



Σε... χρυσό μετέτρεψε τα κομμάτια γης από τα οποία διέρχεται στη Θεσσαλονίκη η Εγνατία οδός. ΦΩΤ. ΑΡΧΕΙΟΥ

Ακίνητα Μέχρι 700% αυξήθηκε η αξία τους από όπου διέρχεται η Εγνατία οδός

Αυξήσεις μέχρι 700% στην αγοραία αξία γης των ακινήτων που βρίσκονται παραπλεύρως της Εγνατίας οδού, στο τμήμα της που διέρχεται τη Θεσσαλονίκη, σημειώθηκε τα τελευταία εννέα χρόνια

Του Φώτη Κουτσοαμπέρη



Στα ακίνητα που βρίσκονται πλησιέστερα του κόμβου της Ευκαρπίας, με πρόσωπο στην Εγνατία Οδό, η μεταβολή της αξίας γης από το 1998 μέχρι το 2007 υπολογίστηκε περίπου στο 600%, ενώ μετά την οδό Αεροδρομίου με κατεύθυνση προς τον κόμβο της Ιωνίας η μεταβολή υπολογίζεται στο 700%. Στις υπόλοιπες γραμμικές ζώνες (Λαγκαδά, Ωραιοκαστρου - Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού) οι μεταβολές κυμαίνονται από 200% - 300%, ενώ στις επιφανειακές ζώνες εκατέρωθεν του κόμβου και του άξονα της Εγνατίας Οδού ξεκινούν επίσης από 200% και φθάνουν έως 270%.

Τα παραπάνω στοιχεία προέκυψαν από την "Πιλοτική μελέτη μεταβολών χρήσεων και αξιών γης σε επιλεγμένες αστικές περιοχές της Εγνατίας Οδού" που εκπονήθηκε στο ΑΠΘ, συγκεκριμένα στον τομέα Κτηματολογίου, Φωτογραμμετρίας και Χαρτογραφίας του τμήματος Τοπογράφων της Πολυτεχνικής σχολής, για λογαριασμό του "Παρατηρητη-

ρίου" της "Εγνατία Οδός Α.Ε.", με υπεύθυνους καθηγητές τους Απόστολο Αρβανίτη και Πέτρο Πιατά και ειδικό συνεργάτη-σύμβουλο την Ευαγγελία Μπαλλά.

Σκοπός της μελέτης ήταν να διερευνήσει σε πιλοτικό επίπεδο τις αλλαγές που συμβαίνουν στην άμεση ζώνη επιρροής της Εγνατίας Οδού στις χρήσεις γης, στην εγκατάσταση επιχειρήσεων και στις αξίες γης. Η μελέτη επικεντρώθηκε σε συγκεκριμένες αστικές περιοχές που είναι σε άμεση εγγύτητα με κόμβους της Εγνατίας Οδού. Στην περιοχή Θεσσαλονίκης μελετήθηκε ζώνη 5 επί 5 χιλιομέτρων από τον ανισόπεδο κόμβο της Ευκαρπίας (Κ4) προς τον ανισόπεδο κόμβο της Ιωνίας (Κ2).

ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ

Όσον αφορά τη μεταβολή χρήσεων της γης, παρατηρήθηκε ότι σε σχέση με άλλες περιοχές στη ζώνη της Θεσσαλονίκης παρουσιάζεται η μεγαλύτερη αύξηση της αστικής γης, δηλαδή της δομημένης επιφάνειας του εδάφους. Σημαντικά τμήματα αγροτικής και φυσικής γης μετασχηματίστηκαν σε αστική γη. Συνολικά, η αστική γη σε αυτήν τη ζώνη αυξήθηκε κατά 22% σε βάρος της αγροτικής γης, η οποία μειώθηκε κατά 30%.

Μεγάλη ήταν και η μεταβολή της συνεχούς δόμησης εντός των εκτάσεων της αστικής γης, δηλαδή εντός των ορίων των οικισμών που βρίσκονται στη ζώνη μελέτης, η οποία στη Θεσσαλονίκη παρουσίασε αύξηση σε ποσοστό 18,2%. Επίσης, σημαντική είναι η αύξηση της γραμμικής δόμησης (23%), δηλαδή της

Στα ακίνητα που βρίσκονται πλησιέστερα του κόμβου της Ευκαρπίας η μεταβολή της αξίας γης από το 1998 μέχρι το 2007 υπολογίστηκε περίπου στο 600%, ενώ μετά την οδό Αεροδρομίου με κατεύθυνση προς τον κόμβο της Ιωνίας η μεταβολή υπολογίζεται στο 700%

δόμησης που εντοπίζεται δίπλα από την Εγνατία Οδό, σε απόσταση πεντακοσίων μέτρων και από τις δύο πλευρές του δρόμου.

Η χάραξη της Εγνατίας Οδού την περίοδο από το 1998 μέχρι το 2007 έφερε και αύξηση της έκτασης γης που καταλαμβάνεται από βιομηχανικές εμπορικές χρήσεις, εγκαταστάσεις μεταφορών και λοιπές υπηρεσίες. Βάσει της μελέτης, η βιομηχανική γη στην περιοχή της Θεσσαλονίκης αυξήθηκε κατά 5,4%, αύξηση κατά 13,9% παρουσίασε η χρήση γης που αφορά το εμπόριο, αύξηση 12,7% παρατηρήθηκε στις εγκαταστάσεις μεταφορών.

Θετικό είναι το γεγονός ότι σημειώθηκε και αύξηση της τάξης του 11% στον αριθμό των νέων επιχειρήσεων που εγκαταστάθηκαν στη ζώνη της Θεσσαλονίκης. Στην πλειονότητά τους πρόκειται για επιχειρήσεις που ανήκουν στον κλάδο του εμπορίου (λιανικού και χονδρικού), ενώ ο μεγαλύτερος αριθμός απασχολούμενων σε νέες επιχειρήσεις εντοπίζεται αντίστοιχα στον κλά-

δο του χονδρικού και λιανικού εμπορίου.

ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ

Η μελέτη του ΑΠΘ εξέτασε και τη ζώνη 5 επί 5 χιλιομέτρων με κέντρο τον ανατολικό ανισόπεδο κόμβο Κομοτηνής και τη ζώνη 5 επί 5 χιλιομέτρων με κέντρο τον ανισόπεδο κόμβο Ιωαννίνων. Όπως διαπιστώθηκε, από το 1998 μέχρι το 2007 παρατηρήθηκαν οι παρακάτω μεταβολές:

Στη ζώνη της Κομοτηνής η αστική γη αυξήθηκε κατά 8%, η γραμμική δόμηση κατά 19,5%, η χρήση γης που αφορά το εμπόριο κατά 18,6%, ενώ μειώθηκαν η βιομηχανική γη κατά 14% και οι εγκαταστάσεις μεταφορών κατά 14,5%. Οι μεταβολές στις αγοραίες αξίες στην Κομοτηνή κυμαίνονται στα ίδια περίπου επίπεδα, περί 500% έως 600% επί της εθνικής οδού Κομοτηνής - Αλεξανδρούπολης και πέριξ του κόμβου της Εγνατίας Οδού. Αντίθετα, οι τιμές των αγροτεμαχίων στο Κόσμιο, νότια της Εγνατίας Οδού, έχουν μεταβληθεί ελάχιστα, μόλις 20%. Τέλος, οι νέες επιχειρήσεις αυξήθηκαν κατά 14%.

Στη ζώνη των Ιωαννίνων αυξήθηκε η αστική γη κατά 8%, η γραμμική δόμηση κατά 30,27%, η βιομηχανική γη κατά 31%, η χρήση γης που αφορά το εμπόριο κατά 50,3% και οι εγκαταστάσεις μεταφορών κατά 100%. Η μεταβολή στις αγοραίες αξίες των επιφανειακών ζωνών που βρίσκονται σε απόσταση έως 1.000 μέτρα εκατέρωθεν του άξονα του κόμβου της Εγνατίας Οδού κυμαίνεται περί τα 300%. Η μεταβολή σε τμήματα της γραμμικής ζώνης της εθνικής οδού κυμαίνεται από 314% έως 533%. Όσον αφορά την εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων, αυξήθηκε κατά 26%.