

Társadalmi csoportok lakóhelyi elhelyezkedésének vizsgálata a dualizmuskori Egerben

Jelige: Emerencia

Tartalom

Bevezetés.....	3
Eger a XIX. század végén	7
Tulajdonosok és bérlők	9
Legkisebb adókatégória	10
Középső adókatégória	12
Legfelső adókatégória	15
Szervezetek, mint ingatlantulajdonosok	17
Bérházak, bérbe adott házak	17
Lakásmobilitás	19
Ingatlanminőség az egyes negyedekben	20
A századfordulót követő évek gazdasági átalakulása és az egri ingatlanpiac.....	23
Ingatlanértékek változása a 19-20 század fordulóján.....	24
Összegzés	30
Felhasznált irodalom	32
Melléklet	34

Bevezetés

A dolgozatom témája a társadalmi csoportok lakóhelyi elhelyezkedésének vizsgálata a dualizmus korszakában, Egerben. A rendelkezésemre álló források teljes körű elemzéséből elsősorban azt próbálom kimutatni, mennyire lehet egyértelmű a társadalmi csoportok lakóhelyi koncentrációja a belvároson belül. Aprólékos elemzésre van lehetőségünk az adott témában, hiszen egy 19. századi városi társadalomban már a hétköznapi emberek szintjén is végezhetünk kutatásokat.

A városi társadalom lakóhelyi szegregációját a vagyoni helyzet alapján próbálom bemutatni. A vagyoni helyzet vizsgálatára a dualizmus korszakában többféle forrás létezik. A leggyakrabban elemzett virilis jegyzékek az elit gazdasági helyzetének kimutatására alkalmasak. A házassági szerződések, a végrendeletek a hozomány összetételéről illetve a hátrahagyott vagyonról árulkodnak. A hagyatéki leltárakból pedig leginkább a lakások berendezéséről tájékoztatnak.¹ Jelen esetben, Egerben a forrás adottságok leginkább a vagyoni helyzet feltérképezésére adtak lehetőséget, hiszen a töredékekben fennmaradt hagyatéki iratokból pontos következtetéseket nem lehetett volna levonni.

A másik, fő vizsgálati szempont a tulajdonos-bérlő viszonyrendszer kikutatása a belvároson belül. A különböző adó kategóriák szerint besorolt személyek tulajdonhoz való viszonyát vizsgálom a várost is felosztó négy negyeden belül. A mikrotörténelmi jellegű kutatásom továbbá az életmódra, lakásviszonyok vizsgálatára, városi térszerkezet vizsgálatára és a társas élet színhelyeire terjed ki.² Vizsgálom, hogy a korban általánossá vált bérházak városon belül többnyire melyik területen helyezkedtek el illetve a lakóközössége milyen társadalmi összetételű emberekből állt össze. Fontos vizsgálati szempont továbbá a házak lakásminősége a különböző negyedeken belül illetve a lakásmobilitás változásának alakulása is.

A téma elemzése első lépésként az Egri Körzeti Földhivatalban fellelhető 1890-es kataszteri térképről és a hozzájuk kapcsolódó (25 doboz) tulajdonlapok segítségével vált lehetségessé, amelyről az egész belváros területének ingatlan viszonyai illetve ezek tulajdonjogi változását feltérképeztem.

¹ Güntner Péter: A vagyon kutatásának nominális forrásai a századfordulón, Letöltés ideje: 2012.04.05.

² Gyáni Gábor, Az utca és a szalon, A társadalmi térhasználat Budapesten, (1870-1940), Új Mandátum Könyvkiadó, Budapest, 1998, 11

A vizsgált tulajdonlapok alapját az 1886. évi telekkönyvi betétek szerkesztéséről szóló XXIX. törvény adta.³ A törvény értelmében tulajdonlapoknak három részből kellett állniuk: az A) a birtokállási lap, amely az ingatlan tárgyi adatait tartalmazta (helyrajzi szám, ölben megadott terület, utcanév, házszámmal). A B) tulajdoni lapon a tulajdonos neve, a tulajdonszerzés alapja szerepelt (adás-vétel, ajándék, öröklés, csere). Közös tulajdon esetén a tulajdonostársak neve mellett feltüntették az őt megillető tulajdoni hányadot is, tört számmal. A C) teherlapra jegyezték be az ingatlant terhelő jogokat (zálogjog, haszonbérlet). 1960-ig lényegét tekintve ez a telekkönyvi rendszer volt hatályban. Ekkor újra szabályozták a telekkönyvet és bevezették az állami földkönyvet.⁴ Ezt követően, 1973-ban bevezették az egységes ingatlan nyilvántartási rendszert. A legtöbb vizsgált telekkönyvben így, 1978-as pecsét szerepel.

A kutatás időintervallumának kijelölését alapvetően befolyásolta a források fellelhetősége, hiszen az 1870-től korábban épült házak tulajdonosait a birtokívek tartalmazták, melyek mára már nagyrészt megsemmisültek, erősen hiányosak, érdemi eredményeket nem lehetett volna kimutatni belőlük. Azonban, a birtokívekről a tulajdonlapokra való áttéréskor a legtöbb ingatlantulajdonos már birtokolta az adott házat, ezért a kezdeti időpont már korábban kezdődik, így a felvett adatok 1863-tól 1942-ig terjednek.

A kutatás másik fő szála az volt, hogy a tulajdon lapokon szereplő ingatlantulajdonosokat a városi adót magába foglaló 1883-as adójegyzékkel vetettem össze. A korban, így Egerben is, az adófizetők listáját egy Adókönyvben vezették, amelyben ekkor még nem választották szét a különböző adókat.

A dualizmus ebben a szakaszában, Egerben a következő adónemeket vetették ki: 1, Földadó 2, Házbér adó 3, Házosztály adó 4, I. osztályú kereseti adó 5, II. osztályú kereseti adó 6, III. osztályú kereseti adó 7, Tőke kamat és járadékadó 8, Általános jövedelemi pótagó 9, Fegyveradó.⁵ Jelen esetben két legfontosabb adóalap a házbér és házosztály adó volt. A házbér adó alapját az az összeg adta, melyet a kibérelt házért, házrészért vagy egyéb épületért fizettek. Ez úgy történt, hogy az összes házbér 30%-át levonták épület fenntartás címen és így

³ Dr. Fenyő György- Dr. Vincze László: A magyar ingatlan nyilvántartás 1993. Erdészeti és Faipari Egyetem Földmérési és Földrendezési Főiskolai Kar, Székesfehérvár 16

⁴ Dr. Petrik Ferenc: Ingatlan-nyilvántartás. Kommentár a gyakorlat számára. Lap-és Könyvkiadó Kft. Budapest 2006. 18.

⁵ 1875. XXIX. törvénycikk, Kereset adóról

maradt összeg 16%-a lett maga a házbéradó. Például ha valaki 200 ezüstforintot kapott a bérleménye után, abból 60 forintot vontak le, és az így maradt 140 forint 16%-a⁶ 22 forint lett.

A következő adófajta, a házosztály adó alapját azok a házak és lakrészei képezték, melyeket nem adtak bérbe. Nem adóztak az Isten tiszteletre szánt épületek vagy helyiségek; iskolák és tanítói lakások, a gazdasági épületek és cselédlakások. Az épületek a lakrészek száma után voltak megadóztatva. Azonban a konyha, pince, kamra, padlás továbbá az ólak, istállók nem tartoztak az adó alá.

1881-ben az érsekség elrendelte a városra vonatkozó adózás menetének összegzését, ezáltal készült el egy pár lapból álló összefoglaló munka „Általános szabályok az állami adók kivetésére nézve az egri főkáptalani uradalmat érdeklőleg” címmel. A különböző lakrészek megadóztatását a következőkben közölt táblázattal szemléltette Hangonyi Sándor, Eger al – számvevője, 1881-ben.

Osztály	Lakrész	Kivetett adó (ezüstforint)
I.	1	1
II.	2	3
III.	3	5
IV.	4-5	10
V.	6-7	15
VI.	8-9	22
VII.	10-11	30
VIII.	12-13	36
IX.	14-15	45
X.	16 és ennél több	-

1. táblázat: A lakrészek után fizetett adóösszeg

Amennyiben egy épületben 15 lakrésznél több volt, a 16-tól már minden helyiség után 4 forint adó járt. 10 évi adómentességet élveztek azok a házak (általános jövedelmi pótagó elengedése nélkül), melyek újonnan épültek, az újraépített házak után pedig 8 év adómentesség járt.

Az első osztályú kereseti adóba a cselédek tartoztak, ahol a családfő után 2 a családtag után 1 ezüstforint adót kellett fizetni.⁷

A második osztályú kereseti adóba azok tartoztak, akiknek a föld-, ház vagy tőkekamatot együttesen számították. Amennyiben az előző évben 50 forintnál kevesebb volt

⁶ 1883. XLVI. Adótelek módosítása törvénycikk értelmében a következő évtől 16%-ról 15%-ra szállították le, Matlekovits Sándor: Magyarország államháztartásának története 1867-1893, Budapest, Magyar Királyi államnyomda, 1894, Bevezető rész

⁷ A következő évtől a napszámosok adómentességet élveztek, melyet az 1883. X. törvénycikk mondott ki

akkor 2 forint adóösszeg járt utána, ha ezt meghaladta, akkor 3 forint, illetve ha a 100 forintot is meghaladta, akkor 4 forintot adót vont maga után.

Az adózó személy ezen kívül tartozhatott a harmadik osztályú kereseti adó alá is, amennyiben haszonbérelt és egyéb ipar üzlettel nem bírt. A tőkekamat és járadékadó tárgyát képezte az a vagyon, melyet közvetlenül nem érintett a föld-, ház- és kereset adó. Ilyenek voltak a kocsmá-, malom-, vadászati-, halászati-, révjog, amelyek után az adó a tiszta jövedelem 10%-át képezte.

Az összeírásban ugyan feltüntették a tisztviselők neveit, azonban ők adómentességet élvezhettek, így nem adóztak.⁸ Természetesen ez nem jelentette azt, hogy nem rendelkeztek semmilyen bevétellel.

Az Adófőkönyv, továbbá feltüntette az adott személy ingatlanhoz való viszonyát, azaz háztulajdonos volt az illető vagy csupán bérelte az adott ingatlant. Ez az információ jól hasznosítható, hiszen ennek tudatában kimutatható a tulajdonos - bérlő viszonyrendszer a belváros területén. A két forrásnak így, együtt vizsgálva kiemelkedő értéke van, hiszen lehetővé vált számomra a kijelölt időmetszetben, 1883-ban, rekonstruálni a különböző társadalmi csoportok lakóhelyi elrendeződését. A forrás egyetlen hátránya, hogy a több ingatlant birtokló, tehetősebb polgárok esetében nem lehet megállapítani, hogy maga a tulajdonos is osztozott-e a lakótéren az ott feltüntetett egy-két bérlővel.

A harmadik meghatározó forrás egy 1884-es évi Házadó összeírás, amely jelentősen különbözik az egyéb, ehhez hasonló városi adóösszeírástól, hiszen ebben csupán az ingatlantulajdonosok nevei szerepelnek, illetve az adott házhoz tartozó, tulajdonost megillető házbérlőjővedelem éves összege.⁹ A forrás továbbá részletezi az ingatlanban található szobák, konyhák, padlások, pincék számát és a házhoz tartozó bolthelyiség/kocsmá/kávéházi helyiségeket, és hogy ezekből mennyit adtak bérbe az adott évben.

A források feldolgozásához, mikrotörténeti elemzéséhez a Microsoft Access adatbázis kezelő programot használtam fel, amelyet 3 éve fejleszték és bővíttek a kigyűjtött adatokkal, a statisztikai elemzéseket pedig az SPSS program segítségével végeztem el. Az adatok vizuális megjelenítésére, jobb illusztrálására a közeljövőben szeretnék elkészíteni egy digitális térképet. Az adatbázisom jelenleg 4200 személy, 2809 tulajdoni viszony (öröklés, vásárlás) található. Az általam megvizsgált épületek mintegy 478 ingatlant foglalnak magukba, melyeknek ingatlantörténete a legtöbb esetben 1870-től egészen 1958-ig tart.

⁸ 1875. XXIX. törvénycikk, Kereset adóról

⁹ Heves Megyei Levéltár, Városi adóösszeírás, V-74/23, 1884

A felhasznált forrásban a lakóházakat négy negyedhez rendelték, amely a korban, nagyban segítette a városi adminisztrációt, mintegy közigazgatási funkciót látott el. Ennek gyökerei egészen a 17. századra nyúlnak vissza és máig élő hagyományai vannak a negyedek biztonságát és rendjét felügyelő fertálymesteri tisztségnek is. A kutatásom során eddig, főleg ezeket a negyedeket tudtam felhasználni, majd a digitális térkép lehet az az eszköz, amelynek segítségével pontosítani tudom a város társadalmi struktúráját.

Eger a XIX. század végén

Eger a XIX. század végén az ország csendesen fejlődő, nyugodt hangulatú kisvárosai közé tartozott. Rendezett tanácsú város lévén, adott volt a polgári kor új településfejlesztő tényezőinek a kiépülése, azonban a városra jellemző egyfajta vontatott modernizáció. Leginkább a megyeszékhely emelte magasabb rangsorba a települési hierarchiában, de a gazdasági fejlődési lehetőségeket nem igazán tudta kihasználni, jelentős ipar sem tudott kifejlődni.

A század második felében rengeteg kezdeményezést tettek a gyáripar megteremtésére, azonban ezek mind tőkeszegények voltak, nehézségekbe ütköztek, így a megalakuló vállalkozások száma folyamatosan csökkent. A korban jelentős beruházásnak számított a Cukorgyár, Schwarz-féle gőzmalom vagy az Első Egri Kályhagyár Társaság. A kezdeti sikerek és nagyobb induló tőke ellenére, pár éven belül - tőkehiány miatt – mindegyiket felszámolták. Hátráltatta továbbá a kedvezőtlen gazdasági helyzetből való kihátrálást az is, hogy a város mellé csupán vasúti szárnyvonal épült.

A mezőgazdaság is nehéz helyzetbe került a XIX. század második felében. A lakosság túlnyomó többsége valamilyen formában, kapcsolatban állt a szőlőtermeléssel. Az 1886-os filoxéravész sokak megélhetését megnehezítette, hiszen három év alatt a megye szőlőterületeinek jelentős része kipusztult. Ez nagymértékben súlytotta Egert is, növelte a munkanélküliek számát, ami pedig szociális feszültségek kiváltója lett. Többek között ennek enyhítésére hozták létre 1894-ben az Egri Dohánygyárat.¹⁰ A bortermelés mellett jelentős volt a gyümölcs - dió, szilva, körte, barack - illetve a zöldség-termelés.¹¹

A nehéz gazdasági helyzet azonban nem gátolta a város szellemi, kulturális kisugárzását, Eger a századfordulón leginkább iskolaközpontként tudta fenntartani központi

¹⁰ Nagy József, Eger története, Gondolat, Budapest, 1978, 293.

¹¹ Borovszky Samu: Magyarország vármegyéi és városai, Budapest, 1909.

szerepét, és vált Észak-Magyarország egyik kulturális centrumává. A város 1870 körül tervezte a meglévő ciszterci gimnázium mellé egy reáliskola felállítását, azonban ez csak 1890-re valósulhatott meg. Továbbá, 1888-ban az Angolkisasszonyok nevelőintézetének felsőbb leánygimnáziuma nyílt meg, ami 1898-ban állami polgári leányiskolával bővült. A felsőoktatást, az Érseki Hittani Intézet, a Római Katolikus Papnevelő Intézet illetve a Római Katolikus Érseki Joglíceum és a Tanítóképző képviselték.

A városban az állandó színházépület csak 1904-ben épült meg, de sokáig még nem rendelkezett állandó társulattal, ennek ellenére folyamatosan nagy volt az igény a színházi kultúra kiépítésére. A 19. század második felére a sajtó is megélénkült, rendszeres, különböző politikai irányzatú lapkiadás kezdődött. Legnépszerűbb az Egri Újság, a Hevesmegyei Hírlap, Egri Egyházmegyei Közlöny, Népiskolai Tanügy, Hevesmegyei Tanügy voltak.

A városban található társadalmi egyesületek száma a kortárs értékelés szerint igen kevés volt. Kiemelkedő szerepe volt a Kaszinónak, az Egri Clubnak (Új Kaszinó), a Polgári Lövésztársulatnak, Egri Olvasó Nőegyletnek, Egri Dalkörnek, Atlétikai Klubnak, Önkéntes Tűzoltó –, és mentő-egyletnek, a Keresztény Iparos körnek, Katolikus Legényegyletnek, Egri Izraelita Nőegyletnek és Hevesmegyei Nőegyesületnek.¹² Itt székel Heves vármegye törvényhatósága, az egri járás szolgabírói hivatal, a királyi törvényszék és járásbíróság, Pénzügyigazgatóság, Királyi Adófelügyelőség, Királyi Tanfelügyelőség, továbbá Államépítészeti Hivatal, Pénzügyőr-biztosi állomás, Adóhivatal, Ügyvédi iroda, Királyi közjegyző, Állami állatorvos, Szőlészeti és borászati állami közeg, Csendőrszakasz-parancsnokság, állandó vegyes felügyelő bizottság.¹³ Bár a város a római katolikus egyház egyik központja a zsidóság szerepe és jelentősége nagyban befolyásolta Eger kulturális és gazdasági életét. A zsidók egri letelepedésük viszonylag későn kezdődhetett el, de 1863-ban már nagy volt a kereskedők és iparosok súlya Egerben.¹⁴ A betelepedésük idejében, a városban már jelenlévő nagyszámú német és görög kereskedő konkurenciájával is meg kellett küzdeniük. A helyi zsidókat leginkább a kis- és nagykereskedők, házalók, alkuszok körében találhattuk meg a századfordulót megelőző évtizedekben.

Eger a népességekonzentrációt tekintve 1787-ben még kilencedik volt a legnagyobb lakosságú városi hierarchiában, azonban ez 1910-re már megváltozott.¹⁵ Beluszky Pál és Győri Róbert XIX. századi statisztikák és az 1910. évi népszámlálási adatok alapján egy

¹² Breznay Imre: Eger múltjából, 87.

¹³ Orbánné Szegő Ágnes: Egri zsidó polgárok 2005.VPP. Bt. Budapest. 48.

¹⁴ Orbánné Szegő Ágnes, 49.

¹⁵ Gyáni Gábor - Kövér György: Magyarország társadalomtörténete a reformkortól a második világháborúig, Osiris Kiadó, Budapest, 2006, 57.

városhierarchiát állítottak fel.¹⁶ Ennek értelmében Eger a fejlett megyeszékhelyek közé tartozott. Ennél a típusnál a város társadalmi összetétele, gazdasági funkciója, foglalkozási szerkezete, lakosságszáma, városképe meglehetősen heterogén csoportot képzett, amely természetesen Egerre is jellemző volt.

1870-es népszámlálás adatai szerint a belvárosban 6708 ember lakott, ebből 3524 férfi és 3184 nő, az összlakosság 19.404 fő volt, ebből 9760 férfi és 9644 nő.¹⁷ Az 1910. évi népszámlálási adatok alapján a polgári lakosság száma 26.807 fő, ebből 12.703 férfi és 14.104 nő.¹⁸ Vallási összetételüket vizsgálva a városban 23.905 római katolikus, 2695 izraelita vallású, 760 református, 180 evangélikus, 81 görög katolikus, 45 görög keleti, 5 unitárius és 4 baptista élt.¹⁹

Tulajdonosok és bérlők

Az 1883-as belvárosra vonatkozó Adóösszeírás felhasználása lehetőséget nyújtott a városban adózó polgárként feltüntetett személyek vizsgálatára. A forrás a belvárosban 1248 adózó személyt és szervezetet regisztrált. A lakosság fennmaradó részét a nem adókötelesek vagy 16 éven aluli gyermek adták, hiszen ez jelentette az adóköteles kort.²⁰ Az Adófükönyvben szereplő magánszemélyekhez rendelt adó alapján 6 csoportot alakítottam ki. A csoportok kialakításában meghatározó elv volt az, hogy az illető mennyit adózott a házak lakrészeinek száma után. Az első adókategóriába tartozó személyek 3 vagy annál kevesebb lakrészrel bírtak. A második adókategóriába 4 lakrész után, a következőben 5 vagy 6 lakrész után fizettek. A negyedik kategóriában ugyanez 8 vagy 9 lakrészt jelentett.

Az alábbi táblázat a lakosság a négy negyed szerinti megoszlását szemlélteti, függetlenül attól, hogy az illető tulajdonos volt vagy bérlő. A táblázatban közölt adatok alapján a második negyed bizonyult a legnépesebbnek, a lakosság 30%-ának jelentette a terület a lakóhelyét. A második legsűrűbben lakott negyed az első (25%), majd ezt követi a

¹⁶ Beluszky Pál- Győri Róbert: Magyar városhálózat a 20. század elején, Dialóg Campus Kiadó, Budapest – Pécs, 2005. 102.

¹⁷ Eger. 1870. 02. 24, 8. szám

¹⁸ A Magyar Szent Korona országainak 1910. évi népszámlálása. Szerkeszti és kiadja A Magyar Királyi Központi Statisztikai Hivatal. Atheneum, Budapest. 1912–1920. A népesség főbb adatai községek és népesebb puszták, telepek szerint (1912). 188.

¹⁹ Borovszky Samu: Magyarország vármegyéi és városai, Budapest, 1909.

²⁰ 1875. évi XXIX. törvénycikk 5. paragrafus, A kereset-adóról

negyedik (22%) és a harmadik negyed (21%). A negyedekhez rendelt %-ok tüntetik fel, hogy az adókategóriához tartozó személyek hány %-ban voltak jelen az adott negyedben.

A következőkben a különböző adókategóriák szerint csoportosított személyek, negyedek szerinti lakóhelyét és ingatlanhoz tartozó viszonyát taglalom.

Negyed	Adókategória						Összesen
	0,1-5	5-10	10-25	25-50	50-100	100-1300	
1.	145	59	42	38	17	14	351
	24%	29%	18%	31%	27%	58%	25%
2.	128	51	105	57	35	10	386
	21%	25%	45%	47%	56%	41%	30%
3.	170	41	45	11	3	0	270
	28%	20%	19%	9%	5%	0%	21%
4.	161	51	42	16	7	0	277
	27%	25%	18%	13%	11%	0%	22%
Összes	604	202	234	122	62	24	1248

2. táblázat: A lakosság negyedek szerinti eloszlása, adókategórián belüli százalékos megoszlással

Legkisebb adókategória

A legnépesebb csoportot a legkevesebb adót fizetők alkották, tehát azok, akik a legkevesebb jövedelemmel rendelkeztek. Adókategória szerint az első és második kategóriába tartoztak, amely 1 és 10 közötti forintot jelentett. A két kategóriát nem választottam szét, hiszen lényeges különbségek nem domborodtak ki közöttük a vizsgálatok során. A városban a gyárilpar kezdetleges kiépülésével fokozatosan csökkent és szegényedett el a városban élő lakosság. Az adott időszakban csökkent az önálló iparosok száma, egy 1890-es kimutatás

szerint még 4069 iparos volt, 1892-ben azonban mindössze 3727.²¹ Mint a legtöbb kisvárosban, így Egerben is, az iparosok rákényszerültek arra, hogy valamilyen formában kiegészítsék jövedelmüket, hiszen a foglalkozásuk nem járt annyi jövedelemmel, hogy fel tudták volna magukat tartani.²² Egerben ezt a szőlőtermelés biztosította, amit épp a vizsgált korban ért csapást.

A belvárosban élő legkisebb adót fizető 320 ingatlantulajdonos lakóhelye a negyedek közötti eloszlást figyelembe véve a harmadik és negyedik negyedre lokalizálható. Az azonos adó kategóriába eső személyek között a harmadik negyedben 47% és 30%-nak és a negyedik negyedben 34% és 28%-nak állt tulajdonában ingatlan. Ugyanez a szám, a magasabb presztízsű második negyedben 2% és 8% illetve az első negyedben 18% és 40%. Ha utcákra lebontva vizsgáljuk meg a szóban forgó csoport legnagyobb számban előforduló tulajdonbirtoklását, kitűnnek az utcák közül a Bárány, Servita, Görög és a Bérc utca.²³ Mindenképp hangsúlyozni kell, hogy maga a tény, miszerint a csoportba tartozó személyek egy része ingatlantulajdonos volt, nem bír nagy jelentőséggel, hiszen az említett házak alapterülete, szobaszáma messze elmaradt például az első negyedbeli fő utcát (Széchenyi) jellemző lakások minőségétől.

A csoport 320 tulajdonosa között 21 személyt találtam, akinek több ingatlan állt a tulajdonában, saját vagy felesége nevén. Ezeket az ingatlanokat túlnyomó többségben szintén a harmadik negyedben birtokolták, közöttük 8 személynek két ingatlan is szerepelt a neve alatt. Két személy emelkedik ki leginkább ebből a csoportból, akiknek feleségükkel együtt három ingatlan is tulajdonukban állt. A többségnek bérleménye volt az első vagy a harmadik negyedben, amely feltételezhetően vagy a munkavégzés helyéül szolgált vagy a tulajdonos egy olcsóbb ingatlanban élt, de a tulajdonában lévő házat bérbe adta, hogy jövedelmét kiegészítse.

A legkevesebb adót fizető, saját tulajdonnal nem rendelkező személyek a harmadik negyedben béreltek legtöbb ingatlant. A harmadik negyedben a nyilvántartott adófizetők 26%-a, a negyedik negyedben 45% élt a bérlők közül. Ugyanakkor a bérlőknél viszonylag éles különbségek mutathatóak ki a többi negyednél. A második negyedben ez az arány 78%, az első negyedben pedig 50%. (lásd 4. táblázat) Ami azt jelenti, hogy a belvárosi összlakosság, saját tulajdonnal nem rendelkező személyek túlnyomó többsége ebből a rétegből került ki.

²¹ Nagy József, Eger története, Gondolat, Budapest, 1978. 292.

²² Gyáni Gábor-Kövér György: Magyarország társadalomtörténete a reformkortól a második világháborúig, Osiris Kiadó, Budapest, 2006, 298.

²³ Minden utca a jelenlegi utcanévvel van feltüntetve, zárójelben feltüntetve a régi nevével.

A legkisebb adókategóriába került csoportok foglalkozásának vizsgálatánál szembeűő a nagyszámú házbirtokos illető. Emellett a tradíciónális iparos foglalkozások - csizmadia, asztalos, ácssegéd, cipész – voltak még jelen. A személyek aprólékos elemzése, esetleges életutak bemutatása már nem lehetséges, hiszen a városi közéletben elég csekély szerepet töltöttek be, ezáltal ma már nehezen rekonstruálható.

	0,1-5	5-10	10-25	25-50	50-100	100-1300	Összesen
1.negyed	36	39	27	27	10	9	148
	18%	40%	17%	32%	20%	50%	23%
2.negyed	4	10	61	38	29	9	151
	2%	8%	39%	45%	59%	50%	24%
3.negyed	96	34	39	7	3	0	179
	47%	30%	25%	8%	6%	0%	28%
4.negyed	69	32	30	12	7	0	150
	34%	28%	19%	14%	14%	0%	24%
Összesen	205	115	157	84	49	18	628

3. táblázat: A belvárosi lakosság ingatlanbirtoklási aránya

Középső adókategória

A következő, legvegyesebb és legösszetettebb (harmadik és negyedik) adókategóriába tartozó személyek adója 10 és 50 ezüstforint közé tehető. Az adókategória első felébe eső ingatlant birtokló személyek igen jelentős hányada, szám szerint 39%-a rendelkezett ingatlannal a második negyedben, ami a belvárosi összlakosságnak csupán a 10% - a volt. Ebbe a csoportba tartozó személyek oszlanak el legvegyesebben a különböző negyedeken

belül. A harmadik negyedben belül 25%, a negyedik negyedben 19%, az első negyedben 17% volt a csoport tagjainak aránya. Természetesen a második negyedbeli tulajdonbirtoklás dominált, azonban ehhez hasonló szóródás egyik rétegnél sem volt megfigyelhető. A bérlők szintén a második negyedben (56%) fordulnak elő legnagyobb számban.

Az adókategória második felébe eső személyek (25 és 50 ezüstforint) között már élesebb volt a negyedek közötti elosztás. A csoportba tartozó személyek lakóhelye leginkább a legnagyobb presztízzsel bíró második negyedre (45%) és az első (32%) negyedre lokalizálható, a többiben elenyésző az arányuk, harmadik negyedben 8%, a negyedikben pedig 14% birtokol ingatlant.

A csoporthoz tartozó személyeket bérlőként legnagyobb számban a második negyedben találjuk meg a belvárosban (51%), a város többi területén számuk ehhez képest elenyésző (első negyed 27, második 11%, harmadik 11%). Ennek ellenére a meglévő adatokban nem találunk olyan személyt, akinek több ingatlan állt volna a tulajdonában. Tehát, az ingatlanhalmozóként nem tarthatjuk számon ezt a csoportot.

Az adókategóriába tartozó személyek foglalkozásuk alapján is csoportosíthatjuk. Az értelmiségiek közül legtöbbször orvos, mérnök, törvényszéki bíró, a vagyonos iparosok közül pedig bodnár, csizmadia, hentes, szűcs fordul elő. Ebben a csoportban találjuk meg például Sajósy Alajos festőt, aki a második negyedben birtokolt ingatlant, 1868-tól 1899-ig az egri ciszterci főgimnáziumban tanított rajzot, emellett az Egri Érseki Tanítóképzőben is oktatott.²⁴

A 25-től 50 forintig terjedő intervallumban leginkább olyan személyek tűnnek fel, akik kereskedelemmel foglalkoztak vagy vállalkozást vezettek. Közülük legmagasabb jövedelemmel rendelkezők aranyművesek, bőr-, rőfös-, búza-, kalapkereskedők, szesz-, divatárus, szóda-, szappan-, porcelán „gyárosok” vagy kávézó tulajdonosok voltak. Körükben megjelentek továbbá a különböző társadalmi szervezetek igazgatóságának és az ügyvédi kamarának a tagjai, azaz az értelmiségi réteg. Példaként említhetjük Braun Károlyt, aki a Széchenyi utcán birtokolt ingatlant, több szervezet igazgatótanácsának is a tagja, továbbá a Dalkör és a Zene egyesület elnöke volt és a Kaszinó választmányi tagjai között is megtalálhatjuk a nevét. Vagy ide tartozott Schönberger Soma orvos. Ő a második negyedben bérelt házat, 1867-ben Heves vármegye tiszteletbeli főorvosa lett, majd 1871-től 1877-ig a Hevesmegyei Jótékony Nőegylet majd 1874-ben az Egri Önkéntes Tűzoltó és Mentőegyesület orvosa is volt. Schönbergernek meghatározó szerepe volt abban, hogy a városban izraelita elemi iskola nyíljon.²⁵ Kiss István, aki 1874-től 1906-ig az Egri érseki Jogakadémia tanára

²⁴ Kiss Péter: Hatszáznégyen Eger múltjából 1944-ig, Eger, 2007, 223.

²⁵Kiss, 227.

volt, szintén a fő utcán bérelt ingatlant. Kiss emellett, több lapot szerkesztett, így több éven keresztül vezette az „Eger” című népszerű hetilapot is.

Ebben a csoportban is elterjedt volt, már-már elvárhatónak mondható, a közéletben való aktív részvétel. A fontos tisztségeket betöltött személyek nem csupán egyetlen társadalmi egyesület tagjai voltak. Számukra a különböző egyesületekhez befizetett tagsági/résztulajdonosi díjak, és az egyesület életében való részvétel bizonyára jelentős presztízszt biztosított. A csoport tagjai közül legtöbben természetesen Kaszinó életében vállaltak valamilyen szerepet, de sokan képviseltették magukat az Önkéntes Tűzoltóegyesületben is.

Általánosságban elmondható, hogy ebbe a csoportba olvadt bele az 1884-es városi közgyűlésen megválasztott városi képviselő testület 31 tagja is,²⁶ közöttük, az ingatlan birtoklás tekintetében, szintén érzékelhető némi elkülönülés. A városi vezetők soraiban 17 személynek állt tulajdonában ingatlan, 8 bérlő volt illetve 6 személyről nincsenek információim. A tagok lakóhelye egy jól körülhatárolt területre lokalizálható: többnyire szintén a Servita és a Balassa Bálint utcába tömörültek, de előfordulnak még a Bárány, Vécsey vagy a Nyár utca is. Két olyan kivétellel találkozhatunk, ahol az ingatlantulajdonos a szűkebb belváros területén, a Zalár és a Széchenyi utcában is rendelkezett ingatlannal. Az ingatlan birtokló személyek között nem volt olyan tulajdonos, aki bérbe adta volna a házát. Valószínűsíthető, hogy az illető az adatbázisban mellé rendelt házban lakott, hiszen az adatok szerint nem volt bérleménye a város többi pontján sem. Ingatlanhalmozás csupán két esetben fordul elő. Tehát ennek a csoportnak nem jelentett bevételi forrást a tulajdon bérbeadása. Fontos megjegyezni azonban, hogy ők is beleolvadtak abba a csoportba, ahol a személyeket jellemző egyedüli foglalkozás a házbirtokos volt, tulajdonuk-lakóhelyükön pedig a harmadik és negyedik negyedben volt megtalálható. Példaként említhetjük, Tanácsa Lajos városi képviselőt, aki egy 4 szobás házat birtokolt a harmadik negyedben. Tanácsa közéleti szerepei közül ki kell emelni, hogy ő volt az Egri Keresztény Iparoskör, majd elnöke. Emellett tagja volt a vármegyei törvényhatósági bizottságnak, a római katolikus iskolaszékeknek, az iparostanonc iskola felügyelő bizottságának valamint a tűzoltó és a legényegyesület választmányának.²⁷

²⁶ Eger, Politikai és vegyes tartalmú hetilap, 1884. március 27. 13. szám, XXIII. évfolyam

²⁷ Kiss, 248

Negyed	Adókategória						
	0,1-5	5-10	10-25	25-50	50-100	100-1300	Összesen
1.	109	20	15	10	5	3	162
	27%	23%	20%	27%	50%	75%	26%
2.	122	41	42	19	5	1	230
	31%	47%	56%	51%	50%	25%	38%
3.	74	7	6	4	0	0	91
	18%	8%	8%	11%	0%	0%	15%
4.	92	19	12	4	0	0	127
	23%	22%	16%	11%	0%	0%	21%
Összes	397	87	75	37	10	4	610

4. táblázat: Bérlok aránya a negyedeken belül, adókategórián belüli százalékos eloszlással

Ebbe a körbe tartozó bérlok, ebben az esetben is más negyedekben bukkantak fel. A saját tulajdonnal nem rendelkező városi képviselőket leggyakrabban a szűkebb belváros területén (második negyed) találhatjuk meg. Sajnos a legtöbb esetben a lakóhelyükként kijelölt ingatlanról nincsenek tulajdonosi adataim, viszont három személy esetben beazonosítható a bérbeadó. Hevesvármegye főjegyzője, Zalár József, például a Jókai utcában (második negyed) bérelt lakást, egy szintén városi képviselőtestületben tisztséget betöltő barátjától. Luga László lakhelye, az általa igazgatott érseki nyomda volt, amely a Líceum épületében volt megtalálható. Dombay Tádé orvos, pedig az Érsekség épületében lakott, amely nyilvánvalóan munkahelyéül is szolgált. Érdekes megjegyezni, hogy Luga, Zalár és Dombai nem Egerben születtek, és, mint az a tulajdon-nyilvántartásból látható, nem is szereztek ingatlant a településen.

Legfelső adókategória

A korabeli adminisztráció által vezetett Adófékönyvben szereplő legtöbb adót fizető személyeket az 50 és 100 illetve efölötti adóval teherrel megrótt csoportba soroltuk. Ez a réteg

a belvárosi lakosságnak csupán 6%-át tette ki. Ebbe a kisszámú, nagy befolyással rendelkező társadalmi csoportba különböző foglalkozást űző személyek között tartoztak, köztük természetesen a városi virilisek, tehát a legtöbb adót fizető polgárok.²⁸

A legnagyobb adófizetők, virilisek listáját, az adóhivatalok, az 1870. év 42. törvénycikk értelmében minden évben kötelesek voltak összeírni, amit elkészítettek természetesen Egerben is.²⁹ Ezen listákból a dolgozat elkészítése során az 1883. évit vizsgáltam. Ez a gazdasági elit, főleg a második (59%) és kisebb mértékben az első negyedben (20%) volt megtalálható, mint ingatlantulajdonos, többi negyedben arányuk (6%) elenyésző. Lakóhelyi elhelyezkedésüket vizsgálva, általános jelenségként figyelhető meg az is, hogy egy szűkebb területre való koncentrálódtak. A leginkább preferált utcák között szerepelt a Széchenyi utca első fele, a Szent János, Jókai utca (régi Cukor utca), Kossuth utca (régi Káptalan), Érsek utca (régi Kossuth) és a Zalár utca (régi Piac). Ezek az utcák keresztezték egymást, illetve az utcán belül közel helyezkedtek el ingatlanjaik, így egy-két lakóház kivételével egymás szomszédságában vagy egymástól kis távolságban helyezkedtek el ingatlanjaik. A tulajdonosok az adott ingatlanban éltek, hiszen a források nem említenek olyan esetet, ahol ehhez a csoporthoz tartozó ingatlantulajdonosok bérlőként szerepeltek volna a város egyéb pontjain. A legtöbb adót fizetők közül (negyedben belül) csupán 2% volt bérlők aránya, és ők is kizárólag az első és második negyedben éltek. Majzik Viktor alispán például csupán csak bérelte a Széchenyi utcai házat, ingatlan nem áll a birtokában, hiszen tarnamérai származású, földdel és ingatlannal is ott rendelkezett. Kánitz Lipót, aki jelentős szerepet töltött be a város életében, az első negyedben házat bérelt. Kánitz még 1849-ben alapította meg az 1907-ig működő keményítőgyárát. Emellett fűszerkereskedése volt az egri piacon, illetve komoly érdekeltségei a borkereskedésben. 1870-től a zsidó elemi iskola iskolaszéki tagja, továbbá több éven keresztül a zsidó hitközség elnöke volt.³⁰ Imre Miklósnak a második negyedben állt tulajdonában egy 20 szobás ház.³¹ Imre foglalkozása ügyvéd volt, tanulmányait Egerben végezte. 1884-ben érseki jogtanácsossá nevezték ki, illetve egy évvel később a Heves megyei Takarékpénztár elnöke lett. Ezen kívül több intézmény elnökségi tisztét is betöltötte: Egri Ügyvédi Kamara, Egri Dalkör, Egri

²⁸ Eger, Politikai és vegyes tartalmú hetilap, 1883. április 5, XXII. évfolyam, 14. szám

²⁹ Budapest legnagyobb adófizetői 1873-ban=Vörös Károly: Hétköznapiak a polgári Magyarországon, Társadalom- és művelődéstörténet tanulmányok, MTA Történettudományi Intézete, Budapest, 1997. 225.

³⁰ Kiss, 123.

³¹ HML, Városi adóösszeírás, V-74/23, 1884

Kaszinó. Az 1873-ban alapult Egri Kereskedelmi és Ipari Hitelintézet alapítói között is feltűnt a neve.³²

Foglalkozásukat tekintve a csoport tagjai leggyakrabban az értelmiségiek – orvos, ügyvéd – voltak, rajtuk kívül vagyonos iparosok, bórkereskedő, liszt- szeszárus, szabó, egyháziak és tőkepénzesek olvadtak közéjük.

Szervezetek, mint ingatlantulajdonosok

A különböző *szervezetek* közül több is jelen volt az egri ingatlan piacon. Az egyletek is törekedtek saját székhely létrehozására, tudomásom szerint ezt a Széchenyi utcán lévő Kaszinónak,³³ az Új Kaszinónak³⁴ (Sors utca mai Maczky Valér 1.)³⁵ valamint a Legényegyletnek sikerült megvalósítani. Az iparos mesterek közül az ácsok, a csizmadiák és a szűcsmesterek tartottak nyilván úgynevezett „céh házat”, melyek mindegyik esetben a negyedik negyedben helyezkedtek el. Legtöbb ingatlannal (9) maga a város rendelkezett, tulajdona legfőképp a második (itt volt megtalálható a legtöbb bérlő is) és a negyedik negyedre lokalizálható. Az egri Takarékpénztár bérlőként volt feltüntetve egy Széchenyi utcában, azonban az első és harmadik negyedben tulajdonnal rendelkezett. A századfordulóra ez a tendencia megváltozott, hiszen a hitelintézetek lettek, melyek jelentős szerephez jutottak az ingatlanhalmozók között.

Bérházak, bérbe adott házak

A századfordulót megelőző évtizedekben országszerte nagy problémát jelentett a felgyorsuló népességnövekedés, és az ezzel együtt járó lakbérek és telekárak emelkedése a lakáspiacon. Az adott korszakban Eger népességszáma nem növekedett számottevően, ez

³² Kiss, 125.

³³ 3715. telekkönyvi betétszám, régi 292-es helyrajzi szám, EKF

³⁴ 1029. telekkönyvi betétszám, régi 287-es helyrajzi szám, EKF

³⁵ Bakos József – Fekete Péter: Eger és Felnémet földrajzi nevei II. A belterület nevei, Egri honismereti és helytörténeti füzetek, 4. szám, Eger, 1973.

leginkább a külvárosra volt jellemző. A belvárosban, legfőképp a második negyedben, érzékelhető volt egy enyhe túlnépesedés. Így, Egerben is megjelentek az emeletes, zártudvaros, függőfolyosós bérházak, melyeket a tömbök legértékesebb telkein, a sarkokon próbáltak építeni, ha erre lehetőség nyílt. A városban a klasszikus értelemben vett bérházakat csupán a szűkebb belvárosi területen – a második negyedben – találhatunk, ott is csupán kettő-hármat. A város távolabbi pontjain inkább nagy alapterületű, 10-15 vagy annál több szobával rendelkező családi házakat adták ki bérleménybe. A tulajdonlapok sok esetben a bérházakat társasházként tüntették fel, ezek azonban valószínűleg csak utólagos bejegyzések lehetnek, hiszen a fogalom jogi értelemben is csak 1924-ben került bevezetésre.

A téma feldolgozása során kiszűrtem az adatbázisomból szereplő tulajdonosok közül azokat a személyeket, akik 1883-ban ingatlant birtokoltak. Így a tulajdonosokat össze tudtam egyeztetni az Adóösszeírásban szereplő bérlőkkel. A rendelkezésünkre álló adatok alapján elmondható, hogy a bérlők csoportját – adó kategóriára való tekintet nélkül - legnagyobb számban a szűkebb belvárosi részen, a második negyedben (230 személy) találjuk. Ezt követően az első negyedben (162), a negyedik (127) majd a harmadik (91) negyedben volt a legtöbb bérlő. A leginkább preferált terület a városban – ahol a bérházként, bérbe adott házként funkcionáló épületek is elhelyezkedtek – a Széchenyi utca első fele, a Szent János, a Zalár, a Kossuth, és a Dobó utca volt. Ebben valószínűleg közrejátszott az a tény is, hogy a belvároson belül itt találkozhatunk a legnagyobb alapterületű, legtöbb szobával rendelkező, bérlők fogadására alkalmasak házakkal. Figyelembe véve azt, hogy a második és az első negyeden belül találjuk a legnagyobb számban a vagyonos ingatlantulajdonosokat, a terület társadalmilag erősen vegyes összetételű.

A következőkben két nagy alapterülettel és több szobával rendelkező ház bérlőit mutatom be. A Széchenyi utca 3 szám alatt lévő 13 szobás ingatlan épületében - 1883-ban – 7 bérlőt találunk. Három személy közülük a harmadik adó kategóriába tartozott, egy - egy az első, második és negyedik kategóriába, egy pedig nem adózott. Foglalkozásuk szerint megtaláljuk közöttük a kályharaktárost, írnokot, bádogost, szóda és porcelán gyárost, sírkőárust, kávést és csapost. Viszonylag azonos adó kategóriába tartoznak a Dobó utcai ingatlan bérlői. A 16 szobás épületnek 5 bérlője volt (szíjgyártó, ócskaárus, főzőné, órás, cipész), akik legfőképp az első és második adó kategóriából kerültek ki.

Általánosságban elmondható, hogy a bérlők a legkisebb adót fizető polgárok köréből került ki. Nem rendelkeztek magas jövedelmi bevétellel, és valószínűsíthető, hogy plusz jövedelmi forrással (például földből származó jövedelemmel) sem. Hiszen az adóösszeg, amit fizettek, megfelelt a hozzárendelt lakrész után fizetendő adónak, tehát csak az

ingatlantulajdonuk után voltak adókötelesek. Foglalkozásukat tekintve kis jövedelemmel rendelkező iparosok alkották a bérlők csoportját, illetve ebbe a rétegbe olvad bele az értelmiségiek egy része is (tanítók, ügyvédek, postai alkalmazottak). A további kutatás során mindenképp meg kell határozni, hogy a bérbe adott ház tulajdonosa az adott ingatlanban lakott-e. Hiszen egészen más szociális helyzetre utal, ha a belvárosi tulajdonos egy másik, jelenleg még nem ismert külvárosi ingatlanban élt és úgy adta bérbe a belvárosi házat, vagy esetleg a bérbe adott ház egy részében húzta meg magát, és jövedelem kiegészítés miatt kényszerült a bérbeadásra. A bérházak természetesen szintén egy másik kategóriát jelentettek. A kutatás további feladata lesz annak meghatározása is, hogy mely házak voltak az igazán nagy presztízsű ingatlanok a szűkebb belváros területén belül is. További problémát jelent az, hogy a kutatott forrásból nem derül ki az, hogy az adott ingatlanban feltüntetett személyek vajon csak egy-egy szobát béreltek-e. Amennyiben ez beazonosításra kerülne, akkor ez magyarázatul szolgálna arra, hogy a nagyobb alapterületű házakban miért volt kevés bérlő. Hiszen, akkor az azt jelentené, hogy ezeket a házakat egy-egy személy bérelte családjával, társadalmi rangja reprezentálásaként.

Lakásmobilitás

A bérlők lakás-mobilitására vonatkozó vizsgálat ma már természetesen nehéz vállalkozás, hiszen, mint az alábbi példák is mutatni fogják, a lakóhely változtatás igen gyakori jelenség volt, sőt legtöbb esetben idő sem volt, hogy regisztrálják az évente vezetett Adófükönyvben személyek néhány hónapos időtartamú lakóhelyét. Vizsgálatom kiindulópontjaként annak a 13 belvárosi háznak az esetét választottam, amelyben az adott évben – 1883-ban – kettő vagy annál több bérlőt jegyeztek fel. Ezt követően áttekintettem egy hétéves időszakot, azt vizsgálva, hogy mennyire volt intenzív jelenség a lakhelyváltoztatás.³⁶

A Széchenyi utca 3. (régi házszám) (lásd melléklet) egyike volt a legtöbb szobával rendelkező épületeknek. A házban összesen 15 helyiség – 7 szoba, 4 konyha, 1 bolthelyiség, padlás, pince, kamra – volt.³⁷ A bérleményeket, a szobák méreteit, bérleti díjait nem sajnos említik a források. Az első tulajdonosokról kevés információval rendelkezem. Az épületet 1873-ban vásárolták meg 84000 forintért. Tulajdonosai között 11 személy – dr. Hartl Sándor

³⁶Gyáni Gábor, *Az utca és a szalon, A társadalmi térhasználat Budapesten, (1870-1940)*, Új Mandátum Könyvkiadó, Budapest, 1998

³⁷ Heves Megyei Levéltár, Városi adóösszeírás, V-74/23, 1884

valamint testvérei és vejei – szerepelt. Az 1883-as évben, a ház lakói között, találunk írnokot, bádogost, szóda- és porcelán gyárost, sírkőárust, kávést, csapost továbbá egy kályharaktárost. Ők az átlagoshoz képest magasabb adót fizettek. Két éven belül a lakók csoportja teljes egészében kicserélődött, és a következő években folyamatosan érkezett egy-két újabb személy az ingatlanba. A vizsgált években a leghosszabb bérlet négy évig tartott.

Egy közelében lévő, összesen 20 helyiséggel (ebből 13 szoba) (lásd melléklet, Maczky Valér utca) rendelkező épületnek közel öt éven keresztül nem volt lakója, hatodik évben a forrás feljegyzése szerint egyházi tulajdonba kerül.³⁸

Utolsó példával arra szeretnék rámutatni, hogy a bérlők korántsem csupán a szobákat bérelték ki, hanem, jövedelmi viszonyaiknak megfelelően, gyakran csupán a konyhát vagy éppen a padlást. Éppen ezért érdekes nyomon követni egy Zalár utcai ingatlan (lásd melléklet) történetét. Az adott ingatlannak a nagy jövedelemmel rendelkező szeszáros, Fischer Dávid volt a tulajdonosa. A házban összesen 22 helyiség volt, 6 szobáról, 3 bolthelyiségről, 3 konyháról, 2 padlásról, 4 raktárról van tudomásom.³⁹ Az első három évben a tulajdonosnak csupán két bérlője akadt, viszont 1887-től jelentősen megugrott a bevételének összege. 1886-tól fokozatosan növekedett a bérlők száma: 1888-ban 6, majd a következő évben már 10 bérlője volt az ingatlannak.

Általánosságban azonban nem ez volt a jellemző. A megvizsgált hét év során két éven belül a helyben maradt bérlők közé legalább két új lakó érkezett, a folyamatosan helyben maradók aránya nagyon alacsony volt. Általánosítani, természetesen nem szabad, de azt kijelenthetjük, hogy a bérlők nem jelenthettek nagyon biztos jövedelemforrást a tulajdonosok számára, hiszen számos ház több éven keresztül üresen állt. Bár a bérházak az ország többi részén, főleg a fővárosban, a haszonszerzés fontos tárgyai voltak, ez nem tűnik túl jellemzőnek Eger esetében.⁴⁰

Ingatlanminőség az egyes negyedekben

Az egri épületek építéstörténetéről csekély információ áll a rendelkezésünkre az eddig megjelent munkákban. A legtöbb adatot Heves megyei műemléki topográfiájából kaphatjuk,

³⁸ HML, Városi adóösszeírás, V-74/38, 1884

³⁹ HML, Városi adóösszeírás, V-74/23, 1884

⁴⁰ Hanák Péter, Polgárosodás é urbanizáció, Bécs és Budapest városfejlődése a 19. században, Budapest Negyed 22, 1998/4 <http://epa.oszk.hu/00000/00003/00017/061-110.html> Letöltés ideje: 2012.03.12.

mely azonban csupán a műemlékekre korlátozódik. A műemlék épületek történetét az 1900-as évek elejéig mutatja be az 1972-ben elkészült, Dercsényi Dezső és Voit Pál szerkesztésében megjelent nagyszabású munka, mely megjelenését követően – minden hiányosság ellenére – a várossal foglalkozó épülettörténeti fejezeteknek szinte egyedüli forrása napjainkban is.⁴¹ A város építéstörténetében az első jelentős, a mai napig ható változás a 18. század 20-as, 30-as éveiben történt, amikor a középkori alapokra új barokk épületek épültek.⁴² A 19-20. század folyamán a világi célú barokk épületek nagy számban semmisültek meg, helyükön más stílusú épületeket emeltek. Ennek ellenére azonban a belvárosban található épületek meghatározó jellegét ma is a barokk stílus adja. Az újonnan emelt épületek leginkább alapterületükben tértek el egymástól, hiszen éles szintkülönbségekről nem beszélhetünk, legjellemzőbbek az egy, de leginkább kétemeletes ingatlanok.

Az egri lakáskultúra bemutatása, lakásleltárak, hagyatéki iratok feldolgozása Eger esetében felettébb nehéz vállalkozás, hiszen a rendelkezésünkre álló adatok igencsak szegényesek, mivel a legalapvetőbb iratokat, lakásleltárakat, hagyatéki illetve gyámeljárási iratokat erősen kiselejtezték. Rendszerezett iratok nem maradtak fenn. Ezért az ingatlanok minőségére csupán az alapterületből, a Házadó összeírásban szereplő szobaszámból és az ezért fizetett adóból lehet következtetéseket levonni.

Ha összehasonlítjuk a négy negyedet, akkor jelentős különbségek rajzolódnak ki. Ennek bemutatására végeztem egy statisztikai elemzést, melynek segítségével a különböző elemek – negyedbeli elhelyezkedés, lakásméret, bérleti díj, házbér jövedelem – vizsgálható. Első lépésként szeretném felvázolni, az egyes negyedekben megfigyelhető, szobaszámokból adódó jelentős különbségeket. A házak pontos alapterülete nem minden esetben áll rendelkezésemre, így arra a szobák száma enged következtetni. A szobák számának eloszlását a következő táblázat szemlélteti:

	Összes szoba-szám	Átlag szobaszám	Középső 50% intervalluma		Szélsőértékek	
			Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1.negyed	51	5,51	4,57%	6,45%	2	13
2.negyed	75	9,07	7,99%	10,14%	3	24
3.negyed	48	4,13	3,38%	4,87%	1	15

⁴¹Dercsényi Dezső: Heves megye műemlékei II. Magyarország műemléki topográfiája, Akadémia Kiadó, Budapest, 1972.

⁴²Nagy József, Eger története, Gondolat, Budapest, 1978, 259.

4.negyed	21	3,05	2,29%	3,80%	1	8
Összesen	195	6,27	5,66%	6,88%	1	24

5. táblázat: A szobaszámok eloszlása negyedenként

A megvizsgált negyedekben legnagyobb alapterülettel, ezáltal legtöbb szobaszámmal rendelkező házak a második negyedben voltak jelen számottevően. A jelenség meglepő, hiszen ezen a terület álltak épületek legkorábban, majd ez a terület bizonyult idővel szűkösnek. Az építkezések következtében azonban valószínűleg ezek a házakat bontották le és építettek a helyükön nagyobb alapterületű épületek. A második negyed minden tekintetében eltérést mutat a város többi területeihez képest. Elsősorban, a vizsgált 75 ház között itt találjuk a legkiugróbb szélső értékeket a szobák számát illetően. A legtöbb szobával rendelkező ház tehát itt található, 24 szobával, ezt követi szélső értékek vizsgálatában, a harmadik (15 szoba), az első (13) és negyedik (8) negyed. A második negyed átlagos szobaszáma 9, ami szintén messze meghaladja az összes negyedben átlagosan előforduló szobaszámot. A többi negyed – átlagos szobaszámot vizsgálva – jelentős mértékben nem különböznek egymástól. A második negyedet követi az első (5szoba), a harmadik (4szoba) végül a negyedik negyed (3 szoba).

A legszerényebb lakáskörülmények között, tehát a harmadik és negyedik negyed lakói éltek. Ezekben a negyedekben már mérséklődött a másik két negyedben tapasztalt nagyarányú eltérés az ingatlanok között. A Házadó összeírás alapján elmondható, hogy ezekben a negyedekben fordulnak elő a leggyakrabban az egyszobás épületek. A tulajdonosoknak gyakran még ezeket is bérbe kellett adniuk, és rákényszerültek arra, hogy életterüket egy – két bérlővel megosszák. Kiugró különbségként tapasztaljuk, hogy épp a harmadik negyedben találhatunk egy 15 szobával rendelkező házat.

A szobák száma azonban nem vonja maga után értelemszerűen a legtöbb bérbe adott szobák számát. A negyedek között egyedül itt nem találunk kiugró különbségeket az értékek között. Minden negyedben nagy volt a bérbe adott szobák aránya. Az első negyedben átlagosan 69%, a második negyedben 70%, a harmadik negyedben 72%, végül a negyedik negyedben 73%-ban adták ki a szobákat, amely nem feltétlenül jelentette azt, hogy minden szobának külön bérlője volt.

	Szoba- szám	Átlag jövedelem	Középső 50% intervallum		Szélsőérték	
			Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1.negyed	48	244, 60	160,2	329,09	10	1210
2.negyed	75	437, 12	338,67	535,57	55	2500
3.negyed	48	94, 23	66,66	121,80	10	455
4.negyed	21	54, 57	30,21	78,93	12	210
Összesen	192	261, 43	212,49	310,37	10	2500

6. táblázat: Házbér-jövedelem

Az 1884-es statisztika alapján megállapítható, hogy tulajdonosok a bérbe adott szobákért átlagosan 265 és 383 ezüstforint házbért kaptak a szűkebb belvárosi területeken. A legnagyobb bérleti díjjal, ebből következően legmagasabb presztízzsel rendelkező házak is egy szűk belvárosi sávban koncentrálnak: Jókai, Szent János és Kossuth utcában lévő ingatlanokért kapták a tulajdonos legjelentősebb összeget. A tulajdonosok, a harmadik negyedben átlagosan 94 ezüstkrona bevételre tettek szereztek az ingatlanok bérbeadásából, míg a negyedik negyedben ez az összeg csupán 54 forint volt. Természetesen a bérleti díj nagyban függött a lakások szobaszámától és a bérbe adott szobák számától.

A századfordulót követő évek gazdasági átalakulása és az egri ingatlanpiac

A kiegyezés után elinduló gazdasági fellendülés Heves megyében kevésbé éreztette hatását. Az országos átlagtól is elmaradó gazdasági fejletlenségen csupán az 1880–90-es években elindult modernizáció segített valamennyire. A már meglévő egy-két bányauzem, pénzügyintézet és gőzmalom mellett ebben az időszakban létesült a hitelintézetek többsége, kisebb-nagyobb iparvállalatok zöme, amely a munkáslétszám tekintetében is már a gyári termelésre kezdett hasonlítani.⁴³A századfordulót megelőző két évtizedben a folyamatos technikai korszerűsítés, az állam iparfejlesztő, támogató törvényei hatására Heves megyében is megnövekedett a vállalat és gyáralapítási kedv. Egyre inkább kezdett háttérbe szorulni a tradicionális kisipar.

⁴³ Kriston Pál: Heves megye iparosítása a dualizmus korában, Eger, 1992, StudiaAgriensia 13.

Az 1890-es években elszaporodtak a nagy tőkével rendelkező, részvénytársasági alapon szerveződő takarékpénztárak, bankok. A városban alapított pénzintézetek létrejöttében nagy szerepe volt a zsidó polgároknak. 1876-ban alakult meg az Egri Takarékpénztár Rt, 1894-ben az Agrár Takarékpénztár Rt.-t, amely idővel a Magyar Általános Hitelbank alintézete lett. Alapítója Kánitz Dezső egri születésű, a város életében jelentős szerepet betöltő személy. A Hevesmegyei Hitelbank Rt. igazgatóságában, az 1906-os alapításkor, a tíz igazgatósági tagból hatan zsidók voltak. A szintén 1906-ban alapult a Hevesmegyei Népbank Rt. - nek a hét igazgatósági tagja közül öt volt zsidó származású.⁴⁴

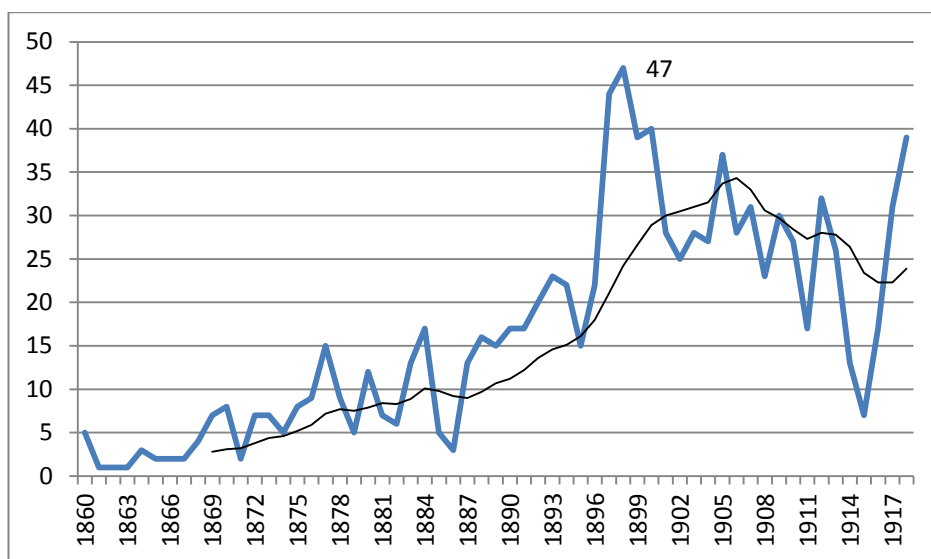
A századfordulót követően a már meglévő vállalkozások jelentősen kibővítették termelésüket. A korszak legjelentősebb beruházása a megye első dohányfeldolgozó üzeme, az Egri Magyar Királyi Dohánygyár volt. Jelentős színvonalbeli emelkedés és mennyiségi növekedés jellemezte például az Első Magyar Lakatos és Lemezáru gyár Rt.-t, amely 1902-től kibővítette gyártmányainak körét. Magyarországon addig még nem gyártott konyhafelszerelési és háztartási termékekkel jelentkezett, mellyel országos hírűvé vált. A legrégebbi malomüzem a megyében, Klein és Weinberger gőzmalma 1909-ben részvénytársasággá alakult, Egri Gőzmalom Részvénytársaság néven tovább folytatta eredményes működését.

Általánosságban elmondható, hogy az imént felvázolt megélénkülő gazdasági élet jelentősen érezte hatását az egri ingatlanpiaci változásokon. A következő rész ennek a folyamatát mutatja be.

Ingatlanértékek változása a 19-20 század fordulóján

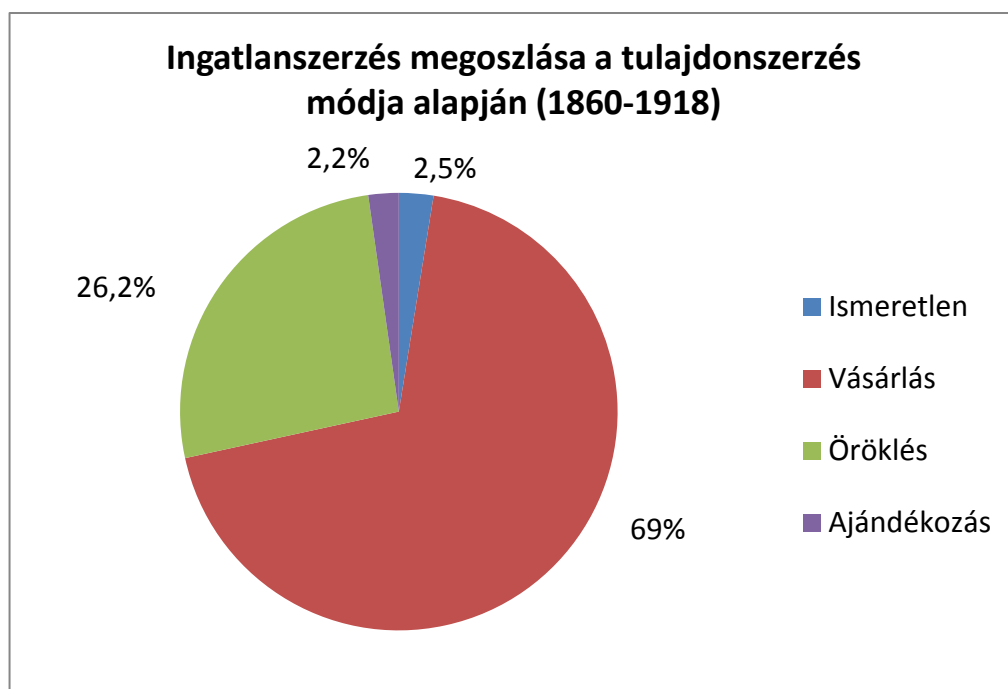
A tulajdonviszonyok változásának vizsgálatához egy külön adattábla áll rendelkezésemre, amelyen a tulajdoni lapokon található információkat rögzítettem. A legkorábbi adat 1839-ből származik a legkésőbbit pedig 1987-ben vezették fel a lapokra. Ebbe az elemzésbe az 1860 és 1918 közötti időszak bejegyzéseit vontam be, még hozzá úgy, hogy a tulajdonhoz jutás kezdetét vettem figyelembe. Az eddig feltárt iratokból – az adatgyűjtés teljes mértékben lefedi az 1839-től a 1952-ig terjedő időintervallum minden egyes tulajdonváltását – 982 egyedi adat áll rendelkezésemre. Ennek időbeli eloszlását mutatja a következő ábra.

⁴⁴Orbánné Szegő Ágnes: Egri zsidó polgárok, 48.



7. táblázat: Tulajdonviszony-változás időbeli megoszlása Egerben (1860–1918) a tíz éves átlagot ábrázoló vonallal

Az ábrán jól látható, hogy az ingatlanpiac alakulása koránt sem volt egyenletes a teljes elemzett időszakban. Míg az 1890-es évek elejéig évente 1 és 17 ház cserélt gazdát, addig 1890-től 1918-ig 17 és 47 csere történt. A csúcspontot az 1898-as év jelentette, a maga negyvenhetes értékével, majd megfordult a tendencia és 1915-ig egy csökkenő trend jellemezte az ingatlanforgalmat. Fontos azonban megvizsgálni azt is, hogy milyen okok álltak a tulajdonváltás mögött, melynek megoszlását mutatja a következő ábra:



8. táblázat: Ingatlanszerzés megoszlása

Mint az az ábrából is jól látszik, a leggyakoribb tulajdonszerzési mód a vásárlás volt, ami azt feltételezi, hogy az adott korszakban jelentősen kieserélődött a belváros lakossága, hiszen az új tulajdonosok csak az esetek körülbelül negyedében jutottak családi örökség, vagy ajándékként az ingatlanjukhoz.

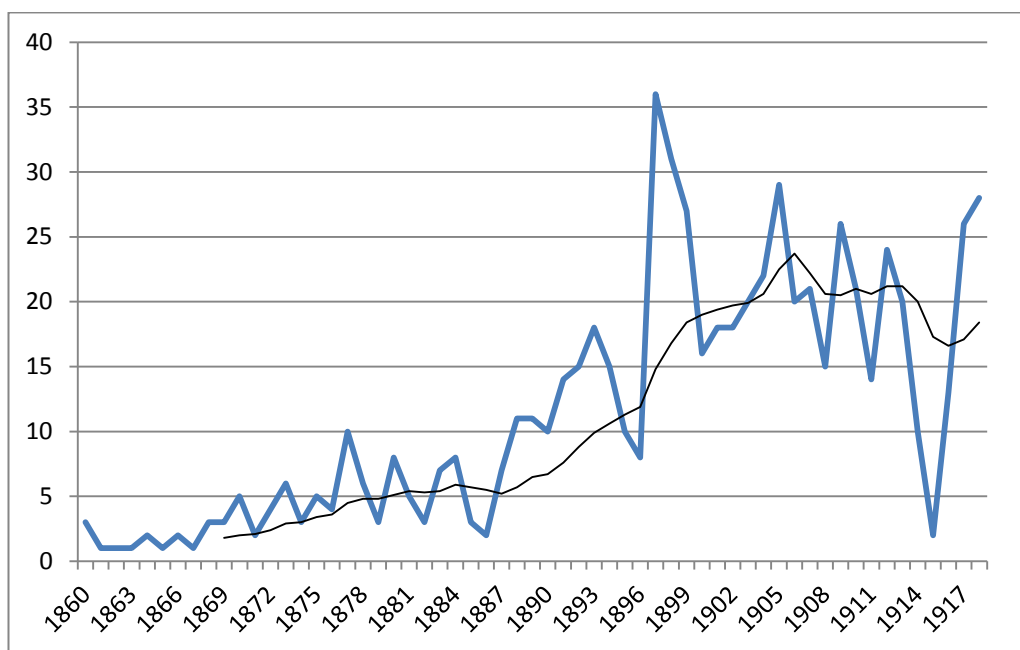
Első lépésben arra kerestem a választ, hogy megfigyelhető-e valamilyen különbség az egyes időszakok és negyedek esetében? Kimutatható-e olyan periódus, vagy terület, ahol a vásárlás gyakoribb volt az átlagnál? Tehát meghatározható-e egy nagyarányú lakosságcsere-élődési időszak vagy hely? A kérdések megválaszolásához először az egyes évtizedek adatait vetettem össze egymással:

Tulajdonszerzés kezdete	Tulajdonszerzés módja								Összes
	Vásárlás		Ajándékozás		Öröklés		Ismeretlen		
1860-as évek	64,3%	18	10,7%	3	25,0%	7			28

1870-es évek	64,0%	48	1,3%	1	29,3%	22	5,3%	4	75
1880-as évek	60,7%	65	1,9%	2	31,8%	34	5,6%	6	107
1890-es évek	69,2%	18	3,4%	9	22,9%	61	4,5%	12	266
1900-as évek	69,0%	20	2,0%	6	27,9%	83	1,0%	3	297
1910-es évek	75,6%	15	,5%	1	23,9%	50			209
Összesen	69,0%	67	2,2%	22	26,2%	257	2,5%	25	952

9. tábla: Tulajdonszerzés kezdete évtizedes bontásban - tulajdonszerzés módja keresztábra

A táblázat adataiból látható, hogy a vásárlások aránya jelentős változást mutatott, hiszen a maximális és a minimális érték között 14%-os eltérés figyelhető meg, amely az 1880-as években érte el a minimumot és az 1910-es években a maximumot. A vásárlások évenkénti megoszlását mutatja a következő ábra:



10. táblázat: Házeladások időbeli megoszlása Egerben (1860–1918) a tíz éves átlagot ábrázoló vonallal

Az ingatlanvásárlások esetében is hasonló tendencia figyelhető meg, mint ami a teljes ingatlanpiac esetében látható volt. 1890 előtt az eladott lakások száma 11 és 1 között változott évente, míg 1890 után 6 év kivételével 11 fölötti értékeket találtam. Ha a 10 éves átlagot ábrázoló vonal alakulását vizsgálom, akkor látható, hogy a kilencvenes évek elejétől elindult ingatlanpiaci konjunktúra, visszaesésekkel, amely a század első évtizedéig tartott, majd a visszaesés vált uralkodóvá. A mélypont 1915-ben következett be, amikor csupán két ház cserélt gazdát. 1917–18-ra azonban újabb fellendülés mutatkozott az ingatlanpiacon és éves szinten 26-28 lakás cserélt gazdát.

Az ingatlanpiac alakulását természetesen a halálozási arány is befolyásolhatta, éves szinten 5-10 ingatlan került az örökösökhöz. De 1900-ban kiugróan magas, 24 örökösödés történt, amelynek pontos oka jelenleg ismeretlen. Ez a kiugró érték csökkentette az 1900-as években a vásárlások jelentőségét. Ha a nagyjából 10, valószínűleg valami járványos megbetegedéssel indokolható halálozási többletet nem vesszük figyelembe, akkor megállapíthatjuk, hogy a vásárlások ingatlanpiaci jelentősége fokozatosan növekedett az 1890-es éveket követően.

Ezt követően a negyedek összehasonlítására térek át. Első lépésként azt vizsgálom, volt-e oly negyed, ahol a vásárlás jelentősége nagyobb volt az átlagnál. Ezt egy oly módon mutatom be, hogy a negyedben tapasztalható évtizedenként számolt vásárlási arányból kivonom a városra jellemző értéket (7. tábla: vásárlás %-os adata), ha negatív számot kapok, akkor a vásárlás szerepe a negyedben a városi átlagtól elmaradt, ha pozitívot, akkor pedig meghaladta azt.

Időszak	Város negyedei			
	I.	II.	III.	IV.
1860-as évek	2,4%	19,0%	-21,4%	2,4%
1870-es évek	11,0%	-14,0%	2,7%	-10,2%
1880-as évek	6,8%	-43,1%	4,8%	13,2%
1890-es évek	-0,3%	-13,6%	4,2%	2,8%
1900-as évek	1,0%	6,4%	2,7%	-7,9%
1910-es évek	2,8%	9,6%	-9,8%	6,5%
1860-1918	1,8%	-4,8%	-0,1%	1,0%

11. táblázat: A vásárlások arányának negyedenként számolt értéke és a városi adatok közötti különbség

A táblázat egy igen érdekes dologra vezet rá minket: a vásárlás jelentősége a szűkebb belvárosban, a legnagyobb presztízsű második negyedben volt a legalacsonyabb, ennek ellentétjeként természetesen itt figyelhető meg leggyakrabban az öröklés, mint tulajdonátadási forma. A századfordulón azonban jelentős változás kezdődött, hiszen a városi átlagot jóval meghaladó jelentőségre tett szert itt az ingatlaneladás. Ezek az adatok azt mutatják számunkra, hogy a 20. század elején jelentős mobilizációs térré alakult át a második negyed, míg a 19. század második felében inkább az alacsonyabb presztízsű területekre érkeztek új tulajdonosok. Az adatsorok alapján felállíthatunk egy olyan hipotézist, hogy a város második negyede a századfordulóig őrizte kiemelt státuszát, de a századforduló után, a magasabb lakásminőséget képviselő, addig külvárosi területeken nyitottak olyan utcákat, ahova megindult az elit kitelepülése. Ezzel párhuzamosan természetesen elitcsere is folyhatott. A folyamatok részletes elemzése azonban már külön kutatást fog igényelni.

A második negyed viszonylagos stabilitását mutatja az is, hogy a teljes korszakot tekintve, itt volt a legalacsonyabb a gazdát cserélt házak száma (első negyed 240, második negyed 151, harmadik negyed 306, negyedik negyed 274).

A tulajdonlapi bejegyzések bizonyos esetekben tartalmazzák az ingatlan vételárát, sajnos ezt nem minden esetben vezették fel, csupán 344 esetben ismert ez az adat. A vételár elemzéséhez több fontos információ is hiányzik: a helyrajzi számokon kívül nem ismert pontosan és/vagy általánosan az ingatlan minősége, kiterjedése. Ezek hiányában pontos és részletes elemzést nem tudtam végezni, csak jelzésértékű adatokat közölhetek. Ezt a kérdést is tovább kell kutatni.

Az ingatlanok árára vonatkozó információkat az 1890-es évek közepétől kezdték el igazán vezetni, így ezek a számok egy jól körülhatárolható időszakból származnak. Pontosan abból a periódusból maradtak fent, amikor az ingatlanpiac élénkülését tapasztaltam. Az 1891 előtti 4 adatot kihagytam a számításból.

Az ingatlanárakat szintén az ANOVA módszerével lehetne vizsgálni, az adatok azonban nem felelnek meg a statisztikai előfeltételeknek, így ezeket ezzel a módszerrel nem lehet elemezni. Arra azonban lehetőség volt, hogy a különböző csoportokat leíró statisztikai táblát elkészítsem:

	Ingatlanok száma	Átlagos ingatlanár (korona)	Középső 50% intervalluma		Szélsőértékek	
			Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1. negyed	75	10541,6	2000	13200	300	90000
2. negyed	56	37894,7	9325	43200	800	180000
3. negyed	102	7241,7	1380	6000	100	200000
4. negyed	108	9759,0	2400	10150	100	105000
Összesen	341	13798,7	2170	13850	100	200000

12. táblázat: Ingatlanárak megoszlása negyedenként Egerben, 1891-1918

A táblázat jól mutatja, hogy jelentős különbség figyelhető meg a negyedek között. A szűkebb belvárosban csaknem négyszerese volt az átlagos ingatlanár annak a szintnek, mint amit másik három negyedben tapasztalhatunk. Az első, a harmadik, és a negyedik negyed ingatlanárai között volt ugyan különbség, de ez nem volt oly jelentős, mint ami a második negyed esetében tapasztalható. A szélsőértékek maximumai azonban azt is mutatják, hogy a magas áru ingatlanok elhelyezkedése csak nagy vonalakban felelt meg a városi negyed beosztásnak.

A későbbiekben az ilyen problémák kiküszöböléséhez fogom elkészíteni a digitális térképet, melynek segítségével a belváros belső hierarchiája reményeim szerint pontosabban ábrázolható lesz majd. Valamint kísérletet teszek az átlagos négyzetméterár meghatározására is.

Összegzés

Egerben a társadalmi csoportok lakóhelyi elhelyezkedése a tulajdonos-bérlő viszonyrendszer tekintetében egyáltalán nem annyira tipikus, mint ahogy azt feltételeznénk. Konkrét tényezők alapján összetevődött – viszonylag azonos jövedelemforrás, adóösszeg - csoportok nyomon követésével észrevehető, hogy szűken elhatárolt, konkrét elit negyedek nem rajzolódnak ki a városon belül. Éppen ezért, arányaiban vizsgálva az egész belvárosi polgárság lakóhelyét, nem tapasztalunk éles szegregációs törekvéseket az adott korban. Hiszen a szűkebb belváros utcáinak – azaz a Széchenyi, Érsek, Szent János, Zalár, Kossuth,

Dobó és a Jókai utca – birtokos és bérlő arányát tekintve viszonylag egyenletesen oszlott meg, a terület a város társadalmi csoportjainak metszéspontjának is nevezhető. Általánosságban elmondható hogy, a lakhely és a lakástulajdon jellegét (bérlő vagy saját) erősen befolyásolja a jövedelem.

A korban, a nagyobb városokban népszerűvé illetve szükségessé váló bérházak Egerben nem játszottak jelentős szerepet, hiszen csupán kettő-három, klasszikus értelemben vett bérház volt található a belváros területén. A bérházakban élő bérlő lakóközösség társadalmi összetétele viszonylag vegyesnek mondható. A bérházak elenyésző aránya is mutatja, hogy a város, a korban, nem tartozott a népszerű letelepedési helyek közé, az emberek inkább az iparosodottabb, jobb megélhetési lehetőségeket biztosító főváros vagy külföld felé vették az irányt. Továbbá, a bérlők lakásmobilitására vonatkozó vizsgálatok értelmében megállapítható, hogy az adott évben igen intenzívnek nevezhető a lakhely változtatások aránya. Az egri lakásminőség bemutatásakor, ha összehasonlítjuk a négy negyedet, akkor jelentős különbségek rajzolódnak ki közöttük. Kiemelkedő értékeket szintén a második negyedben találunk, itt helyezkedtek el a legnagyobb alapterülettel, egyben a legnagyobb szobaszámmal rendelkező házak. A dolgozat fontos részét jelenti a századfordulót megelőző és ezt követő ingatlantulajdoni mozgás a városon belül. A tulajdonváltás vizsgálatok legfontosabb eredmény az elit lakóhelyi áthelyeződése, amely a Hatvani negyedbe (korábban hóstyába) való átköltözést jelentette. Ennek pontos elemzése még további kutatást igényel.

A kutatásom során a következő lépésként ugyanezeket a szempontokat szeretném megvizsgálni és az adatokból megállapítani, mennyire szilárdult vagy éppen változott meg a társadalmi csoportok különélése - kijelölve egy újabb időmetszetet - az 1908-as évek végét. További kiegészítésre szorul a földviszony-rendszer feltérképezése a belvárosi lakosság körében, hiszen az adózó polgárok adóösszegébe a föld értéke után fizetett adó is beletartozik.

Felhasznált irodalom

A Magyar Szent Korona országainak 1910. évi népszámlálása. Szerkeszti és kiadja A Magyar Királyi Központi Statisztikai Hivatal. Atheneum, Budapest. 1912–1920. A népesség főbb adatai községek és népesebb puszták, telepek szerint (1912).

Bakos József – Fekete Péter: Eger és Felnémet földrajzi nevei II. A belterület nevei, Egri honismereti és helytörténeti füzetek, 4. szám, Eger, 1973.

Beluszky Pál- Győri Róbert: Magyar városhálózat a 20. század elején, Dialóg Campus Kiadó, Budapest – Pécs, 2005.

Borovszky Samu: Magyarország vármegyéi és városai, Budapest, 1909.

Breznay Imre: Eger múltjából

Budapest legnagyobb adófizetői 1873-ban=Vörös Károly: Hétköznapiak a polgári Magyarországon, Társadalom- és művelődéstörténet tanulmányok, MTA Történettudományi Intézete, Budapest, 1997.

Dercsényi Dezső: Heves megye műemlékei II. Magyarország műemléki topográfiája, Akadémia Kiadó, Budapest, 1972.

Dr. Fenyő György- Dr. Vincze László: A magyar ingatlan nyilvántartás 1993. Erdészeti és Faipari Egyetem Földmérési és Földrendezési Főiskolai Kar, Székesfehérvár

Dr. Petrik Ferenc: Ingatlan-nyilvántartás. Kommentár a gyakorlat számára. Lap-és Könyvkiadó Kft. Budapest 2006.

Eger, Politikai és vegyes tartalmú hetilap, 1883. április 5, XXII. évfolyam, 14. szám

Eger, Politikai és vegyes tartalmú hetilap, 1884. március 27. 13. szám, XXIII. évfolyam

Güntner Péter: A vagyon kutatásának nominális forrásai a századfordulón

Gyáni Gábor - Kövér György: Magyarország társadalomtörténete a reformkortól a második világháborúig, Osiris Kiadó, Budapest, 2006.

Gyáni Gábor, Az utca és a szalon, A társadalmi térhasználat Budapesten, (1870-1940), Új Mandátum Könyvkiadó, Budapest, 1998

Hanák Péter, Polgárosodás é urbanizáció, Bécs és Budapest városfejlődése a 19. században, Budapest Negyed 22, 1998/4 <http://epa.oszk.hu/00000/00003/00017/061-110.html>

Heves Megyei Levéltár, Városi adóösszeírás, V-74/23, 1884

Kiss Péter: Hatszáznégyen Eger múltjából 1944-ig, Eger, 2007

Kovács Béla: Agria Recuperata, A töröktől visszafoglalt Eger újjáépítésének első évei, A

Heves Megyei Levéltár forráskiadványai 13., Eger, 2006.

Kriston Pál: Heves megye iparosítása a dualizmus korában, Eger, 1992, StudiaAgriensia 13.

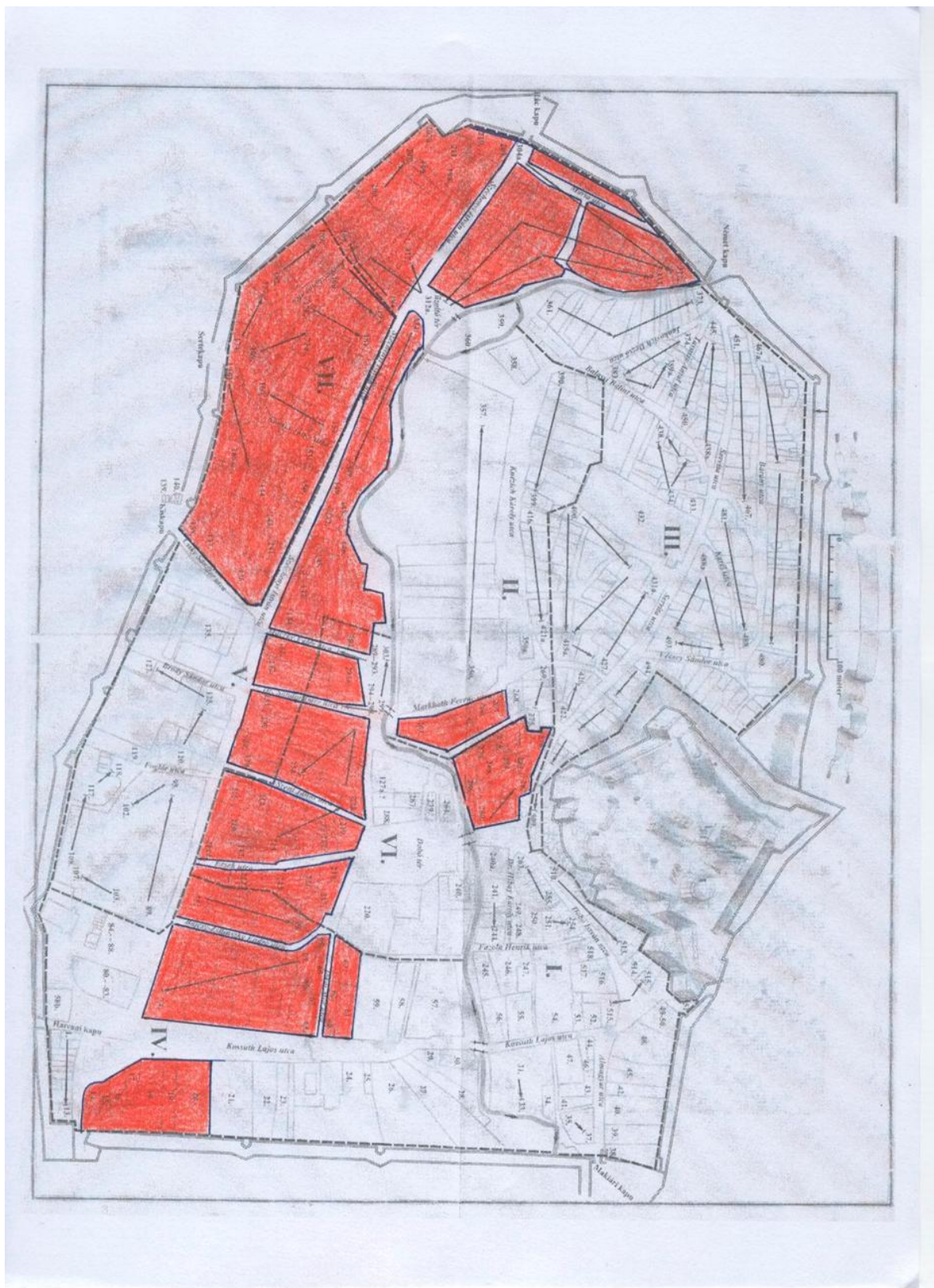
Matlekovits Sándor: Magyarország államháztartásának története 1867-1893, Budapest, Magyar Királyi államnyomda, 1894, Bevezető rész

Nagy József, Eger története, Gondolat, Budapest, 1978

Orbánné Szegő Ágnes: Egri zsidó polgárok 2005.VPP. Bt. Budapest.

1875. évi XXIX. törvénycikk 5. paragrafus, A kereset-adóról

Melléklet



1.térkép: Belvárosi rész (a pirossal jelzett rész az első és második negyed, a fehér rész a harmadik és negyedik negyed)



Jókai utca 3.



Széchenyi utca 3. (bérház)



Maczky Valér 1.



Zalár utcai ingatlan