

BERECZ ANITA

Ingatlantulajdonosok és bérlők a dualizmus kori Egerben

A dolgozatom a századforduló környéki (1880-1910) egri ingatlanok tulajdonosainak és bérlőinek vizsgálatával foglalkozik illetve a különböző negyedekben elhelyezkedő házak adottságait, lakásminőségét igyekszem bemutatni. A témám a mikrotörténeti kutatások körébe sorolható, melynek legfőbb sajátossága a városi társadalom és térszerkezetek összefüggéseinek, városi sajátosságok, mindennapi élet kutatása. A jelenlegi dolgozatom csupán egy szűk metszete az eddigi kutatómunkámnak.

A felhasznált források között jelentős szerepet játszott az Egri Körzeti Földhivatalban található 1890-es kataszteri térkép és az ezekhez kapcsolódó tulajdonlapok. A tulajdonlapok vizsgálatával vált lehetségessé a belvárosi terület ingatlan viszonyainak illetve ezek tulajdonjogi változásának feltérképezése. A megvizsgált 478 ingatlan története 1870-től egészen 1958-ig tart. A kutatás másik fő szála a városi adót magába foglaló 1883-as adójegyzék, amelyet a tulajdonlapokon szereplő ingatlantulajdonosokkal vettem össze. Az Adófékönyv feltüntette az adott személy ingatlanhoz való viszonyát, azaz háztulajdonos volt az illető vagy csupán bérelte az adott ingatlant. Ezáltal kimutatható a tulajdonos - bérlő viszonyrendszer a belváros területén, kijelölve egy időmetszetet, 1883-ban.

A harmadik meghatározó forrás egy 1884-ben elkészített Házadó összeírás, amely jelentősen különbözik az egyéb városi adóösszeírástól, hiszen ebben csupán az ingatlantulajdonosok nevei szerepelnek, illetve az adott házhoz tartozó, tulajdonost megillető házbérlőjévedelem éves összege. A forrás továbbá feltünteti az ingatlanban található szobák, konyhák, padlások, pincék számát, házhoz tartozó bolthelyiség/kocsmák/kávéházi helyiségeket.¹

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.

¹ Magyar Nemzeti Levéltár Heves Megyei Levéltára, V-74/23, 1884 (továbbiakban: MNLHML)

Ingtalan tulajdonosok és bérlők

Az 1883-as belvárosra vonatkozó Adóösszeírás kikutatása lehetőséget nyújtott az adózó polgárok jövedelmi viszonyainak vizsgálatára és csoportosítására. 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.² Az Adófőkönyvben 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. 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

A 2. táblázat a lakosság négy negyed szerinti megoszlását mutatja be 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, majd ezt követi az első (25%), a negyedik (22%) és a harmadik negyed (21%).

² 1875. évi XXIX. törvénycikk, a kereset-adóról . <http://1000ev.hu/index.php?a=3¶m=5684> (letöltés ideje: 2013.03.01)

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: Az adózó lakosság eloszlása a négy negyeden belül

A városban élő legkisebb adót fizető (első és második adókategória), tehát a legkevesebb jövedelemmel rendelkező polgárok közül 320 személynek állt a tulajdonában ingatlan, lakóhelye a negyedek közötti eloszlást figyelembe véve a harmadik (47%, 30%) és negyedik (34%, 28%) negyedre lokalizálható. (Lásd: 3. táblázat) Megvizsgálva mindezt a magasabb presztízsű második negyedben 2% illetve az első negyedben 18%. Ha figyelembe vesszük az utcák szerinti eloszlást a szóban forgó csoport legnagyobb számban a Bárány, Servita, Mária, Görög és a Bérc utcában helyezkedik el. Mindenképp hangsúlyozni kell, hogy maga a tény, miszerint ebbe a kategóriába tartozó személyek egy része ingatlantulajdonos volt, nem bír nagy jelentőséggel, hiszen az említett házak alapterülete, szobaszáma messze elmaradt például a második negyedbeli fő utcát (Széchenyi) jellemző lakások minőségétől. A hasonló jövedelmi viszonyok között élő, saját tulajdonnal nem rendelkező személyek ugyanakkor bérlőként a második negyedben (78%) és az első negyedben (Kovács János, Lenkey János, Lejtő utca) (50%) éltek.

A következő adózási csoportba (harmadik és negyedik adókategória) tartozó személyek között már élesebb a volt a negyedek közötti elosztás. A csoportba tartozó személyek lakóhelye leginkább a legnagyobb presztízzsel bíró második negyedre (39%, 45%) és az első (17%, 32%) negyedre lokalizálható, a többiben elenyésző az arányuk, harmadik negyedben 8%, 25% a negyedikben pedig 19%, 14% - nak állt tulajdonában ingatlan.

	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

A csoporthoz tartozó személyeket bérlőként is legnagyobb számban a második negyedben találjuk meg a belvárosban (51%, 56%), a város többi területén számuk ehhez képest elenyésző (első negyed 20, 27%, harmadik 8, 11%, negyedik 16, 11%) (Lásd: 4. táblázat).

Negyed	Adó kategória						Összesen
	0,1-5	5-10	10-25	25-50	50-100	100-1300	
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: Bérlők aránya a negyedeken belül, adó kategórián belüli százalékos eloszlással

Foglalkozás szerinti csoportosítás alapján nagy számban tűnnek fel a szóban forgó adó kategóriához tartozó személyek között a kereskedők (aranyművesek, bőr-, rőfös-, búza-, kalapkereskedők) és a vállalkozók (kávézó tulajdonosok, szesz-, divatárus, szóda-, szappan-, porcelán „gyárosok”). Megtalálhatóak közöttük továbbá a különböző társadalmi szervezetek igazgatóságának (Kaszinó, Egri Club [Új Kaszinó], Polgári Lövész társulat, Egri Dalkör, Önkéntes Tűzoltó –, és mentő-egylet, Kezresztény Iparos kör, Katolikus Legényegyletnek) és az ügyvédi kamarának a tagjai, azaz az értelmiségi réteg.

Az adott kategóriába tartozó személyek közül példaként említhetjük ki Dr. Erlach Sándor és Harnos Gizellát, akiknek a Szent János utca 1. szám alatti épület állt a

tulajdonában. Az ingatlant 1909-ben vásárolták meg Gombosi Mór özvegyétől 3600 koronáért.³ Az ingatlanhoz borházas pince tartozott a Kacsaparton. A parádi születésű új tulajdonos fontos szerepet töltött be a város életében, hiszen amellett hogy Kaszinó könyvtár bizottsági tag volt, az ügyvédi kamaránál titkári és választmányi tagságot is betöltötte. 1909-ben Heves vármegye alügyésze lett, illetve tagja a Heves vármegye Népbank Rt. igazgatósági tanácsának.⁴

A Szent János út 7. szám Balkay Béla és felesége Király Hermina tulajdonát képezte 1902 és 1923 között. A házat fele részben 180 000 koronáért vásárolták meg.⁵ Balkay 1904-től 1909-ig a Keresztény Iparos Kör igazgatója illetve tagja a Kaszinónak és a Dalkörnek.⁶

Szintén ebben az adózási csoportban figyelhető meg a tulajdonosok ingatlanhalmozása is. Ingatlanhalmozásban kiemelhető a Schwarcz család, akiknek három ingatlan volt a tulajdonában, mindegyik a Széchenyi⁷ és Jókai utcában.⁸ Schwarcz Sándor 1894 és 1902 között az Egri Újság szerkesztője,⁹ a városfejlesztő egylet és a Kaszinó tagja volt. Ügyvédi kamarai tagsága után 1912-ben Heves vármegye tiszteletbeli főügyészévé választották.¹⁰ Kánitz Gyula ügyvédi kamara választmányi tagjának mindkét háza a főutcán állt.¹¹ Hám Lajos, aki az 1896-os Ipartestületi jegyzőkönyvben hentesmesterként szerepel, szintén három ingatlannal rendelkezett a Széchenyi,¹² Tárkányi Béla utcában¹³ és a Síp közben (első negyed).¹⁴ Közéleti szereplését tekintve a Keresztény Iparoskör alelnöke illetve a Dalkör tagja volt.¹⁵

A korabeli adminisztráció által vezetett Adófőkönyvben szereplő legtöbb adót fizető személyek (ötödik és hatodik adó kategória) főleg a második (50%, 59%) és kisebb mértékben az első negyedben (20%, 50%) volt megtalálható, mint ingatlan-tulajdonos, többi negyedben arányuk (6% és 14%) elenyésző. Lakóhelyi elhelyezkedésüket vizsgálva, általános jelenséggé figyelhető meg az is, hogy egy szűkebb

³ 1079. telekkönyvi betétszám, régi 330-as helyrajzi szám. Egri Körzeti Földhivatal (továbbiakban: EKH)

⁴ Kiss Péter: Hatszáznyegen Eger múltjából 1944-ig. Eger, 2007. 73. (továbbiakban: Kiss, 2007)

⁵ 16956. telekkönyvi betétszám, régi 327-es helyrajzi szám, EKH.

⁶ Kiss, 2007. 22.

⁷ 3899. telekkönyvi betétszám, régi 28-as helyrajzi szám, EKH.

⁸ 4520. telekkönyvi betétszám, régi 378-as helyrajzi szám, EKH., valamint az 5550. telekkönyvi betétszám, régi 382-es helyrajzi szám, EKH.

⁹ Barna Béla: Eger sajtótörténete 1705-1999. Szakdolgozat. Szeged, 1999. 23.

¹⁰ Kiss, 2007. 228.

¹¹ 6672. telekkönyvi betétszám, régi 147-es helyrajzi szám, EKH., valamint az 1079. telekkönyvi betétszám, régi 330-as helyrajzi szám, EKH.

¹² 621. telekkönyvi betétszám, régi 297-es helyrajzi szám, EKH.

¹³ 6716. telekkönyvi betétszám, régi 394-es helyrajzi szám, EKH.

¹⁴ 4701. telekkönyvi betétszám, régi 137-es helyrajzi szám, EKH.

¹⁵ Kiss, 2007. 101.

területre koncentráltak. A leginkább preferált utcák között szerepelt a Széchenyi utca első fele, a Szent János, Jókai utca, Kossuth utca, Érsek utca és a Zalár utca. Az utcákon belül is közel helyezkedtek a házak, egy-két lakóház kivételével egymás szomszédságában vagy egymástól kis távolságban álltak az ingatlanjaik. Foglalkozásukat tekintve a csoport tagjai leggyakrabban az értelmiségiek – orvos, ügyvéd – voltak, rajtuk kívül vagyonos iparosok, borkereskedő, liszt- szeszárús, egyháziak és tőkepénzesek olvadtak közéjük.

A legtöbb adót fizetők közül a bérlők aránya csupán 2% volt, 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 tarnaméri 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 eger piacon, illetve komoly érdeklődése a borkereskedésben. 1870-től a zsidó elemi iskola iskolaszéki tagja, továbbá több éven keresztül a zsidó hitközség elnöke volt.¹⁶

Bérházak megjelenése

A századfordulót megelőző két évtizedben országszerte nagy problémát jelentett a felgyorsuló népességnövekedés, és az ezzel együtt járó lakbérek és telekárak emelkedése. A vizsgált korszakban, Eger belvárosában a lakosságszám nem növekedett számottevően, a jelenség inkább a hóstyákon volt megfigyelhető.¹⁷ Ennek ellenére az országos jelenségnek megfelelően mégis megjelentek az emeletes, zártudvaros, függőfolyosós bérházak, melyeket a tömbök legértékesebb telkein, a sarkokon próbálták építeni, ha erre lehetőség nyílt. Egerben a klasszikus értelemben vett bérházakat csupán a második negyedben, az úgynevezett szűkebb belváros területén (Széchenyi utca első fele, a Szent János, Jókai utca [régii Cukor utca], Kossuth utca [régii Káptalan], Érsek utca [régii Kossuth] és a Zalár utca [régii Piac]) találhatunk, ott is csupán hármast-négyet.¹⁸

A város távolabbi pontjain inkább nagy alapterületű, 10-15 vagy annál több szobás családi házakat adtak ki bérleménybe. Ennek a jelenségnek valószínűsíthető oka az volt, hogy az adott korban a városban nem volt fizetőképes vállalkozóréteg, illetve hátráltató tényező volt az is, hogy a 19. századra a belváros már egy kialakult utcaserkezettel rendelkező, szabályos, rendezett városmagot mutat. Egy 1753-

¹⁶ Kiss, 2007. 123.

¹⁷ 1870-es népszámlálás adatai szerint a belvárosban 6708 ember lakott, az összlakosság pedig 19.404 fő volt. Az 1910. évi adatok alapján a polgári lakosság száma 26.807 fő volt.

¹⁸ A tulajdonlapok sok esetben a bérházakat már társasházként tüntették fel, ezek azonban valószínűleg csak utólagos bejegyzések lehetnek, hiszen a fogalom jogi értelemben csak 1924-ben került bevezetésre.

as Hazael Hugó servita szerzetes-féle térkép¹⁹ alapján megállapítható, hogy a 18. századra már kialakult a város szerkezete és a telkek aprózódása sem ment végbe. A belváros túlnyomó részén pedig többé-kevésbé megegyezik az ingatlanok nagysága és iránya, ha összevetjük az említett térképet a 19. századi változattal.

Lakás mobilitás

A bérlők lakás-mobilitására vonatkozó vizsgálat ma már természetesen nehéz vállalkozás, hiszen, mint az alábbi példák is mutatni fogják, a bérlők lakóhely változtatása igen gyakori jelenség volt. Vizsgálatom kiindulópontjaként annak a 13 belvárosi házban 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 bérlők lakhelyváltatása.²⁰

A Széchenyi utca 2. (új házszám) (lásd melléklet) egyike volt a legtöbb szobával rendelkező épületeknek. A házban összesen 15 helyiség – 7 szoba, 4 konyha, 1 bolt-helyiség, padlás, pince, kamra – volt.²¹ A bérleményeket, a szobák méreteit, bérleti díjait sajnos nem említi a forrás. Az első tulajdonosokról kevés információval rendelkezem. Az épületet 1873-ban vásárolták meg 84000 forintért. Tulajdonosai között 11 személy – dr. Hartl Sándor 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. 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, (Maczky Valér utca) (lásd melléklet) összesen 20 helyiséggel (ebből 13 szoba) rendelkező épületnek közel öt éven keresztül nem volt bérlője, hatodik évben a forrás feljegyzése szerint egyházi tulajdonba kerül.²²

Következő példammal arra szeretnék rámutatni, hogy a bérlők korántsem csupán a szobákat bérelték ki, hanem, jövedelmi viszonyaiknak megfelelően, gyakran csupán egy 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

¹⁹ Kovács Béla: *Agria Recuperata, A töröktől visszafoglalt Eger újjáépítésének első éve* In: *A Heves Megyei Levéltár forráskiadványai*. 13. sz. Eger, 2006.

²⁰ Gyáni Gábor: *Az utca és a szalon. A társadalmi térhasználat Budapesten, 1870-1940*. Budapest, 1998.

²¹ MNLHML, V-74/23, 1884.

²² MNLHML, V-74/38, 1884.

van tudomásom.²³ Az első három évben a tulajdonosnak csupán két bérlője akadt, 1886-tól azonban fokozatosan növekedett a bérlők száma: 1888-ban 6, majd a következő évben már 10 bérlője volt az ingatlanoknak.

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 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, Eger esetében ez nem volt jellemző.²⁴

Ingotlanminőség

Az eddig megjelent munkákban az egri épületek építéstörténetéről csekély információ áll a rendelkezésünkre. A várossal foglalkozó épülettörténetnek szinte egyedüli forrása - minden hiányossága ellenére - a Heves megyei műemléki topográfia, ez azonban kizárólag a műemlékekre korlátozódik.²⁵ 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.²⁶ A 19-20. század folyamán nagy számban semmisültek meg barokk épületek illetve 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, ritkább esetben kétemeletes ingatlanok.

Az egri lakáskultúra bemutatása, lakásleltárak, hagyatéki iratok feldolgozása Eger esetében felettébb nehéz vállalkozás, hiszen a rendelkezésünkre álló adatok igen csak 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 – vizs-

²³ MNLHML, V-74/23, 1884

²⁴ Hanák Péter, Polgárosodás és urbanizáció. Bécs és Budapest városfejlődése a 19. században. In: Budapesti Negyed. VI. évf. 4. sz. 1998. <http://epa.oszk.hu/00000/00003/00017/061-110.html> (letöltés ideje: 2013. 03.12)

²⁵ Dercsényi Dezső: Heves megye műemlékei II. Magyarország műemléki topográfiája. Budapest, 1972.

²⁶ Nagy József: Eger története. Budapest, 1978. 259.

gálható. 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:

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

5. táblázat: A kiadott szobaszámok eloszlása negyedenként

A megvizsgált negyedekben legnagyobb alapterülettel, ezáltal legtöbb szobaszámmal rendelkező házak a második negyedben voltak jelen számottevően. A jelenség talán meglepő, hiszen ezen a terület álltak épületek legkorábban, majd ez a terület bizonyult idővel szűkösnek. Az építkezések következtében azonban valószínűleg ezeket a házakat bontották le és építettek a helyükön nagyobb alapterületű épületeket. 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. Tehát itt található a legtöbb szobával - 24 szoba - rendelkező ház, 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 található egy 15 szobával rendelkező házat, azonban erről a házról jelenleg nincsenek adataim.

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.

	Kiadott szoba	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 bérebe adott szobákért átlagosan 244 és 437 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 ezüstkorona bevételre tettek szert az ingatlanjaik bérbeadásával, illetve a negyedik negyedben ugyanez az érték 54 ezüstkorona volt, ugyanakkor figyelembe kell venni azt a tény is, hogy ebben a negyedben volt a legkevesebb, rendelkezésre álló bérelhető szoba.

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. A leginkább preferált terület a városban – ahol a bérházként, bérebe 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. Az egri bérházakban élő 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. Jelentős különbségeket csupán a tulajdonbirtoklás tekintetében tapasztalhatunk. A legkisebb jövedelemmel rendelkező személye-

ket tulajdonosként inkább a szűkebb belvárosi negyedről távolabb eső harmadik és negyedik negyedben találjuk, ugyanakkor ez az arány a legtöbb adózó polgárok esetében a Széchenyi és rá merőleges utcákra koncentrálódik.

Melléklet



Széchenyi utca 2. (bérház)



Maczky Valér 1.



Zalár utcai ingatlan