

Hus, gårdar och gatubodar

Fastighetspriser i Stockholm och Arboga 1300–1600

BO FRANZÉN

Stockholms universitet

JOHAN SÖDERBERG

Stockholms universitet

I denna uppsats undersöks priserna på fastigheter i Stockholm och Arboga 1300–1600. Fast egendom var den viktigaste materiella resursen i det förindustriella samhället, har trots det prisutvecklingen på fastigheter tidigare inte studerats systematiskt för någon svensk stad. Stockholm och Arboga är de städer som lämpar sig bäst för en sådan undersökning, eftersom ett rikt källmaterial i form av jordeböcker och tänkeböcker har bevarats från dem. Dessa källor registrerar priser på och värderingar av olika slag av fastigheter som gjorts i samband med köp och försäljningar. Omkring 3 000 prisnoteringar ligger till grund för uppsatsen. Här visas bland annat att priserna i Stockholm sjönk svagt på lång sikt och att nedgången var kraftigare i samband med pestepidemier.

Inledning och frågeställningar

Det är välkänt att levnadsvillkoren i förindustriella samhällen inte bara var bistra med låg genomsnittlig livslängd, utan att de också kännetecknades av stora svängningar på både kort och lång sikt.¹ Den svenska

Artikeln har granskats av två externa lektörer enligt modellen *double blind peer review*.

1. Forskningen för denna uppsats har finansierats av Handelsbankens forskningsstiftelser, projektet Vålfärdens förhistoria: levnadsstandard, kris och skattetryck 1300–1600 (projektnr P12-0176), Vetenskapsrådet (projektet Real Property and Movable Goods in Late Medieval Sweden, dnr 421-2013-1075) samt av Stockholms universitet. Om tidigare forskning kring

Johan Söderberg (f. 1950) är professor emeritus i ekonomisk historia vid Stockholms universitet. Bland hans verk kan nämnas *Vår världs ekonomiska historia 1: Tiden fram till 1800* (andra upplagan 2015) samt "Oceanic thirst? Food consumption in mediaeval Sweden", *Scandinavian Economic History Review* 63:2 (2015).

E-post: johan.soderberg@ekohist.su.se

Bo Franzén (f. 1954) är docent i ekonomisk historia vid Stockholms universitet med inriktning mot medeltiden. Han har bland annat författat understreckare i SvD samt analyserat ekonomisynen i de högmedeltida svenska lagarna, se "Svensk bergshantering under institutionella hinder 1220–1360", *Järnet och Sveriges medeltida modernisering*, Jernkontorets bergshistoriska skriftserie 48 (Stockholm 2015).

E-post: Bo.Franzen@ekohist.su.se

landsbygdens näringar dominerade den förindustriella ekonomin, givetvis. Men städerna, med sitt hantverk och sina effektiva system för finansiering, levde i ett slags symbios med åkerbruk, boskapsskötsel och bergshantering.

Den fasta egendomen var den främsta materiella resursen i det svenska medeltida samhället. Ett omfattande källmaterial har bevarats som ger upplysningar om vilka värden denna egendom ansågs representera och hur den var fördelad i olika avseenden, bland annat mellan män och kvinnor. Tusentals dokument berättar om vilka människor som köpte eller sålde fastigheter. Trots rikedomerna på källmaterial, med medeltida svenska mått mätt, har få försök gjorts att beskriva fastighetsmarknaden i städerna.²

Inom ämnet ekonomisk historia har intresset för långa tidsserier över priser på fast egendom förmodligen aldrig varit så stort som nu. Bakgrunden är naturligtvis oron för nya fastighetskriser. Vid University of Reading pågår ett projekt som studerar den engelska jordmarknaden för perioden 1200–1550. Huvudfrågan är i vilken utsträckning denna marknad var utsatt för spekulativa krafter. Projektet samlar in stora mängder data om jordpriser och jordräntor på jakt efter vad som kan ha varit den första fastighetsbubblan. Sådana bubblor kan uppstå om priserna på jordegendom avviker starkt från vad denna egendom kan ha avkastat.³ Ett annat projekt om historiska fastighetspriser har nyligen startat på ekonomisk-historiska institutionen vid Stockholms universitet.⁴ Ökad kunskap om fastighetsmarknadens historiska förändring kan vara relevant inte bara för vår syn på den förindustriella ekonomin utan också för förståelsen av dagens situation.

Den övergripande frågeställningen för denna uppsats är hur marknaden för fast egendom utvecklades på kort och lång sikt i Stockholm och

medeltida levnadsförhållanden, se t.ex. Bo Franzén & Johan Söderberg, "Svenska spannmålspriser under medeltiden i ett europeiskt perspektiv", *Historisk Tidskrift* 126:2 (2006) s. 189–214.

2. För olika landsbygdsområden se Johan Söderberg, "Resistance to Commodification: Farmland Prices and Rents in Sweden, 1274–1649", *Scandinavian Economic History Review* 61:1 (2013) s. 82–99; Gabriela Bjarne Larsson, *Laga fång för medeltidens kvinnor och män* (Stockholm 2010).

3. "The First Real Estate Bubble? Land Prices and Rents in Medieval England c. 1200–1550", <<http://www.icmacentre.ac.uk/medieval-england-land-prices-and-rents/>> (18/1 2018).

4. Projektet "Fastighetspriser i Stockholms innerstad från 1600-talet till idag" leds av docent Rodney Edvinsson och syftar till att i slutändan konstruera ett historiskt fastighetsindex 1420–2020. Detta kommer att användas för att analysera långsiktiga trender och kortsiktiga svängningar.

Arboga cirka 1300–1600. Vi belyser fyra delfrågor, av vilka de två första direkt rör fastighetsmarknadens sätt att fungera. Den första delfrågan handlar om prissvängningar på kort och lång sikt. Här undersöker vi om de långsiktiga pristrenderna för stadsfastigheter visar likheter med det kraftiga och ihållande fall som utmärker jordpriserna i senmedeltidens Europa. När folkmängden minskade i spåren av digerdöden och de följande epidemierna blev jorden en mindre knapp resurs. Om priserna i städerna sjönk på liknande sätt som på landsbygden skulle det stärka bilden av den senmedeltida krisen som en generell och djupgående företeelse. Den andra delfrågan är om det går att bedöma kända pestepidemiers kortsiktiga inverkan på Stockholmspriserna.

De två sista delfrågorna handlar om fördelningen av resurser. Först redovisas tentativa resultat rörande möjligheten att använda spridningen i fastighetspriser i städerna som en indikator på ekonomisk ojämlikhet. Därefter undersöks om kvinnors aktivitet som köpare respektive säljare på fastighetsmarknaden förändrades i övergången från medeltid till tidigmodern tid. Dessa båda frågor riktar sig alltså inte så mycket mot prisbildningen som mot priserna som indikator på hur materiella resurser har fördelats mellan grupper och individer.

Uppsatsen är disponerad på följande sätt. Först redogör vi för forskningsläge, källmaterial och metoder. Därefter följer ett längre avsnitt om prisutvecklingen på fastigheter i Stockholm och Arboga, två städer som var nära ekonomiskt förbundna genom järnhandeln.⁵ För Stockholms del görs därefter en beräkning av tomtpriset per kvadratmeter i syfte att skapa en mer homogen serie än de (i bl.a. storlek) mer varierande fastigheterna. De tre därpå följande avsnitten behandlar i tur och ordning pestens följdverkningar, den ekonomiska ojämlikhetens nivå och förändring samt kvinnors och mäns ställning på fastighetsmarknaden. Avslutningsvis följer en sammanfattande diskussion.

Forskningsläge

Den amerikanske ekonomen Robert J. Shiller publicerade 2005 ett bostadsprisindex för USA som startar år 1890. Egendomligt nog, skrev han senare, fanns det vid den tiden inte en lika lång serie tillgänglig

5. Om Arboga-Stockholm i ett kommersiellt Östersjöperspektiv, se Bo Franzén, *Sturetidens monetära system: Pant eller penningar som information i köpstaden Arboga* (Stockholm 1998) s. 26–27.

för något annat land.⁶ Detta är visserligen en lätt överdrift. För Norge finns sedan 2004 ett fastighetsprisindex framtaget som sträcker sig ned till tidigt 1800-tal, och för ett område i Amsterdam har forskarna arbetat sig ned till år 1628.⁷ Ytterligare serier har tillkommit efter 2005. För Stockholm och Göteborg finns bostadsprisindex som börjar år 1875.⁸ Fler försök går säkert att finna. Det är ändå uppenbart att det är tunnslätt med långa prisserier för urbana fastigheter, något som sätter gränser för forskningen på området. Den långsiktiga prisutvecklingen under den förindustriella epoken är helt enkelt okänd.

För svenska städer under medeltid och 1500-tal är källmaterialet i form av jordeböcker och tänkeböcker väl känt. Enstaka prisnoteringar nämns ofta i litteraturen om Stockholm.⁹ Värderingar av fast egendom och betydelsen av dessa i creditsystemet i Arboga under senmedeltiden har undersökts av Bo Franzén.¹⁰ Birgitta Lager har ingående beskrivit fastighetsbeståndet i Stockholm med utgångspunkt i 1582 års husskattelängd.¹¹ Vi kommer att referera till hennes undersökning åtskilliga gånger i det följande. För vissa landsbygdsområden i Sverige har jordpriserna under medeltid och 1500-tal kartlagts.¹²

Värderingar av och priser på fastigheter kan ge ett värdefullt underlag för analysen av fördelningen av inkomst och förmögenhet. Det finns en lång europeisk tradition, från medeltiden och framåt, av att värdera fastigheter för skattesyften.¹³ Sådant material har alltmer uppmärksam-

6. Robert J. Shiller, *Irrational Exuberance*, 3rd ed. (Princeton NJ 2015) s. 19.

7. Øivind Eitrheim & Solveig K. Erlandsen, "House Price Indices for Norway 1819–2003", Ø. Eitrheim et al. (red.), *Historical Monetary Statistics for Norway* (Oslo 2004); Piet Eichholtz, "A Long Run House Price Index: The Herengracht Index, 1628–1973" (University of Limburg och University of Amsterdam 1996). Detta index innehåller data endast för vartannat år.

8. Jan Bohlin, "A Price Index for Residential Property in Göteborg, 1875–2010"; Johan Söderberg et al., "A Price Index for Residential Property in Stockholm, 1875–2011", i Rodney Edvinsson et al. (red.), *Historical Monetary and Financial Statistics for Sweden, Volume II: House Prices, Stock Returns, National Accounts, and the Riksbank Balance Sheet, 1620–2012* (Stockholm 2014) s. 26–62 respektive s. 63–100.

9. Se t. ex. den ingående byggnadshistoriska inventeringen av ett antal kvarter på Stadsholmen i Margareta Cramér (red.), *Gamla Stan i Stockholm: Hus för hus* (Stockholm 2014), och Göran Söderström et al. (red.), *Gamla Stan i Stockholm: en bebyggelsehistorik* (Stockholm 2014).

10. Franzén (1998).

11. Birgitta Lager, *Stockholms befolkning på Johan III:s tid* (Stockholm 1962).

12. Ett pionjärarbete är Göran Dahlbäck, "Jord som kapitalplacering", *Bebyggelsehistorisk tidskrift* 2 (1981) s. 68–73. Se även Söderberg (2013) s. 82–99.

13. Wouter Ryckbosch, "Economic Inequality and Growth before the Industrial Revolution: A Case Study of the Low Countries (14th–19th centuries)", *Dondena Working Paper* 67 (2014) s. 10–12.

mats i studier av ekonomisk ojämlikhet. En fördel med detta källmaterial är att toppskiktet av förmögenhetsägare brukar vara väl representerat. Nyare forskning betonar att detta översta skikt i hög grad påverkar den sammantagna fördelningen av inkomst och förmögenhet.¹⁴ Vi kommer längre fram att relatera till undersökningar av ojämlikhetens förändring för olika delar av Europa under förindustriell tid.

Forskningen kring genusrelationer i transaktioner med fast egendom under medeltid och 1500-tal är tämligen omfattande. Valda svenska landsbygdsområden har undersökts av flera forskare, senast av Gabriela Bjarne Larsson. Ett genomgående resultat är att kvinnor rätt sällan köpte fastigheter. De uppträdde huvudsakligen som säljare.¹⁵ Detta gäller även det medeltida Arboga som studerats av Bo Franzén.¹⁶

Källor och metod

Uppgifter om priser på fastigheter i svenska städer under medeltid och 1500-tal står huvudsakligen att finna i de så kallade stadsböckerna, vilka sedan länge återfinns i tryckta utgåvor. I Stockholm inkluderar dessa stadsböcker bland annat serierna jordeböcker, 1420–1498 och tänkeböcker med start 1474. Ordet tänkebok mer än antyder vad för slags källor vi står inför. Det har ingenting med vårt verb tänka att göra, utan det är ett tyskt lånord, *denkebok*, som betyder minnesbok. Att det ledande borgerskapet i svenska städer började föra tänkeböcker under sen medeltid hade med andra ord tyska förebilder. Tänkeböckerna kan beskrivas som minnesanteckningar från en muntlig ämbetsutövning,¹⁷ en karaktäristik som även gäller Stockholms jordeböcker. De senare in-tar en särställning med sin episka detaljriktighet och berättarglädje om stadens byggnader och andra artefakter. För Stockholm har prisuppgifterna i såväl jordeböcker som tänkeböcker utnyttjats.

14. För en introduktion till denna forskning, se Jesper Roine, *Thomas Pikettys Kapitalet i det tjugoförsta århundradet* (Stockholm 2014).

15. Gabriela Bjarne Larsson, *Laga fång för medeltidens kvinnor och män* (Stockholm 2010). Se även noterna till tabell 8 nedan.

16. Franzén (1998) s. 149–150.

17. Franzén (1998) s. 30–31. Jönköpings tänkebok förser oss i en lång notis från år 1547 med en unikt detaljerad inblick i hur denna muntlighet kunde fungera i praktiken. En namngiven kunglig knekt kärar på sin hustrus vägnar en gård i staden. Stadens magistrat beslutar sig för att höra två mäns vittnesbörd i saken. Dessa kan dock på grund av sin höga ålder inte ta sig till rådstugan, utan rådherrarna beger sig istället till stadens hospital där de båda männen numera är bosatta. Därpå följer deras edsvurna vittnesmål i direkt anföring om summa sex ägarbyten för denna gård i kronologisk ordning, vilka inkluderar två arv, en pantsättning samt tre köp. Se *Jönköpings stads tänkebok 1456–1548* (Jönköping 1910–1919) s. 155–156.

Men hur mycket information vi än finner i tänke- och jordeböcker, redovisas aldrig det sammantagna beståndet av fastigheter eller fastighetsägare. Det är bara när en fastighet säljs, ärvs etcetera som vi får upplysningar om den och långt ifrån alltid anges objektets värde i pengar eller andra värdemätare. En och samma fastighetstransaktion har ofta förts in i såväl jordebok som tänkebok. Utöver Stockholm har medeltida stadsböcker bevarats från Arboga, Kalmar och Jönköping. Stockholm står dock i en klass för sig vad gäller omfattningen av data, följd av Arboga. Vi har excerperat 2 976 uppgifter om priser i fastighetstransaktioner i de fyra städerna från år 1297 fram till 1600.¹⁸ Det stora flertalet noteringar kommer från Stockholm och Arboga med 2 359 respektive 543 fall.

Stockholm svarar således för 79 procent av prisuppgifterna, Arboga för 18 procent. Jönköping och Kalmar bidrar med endast 28 respektive 46 observationer, det vill säga en respektive två procent av totalantalet. Dessa används framöver inte i den kvantitativa analysen. Vi har genomgående räknat om fastigheters värde till hela objekt där delvärden angivits, exempelvis där en halv gård omsätts till ett visst pris har detta förstås dubblerats. I det stora flertalet transaktioner har priset angivits i pengar, om än betalning ibland anges i andra varor än pengar som kläde eller koppar. I några procent av fallen står vi med endast en vara som värdemätare. Dessa har utifrån samtida priser räknats om till priser i mark penningar.¹⁹

För Stockholm skulle det kunna gå att identifiera enstaka objekt som vi excerperat i dagens Gamla Stan (via läges- och mätsangivelser). Men att platsbestämma enstaka objekt ligger utanför syftet med denna studie. Vi kan dock konstatera att för det medeltida Arboga skulle en geografisk fördjupning via dess tänkebok räcka till en doktorsavhandling, medan vi för Stockholm talar om ett projekt som måste hantera tiotusentals data.

18. Det stora flertalet dokument är tryckta i serierna Stockholms stads jordebok och Stockholms stads tänkeböcker, *Arboga stads tänkebok 1–4* (Uppsala 1935–1950), *Jönköpings stads tänkebok* samt *Kalmar stads tänkebok* (Uppsala 1945–49). Ytterligare ett fåtal dokument har hämtats från databasen Svenskt Diplomatariums huvudkartotek över medeltidsbrev (SDhk) vid Riksarkivet. Flertalet dokument rörande fastighetstransaktioner i tänkeböcker och jordeböcker för de fyra städerna finns inte återgivna i sin helhet i SDhk.

19. Priser har hämtats från Arne Jansson *et al.* (red.), *Dagligt bröd i onda tider: Priser och löner i Stockholm och Västsverige 1500–1770* (Göteborg 1991) samt från en opublicerad databas av Johan Söderberg som innehåller ca 8 500 prisnoteringar på olika varor fram till 1540.

Kalmars tänkebok har tidigare använts som underlag till en kartering av den senmedeltida staden och det visar på den potential för vidare studier som vi står inför. Göran Dahlbäck har sammanfattat den omfattande tidigare forskningen om medeltidens Stockholm och presenterar i sin bok ett åskådligt diagram över olika källserier 1250–1550 samt uppslag till vidare studier om staden.²⁰

Underlaget är, som antytts, av mycket varierande slag. Det kan liknas vid en glidande skala från en rad om en såld källare till detaljerade beskrivningar av gårdar och stenhus med deras många tillägor. Det stora flertalet transaktioner utgörs dock av köp av fastighet, även om priser också står att finna i kreditnotiser, bodelningar, donationer och så kallade skattningar – genrer mellan vilka det inte föreligger några skarpa gränser. Skattningar är en specialitet för epoken – särskilt frekvent i Arboga tänkebok – och den innebar att en grupp män, aldrig någon kvinna, uppges gemensamt ha värderat ett givet objekt. Denna värdering uttrycktes med få undantag i ett penningbelopp, även om andra värdeenheter förekommer.²¹ Utöver köpare-säljare, borgenär-gäldenär och skattningsmän står ytterligare aktörer att finna. Det rör sig då om ibland närvarande borgmästare och rådmän, vittnen, ombud vid persons frånvaro, samt äkta hälfter som ger sitt samtycke till transaktioner.

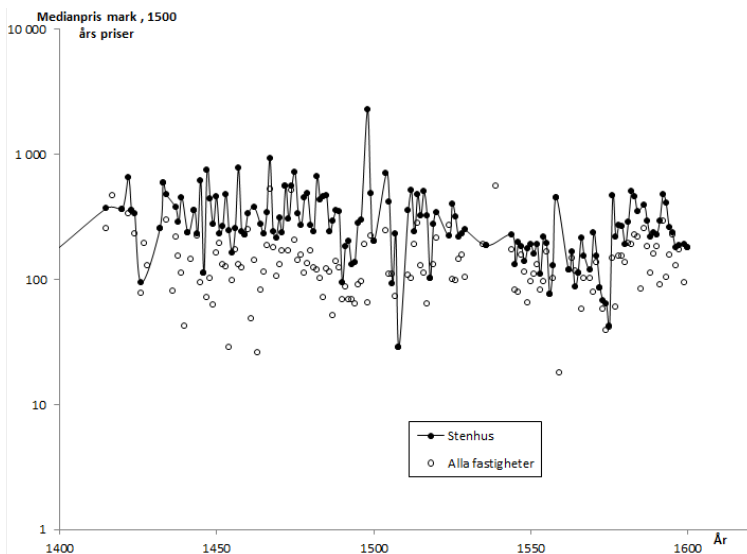
Uppgifterna om fastigheterna har förts in i en excelfil som vi kallar Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga. Där registreras ägans beskrivning, fastighetstyp, tidpunkt för transaktionen och pris. Dit hör också anteckningar om vilka aktörerna är kring fastigheten ifråga. Alla påträffade transaktioner i de nämnda källorna som innehåller uppgift om fastighetstyp, årtal och pris har tagits med. Det förtjänar att påpekas att åtskilliga notiser, även detaljerade sådana, saknar uppgift om pris.

Den allmänna prisnivån var tio gånger högre år 1600 än vad den var år 1297, i mycket ett resultat av försämrad halt av silver i mynten. Det gör att jämförelser mellan nominella penningbelopp lätt blir missvisande.

20. Se vidare Johan Anund, "Det medeltida Arboga – stadsplan och arkeologi", ingår i Franzén (1998) s. 291–299; Olle Ferm, "Kalmar stad", *Det medeltida Sverige* 4:1 (Stockholm 1987) s. 268; Göran Dahlbäck, *I medeltidens Stockholm* (Stockholm 1988) s. 189 (diagram över Stockholmskällor) i kapitlet "Epilog: Källor till kunskap", s. 188–197.

21. Franzén (1998) s. 96–100.

FIGUR 1: Priser på samtliga fastigheter och stenhus i Stockholm 1400–1600. Mark penningar i 1500 års priser, medianer, logaritmerad y-axel



Källa: Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga.

Vi har använt ett konsumentprisindex (CPI) för att beräkna de reala priserna, det vill säga de priser som erhålls då inflationen har rensats bort.²²

Fastighetspriser i Stockholm och Arboga

Figur 1 presenterar årliga medianpriser på samtliga fastigheter respektive stenhus i Stockholm 1400–1600 i mark penningar i 1500 års priser. Det rör sig alltså om fasta priser där effekterna av penningvärdets förändring är eliminerade.

Först en bit in på 1400-talet är prisnoteringarna så täta att det går att urskilja trender. Stenhusen ligger jämförelsevis högt i pris under den första perioden som sträcker sig fram till 1400-talets mitt, men faller därefter. Kategorin Alla fastigheter visar en annorlunda långsiktig tendens i det att svängningarna i pris är mindre. Nivån vid undersöknings-

22. Rodney Edvinsson & Johan Söderberg, "The Evolution of Swedish Consumer Prices 1290–2008", i Rodney Edvinsson *et al.* (red.), *Historical Monetary and Financial Statistics for Sweden, Volume I: Exchange Rates, Prices, and Wages, 1277–2008* (Stockholm 2010) s. 443–445.

periodens slut är ungefär densamma som vid dess början, vilket innebär att skillnaden gentemot stenhusen minskade.

De följande tabellerna redovisar en nedbrytning på fastighetstyper. Först några ord om vad de olika typerna representerar. Under senmedeltiden byggdes allt fler stenhus i staden mellan broarna. Ofta rörde det sig om tvåvåningshus, byggda i tegel på en grundmur av gråsten. Husen var så smala att de i allmänhet inte hade utrymme för mer än ett eller två rum per våning. Ett timrat enrumshus inne på gården rymde ibland bostaden. I stenhus med två våningar brukade bottenvåningen användas till bodar eller verkstäder, medan bostaden låg i övervåningen. Stenhusbyggandet minskade brandfaran samtidigt som det gav uttryck för ett ökat välstånd inom borgerskapet. I enskilda fall kunde rådet påbjuda att ett visst hus måste byggas i sten och inte i trä. Något allmänt förbud mot trähus fanns aldrig. På vasakungarnas tid blev det vanligt med tre våningar höga tegelbyggnader.²³

Historikern Hans Hildebrand fäste för länge sedan uppmärksamheten på en tvetydighet i det medeltida språkbruket när det gäller trähus. Dessa benämndes ofta "trägård", men samma ord kunde, om än mera sällan, beteckna ett område där man odlade grönsaker etcetera.²⁴ Hildebrand rekommenderade att man granskar varje fall för sig för att avgöra om det handlar om trähus eller trädgårdar. Det rådet har vi försökt följa. Ordet "gård" utan närmare bestämning kan i källorna helt enkelt avse en träbyggnad och användas synonymt med "trägård".²⁵ På malmarna syftade gård, eller "malmgård", mot slutet av 1500-talet vanligtvis på en tomt med ett bostadshus av trä med uthus och ett litet gårdsutrymme. Tomterna på malmarna var betydligt större än i staden mellan broarna.²⁶

Tabell 1 visar antalet transaktioner med olika typer av fastighet 1297–1600 samt det totala beståndet enligt husskattelängden 1582. Den sistnämnda längden, som omfattar staden mellan broarna, är en unik källa som bearbetats av Birgitta Lager.²⁷ Längden syftar nämligen till att redovisa det sammantagna beståndet av hus av olika slag, till skillnad från tänkeböcker och jordeböcker som endast registrerar förändringar i

23. Dahlbäck (1988) s. 107; Göran Söderström *et al.* (red.), *Gamla Stan i Stockholm: En bebyggelsehistorik* (Stockholm 2014) s. 17, 47–48.

24. Hans Hildebrand, *Sveriges medeltid I:2* (Stockholm 1894) s. 419.

25. Exempelvis i *Stockholms stads tänkebok 1524–1529* (1929) s. 10.

26. Lager (1962) s. 83, 85.

27. Lager (1962) s. 9–11.

form av köp, arv etcetera. Det bör därför vara möjligt att få en uppfattning av i vilken utsträckning transaktionerna med fastigheter speglade det totala beståndet.

Det visar sig i tabell 1 att fördelningen på transaktioner med olika slag av fastigheter under den sista perioden, 1550–1600, är mycket lik fördelningen av fastigheter enligt längden över husskatten 1582. Detta tyder på att fastighetshandeln vid denna tid väl avspeglade de olika kategorierna i det totala beståndet av fastigheter.

I tabell 1 ser vi att trähus (inklusive gårdar) stod för nästan hälften av transaktionerna i staden mellan broarna ända fram till slutet av 1400-talet. Andelen stenhus ser ut att falla något under 1400-talets andra hälft och ligger kvar på samma nivå under 1500-talets första hälft. Först under 1500-talets andra hälft har kategorin stenhus blivit dominerande i transaktionerna. Här bör man dock lägga märke till att antalet ospecificerade hus steg för steg ökar i antal. Dessa hus var av priserna att döma sannolikt stenhus, se nedan. Om man till stenhusen lägger de ospecificerade husen blir denna utvidgade kategori den dominerande från 1400-talets andra hälft och når under 1500-talets senare hälft upp till i det närmaste tre fjärdedelar av antalet transaktioner. Det verkar som om stadsskrivarna med tiden allt oftare har kommit att uppfatta ospecificerade hus som stenhus.

TABELL 1: *Antal transaktioner med olika typer av fastighet 1297–1600 i staden mellan broarna samt bestånd år 1582*

Typ av fastighet	Transaktioner 1297–1449	1450–1499	1500–1549	1550–1600	Bestånd 1582
Stenhus	45	179	168	386	451
Trähus, gårdar	42	206	119	100	130
Korsvirkeshus	0	0	1	69	92
Ospecificerade hus	1	43	65	87	70
Summa	88	428	353	642	743
% stenhus	51	42	48	60	61
% trähus, gårdar	48	48	34	16	17
% korsvirkeshus	0	0	0	11	12
% ospecificerade hus	1	10	18	14	9
Summa (avrundad)	100	100	100	100	100

Källa: Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga; bestånd 1582: Lager (1962) s. 57.

TABELL 2: *Pris i mark penningar för olika fastighetstyper i Stockholm, medianer, 1500 års priser*

Typ av fastighet	Period			
	1297–1449	1450–1499	1500–1549	1550–1600
Stenhus	343	299	238	184
Ospecificerade hus	44	199	250	152
Korsvirkeshus			128	96
Trähus	84	69	53	52
Ekonomibyggnader	62	60	39	22
Tomt	30	36	26	23
Samtliga	83	76	98	87

Källa: Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga.

Stenhusen föll i pris under den undersökta perioden (tabell 2). Medianpriset under 1500-talets andra hälft var bara något över hälften av motsvarande pris under perioden 1297–1449. Två andra fastighetstyper, trähus (inklusive gårdar och stugor) och ekonomibyggnader, visar liksom stenhusen ett tydligt prisfall.

Myndigheterna hade begränsad förmåga att reducera trähusbebyggelsen. Johan III utfärdade under åren 1570–1587 ett tiotal påbud om rivning av trähus.²⁸ Det huvudsakliga motivet var brandfaran, men kungen ansåg också att trähusen förfulade staden, särskilt kring torgen och de stora gatorna. Förordningarna efterlevdes dock inte särskilt väl. Som framgår av tabell 1 kan vart sjätte hus i staden mellan broarna räknas som trähus, trästuga eller gård ännu år 1582. Även om hoten om rivning ofta inte fullföljdes, finns det exempel på att de skapade oro och dämpade efterfrågan bland potentiella köpare.²⁹

Det var däremot tillåtet att bygga korsvirkeshus eller ständelverks-hus, som de också kallades. År 1577 påbjöds att tio trähus skulle rivas varje år och att lika många stenhus eller korsvirkeshus skulle byggas i staden. Villkoret var att man utanpå korsverket murade en sten tjockt, motsvarande en tegelsten på bredden, så att inget trä syntes.³⁰ Detta kan ha bidragit till att korsvirkeshusen blev frekventa objekt på fastighets-

28. Lager (1962) s. 57.

29. Mickel Persson hade köpt en träbod av hustru Brita, men ville inte stå fast vid köpet med hänvisning till att det nu påbjöds att alla träbyggnader skulle rivas. Rätten dömde till hustru Britas förmån. *Stockholms stads tänkeböcker 1576–1578* (Stockholm 1943) s. 357.

30. *Stockholms stads tänkeböcker 1576–1578* s. 252.

marknaden under 1500-talets andra hälft, från att tidigare ha registrerats endast i enstaka fall. Som framgår av tabell 2 var korsvirkeshus dyrare än trähus, men betydligt billigare än stenhushus och ospecificerade hus.

Även de ospecificerade husen föll i pris under 1500-talet. Dessa hus betingade under århundradets senare hälft priser som med bred marginal översteg priserna på korsvirkeshus, samtidigt som de låg endast något under stenhushuset. Det verkar rimligt att anta att de ospecificerade husen i stor utsträckning också var stenhushus.

I Arboga dominerades bebyggelsen av trähus. Medianpriset i samtliga transaktioner med hus uppgår till 47 mark (i 1500 års priser), vilket kan jämföras med det tre gånger så höga priset i Stockholm (142 mark). De båda städerna visar en likartad, svagt nedåtgående tendens över tid i reala fastighetspriser. Prisfallet uppgår till i genomsnitt 0,3 procent om året i Stockholm och 0,1 procent i Arboga.

Kan förändrade priser på byggnadsmaterial eller arbetskraft bidra till att förklara varför fastighetspriserna tenderade att falla? Göran Dahlbäck har undersökt kostnaderna för två hus som byggdes av Helga Lekamens gille i Stockholm 1517.³¹ Det ena huset var ett stenhushus som kostade närmare 400 mark att bygga. Det andra var ett enkelt trähus som gick på cirka 60 mark. Intressant nog var fördelningen mellan byggnadsmaterial och arbetskraft praktiskt taget densamma i båda fallen. Byggnadsmaterial svarade för ungefär hälften av den totala byggkostnaden. Materialkostnaden dominerades av inköp av tegel, timmer och bräder, kalk och järnvaror. Bräder visar en tydlig uppgång i pris, kalk en svag uppgång och tegel en svag nedgång. Av de varor som nämnts här var det bara järn som föll kraftigt i pris under den undersökta perioden.³² Mängden inköpt järn var dock så liten att detta endast marginellt kunde påverka byggkostnaden.

Runt halva byggkostnaden utgjordes alltså av arbete i de (enda) undersökta fallen. De reala lönerna för hantlangare i Stockholm föll med om-

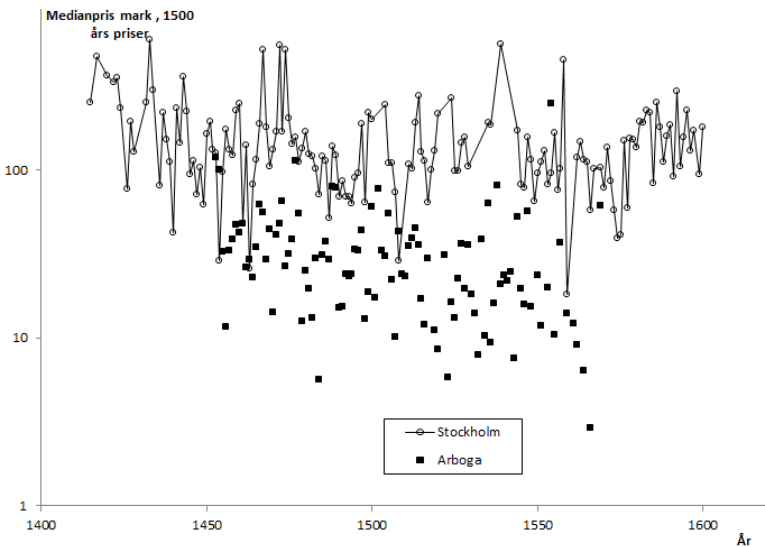
31. Göran Dahlbäck, "Att bygga ett hus – glimtar ur senmedeltidens vardagsliv förmedlade av Helga Lekamens räkenskapsbok", *Studier i äldre historia tillägnade Herman Schück* 5/4 1985 (Stockholm 1985) s. 159–180.

32. Johan Söderberg, "Prices and Economic Change in Medieval Sweden", *Scandinavian Economic History Review* 55:2 (2007) s. 131–135, 148. För priser på tegel, bräder och kalk, se Jansson *et al.* (1991) s. 45–47, 56, 58.

kring 40 procent mellan 1430/1440 och 1590/1600.³³ Detta skulle, om vi generaliserar Dahlbäcks resultat rörande byggkostnadernas fördelning, innebära en sänkning av storleksordningen 20 procent för ett husbygge mellan de nämnda tidpunkterna. Sänkta reallöner kan alltså bidra till att förklara den långsiktiga tendensen till prisfall på fastigheter, medan förändrade priser på byggnadsmaterial tycks ha spelat en mindre roll.

Tidigare forskning har visat att priset på jord i Sverige föll dramatiskt efter 1300-talets mitt. I marklandsområdet, som omfattade större delen av Mälardalskapen, sjönk det reala priset per öresland, det vill säga det nominella priset i mark penningar deflaterat med CPI, med 90 procent mellan 1350/1399 och 1550/1599.³⁴ Det är en årlig nedgång med i genomsnitt 1,1 procent. Prisfallet i Stockholm och Arboga var alltså inte alls lika kraftigt som för jordbruksfastigheter i marklandsområdet.

FIGUR 2: Priser på samtliga fastigheter i Stockholm 1400–1600 och Arboga 1453–1569. Mark penningar i 1500 års priser, medianer, logaritmerad y-axel



Källa: Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga.

33. Johan Söderberg, "Long-term Trends in Real Wages of Labourers", i Edvinsson (red.) (2010) s. 472. De reala dagslönerna för timmermän föll med uppskattningsvis en tredjedel mellan 1400-talets mitt och 1500-talets slut.

34. Söderberg (2013) s. 85. Öreslandet var inte något arealmått utan snarare ett mått på vad jordegendomen avkastade.

Men även om trenderna skilde sig åt mellan stad och land skulle man kunna tänka sig att prisfluktuationerna på kort sikt visar någon typ av samband. Så tycks dock inte vara fallet.

Exempelvis är den årliga procentuella förändringen i jordpriset i marklandsområdet inte korrelerad med motsvarande förändring i fastighetspriserna i Stockholm. Både de olikartade trenderna på lång sikt och frånvaron av samband i de korta svängningarna kan ses som indicier som tyder på att Stockholm följde en annan och mer positiv ekonomisk bana än den omgivande landsbygden.

Efter digerdöden sjönk befolkningen i de flesta städerna i Europa, men tillbakagången var inte alls lika kraftig som på landsbygden. Flera forskare har framhållit att den nordiska medeltida urbaniseringen följde i stort sett samma faser av expansion och stagnation som den kontinentala. I Danmark var Öresundsregionen en tillväxtzon med städer som Malmö, Helsingborg, Helsingör och Landskrona. De kunde dra nytta av den växande handeln mellan Nederländerna och Baltikum.³⁵ Även svenska städer tycks ha drabbats mindre hårt av digerdöden och de följande epidemierna än landsbygden. De flesta städerna hade, enligt Sven Liljas skattningar, redan 1370 en folkmängd som var minst lika stor som den man haft före digerdöden, närmare bestämt år 1330. Flera städer, däribland Kalmar, Vadstena, Uppsala och Norrköping, fortsatte att växa under 1400-talet. Trots att ett antal städer gick tillbaka i folkmängd efter 1300-talets mitt ökade successivt befolkningsandelen i riket som bodde i städer.³⁶ Städerna ger inte prov på den långvariga tillbakagång i befolkning, bebyggelse och odling som drabbade landsbygden efter 1350.

Förhållandet mellan land och stad verkar ha förändrats i det att den agrara nedgången inte hindrade en urban expansion. Städernas ekonomiska liv blev av allt att döma svagare förankrat i den omgivande landsbygden. Agrar ödeläggelse verkade inte leda till kris i städerna. En del

35. Anders Andrén, *Den urbana scenen: Städer och samhälle i det medeltida Danmark* (Lund 1985); Hans Krongaard Nielsen & Bjørn Poulsen, *Danmarks byer i middelalderen* (Århus 2016) s. 269–280; Sven Lilja, *Tjuvehål och stolta städer* (Stockholm 2000) s. 43–54. De senmedeltida fiskelägena kan ses som ett led i en samhällelig specialisering som från 1300-talets mitt drev fram en urban expansion i städer som Skanör och Falsterbo; Lars Ersgård, *”Vår marknad i Skåne”: Bebyggelse, handel och urbanisering i Skanör och Falsterbo* (Lund 1988) s. 198–208.

36. Lilja (2000) s. 49–50, 428–430. Kalmar hade redan vid mitten av 1300-talet blivit en av rikets främsta städer. Under 1400-talet avancerade staden ytterligare och fungerade både som ekonomiskt och politiskt centrum; Dick Harrison, *Kalmars historia: Den begravda staden* (Lund 2017) s. 139.

av förklaringen kan vara att vissa städer orienterade om sin verksamhet och deltog i den växande långväga handeln med varor som fisk, boskap och metaller. Frågorna kring samspelet mellan stad och omland är dock ofullständigt studerade.³⁷

Tomtstorlek och tomtpris i Stockholm

Vid en första anblick ser det alltså ut som om fastighetspriserna i reala termer pressades ned. Dessa priser är dock långt ifrån idealiska som indikator på prisutvecklingen över tid. Husen delades ovan in i olika kategorier, men inom varje typ av hus var variationen stor i fråga om storlek, kvalitet etcetera. Ett stenhus kunde exempelvis betecknas som litet, gammalt och förfallet, medan ett annat beskrevs som uppmurat med en fri källare, vind, bod och våningar.

Ett sätt att skapa mer homogena kategorier är att utnyttja de upplysningar som finns om tomternas storlek. Med kännedom om längd och bredd kan tomtens area approximeras och därmed också priset per kvadratmeter för olika kategorier av fastigheter.³⁸ I drygt 700 transaktioner – omkring en tredjedel av totalantalet – anges tomtens längd och bredd. Det var således vanligt att stadslagens bestämmelse att tomtens längd och bredd skulle skrivas in i stadsboken inte följdes.³⁹ Runt 300 fall avser objekt som i första hand kan klassificeras som tomter. Resten ger information om tomtens storlek för andra slag av fastigheter, huvudsakligen trähus och stenhus.

Tomterna är ofrånkomligen en heterogen kategori. En del tomter betecknas som ”bara”, utan bebyggelse, medan andra inrymde enklare träbyggnader eller källare, eller användes som kålgårdar. Det tycks inte ha varit tillåtet att äga en tomt utan att ha för avsikt att bebygga den, som ett fall i tänkeboken från 1545 visar.⁴⁰ I ett annat fall påbjöds att obebyggda tomter skulle inhägnas för att hindra att orenlighet fördes dit.⁴¹

Bebyggelsen förtätades med tiden. Tomternas medianstorlek sjönk från 94 kvadratmeter under perioden 1422–1449 till 74 kvm under

37. Andrén (1985) s. 100.

38. Vi har räknat om arean från kvadratalnar till kvadratmeter. En aln antas här vara 55 cm före 1444 och 59 cm efter 1471. Mellan dessa år förekom båda alnmåtten. Söderström (2014) s. 26.

39. *Magnus Erikssons stadslag* i nusvensk tolkning av Åke Holmbäck & Elias Wessén (Stockholm 1966) s. 73.

40. *Stockholms stads tänkeböcker 1544–1548* s. 74.

41. *Stockholms stads tänkeböcker 1553–1567* s. 253.

1500-talets andra hälft. Förtätningen är tydlig i fråga om stenhusen, vars tomter krympte från medianvärdet 127 kvm under den första perioden till 96 kvm under den sista (tabell 3). En liknande nedåtgående trend ser vi för trähusen. Skillnaden mellan staden och malmarna var som väntat påtaglig. På malmarna märks ingen entydig trend mot mindre tomter. Där var tomterna ungefär tre gånger så stora som i staden mellan broarna.

TABELL 3: *Tomternas storlek i kvadratmeter 1422–1600 i Stockholm efter hustyp, medianer*

Typ av fastighet	Period			Totalt
	1422–1449	1450–1499	1500–1549	
Stenhus	127	129	107	110
Ospecificerade hus		50	59	59
Korsvirkeshus				60
Trähus, gård, stuga	107	77	75	78
Ekonomibyggnader	30	53	66	55
Tomt	82	96	84	83
Totalt	94	87	79	82

Källa: Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga.

Tabell 4 redovisar tomtpriset per kvadratmeter i fasta priser 1422–1600 efter stadsdel. Dominansen för staden mellan broarna är slående: där låg prisnivån högt över den på malmarna. Staden var ett otvetydigt ekonomiskt centrum. Till malmarna förlades en rad verksamheter som var illaluktande, eldfarliga eller utrymmeskrävande. Där fanns även kålgårdar och kryddgårdar, stall och ladugårdar, bryggghus och badstugor, tranbodnar och sjöbodnar. Den bofasta befolkningen på malmarna bestod till stor del av arbetare, hantverkare, fiskare och båtsmän.⁴²

TABELL 4: *Tomtpris per kvadratmeter 1422–1600 efter stadsdel, medianer, mark penningar i 1500 års priser*

Stadsdel	Period			Totalt
	1422–1449	1450–1499	1500–1549	
Staden mellan broarna	0,99	0,87	0,61	0,62
Norrmalm	0,12	0,09	0,13	0,11
Södermalm	0,08	0,09	0,10	0,09
Totalt	0,82	0,78	0,57	0,62

Källa: Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga.

42. Lager (1962) s. 81, 83.

TABELL 5: Tomtpris per kvadratmeter 1422–1600 i staden mellan broarna efter hustyp, medianer, mark penningar i 1500 års priser

Typ av fastighet	Period				Totalt
	1422–1449	1450–1499	1500–1549	1550–1600	
Stenhus	3,2	3,1	3,0	2,8	3,0
Korsvirkeshus				1,5	1,5
Trähus	1,2	1,1	0,7	0,8	1,0
Tomt	0,6	0,7	0,5	0,4	0,6
Totalt	1,4	1,3	0,9	1,2	1,2

Källa: Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga.

Medianpriset per kvadratmeter tomt i staden mellan broarna rörde sig huvudsakligen nedåt under undersökningsperioden (tabell 5). Stenhus-tomtterna föll med sex procent mellan den första och den sista perioden, medan priset på trähusomtomter sjönk betydligt mer, med ungefär en tredjedel. Avståndet vidgades således mellan stenhus- och trähusomtomter. Detta kan ha att göra med att stenhusen i ökad utsträckning byggdes på höjden i två eller flera våningar. Sammantaget, sett över alla typer av fastighet, var priset per kvadratmeter lägre under 1500-talet än vad det varit tidigare.

För de förmögna fanns flera fördelar med att investera i fastigheter. Det gav inte bara socialt anseende och ett ståndsmässigt boende för familjen. För köpmännen, som dominerade den ekonomiska eliten, var det av värde att fastigheter vid behov kunde belånas,⁴³ en företeelse som synes varit en väl etablerad praxis redan före digerdöden.⁴⁴ Fast egendom som realsäkerhet var grunden för creditsystemet, i Stockholm likaväl som i Arboga.⁴⁵ Ägaren kunde också hyra ut fastigheter.⁴⁶ Hyran uppgick under senmedeltiden vanligtvis till fem procent av fastighetens värde, men steg därefter och uppgick under senare hälften av 1500-talet ofta till tio procent.⁴⁷ Ett annat ofta förekommande finansiellt instrument

43. Lager (1962) s. 62–63.

44. SDhk 4251 och 4581. Den högmedeltida urbana företeelsen att ge kredit mot pant i fast egendom har en parallell på landsbygden. I enstaka fall går räntan för dessa jordkrediter att rekonstruera med ett snitt på fem procent 1322–1370; Bo Franzén, *Folkungatidens monetära system: Penningen mellan pest och patriarkat 1254–1370* (Stockholm 2006) s. 137–138.

45. Om Arboga se Franzén (1998) s. 134 (pantsättningar) och s. 123–124 (räntesatser).

46. Söderström (2014) s. 37.

47. Se t.ex. *Stockholms stads jordebok 1420–1474*, utg. Hans Hildebrand (Stockholm 1876) s. 349–350, 404–405. För exempel på högre hyror och räntor under 1500-talets senare hälft se *Stockholms stads tänkeböcker 1553–1567* (Stockholm 1939) s. 45; räkenskaper för Danvikens

var att sälja den årliga avkastningen av en fastighet i kapitaliserad form. Exempelvis sålde borgaren Didrik Westfal i Stockholm år 1516 den årliga räntan på 30 mark av sin bastu i Söderström till ärkebiskop Jakob i Uppsala för 600 mark. Även här uppgick alltså avkastningen till fem procent av fastighetens värde.⁴⁸ Till de finansiella intäkterna av stadsfastigheter tillkom de hyror som den obesuttna majoriteten erlade för tak över huvudet, ett fält där mycket återstår att belysa.

Skatt på fastigheter utgick bara vid sällsynta tillfällen. 1582 var ett av dessa år. Skatten var då regressiv i det att så gott som alla fastigheter debiterades samma belopp (fyra daler). Detta år fanns 17 personer som ägde minst fyra hus vardera; sammantaget uppgick deras innehav till en åttondel av hela beståndet. Av dessa ägare tillhörde 14 borgerskapet, medan tre var i kronans tjänst. Den största fastighetsägaren i Stockholm vid denna tid var rådmannen Jöns Henrikssons änka Gertrud, som ägde sju eller åtta stenhus.⁴⁹ Bland de förmögna dominerade köpmännen. Men där fanns också andra grupper. Ett välbärgat skikt av framstående funktionärer och hantverksmästare i kunglig tjänst, ofta av utländsk härkomst, höll på att formeras mot 1500-talets slut.⁵⁰ Köpstaden Stockholm började få karaktär av huvudstad.

Priserna på stenhus föll alltså kraftigt under den undersökta perioden, samtidigt som tomternas storlek minskade för denna typ av fastighet (tabell 2 och 4). Att priserna sjönk var delvis en effekt av att tomterna i staden mellan broarna krympte. Stenhuspriserna per kvadratmeter låg tämligen stilla (tabell 5).

Förskjutningen mot mindre tomter i staden mellan broarna tyder på att befolkningen växte på lång sikt, trots flera utbrott av pest och andra epidemier. Sven Lilja har uppskattat att Stockholm år 1410 hade cirka 6 000 invånare och lika många år 1490. År 1530 hade folkmängden ökat till 8 000 och på 1570-talet nådde den 9 000.⁵¹ 1400-talet skulle alltså enligt dessa skattningar präglas av demografisk stagnation, medan det

hospital i Upplands handlingar 1567:19, 1571:17, Riksarkivet. Se även Jan Eric Almquist, "Om s.k. eviga räntor i det medeltida Stockholm", *Historisk Tidskrift* 59:2 (1939) s. 269, 273–274.

48. *Historiska handlingar* 39: *Handlingar till Nordens historia 1515–1523, I, 1515–juni 1518*, utg. Lars Sjödin (Stockholm 1967–69) s. 68.

49. Lager (1962) s. 69–70. I Arboga tillhörde hustru Gesa på 1480-talet den exklusiva skara som handlade med stenhus. Hon var änka efter köpmannen Laris Hakonsson och ägde förmodligen flera fastigheter; Franzén (1998) s. 64–65.

50. Lager (1962) s. 146.

51. Lilja (2000) s. 405, 428.

följande århundradet var mer expansivt. I vår undersökning tyder dock den minskande tomtstorleken på att befolkningen växte såväl under 1400-talet som under det följande århundradet. Förtätningen ägde rum trots att ny mark successivt skapades på Stadsholmen genom stora utfyllnader i sjön med sopor. Detta talar ytterligare för staden upplevde en folkökning.⁵²

Pest och fastighetspriser

I detta avsnitt studeras pestepidemiernas inverkan på fastighetspriserna i Stockholm. Den fråga vi ställer är om pestepidemierna ger utslag i fastighetspriserna för Stockholm. Det går att förvänta att priserna var lägre under pestår eftersom befolkningen minskade. Fastigheter blev därmed en mindre knapp vara.

Tabell 6 visar verkningarna av pestår. Avsikten är att fånga upp verkningarna av de större och medelstora epidemier som drabbade Sverige och särskilt Stockholm. Effekten var märkbar i det att priset per fastighet sjönk med i genomsnitt 19 procent, från 157 till 127 mark, under pestår. Priset per kvadratmeter tomt föll ännu mer, med nästan en tredjedel.

TABELL 6: *Reala fastighetspriser i Stockholm 1421–1600 under pestår, år efter pestår respektive övriga år. Mark penningar i 1500 års priser, medelvärden*

År	Pris per fastighet	Pris per kvadratmeter
Pestår	127	0,85
Övriga år	157	1,24
Förändring, %	-19***	-31**
År efter pestår	171	1,51
Övriga år	150	1,14
Förändring, %	14	32*

Anm: * signifikant på tioprocentnivån, ** signifikant på femprocentnivån, *** signifikant på enprocentnivån.

Janken Myrdal skiljer mellan större, medelstora och mindre epidemier under medeltiden; Myrdal, *Digerdöden, pestvägor och ödeläggelse* (Stockholm 2003) s. 161–162. De mindre epidemierna ingår inte i beräkningarna ovan. Epidemierna före 1421 ingår ej eftersom prisdata saknas. Källor: Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga; Myrdal (2003) s. 243–244. För 1500-talet se Ingvar Peterzén, *Studier rörande Stockholms historia under Gustav Vasa* (Stockholm 1945) s. 90; Lager (1962) s. 18, 150; Birgitta Lager-Kromnow, *Att vara stockholmare på 1560-talet* (Stockholm 1992) s. 86–87; Immanuel Ilmoni, *Bidrag till historien om Nordens sjukdomar 2* (Helsingfors 1849) s. 118. Som pestår räknas åren 1422, 1439–1440, 1451, 1455, 1464–1465, 1472–1474, 1484, 1495, 1548–1549, 1551–1552, 1565–1566, 1572–1573, 1575, 1580 och 1588.

52. Om utfyllnader, se Söderström (2014) s. 25.

Om pesten pressade ned priserna borde en återhämtning äga rum efter det att epidemin ebbat ut. Så tycks också vara fallet. Som framgår av tabell 6 låg priserna högre under år som följde efter pestår än under övriga år. Sannolikt ökade inflyttningen efter pestår så att efterfrågan på fastigheter steg, samtidigt som den minskade dödligheten medverkade till att färre hus stod tomma. En stark återhämtning märks redan året efter pestår i fråga om priset per kvadratmeter som steg med hela 32 procent. Priset per fastighet steg inte lika mycket, från 150 till 171 mark. Det kan finnas skäl att fästa större avseende vid beräkningen av priset per kvadratmeter än vid priset per fastighet, eftersom den förra till skillnad från den senare tar hänsyn till att tomtstorleken per fastighet förändrades över tid.

Priserna påverkades således av det demografiska trycket. Att priset sjönk när befolkningen minskade var marknadens typiska sätt att reagera, på samma sätt som digerdöden och de följande epidemierna ledde till att jordegendom på landsbygden föll i pris.

Fastighetspriser och ekonomisk ojämlikhet

Frågor kring utvecklingen av ekonomisk ojämlikhet på lång sikt har exploderat de senaste åren. En omfattande debatt startades sedan den franske ekonomen Thomas Piketty 2013 publicerade *Le capital au XXIe siècle*, en volym på 969 sidor.⁵³ Boken handlar främst om ojämlikheten under de två senaste århundradena, men i andra arbeten har Piketty ett mer långsiktigt perspektiv, ibland ända ned till början av vår tideräkning.⁵⁴

Den diskussion som Piketty satte igång har inspirerat andra forskare att utforska ojämlikheten på lång sikt. Ekonomen Branko Milanovic är en av dem. Han argumenterar för att den förindustriella epoken upplevde omväxlande vågor av ökad respektive minskad ojämlikhet. Dessa vågor framkallades av en grundläggande malthusiansk mekanism: om villkoren för de fattiga av någon anledning förbättrades minskade ojämlikheten för en tid, men detta drev fram en folkökning som i nästa

53. Thomas Piketty, *Le capital au XXIe siècle* (Paris 2013). Den engelska översättningen som kom 2014 blev en osannolik bästsäljare. Se vidare Jan Bohlin, "Kapitalism och ojämlikhet: Capital in the twenty-first century av Thomas Piketty", *Historisk Tidskrift* 134:4 (2014) s. 686–697.

54. Exempelvis Thomas Piketty & Emmanuel Saez, "Inequality in the long run", *Science* 344, 23 May, (2014) s. 838–843. Vid Università Bocconi i Milano har flera forskningsrapporter på temat ojämlikhet under förindustriell tid publicerats i serien *Dondena Working Papers*.

fas ledde till fallande inkomster och ökad ojämlikhet. Det finns därför, enligt Milanovic, ingen anledning att vänta sig någon trendmässig förändring av ojämlikheten före den industriella revolutionen. Sådana trender kunde uppstå först med den moderna ekonomiska tillväxten.⁵⁵

Detta råder det dock ingen enighet om. Den italienske forskaren Guido Alfani har fört fram hypotesen att tillväxt hänger ihop med ökad inkomst-*ojämlikhet*, och att *ojämlikheten* växte under hela den förindustriella epoken. Alfani menar att den övergripande trenden över tid i *ojämlikhet* har drivits av toppskiktet av förmögenhetsägare, en empirisk regelbundenhet som är konstant från medeltiden fram till i dag. Bara en period avviker: århundradet efter 1350, som präglades av utjämning. Från omkring 1450 ökade *ojämlikheten* igen.⁵⁶

Eftersom långa serier över *ojämlikhet* i inkomst kan vara omöjliga att ta fram arbetar forskarna ofta med fördelningen av förmögenhet. Vårt underlag är de aggregerade köpeskillingarna per köpare i samtliga fastighetstransaktioner i Stockholm och Arboga. Här har vi inte möjlighet att få fram uppgifter om fördelningen av fast egendom för alla ägare. Men, givet vissa antaganden, kan priser på sålda fastigheter ge värdefull information om fördelningen. Toppskiktet av förmögenhetsägare kan väntas vara väl representerat. En förutsättning för att priserna ska ge en god bild av förmögenhetsfördelningen är att handeln med fastigheter någorlunda väl speglar det totala beståndet av fastigheter. Så tycks vara fallet åtminstone under 1500-talets andra hälft, när transaktionerna med olika typer av fastigheter jämförs med beståndet enligt 1582 års husskattelängd (tabell 1 ovan).

Tabell 7 redovisar två mått på *ojämlikhet*. Det ena är variationskoefficienten (CV), som definieras som standardavvikelsen i procent av medelvärdet. Det andra är det kanske mest använda *ojämlikhetsmättet*, Ginikoefficienten, som kan variera mellan 0 och 1. Värdet är 0 då alla äger lika mycket, 1 då hela förmögenheten ligger samlad hos en enda ägare.

Forskarna är inte eniga om vad som är det bästa måttet på *ojämlikhet*. Att variationskoefficienten är känslig för extrema värden är väl känt. Det

55. Branko Milanovic, *Global Inequality: A New Approach for the Age of Globalization* (Harvard, MA 2016) s. 46–117.

56. Guido Alfani, "Economic Inequality in Northwestern Italy: A Long-Term View (Fourteenth to Eighteenth Centuries)", *Journal of Economic History* 75:4 (December 2015) s. 1091. Se även "Very long-term trends in economic inequality: Evidence of concentration in European wealth over seven centuries", <www.ehs.org.uk/press> (28/3 2017).

är en följd av att avvikelserna från medelvärdet kvadreras. Ekonomen Amartya Sen ser flera goda egenskaper hos Ginikoefficienten. En fördel är att all information som finns i fördelningen tas tillvara i beräkningen, en annan är att Ginikoefficienten till skillnad från standardavvikelsen inte har medelvärdet som godtycklig referenspunkt.⁵⁷ CV är enklare att beräkna än Ginikoefficienten, men det spelar knappast någon roll i en datortät värld.

TABELL 7: *Variationskoefficient och Ginikoefficient för reala fastighetspriser i Stockholm 1297–1600 och Arboga 1453–1569, 1500 års priser*

Stad	Period	CV	Gini
Stockholm	1297–1449	114	0,55
	1450–1499	128	0,58
	1500–1549	135	0,57
	1550–1600	125	0,57
Arboga	1453–1499	125	0,53
	1500–1569	112	0,56

Källa: Databas över fastighetspriser i Stockholm och Arboga.

Den största ojämlikheten noteras för Stockholm under 1400-talets senare hälft och 1500-talets första hälft, beroende på om man mäter med variationskoefficient eller Ginikoefficienten. På lång sikt kan man möjligen se en svag tendens till stigande ojämlikhet i Stockholm. Svängningarna över tid är i båda städerna begränsade. Alla beräkningar av Ginikoefficienten hamnar mellan 0,53 och 0,58, med de högsta värdena i Stockholm och det lägsta i Arboga. Resultatet verkar rimligt mot bakgrund av att värden mellan 0,50 och 0,70 var det normala i stora delar av det förindustriella urbana Europa.⁵⁸

Skillnaderna mellan Stockholm och Arboga kan verka överraskande små, men förefaller mer rimliga om vi erinrar oss att de båda städerna var nära förbundna genom järnhandeln. Storleken av Ginikoefficienten ligger nära skattningar som gjorts för Holland vid mitten av 1500-talet på grundval av hushyror. För Amsterdam, som då hade runt 30 000 invånare, beräknas Ginikoefficienten till 0,56 och för de holländska städerna

57. Amartya Sen, *On Economic Inequality* (Oxford 1973) s. 31.

58. Héctor García-Montero, "Long-term Trends in Wealth Inequality in Urban Catalonia, 1400–1800: Initial Results", *Dondena Working Paper* 79 (2015).

som helhet till 0,52.⁵⁹ Dessa värden är så gott som identiska med resultaten för Stockholm respektive Arboga i tabell 7. Att större städer visar högre nivåer av ojämlikhet kan bero på att de har en mer diversifierad ekonomi och att det på grund av den höga dödligheten pågick en omfattande inflyttning av människor med liten eller ingen förmögenhet.⁶⁰

För fyra danska småstäder har Ginikoefficienten beräknats till ett medianvärde på 0,47 omkring år 1540. Variationen mellan städerna var stor, med höga värden där det fanns förmögna köpmän och låga värden i deras frånvaro.⁶¹ Utfallet har alltså huvudsakligen bestämts av toppskiktet av förmögenheter, vilket stämmer med de iakttagelser som refererats ovan.

Ojämlikhetens förändring i de båda svenska städerna liknar inte det förlopp som Alfani iakttar i sin studie av några mindre städer i nordöstra Italien. Där tenderade ojämlikheten att minska under århundradet efter digerdöden, för att därefter öka under 1500- och 1600-talen.⁶² Vår undersökning ger således inte stöd för hypotesen att ojämlikheten i förmögenhet har ökat i Stockholm och Arboga, inte heller för att den har avtagit.

Kvinnor och män på fastighetsmarknaden

Den frågeställning som detta avsnitt kretsar kring handlar om kvinnors respektive mäns ställning på fastighetsmarknaden. Förändrades kvinnors ställning som köpare och säljare av fastigheter i övergången från medeltid till tidigmodern tid? Som nämndes inledningsvis har forskare för olika delar av riket visat att fastighetsmarknaden dominerades av män. Kvinnor förekom inte ofta som säljare och än mer sällan som köpare. Det är också intressant att bedöma hur fastighetsmarknaden kan ha påverkats av den lika arvsrätten för kvinnor och män som gällde i svenska städer, men inte på landsbygden.

59. Lee Soltow & Jan Luiten Van Zanden, *Income and Wealth Inequality in the Netherlands 16h–20th century* (Amsterdam 1998) s. 28.

60. Ryckbosch (2014) s. 15–16.

61. Krongaard Nielsen & Poulsen (2016) s. 421. De fyra städerna är Husum, Tønder, Sønderborg och Ærøsköbing.

62. Alfani (2015) s. 1 069–1 071.

TABELL 8: *Andel kvinnor i procent bland säljare och köpare av fastigheter i valda områden 1297–1603*

Område	Period	Säljare	Köpare
Stockholm	1297–1449	18	6
	1450–1499	17	4
	1500–1549	19	10
	1550–1600	20	8
Arboga	1453–1523	15	3
	1524–1569	17	7
Dalarna	1545–1559	8	1
	1591–1603	20	8
Finnveden	1307–1500	17	2
Jämtland	1346–1510	9	1
Finland	1300–1500	10	3

Källa: Stockholm och Arboga: Databas över fastighetspriser; Dalarna: Maria Sjöberg, *Kvinnors jord, manlig rätt* (Hedemora 2001) s. 111; Finnveden och Jämtland: Gabriela Bjarne Larsson (2010) s. 164–165, 202; Finland: Anu Lahtinen, "Gender and Continuity: Women, Men and Landed Property in Medieval Finland", i Anu Lahtinen & Kirsi Vainio-Korhonen (red.), *History and Change* (Helsingfors 2004) s. 39, 41 (andelen kvinnor bland säljarna avser änkor).

Resultaten i tabell 8 bekräftar den gängse bilden av att kvinnor förekom mycket oftare som säljare än som köpare av fast egendom.⁶³ Ungefär var sjätte säljare i Stockholm var kvinna och denna andel var stabil över tid. Liknande andelar noteras för Arboga och för Finnveden i Småland.

Bland köparna var skillnaderna mellan olika områden större. I Stockholm nådde andelen kvinnliga köpare som mest upp till tio procent, vilket skedde under 1500-talets första hälft. Andelen kvinnliga köpare är bara aningen större än i Arboga under senmedeltiden och Dalarna omkring 1600, men kontrasterar mot andelar på någon enstaka procent i Finnveden, Jämtland och Dalarna vid 1500-talets mitt.

Den stora förändringen på lång sikt i Stockholm är den växande andelen transaktioner där såväl en man som en kvinna uppträder som säljare. Vanligtvis handlar det om att hustrun ger sitt samtycke till försäljningen. Andelen ökar stegvis från sju procent under perioden 1297–1449 till 21 procent under 1500-talets andra hälft. Tendensen är densamma som i Finnveden och Jämtland. Ökningen av samtyckesfrekvensen i dessa båda områden förklaras av Bjarne Larsson med att man sålde arvejord till

63. Arbogamaterialet fram till 1523 har tidigare studerats av Franzén (1998) s. 149–150 (där även icke prissatta köp ingår).

avlägsnare släktingar eller till personer som inte var släktingar. Det innebär att beroendeförhållandena mellan köpare och säljare försvagades.⁶⁴

Anu Lahtinen har framhållit att kvinnor normalt utgjorde en liten del av jordägarna i det medeltida och tidigmoderna Europa. Detta gäller England och kontinenten likaväl som Skandinavien. Hennes egen analys av 400 medeltida jordtransaktioner i Finland visar att kvinnor uppträdde som köpare i endast några få procent av fallen (tabell 8). Här liksom på andra håll var det i stor utsträckning män som skötte handeln med jord, även då det var kvinnans egendom som såldes. Det finns enligt Lahtinen skäl att betona kontinuiteten i jordägandet och fördelningen av maktresurser. Hon ansluter sig till den amerikanska historikern Judith M. Bennett, som anser att det endast skedde blygsamma förändringar i kvinnors villkor mellan 1300 och 1700.⁶⁵ Våra resultat för fastighetsmarknaden i Stockholm och Arboga passar väl in i denna bild av små förändringar.

Lika arvsrätt för män och kvinnor var gällande rätt i Stockholm och Arboga. Den tillämpades också genomgående, såvitt vi har kunnat se. Trots det dominerades fastighetsmarknaden av män. En patriarkal struktur levde vidare. Enligt den var det en uppgift för män att förvalta större ekonomiska tillgångar, även om det ibland var möjligt för kvinnor att träda fram som aktiva.⁶⁶

Avslutande diskussion

Inledningsvis ställdes frågan hur den fasta egendomen i Stockholm och Arboga varierade i pris på kort och lång sikt. Den långsiktiga pristrenden för dessa städer liknar inte alls den för jordegendom i Mälardalen på landsbygden, där priserna föll dramatiskt under senmedeltiden. Inte heller fann vi något samband mellan de korta prissvängningarna i Stock-

64. Bjarne Larsson (2010) s. 211.

65. Lahtinen (2004) s. 32–47.

66. Från år 1504, hittar vi följande illustrativa exempel på att en kvinna faktiskt kunde träda fram inför stadens råd i egen sak. Här för att söka rättens bifall till att en gård som hon just köpt skulle noteras som hennes enskilda egendom:

Vidare upplyste ovannämnda hustru Cecilia inför ärlige män, att hon denna gård köpt hade med sitt lagliga fädernearv, som hon hade sålt och burit upp i Norrbotten, så att skulle det bli sak så att hennes husbonde skulle förbryta sig på något handa sätt, då sade hon att han ingalunda skall [kunna] böta bort det som är hennes, ty hon har nog med slag och hugg från honom i hans öl- och dryckenskap och hans yrgalenskap.

Stockholms stads tänkeböcker 1504–1514 (Stockholm 1931) s. 4–5

holm och de omgivande landskapen. Det kan tyda på att Stockholms ekonomi inte var starkt och direkt beroende av den agrara ekonomin.

Såväl stenhus som trähus i Stockholm blev billigare med tiden, räknat i fasta priser, så länge vi inte tar hänsyn till tomternas storlek. En närmare granskning visar att prisfallet delvis berodde på att tomterna blev mindre. Med andra ord förtätades bebyggelsen. Priset per kvadratmeter tomt föll något för stenhusen, medan det sjönk mer märkbart för trähusen. Detta kan tyda på att tillväxten i befolkning under 1400-talet var begränsad om än positiv. Eftersom antalet våningar som regel inte är känt går det inte att avgöra om trångboddheten ökade.

En följdfråga är om förändrade priser på byggnadsmaterial eller arbetskraft bidrog till den nedåtgående trenden i fastighetspriser. Byggnadsmaterial kan väntas ha svarat för ungefär hälften av den totala byggkostnaden, arbetskraft för den andra hälften. De främsta posterna i materialkostnaden var tegel, timmer och bräder, kalk och järnvaror. Av dessa varor var det bara järn som föll kraftigt i pris under den undersökta perioden. Inköpen av järn var dock inte så stora att de nämnvärt kunde påverka den sammantagna byggkostnaden. Däremot kan fallande löner ha pressat ned byggkostnaderna. Reallönen för okvalificerade arbetare föll nämligen med 40 procent mellan 1430/1440 och 1590/1600.

Ett intressant resultat är att pestepidemier påverkade fastighetspriserna i Stockholm. Under pestår sjönk priserna, men de återhämtade sig snabbt efter det att epidemin ebbat ut. Det är ett mönster som tyder på att fastighetspriserna var inordnade i en marknadsekonomi.

Vi presenterade även tentativa resultat kring ett tema som på senare tid fått stor uppmärksamhet i internationell forskning, nämligen långa trender i ekonomisk ojämlikhet. Förmögenhetsfördelningen fångades upp med hjälp av de aggregerade köpeskillingarna per person i samtliga fastighetstransaktioner. Två vanliga mått på ojämlikheten, variationskoefficienten respektive Ginikoefficienten, beräknades. Stockholm visar ungefär samma grad av ojämlikhet som Amsterdam. Förändringarna över tid visar sig vara små, i såväl Stockholm som Arboga. Den i internationell forskning framförda hypotesen att ojämlikheten ökat på lång sikt under hela den förindustriella epoken stöds alltså inte av denna undersökning.

Avslutningsvis diskuterade vi om det går att se någon förändring i kvinnors ställning på fastighetsmarknaden under senmedeltid och

1500-tal. I Stockholm och Arboga var det till övervägande del män som köpte och sålde fastigheter. Runt en femtedel av säljarna i Stockholm var kvinnor. Denna andel skiljer sig inte dramatiskt från vad som registrerats för flera andra områden i Sverige. Andelen kvinnliga köpare varierade mellan tre och tio procent. Detta kan verka som låga siffror, men är i själva verket större andelar än man funnit för flera områden på landsbygden. Den lika arvsrätten i städerna i förening med förekomsten av relativt förmögna änkor, som den ovan nämnda rådmannen Jöns Henrikssons änka Gertrud, bidrog sannolikt till detta utfall. Andelen kvinnliga säljare visar ingen tydlig trend över tid, men bland köparna finns en tendens till uppgång. Dessa resultat tyder inte på att kvinnornas ställning på fastighetsmarknaden försämrades under den studerade perioden, inte heller på att den kraftigt förbättrades. Kontinuiteten dominerar.

Houses, yards and sheds: Real property prices in Stockholm and Arboga, 1300–1600

The article explores real property prices in Swedish trading towns 1297–1600 based on c. 2 900 transactions in Stockholm and the smaller town of Arboga. A consumer price index has been used to deflate nominal prices into real values. The analysis shows that houses made of both stone and wood became cheaper over time. In 1500 prices, the median price of a stone house in Stockholm was 343 Swedish marks in the period 1297–1449 compared to 184 marks in the period 1550–1600. For wooden houses the same downward trend was evident: a drop from 84 marks in the first period to 52 marks in the second period. Part of the price decline is due to the fact that building plots became smaller, which suggests an increase in population in Stockholm. Declining real wages of labourers also exerted a downward pressure on the cost of building a house.

The slightly negative long-term trend in real property prices in Stockholm and Arboga, amounting to -0.3 and -0.1 percent per year, respectively, diverges from the strong decline in land prices in Eastern Sweden. This is an indication that the towns were less affected by the late medieval crisis than rural areas were. Plague outbreaks are shown to have affected real property prices in Stockholm, where prices fell during plague years, but quickly

recovered afterwards. This pattern can be taken as an indication that real property prices were market prices that reacted to external shocks.

The analysis also reports tentative results of real property prices as an indicator of economic inequality. The Gini coefficient for Stockholm varied between 0,55 in the period 1297–1449 to 0,58 in the period 1450–1499. This is about the same level of inequality that has been calculated for Amsterdam in the mid-sixteenth century. The Gini coefficient for Arboga was also very similar to that of the Dutch towns taken as a whole. There is no clear trend in inequality over time in either Stockholm or Arboga.

Finally, the article discusses trends in female ownership of real property by investigating if the position of women in the real property market deteriorated during the period of study. Female sellers of property amounted to nearly 20 percent in Stockholm and Arboga, with no discernable time trend. Female property buyers were fewer, amounting to between three and six percent out of the total before 1500 and a somewhat higher percentage share in the sixteenth century.

Keywords: Medieval, sixteenth century, Stockholm, Arboga, real property, prices, economic inequality, Gini coefficient, plague, female ownership