

Mieszkać w środkowoeuropejskiej metropolii. Próba porównania zabudowy i warunków mieszkaniowych Budapesztu i Warszawy w II połowie XIX wieku

Wstęp

W niniejszym artykule pragnę przyjrzeć się dwóm metropoliom Europy Środkowej – Budapesztowi i Warszawie – od strony rozwoju ich tkanki mieszkaniowej oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności miejskiej, w tym programom poprawy sytuacji mieszkaniowej. Termin „metropolia” pasuje w moim przekonaniu do obu omawianych miast, nawet jeśli w początkach badanego okresu były one nieduże (ich zaludnienie przekraczało nieco 200 tys.), jednak wyraźnie wybijały się wówczas na mapie środkowej Europy oraz stanowiły centra gospodarcze i kulturalne dla sporego regionu.

Poza literaturą przedmiotu dotyczącą obu tych miast, główne źródło, z którego korzystałem, to opublikowane w XIX w. wyniki spisów statystycznych. Ze względu na specyfikę Warszawy, której nie badano regularnie¹ (po 1864 r. była formalnie tylko jedną z metropolii prowincjonalnych Imperium Rosyjskiego, bez cech stołeczności i bez samorządu), wezmę pod uwagę stan obu miast przede wszystkim w trzech momentach. Po pierwsze, w końcu lat 60., dla którego istnieją dane statystyczne, zebrane i opublikowane przez Witolda Załęskiego w „Ekonomiście” (stan na rok 1868), które można porównać z danymi z Budapesztu za rok 1870. Po drugie, na początku lat 80. XIX w. w Warszawie odbył się spis jednodniowy (1882 r.), który porównam z wynikami spisu budapeszteńskiego z 1881 r. Po trzecie, w 1891 r. w stolicy Kongresówki przeprowadzono ankietę mieszkaniową, której wyniki można zestawić ze spisem w stolicy Węgier w tymże roku. Z tych trzech momentów najdokładniej przyjrzę się porównaniu miast

¹ Z kolei w Budapeszcie, mieście stołecznym, przeprowadzano w badanym okresie dokładne spisy co 10 lat oraz mniej dokładne co 5 lat. Pionierem statystyki w Budapeszcie był József Kőrösi, a w Warszawie – Witold Załęski.

w latach 1881–1882, gdyż źródła warszawskie ze spisu jednodniowego są najdokładniejsze. Na zakończenie nakreślę linie rozwoju tkanki mieszkaniowej do 1914 r. Dokładniejsze przyjrzenie się sytuacji po 1891 r. jest trudne z powodu braku dokładniejszych statystyk mieszkaniowych w Warszawie w tym okresie. Wszelkie istniejące dane są więc bardzo ogólnikowe i stanowią jedynie wynik oszacowań.

Dzieje i rozwój Budapesztu i Warszawy

Pierwszym wnioskiem, który się nasuwa po porównaniu rozwoju historycznego Budapesztu i Warszawy, jest brak ciągłości rozwoju tych pierwszych miast w zestawieniu z nierównym, ale stabilnym wzrostem przestrzenno-demograficznym miast zachodnich (np. Berlina i Wiednia). Peszt i Buda (do XIX w. dwa oddzielne miasta) to miasta „opóźnione” z uwagi na stagnację demograficzną i gospodarczą z czasów panowania tureckiego (1541–1686), które zahamowało miarowy rozwój miasta w późnym średniowieczu. Początkowo, po przejściu miasta pod panowanie austriackie, węgierski parlament rezydował nie w Budzie (w mieście rezydencjonalnym królów węgierskich), a w Pozsony (Bratysława). Nawet po przejęciu przez Budę pełnej funkcji stolicy węgierskiej, czynnikiem hamującym jej potencjalny wzrost był fakt wchodzenia w skład obcego cesarstwa (austriackiego) jako jednej z jego prowincjonalnych stolic. Jeszcze w końcu XVIII w. oba miasta liczyły w sumie niewiele ponad 50 tys. mieszkańców². W XIX w. niziny Peszt przeżywał okres wielkiego rozwoju. Pełną stołeczność Buda, Peszt i Óbuda (stara Buda) otrzymały wtedy, gdy ją traciła Warszawa: w 1867 r. doszło do kompromisu ustrojowego i powstania Austro-Węgier. Miasto mogło się teraz rozwijać dzięki przemysłanej polityce miejskiej, która dotyczyła jednak głównie gmachów publicznych oraz komunikacji, a nie mieszkalnictwa. W połowie XIX w. Buda i Peszt liczyły 150 tys. ludności³. Wszystkie trzy miasta zostały połączone administracyjnie w 1873 r.

Z drugiej strony Warszawa, od końca XVI w. stolica związanych unią Polski i Litwy, mimo pozostawania w rękach polskich, rozwijała się także nierównomiernie. Miarowy wzrost został przerwany w połowie XVII w. wielkim najazdem szwedzkim i niemal całkowitym zniszczeniem miasta. Ożywienie i rozwój z końca XVII w. zostały ponownie wstrzymane z powodu

² J. Kőrösi, *Die Hauptstadt Budapest im Jahre 1881. Resultate der Volksbeschreibung und Volkszählung*, z. 1, Berlin 1881, s. 6.

³ P. Hanák, *The Garden and the Workshop, Essays on the Cultural History of Vienna and Budapest*, Princeton–New Jersey 1998, s. 5.

wojny północnej na początku XVIII w., po czym nastąpił szybki wzrost w drugiej połowie tego wieku. Wzrost ten był przyspieszony ze względu na fakt warszawskiej stołeczności; pełnienia funkcji siedziby dworu królewskiego. W mieście przeprowadzano też ambitne projekty urbanistyczne oraz budowano duże założenia pałacowe⁴. Atrakcyjność można zilustrować demograficznie: w końcu XVIII w. miasto osiągnęło liczbę 100 tys. mieszkańców. Z drugiej strony elementem niekorzystnym było „obciążenie genetyczne” niereformowanym od XVI w. ustrojem państwa, który dyskryminował mieszkańców miast i hamował rozwój. Dość powiedzieć, że do 1791 r. stolica „obudowana” była szeregiem prywatnych miasteczek szlacheckich (jurydyk), a samorząd miejski rozciągał się tylko nad miastami średniowiecznymi oraz niektórymi jurydykami⁵. Po wojnach napoleońskich znów nastąpił niezwykle rozwój miasta, ale już w nowych realiach ustrojowych (po uchwaleniu Konstytucji 3 maja w 1791 r. i zmianach związanych z okupacją pruską po 1795 r.), w unii personalnej z Cesarstwem Rosyjskim po 1815 r. W XIX w., szczególnie od lat 60. XIX w., sytuacja prawna miasta przedstawiała się źle. Warszawa utraciła wszelkie znamiona samorządności, stając się jednym z (wielkich) prowincjonalnych miast rosyjskich. Za to przyrastała ludność: w 1816 r. naliczono 81 tys. mieszkańców⁶, w 1833 – już 143 tys., a w 1861 r. – 230 tys. mieszkańców⁷.

Wisła i Dunaj, dwie wielkie rzeki przepływające przez omawiane miasta, miały dla nich duże znaczenie. Obie były na tyle szerokie, że skutecznie dzieliły organizmy miejskie na dwa niezależne ośrodki. Położona na wzgórzach Buda była wcześniej miastem ważniejszym i bardziej rozwiniętym od nizinnego Pesztu. Dopiero w końcu XVIII w. liczba ludności Pesztu po raz pierwszy przekroczyła liczbę ludności Budy⁸. Pierwszy stały most je łączący został wybudowany w połowie XIX w. (1849 r.). Nizinny Peszt – osiągający w tym czasie 100 tys. mieszkańców – narażony był jednak na powodzie. Na przykład powódź z 1838 r. zniszczyła większość miasta, umożliwiając swoją drogą modernizację zabudowy. Do końca XVIII w. lewobrzeżna Warszawa i ośrodki prawobrzeżne (głównie Praga) były niezależne, co więcej, Praga pozostawała rozwojowo daleko w tyle za Starą i Nową Warszawą, a w czasie insurekcji kościuszkowskiej (1794 r.) uległa zniszczeniu. Ze względu na skarpę Wisły lewobrzeżna Warszawa nie obawiała się powodzi. Już w 1791 r.

⁴ Przede wszystkim na skarpię wiślanej, skąd roztaczały się piękne widoki. Należy zwrócić uwagę także na tereny, które w XVIII w. były ozdobione założeniami pałacowymi, a które później zburzono (np. spore tereny Żoliborza) lub popadły w ruinę (jak np. na Solcu).

⁵ S. Dziewulski, H. Radziszewski, *Warszawa*, t. 1, Warszawa 1913, s. 359.

⁶ S. Kieniewicz, *Warszawa w latach 1795–1914*, Warszawa 1976, s. 34.

⁷ *Ibidem*, s. 111.

⁸ J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 6.

oba miasta scalono administracyjnie, ale na stały most musiały czekać aż do 1864 r.

Dzielnice Budapesztu i ich zabudowa około 1881 roku

Prawy brzeg Dunaju charakteryzował się urozmaiconym ukształtowaniem terenu; to tu mieścił się dawny zamek wraz ze średniowieczną zabudową w Budzie. Wśród mieszkańców najdłużej słychać było język niemiecki, we wcześniejszym okresie dominujący po obu stronach rzeki⁹. Na południe i północny zachód rozciągały się pagórki zabudowane domami mieszkalnymi (w tym willami) należącymi m.in. do arystokracji i burżuazji (powstała tu nowa dzielnica Krisztinaváros). Buda obejmowała w sumie 1. i 2. dzielnicę miasta. Dalej na północ znajdowała się stara Buda (Óbuda, czyli 3. dzielnica), której mieszkańcy byli robotnikami i rolnikami; mieściły się tu młyny, cegielnie, przedsiębiorstwo żeglugi parowej na Dunaju oraz winnice¹⁰.

Peszt składał się z najstarszej części, zwanej 4. dzielnicą, czyli Belváros, w której istniały najstarsze peszteńskie pamiątki historyczne, ulice handlowe oraz wyasfaltowany deptak nadrzeczny. Zabudowa mieszkalna miasta rozprzestrzeniła się poza dawnymi murami Belváros, w dzielnicy zwanej z niemiecka Leopoldstadt i z węgierska Lipótváros, a później znanej jako 5. dzielnica, na północ od tej pierwszej. W II połowie XIX w. zaczęto tam stawiać budynki związane z finansami, a na przełomie XX w. wybudowano ogromny gmach parlamentu. Oprócz tej reprezentacyjnej dzielnicy zabudowa rozwijała się w powstających kolejno od XVIII w. dzielnicach: Terézváros, Erzsébetváros, Józsefváros i Ferencváros (odpowiednio 6., 7., 8. i 9. dzielnica). Dwie pierwsze stanowiły teren dawnego getta żydowskiego; dominował tam drobny handel, zaś przy bardziej oddalonych od centrum ulicach lokowano różnej wielkości zakłady przemysłowe i mieszkali tu robotnicy¹¹. Do scalonego w jeden organizm miasta należała również leżąca dalej na południowy wschód dzielnica 10. (Kőbánya), zamieszкана przez robotników i rolników.

Do miasta przybywało corocznie mnóstwo ludzi ze znajdujących się w regionie wsi oraz z mniejszych ośrodków miejskich. Podstawę atrakcyjności stanowił tu żywiołowo rozwijający się przemysł, głównie metalowy (największa jego koncentracja w Królestwie Węgierskim). Oprócz tego coraz

⁹ J. Lukacs, *Budapest 1900. A Historical Portrait of a City & its Culture*, New York 1988, s. 37.

¹⁰ J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 11.

¹¹ *Ibidem*, s. 19.

więcej było w mieście przedstawicielei zubożałej szlachty węgierskiej (zwanej wówczas z angielską *gentry* i porównującej się do niej). Wchłaniała ją rozbudowująca się w wielkiej skali machina biurokratyczna tej powstałej w wyniku kompromisu austro-węgierskiego jednej ze stolic Austro-Węgier¹². Większy jej procent (niż np. w Warszawie) mieszkał na stałe w mieście, mimo posiadania domów na prowincji. Poza tym w mieście było coraz więcej Żydów, którzy chętnie madziaryzowali się i w pełni asymilowali¹³.

Od lat 70. XIX w. rozpoczęły się intensywne prace wokół planowego rozwoju przestrzennego dzielnic Budapesztu. Rozwój ten był kontrolowany przez autonomiczny organ robót publicznych (Fővárosi Közmunkatanács). Jako pierwszy planowano rozbudować wspomniany Lipótváros w centrum Pesztu (początek XIX w.)¹⁴, następnie przyszła kolej na przebicie w poprzek dzielnic – wzorem Paryża – okrężnych bulwarów obsadzonych drzewami. Szczególnie dużo prac prowadzono w końcu wieku, w związku z uroczystymi obchodami tysiąclecia państwa w 1896 r. W kontekście omawianej problematyki najważniejszym elementem polityki przestrzennej była legislacja dotycząca zabudowy mieszkaniowej. Przede wszystkim ograniczono wysokość budynków, by odpowiadały szerokości ulicy, przy której stały (najwyższe mogły mieć do początku XX w. jedynie cztery kondygnacje)¹⁵, jak również procent zabudowy działki. Ponadto przeprowadzono nowoczesne strefowanie miasta. Każda z czterech stref miała ściśle określone parametry zabudowy (oprócz wysokości i stopnia zabudowy działki, regulowano też linię pierzei ulicznej). Wprowadzało to ład urbanistyczny do miasta i ograniczało zakusy inwestorów, choć nie regulowało parametrów związanych z samymi mieszkaniami (minimalne powierzchnie i doświetlenie).

Na koniec kilka słów o powierzchni lądowej miasta. Budapeszt nie był ograniczony wałami sanitarnymi (jak Warszawa) oraz relatywnie wąskimi granicami administracyjnymi, mógł więc rozwijać się bez ograniczeń. Ze względów podatkowych miasto podzielono na strefę wewnętrzną i zewnętrzną. Ta pierwsza obejmowała najgęściej zaludnione centrum (najstarsze oraz wewnętrzną część nowszych dzielnic) i miała niedużą powierzchnię (nieco ponad 2,5 tys. ha), mniejszą od powierzchni Warszawy (która do 1914 r. osiągnęła prawie 3,3 tys. ha¹⁶). Licząc jednak ze strefą zewnętrzną, teren Budapesztu był ogromny (18,6 ha) i w większości o niedużej gęsto-

¹² J. Lukacs, *op. cit.*, s. 86–89.

¹³ *Ibidem*, s. 94.

¹⁴ G. Gyáni, *Parlor and Kitchen. Housing and Domestic Culture in Budapest, 1870–1940*, Budapest 2002, s. XV.

¹⁵ *Ibidem*, s. 14.

¹⁶ M. Gajewski, *Zabudowa miasta*, w: *Wielkomiejski rozwój Warszawy do 1914 r.*, red. I. Pietrzak-Pawłowska, Warszawa 1973, s. 101.

ści zaludnienia. Podczas więc, gdy w Warszawie w ciągu badanego okresu napotymano problem coraz większej gęstości zabudowy, w Budapeszcie martwiono się o wysoki koszt uzbrojenia ogromnych, słabo zaludnionych terenów¹⁷.

Dzielnice Warszawy i ich zabudowa około 1882 roku

Zabudowa mieszkaniowa Warszawy najszybciej rozwinęła się (już przed XVIII w.) u południowego wylotu drogi królewskiej prowadzącej do Krakowa: wokół pl. Bernardyńskiego. Obok powstających od XVI w. dworów i pałaców szlacheckich pierzeję wypełniały także kamienice mieszczan¹⁸. Rozwój Starego i Nowego Miasta był ograniczony powstającymi od XVII w. jurydykami szlacheckimi, uzurpującymi sobie własne prawa i suwerenność wobec miasta średniowiecznego. Mieszczanie, zubożeni po potopie szwedzkim, mieszkali poza oboma średniowiecznymi miastami w niedużych domach i domkach. Murowane lub częściowo murowane kamieniczki stawiano szczytem do ulicy.

Wszystkie te ośrodki miejskie zjednoczono prawnie w 1791 r. Teren Warszawy w XIX w. wyznaczał wał sanitarny z 1770 r. Śródmieście, we wcześniejszych wiekach kształtujące się wzdłuż osi tzw. Traktu Królewskiego, ciągnącego się od Bramy Krakowskiej na południe, rozwinęło się po 1815 r. na zachód od tego traktu. Były to tereny wokół wielkiego założenia rezydencji królów saskich z parkiem z XVIII w. (późniejszy Ogród Saski) oraz wzdłuż rozbudowującej się wówczas ul. Senatorskiej¹⁹ (wytyczono tu lub przekształcono kilka reprezentacyjnych placów). Na północ od Śródmieścia leżały tereny rewiru żydowskiego (formalnie obowiązywał on Żydów do 1862 r.). Poniżej skarpy, na Powiślu, zabudowa mieszkalna miała tymczasowy charakter; z powodu wylewów Wisły wybierała je sobie na zamieszkanie głównie biedota, a także lokowano tu pierwsze fabryki. Na zachód od centrum rozciągała się luźno zabudowana dzielnica zachodnia, gdzie w II połowie XIX w. zaczęto przenosić zakłady przemysłowe z Powiśla. Południowe tereny miasta zostały zaprojektowane urbanistycznie jeszcze w XVIII w. (system kolistych placów); istniały pałace oraz budowano wille i nieduże domy, później zaś wkroczyła tu elegancka, wielkomiejska

¹⁷ J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 18–19.

¹⁸ M. Kwiatkowski, *Architektura mieszkaniowa Warszawy. Od potopu szwedzkiego do powstania listopadowego*, Warszawa 1989, s. 9.

¹⁹ Zob. A. Łupienko, *Przestrzeń publiczna Warszawy w pierwszej połowie XIX w.*, Warszawa 2012.

zabudowa. Cała dzielnica południowa przyciągała rzesze warstw średnich, burżuazję, inteligencję, ale i drobnomieszczactwo. Po drugiej stronie Wisły zabudowa wielkowiejska pojawiła się dopiero w końcu XIX w. Praga była dzielnicą robotniczą i przemysłową, a jej tereny przecinały linie kolejowe. Miasto zostało podzielone przez organa policyjne na kilkanaście cyrkułów, których zasięg i numeracja zmieniały się co jakiś czas. W interesującym nas 1882 r. było dziewięć cyrkułów, w tym niektóre o numerach łączonych (I/XI, II/III oraz V/VI).

Miasto, oprócz dawnego mieszczaństwa, zaludniały coraz większe rzesze: przybysze ze wsi, robotnicy (przede wszystkim najdynamiczniejszej branży metalowej), ubożająca inteligencja (znajdujące coraz mniej etatów w intensywnie rusyfikowanym mieście) oraz przedstawiciele niektórych wolnych zawodów, którzy odnosili sukces finansowy. Oprócz tego mieszkała tu burżuazja (w dużej mierze o niepolskim pochodzeniu), coraz liczniejsi Rosjanie oraz Żydzi. Ci ostatni tworzyli sporą część zaludnienia miasta (przed 1914 r. ponad jedną trzecią), zwłaszcza że pod koniec XIX w. pojawili się w mieście liczni uchodźcy z zachodnich guberni rosyjskich (tzw. litwacy).

II połowa XIX w. była okresem wstrzymania planowego rozwoju urbanistycznego. Po powstaniu styczniowym (1863–1864) zlikwidowano samorząd miasta oraz organy administracyjne i urbanistyczne. Nie doczekała się też Warszawa własnej nowoczesnej legislacji w kwestii zabudowy. Obowiązywały nadal dawne ustawy polskie oraz prawo rosyjskie, czyli mało konkretny Zbiór Praw z 1857 r., a w szczegółowych kwestiach – według ustaleń Jadwigi Roguskiej – wzorowano się na prawie petersburskim. I tu wysokość budynków była ograniczona i uzależniona od szerokości ulicy, przy której stał budynek. Dawne ograniczenia przestały jednak być egzekwowane po rewolucji 1905 r., kiedy to centrum miasta „zalały” ogromne kamienice czynszowe. Główny czynnik wpływający na ukształtowanie zabudowy stanowił wymóg minimalnej wielkości podwórka, co wymusiło obrzeżne sytuowanie oficyn²⁰. Jakość mieszkań nie była jednak regulowana.

Wykształcenie się typu budynku mieszkalnego w Budapeszcie i Warszawie

Jeśli chodzi o zabudowę mieszkaniową Budapesztu, to trzeba zwrócić uwagę na ewolucję układu i formy domu, mającą miejsce w czasach nowożytnych,

²⁰ J. Roguska, *Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX wieku i na początku XX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 1980, t. 25, z. 3–4, s. 275–298.

a wiążącą się z ekspansją zabudowy poza średniowieczne mury miejskie. Zabudowa domów wewnątrz murów pozostawała w swej istocie nieznacznie zmieniona od czasów średniowiecza. Szerokość kamienic (wcześniej domów drewnianych) była podobna; dochodziło z pewnością do łączenia parcel, ale przeważał średniowieczny typ wąskiego, za to wysokiego domu miejskiego, zamieszkiwanego przez wspólnotę rodzinno-gospodarczą wraz z krewnymi, czeladnikami i w późniejszym okresie także lokatorami wynajmującymi część domu. Domy takie można było spotkać na ufortyfikowanym wzgórzu w Budzie, a także w otoczonym murami historycznym centrum Pesztu (Belváros).

Wzrostowi zaludnienia towarzyszyło rozprzestrzenienie się zabudowy. Powstawały w tym czasie wprawdzie jednopiętrowe, potem 2-3-piętrowe kamienice klasycystyczne, które dawały schronienie nowej – od przełomu XVIII i XIX w. – warstwie średniej²¹. Proste bryły klasycystycznych kamienic umożliwiały łatwiejsze rozbudowywanie²² i adaptowanie do nowych potrzeb. Wzorem dla tych nowych, masywnych kamienic były według Pétera Hanáka zabudowania klasztorne²³. W I połowie XIX w. ukształtował się najpopularniejszy typ kamienicy neorenesansowej, o bogatej dekoracji horyzontalnych, osiowych fasad. Tworzone masowo w latach 70. miały sprawiać wrażenie, że pierzeje uliczne składają się z pojedynczych długich domów²⁴. Dopiero lata 80. przyniosły większy indywidualizm w projektowaniu poszczególnych kamienic – coś, co było normą w miastach średniowiecznych.

Warszawska kamienica czynszowa pojawiła się w czasach ostatniego polskiego króla – Stanisława Augusta Poniatowskiego. Lata 70. i 80. XVIII w. wyznaczyły przemianę stylową w stolicy, gdzie zaczęły powstawać kamienice klasycystyczne²⁵, które rozmiarami (a przede wszystkim szerokością frontu) często przerastały dawne kamienice Starego Miasta. Ważnym i wczesnym inwestorem na rynku budowli czynszowych były zgromadzenia zakonne. Rodzący się nowy typ kamienicy czynszowej powstawał wokół podwórka: dwutraktowe, dwunastometrowej głębokości budynki frontowe z dwoma mieszkaniami na piętrze oraz oficyny o głębokości ok. 6 m, w których mieściły się kuchnie. Charakterystyczne wymiary działki parcelacyjnej to 21 na 30 m²⁶,

²¹ P. Hanák, *Einleitung*, w: *Bürgerliche Wohnkultur des fin de siècle in Ungarn*, red. P. Hanák, Wien-Köln-Weimar 1994, s. 15.

²² *Idem*, *The Garden...*, s. 6-7.

²³ *Ibidem*, s. 7.

²⁴ G. Gyáni, *op. cit.*, s. 39.

²⁵ M. Kwiatkowski, *Kamienice Warszawy drugiej połowy XVIII w.*, w: *Warszawa XVIII w.*, z. 2, seria „Studia Warszawskie”, t. 16, Warszawa 1973, s. 177.

²⁶ Na przykład w jurydyce Bielino. Zob. S. Herbst, *Ulica Marszałkowska*, Warszawa 1978, s. 96.

choć np. na Nalewkach czy Nowym Świecie parcele były znacznie dłuższe, dochodzące do 80 m długości. Kształty działek były zróżnicowane, od regularnych do wynikowych stanowiących rezultat dostosowania planu do topografii i sieci ulicznej²⁷. Poza murami Starego Miasta wytyczano znacznie większe parcele przeznaczone na zbudowanie domu lub dworku oraz ogrodu, tak aby każdy mógł kupić taką parcelę, na jaką go było stać, a wartość parceli i podatku zależała przede wszystkim od szerokości frontu. Oprócz wcześniej istniejących dróg, czynnikiem wpływającym na kształt parcel były względy kompozycyjne (jak np. w jurydyce Bielino, gdzie szerokość bloków zabudowy wytyczono symetrycznie w układzie wschód – zachód względem bloku środkowego²⁸).

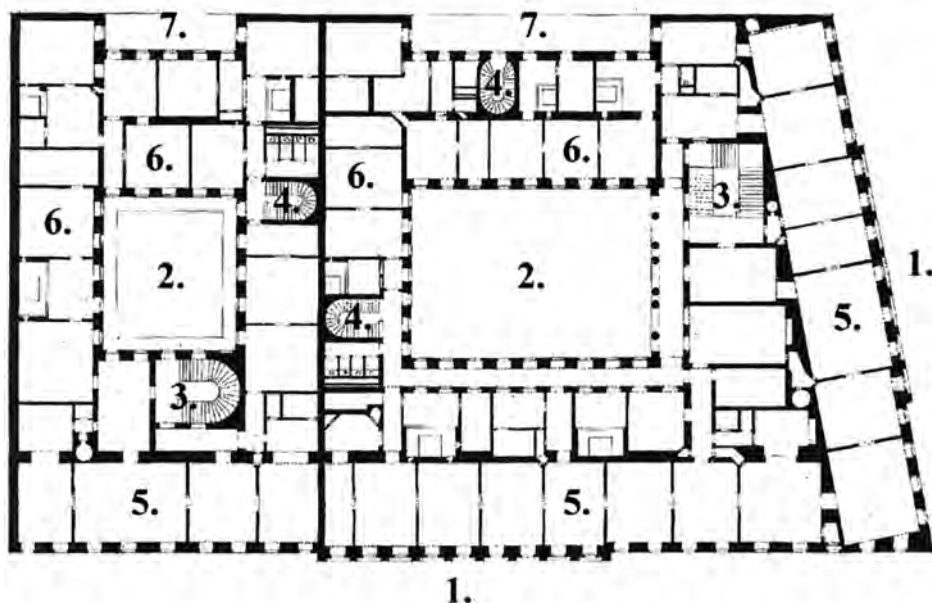
Wiek XIX przyniósł stały (szczególnie po 1815 r.) rozwój zabudowy mieszkaniowej. Klasycystyczne kamienice mieszczańskie upowszechniły się znacznie bardziej niż za czasów ostatniego króla. Jeśli zaś chodzi o zabudowę działki, to oficyny (dotąd niskie i wykonane zazwyczaj z drewna) murowano stopniowo. Tylne wozownie i różnego typu warsztaty, które przetrwały w wielu miejscach do końca wieku, zastępowano domami murowanymi, często oddzielającymi kolejne, tylne podwórka. Zmieniał się też skład procentowy budowli drewnianych i murowanych, a to dzięki odpowiedniej polityce kredytowej. Państwo wspierało nowe inwestycje budowlane dwoma rodzajami kredytu. Z tzw. Państwowego Funduszu Żelaznego (działał do 1839 r.) finansowano 50% kosztów budów, a ze spłat udzielano kolejnych kredytów oraz wspierano tzw. Muncypalny Fundusz Żelazny. Ten drugi (działał do 1868 r.) finansował 25–30% kosztów budowy. Otrzymanie kredytu wiązało się z zobowiązaniem co do liczby kondygnacji, położenia obiektu i materiału. W ten sposób propagowano zabudowę wyższą i murowaną (głównie przy większych arteriach)²⁹. Subwencionowano też cegielnie i zakazano stawiania i remontu obiektów drewnianych – by zniszczały i zostały zburzone. Specjalna instytucja dbała o wygląd budowli (Rada Budownicza przy Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych).

W XIX w. doszło do wykształcenia typu dużej kapitalistycznej kamienicy czynszowej, której struktura różniła się w obu miastach. Dojrzałe formy tych kamienic łączyły elementy składowe i główny podział domu na budynek główny, ulokowany od strony ulicy (jego ściana frontowa była ozdobiona

²⁷ H. Szwankowska, *Ulice i domy Warszawy w latach Oświecenia*, w: *Dzieje Śródmieścia*, Warszawa 1975, s. 83.

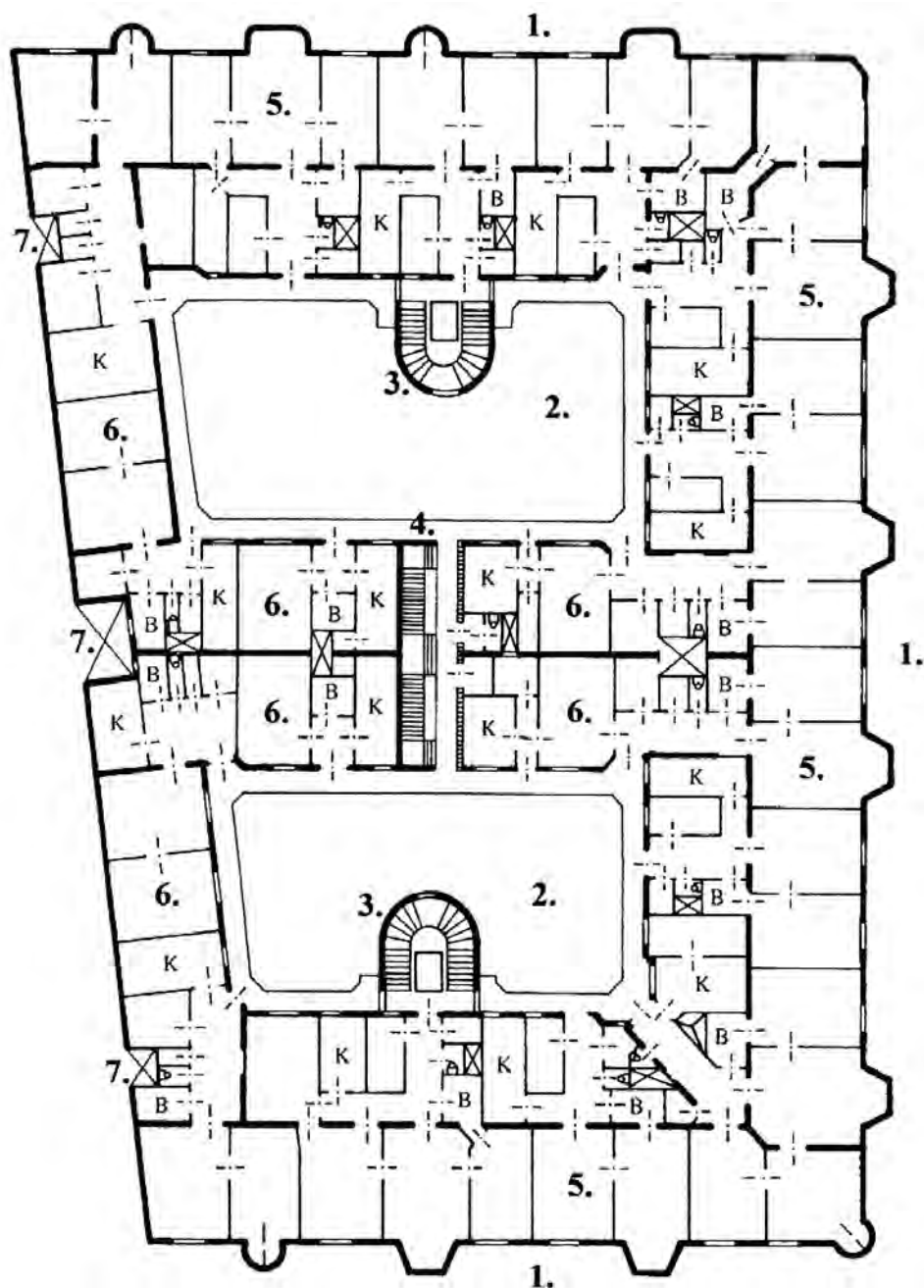
²⁸ J. Waszkiewicz, *Jurydyka Bielino*, w: *Warszawa XVIII w.*, z. 1, seria: „Studia Warszawskie”, t. 12, Warszawa 1972, s. 98.

²⁹ J. Cegielski, *Polityka budowlano-mieszkaniowa w Warszawie w latach 1815–1864*, w: *Warszawa XIX w.*, z. 2, seria: „Studia Warszawskie”, t. 3, Warszawa 1971, s. 7–46.



Rys. 1. Plan typowych kamienic Budapesztu z II połowy XIX w. Rzut dwóch przylegających do siebie kamienic jednopodwórzowych. Oznaczenia: 1. front budynku od ulicy; 2. podwórze z galeriami wokół niego; 3. główna klatka schodowa; 4. podwórzowa klatka schodowa; 5. mieszkania frontowe; 6. mieszkania w oficynach; 7. dukty doświetleniowe. Za: Z. Körner, *Városias beépítési formák, bérház- és lakástípusok*, Budapest 2010, s. 123.

artystycznie zaprojektowaną fasadą), oraz oficyny otaczające wewnętrzne podwórze/ podwórza. Typ budapeszteński jednak, podobnie jak w innych miastach południowej i środkowej części Europy, miał galeriowo rozwiązana komunikację mieszkań oficynowych (fot. 1, 2). Oznaczało to, że wzdłuż ścian podwórza były zainstalowane galerie łączące klatki schodowe z mieszkaniami. Często otaczały one podwórze. Podobne rozwiązanie występowały np. w Galicji (przede wszystkim we Lwowie). W Budapeszcie dodatkowo klatki schodowe najczęściej były otwarte, tzn. nie miały ścian zewnętrznych oddzielających je od podwórza. Bywały także klatki wolno stojące, ułożone w pewnym oddaleniu od ścian podwórza i skomunikowane z galeriami za pomocą mostów (fot. 4). Takie rozwiązania było niepraktyczne na północy, gdzie zimy były mroźniejsze, a opady śniegu obfitsze. Główna klatka schodowa przylegała bezpośrednio do przejazdu bramnego i była również na niego otwarta. Poza tym kamienice w stolicy Węgier miały najczęściej jedno podwórze o regularnym kształcie zbliżonym do kwadratu lub niezbyt wydłużonego prostokąta (rys. 1). Na początku XX w. można było spotkać więcej kamienic o kilku podwórzach zajmujących połączone ze sobą parcele (rys. 2).



Rys. 2. Plan typowej kamienicy dwupodwórkowej Budapesztu z początku XX w. Budynek zajmujący połowę kwartału zabudowy, a więc mający trzy ściany frontowe. Oznaczenia jak na rys. 1. K: kuchnia; B: łazienka. Za: G. Gyáni, *Parlor and Kitchen. Housing and Domestic Culture in Budapest, 1870–1940*, Budapest 2002, s. 42.



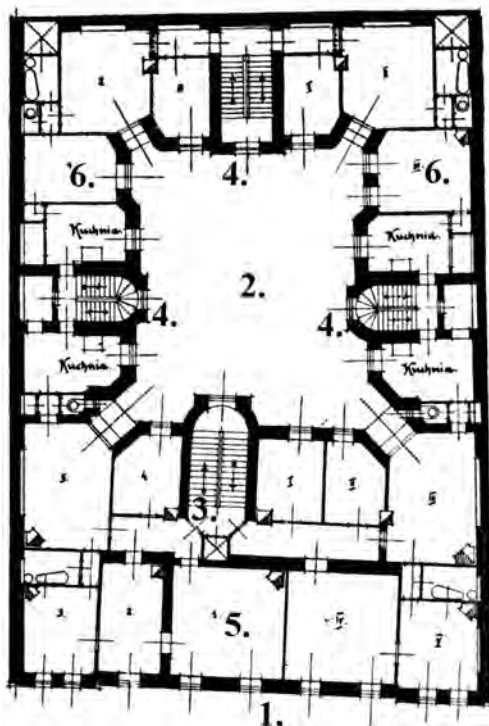
Fot. 1. Typowe podwórze kamienicy budapeszteńskiej. Dostęp do mieszkań oficynowych z galerii obiegającej podwórze. Német utca, Józsefváros, fot. A. Łupienko.



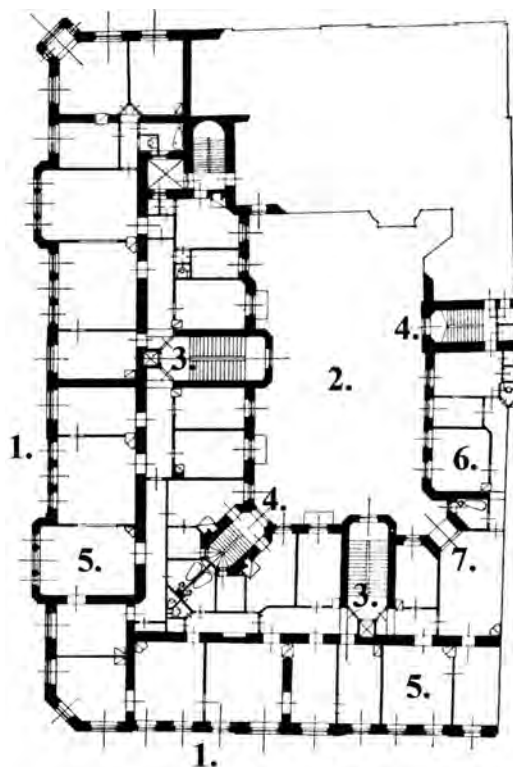
Fot. 2. Podwórze pałacowej kamienicy budapeszteńskiej. Bogata oprawa architektoniczna (obramienia okien, boniowanie ścian, ozdobne żeliwne balustrady). Na wprost wysunięta przed lico ściany podwórza klatka schodowa. Szent István körút, Lipótváros, fot. A. Łupienko.



Fot. 3, 4. Wyłożone płytami jedno z kilku podwórz kamienicy budapeszteńskiej. Po prawej widok na wyprowadzoną poza obrys budynku oficynową, otwartą klatkę schodową w specjalnej „wieży”. Szent István körút, Lipótváros, fot. A. Łupienko.



Rys. 3. Plan typowej kamienicy Warszawy. Zabudowa obrzeżna względem środkowego, wydłużonego podwórza. Oznaczenia: 1. front budynku od ulicy; 2. podwórze; 3. główna klatka schodowa; 4. podwórzowa klatka schodowa; 5. mieszkania frontowe; 6. mieszkania w oficynach. Dom dochodowy przy ul. Żurawiej w Warszawie, arch. L. Panczakiewicz, „Przegląd Techniczny”, 21 IX 1907, t. 45, nr 47, s. 573.



Rys. 4. Plan typowej kamienicy Warszawy. Oznaczenia jak na rys. 3; 7. pokój berliński. Dom dochodowy przy ul. Siennej 5/7, arch. L. Panczakiewicz, „Przegląd Techniczny”, 28 IX 1905, t. 43, nr 39, tabl. XXIV.



Fot. 5. Widok na ścianę podwórza warszawskiego. Pośrodku widać wcięcie narożnika, w którym zaprojektowano okna pokojów berlińskich (z balkonami). Po lewej obły kształt oficynowej klatki schodowej stanowiącej integralną część zabudowy. Ulica Pańska, Wola, fot. A. Łupienko.

Kamienice warszawskie lokowano częściej na węższych, wydłużonych parcelach, przez co jej najbardziej typowa postać zawierała jedno lub dwa podwórka, frontowe i tylne, oraz bardzo płytkie oficyny. Klatki schodowe były ulokowane wokół podwórza i wtopione w masę budynku. Prowadziły do niedużych sieni, którymi przechodziło się do frontowych i kuchennych drzwi do mieszkań. Charakterystycznie rozwiązano narożniki podwórzy, zaopatrując je we wcięcia umożliwiające dostęp światła do narożnych pokoi (tzw. berlińskich), zaopatrzonych tylko w jedno okno.

Demografia

Ważnym i wspomnianym już czynnikiem, typowym dla wieku industrializacji, był skok demograficzny miast. Budapeszt jako stolica państwa i główny ośrodek przemysłu, Warszawa zaś jako stolica kulturalna zaboru rosyjskiego oraz jeden z największych ośrodków przemysłu przyciągały rzesze ludności z prowincji. Oba były też ośrodkami naukowymi (uniwersytet w Budzie od 1777 r., w Warszawie – z trzydziestoletnią przerwą – od 1816 r.). Zaludnienie obu metropolii zbliżyło się do miliona osób przed I wojną światową, plasując je na siódmym i ósmym miejscu wśród miast Europy w 1914 r.³⁰ Poniższa tabelka ilustruje tempo tych przemian (liczba ludności w zaokrągleniu do 50 osób).

Tabela 1. Ludność Warszawy i Budapesztu

Rok	Warszawa	Budapeszt	Stosunek wielkości Warszawy do Budapesztu
1869	261 250	270 500	0,97
1881	379 750	370 750	1,02
1891	465 250	506 400	0,92
1900	686 000	717 700	0,96
1910	781 150	880 350	0,89
1913	845 150	930 650	0,91

Źródło: *Statistisches Jahrbuch der Haupt- und Residenzstadt Budapest*, t. 1: Jahrgang, 1894, oprac. G. Thirring, Budapest–Berlin 1896, tab. 91, s. 46; G. Gyáni, *Parlor and Kitchen. Housing and Domestic Culture in Budapest, 1870–1940*, Budapest 2002, tab. 1, s. 26; W. Załęski, *Rys statystyki porównawczej m. Warszawy*, „*Ekonomista*”, 1871, z. 12, tab. 16, s. 702–703; J. Konczyński, *Ludność Warszawy. Studium statystyczne, 1877–1911*, Warszawa 1913, tab. 1, s. III; M. Nietyksza, *Ludność Warszawy na przełomie XIX i XX wieku*, Warszawa 1971, tab. 5, s. 27.

³⁰ S. Kieniewicz, *op. cit.*, s. 185.

Widać więc, że Warszawa, mimo że mniejszy ośrodek, nie odbiegała zbytnio od wielkości stolicy węgierskiej. W XVIII w. była znacznie większa (w latach 90. miała nawet dwa razy więcej ludności), ale ok. połowy XIX w. Budapeszt stał się porównywalnym wielkościami ośrodkiem, a w badanym okresie większym. Można przypuszczać, że gdyby Warszawa pełniła funkcje stołeczne w tym czasie, górowałaby nad naddunajską metropolią.

Wzrost liczby ludności implikował oczywiście większe zapotrzebowanie na nowe mieszkania w miastach, które – przypomnijmy – prawdziwego i trwałego rozwoju murowanego budownictwa mieszkaniowego doświadczyły dopiero od końca XVIII w. Śladem tego była skala budownictwa mieszkaniowego na początku badanego okresu. W obydwu miastach statystycznie nadal dominowały budynki parterowe. Na początku lat 80. aż 70% kamienic w Budapeszcie miało taką wysokość (w samym Peszcie 64%), podczas gdy w Warszawie prawie 55%³¹.

Jakość mieszkań w Budapeszcie i Warszawie w roku 1881/1882

Spisy statystyczne pozwalają nam porównać niektóre parametry mieszkań, takie jak wielkość, jakość oraz zaludnienie w obu miastach. W Budapeszcie w 1881 r. było prawie 72 tys. mieszkań, głównie na parterach (61,6%), co wynikało ze struktury wysokości budynków. Sporo mieszkań (ponad 5,4 tys., czyli 7,5%) znajdowało się w piwnicach (suterrenach)³²; była to jednak specjalność peszteńska, gdyż po stronie Budy takie lokale stanowiły mniej niż 1%, co wynikało m.in. z niewykształcenia się w masowej skali typowych dla XIX w. kamienic czynszowych. W Peszcie najwięcej takich mieszkań było w dzielnicach Terézváros i Józsefváros (2,5 tys. oraz 1,5 tys.). Śródmiejskie Belváros i Lipótváros, które charakteryzowały się najwyższą zabudową, jednocześnie miały małą liczbę mieszkań piwnicznych (po ok. 100) i tu ich prawie nie przybyło od 1870 r. Kontrastowało to z sytuacją we wspomnianych dzielnicach wschodnich, gdzie tego typu lokale stanowiły aż 10-15% wszystkich. W suterrenach mieszkało w Budapeszcie przeszło 30 tys. osób (8,89%)³³ i był to wynik wyższy niż przed dekadą. Inaczej przedstawiała się sytuacja z mieszkaniem na poddaszach. W Budapeszcie niemal wówczas nie istniały.

³¹ *Rezultaty spisu jednodniowego ludności miasta Warszawy 1882 roku*, cz. 2, rozdz. 1, Warszawa 1884, s. 7.

³² J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 92.

³³ *Ibidem*, s. 127.

W Warszawie w 1882 r. mieszkań było przeszło 70 tys., a więc więcej niż w stolicy naddunajskiej. Mieszkania w suterrenach i na poddaszach występowały całkiem powszechnie: w 1868 r. liczone, że lokali jednoizbowych w suterrenach było niecałe 2% (w suterrenach stanowiły 2,45% wszystkich izb)³⁴, zaś 14 lat później – 5,56%³⁵ (największy odsetek, 7%, w cyrkułach IV i IX, czyli w dawnym rewirze żydowskim oraz w dzielnicy południowej, najmniejszy w cyrkułach I/XI oraz II/III, czyli w Śródmieściu oraz na Starym i Nowym Mieście). W suterrenach mieszkało 16,7 tys. osób (czyli prawie 6% wszystkich lokatorów mieszkań prywatnych). Warto zwrócić uwagę jeszcze na poddasza. Izb mieszkalnych na poddaszach było prawie 10% w 1868 r., a w 1882 r. – 11,14% (konstatowano, że 45% nieruchomości zostało wyposażonych w poddasza mieszkalne), w tym szczególnie dużo, gdyż ponad połowa, w cyrkułach VII oraz V/VI³⁶ (dzielnica zachodnia wraz z zachodnią częścią dawnego rewiru). Ludność poddaszy wynosiła prawie 33,5 tys. osób (prawie 12% lokatorów). Była to więc spora rzesza mieszkańców miasta.

W Budapeszcie przeważały małe mieszkania. Mieszkań o jednej izbie było 62% (w samym Peszcie 60%), jeśli zaś zaliczyć do małych również lokale dwuizbowe, wyszłoby ich ponad 80%³⁷ (odpowiednio 42,5 tys. oraz 14 tys. mieszkań). Największe mieszkania znajdowały się wówczas w dzielnicach centralnych Pesztu (Belváros i Lipótváros), gdzie najmniejszych mieszkań (do 2 izb) było nieco ponad 50%, a tych o 4 i więcej izbach – ok. 25%. W dzielnicach wschodnich małych mieszkań (1-2 izby) istniało ok. 90%, a dużych – ok. 4%. W najmniejszych mieszkaniach (jedna izba) mieszkało prawie 192 tys. osób (ok. 52% ludności), w stłoczeniu średnio 4,5 osoby na izbę (mieszkanie), a w samym Peszcie wynik był jeszcze gorszy: 4,8 osoby³⁸. W suterrenach znajdowało się 11,5% wszystkich małych mieszkań, zaś większość była usytuowana na parterze. W mieście znalazło się 8 tys. lokali bez ogniska (pieca), czyli ponad 10% (a niemal 25% w strefie zewnętrznej miasta).

Małych mieszkań w Warszawie było nieco mniej niż w Budapeszcie. Lokale o jednej izbie stanowiły 46% (takie same, ale bez okien to niecałe 2%), jeśli doliczyć mieszkania dwuizbowe wyszłoby 69%³⁹ (odpowiednio 36,5 tys. oraz 18,3 tys.). Większość małych mieszkań była ulokowana na

³⁴ W. Załęski, *Rys statystyki porównawczej m. Warszawy*, „*Ekonomista*”, 1871, z. 12, tab. 3, s. 641.

³⁵ *Rezultaty...*, cz. 2, rozdz. 2, s. 69.

³⁶ *Ibidem*, rozdz. 1, s. 7.

³⁷ J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 106–107.

³⁸ *Ibidem*, s. 113.

³⁹ *Rezultaty...*, cz. 2, rozdz. 2, tab. 2.

parterze. Średnio mieszkanie w suterenie składało się z 1,25 izby, poddasze – z 1,36 izby. Nieduże były także mieszkania parterowe: miały one średnio 2,1 izby⁴⁰, średnia dla wszystkich mieszkań wynosiła zaś 2,5 izby. Brakuje statystyk dotyczących wyłącznie małych mieszkań, takich jak w spisach węgierskich. Połowa lokali w mieście nie miała kuchni (kuchnie występowały w 49,5% liczby mieszkań)⁴¹, mieszkań z kuchniami w suterenach oszacowano zaledwie na 15,5%, a na poddaszach – 24%⁴². Mieszkań prywatnych bez ogniska było zaledwie 618, czyli ok. 1,5%. Najwięcej takich lokali znajdowało się oczywiście w suterenach.

O warunkach mieszkaniowych dobrze świadczy średnia gęstość zaludnienia jednej izby. Na ważność tego typu współczynnika zwracali uwagę statystycy. W Budapeszcie na pokój przypadało średnio 2,89 osoby (w Peszcie 2,95; to polepszenie się sytuacji w porównaniu do 1870 r., gdy wielkość ta wynosiła 3,06). Współczynnik ten różnił się ze względu na dzielnicę oraz piętro domu. Najbardziej przeludnione były sutereny, których gęstość zaludnienia przekraczała dla całego miasta pięć osób na izbę. Najgorsza sytuacja panowała w dzielnicach rozwijających się, szczególnie Terézváros i Erzsébetváros (gdzie dochodzono prawie do sześciu osób), lepsze warunki występowały w dzielnicy centralnej Pesztu – Belváros oraz na przedmieściu Kőbánya, gdzie też znajdowało się mniej suteren. Parter też był nieco przeludniony; średnie zaludnienie wynosiło tu 3,41 osoby na izbę dla całego miasta, a gęściej było we wszystkich dzielnicach Pesztu poza samym centrum. Na wyższych piętrach mieszkało mniej ludzi ze względu na fakt, że znajdowała się tam większość dużych mieszkań frontowych. Z pewnością gęściej zaludnione były oficyny kamienic, brakuje jednak w statystykach podziału na mieszkania frontowe i tylne. Na poddaszach także było luźno (z wyjątkiem dzielnic Terézváros i Erzsébetváros), należy jednak pamiętać, że takich mieszkań w Budapeszcie było niedużo.

Zaludnienie prywatnych mieszkań warszawskich wynosiło średnio 1,99 osoby na izbę, czyli niemal o jedną osobę mniej niż nad Dunajem. Sutereny były naturalnie bardziej zagęszczone; wychodziło tu 4,19 osoby na izbę, co stanowiło lepszy wynik niż w Budapeszcie. Poddasza były trochę luźniejsze: 3,44 osoby, a następnie partery z 2,32 osobami na izbę. Powyżej średniej plasowały się też najwyższe piętra w nielicznych wysokich domach (powyżej czwartej kondygnacji)⁴³. Nie ma danych, by dokładnie ocenić, które cyrkuły były najgęściej zaludnione.

⁴⁰ *Ibidem*, tab. 3.

⁴¹ *Ibidem*, s. 78.

⁴² *Ibidem*, tab. 5.

⁴³ *Ibidem*, tab. 3.

W 1870 r. w Peszcie niemal 40% ludności żyło w stłoczeniu w pięć lub więcej osób na izbę, co uznawano za przeludnienie⁴⁴. Procent ten nie zmienił się prawie do 1881 r., kiedy to na ponad 340 tys. osób więcej niż 140 tys. (ok. 41%) mieszkało w pokojach przeludnionych⁴⁵. Jeśli chodzi o najgorszą formę zamieszkiwania w kamienicach, tzn. dzielenie jednoizbowego mieszkania przez kilka rodzin, to takich lokali była znikoma liczba (86 z 297 lokatorówami). Z danych statystycznych wynika, że najlepsza sytuacja pod kątem gęstości zaludnienia panowała w dzielnicach najbardziej rozwiniętych (Belváros⁴⁶ i Lipótváros w Peszcie). Wiadomo, że znajdowały się w nich najwyższe domy, co świadczy o tym, że powstająca tam zabudowa pozwalała polepszyć warunki mieszkaniowe. Jeśli jednak weźmiemy pod uwagę dwa czynniki: że były to drogie dzielnice oraz że graniczyły z nimi dzielnice o podwyższonym zagęszczeniu mieszkań, można wysnuć wniosek, że nastąpił tu proces gentryfikacji dzielnic centralnych, tzn. wyparcia z nich (przynajmniej częściowo) biedniejszej ludności. Oprócz tego widać, że te dwie budapeszteńskie dzielnice były najbardziej dojrzałe, jeśli chodzi o zabudowę mieszkaniową, a problemy związane ze zbytnim zagęszczeniem lokali zostały tam lepiej lub gorzej rozwiązane, w odróżnieniu od sąsiednich dzielnic.

Nie ma niestety wystarczającego materiału źródłowego dla Warszawy, by móc dokładnie skorelować liczbę małych, jednoizbowych mieszkań (których było 36,5 tys.) z liczbą lokatorów je zamieszkujących. Można jedynie wspomnieć, że najwięcej mieszkań (42%) znajdowało się na parterze, a blisko połowa z nich (przeszło 17 tys.) składała się z jednej izby. Największy odsetek mieszkań parterowych był w cyrkułach XII oraz VI/VII, czyli na Pradze oraz w dawnym rewirze (dzielnica północna). Na parterach tych mieszkało prawie 100 tys. ludzi, a więc 35% wszystkich lokatorów. Według szacunku Jerzego Cegielskiego w mieszkaniach jednoizbowych żyło ok. 39% ludności miasta⁴⁷, czyli podobnie jak w Budapeszcie.

Na koniec można porównać liczbę sublokatorów w obu miastach, podawaną w statystykach dotyczących roli pełnionej przez poszczególnych lokatorów w mieszkaniach. Było ich znacznie więcej w Warszawie, gdyż ich odsetek wynosił prawie 13%, podczas gdy w metropolii naddunajskiej – niecałe 7%⁴⁸.

⁴⁴ J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 157; G. Gyáni, *op. cit.*, s. XVIII.

⁴⁵ J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 136.

⁴⁶ W 1881 r. mieszkań przeludnionych według kryterium co najmniej czterech lokatorów na pokój, uwzględniając w obliczeniach kuchnie i przedpokoje, było w tej dzielnicy tylko 3,55%, podczas gdy w dzielnicach wschodnich – ponad 13%. Zob. *ibidem*, s. 160.

⁴⁷ J. Cegielski, *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie w latach 1864-1964*, Warszawa 1968, s. 114.

⁴⁸ Właściciele mieszkań w Budapeszcie było niecałe 20%, członków ich rodzin (bliższych i dalszych) – 51%, służby niecałe – 8%, zatrudnionych czeladników i pomocników – 3%,

Znamy nawet ich „topografię” w tym drugim mieście: najwięcej zamieszkiwało w Peszcie, szczególnie we wschodnich dzielnicach. W Terézváros co czwarty dorosły mężczyzna mieszkał kątem w obcym mieszkaniu.

Wczesne kamienice koszarowe?

Wielkie kamienice koszarowe (liczące kilkuset lokatorów) pojawiły się w Budapeszcie i w Warszawie jeszcze przed 1881 r., choć były wówczas nieliczne. Pewne o tym pojęcie dają tabele zawierające podziały domów według liczby mieszkańców, choć te o największej liczbie lokatorów nie musiały być ogromne, lecz po prostu gęściej zaludnione. Za wielkie uznawano wówczas już domy o ponad 100 mieszkańcach. Po peszteńskiej stronie stolicy naddunajskiej takich domów było ponad 10%⁴⁹, a ich liczba podwoiła się od 1870 r. W Warszawie stanowiły aż jedną trzecią (34,5%), zaś największa grupa to domy o liczbie mieszkańców między 51 a 100 (31%)⁵⁰. Widać więc, że domy w Warszawie były gęściej zamieszkane, na co wpływ mogły mieć dawne kamienice Starego Miasta oraz gęsto zaludniona tkanka mieszkaniowa dawnego rewiru żydowskiego, jak również powstające już prototypy pierwszych koszarówek (bowiem w mieście znajdowało się 46 domów z ponad 400 mieszkańcami).

O wielkości świadczył też podział domów według liczby pokoi i mieszkań. W Budapeszcie ów podział przeprowadzono według liczby izb (pokoi) mieszkalnych. Tych z ponad 80 pokojami było niewiele: poniżej 1%⁵¹, jednak w okresie tym istniały inne standardy określania dużych kamienic w Budapeszcie: uznawano za takie domy o ponad 30 izbach – było ich ok. 3,5% w całym mieście, ale w dzielnicy Lipótváros stanowiły połowę, a w Belváros prawie jedną trzecią (30,6%); w sumie ich liczba w Peszcie podwoiła się od 1870 r. Do tych nowych domów należały jednak częściej pałace niż koszarówki⁵². W Warszawie kamienic o największej liczbie izb (80 i więcej) było

sublokatorów – ponad 6,5% (23,4 tys.), mieszkających kątem u głównych lokatorów – niecałe 8%, zaś pozostałych (innych) lokatorów – 4,5% (J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 150–151). W Warszawie stosunki te wyglądały następująco: głównych lokatorów było niecałe 19% (a więc podobnie jak w Budapeszcie), krennych – prawie 55%, służby – 9%, czeladników i pomocników – ok. 4,5%, sublokatorów wszystkich – zaś prawie 13% (*Rezultaty...*, cz. 1, rozdz. 8, Warszawa 1883, tab. 25). Wyniki okazują się podobne; w Budapeszcie wskazują na większy nieco odsetek sublokatorów i trochę niższy służby i członków rodzin.

⁴⁹ J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 65.

⁵⁰ *Rezultaty...*, cz. 2, rozdz. 1, s. 11.

⁵¹ J. Kőrösi, *op. cit.*, s. 67.

⁵² *Ibidem*, s. 71.

zaledwie 0,77% (najwięcej w cyrkule IV, wokół ulic Nalewki i Franciszkańskiej, czyli w centrum dzielnicy żydowskiej, gdzie udział tych domów osiągnął niemal 4%). Jeśli zaś wziąć pod uwagę domy o więcej niż 50 mieszkańach, udział ich w całym mieście wynosił dokładnie 4%⁵³. Najwięcej wysokich domów (powyżej dwóch pięter) istniało w cyrkułach I/XI, VIII, IX i X, czyli w Śródmieściu oraz całej południowej części miasta⁵⁴, a nie w dawnym rewirze. Widać więc, że w Warszawie nie pojawiło się jeszcze na większą skalę to zjawisko, a nieliczne wielkie domy można z dużą dozą prawdopodobieństwa zidentyfikować jako znane ze wspomnień niskie, ale wielopodwórkowe „babilony” przy ul. Nalewki.

Sytuacja w 1891 roku

Zmiany w sytuacji mieszkaniowej można zilustrować na podstawie danych na temat zaludnienia mieszkań z 1891 r. W Budapeszcie parametr liczby osób na jedną izbę polepszył się nieznacznie w stosunku do 1881 r. Dzielnice 4. i 5. (Belváros i Lipótváros) wykazywały najmniejsze zagęszczenie (1,77 oraz 2,17 osoby na izbę), podczas gdy dzielnice wschodnie Pesztu – ok. 3 (do 3,42 osoby)⁵⁵. W Warszawie w okręgach z najmniej zagęszczonymi mieszkaniami (położone w Śródmieściu oraz w części dzielnicy południowej) żyło średnio 1,1 oraz 1,2 osoby na izbę, zaś „najgęstsze” okręgi (położone w robotniczych dzielnicach: zachodniej oraz Solec) miały zaludnienie ponad 4,5 osoby na izbę. Widać stąd, że sytuacja w stolicy Kongresówki ulegała wówczas pogorszeniu (znacznemu spolaryzowaniu), podczas gdy statystyki Budapesztu wskazują na ciągłe polepszanie się badanych parametrów (procent mieszkań przeludnionych i mieszkań podziemnych, gęstość zaludnienia mieszkań itp.). Gdy porównać całkowitą liczbę mieszkań oraz ludności w tym roku w obu miastach, widać, że są one (proporcjonalnie; wyższe w Budapeszcie) podobne. Świadczy to o tym, że Warszawa – przy podobnej liczbie mieszkań – była zaludniona w sposób mniej racjonalny niż Budapeszt; największe lokale miały wyjątkowo niską średnią liczbę lokatorów, a najmniejsze były wyraźnie bardziej przeludnione.

Poniższa tabela określa liczbę zabudowań oraz zasoby mieszkaniowe w obu miastach dla całego omawianego okresu.

⁵³ *Rezultaty...*, cz. 2, rozdz. 1, tab. 6.

⁵⁴ *Ibidem*, tab. 4.

⁵⁵ *Statistisches Jahrbuch der Haupt- und Residenzstadt Budapest*, t. 1: *Jahrgang, 1894*, oprac. G. Thirring, Budapest–Berlin 1896, tab. 74, s. 36.

Tabela 2. Liczba budynków mieszkalnych (1) i liczba mieszkań (2) Budapesztu i Warszawy

Rok	Budapeszt (1)	Budapeszt (2)	Warszawa (1)	Warszawa (2)
1868	–	–	3 260	43 763*
1870	9 351	35 872**	–	–
1881	10 291	71 995	–	–
1882	–	–	4 599	79 477
1891	12 277	97 126***	5 296	89 817***
1906	14 958	157 097	–	–
1916	–	–	7 056	164 760***

* Jerzy Cegielski uznał tę wartość za nieoszacowaną dokładnie i zaproponował wartość 48 tys.

** jedynie lokale zamieszkałe w Peszcie

*** jedynie lokale zamieszkałe

Źródło: J. Körösi, *Die königliche Freistadt Pest im Jahre 1870. Resultate der Volkszählung und Volksbeschreibung*, Pest 1871, s. 134; *idem*, *Die Hauptstadt Budapest im Jahre 1881. Resultate der Volksbeschreibung und Volkszählung*, z. 1, Berlin 1881, s. 61, 92; *Statistisches Jahrbuch der Haupt- und Residenzstadt Budapest*, t. 1: *Jahrgang, 1894*, oprac. G. Thirring, Budapeszt–Berlin 1896, tab. 48, s. 28, tab. 59, s. 32; *Budapest székesfőváros statisztikai közleményei. Az 1906. évi népszámlálás eredményei*, Budapest 1914, tab. 2, s. 4; *Rezultaty spisu jednodniowego ludności miasta Warszawy 1882 roku*, cz. 2, rozdz. 2, Warszawa 1884, tab. 3, s. 69 i nast.; J. Cegielski, *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie w latach 1864–1964*, Warszawa 1968, s. 129.

Mimo że poszczególne spisy w obu krajach nie musiały być ani tak samo dokładne, ani brać pod uwagę tych samych kryteriów, widać, że zmiana liczby mieszkań odpowiadała mniej więcej zmianom wielkości zaludnienia miasta. Można więc wysunąć hipotezę (trudną do ostatecznego zweryfikowania z powodu różnej dokładności spisów warszawskich), że nie liczba lokali stanowiła o problemie mieszkaniowym, lecz raczej niewłaściwe proporcje liczby mieszkań w poszczególnych przedziałach wielkości. Z kolei liczba domów, znacznie większa w Budapeszcie, wynikała z liczenia w tym mieście oddzielnie różnych budowli mieszkalnych (domy frontowe, oficyny) na jednej parceli; w Warszawie liczono wszystkie nieruchomości na poszczególnych parcelach łącznie. Można więc jedynie odczytywać z tabeli tempo przyrostu domów w czasie w każdym z miast oddzielnie.

Wnioski z lat 1868–1891 oraz lata późniejsze

Sytuacja mieszkaniowa Budapesztu na początku lat 80. wygląda na gorszą niż w Warszawie. Mniej było większych mieszkań oraz naprawdę wielkich kamienic. Większy był w Budapeszcie procent lokali w piwnicach mieszkalnych

i większe tam zagęszczenie (nie 4 osoby na izbę, a 5). W biedniejszych dzielnicach bywało i 15% mieszkań w piwnicach, podczas gdy w Warszawie – 7%, przy czym w śródmieściach obu miast spotykało się je rzadko. Większy procent mieszkańców Budapesztu był skazany na najmniejsze lokale i wyraźnie większe stawało się statystyczne zagęszczenie mieszkańców w izbie (średnio 2,89 osoby w porównaniu z 1,99 osoby w Warszawie). Poza tym zjawisko mieszkań bez żadnego paleniska ani kuchni było w Warszawie marginesowe, podczas gdy w Budapeszcie lokali takich spotykało się stosunkowo sporo. Jednak trzeba przy tym zwrócić uwagę na kilka czynników. Statystyki warszawskie podwyższa z pewnością fakt, że obszar miasta był mniejszy i nie zawierał zbyt wielu terenów o wybitnie ekstensywnej (na sposób wiejski) zabudowie, jak w przypadku strefy zewnętrznej w stolicy Węgier. Odsetek mieszkańców przeludnionych lokali w Warszawie nie był dużo mniejszy niż w Budapeszcie, co wynikało m.in. z tego, że w Warszawie istniały dodatkowo – inaczej niż w Budapeszcie – liczne mieszkania mansardowe na poddaszach, których gęstość zaludnienia również okazywała się niska. Ważny jest też argument płynący z wielkości odsetka sublokatorów (czyli osób, które nie mogły znaleźć dla siebie i swych rodzin odpowiednio małych i tanich lokali oddzielnych): Warszawa już w 1881 r. miała ich znacznie więcej (ok. 13% w stosunku do ok. 7%).

Ważną – w moim mniemaniu – okolicznością sprzyjającą wytwarzaniu dużej liczby mniejszych mieszkańek w Budapeszcie (a więc lepszemu zaspokajaniu potrzeb mniej zasobnych mieszkańców, których odsetek we wszystkich dużych miastach dynamicznie rósł), była struktura samych budowli mieszkalnych. Układ galeriowy sprzyjał projektowaniu wielu małych lokali; teoretycznie nawet jedna klatka schodowa mogła stanowić dostęp do wszystkich mieszkań podwórzowych, choć klatek było zazwyczaj więcej. Z drugiej strony istnienie małych sieni wewnątrz zabudowań przy klatkach schodowych, umożliwiających dostęp zazwyczaj do 2-3 mieszkań w Warszawie, uniemożliwiało projektowanie wielu małych lokali. Prasa owych lat wielokrotnie alarmowała, że liczne, zbyt duże mieszkania stoją puste, a odczuwa się brak małych, czyli tanich lokali⁵⁶.

W późniejszym okresie sytuacja mieszkaniowa w Warszawie stała się wyraźnie gorsza niż w stolicy Węgier. Złe proporcje liczby mieszkań dużych i małych, dające się we znaki już wcześniej, doprowadziły do wyższej (bardziej niezdrowej) polaryzacji w parametrach zagęszczenia mieszkań w „lepszych” i „gorszych” dzielnicach (widać to w spisach z 1891 r.). Następne lata przyniosły pogłębienie się tego problemu oraz powstawanie dużej liczby

⁵⁶ Spośród wielu wzmianek prasowych na ten temat można przytoczyć przykładowo: *Z tygodnia na tydzień*, „Tygodnik Ilustrowany”, 15 (27) IX 1884, t. 4, nr 91, seria 4, s. 199.

wielkich kamienic koszarowych, gdzie zamiast dużych mieszkań od frontu i małych w oficynach, wydzielano dużą liczbę małych lokalików, „nanizowanych” na ciągnące się wzdłuż całych pięter korytarze. Była to zupełnie racjonalna reakcja rynkowa czasów liberalizmu kapitalistycznego na niedobór małych lokali, który wynikał także z typowego planu kamienicy czynszowej w Warszawie (o czym wspominałem). Duży problem stanowiły jakość dużej części z tych budowli⁵⁷ oraz ich peryferyjna lokalizacja.

Niestety nie jest możliwe prześledzenie zmian najważniejszych parametrów jakości zasobów mieszkaniowych oraz wielkości samych kamienic, ponieważ nie istnieją szczegółowe statystyki mieszkań warszawskich po 1891 r.

Duża polaryzacja jakości mieszkań coraz liczniejszych ubogich grup społecznych oraz bogatych, osiadłych grup burżuazji i inteligencji była regułą w okresie formowania się XIX-wiecznych metropolii⁵⁸. Można powiedzieć, że dzięki temu zasadniczo niekorzystnemu procesowi udało się dostrzec tzw. kwestię mieszkaniową w miastach europejskich. Sytuacja mieszkaniowa dużych miast epoki późnonowożytnej była niemal zawsze zła, ale nie uwidaczniały się duże różnice między poszczególnymi grupami należącymi do tego samego stanu. Wraz z polepszeniem się sytuacji mieszkaniowej najbogatszych grup w formalnie bezstanowym społeczeństwie XIX-wiecznym, a także wraz z pogorszeniem się jakości lokali oddawanych w najem licznie przybywającym ludziom z prowincji, doszło do sytuacji alarmującej. Działacze polityczni i myśliciele społeczni zauważyli ten fakt na zachodzie w latach 40. XIX w.⁵⁹ (przede wszystkim w Londynie, tu aktywny był Edwin Chadwick oraz w Berlinie, gdzie problem zauważył Victor Huber). W sukurs szła usprawniona statystyka miejska, która pozwalała naukowo badać bolączki miejskie. Pierwsze skuteczne działania magistratów i stowarzyszeń powołanych w celu uzdrowienia sytuacji mieszkaniowej miały miejsce na kontynencie dopiero w latach 60., gdy w największych miastach (takich jak Paryż i Berlin) zaczęto odczuwać szerzej ujemne skutki żywiołowej urbanizacji.

Pierwsza pełna statystyka Pesztu z 1870 r. uzmysłowiła, że szybko rozwijająca się metropolia węgierska również przejawia niepokojące cechy znane z miast zachodnich. Chodziło przede wszystkim o brak dostatecznej liczby mieszkań dla robotników oraz niski poziom higieniczny tych istniejących⁶⁰.

⁵⁷ Szczególnie katastrofalne warunki panujące w takich koszarówkach opisała Zofia Dzierżyńska (*Lata wielkich bojów. Wspomnienia*, Warszawa 1969, s. 55–56).

⁵⁸ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 119.

⁵⁹ N. Bullock, J. Read, *The movement of housing reform in Germany and France 1840–1914*, Cambridge–London–New York–New Rochelle–Melbourne–Sydney 2010, s. 3.

⁶⁰ C. Gal, *Borrowing Ideas. The Changing Form of Metropolitan Housing in Budapest*, s. 8, <http://www.fau.usp.br/iphs/abstractsAndPapersFiles/Sessions/02/GAL.pdf> [02.04.2014].

Długo nie można było wymóc na władzach bardziej kompleksowych działań, gdyż wyznawano powszechnie pogląd, że budownictwo mieszkaniowe to sfera regulowana przede wszystkim przez wolny rynek i prywatnych inwestorów. Sytuacja ta odnosiła się zresztą także do Warszawy, gdzie z racji skomplikowanej i niekorzystnej sytuacji politycznej nie było możliwości prowadzenia żadnej polityki budowlanej. Liczni publicyści (np. Adolf Suligowski) zwracali uwagę na sytuację w mieście oraz proponowali różne formy budowy tanich domów robotniczych, których lokatorzy mieliby szansę z biegiem lat stać się właścicielami swych mieszkań. Skończyło się jednak na zaledwie kilku uwieńczonych sukcesem inicjatywach (takich jak domy robotnicze na Powiślu z lat 60. oraz domy fundacji małżeństwa Wawelbergów na Woli z końca XIX w.).

Koniec wieku odznaczał się w obu miastach intensyfikacją robót budowlanych i powstawaniem coraz liczniejszych wielkich kamienic czynszowych, w wersji luksusowej (głównie w strefie śródmiejskiej), ale też koszarowej (w dzielnicach robotniczych). Mechanizm powstawania kamienic był podobny w obu miastach, choć występowały też istotne różnice. Ogólnie rzecz biorąc, działki pod budowę w Peszcie w końcu wieku były duże, gdyż świadomie wykrajane przez spekulantów, którzy uprzednio wykupywali za bezcen duże tereny podmiejskie. Sprzedając je później, liczyli ich wartość według potencjalnie zebranego czynszu z mieszkań, a ten był szczególnie duży po zbudowaniu wielkiej kamienicy czynszowej. Poza tym spore tereny należały do miasta, które mogło wpływać na ich zabudowę. Stosowano metodę rozdziału własności ziemi i budynków (powszechną np. w Londynie): działki bywały puszczone w dzierżawę spekulantom budowlanym, którzy czerpali z nich zyski tylko w czasie ustalonym umową. Oprócz tego od 1909 r. burmistrz Budapesztu, István Bárczy zainicjował budowę nowego typu kamienic czynszowych, w których zamknięte do tej pory podwórza otwarto na ulicę⁶¹ (zabudowa w stylu bulwarów *à redans* Eugène'a Hénarda). Nie zmieniało to jednak faktu, że rozwój budownictwa mieszkaniowego był na dłuższą metę trudny do opanowania. W 1893 r. według skromnych, choć wystarczających norm 10 m³ kubatury na osobę w mieszkaniu (czyli poniżej 5 m²) 20 tys. osób żyło w przeludnionych mieszkaniach (których było 2749)⁶². Przejawiało się to także w zjawisku sublokatorstwa: większość rodzin robotniczych starała się dorobić do utrzymania mieszkania, biorąc współlokatorów lokowanych w oddzielnych pokojach lub wydzielając im fragment pokoju, w skrajnych – choć częstych przypadkach – samo łóżko, do którego mieli prawo przychodzić na noc. Podobne sytuacje, na większą,

⁶¹ *Ibidem*, s. 9.

⁶² G. Gyáni, *op. cit.*, s. 148.

choć trudną do oszacowania skalę, pojawiały się w Warszawie, jednak tu nie miała szansy zaistnieć żadna szersza czy konsekwentna polityka mieszkaniowa, gdyż do końca badanego okresu rządziły niemal wyłącznie twarde prawa kapitalizmu.