

Aleksander Łupienko

Koszty związane z wynajmem mieszkania w Warszawie w latach 1864–1914*

Sprawy mieszkalnictwa były jednym z kluczowych zagadnień publicystyki socjologicznej i ekonomicznej drugiej połowy XIX wieku. Artykuły na ten temat publikowano od lat pięćdziesiątych, gdy powstawały pierwsze tanie mieszkania dla robotników. Publicystą szczególnie zainteresowanym tą kwestią był nieco później prawnik, Adolf Suligowski (1849–1932)¹. Nacisk kładziono przede wszystkim na koszty życia i najmu mieszkań przez warstwy biedniejsze (głównie robotników). Po drugiej wojnie światowej badaniami nad mieszkalnictwem tej epoki zajęli się jedynie Jerzy Cegielski², który dokonał analizy źródeł statystycznych dotyczących tej kwestii. Analizie kosztów życia oraz kosztów wynajmu mieszkań poświęcona była m.in. ważna publikacja Stanisława Siegla³, dotycząca cen w Warszawie. Dochody przedstawicieli inteligencji podała m.in. Janina Żurawicka⁴. Lepiej przebadaną pod tym kątem warstwą społeczną są robotnicy; o ich warunkach życia pisały m.in. Irena Pietrzak-Pawłowska i Anna Żarnowska⁵.

Źródłami dla niniejszych wywodów były przede wszystkim: publicystyka prasowa oraz publikacje fachowe z badanej epoki, dotyczące kosztów najmu mieszkań oraz układania budżetów domowych. W pierwszych dziesięcioleciach rozwoju idei pozytywistycznych na ziemiach polskich prowadzono liczne debaty na temat oszczędzania i tzw. „rządności domowej”. Z kolei od początku lat osiemdziesiątych spotkać można krytykę nastawionych idealistycznie projektów budżetów domowych. Publicyści zdali sobie sprawę z postępującej pauperyzacji urzędników, inteligencji i robotników. Ówczesne fachowe periodyki zajmujące się sprawami urzędzenia i użytkowania mieszkań pozwalają dodatkowo naświetlić kwestię wydatków z tym związanych. Uderza jednak mała liczba tego typu źródeł. Do tej kategorii można zaliczyć kobiece pisma: „Tygodnik Mód i Powieści” (tytuł ten ulegał kilkakrotnym zmianom), dodatek „Wzory Mód i Ubiorów” do pisma „Bluszcz”, powstałe już w XX w. pismo „Dobra Gospodyni”, a oprócz tego bardziej teoretyzujące czasopisma: „Kronika Rodzinna”, „Ognisko Domowe” i „Opiekun Domowy”.

* Niniejszy artykuł jest prezentacją niektórych wniosków wysnutych w trakcie realizacji projektu badań kamienic czynszowych Warszawy w latach 1864–1914. Projekt został sfinansowany ze środków Narodowego Centrum Nauki, na podstawie decyzji nr DEC-2011/03/N/HS3/04061.

¹ A. Suligowski, *Kwestya mieszkań*, Warszawa 1889; tenże, *Kwestye miejskie*, Warszawa 1915.

² J. Cegielski, *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie w latach 1864–1964*, Warszawa 1968, tam też omówienie dorobku publicystów zajmujących się kwestią mieszkaniową.

³ S. Siegel, *Ceny w Warszawie w latach 1816–1914*, Poznań 1949. Autor analizował jedynie ceny dniówek robotniczej oraz dochód roczny urzędników publicznych, a w kwestii kosztów najmu podał średni koszt wynajmu izby mieszkalnej bez podania bazy źródłowej.

⁴ J. Żurawicka, *Inteligencja warszawska w końcu XIX w.*, Warszawa 1978.

⁵ I. Pietrzak-Pawłowska, *Królestwo Polskie w początkach imperializmu 1900–1905*, Warszawa 1955; A. Żarnowska, *Robotnicy Warszawy na przełomie XIX i XX w.*, Warszawa 1985.

Kwerendą objęty został też „Kurier Warszawski”, dziennik, w którym publikowano sporo ogłoszeń o wynajmie mieszkań. Przebadałem ogłoszenia z wybranych pojedynczych lat z każdego dziesięciolecia i losowych okresów. W 1870 r. był to trzeci i czwarty kwartał, w 1880 r. kwartał pierwszy i trzeci, w 1890 r. kwartał drugi, w 1900 r. miesiące wrzesień i listopad, zaś w roku 1910 — marzec. Brałem pod uwagę te nieczęste ogłoszenia, w których podano cenę oferowanego mieszkania, sprzętów, bądź wysokość pensji na proponowanej posadzce. Na koniec, dla zbadania w mikroskali sposobów radzenia sobie w tych trudnych czasach z problemem kosztów mieszkania, sięgnąłem do licznych wspomnień z epoki, zarówno publikowanych, jak i niepublikowanych. Mając świadomość subiektywności tego źródła, użyłem go w celu określenia pewnych typów „strategii mieszkaniowych”. Śledząc los niektórych rodzin żyjących w tym okresie w Warszawie, starałem się odpowiedzieć na pytanie, czy ich decyzje związane z wyborem, wynajmem i zmianą mieszkania — w czasach, gdy prawie nikt nie był jego posiadaczem, można jakoś zaklasyfikować i podzielić na grupy „strategii”.

Mieszkańcy Warszawy, poza arystokracją i bogatą burżuazją posiadającą własne pałace i rezydencje, mieli do dyspozycji mieszkania w kamienicach czynszowych. Zdecydowana większość lokatorów nie miała praw własnościowych. Na dodatek ponad 90% nieruchomości w mieście należało do osób prywatnych, a do miasta niecałe 2%⁶, co uniemożliwiało prowadzenie przez władze polityki mieszkaniowej nawet w małej skali. Także arystokracja nie posiadała znaczących swych terenów i nie mogła odegrać roli gwaranta ładu urbanistycznego, jak to miało miejsce np. w Londynie⁷.

Budowa kamienicy była inwestycją pieniężną obliczoną na zysk, czyli — używając ekonomicznego języka epoki — przemianą wartościowej formy kapitału (pieniędzy) w jego formę rzeczową (nieruchomość), by móc pobierać jeden z dwóch możliwych w kapitalizmie rodzajów dochodu z kapitału, czyli czynsz. Nie musiano wykładać całej sumy na budowę, dział czwarty ksiąg hipotecznych umożliwiał rejestrację pożyczonych kapitałów. Z pożyczek takich płynął drugi rodzaj dochodu: procent; trafiał on do portfela wierzycieli właściciela kamienicy⁸. Od koniunktury zależała potencjalna wysokość zysków z wynajmu mieszkań, a ich poziom nie był tajemnicą dla kamieniczników; budując nowy dom lub kupując już istniejący starano się tak ustalać wysokość komornego, by uzyskać odpowiedni procent z wyłożonego kapitału. Kalkulacja ta wpływała na koszt najmu, a na nią z kolei wpływ miała koniunktura. Przykładowo w końcu lat siedemdziesiątych zysk (procent od kapitału albo, w terminologii L. Bilińskiego, czynsz) z kamienic liczony był na mniej więcej 7%⁹, choć w 1874 r. podawano także 10%¹⁰, a w 1900 r. z wielkich kamienic koszarowych dla biedoty wyciągano od 10% do nawet 16%¹¹.

Hipoteka nieruchomości, przewidziana w Kodeksie Napoleona, została wprowadzona w Królestwie Polskim późno, bo dopiero w 1817 r. Bazowała ona na dokonanych w latach osiemdziesiątych XVIII w. podziale miasta na nieruchomości, których numeracja nie zmieniała się do XX w., a przy podziałach większych posesji tworzyło się nowe numery z dodatkiem liter alfabetu. Każdej posesji w księdze hipotecznej przypisany był właściciel, a każde zbycie nieruchomości musiało zostać do niej wpisane. Na gruntach tych stały już lub budowano nowe

⁶ J. Cegielski, op. cit., s. 52.

⁷ D.J. Olsen, *Town planning in London. The Eighteenth & Nineteenth Centuries*, New Heaven—London 1982, s. 29 i n.

⁸ L. Biliński, *Procent a czynsz*, „*Ekonomista*”, R. 6, 1871, s. 175. Autor nadaje obu rodzajom dochodu różne nazwy, w języku potocznym i w prasie każdy zysk kapitałowy nazywało się po prostu *procentem* i tak będąc je nazywał.

⁹ J.R. Wiland, *Środek ekonomiczny do obniżenia cen najmu mieszkań w Warszawie*, „*Ekonomista*”, 24 kwietnia (6 maja) 1879, R. 2, nr 18, s. 7.

¹⁰ *Sprawa mieszkań*, „*Kronika Rodzinna*”, 3 (15) maja 1874, t. 2, seria 2, nr 10, s. 146.

¹¹ *Jak żyje uboga ludność Warszawy*, „*Głos*”, 10 lutego (29 stycznia) 1900, R. 15, nr 6, s. 89.

domy, coraz częściej przeznaczone dla większej liczby lokatorów. Rezultatem prawnym tego stanu rzeczy — niezmienionym przez cały okres zaborów — był fakt niepodzielności własnościowej domów. Znaczyło to, że statystyczną kamienicę posiadała jedna osoba prywatna (lub nieduże grono współwłaścicieli), która wynajmowała mieszkania. Ze względu na drożyznę komornego, ulepszenia techniczne w kolejnych generacjach kamienic, zmieniającą się wielkość rodzin (rodzenie się dzieci itd.) i w końcu brak sentymentu do mieszkań, które należały do kogoś obcego, powszechną praktyką stało się w XIX w. częste przeprowadzanie się.

Uzyskanie kredytu na budowę kamienicy było możliwe dzięki tzw. Funduszom Żelaznym, czyli oferowanym przez miasto i państwo pożyczkom na przebudowę lub budowę kamienic murowanych, szczególnie przy ważniejszych ulicach miasta. Była to część prowadzonej od lat dwudziestych XIX w. szerszej akcji przebudowy miast oraz usuwania zabudowy drewnianej z ich pejzażu. Koniec lat sześćdziesiątych przyniósł kres tym instytucjom (była to jedna z popowstaniowych represji). Z uwagi na złą sytuację finansową właścicieli kamienic oraz konieczność uzupełniania tradycyjnych form kredytu lichwiarskiego kredytem tanim, założono w 1870 r. Towarzystwo Kredytowe m. Warszawy, które udzielało pożyczek pod hipotekę wzniesionych już budowli. Wzorowane ono było na podobnej instytucji, kredytującej właścicieli ziemskich (Towarzystwo Kredytowe Ziemskie). Był to duży sukces, biorąc pod uwagę okoliczności polityczne w Królestwie oraz fakt, że była to inicjatywa oddolna (polska). Nadal problemem było zdobycie pieniędzy na pierwszą kamienicę, gdy takowa jednak powstała, właściciel z reguły zadłużał się w Towarzystwie, by np. spłacić narosłe w związku z budową długi albo opłacić kolejną budowę.

Posiadanie kamienicy łączyło się oczywiście z kosztami w postaci podatków, które właściciele płacili ze swych dochodów z nieruchomości na rzecz miasta i państwa. Do podstawowych podatków należało skarbowe i podymne, które wywodziło się jeszcze z czasów I Rzeczypospolitej¹². Oprócz tego płacono podatki miastu. Przykładowo w 1900 r. należał do nich podatek szacunkowy od dochodu z nieruchomości, wynoszący od 2% do 5% w zależności od poziomu dochodów (najwięcej płacili ci, którzy otrzymywali przynajmniej 2 tys. rs. rocznie dochodu) oraz podymne miejskie w wysokości trzeciej części podymnego skarbowego¹³. W sumie więc podatki stałe w 1900 r. zabierały od 11% do 14% dochodu z nieruchomości.

Ile było gospodarstw domowych w Warszawie? Według Witolda Załęskiego, pioniera statystyki w Królestwie, w Warszawie w 1868 r. było niecałe 44 000 mieszkań¹⁴. Ten szacunek Jerzy Cegielski podniósł do 48 000¹⁵. W 1882 r. było ich już 69 610, w 1891 r. 89 817, zaś w 1914 r. 164 760. Z kolei według obliczeń Marii Nietykszy osób czynnych zawodowo i zarobkujących (bez pomagających członków rodzin) było w 1882 r. niecałe 159 tys., z czego mężczyzn ok. 107 tys. a kobiet ok. 52 tys. W 1897 r. zaś było takich osób ok. 238 tysięcy, z czego mężczyzn ok. 162 tysięcy i kobiet ok. 76,5 tysiąca¹⁶. Wynika stąd, że bardzo wiele zarobkujących głów rodzin nie miało własnego mieszkania, a więc musiało mieszkać albo z dalszą rodziną, albo po kilka rodzin w jednym mieszkaniu. Sublokatorstwo w Warszawie było wówczas bardzo rozpowszechnione. Dane na ten temat pochodzą z 1882 r. Podczas jednodnio-

¹² Po reformie z 1858 r. wynosiło ono 5% od nieruchomości nienależących do duchownych, od 1867 r. zaś 7,5% od połowy zysku (tzw. dochodu surowego) dla domów przynoszących od 160 rs. rocznie w górę, zaś dla mniej dochodowych domów po 6 rs. W 1900 r. podymne było już ujednoczone i wynosiło 6,75% od dochodu.

¹³ *Finanse miasta Warszawy porównawczo z finansami innych wielkich miast*, „*Ekonomista*”, R. 1, 1901, t. 2, z. 3, s. 95–96.

¹⁴ W. Załęski, *Rys statystyki porównawczej miasta Warszawy. Część I. Statystyka zabudowań i ludności*, „*Ekonomista*”, R. 6, 1871, s. 642.

¹⁵ J. Cegielski, op. cit., s. 70.

¹⁶ M. Nietyksza, *Ludność Warszawy na przełomie XIX i XX wieku*, Warszawa 1971, s. 27, 81, 138.

wego spisu naliczono w mieście przeszło 50 tysięcy sublokatorów z rodzinami na przeszło 387 tysięcy mieszkańców¹⁷, czyli niemal 13%. Udział ten z czasem rósł.

Jak duże były mieszkania? Ich wielkość, określona zgodnie z powszechną praktyką według liczby izb (pokoi), wahała się w grupach mieszkań — mniejszych i większych. Najwcześniejszy, w miarę kompletny spis mieszkań¹⁸ miał miejsce w roku 1868 (opublikowany na łamach „*Ekonomisty*” w 1871 r. przez W. Załęskiego). Wyróżniono cztery grupy mieszkań: małe — jednoizbowe, ulokowane w suterenach i na poddaszach; średnie — dwuizbowe; duże — trzy- i czteroizbowe oraz oddzielnie pięć- i siedmioizbowe; w końcu zbytkowne — powyżej ośmiu izb. Wątpliwości budzi fakt, że nie przyporządkowano nigdzie mieszkań jednoizbowych na środkowych piętrach domów. Mieszkań najmniejszych było w sumie 10 558 (24,1% ogółu), prawie wszystkie na poddaszach (w suterenach zaledwie 848); dwuizbowych było 19 tysięcy, czyli 43,4%. Moim zdaniem do liczby tej mogły zostać doliczone brakujące mieszkania jednoizbowe na środkowych piętrach, o czym może świadczyć zbyt wysoki poziom zagęszczenia tych mieszkań, równy prawie zagęszczeniu jednoizbowych mieszkań poddaszowych (co w świetle różnic między analogicznymi grupami w tabelach z innych lat brzmi niewiarygodnie) oraz zbyt niski średni koszt najmu lokali w tej grupie: niecałe 6 rs. na miesiąc¹⁹. Wracając do wyników z 1868 r.: mieszkań do 4 izb było 11 tysięcy (25,13%), lokali do 7 izb już tylko 3 tysiące (6,85%), zaś większych — 215 (0,49%). Główną więc grupę mieszkań tworzyły mieszkania średnie, dwuizbowe, łącznie — moim zdaniem — z częścią jednoizbowych stanowiące ponad 40%. Mieszkała w nich, według W. Załęskiego, prawie połowa ludności (47%). Warszawa nie była jeszcze miastem robotniczym, gdzie potrzebna była duża liczba najmniejszych mieszkań, a z drugiej strony niedużo było jeszcze mieszkań wielkich.

Kolejny spis, opracowany również przez W. Załęskiego, miał miejsce w roku 1882. Tu mamy pewniejsze dane: na 69 610 mieszkań, jednoizbowych było 46%, dwuizbowych 23,1%, trzyizbowych 12,2%, czteroizbowych 7,0%, pięć- i sześć-izbowych i większych — 11,7%. Widać tu wzrost udziału mieszkań większych — 11,7% mieszkań pięć- i sześć-izbowych i większych w porównaniu do przeszło 7% w 1868 r. Osób zamieszkujących te mieszkania było 8,3% w 1868 r. (21,1 tys.) oraz 18,6% w 1882 r. (68,6 tys.); były to rodziny zamożne, które stać było na wynajem większego lokalu. Trudno porównać liczbę mieszkań jednoizbowych z uwagi na jej rozbićcie w tabeli z 1868 r., niemniej udział mieszkań do 2 izb wzrósł tylko nieznacznie, do przeszło 69% (zamieszkiwało je ponad 61% ludności), zaś mieszkań trzy- i czteroizbowych zmalał o ok. 6% (dawały schronienie niecałym 20% ludności).

Podczas spisu sanitarnego z 1891 r. doliczono się 89 817 mieszkań, w tym 44,5% jednoizbowych, 23,4% dwuizbowych, 15% trzyizbowych, 7,2% czteroizbowych i 9,7% mieszkań większych. Udział mieszkań do 2 izb prawie się zmienił i wynosił niecałe 68% (zamieszkiwało je nadal ok. 60% ludzi), mieszkań trzy- i czteroizbowych było 22,2%, czyli nastąpił wzrost o 3% (zamieszkiwane były przez 23,8% ludności). Udział mieszkań największych spadł nieco w porównaniu z rokiem 1882 — z 18,6% do 15,7% (bogatszych mieszkańców Warszawy było 69,5 tys., czyli trochę więcej niż przed dekadą).

W roku 1914²⁰, na 164 760 mieszkań w mieście, mniejszych lokali (do 2 izb) było niewiele ponad 60%, do czterech izb prawie 29%, zaś większych — 10,4%. Zwraca uwagę wzrost udziału

¹⁷ *Rezultaty spisu jednodniowego ludności miasta Warszawy 1882 roku*, Warszawa 1883, cz. 1, tab. 25.

¹⁸ Na temat danych z ankiet por. J. Cegielski, op. cit., s. 107.

¹⁹ Niski w porównaniu z cenami z ogłoszeń prasowych z 1870 r., gdzie normą było ok. 10 rs. lub więcej. Jest to tym bardziej wyraźne, jeśli weźmie się pod uwagę, że ogłoszenia podające cenę lokalu (a takich była mniejszość) prawdopodobnie dotyczyły oferty o cenie niewygórowanej, a można też założyć, że reklamujący lokale proporcjonalnie do swej wielkości drogie, niechętnie podawali cenę w ogłoszeniu.

²⁰ Na obszarze Warszawy przed inkorporacją przedmieść w 1916 r. Obliczenia J. Cegielskiego dla roku 1914 (jest to modyfikacja danych uzyskanych podczas dokładnego spisu w 1919 r.).

mieszkań średnich (o 3 i 4 izbach) oraz spadek udziału mieszkań mniejszych, przy podobnym udziale mieszkań większych. Brak jest danych dotyczących ich zaludnienia z uwagi na fakt, że po 1891 r. nie przeprowadzano już kompletnych spisów mieszkańców Warszawy²¹.

Najdroższe i największe mieszkania znajdowały się na ogół we frontowych budynkach kamienic, na pierwszym i drugim piętrze. Im wyższe piętro, tym było taniej, przynajmniej do czasu wprowadzenia wind, ale miało to miejsce dopiero w ostatnich latach przed pierwszą wojną światową. Wysokość domów rosła. Warszawa z miasta o przewadze budynków do dwóch pięter w 1868 r. przemieniła się w metropolię o przewadze zabudowy czteropiętrowej²². Wzrost wysokości domów powodował wzrost powierzchni mieszkań średnich (lokale trzy- i czteropiętrowe), mieszczących się na drugim i trzecim piętrze (po ok. 30% takich mieszkań mieściło się na każdym z tych pięter w 1882 r.). Mniej kosztowne były mieszkania w oficynach kamienic, czyli po bokach oraz z tyłu podwórza, a także wokół drugiego i ewentualnie następnych podwórz. Najtańsze lokale znajdowały się na poddaszach i w suterrenach, z tym, że ostatnie piętra często dzielone były na małe mieszkania dla studentów i kawalerów.

Jeśli chodzi o ceny, dysponujemy kilkoma źródłami. Oprócz ogłoszeń, w prasie pojawiały się wzmianki o poziomie komornego za mniejsze mieszkania. W tabelach spisu mieszkaniowego z 1868 r. podana jest średnia wysokość czynszu z każdego rodzaju mieszkania. Stanisław Siegel podaje średnią cenę wynajmu jednej izby dla poszczególnych lat, jednakże średnia ta obejmuje wszystkie rodzaje mieszkań, stąd jej walor informacyjny jest w kontekście niniejszych wywodów nieduży. W archiwaliach dotyczących niektórych rodzin warszawskich zachowały się nieliczne spisy dochodów z kamienic do nich należących. Komorne w Warszawie w badanym okresie nieustannie wzrastało²³, a jego poziom w stosunku do zarobków był jednym z wyższych w Europie.

Z analizy ogłoszeń wynika, że cena mieszkania — oprócz położenia w budynku — zależała przede wszystkim od okolicy, w której znajdował się dom (lokale w centrum miasta, przy „pryncypalnych” ulicach były droższe, niż przy ulicach bardziej oddalonych), oraz od liczby pokoi mieszkalnych, do której nie liczone kuchni, przedpokojów, wygódek, schowków i spiżarni. Co ciekawe, inaczej niż dziś, nie operowano powierzchnią pokoi ani mieszkania, uznając ich wielkość „na oko” i w ten sposób obliczając cenę. Jedyną obiektywną miarą wielkości pokoi była liczba okien wychodzących na zewnątrz. Przyjmowano, że pokój z trzema oknami jest z zasady pokojem dużym, zdatnym na urządzenie w nim salonu, zaś z jednym oknem — jest pokojem małym. Z reguły nie informowano o wielkości pomieszczenia, jeśli nie miało przynajmniej dwóch okien (poza sytuacją, gdy ten sam ogłoszeniodawca oferował dwa mieszkania jednopokojowe o wyraźnie różnej powierzchni jednookiennych izb, co warunkowało różnicę w ich cenie). Cenę mieszkania jednopokojowego bardzo podnosiła tzw. „usługa” (potrzebna zwłaszcza osobom samotnym, studentom itp.) w formie sprzątania, podawania wrzątku rano i wieczorem (ewentualnie samowara), przynoszenia opału itd. Najmniejsze mieszkanie służyły bowiem nie tylko rodzinom, lecz także osobom samotnym.

Oprócz usytuowania od frontu, na cenę mieszkania bardzo wpływał fakt wyposażenia go w balkon, o czym bezwzględnie informowano. Dalszymi wyznacznikami było wyposażenie w dodatkowe pomieszczenia, takie jak wymienione już przedpokoje itp., ale także własne miejsce w piwnicy (konieczne do składowania opału), tzw. „góra” (czyli własna lub wspólna przestrzeń pomocnicza na poddaszu), komórka lub drwalnia w podwórzu oraz tzw. wygody. Do nich należało w pierwszym rzędzie upowszechniające się powoli wyposażenie sanitarne, takie

²¹ Najlepszy spis ludności Cesarstwa, jaki posiadamy, z 1897 r., nie był spisem mieszkaniowym.

²² J. Cegielski, op. cit., s. 85.

²³ Poziom cen komornego w okresie poprzednim (od lat czterdziestych) opadał z uwagi na nadprodukcję mieszkań, jednak po powstaniu styczniowym komorne już tylko rosło, por. S. Siegel, op. cit., s. 125.

jak wodociąg ze zlewem w mieszkaniu lub przynajmniej na klatce schodowej, wygodka z „watklozetem”, czyli skanalizowana toaleta (od lat osiemdziesiątych) oraz oświetlenie gazowe, a potem elektryczne. Oprócz tego wygodą były np. dwa wejścia do mieszkania (wejście „frontowe” i „kuchenne” w większych mieszkaniach), przestrzenie komunikacji (korytarze w części frontowej i pasaż dla służby w części kuchennej), „schowanka” (czyli prawdopodobnie szafy wnękowe), tapety itp. Mieszkania umeblowane były wyraźnie droższe od lokali bez mebli.

W ogłoszeniach najczęściej podawano cenę lokali jednopokojowych. Były one przeznaczone głównie dla studentów, kawalerów i pańien (często były bez przedpokoju i kuchni) oraz dla biednych rodzin, np. niewykwalifikowanych robotników lub rodzin niepełnych (częściej z kuchnią i ewentualnie przedpokojem). Na przykładzie tego najmniejszego i najbardziej uniwersalnego typu pokoju-mieszkania prześledzić można wzrost komornego, co jest tym łatwiejsze, że ogłoszenia tego typu są dość liczne w całym badanym przeze mnie czterdziestolecium (1870–1910). W roku 1870 komorne miesięczne — w przypadku tak małych mieszkań najczęściej podawane za miesiąc lub kwartał — zaczynało się już wyjątkowo od 1½ rs. na Koszykach, jednak najczęściej mieściło się w przedziale od ok. 4 rs. za większy pokój na Tamce na parterze, poprzez 5 rs. koło Krakowskiego Przedmieścia, 7½ rs. za pokój z kuchnią przy ul. Bednarskiej, 10 rs. za pokój na drugim piętrze przy ul. Wierzbowej, 15 rs. za trzyokienne pokój z meblami na pierwszym piętrze przy Nowym Świecie i wyjątkowo aż do 20 rs. za pokój na parterze dla emeryta ze stołem, usługą i opałem²⁴. W roku 1880 komorne wahało się od ok. 6 rs. za pokój bez większych wygód, przez 10–15 rs. (cena pojawiająca się najczęściej), po 25 rs. za pokój umeblowany z wygodami. W roku 1890 pojawia się więcej pokoi niesamodzielnych („przy rodzinie”) w cenie od 4 rs., ale w większości takie mieszkanie oznaczało wydatek 10, 15, a nawet 18 rs. miesięcznie, choć nie brak było także pokoi za 6–7 rs. W 1900 r. mieszkanie jednopokojowe kosztowały już przeważnie od 10 rs., osiągając 30 rs. za pokój z wygodami, meblami i usługą. Tańsze lokale okazywały się najczęściej pokojami przy rodzinie. Dziesięć lat później wciąż można było znaleźć „pokoik dla panny” za 5 rs., ale normą były już opłaty w wysokości 15–20 rs.

Mieszkania dwupokojowe mogły już być — i były — wykorzystywane częściej przez mniej zamożne rodziny. Jeden z pokoi pełnił funkcje bardziej prywatne; w drugim często przyjmowano gości, był więc salonem i często jadalnią. Komorne za takie mieszkanie w 1870 r. wynosiło od 5 rs. miesięcznie²⁵, ale najwięcej cen plasowało się między 7,5 a 10 rs. Wyjątkowo osiągnęło 18,75 rs. w przypadku lokalu przy Krakowskim Przedmieściu, gdzie dwa duże pokoje uzupełnione były korytarzem oraz pomieszczeniem nazwanym gabinetem. W 1880 r. komorne wynosiło już przeważnie między 10 a 25 rs., zaś za mieszkanie umeblowane od 25 do 30 rs. i sporadycznie więcej. Dziesięć lat później zakres cen pozostał podobny, ale dominowały te w przedziale 15–20 rs. W 1900 r. trudniej już było zdobyć podobny lokal za mniej niż 18 rs., zaś w 1910 r., przy niższej liczbie odnalezionych ogłoszeń, ceny przesunęły się w granice 20–25 rs.

Mieszkania trzypokojowe uznawane były za średnie, zaś ich ceny podawano już w skali rocznej. W 1870 r. mieściły się głównie w przedziale 12–19 rs., choć w domu przy placu Zamkowym komorne wynosiło ponad 22 rs., zaś na rogu Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej, gdzie skanalizowany lokal na drugim piętrze składał się z trzech obszernych pokoi, przedpokoju, kuchni, a także spiżarni, komórki, piwnicy i drwalni — ponad 33 rs. za miesiąc. W 1880 r. dominowały ceny w granicach 20–30 rs.; w przypadku najdroższego lokalu sięgnęły 40 rs. Dziesięć lat później poziom cen był podobny, ale po upływie kolejnej dekady trudno było zna-

²⁴ Średnie komorne, wyliczone przez W. Załęskiego dla mieszkań jednoizbowych na poddaszach i w suterenach, wynosiło niecałe 2 rs. na miesiąc.

²⁵ Średnia wyliczona przez W. Załęskiego wynosiła niecałe 6 rs.

leźć lokal za mniej niż 30 rs. Z 1910 r. odnalazłem tylko kilka ogłoszeń, a cena maksymalna przesunęła się do przeszło 54 rs. miesięcznie. Do mieszkań średnich należały też lokale czteropokojowe, których komorne w 1870 r. najczęściej wynosiło 22–25 rs., w 1880 r. 25–40 rs. (choć za jeden lokal na pierwszym piętrze od frontu przy Nowym Świecie żądano aż 75 rs.), w 1890 r. — między 28 a 40 rs. (tu wyróżnia się ogłoszenie z ceną 100 rs. za miesiąc); w 1900 r. są to już kwoty powyżej 30 rs., by osiągnąć granicę 50 rs. w 1910 r.

Ogłoszenia podające cenę lokali dużych, pięcio-, sześcio- i siedmiopokojowych, były już znacznie rzadsze. Prawdopodobnie ich adresaci mniej liczyli się z groszem, co nie znaczy, że w księgach dochodów z kamienic nie figurują na listach zalegających z czynszem. W 1880 r. lokale pięciopokojowe kosztowały miesięcznie między 35 a 60 rs., by w 1910 r. zbliżyć się do 70 rs., sześciopokojowe w 1870 r. 40–60 rs., dekadę później 40–70 rs., a w 1890 r. już 50–100 rs. W końcu lokale siedmiopokojowe kosztowały w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych w granicach 60–70 rs. Jest to jednak szacunek w świetle innych źródeł zaniżony, dokonany na podstawie nielicznych ogłoszeń. Apartamentów większych prawie nie ma w anonsach prasowych. Tę lukę można jednak uzupełnić dzięki zachowanemu księgom dochodów z nieruchomości. Księga z roku 1881, dotycząca posesji przy ul. Przejazd 9, zachowana w dokumentach po jej właścicielach, rodzinie Naimskich, zawiera informacje, że położone na pierwszym piętrze frontowe mieszkanie sześciopokojowe, wyposażone w kanalizację, gaz, łazienkę z urządzeniem do gorącej wody oraz balkon, kosztowało w przeliczeniu na miesiąc prawie 115 rs., zaś siedmiopokojowe, ale usytuowane piętro wyżej — prawie 110 rs.²⁶; komorne to było znacznie wyższe od proponowanych w ogłoszeniach.

Komorne za lokale naprawdę duże było ogromne, w ogłoszeniach już go nie podawano. Według cytowanej książki nieruchomości przy ul. Przejazd 9 (rok 1881) za mieszkanie składające się z 9 pokoi oraz gabinetu, wyposażone w kuchnię z wodociągiem, skanalizowaną toaletę, łazienkę z wanną z gorącą wodą, oświetlenie gazowe oraz inne wygody, trzeba było zapłacić prawie 150 rs. miesięcznie. Jest też późniejszy przykład mieszkań w kamienicy należącej do warszawskiego zboru Św. Trójcy Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego (ul. Erywańska 2/4) z 1912 r.²⁷ Wykaz dochodów nie informuje o wielkości mieszkań poszczególnych lokatorów, ale można z niego wynioskować, ile płacono miesięcznie za przeszło 30 lokali wyższych się w kamienicy. Tylko kilka, położonych na wyższych piętrach (posiadających wyższe numery), kosztowało miesięcznie 5–20 rs. Większość opłat było znacznie wyższych — ok. 100 rs. lub więcej; za dwa lokale komorne wynosiło powyżej 200 rs., zaś jeden apartament — niejakiemu Kazimierzowi Załęskiemu, prawdopodobnie zajmujący całe piętro — kosztował miesięcznie niebotyczną kwotę — 1125 rs.²⁸ Dodać do tego trzeba, że komorne w kamienicy należącej do instytucji, a nie osoby prywatnej, prawdopodobnie nie ulegało zbyt częstym podwyżkom, a więc nie należy uznawać tych kwot (poza ostatnią) za wyjątkowo wysokie.

Podsumowując można ustalić główne przedziały cenowe (bez wartości skrajnych, a jedynie przedziały, w jakich znajdowała się większość cen w danym okresie) dla poszczególnych typów lokali (tab. 1).

Podczas, gdy górne pułapy cen nie rosą konsekwentnie, to widać wyraźnie, że w prawie każdej kolejnej dekadzie za najtańsze mieszkanie trzeba było zapłacić coraz więcej.

Do kosztów mieszkania należy zaliczyć także wydatki na meble. Oczywiście można było wynająć mieszkanie umeblowane, ale komorne od razu robiło się spore, a jakość pokoi ume-

²⁶ *Wykaz dochodów z nieruchomości pod no. 649/9 przy ul. Przejazd położonej*, Archiwum Państwowe m.st. Warszawy, Zbiór Naimskich, nr 34, sygn. 2, s. 2.

²⁷ *Księga dochodu i rozchodu domów Zboru Ewangelicko-Augsburskiego w Warszawie*, Archiwum Państwowe m.st. Warszawy, Zbiór Ewangelicko-Augsburski w Warszawie. Administracja domów, nr 154, sygn. 6, s. 1 nn.

²⁸ Lokal ten, ze względu na położenie (ma numer 27, a więc nie był położony na parterze), nie miał raczej charakteru lokalu usługowego, mógł za to mieścić kancelarię lub pracownię pana domu.

Tabela 1
Wysokość rocznego komornego w Warszawie (w rs.)

Lokale \ Rok	1870	1880	1890	1900	1910
jednopokojowe	48–180	72–180	72–216	120–300	180–240
dwupokojowe	90–120	120–300	180–240	216–300	240–300
trypokojowe	144–228	240–360	240–360	360–480	360–648
czteropokojowe	264–300	300–480	336–448	360–480	480–600

blowanych w Warszawie bywała słaba²⁹. Wydatki na własne meble mogły być liczone w setkach rubli, jeśli ktoś chciał mieć je w przyzwoitej jakości, by móc śmiało przyjmować gości spoza rodziny. Problemem sygnalizowanym już od początku badanego okresu była trwałość mebli, z czym wiązał się problem modnego stylu. W „Tygodniku Mód i Nowości...” żalono się, że „dziś co lat kilka, ledwie że nie corocznie w meblach zmienia się moda, co lat dziesięć starzejają się”. Narzekano też na ich nietrwałość, która sprawiała, że po kilkunastu latach „odpada fornir, miejsca delikatniejsze wyłamują się, rzeźby psują, pokrycia drą się na szmatki, pełzną, wygniatają, obcierają, słowem odnawiane i naprawiane co lat kilka, w końcu niszczejają zupełnie i idą na tandetę”³⁰. Sprawiało to, że przechowywane z pokolenia na pokolenie meble traktowano jedynie jako miłą pamiątkę, nie mogły jednak już pełnić funkcji reprezentacyjnej, gdyż wymagało to modnego stylu, nie mówiąc już o kompletności garnituru.

Garnitur mebli salonowych — podstawa porządnie urządzonego mieszkania — składał się z kompletu krzeseł (np. sześciu), foteli (wystarczyły dwa) i stołu. Fakultatywnie należały do niego jeszcze sofa (lub otomana), stolik do kart lub etażerki (np. do nut). Koszt podstawowego kompletu krzeseł, foteli i stołu wykonanych z mahoni wynosił w końcu lat sześćdziesiątych 160–200 rs., a z orzecha 188 rs.³¹ Częstym i drogim zakupem był fortepian do salonu, na który decydowały się muzyczne rodziny oraz także te, które miały córki. Ceny fortepianów w ogłoszeniach wahały się znacznie, od ok. 40 rs., okazjnie, przez ok. 100 rs., po kilkaset, a nawet — w przypadku dobrych fortepianów zagranicznych — 1000 rs. Koszt zależał od tego, czy instrument był nowy czy używany, ile miał oktav oraz z czego zrobioną obudowę (palisandrowe były tańsze od mahoniowych) i ramę. Oddzielnie kupowano szafy do sypialni lub salonu, a koszt ich wynosił od 50 do 100 rs.; łóżka kosztowały 15–60 rs., a umywalnie ponad 20 rs. Dużym wydatkiem było biurko dla pana domu kosztujące 70–90 rs. i w podobnej cenie toaleta dla pań. W jadalni potrzebny był rozsuwany stół za ok. 50 rs. i kredens za 70–90 rs., jeśli był dość masywny. Na koniec można wspomnieć o upowszechniających się powoli maszynach do szycia, na które też trzeba było wyłożyć 15–30 rs. Miały one jednak znacznie bardziej praktyczny charakter. Lista ta oczywiście nie wyczerpuje całej mnogości rodzajów mebli, ale daje pewne pojęcie o cenach. Rosły one z czasem, choć ogłoszenia w gazetach (gdzie ceny, swoją drogą, były raczej okazjny) nie wykazują wyraźniejszej inflacji.

Dla funkcjonowania gospodarstwa domowego ważne było szeroko pojęte zaplecze. Od zawsze prowadzenie gospodarstwa wymagało dostarczania oraz usuwania towarów i dóbr, jednak w warunkach kilkupiętrowej kamienicy stawało się to szczególnie uciążliwe. Dziewięt-

²⁹ *Pokoje umeblowane*, „Dobra Gospodyni”, 30 stycznia (12 lutego) 1904, R. 4, nr 6, s. 43.

³⁰ *O meblach*, „Tygodnik Mód”, 22 lutego (6 marca) 1869, nr 10, s. 7.

³¹ Tamże.

nastowieczna Warszawa była miastem, gdzie usługi były mało rozwinięte i zdominowane przez pojedynczych specjalistów, a nie przedsiębiorstwa. Z jednej strony o dawnej, mitycznej samowystarczalności domostw (szczególnie wiejskich) nie było już mowy³², z drugiej zaś wiele prac (często ciężkich, fizycznych) musiało być wykonanych przez członków gospodarstwa domowego lub na ich koszt.

Z uwagi na taniość pracy, zapleczem gospodarstw była powszechnie służba. Jej jakość pozostawiała wiele do życzenia, ale bez niej nie można było sobie poradzić. Do jej obowiązków należały prace związane z kuchnią, czasochłonne i brudzące. Mieszkanie warstw średnich posiadało zawsze sporą liczbę mebli i elementów dekoracyjnych, dywanów, kilimów, portier, narzut i obrusów, które należało oczyszczać z kurzu i prać. Szczególnie dużo pomysłów na wyszywane i haftowane ozdoby na meble znaleźć można było na łamach dodatku do „Bluszcza”. Pranie nie było — szczególnie we wczesnym okresie — robione w pralniach, tylko w domu, dopiero wyprane rzeczy zanoszono do magła. Wszelkie poprawki garderoby, a także — jak zalecały poradniki oszczędnego życia i prasa — szycie ubrań odbywało się lub powinno odbywać się w domu. Tu aktywna winna była być gospodyni, ale służba też pomagała. Poza tym nie było rozwiniętych usług dostarczania produktów żywnościowych do mieszkań — tu służba miała stały obowiązek odwiedzania targów i noszenia zakupów (nieczęsto towarzyszyła im gospodyni). Na koniec trzeba było palić w piecach i doglądać ognia, a także oprawiać lampy naftowe, które sprawiały użytkownikom sporo kłopotu. Liczba obowiązków domowych była długa i w warunkach Kongresówki drugiej połowy XIX w. przekraczała możliwości jednej osoby. Sytuację można było ratować najmując tanio do służby osoby przybywające licznie do Warszawy ze wsi.

Osoby dochodzące dostarczały opał z piwnicy, w której składowano drewno lub węgiel. Tu aktywny był często stróż, za co mu płacono. Do czasu wprowadzenia kanalizacji stróż lub nosiwoda miał także obowiązek dostarczania wody w wiadrach ze studni, którą przechowywano potem w stągwiach kuchennych. Dochodziła także pomoc krawiecka, praczka, froter itp. osoby, wykonujące okresowo czynności, których nie mogła wykonać służba, obciążona znaczną ilością obowiązków codziennych. Część domowych potrzeb zaspokajali podwórkowi domokrażcy, szczególnie gdy wymagało to specjalistycznych sprzętów (mechaniczne ostrzałki noży, szatkownice do kapusty) lub umiejętności (jak reperacja i konserwowanie naczyń kuchennych — bielnie, drutowanie itp.). Poza dostarczaniem towarów i surowców do mieszkań, należało także usuwać odpadki do kosza znajdującego się na podwórku, zużyty opał, wodę i wszelkie zbędne ruchomości.

Można wyodrębnić kilka kosztów zaplecza mieszkania. Wydatek na służbę wynosił według Benedyta Hertza³³ od 3 do 15 rs. miesięcznie, zaś według prasy 32–48 rs. w 1900 r. i 48–72 rs. w 1910 r.³⁴ Na koszt ogrzania mieszkania składały się: cena węgla z marżą kupca, usługa stróża (zniesienie węgla do piwnicy) oraz czas i trud służby przynoszącej opał i palącej w piecach. Za korzec (128 litrów) węgla z dostawą płacono od 1 do 1,5 rs., a 10 korcy potrzebne było na rok³⁵.

Podwyżki cen wynajmu mieszkań były wysokie i gwałtowne. Osiągały przykładowo 200% (wzrosły trzykrotnie) w samym okresie 1900–1910³⁶. Z kwartału na kwartał komorne mogło się podnieść o 25%, co wynikało, według dziennikarza „Tygodnika Mód i Powieści”, z ciągłego przechodzenia własności kamienic z rąk do rąk. W tym okresie podwyżki cen żywności osią-

³² *W sprawie rzędności domowej i domowego gospodarstwa*, „Niwa”, R. 7, 1878, t. XIV, z. 96, s. 899.

³³ B. Hertz, *Na taśmie siedemdziesięciolecia*, Warszawa 1966, s. 60.

³⁴ *W sprawie drożyzny*, „Tygodnik Mód i Powieści”, 17 grudnia 1910, R. 52, nr 51, s. 4–5.

³⁵ I. Baliński, *Wspomnienia o Warszawie*, Warszawa 1987, s. 69; S. Siegel, op. cit., s. 239.

³⁶ *W sprawie drożyzny*, „Tygodnik Mód i Powieści”, 19 listopada 1910, R. 52, nr 47, s. 1–2.

gnęły pułap „zaledwie” 50–100% (wzrost od półtora do dwóch razy). Rzut oka na przytoczone poziomy komornego z ogłoszeń pozwala zredukować tę wartość, nie wiemy wszakże, o ile wzrastały ceny mieszkań dużych. O niepokojąco wysokich podwyżkach pisała w tym czasie praktycznie cała prasa społeczna i ekonomiczna.

O niezdrowej sytuacji z komornym świadczą powtarzające się kolejne „rekordy” poziomu udziału wydatków na mieszkanie w budżecie rodziny. Normą w krajach zachodnich było przytaczane w prasie 10–12% budżetu³⁷, choć w przypadku rodzin robotniczych w Berlinie i Dreźnie wynosił on odpowiednio 20% i 21% (według badań ankietowych z pierwszej dekady XX w.)³⁸. Według publicystyki ułożenie przykładowego niskiego budżetu robotniczego w 1903 r. (315 rs. rocznie) wymagało przeznaczenia na mieszkanie (kosztujące 8 rs. miesięcznie) dla trzech jedynie osób aż 30% dochodów³⁹. Prasa donosiła, że w 1904 r. było to 33%⁴⁰. Z kolei „Tygodnik Ilustrowany” w 1893 r. informował, że mieszkanko jednopokojowe z kuchnią w oddalonym miejscu miasta kosztuje rocznie przynajmniej 120 rs., co stanowi 40% dochodów urzędniczych⁴¹. W tym samym czasie Ignacy Baliński za pokój studencki, a więc skromny, płacił także 120 rs.⁴² Takie obciążenie budżetu komornym skazywało rodziny na biedę.

Drożyzna była odczuwalna nie tylko w Warszawie. Spadek wartości rubla następował systematycznie od czasu wojny krymskiej, a pierwsze lata XX w. przyniosły niespotykaną w XIX w. drożyznę w Rosji i Kongresówce. Wzrost kosztów utrzymania oceniano na co najmniej 30–40% w stosunku do końca poprzedniego wieku⁴³, choć w prasie kobiecej sytuowano w 1910 r. ten wzrost powyżej 50% (nawet do 100%⁴⁴). Tłumaczono to — nie nazywając zjawiska jeszcze inflacją — nadmiarem złota na rynku; clamorochronnymi na towary w słabo rozwiniętych w danym kraju gałęziach przemysłu; hodowlą bydła nie nadążającą za wzrostem demograficznym społeczeństw; nadmiernym wzrostem płacy robotników przy niezmienionej wydajności pracy (!); zbyt licznymi pośrednikami w handlu i w końcu spekulacjami kapitalistów⁴⁵.

Jak wydatki mieszkaniowe miały się do zarobków? Ze wszystkich warstw społeczeństwa Warszawy poziom dochodów najlepiej da się określić dla warstwy średniej, otrzymującej stałą miesięczną pensję (inteligencja, w tym głównie urzędnicy i zatrudnieni w szkolnictwie). Zarobki robotników także były badane, a wyniki publikowane w prasie z epoki oraz w literaturze przedmiotu. Znacznie gorzej jest z ustaleniem potencjalnych dochodów arystokracji, burżuazji i drobnomieszczactwa. Ich poziom nie był stały, gdyż zależał od powodzenia w interesach w kolejnych miesiącach (w przypadku arystokracji — od sytuacji na rynku płodów rolnych oraz od poziomu zadłużenia majątków); poza tym trudno znaleźć źródła do tego tematu. Bogatsza burżuazja często po prostu nie ujawniała swych dochodów. Źródła podatkowe nie są tu pomocne, gdyż nie istniał w Rosji podatek od ogólnych dochodów, a jedynie od dochodów z nieruchomości i ziemi. Nawet znając te ostatnie, trudno wnioskować o rzeczywistych miesięcznych (czy rocznych) dochodach, którymi rodzina mogła dysponować. Można jedynie próbować odtwarzać poziom wydatków. O wysokości dochodów rzadko też wspominali pamiętnikarze. Dobrym źródłem do takich badań jest za to prasa. Na jej łamach trwały debaty na temat dobrego ułożenia budżetu oraz porównywano zarobki do wysokości komornego.

³⁷ *W sprawie drożyzny*, „Tygodnik Mód i Powieści”, 24 grudnia 1910, R. 52, nr 52, s. 4.

³⁸ *Budżet rodziny robotniczej*, „Dobra Gospodyni”, 18 stycznia 1907, R. 7, nr 3, s. 17–18.

³⁹ I. Pietrzak-Pawłowska, op. cit., s. 253.

⁴⁰ Tamże, s. 263.

⁴¹ *Z tygodnia na tydzień*, „Tygodnik Ilustrowany”, 10 (22) lipca 1893, t. VIII, seria V, nr 187, s. 62.

⁴² I. Baliński, *Wspomnienia o Warszawie*, Warszawa 1987, s. 69.

⁴³ *Drożyzna*, „Ekonomista”, R. 11, t. IV, 1911, nr 4, s. 156.

⁴⁴ Cytowana już seria artykułów o drożyznie Izabeli Moszczeńskiej, „Tygodnik Mód i Powieści”, 17 grudnia 1910, R. 52, nr 51, s. 4.

⁴⁵ *Drożyzna*, „Ekonomista”, R. 11, t. IV, 1911, nr 4, s. 159–160.

Zacznijmy od Magistratu: ławnik zarabiał rocznie od 750 rs. w 1864 r., czyli na początku okresu badanego, do 1000 rs. w 1914 r.; rachmistrz od 675 rs. do 700 rs., pisarz od 225 do 235 rs.; kancelista od 150 do 200 rs., a woźny od 108 do 185 rs. Podczas gdy zarobki stróża nie przekroczyły 120 rs., to główny kasjer dostawał od 1200 do 1700 rs., zaś prezydent od 3750 rs. do 6500 rs. w 1912 r.⁴⁶ Nie są to (poza ostatnim) wysokie zarobki, o czym później. Dodać można, że według wyliczeń dziennikarskich tylko 8% urzędników pobierało 1000 rs. rocznie, zaś 70% pobierało poniżej 600 rs.⁴⁷ Przyjrzyjmy się zarobkom nauczycielskim: nauczyciele gimnazjów rządowych — Polacy nie otrzymywali więcej niż 1500 rs. rocznie (w progimnazjum 800 rs., a niepełnoetatowi nauczyciele języka polskiego do 400 rs.⁴⁸); Rosjanie otrzymywali do 2000 rs., nauczyciele języka rosyjskiego aż 2500 rs. W gimnazjach prywatnych zarobki były lepsze dla Polaków: na pensji Jadwigi Sikorskiej 1440 rs., w Szkole Handlowej Zgromadzenia Kupców — od 1500 do 3000 rs.; polscy nauczyciele akademicy z doświadczeniem (profesorowie zwyczajni) 3000 rs., choć przykładowo wybitny znawca prawa Władysław Holewiński miał z dodatkami 8000 rs., to był jednak wyjątek⁴⁹; aktorzy początkujący ok. 400 rs., doświadczeni ok. 2000 rs., a najbardziej znani nawet 5000 rs. Niżsi pracownicy, jak laboranci, lektorzy, dostawali mało, bo 400–800 rs.

W związku z debatą na temat drożyzny serii artykułów w „Tygodniku Mód” z 1910 r. Gustaw Olechowski wydzielił m.in. grupę ludności średnio zamożnej, której dochody, według niego, nie pozwalały na założenie rodziny bez problemów finansowych. Dodajmy, że mileżąco uznawał, że żony w tych rodzinach nie powinny pracować zarobkowo. Do grupy średnio zamożnej zaliczył autor oficjalistów biur prywatnych (najczęściej buchalterów), którzy zarabiali 50–100 rs., co dawało rocznie razem z gratyfikacją 1300 rs. Bardziej doświadczeni mogli zarobić 100–150 rs. (1200–1800 rs. rocznie bez dodatków) i wyjątkowo 200–300 rs. (2400–3600 rs. rocznie). Pracownicy bankowi byli kolejną podgrupą. W Banku Handlowym w tym czasie zatrudniano 150 urzędników ze średnią płacą 1246 rs., z tym że bank opłacał wpisy dzieci do szkół i uniwersytetu. Obok subiektów handlowych i urzędników Olechowski zaliczył do tej grupy jeszcze 593 urzędników Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej ze średnią płacą 1350 rs.⁵⁰

Z kolei dochód rodziny robotnika miejskiego w Królestwie Polskim, w której pracował nie tylko pan domu, ale też np. starsi synowie i czasem żony⁵¹, mógł wynosić, zgodnie z zestawieniami Stanisława Koszutskiego za rok 1897, ok. 400–450 rs. rocznie, zaś gdy głowa rodziny pracowała w metalurgii (najbardziej rozpowszechnionej w przemyśle warszawskim) — prawie 500 rs.⁵² Zarobki te dotyczą robotników wykwalifikowanych, zatrudnionych w bardziej dochodowych gałęziach przemysłu, i są zbliżone do niższych zarobków urzędniczych. Prawdziwą elitą wśród robotników byli pracownicy kolei, gdyż zarabiali po 100 rs. miesięcznie (1200 rs. rocznie) ok. roku 1890⁵³. Pracownicy wykwalifikowani fabryki „Rudzki i ska” dostawali 14–30 rs.

⁴⁶ S. Siegel, op. cit., s. 271.

⁴⁷ „Kurier Warszawski”, 27 czerwca (9 lipca) 1879, R. 59, nr 151, s. 2.

⁴⁸ J. Żurawicka, op. cit., s. 169.

⁴⁹ Tamże, s. 170.

⁵⁰ *W sprawie drożyzny*, „Tygodnik Mód i Powieści”, 24 grudnia 1910, R. 52, nr 52, s. 4.

⁵¹ Kobiety pracowały w fabrykach najczęściej do czasu zamążpójścia, por. A. Żarnowska, *Kobieta w rodzinie robotniczej. Królestwo Polskie u schyłku XIX i na początku XX wieku*, [w:] tejsze, *Kobieta i rodzina w przestrzeni wielkomięskiej na ziemiach polskich w XIX i XX wieku*, red. A. Janiak-Jasińska, K. Sierakowska, A. Szwarc, Warszawa 2013, s. 66–67.

⁵² S. Koszutski, *Rozwój ekonomiczny Królestwa Polskiego w ostatnim trzydziestoleciu (1870–1900 r.)*, Warszawa 1905, s. 232–234. Średnia płaca w przemyśle metalowym to 294 rs., w przemyśle tekstylnym 206–238 rs. Założywszy pracę mężczyzny w przemyśle metalowym, kobiety w tekstylnym (i biorąc pod uwagę niższą płacę kobiet), otrzymujemy w sumie poziom prawie 500 rs. rocznie dla rodziny.

⁵³ A. Żarnowska, *Robotnicy Warszawy...*, s. 160.

na dwa tygodnie (ok. 336–720 rs. rocznie), a ważniejsi nawet do 60 rs. co pół miesiąca (1440 rs. rocznie)⁵⁴. Były to jednak rzadsze przypadki pracy „na lon”, a nie w powszechnym systemie dniówkowym. Irena Pietrzak-Pawłowska podaje średni roczny zarobek robotniczy w wysokości niecałych 240 rs.⁵⁵ Dniówki warszawskich robotników niewykwalifikowanych w 1904 r. wynosiły średnio 79 kop. dla mężczyzn i 44 kop. dla kobiet⁵⁶, co pomnożone przez liczbę dni roboczych w miesiącu (przykładowo 25) daje dla jednego małżeństwa miesięcznie 30 rs. i to przy założeniu, że stawki te wypłacano bez potrąceń. Anna Żarnowska podaje dla Warszawy stawki wyższe: 60–100 kop. dniówki w końcu XIX w. i ponad 1 rubel dziennie po rewolucji 1905 r.⁵⁷ Trzeba pamiętać, że oprócz małżonków często do pracy stawały młodociane dzieci, szczególnie w rodzinach dniówkowych robotników niewykwalifikowanych.

W ogłoszeniach „Kuriera Warszawskiego” pojawiają się pod koniec XIX i w początku XX w. anonse o pracy. Najczęściej były to zajęcia dla osób samotnych, niepełnoletnich lub dorabiających. Poziom płac nie był wysoki: od 7–10 rs. miesięcznie dla krawcowych przychodnich, praktykantek buchalterii i różnych nieletnich pomocników, przez 20–30 rs. dla różnych specjalistek (np. staniczarki), po rzadsze 50–100 rs. dla zdolnych modystek, oficjalistów prywatnych, subiektów, handlowców czy zarządców dóbr. Do płacy dużej części z tych osób dodawano mieszkanie z utrzymaniem. Stawia to ich zarobki w zupełnie innym świetle, pamiętać należy jednak, że nie były to mieszkania dla całej rodziny, a jedynie dla samego pracownika. O ciężkiej doli takiej osoby, samotnej szwaczki, świadczy artykuł w „Kronice Rodzinnej” z 1879 r.⁵⁸, zaś los samotnej krawcowej stał się kanwą felietonu „Dobrej Gospodyni” z 1904 r.⁵⁹

Poza osobami zarabiającymi wyjątkowo dużo (dyrektorzy, wzięci prawnicy i lekarze, wybitni artyści), przeciętne zarobki grup, dla których mamy źródła, nie wynosiły więcej niż 1200–2000 rs. rocznie. Tu widziałbym średni poziom dochodów. Przyjąłbym także hipotezę, że w tym przedziale dochodów plasować by należało także drobną burżuazję. Dochody miesięczne poniżej 1 tys. rs. uznałbym za dochody niskie, którymi musieli się zadowolić robotnicy, mniej płatni urzędnicy, subiekci w mniejszych przedsiębiorstwach, najprawdopodobniej większość przedstawicieli drobnomieszczaństwa (kupcy, straganiarze) oraz różni pracownicy pełniący obowiązki pomocnicze względem lepiej płatnych specjalistów. Powyżej grupy o dochodach średnich umieścić można wszystkich, którym powiodło się w karierze zawodowej, oraz tych, którzy posiadali różnego typu nieruchomości (majątki ziemskie, kamienice, zakłady; zarówno ich własność, jak i współwłasność).

Biorąc pod uwagę fakt, że całkiem spore warstwy społeczeństwa miały przychody niskie, często znacznie poniżej progu 1000–1200 rs. rocznie, decyzja o założeniu własnego gospodarstwa domowego przez małżeństwo z uboższej warstwy średniej⁶⁰ była trudna: „Człowiek [urzędnik — A.Ł.] posiadający 40 rubli pensji [miesięcznej — A.Ł.] za czasów kawalerskich, kiedy jest sam jeden, ma mieszkanie za rs. 10–12. Ona żyje gdzieś kątem i to im wystarczy. Po ożenieniu zaś, kiedy wszystkie potrzeby zdwajają się — oboje biorą mieszkanie za rs. dwadzieścia, podwajając w ten sposób wydatek”⁶¹.

⁵⁴ Tamże, s. 161.

⁵⁵ I. Pietrzak-Pawłowska, op. cit., s. 241.

⁵⁶ Tamże, s. 242.

⁵⁷ A. Żarnowska, *Robotnicy Warszawy...*, s. 162.

⁵⁸ *Mieszkania wspólne*, „Kronika Rodzinna”, t. 7, 1879, nr 23, s. 705–710.

⁵⁹ *Jak samotne kobiety powinny urządzać się*, „Dobra Gospodyni”, 10 (23) września 1904, R. 4, nr 38, s. 308.

⁶⁰ Rodzina robotnicza prawie zawsze opierała się na podwójnym dochodzie, męża i żony, podczas gdy urzędnicy, oficjaliści prywatni i wolne zawody długo jeszcze kultywowały burżuazyjny model utrzymywania się jedynie z zarobków męża.

⁶¹ *Z tygodnia na tydzień*, „Tygodnik Ilustrowany”, 31 stycznia (12 lutego) 1898, nr 7, s. 125.

Posiadanie dzieci oznaczało jeszcze większe koszty. Do połowy XIX w. wymagania dotyczące wychowania dzieci i kosztów na niełożonych nie były zbyt wysokie. Na ich podniesienie miał wpływ rozwijający się dyskurs dotyczący wychowania, nauki takie jak psychologia, a także coraz większa oferta opiekuńczo-edukacyjna ze strony coraz liczniejszych placówek i instytucji⁶². Motyw wpływu posiadania dzieci na budżet domowy pojawił się w publicystyce. Spadek liczby dzieci w rodzinach był w końcowych dekadach XIX w. faktem, którego ludzie czytani byli już świadomi⁶³. Jeszcze przed I wojną światową pojawiać się zaczęły sygnały, że nawet wynajęcie mieszkania jest łatwiejsze, jeśli się nie ma dzieci⁶⁴.

Modelowy budżet rodziny urzędniczej, ułożony zgodnie z realiami roku 1879, opublikował „Kurier Warszawski”⁶⁵. Zgodnie z nim — trzeba dodać, że był to budżet bardzo oszczędny, a rodzina bezdzietna — na dwupokojowe mieszkanie z kuchnią wydać trzeba było 240 rs. rocznie i to przy założeniu, że nie jest to najdroższe mieszkanie na rynku (dziewięć lat wcześniej byłaby to górna granica kosztów takiego mieszkania zgodnie z ogłoszeniami). Opał wyliczono na 3 rs. miesięcznie, całe wydatki na zakup i naprawę odzieży dla męża na 120 rs. i tyleż dla żony. Wydatki związane z potrzebami gospodarskimi, głównie jedzeniem, obliczono na niecałe 500 rs. rocznie. Posiadanie dwójki dzieci oznaczało dodatkowo potrzebę zatrudnienia służącej za 44 rs. rocznie, ubrania małego dziecka za 18 rs., zaś starszego za 30 rs. Wydatki gospodarskie na żywność dochodziły już do 700 rs. Jeśli dzieci uczęszczały do gimnazjum, wydatki zwiększały się o 30 rs. wpisu rocznego do szkoły (przed I wojną roczny koszt nauki w gimnazjum prywatnym osiągnął 80–130 rs.)⁶⁶ oraz koszt mundurka, w sumie 96 rs. rocznie na dziecko. Suma budżetu rocznego dla rodziny bezdzietnej wynosiła 1000 rs., przy dwojce małych dzieci 1300 rs., dwojce uczniów 1500 rs. i jeszcze dodatkowo przy czwórce dzieci w różnym wieku — 1800 rs. Jak to się miało do zarobków urzędników, zaczynających się od 400 rs. rocznie, nie trzeba wspominać. W praktyce budżet taki musiano ograniczać — dalej referując wspomniany artykuł — do 500 rs., co można było osiągnąć przez zmianę mieszkania na jednopokojowe bez kuchni, oddalenie służącej i duże oszczędności przy zakupie odzieży i żywności. Przede wszystkim jednak zarabiać musiała też żona, wbrew burżuazyjno-inteligenckiemu modelowi rodzinnemu.

Utrzymanie własnego mieszkania, najczęściej wynajmowanego za ciężkie pieniądze, wymagało więc dużej odpowiedzialności. Warstwy średnie (one pozostawiły najwięcej źródeł wspomnieniowych) wypracowały w tej kwestii kilka różnych strategii.

Najłatwiej mieli przedstawiciele zawodów dobrze opłacanych. Przykładem może służyć los rodziców Stanisława Brzezińskiego, którego ojciec był prawnikiem i obrońcą w Senacie (sędziowie zarabiali ok. 1000 rs.⁶⁷, adwokaci do 1700 rs.), choć jego dochodów autor wspomnień nie znał lub nie chciał zdradzić. Rodzina ojca posiadała w mieście kamienicę, co na pewno znacznie polepszało jego sytuację finansową. Dodatkowo jego żona pochodziła ze szlachty, a jej rodzice posiadali majątki, które potem sprzedali. Od 1870 r. przenieśli się oboje do domu

⁶² Publicyści prasowi podejmujący ten temat to np. Aleksander Moldenhawer czy Adam Goltz.

⁶³ Na temat ten pisano m.in. w „Kronice Rodzinnej”. Temat ten został poruszony także w ciekawym artykule Stanisława Głabińskiego, profesora ekonomii politycznej na Uniwersytecie Lwowskim, na temat podziału bogactwa narodowego, gdzie autor wykazuje niesłuszność tragicznej wizji Malthusa w kontekście wyraźnego spadku dzietności rodzin w bogatych krajach, por. S. Głabiński, *Kwestia społeczna w świetle dochodu społecznego*, [w:] *Księga pamiątkowa Uniwersytetu Lwowskiego*, Lwów 1900, s. 9.

⁶⁴ *Małżeństwa dietne a sprawa mieszkaniowa*, „Dobra Gospodyni”, 25 lutego 1914, R. 14, nr 8, s. 57–58.

⁶⁵ *Budżety rodzin urzędniczych*, „Kurier Warszawski”, 19 czerwca (1 lipca) 1879, R. 59, nr 144, s. 2–3 oraz 21 czerwca (3 lipca) 1879, nr 146, s. 1–2 oraz 26 czerwca (8 lipca) 1879, nr 150, s. 2–3, oraz 27 czerwca (9 lipca) 1879, nr 151, s. 2 oraz 29 czerwca (11 lipca) 1879, nr 153, s. 2–3.

⁶⁶ *W sprawie drożyzny*, „Tygodnik Mód i Powieści”, 10 grudnia 1910, R. 52, nr 50, s. 1–2.

⁶⁷ J. Żurawicka, op. cit., s. 168.

Lessera na ulicę Miodową: „Nasze mieszkanie składało się z 14 pokoi, z których 3 były zajęte na kancelarię Ojca. W jednym siedziało dwóch dependentów [...] W drugim z szafami bibliotecznymi i szafami do akt siedzieli zawsze jacyś aplikanci, uczniowie Ojca, wreszcie w 3cim pokoju był gabinet Ojca, pięknie umeblowany. [...] W mieszkaniu naszym, zaraz przy sypialnym pokoju Rodziców, pięknie umeblowanym mahoniowymi simmlerowskimi meblami [...] znajdował się nasz, duży dziecinny pokój [...] W pokoju obok, tzw. zielonym, gdyż miał zielone obicie, sypiała nasza ukochana panna Tercia, bona Niemka”⁶⁸.

Mieszkanie było też wyposażone w pokój gościnny. Był to więc przykład połączenia mieszkania z miejscem pracy, stąd jego nadzwyczajna wielkość. Po reformie sądowej w Królestwie ojciec rodziny, słabo znający język rosyjski, wpadł w duże tarapaty, które przyczyniły się być może do jego śmierci. W 1877 r. wdowa musiała opuścić to obszerne mieszkanie. Dzięki jednak swemu majątkowi mogła nadal utrzymywać duże, jak na swą sytuację rodzinną, mieszkanie, bo aż 8-pokojowe przy ul. Włodzimierskiej. Większość jednak rodzin warstw średnich wpadała w biedę po śmierci głowy rodziny, co znajduje odbicie w wielu wspomnieniach.

Inną strategią mieszkaniową była decyzja przeniesienia rodziny na peryferie miasta, gdy ojciec rodziny zostawał w mieście bliżej miejsca pracy i wynajmował znacznie mniejsze mieszkanie. Rodzina Edmunda Jankowskiego, znanego ogrodnika, posiadając wólkę o nazwie Janków, na południe od rogatek warszawskich, dla oszczędności zamieszkiwała tam przez ciepłe półroczce, wynajmując mieszkanie w mieście jedynie zimą. Było to uciążliwe z powodu konieczności dowożenia dzieci furmanką codziennie do szkoły w Warszawie, a przede wszystkim zmuszało to do przeprowadzek, gdyż nie trzymano tego samego mieszkania przez cały rok. Jak wspominał jego syn Mieczysław: „[Mieszkaliśmy — A. Ł.] przez 6 miesięcy zimowych w Warszawie, w coraz to innym mieszkaniu. Mieszkaliśmy więc przy ul. Żabiej 4 [...], Kredytowej 12, Śto Krzyskiej 20, Zielnej 11, Widok 14, Leopoldyny [...] 4. Przeprowadzka dwukrotna w ciągu roku była b[ardzo] uciążliwa, szczególnie dla Mamy, która musiała rzeczy pakować, ale umożliwiała ją posiadanie własnych koni w Jankowie. Przyzwyczailiśmy się do tych przeprowadzek dosyć łatwo, a mieszkanie w zimie w Warszawie było konieczne za względu na Ojca, który miał w Warszawie liczne zajęcia”⁶⁹.

Można było zupełnie przenieść się poza Warszawę, dojazd jednak był uciążliwy i możliwy dopiero w końcu XIX w. Nauczyciel Kazimierz Elwertowski wydawał na mieszkanie w Warszawie 30% zarobków, co skłoniło rodzinę do kupienia działki jednohektarowej w Brwinowie i postawienia skromnego domu⁷⁰ (dzięki pożyczce z Kasy Nauczycielskiej w wysokości 3 tysięcy rs.). Dojeżdżać do miasta można było koleją. Ceny działek pod miastem były nieduże, płacono w kopiejkach za łokieć kwadratowy, zaś w centrum trzeba byłołożyć dobrze ponad rubla. Było to możliwe jednak niedługo przed I wojną, w 1911 r.

Niektórzy ojcowie rodzin, mieszkający na stałe na wsi, mając kilkoro dzieci do posłania do szkoły i nie chcąc oddawać ich na stancję, najmowali jakieś proste mieszkanie, w którym przez większość roku mieszkali dzieci z wydelegowanym członkiem rodziny⁷¹. Przykładów dłuższych okresów rozłąki członków rodziny jest sporo, gdyż ojciec zawsze mieszkał tam, gdzie miał pracę, zaś dzieci w wieku szkolnym były uzależnione od bliskości miasta. Rodziny ze starszymi dziećmi, np. rządców dóbr ziemiańskich, najczęściej widywały ojca w święta.

Inną strategią, powszechną w Warszawie, były ciągle przeprowadzki. Motywy były różne, nie tylko powiększająca się lub zmniejszająca rodzina: „Warszawa pierwsze pod tym względem

⁶⁸ S. Brzeziński, *Pamiętnik*, Biblioteka Narodowa, Zbiory specjalne, sygn. mikr. 94441, s. 55–57, 59.

⁶⁹ M. Jankowski, „Wspomnienia”, Muzeum Historyczne m.st. Warszawy, Rkp. 111, s. 6 i 8–9.

⁷⁰ K. Elwertowski, *Szkola i życie. Ze wspomnień nauczyciela*, Warszawa 1962, s. 161–163.

⁷¹ M. Rychter, „Wspomnienia 1887–1909. Łomża — Warszawa — Lwów”, Archiwum Państwowe m.st. Warszawy, Zbiór rękopisów, sygn. 761, s. 89.

zajmuje miejsce; jest to cecha wyłącznie jej właściwa. Nie możemy usiedzieć na miejscu i co rok szukamy lepszej siedziby — no i naturalnie znajdujemy gorszą. [...] [P]an A zajmuje mieszkanie pana B, pan B wprowadza się na miejsce pana C, pan C ruguje pana D, pan D wstępuje w progi zajmowane przez pana E itd. itd. aż do pana Z, który osiedla się w komnatach po panu A. [...] A jakież zyski? Pokazuje się, że nowy lokal ma rozkład tak samo niewygodny jak poprzedni, tylko w nieco inny sposób, że piece tak samo dymią, kuchnia tak samo zrujnowana, ściany tak samo brudne, podłogi tak samo skrzypią i uginają się, drzwi spaczone, w oknach szpary, w piwnicy woda (za to nie ma jej w studni), schody wąskie, strome i ciemne, słowem, wszystko tak jak było i nawet za taką samą cenę. Niestety, nie za tę samą; trzeba doliczyć zapłatę tragarzom, szkody poczynione w sprzętach [...] Powtarza on się co rok, dwa, najwyżej trzy, jest więc bardzo zwyczajny, bo rozłożony nawet na trzy lata wynosi, rachując lekko, trzydzieści rubli rocznie⁷².

Przykłady takiej strategii są oczywiście liczne. Sporo wiadomo o przeprowadzkach rodziny Marii Dąbrowskiej: mieszkali przy ulicy Kruczej, Wspólnej, Leopoldyny, Nowogrodzkiej 32, Podwału 4, Koszykowej 20, Hożej 60, Nowowiełkiej 14a, by w końcu kupić majątek Górki pod Warszawą, gdzie zamieszkiwała okresowo autorka⁷³. Ciekawe są też w tym kontekście wspomnienia kobiety, która wybrała samotną drogę życiową, nauczycielki Marii Rychter, która przez całą młodość wynajmowała różne małe mieszkanie i pokoje na spółkę z koleżankami⁷⁴. Wynajem pokoi przy rodzinie (w tym przypadku nie było to oddzielne mieszkanie) lub w wydzielonym pokoju z oddzielnym przedpokojem oznaczał nieduży wydatek. Do opłaty za wynajem dochodziła usługa, a także oddzielnie koszt opału i mebli. Według wspomnień malarza Mariana Trzebińskiego: „Po warszawsku, gdy w pokoju jest żelazne łóżko, zwykle puste (bo panowie lubią mieć swoje materace), dalej stół gazetą przykryty, dwa krzeselka, wreszcie hak lub parę gwoździ wbitych w ścianę na ubranie, to nazywa się to już pokój umeblowany i kosztuje 15 rubli miesięcznie, gdy zaś jest trochę mebli, nazywa się «salonik» i kosztuje 50 rubli⁷⁵”.

Widać, jak ogromny to mógł być koszt. Młodzi ludzie — szczególnie studenci — zajmowali więc zazwyczaj pojedyncze pokoje na najwyższych piętrach kamienic: „Mieszkania kawalerskie w ówczesnej Warszawie mieściły się zwykle na ostatnim piętrze; potocznie mówiło się: na czwartaku. Do kawalerskich pojedynków prowadziły zwykle schody frontowe i kuchenne. Wzdłuż długiego korytarza położone jak w hotelu. Porządek w pokojach utrzymywał portier, nazywany wtedy «szwajcarem». Sąsiadował on zazwyczaj obok swych lokatorów. Mieszkańcy czwartaka herbatę przyrządzali sobie zwykle sami na maszynkach naftowych lub spirytusowych⁷⁶”.

Tzw. posługę kawalerską pełnił często po prostu stróż. Jak donosiła prasa, studenci nie mieli często pieniędzy na założenie nawet takiego prymitywnego, ale oddzielnego domostwa: „Piętnaście rubli na utrzymanie całodzienne przez czas miesiąca całego jest minimalną kwotą, lecz czyż wszyscy ją mają? Większość studentów pozbawiona jest i tych skromnych zasobów. Radzą oni sobie jednak, jak mogą i umieją. Mieszkając po kilku w jednej stancyjce, brudnej, nieopalonej, kucharują sobie strawę, gdy mają za co lub żyją herbatą i serdelkami. Nieraz na kilku studentów przypada jedno palto, wówczas to kolejno jeden wychodzi na lekcje a inni czekają jego powrotu [...]”⁷⁷.

* * *

Warszawa, miasto spore w drugiej połowie XIX w., zaczęło gwałtownie rosnąć od lat dziewięćdziesiątych (w 1893 r. osiągnęło pół miliona mieszkańców, w 1914 r. prawie 900 tys.).

⁷² Jerzy Prawdzic [Władysław Noskowski], [O przeprowadzkach], „Echo”, 14 lipca 1877, nr 154, s. 4.

⁷³ M. Dąbrowska, *Warszawa mojej młodości*, [w:] *Warszawa naszej młodości*, Warszawa 1954, s. 48–49.

⁷⁴ M. Rychter, op. cit.

⁷⁵ M. Trzebiński, *Pamiętnik malarza*, Wrocław 1958, s. 124.

⁷⁶ K. Elwertowski, op. cit., s. 116.

⁷⁷ *Nędzia studencka*, „Przegląd Tygodniowy”, 10 (22) sierpnia 1886, R. XXI, nr 34, s. 369.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym była zawsze trudna. Z jednej strony budowa mieszkań była procesem powolnym i trudno było szybko reagować na zmiany koniunktury, z drugiej brak było prawie taniego budownictwa na potrzeby warstw niezamożnych (wyjątkiem były np. domy fundacji Wawelbergów), co narażało całe rzesze ludności na ciężkie warunki lokalowo-czynszowe w specjalnie budowanych dla robotników wielkich kamienicach koszarowych, które najlepiej się opłacały inwestorom. Co do warstw średnich, koszt mieszkań był spory również ze względu na przyzwyczajenia i mentalność ludzi. Mieszkanie musiało z jednej strony spełniać wymogi prywatności, a z drugiej mieć w miarę czytelnie wydzieloną i wyposażoną strefę „publiczną” dla przyjmowania częstych wizyt⁷⁸. Koszt mebli i ogromnej masy dekoracji lokalu był wysoki, ponieważ były to często dzieła sztuki rzemieślniczej, wytwarzane ręcznie (do końca zaborów ta gałąź produkcji nie uległa uprzemysłowieniu). Nie bez znaczenia był w końcu fakt, że warstwy posiadające traktowały swe mieszkania nie tylko jako miejsce spędzania czasu i odpoczynku, ale także jako własną wizytówkę, okazywaną ludziom mniej lub bardziej znanym podczas wizyt, rautów i bali. Były one wyrazem aspiracji społecznych i kulturowych, zwierciadłem gustu swych właścicieli oraz dowodem na to, że jego główni lokatorzy należą do grona osób o szerszych horyzontach kulturalnych.

Na dole drabiny społecznej znajdowała się biedota, zamieszkująca poddasza i sutereny, liczne, ale nie dominujące w tym okresie. Większość ludności miasta zamieszkiwała w oficynach kamienic; znajdujące się tam lokale były najczęściej niewielkie, ciemnawe i źle przewietrzane. Mieszkańcy mieli tam — w przypadku rodzin o ograniczonej liczbie dzieci — pewne możliwości ochrony prywatności członków domostwa, jednak jakość mieszkań nie była wysoka. Ze względu jednak na omówione powyżej warunki gospodarczo-finansowe liczne rzesze zamożniejszych robotników oraz gorzej sytuowanej inteligencji nie miały możliwości, aby mieszkać inaczej.

Adres Autora:

Mgr Aleksander Łupienko
Instytut Historii Polskiej Akademii Nauk
Rynek Starego Miasta 29/31
00-272 Warszawa

ACCOMMODATION COSTS IN WARSAW IN THE YEARS 1864–1914

The article explores the issue of living costs in Warsaw in the years 1864–1914, with special focus on accommodation costs. The period is well documented by statistical sources, especially by accommodation censuses from 1868, 1882 and 1891. There are also abundant press reports and memoirs. As most sources regarding dwelling houses were destroyed during WW II, important additional information can be inferred from classified advertisements, which specified the metric area, furnishings and prices of flats for rent. Sources also allow for estimating the earnings of some social groups, especially workers and intelligentsia.

The period in question saw huge discrepancies in earnings as well as impoverishment of intelligentsia, suffering from repressions after the fall of the anti-Russian uprising in 1864. At the same time, flat rents grew, sometimes even soared. This was conditioned by the market

⁷⁸ Por. A. Łupienko, *Dyspozycja przestrzenna dużych mieszkań warszawskich do 1914 r.*, „Kronika Warszawy”, t. 149, 2013, nr 2, s. 24–39.

situation, economic fluctuations and the purchasing power of the rouble, not directly by the material standing of the city dwellers. Municipal authorities did not launch any projects of improving the situation, since they were not in possession of land that could be developed and the political situation was unstable. All the initiatives in that respect came from private persons. Many of the city dwellers were forced to live in dark, small, poorly aired flats in annexes.

Accommodation costs were increased by service, furniture and a necessity to move frequently. The discrepancy between income and accommodation costs made many families adopt peculiar ‘strategies’, such as renting only a small flat in Warsaw for winter, living in the suburbs (despite difficulties in commuting due to the poor state of transport) or changing flats frequently. In such circumstances decisions to marry and take responsibility for starting a family were difficult. Unsurprisingly then, Warsaw witnessed a decrease in the number of new marriages and in birth rate at that time.

Translated by
Izabela Szymańska

