

## Szürkemezők Dél-Pesten: vizsgálati lehetőségek

### *Greyfields in South-Pest: Investigation potentials*

**BORBÉLY GYULA**

**BORBÉLY Gyula:** PhD-hallgató, ELTE TTK Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék; 1117 Pázmány Péter sétány 1/C; borgyula@student.elte.hu; <https://orcid.org/0009-0003-0421-396X>

**KULCSSZAVAK:** barnamező; szürkemező; városfejlesztés; településföldrajz

**ABSZTRAKT:** A városi terekben megjelenő alulhasznosított területekhez hagyományosan a barnamezők fogalmát társítjuk, holott a nemzetközi szakirodalomban már egy bővebb kategorizálás is rendelkezésre áll. A 21. században a barnamezős területek is megváltoztak, és már nem kizárólagosan az ipar által felhagyott, szennyezett területeket jelentik. Ez a fogalomváltozás hívta életre a szürkemező fogalmának megjelenését, amely a barnamező egyik sajátos, a szolgáltató szektor által hátrahagyott esetére vonatkozik.

A nemzetközi szakirodalomban már az 20. század végén figyelemre méltó tudományos diskurzus folyt a szürkemezők tipikus példáiról, a városi perifériákon megjelenő alulhasznosított bevásárlóközpontokról, üzletközpontokról. A magyarországi kutatások ugyanakkor döntően a nagy ipari koncentrációval rendelkező területek felé fordultak, a szürkemezők témaköre mindmáig alulkutatott terület.

A tanulmány célja a szürkemező-fogalom hazai alkalmazhatóságának vizsgálata, valamint potenciális magyarországi szürkemezők lokalizálása és megújulási esélyeinek bemutatása. A kutatás négy budapesti kerület (XIX., XX., XXI. és XXIII.) kihasználatlan bevásárlóközpontjait, továbbá a szocialista országokra jellemző szolgáltatóházait mutatja be terepi felmérés alapján. A tanulmány egy széleskörű szakirodalmi felvezetéssel kezdődik, mely röviden kiterjed a barnamező fogalmának változásaira, majd tárgyalja a szürkemező fogalmának értelmezhetőségeit is. Ezen felül bemutatja a vizsgált térségben a lokalizált potenciális szürkemezős objektumokat: gazdasági értelemben rosszul teljesítő bevásárlóközpontokat és szolgáltatóházakat. A vizsgálat eredményeiben a területmegőrzés és a rehabilitációs lehetőségek egyaránt megjelennek, amelyek így a kérdéskör nemzetközi elméleti diskurzusára is reflektálnak, és más fővárosi, illetve a fővároson kívüli hazai területekre is alkalmazhatók.

**Gyula BORBÉLY:** PhD student, Department of Social and Economic Geography, Faculty of Science, Eötvös Loránd University; Pázmány Péter Sétány 1/C., H-1117 Budapest, Hungary; borgyula@student.elte.hu; <https://orcid.org/0009-0003-0421-396X>

**KEYWORDS:** brownfield; greyfield; city development; settlement geography

**ABSTRACT:** Underused urban spaces are traditionally associated with the concept of brownfields, although a broader categorization is available in the international literature. In the 21st century, brownfield sites have also changed and no longer exclusively refer to contaminated areas abandoned by industry. This conceptual change has given rise to many concepts such as the greyfield, which is a specific case of brownfield left behind by the service sector.

As early as the late twentieth century, there was already a remarkable academic debate in the international literature on typical examples of specific types of greyfields such as underutilised

*shopping centres and business parks on the urban periphery. In the United Kingdom and Europe, the concept relates to areas within cities that are underutilized and whose utilization can be enhanced through urban planning tools. There is also an approach that places less emphasis on the building itself and focuses specifically on the surrounding transport infrastructure and parking facilities. In the US, the term „greyfield” refers to shopping malls or strip centers which showed signs of prosperity in their early days, but due to a lack of investment, they were surpassed by their larger competitors with more practical and wider selection stores.*

*Research in Hungary, however, has mainly focused on areas with high industrial concentration, and the subject of greyfields is still under-researched even today. Mainly because after the socialist period, instead of big shopping malls industrial structures with large transport infrastructure lay around abandoned.*

*The aim of this study is to examine the applicability of the concept of greyfields in Hungary, to localise potential greyfields and to present their regeneration potential. The research shows the underused shopping centres of four Budapest districts (XIX, XX, XXI and XXIII) and the service centres typical to socialist countries on the basis of a field survey. The paper begins with an extensive literature review, both briefly covering the changes in the concept of the brownfield, and then also discussing the interpretations of the concept of the greyfield over the years and continents. The paper is also giving a thorough review on the shopping centres in the suburban areas as well as service buildings closely tied to socialist housing estates, which was a typical form of commerce in socialist Hungary. In addition, it describes the potential greyfield objects in the study area: poorly performing shopping centres and service buildings closely tied to the above mentioned socialist housing estates. The results of the study address both preservation and rehabilitation options on both investigated matter, thus reflecting the international theoretical discourse on the issue and its applicability to other areas in the Hungarian capital and beyond.*

## Bevezetés

A városi terekben az egyes gazdasági szektorok által dominált területek folyamatosan változnak, aminek következtében korábban kizárólag a gazdaság által hasznosított terek is átalakulnak, funkciót váltanak. Ez a folyamat a 20. század során először az ipari területeket érintette, majd később a szolgáltató szektor tereit is. A szakirodalom a szolgáltató szektor által hátrahagyott területeket szürkemezőnek (*greyfields*) nevezi, mely fogalom a barnamező egyfajta típusaként értelmezhető. A szürkemező kifejezés a 20. század végén jelent meg az angolszász szakirodalomban, ahol bőségesen el is érhetőek források e területek típusairól, azok megújítási lehetőségeiről. A fogalom ekkor még az alulhasznosított városszéli nagy bevásárlóközpontokra és az őket körülvevő parkoló területekre fókuszált, de később kibővült a strip mallok kérdésével is.

Az ilyen típusú területek nem keltettek nagy érdeklődést az európai, azon belül a hazai szakirodalomban, mivel errefelé az alulhasznosított területek döntő részét nem a szolgáltató szektorhoz kötődő ingatlanok, hanem az ipari területek alkották. A rendszerváltás után hazánkban, szocialista örökségként nagyméretű, korábban az ipar által hasznosított területek maradtak üresen, de mára már akadnak ugyancsak szocialista múlttal rendelkező, a szolgáltató szektor által dominált alulhasznosított területek, amelyek szintén figyelmet érdemelnek.

Tanulmányom célja ezért a szürkemező fogalom alkalmazhatóságának vizsgálata magyarországi kontextusban, budapesti példák felhasználásával. A vizsgálat területe Dél-Pest, mely a főváros külső lakóövezeteit jelenti. Ez a térség a nagyszámú városszéli bevásárlóközpontnak, áruháznak köszönhetően tökéletes helye lehet a szürkemezőknek. Érdekes azonban ebben a kontextusban túlmutatni a városszéli bevásárlóközpontokon, és a hazánk államszocialista múltjából fennmaradt városi lakótelepeken található szolgáltatóházak helyzetét is megvizsgálni, melyek mára szintén a hanyatlás jeleit mutatják.

### Barnamezős területek és a fogalom változása

A szürkemezők fogalmának megértéséhez először a barnamezők fogalmához kell visszanyúlnunk. A barnamező-fogalom az angolszász, azon belül az amerikai szakirodalomban jelent meg először az 1980-as években, és a felhagyott ipari területeket jelentette. Az USA-ban ehhez a fogalomhoz elsősorban a környezet-szennyezés problémája társult (Barta 2004). A dezindusztrializációs folyamatok révén egyre jobban előtérbe került a barnamező fogalma, amelynek eltérő jelentéseket tulajdonítottak. Az Egyesült Királyságban például a barnamező olyan terület, amelyet ipari vagy más célokra használtak, fejlesztettek, de jelenleg nem áll hasznosítás alatt, illetve csak részlegesen tölti be funkcióját. Emellett gazdátlan, üres vagy szennyezett terület. Ez a definíció tehát a terület hasznosítottasága szempontjából vizsgálja a barnamező kérdését (Alker 2000). Az Európai Unióban is alakult egy munkacsoport CLARINET (*Contaminated Land Rehabilitation Network Technologies*) néven, amely a barnamezők kérdésével foglalkozott. 2002-ben megjelentettek egy dokumentumot, amelyben a munkacsoport is megadott egy definíciót. Eszerint a barnamező egy olyan városi terület, ahol korábban fejlesztések is megvalósultak, de az üzemek a fejlesztések ellenére sem tudtak versenyképesek maradni (Ferber, Grimski 2002).

Ezek után valósult meg a CABERNET (*Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network*) elnevezésű projekt, amely a barnamezős rehabilitáció során felmerülő problémákat vizsgálta Európa-szerte, szám szerint 21 országban, köztük Magyarországon. Mindennek ellenére, adathiányra hivatkozva, a munkacsoport nem mutatott be adatokat hazánkról. A fogalom e kutatás során is változott, mivel ekkor már a terület hasznosítottasága legalább olyan fontos tényező volt, mint a szennyezettsége, és előtérbe került az állami szintű beavatkozás szükségessége is (Ferber et al. 2006). Ugyanakkor nem határoznak meg konkrét barnamezős területeket, csupán szennyezettség alapján tesznek különbséget a felhagyott ipari területek között. Mindazonáltal ezek a munkacsoportok képesek voltak kimutatni regionális különbségeket Európában a barnamezők vonatkozásában (Orosz 2012).

A közép- és kelet-európai országokban használt fogalmak igazodni próbálnak az EU-ban használt meghatározáshoz. A kutatók hangsúlyozzák, hogy a barnamezős terület korábban már hasznosított volt, jelenleg elhagyott, vagy kis hatékonysággal használják, valamint megjelenik a környezeti szennyezettség (főleg a talaj és a vizek szennyezettségének) problémája is (Barta 2004). Hazánkban az MTA Regionális Kutatások Központjában végzett felmérésekhez a következő barnaövezeti meghatározást alkalmazták: a barnamezős területek kisebb hatékonysággal hasznosított, esetenként kiürült, volt iparterületek, s ezek közé sorolják a rosszul hasznosított vagy elhagyott vasúti és a már kiürült katonai területeket is. Ezekon kívül a környezeti szennyezettséggel azonos súlyú problémát jelent a tulajdonviszonyok rendezetlensége és az ehhez kapcsolódó jogi szabályozások hiánya. Emellett a területek kiterjedése is nagyobb, ráadásul több is van belőlük, mint egyes nyugati országokban (Barta 2004). Egy másik közhasználatban forgó meghatározás a 2014-ben megszűnt VÁTI Nonprofit Kft. 2003-as definíciója: „Barnamezős területen (rozsdáövezeten) a használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő és környezetszennyezéssel terhelt egykori iparterületeket, gazdasági területeket, illetve felhagyott, használaton kívüli laktanyaterületeket értjük” (Nagy et al. 2003).

A barnamezők lehatárolásánál Kukely és szerzőtársai 2006-ban különböző típusú területek definiálásával segítették a barnaövezetek feltárását. Háromféle területet különböztettek meg budapesti vizsgálatok alapján. Az első az *átmeneti terület*, amely a belváros és a kertváros között található térség, és tartalmazza a barnamezőt, valamint a hozzá kapcsolódó zöld-, illetve mezőgazdasági területeket. A második fogalom a *barnamezős térség*, *barna zóna*. Ez a hagyományosan (volt) ipari területekre és azok közlekedési és lakótelepi kapcsolataira értendő. A harmadik típus pedig a *rozsdáövezet*, a barnamezős térség még meg nem újult területe, amelyet korábban intenzíven hasznosítottak, de ez a tevékenység megszűnt vagy erősen visszaesett (Kukely et al. 2006).

A barnamezők azonban további kategorizálási lehetőségeket is kínálnak. A témában Tureckova készített egy összefoglaló tanulmányt 2021-ben, mely ezeket a területeket több szempont alapján csoportosítja. A barnamezőket elsősorban a gazdasági szektorok, valamint korábbi használatuk alapján kategorizálhatjuk. A másik lehetőség a barnamezős területek méretalapú tipizálása, emellett elhelyezkedésük szerint is csoportosítják a barnamezőket. Végül tulajdonviszonyok szerint is kategorizálnak, ezek szerint privát, közösségi, vegyes, illetve rendezetlen tulajdonjogú barnamezők is léteznek (Tureckova 2021).

## A szürkemezők kontextusa

Az általános jellemzők mellett akadnak a barnamezőknek különleges típusai is, mint a fekete-, az arany-, a fehér-, a kék- és a szürkemezők. Ezek a kifejezések azért is tekinthetők a barnamezők egyes típusainak, mivel mindegyik kifejezés egy olyan területre vagy épületre/épületegyüttesre utal, amely alulhasznosított vagy felhagyott, esetleg még szennyezett is (Tureckova 2021).

A klasszikus barnamezőkkel (ipar által hátrahagyott szennyezett területek) és a zöldmezőkkel (korábban egyéb gazdasági célra nem hasznosított mezőgazdasági területek) szemben a szürkemezők (*grayfields* vagy *greyfields*) a szolgáltató szektor által hátrahagyott, nagy, beépített és korábbi fejlesztések által érintett városi területek. Nevüket a gyakran hozzájuk tartozó, nagy mennyiségű aszfalttal borított kiegészítő területekről kapták (Onishenko 2012). (A fogalomnak két írásbeli formája is van, amelyek között nincs tartalmi különbség, csupán írásmódbéli eltérés, köszönhetően az angol *grey-gray* szó eltérő használatának. A *grey* a brit angolban elterjedt, így a szakirodalmak is elsősorban ezt a kifejezést használják, még az USA-ban végzett kutatások esetében is.)

A fogalom először az Amerikai Egyesült Államokban jelent meg a várostervezési elméletekben az 1990-es évek végén, Európában csak pár évvel később, a 2000-es évek elején. Az Egyesült Királyságban és Európában a fogalom olyan területekhez kapcsolódik, amelyek a városon belül alulhasznosítottak és a várostervezés eszközeivel fokozni lehet a hasznosíthatóságukat. Ilyen fejlesztések közé tartozik a tetőtéri fejlesztés (*rooftop development*) meglévő épületek, vagy a használaton kívüli tetőterületek fejlesztése (*airspace development*) parkolók esetében. Akad olyan megközelítés is, mely kevésbé magára az épületre helyezi a hangsúlyt, hanem kifejezetten a helyszínt körbevevő közlekedési infrastruktúrával és parkolókkal foglalkozik (Moeller 2011). Közép-Kelet-Európában az alulhasznosított és barnamezős területek iránt is nagy az érdeklődés, de a tanulmányok általában kevésbé említik a szürkemező kifejezést. Egy 2013-as kutatásban, melynek fókuszja Sosnowiec (Lengyelország) volt, szintén megjelenik a *greyfields* kifejezés, amely korábbi szolgáltatási vagy lakhatási funkciójukat elvesztett területekre és létesítményekre utal (Krzysztofik, Kantor-Pietraga, Spórna 2013).

Az USA-ban a szürkemező kifejezés olyan bevásárlóközpontokra és strip centerekre (olyan kereskedelmi ingatlanok, ahol több üzlet egy sorban, egymás mellett helyezkedik el, jellemzően egy járdával és nagyméretű parkolóval ellátva) utal, melyek a korai időszakokban ugyan prosperáltak, az elmaradó befektetések miatt azonban nagyobb versenytársaik praktikusabb és szélesebb választékkal rendelkező áruházaiikkal felülmúlták őket. Ezeket a területeket halott áruházaknak (*dead malls*) vagy szellemdobozoknak (*ghost boxes*) nevezzük abban az esetben, ha a tulajdonosok vagy bérlők teljesen felszámolták helyüket/kiköltöztek, hátrahagyva az üres betonépítményeket (Onishenko 2012). A szürkemezőt használják a brit értelmezéshez hasonlóan olyan rendkívül értékes városi foghíjakra vagy ke-

reskedelmi területekre is, ahol alulhasznosítottság vagy elavult felhasználási forma jelenik meg. Erre a legjobb példa lehet egy egykoron ipari vízparti terület, amely kihasználatlansága miatt és a városi szétterjedés eredményeként lakófunkciót kapott. Egy ilyen típusú funkcióváltáshoz azonban a piac több szereplőjének együttes fellépésére, valamint a helyi önkormányzat területhasznosítással kapcsolatos szakpolitikájának felülvizsgálatára is szükség van (Onishenko 2012).

Születésekor azonban a fogalom az USA-ban nem volt ennyire egyértelmű. A *Greyfields to Goldfields* című tanulmánykötetben Lee Sobel azt mondja, hogy az áruházak a városi szétterülés (*urban sprawl*) következtében kialakult hátrányok miatt kerülnek halott státuszba. A kialakult hátrányok között pedig főképp a vállalkozások részéről elmaradó beruházásokat említi a szürkemezők alakító tényezőjeként (Sobel 2001). A *Greyfields: The New Horizon for Infill and Higher Density Regeneration* című tanulmány, a *Retrofitting Suburbia* kötet és a *Greening the Greyfields: New Models for Regenerating the Middle Suburbs of Low-Density Cities* kötet szintén beruházási oldalról közelítik meg a szürkemezőket, azonban kijelentik, hogy ezek a területek nem csupán az elmaradó beruházások reprezentációi, de kihasználatlanságuk miatt a város szempontjából hatalmas jövedelemvesztést jelentenek (Chilton 2004; Dunham-Jones, Williams 2009; Newton et. al. 2021). Területi lehatárolásaik között kezdetben kizárólag a kiskereskedelem által hasznosított áruházi területek jelentek meg (Chilton 2004). A *The Limitless City* már tágította a tudományos horizontot és az előbb felsorolt beruházási hiányok mellett megemlítette, hogy az ilyen területek főképp a városok korábbi peremén helyezkednek el (melyet mára a város túlnőtt), valamint kitért előregedő, hanyatló infrastruktúráis állapotukra is (Gilham 2002), továbbá központi elhelyezkedésükre és jó közlekedési kapcsolataikra, melyet a városzéli zöldmezők nem tudnak felmutatni. A könyv ezen felül a puszta kereskedelmi területeket kibővítette egészségügyi (kórházak), helyhatósági, illetve katonai területekkel (Shacklett 2012). A szürkemezőket a 2000-es évek eleji definíciós kísérletek alapján legjobban úgy lehet leírni, mint „alulhasznosított, gazdaságilag elavult, kiskereskedelmi területet, amely egy belső külvárosban (*inner city suburb*) található, és jelentős állami és magánbefektetés szükséges hanyatlása megfékezéséhez” (Feroni 2003). Mivel a meghatározás még kialakulóban volt, a szürkemezők olyan példákat is jelenthettek, mint az üresen álló irodaházak, a közlekedési infrastruktúrából származó, megmaradt földterületek, üres közintézmények és küszködő kiskereskedelmi fejlesztések (McKay 2007).

Merritt is kísérletet tett a fogalom meghatározására *Redeveloping greyfields: Definitions, opportunities and barriers* című tanulmányában. A korábbi meghatározások főképp gazdaságilag rosszul teljesítő kiskereskedelmi áruházakat jelentettek, melyek mérete 10 és 100 angol hold<sup>1</sup> (*acre*) között mozgott. Az 1990-es években az egy négyzetméterre eső eladás volumene jelentette a gazdaságilag rossz teljesítés mérszámát. Ha az érték kevesebb volt, mint egy sikeres áruház egy négyzetméterre eső bevételének 50 százaléka, akkor rosszul teljesítő, elbukott áruházról beszélhetünk. Ez a gyakorlatban 150 dollár/m<sup>2</sup> alatti értéket jelentett az egyes áruházak

esetében. Érdeemes megemlíteni, hogy a Merritt tanulmánya előtt szürkemezős területként vizsgált területek gyakorta az 1960-as években épült objektumokra vonatkoztak, melyek legutolsó felújítása hét-nyolc évvel a vizsgált időpont előtt történt meg. Ekkoriban a szürkemezők még nem koncentráálódtak a települések szélére, hanem annak belső övezeteihez tartoztak (Merritt 2006).

Merritt egy új definícióra tett kísérletet a 2000-es évek elején, melyben próbál a szürkemezők minden olyan jellemzőjére kitérni, amely alapján kategorizálni is lehet őket. Az 1. táblázat baloldali oszlopában az alapvető vizsgálati paraméterek, a jobboldali oszlopában pedig már az azokhoz kapcsolódó típusok találhatóak meg. A szürkemezők alapvető jellemzője, hogy az ingatlan a piachoz képest gazdaságilag rosszabbul teljesít, a parkolóterületek pedig több helyet foglalnak el, mint maga az épület. Merritt foglalkozott továbbá az elhelyezkedés dimenziójával, ahol a terület városiasságát vette figyelembe. A szürkemezős területek mérete is a vizsgálat részét képezte, ahol nem tett méretkorlátot, mivel értelmezése szerint a korábnál akár jóval kisebb (kb. 0,4 hektár) és jóval nagyobb (120 hektáros) területek is ugyanúgy idetartozhatnak. Megjelenik a terület használatára kitekintő dimenzió is, melyben Merritt meghatározott egyetlen célra, több célra és vegyes célokra használt objektumokat. További dimenziók a meglévő épület olyan paraméterei, mint az emeletek száma, valamint az épület kihasználtsága. Ezen felül megjelenik a terület közlekedési megközelíthetősége, ahol főútvonalak és közlekedési csomópontok elérhetősége mentén tesz különbséget. Végül kitér a bérleti formára, kihasználtsági és tulajdonosi viszonyokra is (Merritt 2006).

1. táblázat: A Merritt által újrafogalmazott szürkemező-paraméterek  
*Greyfield parameters redefined by Merritt*

<i>Merritt (2006) szürkemező-jellemzése</i>	
Alapvető jellemzők	1) Több területet foglalnak el a parkolóhelyek, mint maga a szolgáltató épület 2) Az ingatlan a piachoz képest rosszabbul teljesít (kiüresedett vagy alacsony kihasználtságú ingatlan)
Elhelyezkedés	Városszéli vagy központi
Méret	Bármilyen méretű
Terület használata	Egycélú, többcélú, vegyes célú használat
Meglévő épületek	Egy- vagy többemeletes
Közlekedés elérhetőségei	Főútvonalak elérhetősége
Bérlők	Egy vagy több bérlő
Kihasználtság	Kereskedelmi egységek minimum 10-15 százaléka üres, kihasználatlan
Tulajdonosi háttér	Gyakran egy tulajdonosi kör által birtokolt

*Forrás: Merritt (2006) alapján saját szerkesztés*

A szürkemezők témaköre az angolszász világon kívül született tanulmányokban is megjelenik. Akansu és Karaman 2023-ban Ciprus szigetén készített egy kutatást a szürkemezők témakörében. A tanulmány célja a szürkemezők értékelése volt a városi rezilienciával összefüggésben. Fő megállapításaik közé tartozott, hogy a szürkemezős területek egyaránt megjelentek városi, külvárosi és vidékies területeken. Felhívták a figyelmet arra is, hogy a szürkemezők ökológiailag, gazdaságilag és társadalmilag is problémás területek, melyeket minél hamarabb érdemes visszacsatornázni a társadalom vérkeringésébe (Akansu, Karaman 2023).

J.W. Seo és J. L. Lee 2019-es tanulmánya a retrofitting (új technológiák vagy funkciók hozzáadása régebbi rendszerekhez, jelen esetben épületekhez) hasznosításával foglalkozott dél-koreai városokban a szürkemezők példáján. Megállapították, hogy ezen területek rehabilitációját állami beavatkozás nélkül nem lehet megvalósítani, valamint, hogy Dél-Korea esetében csak kevés valódi megújításra került sor a fogalom szoros értelmét figyelembe véve. Hangsúlyozták továbbá, hogy a szürkemezők megújítása kiemelten fontos lehet a helyi lakóközösségek életében, mivel a helyi szinten elérhető szolgáltatások erősítik a fenntarthatóságot, valamint csökkentik a széndioxid-kibocsátást (Seo, Lee 2019).

A hazai szakirodalomban a szürkemezőkről mindeddig kevés szó esett. A *Budapesti Barnaövezet Megújulási Esélyei* tanulmánykötetben történik utalás ilyen területekre, azonban még a szürkemező kifejezés használata nélkül. A vonatkozó fejezet arra kereste a választ, hogy a barnaövezet milyen hatást gyakorolt a rozsdazónákhoz közel fekvő bevásárlóközpontok életére. Említést tett a Budapest IX. kerületében elhelyezkedő Lurdy Házzal, mint barnaövezet határán fekvő, rosszul teljesítő bevásárlóközpontról. A gazdasági aluteljesítés itt a rossz településválasztási politika következménye volt (Sikos T. 2004). A fővárosi bevásárlóközpontok tipológiáját is elkészítette Sikos T. Tamás, amely kilenc típust határolt le. Az ő kutatásában egész Budapest megjelent, és a kutatás az üzletházakra, a plázákra és a multifunkciós kiskereskedelmi bevásárlóközpontokra egyaránt kiterjedt (Sikos T. 2003). Egy további kötet is készült a nemzetközi és hazai bevásárlóközpontok kialakulásáról, morfológiájáról (Sikos T., Hofmann 2004). Orosz Éva tanulmánya már említést tett a szürkemezőkről mint az átmeneti felhagyottság példáiról, melyek lakó-, kereskedelmi vagy egyéb infrastrukturális feladatot ellátó területek voltak. Orosz azonban kételkedett a fogalom létjogosultságában, mivel véleménye szerint ezek a területek térben kevésbé koncentráltak, számuk kisebb, mint a klasszikus barnamezőké, és a környezeti szennyezés egyáltalán nem jellemző rájuk (Orosz 2012).



## Kutatás paramétereit és módszertan

A szürkemezők hazai elemzésének hiánya és a fogalmat övező kételyek miatt fogalmazódott meg bennem a kutatási kérdés: *miként alkalmazható a szürkemező összetett és folyamatosan változó fogalma a hazai kontextusban*. A potenciális szürkemezők felderítéséhez terepi felméréseket végeztem, ahol a megfigyelési egységeket a lakótelepi szolgáltatóházak és a nagyobb bevásárlóközpontok képezték. A terepi vizsgálatokra azért is szükség volt, mert egy internetes térkép segítségével nem lehet teljes pontossággal megállapítani a lakótelepi szolgáltatóházak és a bevásárlóközpontok pontos kínálatát, jelenlegi állapotát. A felmérések során összeűjtöttem az objektumok üzleteinek számát és képek formájában dokumentáltam környezetüket, hogy pontosan be tudjam mutatni valós kihasználtsági adataikat, valamint épített környezeti állapotukat. A felméréseket 2023 ősze és 2024 tavasza között végeztem több időpontban a főváros dél-pesti kerületeiben, Kispesten (XIX.), Pesterzsébeten (XX.), Csepelen (XXI.), valamint Soroksáron (XXIII.). A felmérések során a teljes kerületeket bejártam és rögzítettem a nagyobb üres üzletkoncentrációval rendelkező térségeket, majd leválogattam belőlük a lakótelepi szolgáltatóházakat és a bevásárlóközpontokat, minden kerületre kialakítva egy adatbázist. A bevásárlóközpontok esetében olykor nehézséget okozott az üzlethelyiségek mennyiségének a pontos megállapítása, köszönhetően az üres üzletek eltakarásául szolgáló molinóknak – így azokhoz a helyszíni térképeket is segítségül kellett hívnom.

Az adatbázis alapján kerültek feldolgozásra a felmért objektumok hasznosíthatósági adatai. A kihasználtságot az üres és a működő üzletek aránya mutatja, amely szemléltette a gazdasági teljesítményt is. Azért választottam ezt a mutatót, mert település alatti szinteken gazdasági mutatók nem állnak rendelkezésre, különösen nem egyes vállalkozásokra, így több működő üzlettel rendelkező (nagyobb arányban hasznosított) szolgáltatóházat prosperálóbbnak tekintettem, mint egy olyan ingatlant, ahol majdnem mindegyik üzlethelyiség üresen áll. A nagyobb bevásárlóközpontoknál is így jártam el.

A kutatás keretében felmért ingatlanok egy része nem tekinthető potenciális szürkemezőnek sem. Ezért a lakótelepi szolgáltatóházak, bevásárlóközpontok és plázák közül a legrosszabb állapotúakat és leginkább kihasználatlanokat mutatom be.

## Kutatási eredmények

### Lakótelepi szolgáltatóházak

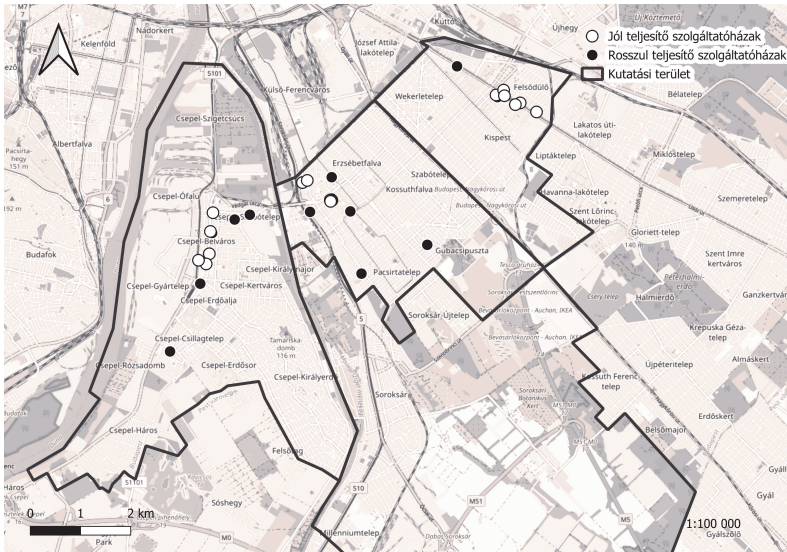
A tanulmányban elsőként a lakótelepi szolgáltatóházakat, szolgáltató sorokat ismertetem. A vizsgált területen 29 ilyen létesítményt határoltam le, ezek változatos képet mutattak. Nem minden üzletház teljesített alul gazdaságilag, de volt olyan is, amely egyetlenegy üres üzlettel sem rendelkezett. A rosszul teljesítő lakótelepi szolgáltató intézmények üzleteinek száma azonban az évek alatt drasztikusan lecsökkent, illetve akadt olyan is, amely kénytelen volt teljesen bezárni kapuit. Az alábbi táblázatban összefoglaló adatokat láthatunk a területen felmért szolgáltatóházakról. Ezekben jól látszik, hogy a legtöbb üzlettel a csepeli ingatlanok rendelkeznek, amely 10 üzletházra/üzletsorra oszlik meg. Ez a 10 üzletsor döntően jól teljesítőnek mondható, ezt bizonyítja az is, hogy a kihasználtság arányának megoszlása a legmagasabb a kerületek között. Kispest esetében nyolc szolgáltatóház képezte a vizsgálatot, melyek összesen 80 üzlethelyiséggel rendelkeztek. Ezekből 19 volt üres, ami 76% körüli kihasználtságot mutat. A kispesti szolgáltatóházakról viszont az is elmondható, hogy a legtöbb még így is a jól teljesítő kategóriába sorolható, mivel csak egy vagy két üres üzlethelyiséggel rendelkezett a terepi bejárás időpontjában, a nagyobb értékek pedig egy-egy ingatlanban koncentráálódtak. A legrosszabb helyzetben a Pesterzsébeten felmért szolgáltatóházak/szolgáltató sorok voltak megfigyelhetők, melyből 11 képezte a vizsgálat tárgyát. Ezek összesen 73 üzlethelyiséget tömörítettek, amiknek 63 százaléka volt kihasználva a vizsgálat időpontjában, így kijelenthető, hogy a vizsgált területek közül a szolgáltató ingatlanok a XX. kerületben voltak a legrosszabb állapotban (2. táblázat). A következő térképen pedig az itt jelen lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése figyelhető meg. Jól látszik, hogy ezek szorosan kapcsolódnak a fővárosi kerületek lakótelepeihez, Kispest és Csepel esetében pedig a főutakhoz is (1. ábra).

2. táblázat: A kerületekben vizsgált szolgáltatóházak főbb adatai  
*Surveyed socialist service centers in the districts of Budapest*

Vizsgált fővárosi kerületek	Üzletek száma (db)	Üres üzletek száma (db)	Kihasználtság aránya (%)
Csepel	119	22	81,51
Kispest	80	19	76,25
Pesterzsébet	73	27	63,01

Forrás: saját adatgyűjtés

1. ábra: A vizsgált szolgáltatóházak elhelyezkedése  
Location of the surveyed socialist service centers



Forrás: saját adatgyűjtés

Az alulhasznosított szolgáltatóházak közül kettőt emelek ki, mert ezek mutatják a kihasználatlan szolgáltatóházak legtipikusabb jegyeit. Az egyik ilyen lakótelepi szolgáltató ingatlan Pesterzsébeten helyezkedik el a Helsinki út 26. szám alatt, míg a másik lakótelepi szolgáltatóház Kispesten, a Kisfaludy utcai lakótelepen található. Mindkét szolgáltatóház elhelyezkedése központiak mondható, mivel a pesterzsébeti két áthaladó forgalom által használt főút vonal közepé esik (Helsinki út, Topánka utca), míg a kispesti helyszín a XIX. kerület egyik közlekedési tengelye (Üllői út) mellett és a kerület központi tereihöz közel fekszik (2. ábra).

A két szolgáltatóház hasonló méretekkel is rendelkezik. A pesterzsébeti szolgáltatóház esetében kb. 95x30 méteres maga az ingatlan, míg a parkolóterületekkel együtt már az 5 000 m<sup>2</sup>-t is átlépi. A kispesti szolgáltatóház több kisebb ingatlanra oszlik, így itt a teljes terület méreteit érdemes vizsgálni, ami hozzávetőleg 8 100 m<sup>2</sup>-t tesz ki. Jelentős különbség viszont, hogy a pesterzsébeti szolgáltatóház egyetlen nagy tömbben került kialakításra, míg a kispesti elszórtabban helyezkedik el, több kisebb egységgel és egy nagy sorral.

A két vizsgált szolgáltatóház funkcióját tekintve egycélú, kizárólag boltok és szolgáltatások helyezkednek/helyezkedtek el bennük. A pesterzsébeti ingatlanban korábban szerszámszaküzlet, motorkereskedés, fodrászat, élelmiszerbolt, zárszervíz, kínai étterem, autós iskola, valamint egy időben még egy kis vendég-

látóipari egység is működött Művész Darts Pub néven. A kispersti ingatlanban jelenleg találunk egy élelmiszer- és játék-ajándék profillal rendelkező kiskereskedelmi boltot, mely egymagában elfoglalja az egyik legnagyobb épületet. Ezen kívül az egyik kis hátsó épületben található meg a Kisperst TV-t is, de korábban gyógyszertár is működött itt.

2. ábra: A pesterzsébeti (bal oldalon) és a kispersti szolgáltatóház (jobb oldalon) jelenlegi állapota  
*The current state of the socialist service center in Pesterzsébet (left) and Kisperst (right)*



*Forrás: a szerző saját felvételei*

A két létesítmény elérhetősége is hasonló. A pesterzsébeti ingatlan egyik fő problémája a megközelíthetőség, mivel nem rendelkezik sem jó kapcsolattal a főúthoz, sem nagy mennyiségű parkolóhellyel. A kevés parkolóhelyen részint osztozik egy lakótelepi házzal, azonban a parkolók mellett helyet kapott egy hulladéksziget is, így a területen állandósult az illegális hulladéklerakás. A közösségi közlekedési kapcsolatok sem közvetlenek, hanem ötperces sétatávolságra esnek. A kispersti ingatlan hasonlóan rossz helyzetben van. A terület mellett elhaladó kelet-nyugati közlekedési tengelyhez (Üllői út) nem rendelkezik jó kapcsolatokkal, és a közösségi közlekedés elérhetősége is öt-tíz perc. A szolgáltatóház parkolóhelyeit teljesen elfoglalják a helyi lakosok járművei.

A két terület épített környezeti állapota ugyanakkor nagyon különböző. A pesterzsébeti ingatlan jelenleg rendőrségi szalaggal van körbekerítve a megtépázott tetőszerkezet és a kilógó fémalkatrészek miatt. Az üzlethelyiségek mindenhol be vannak deszkázva, az ingatlant graffitik borítják. A kispersti ingatlan ezzel szemben jobb állapotban van, még a bezárt üzlethelyiségek állapota is elfogadhatónak mondható.

A bérlők számában a kispersti ingatlan rendelkezik magasabb aránnyal, mivel ott még vannak tényleges bérlők a Kisperst-TV és az élelmiszerüzletek miatt, kihasználatlansági aránya azonban 29%, ami megkérdőjelezi az ingatlan létjogosultságát. A pesterzsébeti szolgáltatóház esetében jelenleg mind a 15 üzlethelyiség használaton kívül van, így a kihasználtsága 0% (3. táblázat).

3. táblázat: A vizsgált szolgáltatóházak paraméterei Merritt (2006) szempontrendszere alapján  
*Parameters of the examined socialist service centers based on Merritt's (2006) criteria*

	<i>Helsinki úti szolgáltatóház (Pesterzsébet)</i>	<i>Kisfaludy utcai lakótelepi szolgáltatóház (Kispest)</i>
Elhelyezkedés	Központi	Központi
Méret	95x30 méter az épület, 5 000 m <sup>2</sup> a teljes terület	90x90 méter terület
Terület használata	Egycélú	Egycélú
Meglévő épületek	Egyszintes épületek, egy sorban, egymáshoz kapcsolódva	Egyszintes épületek, a területen szétaprózódva
Közlekedés elérhetőségei	Közösségi közlekedéshez és gépkocsiforgalomhoz is rossz adottságok	Közösségi közlekedéshez és gépkocsiforgalomhoz is rossz adottságok
Bérlők	Jelenleg senki	Több kisebb bérlő
Kihasználtság	0%	29%

*Forrás: Merritt (2006) alapján saját szerkesztés*

A pesterzsébeti, rossz állapotban lévő, 0 százalékos kihasználtságú ingatlan egyértelműen szürkemezőnek tekinthető. A terület megújulására megoldást egy új befektető jelenthet, akár önkormányzati, akár piaci szereplő, amely meglátja benne a perspektívát, és talál egy olyan funkciót, mellyel fenn tud maradni a jelenlegi piaci keretek között. A civil lakosság és néhány önkormányzati képviselő korábban már szorgalmazta a terület megújulását parkként, azonban ezek a törekvések még nem jutottak el a megvalósulásig. A parkként való funkcióváltás különösen jó megoldás lehet, mivel a helyi lakóközösség több zöldfelület iránti igényét is ki tudná elégíteni. Ennek egyetlenegy gátját a terület mellett futó Helsinki út adhatja, mely a dél-pesti agglomerációs területek járműforgalmát is bonyolítja, ezáltal zajszennyezést, valamint levegőszennyezést okoz a területen. Alternatív megoldás lehet a területen a lakófunkció megtelepedése, mely a mellette fekvő lakóingatlanoktól nem ütné el, valamint a fővárost és az agglomerációját érintő lakhatási válságot is enyhíthetné. Egy lakóingatlan-célú beruházást viszont az önkormányzat a magánszektor részvétele nélkül nem tudna megvalósítani, így a kooperáció továbbra is szükséges lenne.

A kisépsti ingatlan esetében is csak a funkcióváltás kerülhet szóba, ugyanis az ingatlannal szemben lévő lakótelep aljába nemrég egy új szolgáltatósort húztak fel, mely sokkal korszerűbb, minőségibb, így teljes kihasználtság mellett üzemei, olyan funkciókkal, mint mosoda, étterem, fodrászat, lottózó, bankfiók stb. Ezáltal a korábban bemutatott kisépsti ingatlan teljesen elvesztette funkcióját. A közelben helyezkedik el több jelenleg gazdaságilag jól teljesítő szolgáltatóház, valamint több nagyobb bevásárlóközpont is. Így az új bérlők keresése nem lehet opció, mivel más bérlők is inkább a többi szolgáltatóegységet választották ehelyett

az ingatlan helyett. Funkcióváltás esetén a pesterzsébetihez hasonló megoldások merülhetnek fel, mint például a zöldterületté alakítás. Ám ez csak úgy kivitelezhető, ha lakótelepi parkolóhelyeket szüntetnek meg, ami biztosan konfliktushoz vezetne a helyi lakóközösséggel. Alternatív megoldást jelenthetne, ha az egész terület parkolóvá alakulna, ám így a fenntarthatósági szemlélet szorulna háttérbe. A megoldás a két opció között lehet, egy olyan konstrukció, amelyben parkolóhelyek és egy új zöldfelület egyaránt helyet kapnak. Emellett érdemes számításba venni a mikromobilitás igényeit is, a kerékpárok és rollerek tárolására alkalmas területek kialakítását is.

### ***Bevásárlóközpontok, áruházak és plázák***

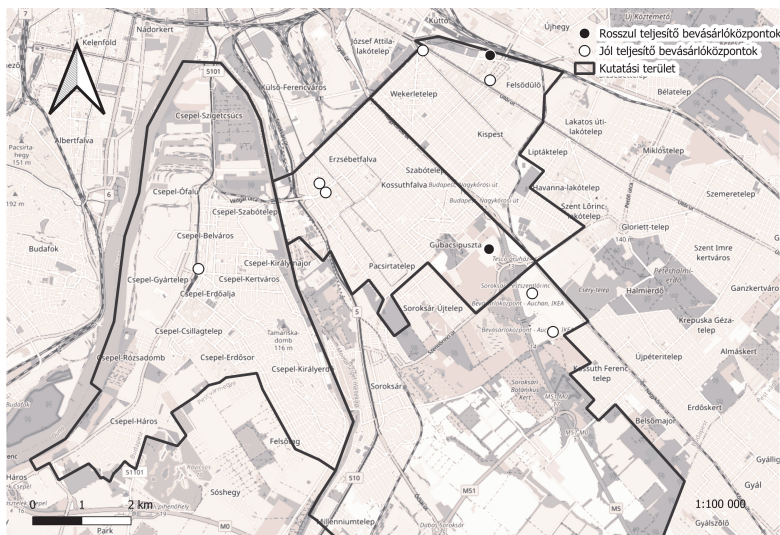
A tanulmányban eddig még nem szerepelt a szürkemezők legklasszikusabb formája, melyre a bevezetőben és a szakirodalmi áttekintésben is sokat hivatkoztam. Ezek a nagyobb bevásárlóközpontok, áruházak, melyek létrehívták magát a szürkemező kifejezést is. A terepi bejárások során a négy kerületben összesen kilenc bevásárlóközpont és hipermarket képezte a vizsgálat tárgyát, melyből három-három volt hipermarket, illetve pláza, kettő kisebb méretű áruház, egy pedig strip mall. Az ingatlanok elhelyezkedését figyelembe véve, ahogy azt az alábbi (3.) ábra is mutatja, minden vizsgált kerületben megfigyelhető volt egy ilyen ingatlan. Csepelen a Csepel Pláza került a kutatás középpontjába, melynek 46 üzlethelyiségéből egy sem volt üres a vizsgálat időpontjában. A létesítmény jól felszereltnek mondható, mivel üzletkínálata minden igényt kielégít. Pesterzsébeten három ingatlant mértem fel. Egyik ezek közül az Interspar Hipermarket, ami a településközpontban fekszik. Az Interspar nyolc üzletéből egy sem volt üres a vizsgálat időpontjában. Az Erzsébet Áruház a kerület ikonikus épülete, amely az évek során sokat változott. Mára a korábban megszokott többemeletes plázajellegét részben elveszítette, mivel két szintjét egy kínai üzlet, földszintje nagy részét pedig egy Aldi foglalja el. Az Intersparhoz hasonló kialakítású, ugyanakkor nagyobb a Tesco Megapark komplexuma, ami a vizsgálat során legrosszabbul teljesítő ingatlan volt. A XXIII. kerületben található az Auchan Korzó Soroksár, valamint a City Market Bevásárlópark Soroksár is. Az előbbi egy hipermarket, utóbbi egy strip mall. Mindkét ingatlan esetében elmondható, hogy jelenleg maximális kihasználtsággal működnek. A XIX. kerület esetében három ingatlan képezte a vizsgálat tárgyát. Ezek közül a KÖKI Bevásárlóközpont teljesített a legrosszabbul 70 százalékos kihasználtsággal, míg a hozzá hasonló Shopmark Üzletház maximális kihasználtságon működött. A kerületben található még egy átalakult Skála Áruház, melyből a skála megmaradt üzlethelyisége állt üresen a felmérés időpontjában. Az ingatlan nagy részét most egy billiárdszalon, egy JYSK, illetve egy Rossman és egy Spar foglalják el (4. táblázat).

4. táblázat: A vizsgált áruházak összesítő adatai  
 Summary data for the surveyed malls

Megnevezés	Méret (m <sup>2</sup> )	Üzlethelyiségek száma (db)	Üres üzletek száma (db)	Kihasznátltság (%)	Elhelyezkedés (kerület)
Csepel Pláza	19 800	46	0	100	XXI
Interspar Hipermarket	6 000	8	0	100	XX
Erzsébet Áruház	6 200	11	0	100	XX
Tesco Megapark	14 898	21	15	29	XX
Auchan Korzó Soroksár	15 635	65	0	100	XXIII
City Market Bevásárlópark Soroksár	kb 2 400 <sup>1</sup>	8	0	100	XXIII
Skála Áruház Kispest	kb. 6 000 <sup>2</sup>	10	1	90	XIX
Shopmark	25 600	72	72	100	XIX
KÖKI Bevásárlóközpont	58 000	167	49	70	XIX

Forrás: az áruházak honlapjai és a terepi bejárás alapján saját szerkesztés

3. ábra: A vizsgált áruházak elhelyezkedése  
Location of the surveyed malls



Forrás: a terepvizsgálat alapján a szerző saját szerkesztése

A vizsgálat során két nagyobb potenciális szürkemezős objektumot sikerült lokalizálni, melyből egy hipermarket, egy pedig pláza, melyek jelenleg gazdaságilag alulteljesítenek. Az egyik ilyen gazdaságilag rosszul teljesítő ingatlan a Pest-rzszébeten fekvő Tesco Megapark. A bevásárlóközpont a kerület Gubacsipuszta városrészében helyezkedik el, mely a kerület délkeleti határa, és külön lehajtóval rendelkezik az M5 autópályáról. A Megapark név is a terület nagyságát kívánja jelölni. A terület a Tesco cégcsoport tulajdona, amely betelepülésekor megvette azt a kerületi önkormányzattól. A másik ingatlan a KÖKI Bevásárlóközpont, mely Kispesten, Kőbánya-Kispest vasútállomás mellett helyezkedik el. Az áruház a közlekedési csomópont része, mivel közvetlen kapcsolattal rendelkezik a vasútállomással, a metróállomással, valamint a buszjáratokkal, melyek innen indulnak tovább dél-pesti kerületekbe, valamint a dél-pesti agglomerációba. A KÖKI bevásárlóközpont 2011 óta várja látogatóit, 2019-ben tulajdonosváltáson is átesett, melyet egy felújítás követett (4. ábra).

A főbb jellemzők esetében hasonló problémák tapasztalhatók, a különbség csupán az, hogy a KÖKI esetében a parkolóhelyek a föld alatt kerültek kialakításra, és nem a földfelszínen, ezáltal kevesebb helyet foglalnak el, mint a Tesco területén. A bevásárlóközpontok elhelyezkedése egyaránt városzéli, mivel a főváros permén helyezkednek el. A két ingatlan közül a Tesco ráadásul közvetlenül a XX. kerület közigazgatási határa mellett terül el.



4. ábra: A Tesco Megapark és a KÖKI Bevásárlóközpont üres üzlethelyiségei  
*Vacant retail spaces of Tesco Megapark and KÖKI Shopping Centre*



Forrás: saját szerkesztés, a képek eredete: <https://www.economx.hu/cimkek/hipermarket/?p=4> <https://www.zetapress.hu/belfold/gazdasag/31379>

Mind a két ingatlan nagyméretűnek mondható, ezek közül a Tesco bevásárlóközpontja a parkolókkal együtt kb. 60 000 négyzetmétert tesz ki, de a vállalkozás a beépítettnél még több területtel rendelkezik. A KÖKI pedig több mint 79 000 négyzetméternyi területen fekszik. A Tesco egyszintes bevásárlóközpontja mellett működik egy benzinkút, amely korábban a Tesco cégcsoport tulajdona volt, valamint egy kiadó, 2 000 m<sup>2</sup>-es raktárhelyiség. Ezen felül a parkolóban is megjelennek apró szolgáltatások, mint egy kerítésekkel, homlokzati állványokkal foglalkozó vállalkozás. A KÖKI esetében az épület háromszintes (földszint + két szint), de rendelkezik egy tetőkerttel, valamint egy mélygarázzsal is. A komplexum földszintje mellett alakítottak ki egy buszpályaudvart, mely agglomerációs forgalmat is lebonyolít, valamint a komplexum mellett helyezkedik el Kőbánya-Kispest vasútállomás és metróállomás is.

A területhasználat mindkét ingatlan esetében egycélú, a szolgáltató szektorhoz tartozó vállalkozásokat tömörít. A Tesco saját üzlete mellett parkettás sportpályákat létesítettek, melyeket főleg a Pestszentlőrinci Elektromos-Rév sportegyesület (PLER) használ és ad bérbe az érdeklődőknek. Emellett a jelenlegi profilban az élelmiszerlánc üzletén kívül az odalátogató egy patikával, egy matracárus raktárával, egy mobiltelefon-kereskedéssel, valamint egy ékszerészettel és egy lottózóval találkozhat.

A KÖKI jelenlegi profiljában megjelennek a közkedvelt nemzetközi márkák mellett a népszerű hazai kereskedők és szolgáltatásaik. A szolgáltató szektor minden részére kiterjedő palettával rendelkezik, mely az élelmiszerüzletektől a ruházaton át a barkácsruházakig terjed. A szolgáltatásokat tekintve a komplexum rendelkezik fodrászattal, ruhatisztítóval, plazmacentummal, játszóházzal, kozmetikussal, valamint édesanyák számára baba-mama szobákkal is. Kísérő szolgáltatás a KÖKI DinoPark, amelyhez hasonló attrakció nem található a főváros pesti oldalán, így nagy konkurenciára nem kell számítania. A park célja, hogy szórakozást nyújtson családoknak, valamint hogy oktató jellegű is legyen életnagyságú statikus és robotmodelljeivel. A park abban az értelemben is unikális, hogy a tu-

lajdonosi jogokat a DinoPark Magyarország Kft. gyakorolja, mely egy nemzetközi céghálózat része, amely több ilyen parkkal rendelkezik Csehországban, emellett megjelent a szlovák és a spanyol piacon is.

Elérhetőség szempontjából a Tesco van rosszabb helyzetben. A 2010-es években a városközpontból külön Tesco-busszal lehetett megközelíteni a területet, valamint a menetrend szerinti BKK-buszok közül az egyik megállóhellyel rendelkezett a Tesco területén. A Tesco-buszjáratokat azonban eltörölték, a 36-os busz megállóját is megszüntették a területen. Így a komplexum közösségi közlekedés nélkül maradt, ami a terület nehézkes megközelíthetősége miatt megviselte a bevásárlóközpontot is. Jelenleg az M5-ös felől vagy Soroksár irányából, a Szentlőrinci útról lehet megközelíteni, kizárólagosan személygépjárművel. A KÖKI Bevásárlóközpont a Kőbánya-Kispest intermodális közlekedési csomóponton fekszik, így a közösségi közlekedés több módjával (vonat, metró, busz), valamint személygépjárművel is könnyen megközelíthető. Ezáltal nagy mennyiségű átmenőforgalmat is lebonyolít, mely az átszállások miatt sok esetben kénytelen keresztülhaladni az áruház területén.

A Tesco áruházában összesen 21 üzlet áll rendelkezésre, melyből egy hatalmas területet, az ingatlan felét foglalja el a Tesco, a többi 20 bárki által kibérelhető. Ebből a 21 üzlethelyiségből 15 volt üres a terepi bejáráskor, ami 29 százalékos kihasználtságot jelent. Ezen felül a Tesco saját üzlete is összezsugorodott a harmadára. A Tesco egyik korábbi üzlethelyiségét jelenleg is hirdetik bérbeadásra, a másik részén a korábban említett sportpályákat alakították ki. A KÖKI esetében a 167 üzlethelyiségből jelenleg 49 áll üresen, így 70% körüli kihasználtságról beszélhetünk. Gyakorlatilag majdnem minden harmadik üzlethelyiség üres, melyek általában koncentráltan helyezkednek el az áruházon belül. Nagyobb koncentráció található a földszinten a már korábban is említett parkoló felőli bejáratnál (kb. 10 üzlet), illetve a felső szinten (23 üzlethelyiség). Ezek azonban gyakran nem vehetők észre, mivel a jó marketingstratégia jegyében reklámokkal borítják be az üres kirakatfelületeket, így szabad szemmel nehéz megállapítani, hogy pontosan hány üzlethelyiség helyezkedik el egy adott soron (a kihelyezett térképek alapján azonban ez is pontosan kiszámolható). Ezen felül a kihasználatlanság vertikálisan, illetve horizontálisan is tagolódott. Az üzletközpontban megfigyelhetően több volt az üres üzlet a második emeleti szinten, mint az alatta lévőkön. Ennek oka, hogy az átutazók nagy része az első emeleten vagy a földszinten fordul meg, mivel azok nyújtanak közvetlen kapcsolódást a közösségi közlekedéssel. Így a legfelső szinten inkább csak az ételudvarra járnak a vásárlók, mely kitüntetett, ugyanakkor az egész szinttől elkülönült helyet kapott a kialakítás során. A kihasználatlanság horizontális tagolódására jó példa a földszint, melynek átellenes sarkaiban láthatók üres üzletek. Az egyik ilyen sarok a parkoló felőli bejárat, mely egy nagyobb közösségi térrel is rendelkezik, üzletei azonban üresek, mivel a többi bejárat, melyek a közösségi közlekedési eszközök felől nyílnak, jóval forgalmasabbak.

5. táblázat: A Tesco Megapark és a KÖKI Bevásárlóközpont összehasonlító táblázata  
Merritt (2006) szempontrendszere alapján  
*Comparison table of Tesco Megapark and KÖKI Shopping Center based  
on Merritt's (2006) criteria*

	<i>Tesco Megapark</i>	<i>KÖKI Bevásárlóközpont</i>
Főbb jellemzők	Több területet foglalnak el a parkolóhelyek, mint maga a szolgáltató épület Az ingatlan a piachoz képest rosszabbul teljesít	Parkolóhelyek mélygarázsban helyezkednek el, így kevesebb helyet foglalnak el, mint az ingatlan Az ingatlan a piachoz képest rosszabbul teljesít
Elhelyezkedés	Városszéli	Városszéli
Méret	Nagyméretű, kb. 160 000 m <sup>2</sup>	Nagyméretű, 73 300 m <sup>2</sup>
Terület használata	Egycélú	Egycélú
Meglévő épületek	Egyszintes	Háromszintes (földszint+2emelet), mélygarázs
Közlekedés elérhetőségei	M5-ös autópálya mellett helyezkedik el külön lehajtóval, azonban a közösségi közlekedés teljes hiánya jellemzi	Kőbánya-Kispest vasútállomás, M3-as metró, elővárosi és fővárosi buszok, reptéri busz
Bérlők	Több bérlő, azonban számuk igen csekély	Több bérlő, mennyiségben és arányaiban is több mint a Tesco esetében
Kihasználtság	30% körüli kihasználtság	70% körüli kihasználtság
Tulajdonosi háttér	Kizárólagos TESCO tulajdon	Adventum International

*Forrás: Merrit (2006) alapján saját szerkesztés*

A Tesco esetében komplex megújításra van szükség. A hipermarket számára nagy konkurenciát jelent az M5-ös másik oldalánál elhelyezkedő terület, melyen bevásárlóközpontok sokasága tömörült: az Auchan, a Decathlon, az XXXLutz, a City Market, az OBI és legújabban az IKEA harmadik magyarországi bevásárlóközpontja is. Így a Tesco területe már kínálatban is alulmarad a fent említett területtel, az elavult kialakításon, valamint a megközelíthetőségen túl. Az M5-ös túloldalán lévő területhez közösségi közlekedést is igénybe tudnak venni az odalátogatók, mivel a 123A, valamint a 135-ös busznak is ott az egyik végállomása. Elmondható továbbá, hogy olyan szolgáltatások, melyek korábban megtalálhatóak voltak a Tesco Megaparkban, mára átköltöztek az M5-ös túloldalára, így a visszavonásuk is nehezebbé vált. A megoldás az lehet, ha a gazdasági profil részint megmarad kisebb szolgáltató egységekkel, az épület nagy részében pedig a jelenleg fellendülőben lévő sportolással összefüggő szolgáltatások kerülnek előtérbe. A sportolási lehetőségek mellé pedig szükség volna a kiszolgáló boltokra, vendéglátóegységekre is, ezáltal a korábban ott megtelepedő szolgáltatásokat vissza lehetne vonzani.

A KÖKI esetében 2019-ben a tulajdonosváltással megvalósult egy megújulás, amelynek keretében az ételudvar is korszerűvé vált, valamint megjelentek a korábban említett kísérő szolgáltatások. Az üresen álló üzlethelyiségekre megoldásként kiállításokat szerveznek, melyek általában ásványkiállításokra korlátozódnak, de volt már történelmi jellegű kiállítás is az üzletközpontban. Ezekhez a tetőkertet is igénybe szokták venni. Ugyan a KÖKI jelenleg nem a legprosperálóbb képet mutatja, 2019 óta sokat fejlődött, s ez alapján újra a teljes kihasználtság felé veheti az utat. Ehhez nagy segítség lehet egy mozi kialakítása, mely még hiányzik az áruház palettájából és a harmadik emeleti üres üzlethelyiségekre is megoldást jelenthetne. A lehetséges mozi ki lenne használva, mivel a bevásárlóközpont közel lakó családok jelenleg kénytelenek távolabbra moziba járni, ezáltal a bevásárlóközpont potenciális lokális piacot veszít. Ugyanez érvényes akkor is, ha a vonatközlekedés oldaláról közelítjük meg a problémát, hiszen a vasúttal utazó, agglomerációs területről érkező lakosok is kénytelenek ilyen típusú szolgáltatásért más, messzebb lévő komplexumot választani.

### **Következtetések**

A tanulmányban kísérletet tettem a szürkemező-fogalom hazai alkalmazhatóságának vizsgálatára. A dél-pesti szolgáltatóházak és bevásárlóközpontok közül olyan komplexumokat elemeztem, amelyek kihasználtságbeli problémákkal küzdenek. A területen felmért szolgáltatóházak közül kiválasztott és részletesen bemutatott két szolgáltatóház példája arra mutat rá, hogy a kiüresedett területekre új bérlők becsatornázása nagyon lassú és nehézkes folyamat, különösen ott, ahol az eredeti funkció iránt gyakorlatilag nincs érdeklődés. A tanulmányban bemutattam e területek parkosítását, mint a potenciális funkcióváltás lehetőségét. Ez a megoldás meggyőződésem szerint más szolgáltatóházak esetében is megoldást jelenthet, mivel városi terekben mindig szükség van újonnan kialakított zöldterületekre. A Tesco-Megapark és a KÖKI Bevásárlóközpont esetében a korábbi megújulás nem foglalta magába a meglévő épületek lecserélését. A Tescot illetően a funkcióbővítés is időszerű, a sport megtelepedésének köszönhetően azonban adott a lehetőség, hogy részleges átalakítások mellett, a jelenlegi épületállomány megóvásával újból vonzóvá tegyék területet. A KÖKI esetében is a további fejlesztés lehet a megfelelő út, hiszen már a közelmúltbeli átalakítások is növelték a bevásárlóközpont forgalmát. Egy mozi kialakításával az áruház egy még több minőségi időtöltést kínáló komplexummá tudná kinőni magát, így tovább haladva a megkezdett erősödés útján.

## Jegyzetek

- 1 Egy angol hold (acre) 0 406,86m<sup>2</sup>, azaz nagyjából 0,4 hektár. A fogalom így a négy és negyven hektár közé eső területek vizsgálatára volt alkalmas.
- 2 Saját becslés alapján, hivatalos adat nem volt elérhető.
- 3 Saját becslés alapján, hivatalos adat nem volt elérhető.

## Irodalom

- Alker, S. (2000): The Definition of Brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*, 1., 49-69. <https://doi.org/10.1080/09640560010766>
- Akansu, V., Karaman, A. (2023): The Assessment of Greyfields in Relation to Urban Resilience within the Context of Transect Theory: Exemplar of Kyrenia–Arapkoy. *Sustainability*, 2., 1181. <https://doi.org/10.3390/su15021181>
- Barta Gy. (szerk.) (2004): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei. Magyarország az ezredfordulón, Műhelytanulmányok*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest
- Chilton, K. (2004): *Greyfields: The New Horizon for Infill and Higher Density Regeneration, Practice Guide #6*. EPA Region 4, Southeastern Regional Environmental Finance Center, University of Louisville, n.d., Louisville
- Dunham-Jones, E., Williams, J. (2009): *Retrofitting suburbia; urban design solutions for redesigning suburbs*. Wiley, Hoboken
- Ferber, U., Grimski, D. (2002): *Brownfields and Redevelopment of Urban Areas: A report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies (CLARINET)*. Umweltbundesamt GmbH, Wien
- Ferber, U., Grimski, D., Miller, K., Nathanail, P. (2006): *Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report*. University of Nottingham, Nottingham
- Feronti, S. (2003): *Greyfield redevelopment for community revitalization: An exploration of applications* (Master's thesis). University of Toronto, Toronto
- Gillham, O. (2002): *The limitless city: A primer on the urban sprawl debate*. Island Press, Washington DC.
- Krzystofik, R., Kantor-Pietraga, I., Spórna T. (2013): A Dynamic Approach to the Typology of Functional Derelict Areas (Sosnowiec, Poland). *Moravian Geographical Reports*, 2., 20-35.
- Kukely Gy., Barta Gy., Beluszky P., Győri R. (2006): Barnamezős területek rehabilitációja Budapesten. *Tér és Társadalom*, 1., 57-71. <https://doi.org/10.17649/TET.20.1.1039>
- McKay, D. (2007). *Redeveloping greyfields in greater Toronto area*. (Master's thesis) University of Toronto, Toronto
- Merritt, A. (2006): *Redeveloping greyfields: definitions, opportunities and barriers*. (Masters' Thesis) Massachusetts Institute of Technology, Cambridge
- Moeller, D. W. (2011): *Environmental Health*. 4th ed, Harvard College, London
- Nagy Á. (témafelelős) et al. (2003): *Az EU Strukturális Alapok keretében barnamezős rehabilitációra kiírandó pályázatok szakmai megalapozása (előkészítő tanulmány)*. VÁTI Kht. Településtervezési és Tájtervezési Iroda, Budapest
- Newton, P., Newman, P., Glackin, S., Thomson, G. (2021): *Greening the Greyfields: New Models for Regenerating the Middle Suburbs of Low-Density Cities*. Palgrave Macmillan, London <https://doi.org/10.1007/978-981-16-6238-6>
- Onishenko, D. (2012): *Planning for greyfield redevelopment in Edmonton, AB: impeding and facilitating factors*. University of Waterloo, Master of Arts in Planning, Waterloo
- Orosz É. (2012): A barnamező fogalmának változó értelmezése. *Tér és Társadalom*, 2., 73-88. <https://doi.org/10.17649/TET.26.2.2039>
- Seo, J-W., Lee, J-L. (2019): Characteristics and Retrofit Constraints of Grayfield in Korean Cities. *Sustainability*, 8., 2381. <https://doi.org/10.3390/su11082381>

- Shacklett, C. (2012): *Greyfield Site Redevelopment Analysis*. University of Texas at Arlington, Arlington
- Sikos T. T. (2003): Bevásárlóközpontok, mint kereskedelmi komplexumok a gazdasági térben. *Földrajzi Értesítő*, 1-2., 85 -105.
- Sikos T. T.(2004): Siker vagy kudarc? A barnaövezet hatása a budapesti bevásárlóközpontok fejlődésére. In: Barta Gy. (szerk.): *A budapesti barnaövezet megújulási esélyei. Magyarország az ezredfordulón, Műhelytanulmányok*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest, 181-193.
- Sikos T. T., Hoffmann I-né (2004): *A fogyasztás új katedrálisai*. MTA Társadalomkutató Központ, Budapest
- Sobel, L. (2001): *Greyfields into Goldfields: Dead Malls become Living Neighborhoods*. Congress for the New Urbanism, San Francisco
- Tureckova, K. (2021): Specific types and categorizations of brownfields: Synthesis of individual approaches. *Geographia Technica*, 2., 29-39. [https://doi.org/10.21163/GT\\_2021.162.03](https://doi.org/10.21163/GT_2021.162.03)