

Αυξήσεις ως και 700% κοντά στην Εγνατία οδό

BUSINESS
& Real Estate
INVESTMENT

Της ANNΗΣ ΚΑΡΟΛΙΔΟΥ

ΑΠΟ 200% μέχρι και 700% αυξήθηκαν οι αγοραίες τιμές γης στη διάρκεια της δεκαετίας 1998-2007, σε μια ζώνη 5Χ5 χιλιομέτρων, από τον ανισόπεδο κόμβο Ευκαρπίας (Κ4) προς τον Α/Κ Ιωνίας (Κ2) στη Θεσσαλονίκη.

Την έκρηξη των τιμών γης στη παραπάνω ζώνη, που βρίσκεται δίπλα στο αστικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, προκάλεσε το έργο της Εγνατίας οδού, που κατά τον ίδιο τρόπο επηρέασε τις αξίες γης στις ζώνες επιρροής της κοντά στα αστικά κέντρα των Ιωαννίνων και της Κομοτηνής.

Από όπου περνάει η Εγνατία οδός τα πράγματα αλλάζουν και σε κάποιες περιπτώσεις θεαματικά, καθώς καταγράφονται σημαντικές μεταβολές στις χρήσεις γης, στην αστικά, στη βιομηχανική και εμπορική γη με την προσέλκυση επιχειρήσεων για εγκατάσταση και, στις αξίες της γης και δη των παρόδιων οικοπέδων.

Στη περιοχή των Ιωαννίνων καταγράφηκαν αυξήσεις από 300% μέχρι και 533%, ενώ στη περιοχή της Κομοτηνής φτάνουν το 500%- 600%.

Πολύ ενδιαφέροντα στοιχεία προκύπτουν από τη «Πιλοτική μελέτη μεταβολών χρήσεων και αξιών γης σε επιλεγμένες αστικές περιοχές της άμεσης ζώνης επιρροής της Εγνατίας Οδού», που εκπονήθηκε από τον Τομέα Κτηματολογίου, Φωτογραμμετρίας και Χαρτογραφίας του ΑΠΘ. Η μελέτη, που διεξήχθη την περίοδο 1998-2007, επικεντρώθηκε σε αστικές περιοχές που είναι σε άμεση εγγύτητα με κόμβους της Εγνατίας οδού, τους: Ζώνη 5Χ5 με κέντρο τον α/κ Ιωαννίνων. Ζώνη 5Χ5 από α/κ Ευκαρπίας (Κ4) προς α/κ Ιωνίας (Κ2). Ζώνη 5Χ5 με κέντρο τον ανατολικό α/κ Κομοτηνής.

Μεταβολή χρήσεων γης: Στη ζώνη της Θεσσαλονίκης παρουσιάζεται η μεγαλύτερη αύξηση της αστικής γης, δηλαδή της δομημένης επιφάνειας του εδάφους. Συνολικά η αύξηση ήταν της τάξης του 22%, σε βάρος κυρίως της αγροτικής γης, η οποία μειώθηκε κατά 30%. Στις περιοχές Ιωαννίνων και Κομοτηνής η αστικά γη αυξήθηκε κατά 12% και 8% αντίστοιχα.

Μεταβολή αστικής γης: Σε σχέση με τη μεταβολή της συνεχούς δόμησης, η μεγαλύτερη μεταβολή μετρήθηκε στη ζώνη της Κομοτηνής (19,5%) και της Θεσσαλονίκης (18,2%). Στη ζώνη των Ιωαννίνων καταγράφεται η μεγαλύτερη αύξηση (30,27%) της γραμμικής δόμησης. Σημαντικά (23%) είναι η αύξηση της γραμμικής δόμησης στη ζώνη κατά μήκος της Ε.Ο. στη περιοχή Θεσσαλονίκης, ενώ στην περιοχή της Κομοτηνής είναι πολύ μικρή (3%). Στην Κομοτηνή όμως μετρήθηκε η μεγαλύτερη αύξηση, κατά 160%, της ασυνεχούς δόμησης, έναντι 59% στη Θεσσαλονίκη και 11% στα Ιωάννινα.

Μεταβολή βιομηχανικής και εμπορικής γης:

Η μεγαλύτερη αύξηση στην έκταση γης που καταλαμβάνεται από βιομηχανικές και εμπορικές χρήσεις, εγκαταστάσεις μεταφορών και λοιπές υπηρεσίες παρατηρήθηκε στη περιοχή Ιωαννίνων. Πιο συγκεκριμένα:

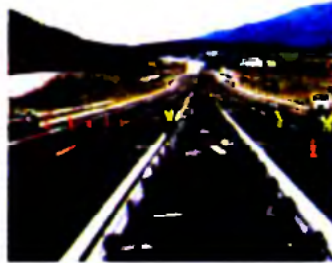
Η βιομηχανική γη στα Ιωάννινα αυξήθηκε κατά 31%, στη Θεσσαλονίκη κατά 5,4%, ενώ στην Κομοτηνή υπήρξε μείωση κατά 14%.

Στα Ιωάννινα μετρήθηκε και η μεγαλύτερη αύξηση της χρήσης γης που αφορά το εμπόριο (50,3%), ενώ μικρότερη είναι η αύξηση σε Κομοτηνή και Θεσσαλονίκη (18,6% και 13,9% αντίστοιχα). Όσον αφορά τις εγκαταστάσεις μεταφορών, η περιοχή των Ιωαννίνων παρουσιάζει αύξηση

100%, η περιοχή της Θεσσαλονίκης αύξηση 12,7%, αλλά η περιοχή της Κομοτηνής μείωση 14,5%.

Μεταβολή αξίας γης των παρόδιων οικοπέδων: Στην περιοχή της Θεσσαλονίκης οι μεγαλύτερες μεταβολές των μη αποπληθωρισμένων αγοραίων αξιών γης παρατηρούνται κατά μήκος της Ε.Ο. σε σχέση με άλλους κοντινούς άξονες στη περιοχή μάλιστα.

Συγκεκριμένα, στα ακίνητα που βρίσκονται πλησιέστερα του κόμβου με πρόσωπο στην



Από όπου περνάει η Εγνατία οδός τα πράγματα αλλάζουν και σε κάποιες περιπτώσεις θεαματικά

Ε.Ο., η μεταβολή της αξίας της γης υπολογίστηκε στο 600% περίπου, ενώ μετά την οδό Αεροδρομίου με κατεύθυνση προς τον κόμβο Κ2 Ιωνίας, η μεταβολή υπολογίζεται στο 700% περίπου. Στις υπόλοιπες γραμμικές ζώνες (Λαγκαδά, Ωραιοκαστρου - Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού), οι μεταβολές κυμαίνονται από 200%-300% περίπου, ενώ στις επιφανειακές ζώνες εκατέρωθεν του κόμβου και του άξονα της Ε.Ο. ξεκινούν επίσης από 200% και φθάνουν ως 700% περίπου.

Στην περιοχή Ιωαννίνων η μεταβολή στις ζώνες που βρίσκονται σε απόσταση ως 1.000 μ. εκατέρωθεν του άξονα και του κόμβου της Ε.Ο. κυμαίνεται περί τα 300%. Η μεταβολή σε τμήματα της γραμμικής ζώνης της Ε.Ο. κυμαίνεται από 314% ως 533%, όπου η μεγαλύτερη μεταβολή αφορά το τμήμα από τη διασταύρωση προς Πεδινή και Μπάφρα μέχρι τον κόμβο της Ε.Ο.

Οι μεταβολές στην περιοχή Κομοτηνής κυμαίνονται περίπου στα ίδια επίπεδα, δηλαδή περί τα 500%-600% επί της Ε.Ο. Κομοτηνής - Αλεξανδρούπολης και πέριξ του κόμβου της Εγνατίας. Αντίθετα οι τιμές των αγροτεμαχίων στο Κόσμο, νοτίως της οδού, έχουν μεταβληθεί μόλις κατά 20%.

Εγκατάσταση επιχειρήσεων: Η περιοχή των Ιωαννίνων παρουσιάζει τη μεγαλύτερη αύξηση (26%) στον αριθμό νέων επιχειρήσεων, οι οποίες είναι εγκατεστημένες κυρίως κατά μήκος της κάθετης Ε.Ο. που διασταυρώνεται με την Εγνατία. Ακολουθούν η περιοχή της Κομοτηνής με αύξηση 14% και η περιοχή Θεσσαλονίκης με αύξηση 11%. Στην πλειονότητά τους πρόκειται για κονδρεμπορικές και λιανεμπορικές επιχειρήσεις.

[SID: 2789046]

