

Kardasz, Cezary

Rynek kupna renty w Elblągu w latach 1361-1417

Komunikaty Mazursko-Warmińskie 3, 299-318

2008

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Cezary Kardasz

RYNEK KUPNA RENTY W ELBLĄGU W LATACH 1361–1417* ---

Badania nad społecznym i gospodarczym znaczeniem kupna renty zapoczątkowali w pierwszej połowie XX w. historycy niemieccy Fritz Rörig¹ i Ahasver von Brandt², natomiast możliwości, jakie przed badaczami historii społecznej i gospodarczej miast hanzeatyckich otwiera analiza rynku kupna rent, ukazały prace Rolfa Sprandla³ i jego uczniów⁴.

W Polsce rynkiem kupna rent zajmowano się rzadziej, a spośród starszych badaczy należy wymienić Aleksandra Janowicza i Bogdana Lesińskiego⁵. Ostatnio w związku z badaniami nad historią miast śląskich tematykę tę podejmowali Mateusz Goliński⁶ oraz Marek Słoń⁷, aspekt religijny rynku rent był przedmiotem zainteresowania Marcina Bukały⁸. Badania nad rynkiem kredyto-

* Artykuł powstał w ramach projektu „Społeczny, gospodarczy i urbanistyczny rozwój miast strefy bałtyckiej w XIII–XV wieku”, finansowanego przez Fundację na rzecz Nauki Polskiej.

¹ F. Rörig, *Lübecker Familien und Persönlichkeiten aus der Frühzeit der Stadt*, w: idem, *Wirtschaftskräfte im Mittelalter*, Köln 1955, ss. 134–146; idem, *Das älteste erhaltene deutsche Kaufmannsbuchlein*, ibidem, ss. 167–215.

² A. v. Brandt, *Der Lübecker Rentenmarkt von 1320–1350*, Kiel 1935.

³ R. Sprandel, *Der städtische Rentenmarkt in Nordwestdeutschland im Spätmittelalter*, w: *Öffentliche Finanzen und privates Kapital im späten Mittelalter und in der ersten Hälfte des 19. Jhs.*, hrg. H. Kellenbenz, Stuttgart 1971, ss. 14–23; idem., *Zur statistischen Auswertung der ältesten Hamburger Stadtbücher*, Zeitschrift des Vereins für Hamburgische Geschichte, 1970, Bd. 56, ss. 1–24.

⁴ R. Sprandel, H. P. Baum, *Zur Wirtschaftsentwicklung im spätmittelalterlichen Hamburg*, Vierteljahresschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, 1972, Bd. 59, ss. 473–488; K. Richter, *Untersuchungen zur Hamburger Wirtschafts- und Sozialgeschichte um 1300*, Beiträge zur Geschichte Hamburgs, Bd. 6, Hamburg 1971; H. J. Wenner, *Handelskonjunkturen und Rentenmarkt am Beispiel der Stadt Hamburg um die Mitte des 14. Jahrhunderts*, Beiträge zur Geschichte Hamburgs, Bd. 9, Hamburg 1972; H. P. Baum, *Hochkonjunktur und Wirtschaftskrise im spätmittelalterlichen Hamburg. Hamburger Rentengeschäfte 1371–1410*, Beiträge zur Geschichte Hamburgs, Bd. 11, Hamburg 1976; J. Ellermeyer, *Stade 1300–1399. Liegenschaften und Renten in Stadt und Land. Untersuchungen zur Wirtschafts- und Sozialstruktur einer hansischen Landstadt im Spätmittelalter*, Stade 1975; H. Haberland, *Der Lübecker Renten- und Immobilienmarkt in der Zeit von 1285–1315. Ein Beitrag zur Sozial- und Wirtschaftspolitik der Hansestadt*, w: *Veröffentlichungen zur Geschichte der Hansestadt Lübeck*, Reihe B, Bd. 1, Lübeck 1974.

⁵ A. Janowicz, *Kupno renty. Studium historyczno-prawne*, Lwów 1883; B. Lesiński, *Kupno renty w średniowiecznej Polsce na tle ówczesnej doktryny i praktyki zachodnioeuropejskiej*, Poznań 1966.

⁶ M. Goliński, *Wokół socjotopografii późnośredniowiecznej Świdnicy*, cz. II, Wrocław 2003; idem, *Socjotopografia późnośredniowiecznego Wrocławia (przestrzeń – podatnicy – rzemiosło)*, Wrocław 1997; idem, *W poszukiwaniu motywów sprzedaży nowych rent – przykład XIV-wiecznej Świdnicy, w: Miasta i mieszczaństwo w Europie Środkowowschodniej do połowy XIX wieku*, red. D. Michaluk, K. Mikulski, Toruń 2003.

⁷ M. Słoń, *Zwischen Wucher und Seelenheil. Rentenmarkt und städtische Religiosität im spätmittelalterlichen Breslau*, *Quaestiones mediae aevi novae*, 2002, vol. 7, ss. 145–175.

⁸ M. Bukala, *Obrót rentą w ocenie średniowiecznych dominikanów oraz innych scholastyków*, w: *Klasztor w państwie średniowiecznym i nowożytnym*, red. M. Derwich, A. Pobóg-Lenartowicz, Wrocław–Opole–Warszawa 2005.

wym w miastach pruskich prowadzili Kurt Forstreuter⁹, Henryk Samsonowicz¹⁰, Janusz Tandecki¹¹, Roman Czaja¹² i Krzysztof Kopiński¹³.

Analizę rynku rentowego w Elblągu w drugiej połowie XIV w. umożliwia stosunkowo dobrze zachowana baza źródłowa. Dla Starego Miasta dysponujemy wydaną przez Hansa W. Hoppego księgą rentową z lat 1361–1418, dla ośrodka nowomiejskiego natomiast księgą rentową z lat 1340–1381¹⁴. Wybór późnośredniowiecznego Elbląga jako przedmiotu badań podyktowany został nie tylko stanem bazy źródłowej. W drugiej połowie XIV w. miasto przechodziło proces swoistej restrukturyzacji. Początek okresu to schyłek dobrej koniunktury w handlu bałtyckim. Wobec jej załamania w latach osiemdziesiątych XIV w. mieszczanie elbląscy zmuszeni byli do poszukiwania innych źródeł dochodu. Pozwala to zbadać zmiany zachodzące na rynku rentowym w korelacji z fazami koniunktury.

Celem artykułu jest zatem ukazanie związków rynku rentowego z koniunkturą gospodarczą miasta oraz porównanie sytuacji społeczno-ekonomicznej ośrodków staro- i nowomiejskiego. Statystyczna i topograficzna analiza zapisów rentowych pozwoli ustalić pochodzenie kapitału na rynku rentowym i określić rolę kupna rent dla poszczególnych grup społecznych.

Przez termin „kupno renty” rozumiemy tu transakcję, w wyniku której właściciel nieruchomości odstępował komuś za pewną sumę pieniędzy określony i okresowy dochód, który przynosiła ta nieruchomość¹⁵. Kupno renty było więc formą lokaty kapitału i zabezpieczenia rentiera, a z drugiej strony źródłem dopływu gotówki.

W ciągu długiego czasu funkcjonowania rent w gospodarce miejskiej wykształciło się wiele ich rodzajów: renty wieczyste i dożywotnie, nowe i stare¹⁶. Renty wieczyste określane są w źródłach jako *census perpetuus* lub *census hereditarius*. Przynajmniej początkową niemożność ich wykupywania potwierdza niskie oprocentowanie¹⁷; w omawianym okresie przeważała stopa 5,55% (20 przypadków) i 6,66% (14 przypadków). W staromiejskiej księdze elbląskiej z lat 1361–1417 spotykamy 45 rent tego typu, jednakże tylko w siedmiu przypadkach w zapisie rentowym nie występuje formuła reemtoryjna, a więc renta była rzeczywiście niewykupna. W stosunku do pierwszej połowy XIV w. widzimy odwrócenie proporcji¹⁸, świadczące o rozwoju instytucji kupna rent, zmierzającego w stronę transakcji typowo kredytowej.

Zdecydowaną większość rent kupionych w Starym Mieście Elblągu w latach 1361–1417 stanowiły renty nowe, określane w źródłach jako *census reditus*, *census annualis*, najczęściej po prostu *census*. Były to transakcje *de facto* kredytowe, renta stanowiła bowiem odsetki od kapitału

⁹ K. Forstreuter, *Eine Quelle über den Remenkauf im Ordenslande Preussen*, Preußenland, Jg. 8, 1970, nr 1, ss. 1–6.

¹⁰ H. Samsonowicz, *Badania nad kapitałem mieszczańskim Gdańsk w II połowie XV w.*, Warszawa 1960; idem, *Studia nad rentą miejską w Prusach w XV wieku*, Zapiski Historyczne, 1960, t. 25, z. 2, ss. 35–57.

¹¹ J. Tandecki, *Działalność finansowa mieszczaństwa toruńskiego we Wrocławiu w okresie konfliktów polsko-krzyżackich w XIV i XV w.*, w: *Prace z dziejów państwa i zakonu krzyżackiego*, red. A. Czacharowski, Toruń 1984, ss. 83–105.

¹² R. Czaja, *Rynek kupna renty w Elblągu w pierwszej połowie XIV wieku*, Zapiski Historyczne, 1987, t. 52, z. 3, ss. 7–37; idem, *Kredyt pieniężny w Starym Mieście Torunia do 1410 roku*, Roczniki Dziejów Społecznych i Gospodarczych, 1988, t. 49, ss. 5–20; idem, *Socjotopografia miasta Elbląga w średniowieczu*, Toruń 1992.

¹³ K. Kopiński, *Gospodarcze i społeczne kontakty Torunia z Wrocławiem w późnym średniowieczu*, Toruń 2005.

¹⁴ *Das Elbinger Stadtbuch*, Bd. 2: 1361–1418, hrsg. Hans W. Hoppe, Zeitschrift für die Geschichte und Altertumskunde Ermland, Beheft 5, Osanbrück 1986 (dalej: Stadtbuch II); Archiwum Państwowe w Gdańsku (dalej: APGd.), Akta Miasta Elbląga, Renten buch 1340–1381, sygn. 369, 1/113 (dalej: Rentenbuch).

¹⁵ R. Czaja, *Rynek*, s. 9; B. Lesiński, op. cit., s. 7; J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *Historia ustroju i prawa polskiego*, Warszawa 2000, s. 145. Inaczej rozumie to pojęcie H. Samsonowicz, *Badania*, s. 52 i n.

¹⁶ Terminy „stara i nowa renta” wprowadził A. v. Brandt jako *termini technici*: A. v. Brandt, op. cit., s. 3 i n.

¹⁷ R. Czaja, *Rynek*, s. 13.

¹⁸ Ibidem.

zainwestowanego w jej kupno. W omawianym okresie w Elblągu kupiono 2042 takie renty, co stanowi 95% wszystkich transakcji kupna.

Specyficznym typem rent były tzw. renty stare, powstające, gdy posiadacz renty nowej, chcąc odzyskać zainwestowany kapitał, sprzedawał rentę na rynku wtórnym. Nie tworzono wówczas nowego kredytu, zmieniał się jedynie wierzyciel. W latach 1361–1417 w Starym Mieście Elblągu kupiono 12 rent starych. W 64 przypadkach nie możemy z całą pewnością stwierdzić, czy renta jest stara, imię kupującego wpisano bowiem po wymazaniu wcześniejszego zapisu; renty takie uznajemy więc za „potencjalnie stare”.

Nie wszystkie renty były bezterminowe, tzw. renty dożywotnie – *census ad vitae tempora*, *leibzins*, *census corporalis*, *census vitalis* wygasły wraz ze śmiercią kupującego. Renty te kupowały głównie kobiety oraz osoby duchowne, ich sprzedażą zajmowały się zaś instytucje kościelne i rady miejskie; do wyjątków należało sprzedawanie ich przez osoby prywatne. Do cech charakterystycznych zaliczyć można także ich wyższe oprocentowanie, zainwestowany kapitał był bowiem bezzwrotny¹⁹.

W Starym Mieście Elblągu renty dożywotnie cieszyły się umiarkowaną popularnością. W omawianym okresie kupiono 30 rent tego typu, w 11 przypadkach były to renty wykupne. We wszystkich transakcjach kupujący byli osobami prywatnymi, wśród sprzedających w 12 przypadkach wymienione zostało miasto. Wartość kupionych rent dożywotnich wynosiła 261,5 grzywny, a oprocentowanie od 5% do 10%, średnio 8,64%. Świadczy to o zbliżaniu się wysokości oprocentowania rent dożywotnich do rent nowych.

Renty ustanawiano także w celu spłacenia długu zaciągniętego podczas budowy domu (wspólnej pomiędzy dwoma domami ściany mającej ochronić przed ogniem). Obowiązek jej budowy nakładały wilkierze miejskie. Wprawdzie w zachowanych wilkierzach elbląskich takich postanowień nie znajdujemy²⁰, z pewnością jednak istniały, wskazują na to renty ustanawiane *ratione muri* oraz przykłady z innych ośrodków²¹. W Starym Mieście Elblągu w omawianym okresie sprzedano 14 rent tego typu, pożyczając 305,4 grzywny.

Sprzedażą rent zajmowały się nie tylko osoby prywatne. Rady miejskie, potrzebując gotówki, ustanawiały renty „na ratuszu” i była to szeroko stosowana praktyka. Do specyficznych cech tych transakcji zaliczyć trzeba asygnację na całym majątku miasta lub jego części. W Elblągu w pierwszej połowie XIV w. rada miejska nie była zainteresowana taką formą kredytu, preferowała pożyczki od Zakonu²². W drugiej połowie stulecia i w początku wieku następnego, wobec trudnej sytuacji ekonomicznej miasta i Zakonu, rada rozpoczęła sprzedaż rent²³. W latach 1361–1417 sprzedała 46 rent, pożyczając 5853 grzywny. Znaczna część kredytu zaciągnięta została w okresie po przegranej Zakonu w bitwie grunwaldzkiej. Od 1410 r. sprzedano 30 rent za sumę 3455 grzywny; ich wypłaty i spłaty notowano w księgach rachunkowych²⁴.

Analiza typów kupowanych rent dostarczyć może ważnych informacji na temat koniunktury gospodarczej. W świetle starszej literatury w okresach depresji gospodarczej wzrastał obrót ren-

¹⁹ Ibidem, s. 11.

²⁰ A. Semrau, *Die mittelalterlichen Willküren der Altstadt und Neustadt Elbing*, Mitteilungen des Cöppernicus Vereins für Wissenschaft und Kunst zu Thorn, 1926, H. 34, s. 41.

²¹ G. Bender, *Die ältesten Willküren der Neustadt Thorn*, Zeitschrift des Westpreußischen Geschichtsvereins, 1882, Bd. 7, s. 115; O. Günther, *Zwei unbekannte altpreußische Willküren*, Zeitschrift des Westpreussischen Geschichtsvereins, 1905, H. 48, s. 19; *Das alte lübische Recht*, hrsg. v. J. F. Hach, Lübeck 1839, s. 330.

²² R. Czajka, *Rynek*, s. 12.

²³ Por. O. Beyer, *Schuldwesen der Stadt Breslau im 14. und 15. Jahrhundert mit besonderer Berücksichtigung der Verschuldung durch Rentenverkauf*, Zeitschrift des Vereins für Geschichte und Altertum Schlesiens, 1901, Bd. 35, ss. 68–143.

²⁴ *Nowa księga rachunkowa Starego Miasta Elbląga 1404–1411*, cz. I–II, wyd. M. Pelech, Warszawa–Poznań–Toruń 1987–1989, passim.

ta starą, mała natomiast nową, wierzyciele bowiem wobec niepowodzeń w interesach starali się odzyskać zainwestowany kapitał²⁵. Tezę tę podważają nowsze badania, z których wynika, że obrót rentą starą i nową mógł w pewnych okresach przebiegać równolegle²⁶. Autorzy ci zgadzają się, że renty stare są bardzo dobrym wskaźnikiem koniunktury gospodarczej, proponują jednak nowy sposób interpretowania wyników analiz. Wzrost obrotów rentą nową przy jednoczesnej stagnacji liczby sprzedawanych rent starych pozwala wnioskować o zwiększeniu inwestycji przez osoby nieposiadające kapitału, a także o wysokiej podaży. Spadek obrotów rentami nowymi i zastój w sprzedaży rent starych wskazuje na zahamowanie działalności inwestycyjnej lub wzrost zamożności, umożliwiającą zwiększenie inwestycji bez zaciągania kredytu. Zwiększenie obrotu rentą starą przy stagnacji lub spadku inwestycji w renty nowe świadczy o kryzysie gospodarki. Równoległy wzrost obrotów rentą starą i nową wskazuje na dążenie szerokich kręgów ludności do zdobycia gotówki, spowodowane ożywioną działalnością inwestycyjną i dobrą koniunkturą gospodarczą. Jednocześnie spadek inwestycji w renty stare i nowe jest wyraźnym objawem depresji gospodarczej. Świadczy o tym, że zrezygnowano z inwestycji lub że podaż gotówki na rynku była minimalna.

Niewiele kupionych rent starych daje możliwość jedynie analizy ogólnej, nieznaczny wzrost ich liczby odnotowujemy w pierwszej połowie lat osiemdziesiątych XIV w. Nieco większe szanse daje natomiast analiza rent „potencjalnie starych”. Wyraźny wzrost ich liczby zauważamy w drugiej połowie lat osiemdziesiątych, co w połączeniu ze spadkiem inwestycji w renty nowe zdaje się wskazywać na kryzys gospodarczy. Od lat dziewięćdziesiątych, mimo niewielkich wahań, spadały inwestycje zarówno w renty nowe, jak i stare; świadczy to o trwałej i pogłębiającej się depresji gospodarczej.

Tabela 1. Typy rent kupowanych w Starym Mieście Elblągu

Lata	Renty nowe	Renty stare	Renty dożywotnie	Renty potencjalnie stare
1361–1364	221	0	2	0
1365–1369	232	2	5	0
1370–1374	134	1	3	0
1375–1379	250	1	1	1
1380–1384	259	4	0	1
1385–1389	191	0	1	8
1390–1394	129	0	2	10
1395–1399	151	0	0	19
1400–1404	154	2	2	10
1405–1409	96	1	1	5
1410–1414	174	0	4	7
1415–1417	51	1	9	3
1361–1417	2042	12	30	64

Źródło: Stadtbuch II.

²⁵ A. v. Brandt, op. cit., s. 10; K. Richter, op. cit., s. 42, 84, 89.

²⁶ H. Haberland, op. cit., s. 229; H. J. Wenner, op. cit., ss. 65–66; H. P. Baum, op. cit., ss. 85–86.

Analiza zabezpieczeń transakcji rentowych – asygnacji może prowadzić do pewnych ogólnych wniosków na temat rynku rentowego²⁷. W przypadku najpowszechniej stosowanej asygnacji specjalnej dokładnie określano nieruchomości, na której ciążył dług rentowy²⁸. Wiązała się ona ściśle z kanonicznymi zakazami lichwy obowiązującymi w średniowieczu²⁹. Wyznaczenie renty na ściśle określonej nieruchomości czyniło z niej dług rzeczowy, którego wspomniane zakazy nie obejmowały³⁰.

Asygnacja specjalna w połączeniu z generalną o znaczeniu subsydiarnym: *in hereditatibus et in omnia bonis*³¹ powstała prawdopodobnie w wyniku splotu kilku czynników. Za główny uznajemy ograniczoną odpowiedzialność sprzedającego, w przypadku bowiem zniszczenia nieruchomości renta wygasła, a kupujący tracił zainwestowany kapitał³². Połączenie natomiast asygnacji specjalnej z generalną pozwalało uniknąć takiego niebezpieczeństwa. Częściej jednak wyznaczano kilka kolejnych nieruchomości: *in budis et in domo* lub *in duabus bodis -- et in buda -- et in ortho*³³, co mogło wynikać z obawy przed asygnacją generalną.

Wskutek ewolucji instytucji kupna renty i rozluźniania się zakazów ze strony Kościoła, w XV w. coraz częstsza była asygnacja generalna *in tota hereditate*³⁴. Miało to związek z rozwojem kupna rent oraz dążeniem do przekształcenia ich w dług osobisty³⁵.

Na rynku elbląskim dominowała asygnacja specjalna. Na 2148 kupionych rent tylko w 29 przypadkach zastosowano zwrot *in toto*, w części z nich chodziło z pewnością o podkreślenie, że renta obejmowała całość nieruchomości *in toto acie* lub *in tota domo*. Za asygnację generalną uznajemy jedynie te zapiski, w których jest mowa o „całości dziedzictwa” *erbe* lub *hereditas*³⁶. W omawianym okresie na rynku elbląskim były zaledwie trzy takie przypadki³⁷. Asygnacja specjalna dawała wiele możliwości – zabezpieczeniem kredytu rentowego mogły być budynki w obrębie murów miejskich oraz nieruchomości poza miastem.

Wyraźnie przeważały nieruchomości w obrębie murów (69,9%), a wśród nich domy lub ich części (47,8%). Nieruchomości te uważano więc za podstawę mieszczkańskiego majątku. Widoczny jest także związek pomiędzy asygnacją a wartością transakcji. W renty zabezpieczone na domach zainwestowano 54,8% kapitału; średnia wartość inwestycji w jedną taką rentę znacznie przewyższała średnią ogółu transakcji. Podobna sytuacja występowała przy transakcjach zabezpieczanych na podmiejskich dworach i spichrzach.

Niewielkim zaufaniem darzono prawdopodobnie dochody płynące z samej ziemi. Świadczy o tym niski procent kapitału zainwestowanego w renty zabezpieczone na podmiejskich „łanach” oraz niska średnia wartość jednej transakcji.

²⁷ M. Goliński, *Wokół socjotopografii*, s. 41 i n.

²⁸ Stadtbuch II, nr 194: „in domo lapidea Ioh[ann]is Rymanni, in qua moratur”.

²⁹ J. Le Goff, *Sakiewka i życie. Gospodarka i religia w średniowieczu*, Gdańsk 1995.

³⁰ B. Lesiński, op. cit., s. 268; Z. Pazdro, *Lichwa w świetle ustawodawstwa synodalnego polskiego w wiekach średnich*, *Kwartalnik Historyczny*, 1901, t. 15, ss. 449–503.

³¹ Stadtbuch II, nr 741.

³² A. Janowicz, op. cit., ss. 121–129.

³³ Stadtbuch II, nr 646, 1679.

³⁴ Ibidem, nr 375; Por. R. Czaja, *Rynek*, s. 14.

³⁵ B. Lesiński, op. cit., s. 146.

³⁶ U. Sowina, *Średniowieczna działka miejska w świetle źródeł pisanych*, *Kwartalnik Historii Kultury Materialnej*, R. 43, 1995, nr 3, s. 330; R. Czaja, *Socjotopografia miasta Elbląga w średniowieczu*, Toruń 1992, ss. 24–25; K. Mikulski, *Przestrzeń i społeczeństwo Torunia od końca XIV do początku XV wieku*, Toruń 1999, ss. 47–57.

³⁷ Stadtbuch II, nr 375, 494, 496.

Tabela 2. Rozkład asygnacji w korelacji z wielkością zainwestowanego kapitału^a

Typ asygnacji	Rozkład w liczbach bezwzględnych			Rozkład w procentach	
	liczba transakcji	wysokość kapitału	średnia	liczba transakcji	wysokość kapitału
Dom	835	40 335,90	48,31	40,09	49,35
Część domu	129	4 874,00	37,78	6,19	5,96
Dom + inne dobra	33	2 528,75	76,63	1,58	3,09
Erbe	108	3 867,00	35,81	5,18	4,73
Część erbe	46	1 449,00	31,50	2,21	1,77
Buda	271	8 215,70	30,32	13,01	10,05
Część budy	26	632,00	24,31	1,25	0,77
Wurt	6	307,00	51,17	0,29	0,38
Dwory	47	2 087,80	44,42	2,26	2,55
Łany	391	8 980,25	22,97	18,77	10,99
Dwory + łany	169	8 021,25	47,46	8,11	9,81
Tawerny	18	297,60	16,53	0,86	0,36
Spichrze	4	146,00	36,50	0,19	0,18
Razem	2083	81 742,25	39,24	100,00	100,00

^aTabela nie uwzględnia transakcji częściowo nieczytelnych w źródle oraz rent sprzedanych przez miasto.

Źródło: Stadtbuch II.

W wypadku bud, należących najczęściej do rzemieślników i kramarzy, niewysoki procent zainwestowanego kapitału oraz niska średnia wartość jednej transakcji potwierdzają, że także ten typ własności uważano za nieruchomości mniej dochodowe.

Ciekawym przypadkiem są renty zabezpieczone na urzędach wójtowskich, dokładnie zaś na dochodach z nich płynących *in toto officio sculteti*³⁸. W omawianym okresie sprzedano zaledwie trzy takie renty, co nie pozwala na ich analizę statystyczną. Ponadto nie były to renty wysokie: w dwóch przypadkach sprzedano 5 grzywien renty, pożyczając po 50 grzywien, w jednym przypadku sprzedano 1,5 grzywiny za 18 grzywien.

Analiza uczestników rynku rentowego oraz pochodzenie kapitału na rynku kredytowym

W latach 1361–1417 w rynku kupna renty w Starym Mieście Elblągu uczestniczyło 1876 osób. Z tej liczby 611 osób kupowało, 1352 sprzedawały, a 87 zarówno sprzedawało, jak i kupowało. Dowodzi to, że więcej osób potrzebowało kredytu, niż było w stanie go udzielić. W większości byli to czynni zawodowo mieszczanie; wdowy i dzieci stanowiły 17% uczestników rynku. Wiodący w stosunku do pierwszej połowy XIV w.³⁹ wzrost może świadczyć o upowszechnianiu się także pozakredytowych funkcji rent.

³⁸ Ibidem, nr 480, 981, 1926.

³⁹ R. Czaja, *Rynek*, s. 22.

W starszej literaturze liczbę mieszkańców miasta szacowano na 8 tys.⁴⁰ W nowszych badaniach przyjmuje się, że na przełomie XIV i XV w. w Starym Mieście Elblągu zamieszkiwało około 7 tys. osób⁴¹. Jeśli założymy, że w ciągu niemal sześćdziesięciu lat przez rynek rentowy przewinęły się dwie generacje i tę liczbę podwoimy, to i tak udział osób czynnych zawodowo w rynku rentowym będzie znaczny.

Mimo szerokiego zasięgu społecznego rola kupna rent w działalności finansowej poszczególnych grup osób była zróżnicowana. Większość uczestników pojawiała się na rynku rentowym tylko raz. W wypadku kupujących procent ten był jednak niższy (34%) niż w wypadku sprzedających (49%). Pięciokrotnie lub więcej renty sprzedawało zaledwie 2%, kupowało natomiast 9% uczestników rynku rentowego, ponad dziesięć razy renty kupowało 45 osób (7%) – w grupie tej 34 osoby to członkowie władz miejskich. Widzimy więc, że większość uczestników rynku rentowego pojawiała się na nim jednokrotnie i częściej byli to kupujący niż sprzedający. Wśród kupujących więcej niż pięć rent przeważali rajcy.

Spśród 611 osób kupujących renty w Starym Mieście Elblągu w omawianym okresie 41% stanowiły żony, dzieci i wdowy. Tak wysoki udział osób nieczynnych zawodowo w grupie nabywców świadczy o dużym znaczeniu pozakredytowych funkcji kupna rent – zabezpieczenia i lokaty kapitału.

W grupie kupujących według pozycji społecznej lub wykonywanego zawodu udało się rozpoznać 233 osoby, co stanowi 38% nabywców. Ten stosunkowo wysoki procent pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków: znaczną przewagę mieli kupcy, stanowili 77% rozpoznanych nabywców (29% całej grupy). Duży procent w tej grupie, jest to także wynikiem wysokiego stopnia identyfikacji, stanowili przedstawiciele władz miejskich lub członkowie ich rodzin (64%).

Wśród rajców wyróżnić możemy grupę rentierów lichwiarzy, którzy udzielali znacznej liczby pożyczek. Byli to Johan Hervorden (102 renty kupione za 4062 grzywny), Hartwic Bedeke (86 rent za 3335,5 grzywny), Wessele Henric (45 rent za 1756 grzywny), Johan von Thorun (45 rent za 1486 grzywny), Tydeman Naze (42 renty za 1515,5 grzywny) oraz Henric Monch (38 rent za 1583,75 grzywny). W grupie najbardziej aktywnych rentierów, oprócz Henrica Moncha⁴², nie ma korelacji pomiędzy sprawowaniem urzędu a częstotliwością pojawiania się na rynku rent. Wśród 78 rajców kupujących renty korelację taką zauważyć możemy w 27 przypadkach. Po wykluczeniu 16 rajców, którzy karierę urzędniczą rozpoczęli przed rokiem 1361, widzimy, że dla 43,5% urzędników początek kariery wiązał się z rozpoczęciem inwestycji na rynku rentowym. W grupie tej, z nielicznymi wyjątkami, nie ma osób inwestujących duże sumy. Sugeruje to, że sprawowanie urzędu nie było źródłem znacznych dochodów, wpływało jednak wyraźnie na sytuację ekonomiczną urzędnika. Rajcy, jak już wspomniano, byli najaktywniejszą grupą kredytodawców. Wnieśli na rynek 36 526 grzywien, co stanowi 39% sum pożyczonych w badanym okresie. Nie wszyscy rajcy pojawiali się jednak na rynku rent. Ze 119 urzędników znanych z lat 1361–1417 pożyczek udzieliło 81, a więc 68%.

W grupie rozpoznanych nabywców 18% stanowili rzemieślnicy. Wyraźną przewagę uzyskali przedstawiciele rzemiosł metalowych (8 złotników, 8 kowali, 1 płatnerz) oraz spożywczych (6 piekarzy, 2 rybaków). Renty kupowało także 7 krawców, 3 szewców, 2 pisarzy, 2 murarzy oraz dzwonnik, szklarz, kuśnierz, stolarz, garncarz. W grupie kupujących znalazło się także pięciu duchownych oraz dwóch kramarzy⁴³.

⁴⁰ E. Carstenn, *Geschichte der Hansestadt Elbing*, Elbing 1937, s. 460.

⁴¹ R. Czaja, *Socjotopografia*, s. 34.

⁴² Przed rokiem 1388, kiedy po raz pierwszy wzmiankowany jest jako rajca, kupił jedynie pięć rent.

⁴³ Zaskakująca jest liczba krawców, w innych miastach należeli oni do grupy najbiedniejszych rzemieślników, por. J. Wiesiołowski, *Socjotopografia późnośredniowiecznego Poznania*, Poznań 1997, s. 137; K. Mikulski, op. cit., ss. 245–248.

Niewielki procent rozpoznanych wśród sprzedających renty nakazuje ostrożność w wyciąganiu wniosków. Spośród 1352 osób sprzedających renty w Starym Mieście Elblągu w latach 1361–1417 wdowy, żony i dzieci stanowiły 8%. Pozycję społeczną lub zawód udało się ustalić w odniesieniu do 232 osób, co stanowi 17% wszystkich sprzedających. Po kredyt sięgało 32 rajców, a więc 26% znanych z tego okresu. Wyraźnie wyróżniali się oni średnią wysokością zaciąganych pożyczek, wynoszącą ponad 76 grzywien, przy ogólnej w wysokości 43,9. Nie występuje natomiast korelacja chronologiczna pomiędzy sprawowaniem urzędu a sprzedażą rent.

W stosunku do kupujących widoczny jest wzrost udziału rzemieślników; stanowili oni 41% rozpoznanych dłużników. Zauważalna jest przewaga rzemiosł metalowych (14 kowali, 7 złotników, 4 nożowników, 2 blacharzy, odlewnik, płatnerz, kotlarz) oraz spożywczych (9 piekarzy, 9 rzeźników, rybak). W grupie tej znaleźli się także krawcy, szewcy, rymarze, stolarze, bednarze, murarze i wytwórcy cegieł, służba oraz pisarze miejscy, a także garncarz. Renty sprzedawało także 21 wójtów z okolicznych wsi, 4 kramarzy oraz duchowny.

O rozwoju rynku rentowego decydowała podaż kapitału. Zbadanie wysokości kapitału wnoszonego na rynek przez poszczególne grupy społeczne pozwoli wnioskować o sytuacji ekonomicznej każdej z nich oraz koniunkturze gospodarczej miasta.

Ogólne spojrzenie, obejmujące badany okres, daje przewagę przedstawicielom warstwy kupieckiej. Osoby zaliczone do tej grupy zainwestowały w kupno rent nowych 62,8% kapitału, kupując 64% rent sprzedanych w omawianym okresie.

Inwestycje warstwy kupieckiej rosły do końca lat siedemdziesiątych, utrzymując się na wysokim poziomie w pierwszym pięcioleciu następnej dekady. Jak wykazały wcześniejsze analizy, wzmożona aktywność kupców na rynku kredytowym w pierwszej połowie lat osiemdziesiątych wynikała z załamania koniunktury w handlu dalekosiężnym. Po tym okresie spadek inwestycji warstwy kupieckiej w rynek rentowy w stosunku do szczytowego okresu wyniósł około 25%. Równocześnie dał się zauważyć wzrost inwestycji oraz liczby kupionych rent w grupie nieznanymi⁴⁴.

Na obroty rynku rentowego znaczny wpływ miały renty duże (o wartości 100 i więcej grzywien). Zostaną więc wykorzystane jako główny wskaźnik wielkości inwestycji poszczególnych grup społecznych⁴⁵. Dwie trzecie wszystkich rent o tej wartości nabyli kupcy. Niemal wszystkie pozostałe sprzedano osobom niezidentyfikowanym. Warstwa kupiecka przez cały badany okres utrzymywała silną pozycję na rynku kredytowym, jednak w poszczególnych okresach zachodziły wyraźne zmiany. Do lat osiemdziesiątych renty duże kupowali głównie kupcy, najczęściej zasiadający we władzach miejskich. W latach 1380–1389 wzrósł natomiast udział osób niezidentyfikowanych. Liczba rent dużych kupowanych przez grupę niezidentyfikowanych znacząco wzrastała od początku lat dziewięćdziesiątych. Jednocześnie na wysokim poziomie utrzymywała się liczba rent dużych kupowanych przez rozpoznanych kupców. Widzimy więc, że część „starszej” warstwy kupieckiej potrafiła poradzić sobie z kryzysem gospodarczym, a jednocześnie pojawiła się „nowa” warstwa kupców, niezasiadających w radzie miejskiej, osiągających jednak znaczne dochody.

Analiza rynku rent w powiązaniu z topografią miasta, dzięki większemu stopniowi identyfikacji, daje lepsze możliwości wnioskowania. Miejsce zamieszkania udało się ustalić dla 259 kupujących (42%) oraz 1164 sprzedających, w tym 267 zamieszkujących w pobliskich wsiach, co daje

⁴⁴Najaktywniejszych w tej grupie nie ma wśród późniejszych rajców, por. R. Czaja, *Patrycjat Starego Miasta Torunia i Starego Miasta Elbląga w średniowieczu*, w: *Elity mieszczańskie i szlacheckie Prus Królewskich i Kujaw w XIV–XVIII wieku*, red. J. Staszewski, Toruń 1995, ss. 41–46.

⁴⁵Zaznaczyć trzeba, że w danym okresie spadało oprocentowanie rent i wartość pieniądza, co także mogło mieć wpływ na wzrost liczby kupowanych rent dużych.

66% ustalonych miejsc zamieszkania dłużników w obrębie murów. Ten wysoki stopień identyfikacji wynika z charakteru zapisek źródłowych, w których często określano położenie zadłużonej nieruchomości. Przy ustalaniu zamożności mieszkańców poszczególnych ulic wzięto pod uwagę wysokość kupionych i sprzedanych rent, średnie tych wartości oraz iloraz rent (*Rentenquotient*)⁴⁶, czyli stosunek kapitału uzyskanego ze sprzedaży rent do zainwestowanego w ich kupno.

Na podstawie analizy rynku rentowego w Starym Mieście Elblągu wyróżnić możemy ulice o charakterze zdecydowanie kupieckim, mieszanym oraz wyraźnie rzemieślniczym. Mieszkańcy ulic kupieckich, do których zaliczyć należy Bednarską, Mostową, Rybacką oraz Tobiasza, dysponowali nadwyżkami kapitału, które inwestowali w rynek rentowy. Zaciągali jednocześnie wysokie kredyty, co dowodzi, że osiągalni wysokie dochody, pozwalające na wypłacanie wysokich rent. Mieszkańcy ulic o charakterze mieszanym, do których należą Wieżowa, Stary Rynek⁴⁷, Rzeźnicka, Świętego Ducha oraz Kowalska, dysponowali niewielkimi nadwyżkami kapitału, które przeznaczali na kupno rent. Osiągali jednak stosunkowo wysokie dochody, które pozwalały im na zaciąganie nierzadko wysokich kredytów. Mieszkańcy ulic o wyraźnie rzemieślniczym charakterze, do których zaliczamy: Nad Kumielą, Garbary, Sukienniczą, Wodną, Kuśnierską, Zamkową oraz budy wokół kościoła parafialnego, nie dysponowali nadwyżkami kapitału. Na rynku rentowym pojawiali się bardzo rzadko, kupując nieduże renty lub zaciągając niewielkie kredyty. Do wyjątków należała tu ulica Wodna oraz budy przy kościele, których mieszkańcy stosunkowo częściej niż mieszkańcy innych ulic z tej grupy sięgali po kredyt.

Pierwszy spadek wielkości inwestowanego kapitału odnotowujemy na początku lat siedemdziesiątych. Był to prawdopodobnie wynik otwarcia się możliwości handlowych po pokoju w Stralsundzie. Wśród mieszkańców ulicy Tobiasza, w przeciwieństwie do innych ulic kupieckich, nie obserwujemy wzrostu inwestycji w latach osiemdziesiątych, co może sugerować, że kupcy ci byli mniej zamożni od mieszkańców pozostałych ulic kupieckich i nie udało im się przezwyciężyć skutków pierwszej fali dekonunktury wywołanej wojną duńsko-hanzeatycką. Wyraźny spadek wysokości inwestycji na ulicach kupieckich nastąpił w latach dziewięćdziesiątych. Najbardziej zauważalne było to na ulicach Bednarskiej i Mostowej, mniej na Rybackiej, co wskazuje na większą zamożność jej mieszkańców. W tym samym czasie nie wzrosło jednak w sposób istotny zadłużenie ich mieszkańców. Pozwala to wnioskować, że w końcu XIV w. mieszkańcy tych ulic nie dysponowali już dużymi nadwyżkami kapitału, które mogliby lokować w kupno rent albo też wycofali inwestycje z rynku rentowego, przeznaczając kapitał na inne cele. Brak podaży kapitału w latach dziewięćdziesiątych XIV w. może potwierdzać także znaczny spadek wielkości kredytów zaciąganych przez mieszkańców ulicy Wodnej i Nad Kumielą.

Pod względem zamożności Stare Miasto Elbląg można podzielić na dwie części: zachodnią – usytuowaną nad rzeką oraz wschodnią – graniczącą z Nowym Miastem; oś podziału wyznaczała ulica Stary Rynek. W pierwszej strefie zamieszkiwali głównie członkowie władz miejskich i kupcy oraz zamożni rzemieślnicy. Znajdowały się tam, od południa, ulice branne: Świętego Ducha, Mostowa, Rybacka, Bednarska i Tobiasza, wyjątek stanowiły Kuśnierska, Konwent i Wodna. We wschodniej części miasta swoje domy mieli głównie rzemieślnicy i drobni handlarze, przy ulicach:

⁴⁶ P. Gabrielsson, op. cit., s. 48 i n. Uwzględniając zastrzeżenia R. Czaj, stosuję iloraz rent do porównania dużych grup. Nie jest on także jedynym wskaźnikiem stosowanym w analizie; por. R. Czaja, *Rynek*, s. 29.

⁴⁷ W źródle wyróżniano poszczególne odcinki tej ulicy: Targ Węglowy (kolemarkt), Targ Sienny (forum feni), część pomiędzy ulicami Rybacką i Mostową nie miała odrębnej nazwy, a położenie znajdujących się tu bud i domów określano według ratusza i kościoła św. Mikołaja, Rynek Chlebowy (forum panis). Za najzamożniejszych uznać trzeba mieszkańców Rynku Chlebowego, dalej Rynku Węglowego i Siennego za średniozamożnych, natomiast ludność zamieszkującą przy Bramie Targowej, w tej skali, za mniej zamożną.

Tabela 3. Kupno – sprzedaż rent w Starym Mieście Elblągu w latach 1361–1417

Ulica	Wartość rent kupionych*	Wartość rent sprzedanych*	Iloraz rent	Średnia wartość rent kupionych*	Średnia wartość rent sprzedanych*
Bednarska	1488,7	356,6	0,23	3,1	4,2
Mostowa	619	239	0,39	3,2	5,0
Rybacka	807,3	507,5	0,63	3,5	5,1
Tobiasza	378,2	357,3	0,94	3,8	3,1
Wieżowa	195,5	267,8	1,37	2,8	2,9
Stary Rynek	375,6	546,3	1,45	2,8	3,4
Rzeźnicka	78,2	153,8	1,97	2,9	3,1
Nad Kumielą	92	199,5	2,17	4,4**	2,4
Świętego Ducha	267,3	709,9	2,66	3,0	4,3
Garbary	91,35	284,7	3,12	2,8	2,6
Kowalska	58,3	201,3	3,45	3,9	3,7
Sukiennicza	11	50,1	4,55	2,8	2,1
Wodna	49,9	242,6	4,86	2,9	2,3
Budy	8	66,3	8,29	8,0***	2,3
Kuśnierska	0,52	99,85	192,02	0,3	1,8
Zamkowa	0	13	–	0,0	2,6

*wartości w grzywnach pruskich ** wartość zawyżona przez kupno dwóch rent o dużej wartości *** mieszkańcy bud przy kościele parafialnym kupili tylko jedną rentę.

Źródło: Stadtbuch II.

Nad Kumielą, części Świętego Ducha, Kowalskiej – jedynej ulicy bramnej w tej części miasta, Wieżowej, Garbary, Sukiennicznej i Wałowej. O prestiżu społecznym decydowało tu oddalenie od centrum religijno-administracyjno-gospodarczego, jakie stanowił kościół parafialny z otaczającymi go budami szewskimi i rynkiem oraz ratusz.

Funkcja kupna i sprzedaży rent

Kupno znacznej liczby rent mogło przynosić niemałe dochody, które w wypadku najaktywniejszych uczestników rynku rentowego stanowić mogły uzupełnienie zysków osiąganych na drodze handlu. Dla przykładu, dochód z rent kupionych przez jednego z rajców Johana von Hervordena w pewnych latach mógł sięgać 290 grzywien. Nie możemy jednak dokładnie obliczyć rocznych dochodów rentierów, część rent była bowiem wykupywana; nie znamy, niestety, dat ich wykupu⁴⁸. Znaczny udział w kupnie rent mieszkańców bogatych ulic, oraz ich wielokrotne pojawianie się na rynku, wskazuje, że traktowali kupno rent jako lokatę kapitału i źródło dodatkowego dochodu.

⁴⁸ J. Tandecki i K. Kopiński analizują głównie renty dożywotnie, w tym wypadku ustalenie daty śmierci kupującego pozwala obliczyć czas trwania transakcji i zyski osiągnięte przez kupującego – J. Tandecki, op. cit., ss. 93–94; K. Kopiński, op. cit., ss. 145–147.

Mieszkańcy ulic średniozamożnych, dysponując niewielkimi nadwyżkami kapitału, uczestniczyli w rynku rentowym rzadziej i inwestowali mniejsze sumy, nie mogli zatem liczyć na płynące stąd dochody. Prawdopodobnie kupno rent było dla nich formą oprocentowanej lokaty. Pozwalało w stosunkowo bezpieczny sposób ulokować niewielkie oszczędności, dodatkowo przynosiło co najmniej niewielką sumę w postaci renty.

Znaczną część (17%) uczestników rynku rentowego stanowiły kobiety oraz dzieci. Odsetek ten był o wiele wyższy w grupie kupujących (41%) niż sprzedających renty (8%). Grupa ta traktowała kupno rent jako formę zabezpieczenia na wypadek śmierci męża lub rodziców oraz finansowego wsparcia edukacji⁴⁹. Nie możemy określić wieku kupujących renty, ale do tej grupy moglibyśmy z pewnością zaliczyć także osoby starsze, którym dochód ze sprzedaży rent miał służyć w okresie starości.

Motywy sprzedaży rent były różne od tych, którymi kierowali się kupujący. Przeprowadzone dotychczas analizy wskazują na zawodową aktywność handlową i finansową mieszczan, sprzedaże spowodowane inwestycjami w nieruchomości, koniecznością uposażenia lub spłaty dzieci czy wypłaty posagu córkom, cele dewocyjne oraz wypadki losowe⁵⁰.

Częstotliwość sprzedaży rent wskazuje, że na ogół sprzedawano je raz w życiu; częściej czynili to jedynie kupcy. Wysoka średnia zaciąganych kredytów na ulicach kupieckich świadczy z kolei o tym, że ich mieszkańcy traktowali sprzedaż rent jako źródło wysokiego kredytu, przeznaczonego na działalność handlową.

Mieszkańcy ulic średniozamożnych, na których średnia jednej sprzedanej renty była niższa niż na ulicach kupieckich, kredyt zaciągali stosunkowo rzadko, przeznaczając go – jak można przypuszczać – na modernizację warsztatu.

Rozliczenia rodzinne, spłata rodzeństwa czy dzieci były niekiedy także motywem sprzedaży rent. W zapiskach staromiejskich znajdujemy wiele informacji dotyczących tej kwestii⁵¹, jednak nie zawsze ustanawiano renty. Możemy przypuszczać, że przypadki sprzedaży rent, w których strony transakcji były rodziną, najczęściej rodzeństwem, były formą rozliczenia⁵².

Sprzedaż rent mogła mieć także charakter dewocyjny. Ustanowienie renty na własnym majątku i przekazanie jej instytucji duchownej miało przyczynić się do zbawienia duszy darczyńcy⁵³. W Starym Mieście Elblągu instytucje religijne nie posiadały jednak wielu rent⁵⁴. Ciekawą zapiskę znajdujemy w roku 1368. Kupujący rentę dożywotnią zastrzegł, że po jego śmierci sprzedający lub jego następcy zobowiązani są wypłacić na cele religijne sumę równą wysokości jednej renty, co będzie równoznaczne z wykupem⁵⁵.

Gospodarcze aspekty rynku rentowego

Kupno renty jako forma lokowania i pozyskiwania kapitału było ważną częścią ogólnomiejskiego systemu gospodarczego. Sporne pozostaje zagadnienie, które jego elementy decydowa-

⁴⁹R. Ruciński, *O sposobach finansowania studiów przez mieszczan wielkich miast pruskich w średniowieczu*, Roczniki Dziejów Społecznych i Gospodarczych, t. 63, 2003, s. 91.

⁵⁰M. Goliński, *W poszukiwaniu motywów sprzedaży*, s. 327.

⁵¹W tych wypadkach również wykształcił się formularz. Najczęściej stosowano formułę: „Notandum X divisionem fecisse cum Y ita, quod de cetero de bonis suis nullam faciat repetitionem, presentibus protestatur”.

⁵²Stadtbuch II, nr 866, 1362, 1890, 2302.

⁵³M. Stoń, op. cit.; zob. także: R. Kubicki, *Dominikanie w Elblągu – materialne podstawy egzystencji konwentu i jego związki z miastem*, Rocznik Elbląski, 2004, t. 19, ss. 5–30.

⁵⁴Stadtbuch II, nr 1213, 1754, 1756, 2292.

⁵⁵Ibidem, nr 489: „Notandum Brun Horn habere 10 mr. census in hereditate Ioh[ann]is Leonis ad tempora vite sue, post mortem suam predictus Haneco Leo vel sui successores debent dare 10 mr. denarium propter Deum, et cum hoc predictus census quitus esse totaliter et solutus”.

ły o globalnej wartości transakcji rentowych i odzwierciedlały koniunkturę gospodarczą. Znaczna część badaczy przyjmuje, że o rozwoju kupna renty decydowała podaż kapitału kupieckiego, która w znacznej mierze zależna była od koniunktury gospodarczej⁵⁶. Według tych założeń im lepsza koniunktura gospodarcza, tym większe zyski z handlu, a więc lepszy rozwój rynku renty. Jednak jak wskazują badania Helgi Haberland, w niektórych okresach o wartości obrotów rynku rentowego decydował popyt na kredyt⁵⁷.

Rozpatrując zależności między popytem a podażą kapitału na rynku kupna rent, musimy uwzględnić fakt, że źródła zawierające zapisy transakcji rentowych nie informują o całkowitej podaży kapitału i popycie na kredyt. Liczba i wartość zawartych transakcji są tylko wypadkową tych dwóch czynników. Wartość kapitału uzyskanego z handlu była większa niż cena rent kupionych w tym czasie, niecały bowiem kapitał lokowano w ich kupno⁵⁸. Podobnie popyt na kredyt w pewnych okresach mógł przekraczać sumę, za którą sprzedano renty. Ze względu jednak na brak wolnej gotówki tylko jego część mogła zostać zaspokojona. Nie zawsze też wzrost obrotów rynku rent był równoznaczny z dobrą koniunkturą gospodarczą. Niekiedy w okresach stagnacji w handlu wycofany z niego kapitał lokowano w kupno rent⁵⁹. Wahania obrotów rynku rent możemy jednak wykorzystać do uchwycenia pewnych tendencji w życiu gospodarczym miasta: w okresach długotrwałego kryzysu dopływ kapitału na rynek kupna rent byłby niemożliwy i musiałyby to skutkować spadkiem obrotów⁶⁰.

W latach 1361–1417 mieszkańcy Starego Miasta Elbląga kupili 2042 renty nowe za 88 404,7 grzywien pruskich⁶¹. Do końca lat sześćdziesiątych utrzymywała się wcześniejsza tendencja wzrostowa⁶², obrotów nie zmniejszyła nawet zaraza, jaka przeszła przez Prusy latem 1360 r.⁶³ Miasto znajdowało się u szczytu rozwoju gospodarczego, brało aktywny udział w zjazdach hanzeatyckich, reprezentowało Hanzę na forum europejskim⁶⁴.

Początek lat siedemdziesiątych przyniósł znaczny spadek obrotów oraz liczby kupionych rent. W stosunku do poprzedzającego pięciolecia w latach 1370–1374 były one niższe o odpowiednio 56% i 57%. Przyczyn tego stanu rzeczy możemy upatrywać w konkurencji Gdańska, który w znaczny sposób obniżał dochody kupców elbląskich. Już w końcu lat sześćdziesiątych bardzo widoczna była jego przewaga w wymianie towarowej pomiędzy Prusami a Lubeką⁶⁵. Bardziej praw-

⁵⁶ A. v. Brandt, op. cit., s. 8; H. J. Wenner, op. cit., ss. 20, 94; K. Richter, op. cit., s. 8; R. Sprandel, H. P. Baum, op. cit., ss. 473–479.

⁵⁷ H. Haberland, op. cit., ss. 262–263.

⁵⁸ H. Samsonowicz, *Badania*, ss. 90–104.

⁵⁹ K. Kopiński, op. cit., s. 137; H. P. Baum, op. cit., s. 179.

⁶⁰ R. Czaja, *Rynek*, s. 27.

⁶¹ Przedmiotem analizy są tu renty nowe, one bowiem decydowały o globalnych obrotach rynku rentowego. Na temat roli innych typów rent jako wskaźników koniunktury gospodarczej zob. wyżej.

⁶² R. Czaja, *Rynek*, ss. 28–29.

⁶³ Johannes von Posilge, *Chronik des Landes Preussen (von 1360 an fortgesetzt bis 1419)*, w: *Scriptores Rerum Prussicarum. Die Geschichtsquellen der Preussischen Vorzeit bis zum Untergange der Ordensherrschaft*, hrsg. von T. Hirsch, M. Töppen, E. Strehle, Bd. 3, Leipzig 1866, s. 80.

⁶⁴ M. Magdański, *Organizacja kupiectwa i handlu toruńskiego do roku 1403*, Toruń 1939, ss. 143–167; M. Biskup, *Rola Elbląga w związku miast hanzeatyckich*, Komunikaty Mazursko-Warmińskie, 1989, nr 3–4, ss. 217–232; M. Pelech, *Zur Rolle Danzigs unter der preußischen Hansestädten bis 1410*, w: *Danzig in acht Jahrhunderten. Beiträge zur Geschichte eines hansischen und preußischen Mittelpunktes*, hrsg. v. B. Jahng, P. Letkemann, Münster 1985, ss. 61–76.

⁶⁵ R. Czaja, *Die Entwicklung des Handels der preußischen Hansestädte im 13. und 14. Jahrhundert*, w: *Die preußische Hansestädte und ihre Stellung im Nord- und Ostseeraum des Mittelalters*, hrsg. v. Z. H. Nowak, J. Tandeci, Toruń 1998, s. 49.

dopodobne jest jednak to, że pokój w Stralsundzie uspokoił sytuację na Bałtyku i wzmocnił Hanzę politycznie, wskutek czego wzrosły obroty handlowe i spadło zainteresowanie rynkiem rent.

W drugiej połowie lat siedemdziesiątych obroty rynku rentowego zaczęły wzrastać, tendencja ta utrzymała się do początku następnej dekady, co mogłoby oznaczać poprawę koniunktury. Analiza rynku rentowego oraz sytuacji gospodarczej miasta prowadzi jednak do odmiennych wniosków. W tym okresie bardzo wiele czynników powodowało pogarszanie się sytuacji gospodarczej Elbląga⁶⁶. W latach osiemdziesiątych XIV w. sytuacja ta była zła. Wzrost obrotów rynku rentowego w latach 1373–1382 wynikał z wycofania się bądź wykluczenia kupców elbląskich z handlu dalekosiężnego.

Zgodnie z postawioną wyżej tezą po rekordowym roku 1382 nastąpił znaczny (40%) spadek inwestycji oraz liczby kupionych rent, prawdopodobnie spotęgowany epidemią⁶⁷. Był to okres pogłębiającego się kryzysu w mieście. Mimo kilku lat, w których inwestycje rosły, tendencja spadkowa utrzymała się do połowy lat dziewięćdziesiątych⁶⁸.

W końcu XIV w. nastąpił wzrost obrotów rynku rent związany przypuszczalnie z poprawą bezpieczeństwa żeglugi bałtyckiej po ostatecznym pokonaniu piratów oraz z decyzjami administracyjnymi mającymi poprawić sytuację gospodarczą Elbląga⁶⁹. Nie była to jednak tendencja trwała. Początek XV w. przynosi kolejną depresję, pogłębianą być może falą zarazy⁷⁰.

Lata Wielkiej Wojny Polski z Zakonem były dla Elbląga okresem niezwykle ciężkim. Wydatki związane z wystawieniem kontyngentu wojskowego i naprawą fortyfikacji miejskich zmusiły radę do zaciągania długów rentowych⁷¹. Dodatkowe obciążenia nałożył na miasto Zakon – zostało zmuszone do udzielania władcy znacznych pożyczek⁷².

Wzrost obrotów rynku rentowego w tym okresie prawdopodobnie był wynikiem wzmocnienia lokowania pieniędzy w bezpiecznym rynku rent w połączeniu z zapotrzebowaniem na kredyt.

⁶⁶ O przemianach w gospodarce europejskiej wskutek epidemii dżumy zob.: M. Małowist, *Wschód a Zachód Europy: konfrontacja struktur społeczno-gospodarczych*, Warszawa 1973, s. 78 i n.; H. Samsonowicz, *Późne średniowiecze miast nadbałtyckich. Studia nad dziejami Hanzy nad Bałtykiem w XIV–XV w.*, Warszawa 1968 s. 127 i n.; M. Dygo, *Wschód i Zachód: gospodarka Europy w XIV–XV wieku*, w: *Ziemie polskie wobec Zachodu*, ss. 117–194; O konkurencji ze strony Gdańska: J. Spors, *Motywy polityczne represji Krzyżaków wobec miast pomorskich na prawie lubeckim w 1308 roku*, w: *Balticum. Studia z dziejów polityki, gospodarki i kultury XII–XVII wieku*, red. Z. H. Nowak, Toruń 1992, ss. 291–300; H. Samsonowicz, *Tło gospodarcze wydarzeń 1308 roku na Pomorzu Gdańskim*, Przegląd Historyczny, 1965, t. 56, z. 2, ss. 202–219; R. Czaja, *Strefa bałtycka w gospodarce europejskiej w XIII–XV wieku ze szczególnym uwzględnieniem Prus Krzyżackich*, w: *Ziemie polskie wobec Zachodu*, s. 215, 228 i n.; o konkurencji angielskiej: H. Fiedler, *Danzig und England. Die Handelsbestrebungen den Engländer vom Ende des 14. bis zum Anfang des 17. Jahrhunderts*, Zeitschrift des Westpreussischen Geschichtsvereins, 1928, Bd. 68, s. 73; R. Czaja, *Kryzys handlu elbląskiego na przełomie XIV/XV wieku*, Rocznik Elbląski, 1993, t. 13, s. 15; S. Jenks, *Die preußischen Hansestädte und England*, w: *Die preußischen Hansestädte und ihre Stellung im Nord- und Ostseeraum des Mittelalters*, ss. 122–124.

⁶⁷ Johannes von Posilge, op. cit., s. 124; P. Simson, *Geschichte der Stadt Danzig*, Bd. 1, Gdańsk 1913, s. 92.

⁶⁸ Na wspomniane już przyczyny nałożyły się kolejne, m.in. spadek bezpieczeństwa na Bałtyku wywołany działalnością piratów: P. Dollinger, op. cit., ss. 85–87; zapiaszczenie portu elbląskiego: A. Majewski, *Rozwój hydrograficzny delty Wisły w okresie historycznym*, Przegląd Geofizyczny, 1969, t. 14, z. 1, s. 21; zalew rynku pruskiego sukmem angielskim po układzie w Malborku: S. Jenks, op. cit., s. 115, Graf. 1.

⁶⁹ W. Długokęcki, *Rola Bałgi w handlu elbląskim w XIV i pierwszej połowie XV w.*, w: *750 lat praw miejskich Elbląga*, red. A. Groth, Gdańsk 1996, ss. 53–57.

⁷⁰ Johannes von Posilge, op. cit., s. 281.

⁷¹ Zob. wyżej; por. też A. Czacharowski, *Elbląg w Wielkiej Wojnie Polski z Zakonem Krzyżackim*, w: *Historia Elbląga*, t. 1, Gdańsk 1993, s. 246; M. Pelech, *Die Theilnahme der Altstadt Elbing am Grossen Kriege (1409–1411) und ihre während des Kriegs erlitten Schäden*, Beiträge zur Geschichte Westpreussens, 1987, nr 10, s. 50; *Das Elbinger Kriegsbuch*, bearb. von M. Toepfen, Altpreussische Monatschrift, 1899, Bd. 36, ss. 234–252.

⁷² Stadtbuch II, nr 2273.

Po roku 1407 na rynku tym znalazły się zapewne kapitały nagromadzone w latach wcześniejszych. Od 1411 r. wysokość kapitału inwestowanego w renty ponownie zaczęła spadać. Także i klęska Zakonu w wojnie z Polską wywarła znaczny wpływ na załamanie gospodarcze państwa⁷³.

O obrotach rynku rentowego decydowały liczba kupionych rent, wysokość inwestowanego kapitału oraz średnia wartość jednej transakcji. Trzeba zaznaczyć, że przez cały omawiany okres średnia wartość jednej kupionej renty rosła. Wynikało to z wielu przyczyn, z których za najważniejsze uznajemy dewaluację pieniądza oraz spadek oprocentowania kredytu rentowego⁷⁴.

Średnia wartość jednej kupionej nowej renty wynosiła w omawianym okresie 43,3 grzywny. Jej wysokość stale rosła – na początku badanego okresu wynosiła około 30, zaś na końcu około 50 grzywien. Pełniej niż średnia – wrażliwa na wartości skrajne – badany zbiór charakteryzuje dominanta. Rentą najliczniej reprezentowaną w Elblągu była transakcja o wartości 33,9 grzywny. Mimo wzrostu wartości, w stosunku do pierwszej połowy XIV w. różnica pomiędzy średnią a dominantą nadal była wysoka, świadczy to o utrzymującym się znacznym wpływie rent dużych na ogólny bilans rynku rentowego.

Mimo wahań i okresowych wzrostów obrotów, w drugiej połowie XIV i na początku XV w. rynek kupna rent w Elblągu znajdował się w postępującym kryzysie, spadała wysokość inwestycji oraz liczba kupowanych rent.

Oprocentowanie

W starszych badaniach rynek rentowy traktowano jako miejsce lokaty kapitałów kupieckich, przyznając im decydujący wpływ na jego rozwój. Uważano, że w okresach prosperity gospodarczej kupcy dysponujący nadmiarem gotówki lokowali je w kupnie rent. Podaż kapitału na rynku rentowym była wówczas większa niż popyt na kredyt, co miało skutkować spadkiem stopy procentowej. W okresie kryzysu natomiast popyt na kredyt przewyższał podaż, rosła więc jego cena⁷⁵. W nowszych badaniach zwraca się uwagę, że metoda ta była słuszna tylko w określonej sytuacji historycznej miasta, o wysokości oprocentowania decydowały wszak nie tylko relacje między podażą gotówki a popytem na kredyt⁷⁶, niejednokrotnie to władze administracyjnie narzucały wysokość stopy rentowej⁷⁷.

Należy także zauważyć, że wzrost obrotów rynku rentowego nie zawsze wynikał z pomyślnej koniunktury gospodarczej. W okresie kryzysu kapitał wycofywany z operacji handlowych lokowano w kupnie rent. Jednocześnie dekonunktura z pewnością nie zachęcała do zaciągania kredytów, a więc podaż mogła przewyższać popyt. Możemy stwierdzić, że w pewnych okolicznościach spadek wysokości oprocentowania mógł być wynikiem depresji gospodarczej.

W Starym Mieście Elblągu do końca lat sześćdziesiątych XIV w. obowiązywała zwyczajowa 10% stopa procentowa⁷⁸. W następnej dekadzie obserwujemy jej stopniowe obniżanie się; w la-

⁷³ M. Biskup, *Kryzys Zakonu i jego państwa w Prusach w pierwszej połowie XV w.*, w: G. Labuda, M. Biskup, *Dzieje Zakonu Krzyżackiego w Prusach. Gospodarka – społeczeństwo – państwo – ideologia*, Gdańsk 1986, ss. 282–284; Ustanie rejs litewskich zatrzymało napływ zachodniego rycerstwa, którego obsługa przynosiła znaczne zyski miastom pruskim, mogły one sięgać kilkudziesięciu tysięcy grzywien rocznie, zob. W. Paravicini, *Die Preussenreisen des europäischen Adels*, Bd. 2, Sigmaringen 1995, ss. 311–313.

⁷⁴ R. Sprandel, *Das Mittelalterliche Zahlungssystem nach hansisch-nordischen Quellen des 13.–15. Jahrhunderts*, Stuttgart 1975, ss. 143–155; M. Dygo, *Die Münzpolitik des Deutschen Ordens in Preußen in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts*, Warszawa 1986, s. 18 i n.

⁷⁵ A. v. Brandt, op. cit., ss. 19–20.

⁷⁶ R. Czaja, *Rynek*, s. 17.

⁷⁷ B. Lesiński, op. cit., s. 186, 189.

⁷⁸ *Das Elbinger Stadtbuch*, Bd. 1: 1330–1360 (1393), hrsg. Hans W. Hoppe, Zeitschrift für die Geschichte und Altertumskunde Ermland, Beheft 3, Osanbrück 1976, nr 1555: „qui cursus est in civitate”.

tach 1375–1379 wynosiła średnio 8,7%, w latach 1385–1389 spada do 7,1%, w następnym pięcioletniu nieznacznie wzrosła do 7,3%, by w latach następnych spaść poniżej 7%.

Wysokość oprocentowania, jak wspomniano wyżej, nie zawsze zależała od wahań koniunktury gospodarczej, ponieważ niekiedy władze próbowały regulować ją decyzjami administracyjnymi. Najważniejszą z takich decyzji dla Prus był wilkierz wielkiego mistrza Konrada Zöllnera von Rothenstein z 2 maja 1386 r., w którym maksymalną stopę rent obniżono z 10% do 8,33%⁷⁹.

Widzimy wyraźnie, że wilkierz nie był przyczyną spadku oprocentowania. Należy się zatem zastanowić nad motywami, jakie kierowały ustawodawcą. Kurt Forstreuter uważa, że udział dostojników Kościoła w wydaniu tego zarządzenia wskazuje na motywację religijną⁸⁰. Biorąc pod uwagę, że wilkierz miał dotyczyć całego państwa zakonnego, można zgodzić się z takim założeniem – oprócz Elbląga w innych miastach wysokość oprocentowania była bowiem wyższa: w Toruniu wynosiła 10%–8,33%, w Gdańsku 12,5%⁸¹.

Z naszego punktu widzenia nieudana próba administracyjnego obniżenia ceny rent mogła mieć na celu poprawę sytuacji ekonomicznej warstwy kupieckiej, która w najwyższym stopniu odczuwała załamanie koniunktury gospodarczej i związany z tym spadek dochodów.

Struktura wartości

W renty małe, stanowiące 43,6% kupionych rent nowych, zainwestowano 14,6% kapitału, zaś na kupno rent dużych przeznaczono 38,5% kapitału; było to 13,2% rent kupionych w latach 1361–1417. Na rynku kredytowym dominowały zatem renty małe, o obrotach decydowały jednak renty średnie i duże. W stosunku do pierwszej połowy XIV w. nastąpił spadek inwestycji w renty małe, przy jednoczesnym wzroście kapitałów lokowanych w kupno rent dużych⁸².

W strukturze wartości rent nowych do końca lat siedemdziesiątych, w porównaniu z pierwszą połową XIV stulecia, widzimy niewielkie zmiany. Renty małe stanowiły około 50% liczby wszystkich kupionych, przy inwestycjach utrzymujących się w przedziale od 20,2% do 26,8%, duże natomiast stanowiły około 4% liczby kupionych, przy inwestycjach pomiędzy 16,9% a 18,9% ogółu kapitału⁸³. Zmiany przyniósł początek lat osiemdziesiątych, kiedy zaczęły spadać inwestycje i liczba kupowanych rent małych. W latach 1405–1409 stanowiły one jedynie 23,4% kupionych rent, a wysokość inwestowanego w nie kapitału już w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych spadła poniżej 10% ogółu inwestycji (por. wykres 1).

Zmiany w strukturze wartości rent nowych wynikały z różnicy oprocentowania i wzmoczonego ruchu inwestycyjnego na początku lat osiemdziesiątych XIV w. Pozwala to wiązać je także ze zmianami w koniunkturze gospodarczej. Wzrost zainteresowania rentami dużymi w tym okresie wskazuje, że w grupie sprzedających zwiększył się udział kupców, oni bowiem dysponowali odpowiednimi kapitałami, w rynku rent lokując środki wycofane z operacji handlowych. Stanowi to potwierdzenie tezy, że rosnące inwestycje i spadek cen kredytu nie muszą oznaczać pomyślnej koniunktury gospodarczej, przeciwnie – w pewnych okolicznościach mogą wskazywać na postępujący kryzys gospodarczy.

⁷⁹ *Acten der Ständetage Preussens unter der Herrschaft des Deutschen Ordens*, hrsg. v. M. Toeppen, Bd. I, Leipzig 1878, s. 45: „Ouch sal man dy mark czinses nicht neer vortmer koufen addir vorkouffen, den umb czwelf mark”.

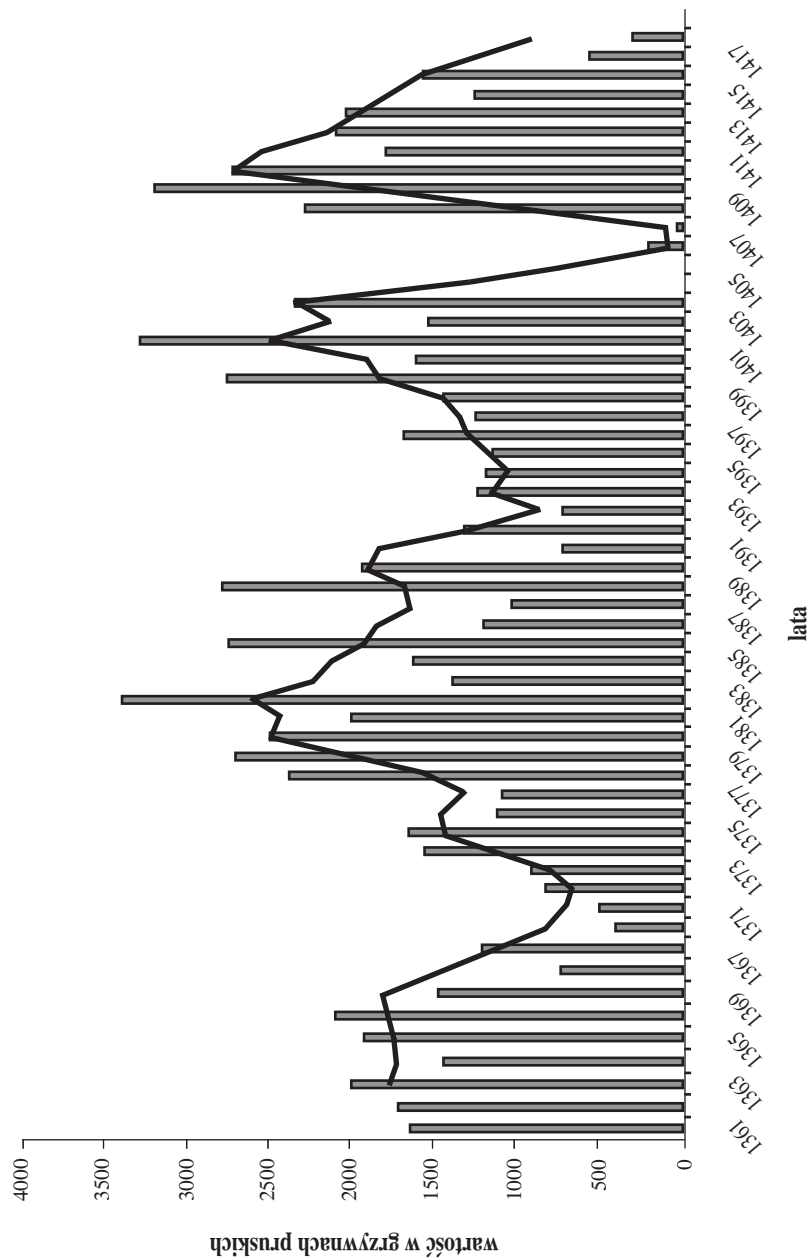
⁸⁰ K. Forstreuter, op. cit., ss. 3–4.

⁸¹ R. Czaja, *Kredyt*, s. 12; H. Samsonowicz, *Badania*, s. 60.

⁸² Z ponad 60% do 43,6% spadły inwestycje w renty małe, w renty duże wzrosły natomiast z 16,7% do 38,5%.

⁸³ Por. R. Czaja, *Rynek*, ss. 19–20.

Wykres 1. Obroty rynku rent w Nowym Mieście Elblągu w latach 1361–1417



Źródło: Stadtbuch II.

Nowe Miasto Elbląg

Nowe Miasto Elbląg stanowiło odrębny organizm ustrojowy, zostało znacznie bardziej niż starszy sąsiad podporządkowane władzom zakonnym, a w porównaniu ze Starym Miastem zamieszkiwała je ludność uboższa⁸⁴. Odrębności te spowodowały, że poddaliśmy je osobnej analizie.

Stan zachowania źródła nie pozwala na dokładne ustalenie liczby osób pojawiających się na nowomiejskim rynku rentowym w badanym okresie⁸⁵. Po stronie kupujących jako pewne udało się ustalić 144 osoby i dwie instytucje religijne: kościół Trzech Króli (*Tres Reges*) i kościół–szpital św. Jerzego (*Sanctus Georgius*)⁸⁶. W tej grupie znalazło się 15 mieszkańców Starego Miasta, w tym sześciu rajców lub członków ich rodzin. Wśród mieszczan nowomiejskich rozpoznano ośmiu rajców oraz bednarza, piekarza, krawca i duchownego (plebana z kościoła Trzech Króli). Sprzedający stanowili grupę 236 osób. Pojawili się wśród nich jeden rajca nowomiejski, dwóch rzeźników i jeden piekarz.

Wśród kupujących na rynku rentowym więcej niż jeden raz pojawiły się zaledwie 22 osoby, w tym dwa razy 12 osób, od dwóch do pięciu – dwie osoby, ponad pięć razy – osiem osób. Ponad dwa razy renty sprzedawało 28 osób, w tym dwa razy – 22, natomiast od dwóch do pięciu – sześć osób. Do najaktywniejszych kredytodawców należeli: Godeko de Alen (23), Rother de Alen (20), Dirsaw Jacob (10) i kościół Trzech Króli (22). W ośrodku nowomiejskim mieszkało w XV w. około 1500 osób⁸⁷, udział więc mieszkańców miasta w rynku rentowym był stosunkowo duży.

Brak źródeł pozwalających na identyfikację zawodową oraz ustalenie miejsca zamieszkania uniemożliwia odtworzenie socjotopografii Nowego Miasta⁸⁸. W opublikowanych przez Arthura Semraua listach rajców nowomiejskich⁸⁹ udało się odnaleźć zaledwie ośmiu kupujących, nie należeli oni jednak – w przeciwieństwie do rajców staromiejskich – do grupy aktywnych; jedynie Syffridus (Sifert) kupił więcej niż jedną rentę. Wynikać to mogło z małego popytu na kredyt lub, co bardziej prawdopodobne, z przejęcia go przez rajców Starego Miasta. Zapiski nowomiejskie, poza jednym wyjątkiem⁹⁰, nie zawierają także lokalizacji nieruchomości obciążonej rentą, co nie daje szans przeprowadzenia analizy rynku rentowego w korelacji z topografią miasta.

W badanym okresie mieszkańcy Nowego Miasta Elbląga kupili 319 rent, inwestując 2772,8 grzywny. Wysokość obrotów w całym badanym okresie utrzymywała się na niskim, charakterystycznym dla tego typu miast, poziomie⁹¹. Stosunkowo wysokie obroty były w początku lat sześćdziesiątych, w drugiej połowie dekady spadły niemal do zera. Wzrost nastąpił także w drugiej połowie lat siedemdziesiątych, jednak już w 1379 r. obroty obniżyły się ponownie; w przebiegu krzywych obrotów w Starym i Nowym Mieście Elbląga widoczne jest pewne podobieństwo (zob. wykres 2).

Większość rent kupionych w Nowym Mieście w omawianym okresie stanowiły renty nowe (96%). Na tej podstawie nie można więc dokonać analizy koniunktury gospodarczej. Źródło nie

⁸⁴ A. Semrau, *Die älteste Verfassung der Neustadt Elbing*, Mitteilungen des Copernicus Vereins für Wissenschaft und Kunst zu Thorn, 1927, H. 35, ss. 59–64; J. Tandecki, *Ustrój i administracja średniowiecznego Elbląga*, w: *Historia Elbląga*, t. 1, ss. 134–136.

⁸⁵ Stopień identyfikacji uczestników transakcji sięgający 88% w wypadku kupujących i 85% w wypadku sprzedających pozwala na wyciągnięcie poprawnych wniosków.

⁸⁶ Kościół–szpital św. Jerzego kupował renty także na terenie Starego Miasta; Stadtbuch II, nr 1213, 1754, 1756.

⁸⁷ R. Czaja, *Socjotopografia*, s. 171.

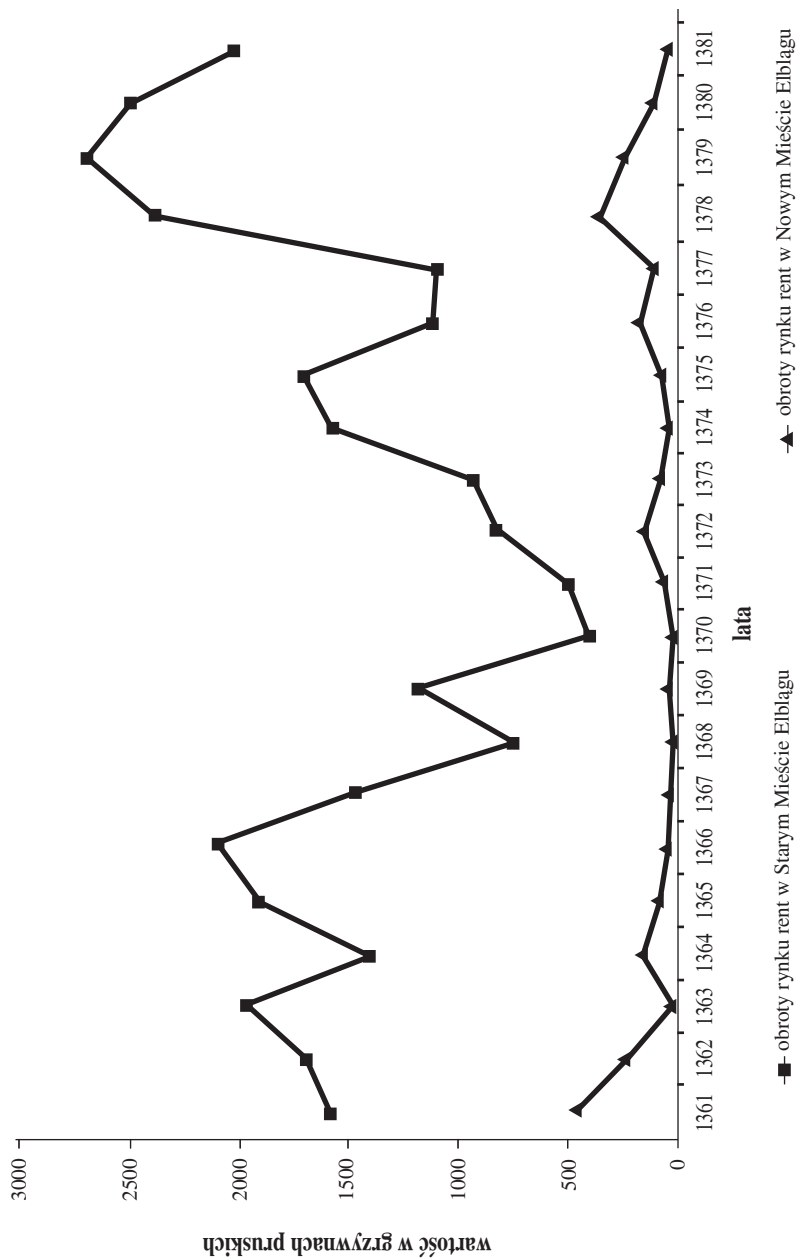
⁸⁸ *Ibidem*, s. 173.

⁸⁹ A. Semrau, *Die älteste Verfassung*, ss. 68–69.

⁹⁰ Rentenbuch, k. 101: „in acie ex opposito stube iacentibz”.

⁹¹ Obroty rynku renty w Nowym Mieście Elblągu stanowiły 7,9% obrotów rynku rentowego Starego Miasta z tego okresu; por. R. Czaja, *Kredyty*, s. 11.

Wykres 2. Porównanie obrotów rynku rent w Starym i Nowym Miście Elblągu w latach 1361–1381



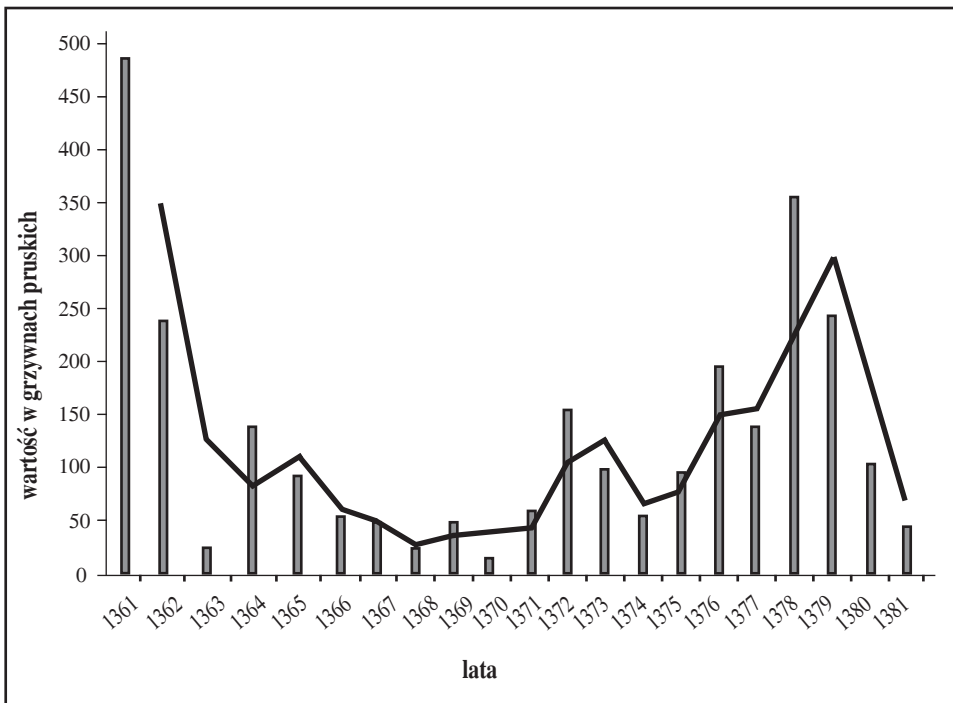
Źródło: Stadtbuch II; Rentenbuch.

pozwała także na ustalenie pochodzenia kapitału na rynku rentowym. Możemy za to zidentyfikować mieszczan staromiejskich kupujących renty w Nowym Mieście; zainwestowali oni 408 grzywien, co stanowi 14,7% ówczesnych obrotów. Najaktywniejszym uczestnikiem nowomiejskiego rynku rentowego był rajca staromiejski Godeko de Alen.

Oprocentowanie rent w Nowym Mieście Elblągu w latach 1361–1381 było stałe i wynosiło 10%. Zaledwie w jednej transakcji z 1381 r. zastosowano stopę 1:12, i raz w 1372 r. stopę wyższą – 1:8. Nie pozwala to na wykorzystanie stopy rent jako wskaźnika koniunktury gospodarczej⁹². Ciekawy jest fakt, że w Starym Mieście Elblągu już w drugiej połowie lat siedemdziesiątych oprocentowanie wynosiło najczęściej 8,33%. Można przypuszczać, że niższa cena była jednym z powodów pojawiania się mieszczan staromiejskich na nowomiejskim rynku rent.

Struktura wartości rent w Nowym Mieście Elblągu wskazuje, że tutejsza ludność była zdecydowanie mniej zamożna w porównaniu z mieszkańcami ośrodka staromiejskiego. Wartość rent udało się rozpoznać w 306 wypadkach. Renty w wysokości 0,25 grzywny stanowiły 3,6% tej grupy, w wysokości 0,26–0,5 grzywny – 41,8%, 0,51–1 grzywny – 39,8%, 1,5–2 grzywien – 10,2%, powyżej 2 grzywien – 4,6%.

Wykres 3. Obroty rynku rent w Nowym Mieście Elblągu w latach 1361–1381



Źródło: Rentenbuch.

⁹² Ibidem, s. 18.

Wnioski

Przeprowadzona analiza rynku rentowego w Elblągu w latach 1361–1417 wykazała jego silne powiązanie z sytuacją gospodarczą miasta oraz zasobnością mieszkańców. Wahania koniunktury gospodarczej powodowały szybką reakcję rynku rent. Dobra koniunktura sprzyjała inwestycjom – rosły obroty i liczba kupowanych rent. Załamanie handlu bałtyckiego w latach osiemdziesiątych XIV w. spowodowało początkowo znaczny wzrost obrotów, wskutek wycofania kapitałów z inwestycji handlowych. Długotrwała dekoniunktura skutkowałą jednak spadkiem obrotów.

Częstotliwość pojawiania się mieszczan elbląskich na rynku rentowym wskazuje na różne funkcje kupna i sprzedaży rent w poszczególnych grupach społecznych. Najliczniej pojawiającą się grupą kredytodawców byli kupcy, członkowie rady miejskiej. Inwestowali oni znaczne sumy, w wyraźny sposób kształtując sytuację na rynku. Dla tej grupy kupno renty stanowiło korzystną lokatę kapitału bądź źródło wysokiego kredytu. Grupy uboższe partycypowały w rynku rentowym w znacznie mniejszym stopniu, zaciągając niewielkie kredyty bądź inwestując niewysokie nadwyżki kapitału.

Kupno renty w Nowym Mieście Elblągu było zdecydowanie słabiej rozwinięte. W porównaniu z ośrodkiem staromiejskim inwestowano o wiele mniejsze sumy, kupując mniejszą liczbę rent. Struktura wartości była zróżnicowana w mniejszym stopniu, kupowano bowiem głównie renty małe. Świadczy to o tym, że mieszkańcy Nowego Miasta nie osiąkali dużych dochodów, które pozwoliłyby na wypłatę rent o wyższej wartości. Z kolei pojawianie się mieszczan staromiejskich na nowomiejskim rynku rentowym dowodzi, że mieszkańcy Nowego Miasta nie byli w stanie zaspokoić popytu na kredyt.

Cezary Kardasz (Toruń), *Der Rentenkaufmarkt in Elbing in den Jahren 1361–1417*

Zusammenfassung

Der Artikel befasst sich mit der Frage des Rentenkaufmarktes in Elbing in den Jahren 1361–1417. Im ersten Teil der Ausarbeitung wurden die wichtigsten Arten von festverzinslichen Wertpapieren auf dem Elbinger Rentenmarkt und verschiedene Formen der Geldanweisung dargestellt. Im zweiten Teil des Artikels beschäftigt sich der Verfasser mit den sozialen und gesellschaftlichen Aspekten des Elbinger Rentenmarktes, also mit der Schilderung von sozialen und beruflichen Gesellschaftsschichten, die am Rentenmarkt beteiligt waren. Bei seiner sozial-wirtschaftlichen Analyse bedient sich der Autor der sozialen Topographie der Stadt Elbing. Im Resümee dieses Abschnitts erfährt der Leser mehr über die Funktionen des Rentenkauf- und Rentenverkaufmarktes.

Eine sozial-gesellschaftliche Analyse von Teilnehmern des Rentenmarktes führt dann zur Feststellung, dass seine aktivste Teilnehmergruppe die Elbinger Kaufleute und Mitglieder der Kommunalbehörde bildeten. Sie investierten nicht nur die höchsten Geldsummen, sondern nahmen auch die höchsten Darlehen auf, weit über den Durchschnitt für die gesamte Stadtbürgerschaft. Viel seltener tauchten auf dem Rentenmarkt städtische Handwerker auf, die eher kleine Summen investiert und auch bescheidene Kredite aufgenommen hatten. Aufgrund von der sozial-topographischen Analyse der bestehenden Zusammenhänge zwischen der Höhe des auf dem Rentenmarkt investierten Kapitals (sowie auch der Höhe des aufgenommenen Darlehens) und dem Wohnort des Investors ist es dem Verfasser gelungen, den so genannten Rentenquotient für die Stadt Elbing festzustellen, der - in Verbindung mit anderen sozialen und wirtschaftlichen Indikatoren - zur Einschätzung einzelner Wohnadressen in der Elbinger Altstadt auf der gesellschaftlichen Werteskala dienen konnte.

Ein weiterer Abschnitt betrifft die wirtschaftlichen Aspekte des Rentenmarktes. Für seine Analyse nutzte der Verfasser eine Reihe von wirtschaftlichen Indikatoren, wie z.B. Umsatz und Anzahl von erworbenen Rentenpapieren, ihre Verzinsung und Wertstruktur. Die wirtschaftliche Analyse beweist eine starke Bindung zwischen dem Rentenmarkt und den Schwankungen der wirtschaftlicher Konjunktur – der Rentenmarkt reagierte sehr schnell auf die kleinsten Veränderungen der wirtschaftlichen Lage.

Der letzte Abschnitt befasst sich mit dem Thema des Rentenmarktes in der Elbinger Neustadt. Die hier dargestellte Analyse beruht auf dem oben geschilderten Schema, leider wurde sie durch den Mangel an Quellen im Bezug auf den kleineren Rentenmarkt in Neustadt beeinträchtigt. Es war z.B. unmöglich, eine womöglich bestehende Verbindung zwischen dem Rentenmarkt und der sozialen Topographie der Neustadt aufzuweisen. Es wurde jedoch auf die Verbindung zwischen den Bewohnern der Altstadt und dem Rentenmarkt in Neustadt hingewiesen.

Übersetzt von Magdalena I. Sacha