej Warszawie pierwszej połowy XV stulecia*, „Almanach Warszawy” 2015, t. 8, s. 13–23; sporo uwagi (lecz bez analiz statystycznych) poświęciła temu zagadnieniu również E. Koczorowska-Pielińska, *Rzemiosło...*, s. 59–76.

⁶⁵ K. Mikulski, op. cit., s. 81–120.

⁶⁶ C. Kuklo, *Kobieta samotna w społeczeństwie miejskim u schyłku Rzeczypospolitej szlacheckiej. Studium demograficzno-społeczne*, Białystok 1998, s. 97 i n; J. L. van Zanden, J. Zuijderduij, T. de Moor, *Small is beautiful: the efficiency of credit markets in the late medieval Holland*, „European Review of Economic History” 2012, t. 16, s. 11–17; M. Bogucka, *Rodzina w polskim mieście XVI-XVII wieku: wprowadzenie w problematykę*, „Przegląd Historyczny” 1983, t. 74, z. 3, s. 496–499.

środkom mogły się samodzielnie utrzymać na w miarę korzystnym poziomie⁶⁷. Przedstawicielki grup uboższych znajdowały się w znacznie gorszym położeniu materialnym i często jedynym wyjściem mogącym zapobiec nędzy było powtórne zamążpójście⁶⁸.

Warszawski rynek kupna/sprzedaży nieruchomości ze względu na swoją niską dynamikę (5 zapisów rocznie i zaledwie 0,6% z wszystkich domów w rocznej sprzedaży) i niewielki poziom obrotów (23% całkowitej sumy pożyczek), nie stanowił w życiu gospodarczym miasta w tym okresie sfery najważniejszej. Przeciętny mieszkaniec późnośredniowiecznej Starej Warszawy uczestniczył w kupnie/sprzedaży nieruchomości raz w życiu. Natomiast osobami nieco częściej (co 4 lata) pojawiającymi się na rynku byli głównie przedstawiciele patrycjatu, chociaż obserwacja ich działalności nie wskazywała na stałe zainteresowanie inwestowaniem w dobra nieruchome. W obrocie znajdowały się zasadniczo trzy rodzaje *bonorum immobilitatum*: dom (drewniany i kamienica), ogród i ziemia uprawna. Nieruchomością najchętniej kupowaną był dom drewniany (47% umów), którego wartość wynosiła przeciętnie 10 kop⁶⁹ i zasadniczo nie odróżniała się od cen *orti et agri*. Największa, aż dwunastokrotna różnica w cenie zachodziła pomiędzy przyrynkową kamienicą a pozostałymi rodzajami nieruchomości. Jeśli mieszczanin decydował się na zakup domu, ogrodu lub ziemi ornej, z reguły był on w stanie w ciągu sześciu miesięcy zgromadzić ponad połowę należnej

⁶⁷ A. Bartoszewicz, *Kobieta w mieście polskim późnego średniowiecza*, [w:] *Gospodarka, społeczeństwo, kultura. Studia ofiarowane pani profesor Marii Boguckiej*, red. A. Karpiński, E. Opaliński, T. Wiślicz, Warszawa 2010, s. 174–176; A. Karpiński, *Kobieta w mieście polskim w drugiej połowie XVI i XVII wieku*, Warszawa 1995, s. 206 i n; H. Samsonowicz, *Kobiety w miastach późnego średniowiecza*, [w:] *Polska w świecie. Szkice z dziejów kultury polskiej*, red. J. Dowiat i in., Warszawa 1972, s. 165–168; najnowszy przegląd badań nad dorobkiem polskich mediewistów w temacie historii kobiet-mieszczanek przedstawił P. Łozowski, *Stan badań nad kobietami w miastach późnośredniowiecznych na ziemiach polskich*, „Przeszłość Demograficzna Polski” 37, 2015, nr 1, s. 71–91.

⁶⁸ O poziomie życia kobiet samotnych zob. C. Kukło, op. cit., s. 177–218.

⁶⁹ Na podstawie mediany.

sprzedającemu kwoty, z kolei całkowita spłata zobowiązania następowała już w przeciągu jednego roku (73%). Ten zasadniczo krótki czas rozliczeń pokazuje, że sytuacja ekonomiczna mieszczan dokonujących zakupu posesji prezentowała się raczej korzystnie. Analiza wykazała także wyraźne ożywienie obrotów i zainteresowania rynkiem od początku lat czterdziestych, kiedy to znacznie wzrosła dynamika wpisów, ich wartość, ceny domów oraz różnorodność kupowanych/sprzedawanych obiektów. Wydaje się to korespondować z wielokrotnie podkreślanym rozwojem życia handlowego Warszawy w okresie XV stulecia. W pomyślnej sytuacji ekonomicznej znajdowali się także warszawscy *artifices*, którzy częściej występowali po stronie nabywców nieruchomości (szczególnie rzemiosła skórzane i spożywcze). Natomiast odmienne było położenie gospodarcze kobiet, szczególnie po śmierci męża, gdy okoliczności podziału majątku wielokrotnie wiązały się z koniecznością sprzedaży posiadanych dóbr nieruchomości.

Zachowany w miejskich księgach sądowych materiał historyczny pozwala na przeprowadzenie szczegółowych analiz kondycji ekonomicznej społeczności zamieszkującej badany ośrodek. Dzięki zastosowaniu metod kwantytatywnych i osadzeniu obserwacji na długiej osi chronologicznej, możliwe staje się wskazanie dynamiki obrotów, ich skali, a także momentów zmian w gospodarce, widocznych załamania bądź wzrostów na rynku. Niestety, bez dokładnego i szerokiego tła porównawczego, przedstawione wnioski i obraz zanotowanych zjawisk trudno jest wpisać w procesy gospodarcze konstruowane w skali makro⁷⁰, wykazując jednocześnie ich powszechność lub wyjątkowość. Nadal aktualna pozostaje opinia wygłoszona przed laty przez P. Guzowskiego o braku badań podstawowych w dziedzinie

⁷⁰ R. Czaja, M. Dygo, S. Gawlas, G. Mysliwski, K. Ożóg, *Ziemie polskie wobec Zachodu. Studia nad rozwojem średniowiecznej Europy*, red. S. Gawlas, Warszawa 2006; dyskusja o kryzysie feudalizmu w okresie późnego średniowiecza M. Dygo, *Czy w Polsce średniowiecznej był kryzys gospodarczy?*, „Przegląd Historyczny” 1989, t. 80, z. 4, s. 752–764; M. Małowist, *Zagadnienie kryzysu feudalizmu w XIV i XV wieku w świetle najnowszych badań*, „Kwartalnik Historyczny” 1953, t. 60, nr 1, s. 86–104; J. Wyrozumski, *Czy późnośredniowieczny kryzys feudalizmu dotknął Polskę?*, [w:] *Homines et societas. Czasy Piastów i Jagiellonów*, red. T. Jasiński, T. Jurek, J. M. Piskorski, Poznań 1997, s. 103–113.

polskiej historii gospodarczej epoki późnego średniowiecza⁷¹. Dlatego też najważniejszym postulatem płynącym z powyższych rozważań jest bardzo wyraźne wskazanie na konieczność przeprowadzenia pogłębionych studiów nad rynkami nieruchomości późnego średniowiecza nie tylko w innych miastach, ale też wsiach i regionach.

⁷¹ P. Guzowski, *Kryzys feudalizmu czy kryzys historiografii?*, „Roczniki Dziejów Społecznych i Gospodarczych” 2008, t. 68, s. 192.