

**SZOCIÁLIS LAKÁSÜGY**  
**Kortárs magyar szociális alapú lakásépítés**

Tézisfüzet

SZABÓ Dávid  
építész, egyetemi tanársegéd  
témavezető: NAGY Iván DLA

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem  
Építésmérnöki Kar  
Építőművészeti Doktori Iskola

Budapest, 2019. január

„...Míg a rendszerváltás előtt a lakások zöme állami pénzből, állami megrendelésre született, az elmúlt tizenöt évben a lakásállomány tulajdonosi szerkezete teljesen átstrukturálódott, az állami lakásokat privatizálták, és az új lakásokat szinte csak magántőkéből építették.

Mintha a társadalom elfeledkezett volna a legszegényebb rétegekről. Néhány évvel ezelőtt elindult a szociális lakásépítési program, egy új kihívás a döntéshozóknak, önkormányzatoknak, és az építészeknek is. Erre nem nagyon volt mód felkészülni, ami részben abból ered, hogy egyfajta volumenszemlélet uralkodott, a lakásminőség sokfélesége nem számított.

...A szegénység önmagában nem jelent közösségformáló erőt. Ahol a szegények laknak, építészeti minőségét tekintve még picit a környezeténél is jobbnak kell lennie, hiszen az amúgy is nehéz helyzetben levő embereknek egyfajta méltóságot adhat ez, és másképp élhető meg a szegénység egy kellemesen formált épületben. Ebben a nagyon gyorsan változó világban ügyelni kell a környezetre, az értékeinkre, és ahol minden változik, bizonytalan, mozog, az állandóságot, a tartós értéket talán az építészet tudja leginkább képviselni.”

PELÉNYI Margit<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 15 év tranzit – kiállítás (2004)  
[www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html](http://www.tranzit.epiteszforum.hu/hu/projekt/08/8.html)

## ABSZTRAKT

Magyarországon hiányzik egy egységes társadalmi felelősségvállalásra épülő lakásrendszer. A mainál szélesebb körű szociális lakhatás létrehozására voltak kísérletek a rendszerváltást követően, azonban egységes társadalmi háttér hiányában nem jött létre egy átfogó, kiterjedt rendszer. A korlátozott számú megvalósult példa elszigetelten jött létre, kritikus tömeg hiányában a meglévő, történeti, jórészt korszerűtlen önkormányzati lakásállomány egy része látja el ezt a feladatot.

A közelmúlt eseményei, a gazdasági válság, lakáshitelek bedőlése, ingatlanárak és bérleti díjak emelkedése, mind rámutattak, hogy mekkora szüksége lenne a társadalomnak a lakásszektor ezen ágára.

A kutatás célja feltérképezni a rendszerváltás után épült szociális, önkormányzati bérlakásállomány építészetileg releváns példáit, vizsgálni a hazai szociális lakhatás kialakulásának hátterét, történeti előzményeit, társadalmi beágyazottságát. Továbbá összegyűjteni a tervezéssel, építéssel, üzemeltetéssel és használatával kapcsolatos tapasztalatokat, melyekre eddig időben távolságuk miatt nem volt lehetőség.

Az ilyen módon összegyűjtött, rendszerezett és értékelt tapasztalatok alapján a jövőben célzottabb módon lehet a szociális lakhatás problémáin építészeti eszközökkel segíteni.

Az értekezés az alábbi tézisek alapján épül fel:

Tézis I: A szociális lakás egy olyan lakás, mely egy átfogó támogatott lakhatási rendszernek az eleme.

Tézis II: A szociális lakásépítés egy eszköz a többi lakhatást biztosító elem közül.

Tézis III: A szociális alapú bérlakásrendszer nem pusztán lakhatást biztosít, hanem a társadalom egyensúlyát hivatott fenntartani.

Tézis IV: Egy szociális bérház helyszínének, léptékének, lakásösszetételének, kiegészítő szolgáltatásainak tudatos megválasztása alapjaiban határozza meg a beavatkozás hosszú távú fenntarthatóságát.

Tézis V: A szociális bérházak tervezésénél cél egy olyan módon letisztult építészet elérése, mely a hatékony tér-, anyag- és energiafelhasználás komplex egymásra hatásának az eredménye.

Tézis VI: Egy szociális bérlakás építése nem ér véget a fizikai környezet létrehozásával, az azt követő 'soft' elemek elengedhetetlen részét képezik a folyamatnak.

## TÉZIS I - SZOCIÁLIS LAKÁS FOGALMA

A szociális lakás egy olyan lakás, mely egy átfogó támogatott lakhatási rendszernek az eleme.

A szociális lakás fogalma minden országban más lakhatási körülményeket jelent, mely szoros összefüggésben áll többek között az adott ország szociál- és lakáspolitikájával, gazdaságával, lakásépítési hagyományaival, éghajlatával. A magyar szociális lakás fogalma nincs pontosan meghatározva.

A nemzetközi példák és a hazai történeti előzmények, kortárs tapasztalatok alapján a magyar szociális lakás építészeti fogalma a következőképpen határozható meg:

Társadalmi felelősségvállalásból fenntartott bérlakás, mely a rászorultság elve alapján megfelelő és megfizethető lakhatási viszonyokat biztosít egy átfogó rendszer részeként.

A meghatározást hat feltétel alkotja, melyek együttes megléte garantálja hazai viszonyok között a szociális lakhatás létrejöttét.

120 lakásos pécsi szociális bérház (építész: PELÉNYI Margit)



fotó: PESTI András / photo: András PESTI

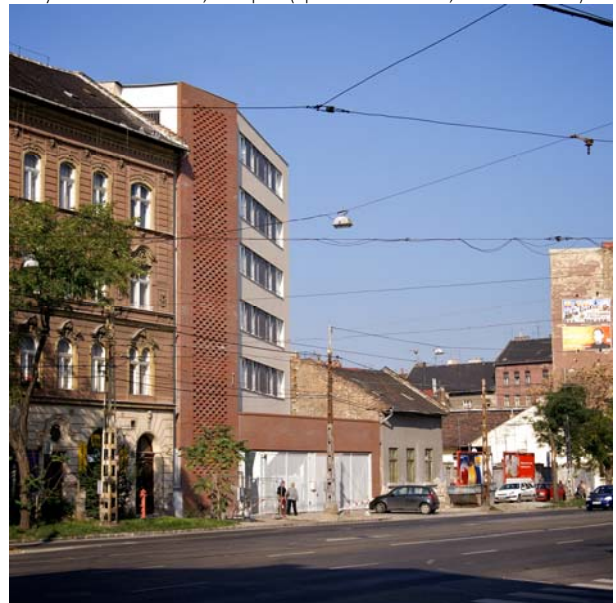
## TÉZIS II - ESZKÖZ

A szociális lakásépítés egy eszköz a többi lakhatást biztosító elem közül.

A szociális lakásépítés az ingatlanárak, lakásbérleti díjak, közlekedési távolságok függvényében elsősorban a városok lakhatási problémáira ad célzott megoldást.

Megoszlanak a vélemények, hogy szükség van-e szociális lakhatásra, milyen mértékben társadalmi feladat a lakhatás biztosítása a XXI. században? Azonban minden időszakban adódnak olyan egyedi élethelyzetek, amikor valaki nem tudja biztosítani a saját vagy családja lakhatásának megfelelő körülményeit, ilyenkor válik szükségesé egy szolidáris társadalomban a közösség támogatása.

Orczy úti szociális bérház, Budapest (építész: BACH Péter, MOLNÁR Csaba)



forrás: M Építész Iroda / source: M Architect

### TÉZIS III - ELTÉRŐ SZEMLÉLET

A szociális alapú bérlakás rendszer nem pusztán lakhatást biztosít, hanem a társadalom egyensúlyát hivatott fenntartani.

Egy szociális lakás nem egyéni célokat szolgál, hanem közösségit; nem tulajdont biztosít, hanem szolgáltat. A társadalom szempontjából nézve egy szociális bérház jellegében inkább hasonlít közintézményre, mint hagyományos értelemben vett lakóépületre.

A szociális lakásépítést és a piaci alapú beruházásokat eltérő mechanizmusok működtetik. A piaci lakásépítés célja kiszolgálni az aktuális fizetőképes kereslet igényeit és minél nagyobb hozamot realizálni. A szociális lakásépítés célja lakhatást nyújtani a társadalom alacsony jövedelmű rétegei számára, ezentúl a bérlakás jellegéből adódóan a hosszú távú és gazdaságos fenntartás biztosítása.

A szociális lakásrendszernek egy sokkal kiterjedtebb lakhatás támogató eszköznek kell lennie ahhoz, hogy az valós, társadalmi léptékű segítség tudjon lenni. Ennek hiányában, a jelenleg korlátozott méretű rendszer feszültségeket szül azáltal, hogy a rendszerbe történő bekerülés inkább kiváltság, mint semhogya alapvető lehetőség lenne. Ez a feszültségekkel teli helyzet korlátozza a rendszer társadalmi támogatottságnak kialakulását.

Práter utcai szociális bérház, Budapest (építés: KIS Péter, VALKAI Csaba)



fotó: BATÁR Zsolt / photo: Zsolt BATÁR

## TÉZIS IV - PROGRAMALKOTÁS

Egy szociális bérház helyszínének, léptékének, lakásösszetételének, kiegészítő szolgáltatásainak tudatos megválasztása alapján határozza meg a beavatkozás hosszú távú fenntarthatóságát.

**Hatékonyság és érzékenység:** egy szociális bérház programjának összeállítását ez a két alapvető és részben ellentétesnek ható szempontrendszer határozza meg. A kettő közötti optimális egyensúly megtalálása a hosszú távú fenntarthatóság egyik alappillére.

A hatékonyságra való törekvés, a minél nagyobb léptékű, minél több és kisebb lakást magába foglaló épület irányába mozdítja el a programalkotás folyamatát. Nagyon sok bérház tervezésénél szinte csak ez a szempont érvényesül. A túlzott hatékonyságra való törekvés egy szint után azonban kontraproduktívvá válik, túlzottan feszes lesz, túl sok kompromisszummal jár, mely a hosszú távú fenntarthatóságot veszélyezteti, nem megoldja a lakhatás problémáját, hanem újratermeli azt.

A hatékonyság nem feltétlenül a lépték maximalizálásból és lakásméret minimalizálásból kell, hogy eredjen, hanem okos műszaki és térbeli megoldásokból, a bérházak hosszú távra vetített fenntartásából és a minimalizált üzemeltetési költségéből.

Összességében cél egy olyan program, lépték és helyszín megválasztása, ami a szociális lakhatás szempontjából optimális viszonyokat teremt, ezáltal garantálja a hosszú távú fenntarthatóságot.

Ambrus utcai szociális bérház, Budapest  
(építész: ROTH János, LASZTÓCZI Péter, VIZER Balázs)



forrás: Építészfórum / source: Építészfórum

## TÉZIS V - ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI KOMPLEXITÁS

A szociális bérházak tervezésénél cél egy olyan módon letisztult építészet elérése, mely a hatékony tér-, anyag- és energiafelhasználás komplex egymásra hatásának az eredménye.

**Magyarországon az előképek korlátozott számából adódóan minden új épület tervezése magában hordozott egyfajta kísérleti jelleget.**

Annak ellenére, hogy az építési költségek minimalizálása nem elsődleges cél, a szociális lakásépítések minden paramétere nagyon feszes. Olyan, sokszor ellentétesnek ható szempontokra kell reagálni, mint gazdaságos építés és üzemeltetés, kompaktabb tér és tömegképzés, maximális befogadóképesség, továbbá megfelelni az általánostól eltérő használatból adódó extrém igénybevételeknek. Ezen körülményeknek történő komplex megfelelés óhatatlanul magával hozza az építési költségek átlagos piaci szint fölé emelkedését. Az építési költségek optimalizálása a nemzetközi gyakorlatban a hagyományostól eltérő építészeti és műszaki megoldásokat eredményezett, olyanokat, mint egyedi, flexibilis térszervezés; hatékony tartó-, épületszerkezetek; előregyártás; szerkezeti elemek tipizálása.

A hazai példák korlátozott száma miatt nem volt mód, hogy kialakuljon a magyar szociális lakásépítés egyedi építészeti és műszaki eszközkészlete. Ennek hiányában minden épület tervezése vagy magában hordozott egyfajta kísérleti jelleget vagy megrekedt az általános piaci lakásépítés szintjén.

100 lakásos angyalföldi passzívház (építész ARCHIKON)



fotó: SZENTIRMAI Tamás / photo: Tamás SZENTIRMAI



## TÉZIS VI - UTÓÉLET

Egy szociális bérház építése nem ér véget a fizikai környezet létrehozásával, az azt követő 'soft' elemek elengedhetetlen részét képezik a folyamatnak.

**A lakhatási rendszer intézkedéseinek működtetése, mint a bérlők kiválasztása, a beköltözés koordinálása, szükség esetén a szociális munka és felügyelet mind a beavatkozás sajátja.**

Felkeresve a rendszerváltás után épült szociális bérlakásállomány meghatározó részét, beszélve bérlőkkel, építetőkkel, üzemeltetőkkel, építészekkel; megállapítható, hogy alapvetően jó minőségű és megfizethető lakhatást biztosít a hazai rendszer, a jogi garanciák következtében pedig valódi otthonukként kezelik a bérlők. Területileg azonban vannak különbségek minőségben, szociális utómunkában és befogadóképességben.

Társadalmi szempontból egy hosszú távon fenntartható modell képe rajzolódik ki, további bővítése számtalan előnnyel járna. Célzott segítséget nyújthatna a nagyvárosi leszakadó alsó, alsó-közép társadalmi réteg számára; nem tenné ki a legvédtelenebbeket piaci folyamatok szeszélyeinek, kiegészítő szolgáltatásai révén idejében kezelni lehetne a szociális problémák jelentős részét.

Végül a nagyvárosi lakhatás terén az önkormányzatok meglévő tapasztalataikat felhasználva célzottabb megoldásokkal tudnak előállni, érdekérvényesítő képességük révén jobb minőségben tudnak építeni; valamint meglévő intézményi háttérükkel, nonprofit jellegű gazdasági modelljükkel olcsóbban tudják üzemeltetni a lakásokat, mint az átlagos piaci szereplők. A nemzetközi tapasztalatok tükrében egy kellően kiterjedt közösségi lakásrendszer a kedvező lakhatási feltételeivel hatást tud gyakorolni a piaci alapú bérleti díjakra is.

József utcai szociális bérház, Budapest (építész: SZÉCSI Zoltán, VÁNCZA László)



fotó: BUJNOVSZKY Tamás / photo: Tamás BUJNOVSZKY

