

Niniejszy projekt koncentruje się na analizach rynku nieruchomości Starej i Nowej Warszawy w okresie późnego średniowiecza (1416-1527). Najważniejszym celem badań jest wykazanie i określenie skali zależności między rozwojem gospodarczym miasta a funkcjonowaniem obrotu dobrami nieruchomymi (łac. *bona immobilitas*). Podstawowym założeniem wszystkich stawianych hipotez jest – powszechnie w historiografii podkreślany – przypadający na wiek XV początek dynamicznego wzrostu Warszawy, który w ciągu trzech następujących stuleci pozwolił miastu zająć czołową pozycję wśród ośrodków położonych na ziemiach polskich. Rozkwit przyszłej stolicy Polski był związany z włączeniem miasta do intensywnego handlu z Prusami Krzyżackimi, dokąd spławiano Wisłą m. in. zboże, drewno, popiół, skóry, futra, miód i wosk. Późnośredniowieczna Warszawa stała się ważnym punktem na szlakach wiodących ze Wschodu (Wilno, Brześć Litewski) i Południa (Kraków, Lwów) na Zachód (Wrocław, Poznań) i Północ (Toruń, Gdańsk). Wzrost zamożności warszawian bezpośrednio przekładał się na ich tendencje inwestycyjne, dlatego też historycy zgodnie uznają, iż badania nad rynkami nieruchomości stanowią najdokładniejsze wskaźniki kondycji ekonomicznej mieszczan na tle ogólnej koniunktury gospodarczej panującej w ośrodku. W związku z tym postawione zostaną pytania o wpływ aktywizacji handlowej patrycjatu i pospólstwa na częstotliwość i poziom ich uczestnictwa w rynku nieruchomości, skłonność do szerokiego inwestowania w majątek nieruchomy (kumulowanie dóbr), czy też istnienie procederu gry rynkowej (częstego skupowania i sprzedawania posesji). Przedmiotem analiz stanie się zatem nie tylko dynamika zawierania transakcji, ale także pogłębiona obserwacja poziomu obrotów, zasięgu społeczno-zawodowego (udziału rzemieślników, kupców, kobiet, szlachty, chłopów i Żydów), cen i rodzajów nieruchomości, sposobów zabezpieczeń umów i czasu ich realizacji oraz różnic występujących między obu miastami. Wszelkie procesy gospodarcze winny być analizowane w możliwie najdłuższej skali chronologicznej, dlatego też przyjęto ponad 100-letni okres obserwacji, co wyraźnie ułatwi dostrzeżenie zmian zachodzących w strukturze i dynamice warszawskiego rynku nieruchomości.

Główne źródło informacji o życiu gospodarczym Warszawy stanowi 9 ksiąg sądowych ławy i rady miejskiej. Zachowało się w nich ponad 10 000 zapisów, z czego blisko 2/3 będzie wykorzystanych w badaniach nad życiem gospodarczym miasta (obok obrotu nieruchomościami wpisy dotyczą m. in. rynku kredytowego, egzekucji długów, działów majątkowych). Trzon analiz opiera się zatem o metody kwantytatywne, których podstawą jest operowanie liczbą i wykorzystanie arkuszy kalkulacyjnych (np. Microsoft Office Excel oraz IBM SPSS Statistics). Warto wyraźnie podkreślić małe zainteresowanie i dość zachowawczy stosunek rodzimych historyków (w przeciwieństwie do prac zachodnioeuropejskich) względem badań pełnych tabel i wykresów.

Historia gospodarcza, pomimo ponad półwiecznej tradycji badań, nadal pozostaje na marginesie rozważań polskich mediewistów. Dlatego też najważniejszym bodźcem zachęcającym do przeprowadzenia analiz jest zdecydowanie niewystarczający stan obecnej wiedzy o funkcjonowaniu późnośredniowiecznych miejskich rynków nieruchomości – jak dotychczas powstała tylko jedna praca podejmująca zagadnienie dynamiki handlu nieruchomościami (dotyczy Starego i Nowej Torunia). Zatem planowane badania stanowiąc będą pierwszą w rodzimej historiografii tak szczegółową i zarazem szeroką próbę wniknięcia w strukturę miejskiego rynku nieruchomości. Analizom przyświeca chęć zainicjowania dyskusji środowiska nad wartością merytoryczną i metodologiczną badań nad obrotem *bona immobilitas*. Uniwersalność katalogu pytań badawczych i konieczność ujęcia komparatystycznego, wyraźnie skłania do rozpoczęcia serii podobnych analiz także w innych miastach na ziemiach polskich z zachowaną spuścizną po kancelarii ławy i rady.