



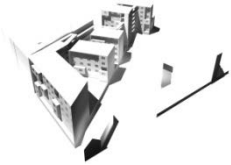
SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS MAGYARORSZÁGON 1990-2010

Szabó Dávid egyéni kutatási témavázlat
témavezető: Dobai János
opponens: Simon Mariann
BME Építőművészeti Doktori Iskola
2013. november 6.

A kutatás célja, feltérképezni a rendszerváltás után épült szociális bérlakás állományt, összegyűjteni a tervezéssel, építéssel, üzemeltetéssel és használattal kapcsolatos tapasztalatokat. A tapasztalatok birtokában összegezni a 20 év eredményeit.

ELŐZMÉNYEK:

A témához kapcsolódó előző félévi kutatások:



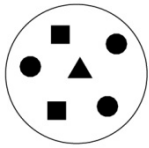
diploma:

72 lakásos szociális bérház – Magdolna negyed / 2007

+ építészet és szociálpolitika szoros kapcsolata

+ társadalmi felelősségvállalás

+ szikár, racionális, érzékeny, „személyre-szabott” építészet



I. félév:

Szociális építés – közösségi építés, mint terápia

+ közösségi bevonás

+ szociális építészet

+ lassú építés

+ jogi, gazdasági korlátok



Modern után:

Szociális lakásépítés, Chile

+ ELEMENTAL

+ újfajta szemlélet

+ bővíthető ház modell

+ újítás vagy helyi jellegzetesség?

+ történeti feldolgozás, 100 év

+ folyamatos hatósági lakásépítés

+ az új modell rengeteg eleme helyi szabályozásból ered

+ saját fejlődési pálya



II. félév:

Szociális építészet

+ 15 kis-, közepes-, nagyléptékű beavatkozás

+ 4 szempont: rendeltetés, építés, költség, segítség

+ szociális beavatkozások gazdaság, éghajlat specifikusak

+ Európa lakáskérdés a meghatározó



Hollandia:

Szociális lakásépítés, Hollandia

+ szolidáris társadalom mintapéldája

+ lakásállomány 35%-a szociális lakás

+ 100éves folyamat eredménye

+ fokozatosság

+ folyamatos fejlődés

+ saját fejlődési pálya



III-IV. félév:

Szociális lakásépítés kezdete Magyarországon

+ saját szociális lakásépítésünk kezdetének feltérképezése

+ XIX. század, nincs szociálpolitika, nincs lakáspolitiká,

nincs társadalmi felelősségvállalás, lakhatás egyéni felelősség,

embertelen lakás körülmények

+ szükséglakás építési akciók: 1886, 1892, 1894

- + 1909 Bárczy-féle kislakás építési program
- + szükséglakások, kislakások, bérházak
- + első nagyléptékű, európai szintű, társadalmi felelősségvállalásból épülő hatósági lakásépítési program



Magdolna negyed – közös kutatás

Szociális szolgáltató helyek tervezése

Borsos Melinda, Dimitrijević Tijana, Brósz Csaba Botond,
Kukucska Gergő, Szabó Dávid

- + Budapest egyik legelmaradottabb területe
- + társadalmi problémák koncentrációjának helye:
munkanélküliség, szenvedélybetegségek, prostitúció
- + szociális funkciók tervezése
- + helyismert megszerzése
- + előképek felkeresése
- + kapcsolat a helyi közösséggel
- + együttműködés helyi önkormányzattal, civilekkel, rászorulókkal
- + tapasztalatszerzés

BEVEZETÉS:

Szociális lakás fogalma:

A szociális lakás fogalma minden országban más és más lakhatást takar, mely szorosan függ az adott ország szociál-, lakáspolitikájától (ezáltal gazdaságától, jogrendszerétől, hagyományaitól). Pontos magyar definíciója nincs, de a nemzetközi irodalomban használ „social housing” vagy „affordable housing” kifejezések állnak legközelebb hozzá. Ezáltal a magyar szociális lakás fogalma a következőképp határozható meg:

rászorultság elve alapján, elérhető áron bérelhető, társadalmi felelősségvállalásból fenntartott és megfelelő lakhatást biztosító lakás

Szociális lakásépítés három periódusa:

- I. periódus: 1886-1945 kialakuló szociálpolitika, kezdeti lépések
- II. periódus: 1945-1990 lakhatás biztosítása állami feladat
- III. periódus: 1990-2010 európai, szolidáris társadalmi modell

Szociális lakásépítés rendszerváltástól napjainkig:

1990-2000 önkormányzati lakásállomány privatizálása

A rendszerváltásnál az önkormányzatok kezében van a városi lakásállomány közel fele. Az átalakulás során az önkormányzatoknak nincs megfelelő anyagi háttérük a lakások karbantartására, így a lakásállomány túlnyomó többségét privatizálják. A lakásokat általában bérlők vették meg a piaci ár töredékéért. Az önkormányzati lakástulajdon így 5% körülire süllyed 10 év alatt.

A kilencvenes évek végére meghatározó társadalmi probléma lesz a lakásépítés kérdése, melyre az aktuális kormányzat 3 intézkedéssel reagál. Egyrészt elindít egy piaci alapú, de állam által támogatott lakáshitel programot, továbbá a gyerekes családok számára megemeli a szociálpolitikai támogatás összegét, a legszűkebb társadalmi réteg számára pedig az önkormányzatokat szociális lakásépítésre ösztönzi **(2000-2002 Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás program, 35mrd Ft – 7550 lakás).**

A kedvezményes hitelprogram következtében a társadalom széles rétegi számára nyílik meg a saját tulajdonú lakás lehetősége. Erre reagálva a pénzügyi szektor és az építőipar rég nem látott mennyiségben épített lakásokat. A hitelprogram és a folyamatosan fejlődő gazdaság következtében a szociális lakásépítés lekerült a politikai célok közül.

Az ezredfordulón indult a Budapest **VIII. kerületében a Corvin-Szigony projekt**, melynek a keretében 15 önkormányzati bérház (230 lakást) bontottak le¹. A családok egy része a pénzbeli kiváltást kérte, mások számára pedig az önkormányzat újépítésű bérlakásokat ajánlott fel. Ennek keretében épült 2006-2007-ben 5 szociális bérház, ~200 darab lakással.

A 2008-ban bekövetkezett pénzügyi válság teljesen elsodort minden szociális lakásépítésre vonatkozó törekvést, ez alól kivétel **Budapest XIII. kerülete**, mely 2010-ben adott át három szociális bérházat, ~150 darab lakással.

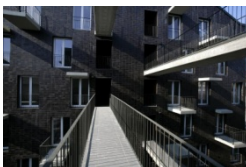
VIZSGÁLAT:

1990-2010 között épült szociális bérlakások gyűjtése, meghatározott módszertan alapján a projektek feldolgozása. A tervezéssel, építéssel, üzemeltetéssel és használattal kapcsolatos tapasztalatok összegyűjtése, rendszerezése.



Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás program keretében épült lakások:

- + 2003 – Szentendre – 36 lakásos szociális bérház – Vizér Péter – Dénes Tibor
- + **2003 – Pécs – 120 lakásos szociális bérház – Pelényi Margit**
- + 2004 – Csepel – 73 lakásos szociális bérház – Csernyánszky Gábor
- + 2006 – Pécs – 116 lakásos szociális bérház – Ráth Miklós



Corvin-Szigony projekt keretében épült lakások:

- + 2007 - Budapest, VIII. Magdolna utca 33. - Janesh Péter
- + **2007 - Budapest, VIII. Práter utca 30-32. - Kis Péter – Valkai Csaba**
- + 2007 - Budapest, VIII. József utca 47. - Váncza László – Szécsi Zoltán
- + 2007 - Budapest, VIII. Vajdahunyad utca 23. - Tőő György - Sándor Gergely
- + 2007 - Budapest, VIII. Orczy út 31. - Bach Péter - Molnár Csaba



Budapest XIII. kerület által épített lakások:

- + 2010 – Budapest, XIII. Ambrus u. 6 - Roth János – Vizer Balázs – Lasztóczy Péter
- + **2010 – Budapest, XIII. Zsinór u. 38. - Roth János - Vizer Balázs - Kertész Bence**
- + 2010 – Budapest, XIII. Frangepán u. 73. - Roth János – Vizer Balázs – Nagy Márton

A vizsgálat alapja az adott időszakban épült 12 darab építészeti meg határozó szociális bérház elemzése, ezen belül mind a három program egy-egy meghatározó projektjének részletesebb vizsgálata.

MÓDSZERTAN:

A kiválasztott mintaprojektek részletesebb elemzése, mely kiterjed a létrejöttük körülményeire (a program, telek, építész kiválasztására), az építészek hozzáállására, tervezés-kivitelezés menetére, bérlők-üzemeltetők tapasztalataira.

¹ [www://epiteszforum.hu/nyomtatas/ertelmisegi-konnyek-nelkul](http://epiteszforum.hu/nyomtatas/ertelmisegi-konnyek-nelkul)

három mintaprojekt vizsgálata:

- + program / pályázat megismerése
- + pályázatok / tervek elemzése
- + épületek felkeresése
- + bérlők tapasztalatainak megismerése
- + tervezők felkeresése
- + építető/üzemeltető felkeresése
(fenntartási tapasztalatok, szociológiai felmérés)
- + tapasztalatok összegzése szöveges és adatlapszerűen

SZEMPONTOK:

A projektek tapasztalatainak összegzése a szöveges leíráson túl adatlapszerűen is történhet, ezáltal könnyebben összehasonlíthatóak az egyes épületek (a szubjektív / építészeti szempontokon túl). Ez a fajta összehasonítás arra is szolgálhat, hogy tapasztalatok alapján meghatározható legyen egy modellszerű, „ideális” szociális bérház képlete.

Az összehasonlíthatóságot meghatározó szempontok:

- + városon belüli elhelyezkedés (távolság, tömegközlekedés)
- + telek mérete
- + beépítés
- + szintek száma
- + lakások száma
- + bruttó szintterület
- + lakás alapterületek
- + lakás alaprajzok
- + parkolóhelyek száma
- + közösségi funkciók
- + kert / tetőterasz
- + anyaghasználat
- + fenntarthatóság
- + mérő

FORRÁSOK:



Lévai Kanyó Judit: Többlakásos házak
TERC kiadó, Budapest, 2012

Branczik Márta-
Keller Márkus: Korszerű lakás, az óbudai kísérlet - 1960
Budapesti Történeti Múzeum, 1956-os Intézet,
TERC kiadó, Budapest, 2011

Farkas János,
Hegedűs József,
Székely Gáborné: Lakáshelyzet, lakástámogatások 1999-2003
Társadalmi riport, 2004
Tárki, Budapest, 2004



Somogyi Krisztina: 120 szociális bérlakás Pécssett, a Kertvárosban
Építészfórum, 2003
www://epiteszforum.hu/120-szocialis-berlakas-pecsett-a-kertvarosban, 2013. szeptember. 15.

Kis Péter: Önkormányzati lakóépület a Práter utcában
Építészfórum, 2008
www://epiteszforum.hu/nyomtatas/onkormanyzati-lakoepulet-a-prater-utcaban, 2013. október. 08.

Pásztor Erika Katalina: Zsinórmérték
Építészfórum, 2011
www://epiteszforum.hu/zsinormertek1, 2013. október. 10.