

Ρεπορτάζ **ΤΑΣΟΣ ΤΑΣΙΟΥΛΑΣ**

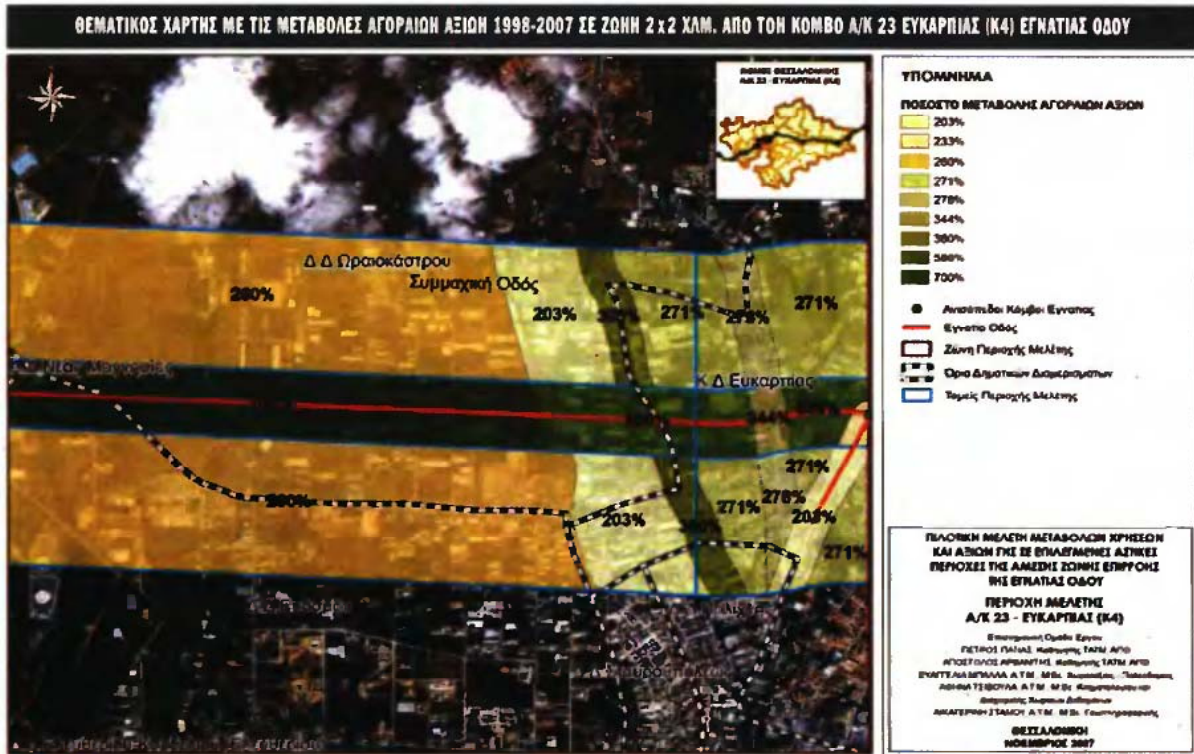
**Σ**ε οικόπεδα κι ακίνητα μετατρέπεται σταδιακά ο χώρος γύρω από την Εγνατία οδό, ενώ εκρηκτική είναι η αύξηση της αξίας των αγροτεμαχίων και οικοπέδων στον άμεσο περίγυρο του δρόμου, καθώς φτάνει μέχρι και 700% (συμπεριλαμβανομένου του πληθωρισμού)!

Η μελέτη του Παρατηρητηρίου της Εγνατίας για τη μεταβολή χρήσεων και αξιών γης σε επιλεγμένες αστικές περιοχές της άμεσης ζώνης επιρροής του αυτοκινητόδρομου καταδεικνύει πως μόνο στην εξωτερική περιφερειακή οδό Θεσσαλονίκης (τμήμα από Ευκαρπία μέχρι Ιωνία) η αστική γη, δηλαδή το δομημένο τμήμα, αυξήθηκε κατά 22% το 2007 σε σχέση με το 1998, ενώ η αγροτική και φυσική γη μειώθηκε κατά 30%! Οι αντικειμενικές αξίες στην Ευκαρπία (κόμβος Κ4), ειδικά για τα ακίνητα με «πρόσωπο» στην επαρχιακή οδό Θεσσαλονίκης - Ωραιοκάστρου, στα όρια του δήμου Ωραιοκάστρου και σε αυτά που απέχουν έως 200 μέτρα από αυτήν, εμφανίζουν μεταβολές από 180% έως 205%, την ώρα που η μεταβολή στην επιφανειακή ζώνη των ακινήτων στα όρια της Ευκαρπίας είναι μόλις 33%, στα όρια του δήμου Ευόσμου 30% και στα όρια του δήμου Ωραιοκάστρου από 90% έως 98%.

**Οι γραμμικές ζώνες**

«Στις γραμμικές ζώνες η μεταβολή της αξίας γης κατά μήκος της Εγνατίας οδού κυμαίνεται από 70% σε απόσταση έως και 1.200 μ. από τον κόμβο Ευκαρπίας (έως την οδό Θερμαϊκού) και φτάνει έως 98% πέραν της οδού Θερμαϊκού έως τα όρια της περιοχής μελέτης, δηλαδή έως το 5ο χλμ. από τον κόμβο. Η μεταβολή της αντικειμενικής αξίας γης στην οδό Λαγκαδά, εντός των ορίων της Ευκαρπίας, υπολογίστηκε στο 70%», αναφέρεται στη σχετική μελέτη.

Σύμφωνα με τους επιστήμονες, οι μεγαλύτερες μεταβολές της αξίας γης κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου στα ακίνητα που είναι πλησιέστερα των κόμβων της Εγνατίας με «πρόσωπο» σ' αυτήν υπολογίστηκαν στο εκπληκτικό 600%, ενώ μετά την οδό Αεροδρομίου, με κατεύθυνση τον κόμβο Κ2 της Ιωνίας η μεταβολή υπολογίζεται στο 700%. Στις υπόλοιπες



**ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

# Εως 700% η αύξηση στην αξία των οικοπέδων

Επεκτείνονται οι οικισμοί, οι βιομηχανίες και τα εμπορικά κέντρα

γραμμικές ζώνες (Λαγκαδά, Ωραιοκάστρου - Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού) οι μεταβολές κυμαίνονται από 200% έως 300%, ενώ στις επιφανειακές ζώνες εκατέρωθεν του κόμβου και του άξονα της Εγνατίας οδού ξεκινούν επίσημα από 200% και φτάνουν έως 270%.

Η «Πιλοτική Μελέτη Μεταβολών Χρήσεων και Αξιών Γης σε Επιλεγμένες Αστικές Περιοχές της Άμεσης Ζώνης Επιρροής της Εγνατίας οδού» εκπονήθηκε από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης. Αφορούσε τις περιοχές τριών κόμβων: Ιωαννίνων, Κομοτηνής και Ευκαρπίας.

**Μεταβολή αστικής γης**

Σε σχέση με τη μεταβολή της συνεχούς δόμησης, δη-

λαδή της έκτασης της αστικής γης που εντοπίζεται εντός των ορίων των οικισμών της περιοχής μελέτης, η μεγαλύτερη μεταβολή μετρήθηκε στη ζώνη της Κομοτηνής (19,5%) και στη ζώνη της Θεσσαλονίκης (18,2%). Στη ζώνη των Ιωαννίνων καταγράφεται η μεγαλύτερη αύξηση (30,27%) της γραμμικής δόμησης, δηλαδή της έκτασης της αστικής γης που εντοπίζεται εντός των ζωνών πλάτους 500 μ. κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων της περιοχής που μελετήθηκε. Σημαντικά (23%) είναι η αύξηση της γραμμικής δόμησης στη ζώνη κατά μήκος της Εγνατίας οδού στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, ενώ στην περιοχή της Κομοτηνής είναι πολύ μικρή (3%). Στην Κομοτηνή μετρήθηκε η μεγαλύτερη αύξηση κα-

τά 160% της συνεχούς δόμησης, δηλαδή της έκτασης της αστικής γης που εντοπίζεται στην περιοχή εκτός της έκτασης συνεχούς και γραμμικής αστικής δόμησης, έναντι 59% στην περιοχή Θεσσαλονίκης και 11% στην περιοχή των Ιωαννίνων.

**Τα παρόδια οικόπεδα**

Από τα αποτελέσματα της έρευνας προέκυψε ότι ο δείκτης αυτός δεν μπορεί να υπολογιστεί με βάση την παρακολούθηση των αντικειμενικών αξιών, ενώ και στους τρεις κόμβους που μελετήθηκαν υπάρχει μεγάλη διαφοροποίηση στον τρόπο με τον οποίο μεταβλήθηκαν οι αγοραίες και οι αντικειμενικές αξίες την περίοδο ελέγχου (1998 - 2007). Για το λόγο αυτόν υπολογί-

ζεται ο δείκτης με βάση τις αγοραίες αξίες.

Στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, οι μεγαλύτερες μεταβολές των, μη αποπληθωρισμένων, αγοραίων αξιών γης παρατηρούνται κατά μήκος της Εγνατίας οδού σε σχέση με άλλους κοντινούς άξονες στην περιοχή μελέτης.

**Στα Ιωάννινα**

Στην περιοχή των Ιωαννίνων η μεταβολή των επιφανειακών ζωνών αγοραίων αξιών που βρίσκονται σε απόσταση έως 1.000 μ. εκατέρωθεν του άξονα και του κόμβου της Εγνατίας οδού κυμαίνεται περί τα 300% (292% έως 325%). Η μεταβολή σε τμήματα της γραμμικής ζώνης της εθνικής οδού κυμαίνεται από 314% έως 533%, όπου η μεγαλύτερη με-

ταβολή αφορά το τμήμα από τη διασταύρωση προς Πεδινή και Μπάφρα μέχρι τον κόμβο της Εγνατίας οδού, αφού στις αγοραίες αξίες του 2007 η διαφοροποίηση των αξιών επί της εθνικής οδού παρατηρείται πλέον στο όριο του κόμβου και όχι της προαναφερμένης διασταύρωσης, που ίσχυε πριν από την κατασκευή του κόμβου.

Οι μεταβολές στις αγοραίες αξίες στην Κομοτηνή κυμαίνονται στα ίδια επίπεδα, δηλαδή περί τα 500% έως 600%, επί της εθνικής οδού Κομοτηνής - Αλεξανδρούπολης και περί τα 500% της Εγνατίας οδού. Αντίθετα, οι τιμές των αγροτεμαχίων στο Κόσμο, νοτιώτα της Εγνατίας οδού, έχουν μεταβληθεί ελάχιστα, μόλις 20%.