

Σε συγκεκριμένες περιοχές της Θεσσαλονίκης

Αυξήσεις τιμών γης έως 700% έφερε η κατασκευή της Εγνατίας Οδού

«Εκρηκτικές» αυξήσεις στις αγοραίες τιμές της γης κοντά σε κόμβους της Εγνατίας Οδού (μέχρι και κατά 600%-700% το 2007, σε σχέση με το 1998), αλλά και αλλαγή τοπίου, με μετατροπή χιλιάδων στρεμμάτων αγροτικών εκτάσεων σε εμπορικές, βιομηχανικές και αστικές, καταγράφονται τα τελευταία χρόνια στο νομό Θεσσαλονίκης, συνεπεία της κατασκευής του έργου.



Σημαντική -αλλά όχι ομοιόμορφη επίδραση- είχε η δημιουργία της Εγνατίας και σε περιοχές των Ιωαννίνων και της Κομοτηνής, από όπου διέρχεται η Οδός, σύμφωνα με πιλοτική μελέτη για το διάστημα 1998-2007, που εκπόνησε η Επιτροπή Ερευνών του ΑΠΘ, για λογαριασμό της Εγνατίας Οδού ΑΕ.

Τα ευρήματα της μελέτης, η οποία έβαλε στο «μικροσκόπιο» ζώνες 2x5 έως 5x5 χλμ. με κέντρα τους κόμβους Ευκαρπίας-Ιωνίας στη Θεσσαλονίκη, Ανατολικό Κομοτηνής και Ιωαννίνων, παρουσίασε σήμερα ο προϊστάμενος του Παρατηρητηρίου της Εγνατίας Οδού, Βασίλης Φούρκας, μιλώντας στο 3ο Real Estate Forum της ΔΕΘ.

Σύμφωνα με τη μελέτη, γύρω από τον κόμβο της Ευκαρπίας Θεσσαλονίκης, στην άμεση ζώνη επιρροής της οδού (κυρίως δημοτικά διαμερίσματα Ωραιοκάστρου και Ν.Μαγνησίας), οι αγοραίες τιμές -που διαφοροποιούνται σημαντικά σε σχέση με τις αντικειμενικές αξίες- παρουσιάζουν αυξήσεις που ξεκινούν από 203% και «οπισθοιούνται» στο 586% και το 700%, στις περιπτώσεις της άμεσης γειτνίασης με τον δρόμο.

Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι ένα κομμάτι γης, που πωλείτο προς 15-25 ευρώ/τ.μ το 1998 έφτασε το 2007 -λιγότερο από δέκα χρόνια αργότερα-να κοστολογείται 150 ή και 2.000 ευρώ/τ.μ.

Αποθήκες, εργοστάσια

Πάνω από 4.000 στρέμματα γεωργικής γης στην υπό μελέτη περιοχή της Εγνατίας Οδού στη Θεσσαλονίκη (περίπου το 31,7% του συνόλου των εκτάσεων που καταγράφηκαν ως γεωργικές το 1998) είχαν μετατραπεί σε αστική -δομημένη- γη το 2007. Περίπου 3.400 στρέμματα, που καταλαμβάνονται πλέον από δραστηριότητες οικονομικές και εξυπηρετήσεων.

Συνολικά, η φυσική (δάση, ρέματα κτλ) και αγροτική έκταση στη Θεσσαλονίκη μειώθηκε περίπου κατά 19,5% σε σχέση με το 1998, ενώ η αστική αυξήθηκε κατά 21,8%. Στην Κομοτηνή, τα αντίστοιχα ποσοστά ήταν -1,3% και +8,1%, ενώ στο Ιωάννινα -

3,5% και +12,5%. Μεταξύ 1998 και 2007, οι εκτάσεις γης εμπορικής χρήσης στις υπό μελέτη περιοχές αυξήθηκαν κατά 13,9% στη Θεσσαλονίκη (πρόκειται για τη χρήση που εμφάνισε τη μεγαλύτερη απόλυτη και ποσοστιαία αύξηση), 18,6% στην Κομοτηνή και κατά το εντυπωσιακό 50,3% στα Ιωάννινα. Οι εκτάσεις βιομηχανικής χρήσης παρουσίασαν άνοδο 5,4% και 31,2% αντίστοιχα σε Θεσσαλονίκη και Ιωάννινα, αλλά μειώθηκαν κατά 13,9% στην Κομοτηνή. Περισσότερες κατά 100% σε σχέση με το 1998 ήταν περίπου οι εκτάσεις γης με εγκαταστάσεις μεταφορών στα Ιωάννινα, ενώ στη Θεσσαλονίκη και την Κομοτηνή τα αντίστοιχα ποσοστά ήταν +12,7% και -14,6% αντίστοιχα. Μηδενική ήταν η μεταβολή σε εκτάσεις γης χρήσης υπηρεσιών και στις τρεις περιοχές.

Εγκατάσταση επιχειρήσεων

Οι αλλαγές χρήσεων οδήγησαν μοιραία και στην ε-

γκατάσταση συνολικά 158 νέων επιχειρήσεων στις τρεις περιοχές: στην περιοχή του κόμβου Ευκαρπίας Θεσσαλονίκης καταγράφησαν 74 νέες επιχειρήσεις (+10,8%, σε σχέση με το 1998), με 668 εργαζόμενους, οι οποίες ήταν στην πλειοψηφία τους εμπορικές (46%) και ακολουθήσαν: μεταποιητικές (40%), μεταφορών-αποθήκευσης-επικοινωνιών (9%) και άλλες (5%).

Στον κόμβο της Κομοτηνής, εγκαταστάθηκαν 19 νέες επιχειρήσεις με 58 εργαζόμενους (κατά 53% εμπορικές), ενώ στα Ιωάννινα 67, με προσωπικό 426 ατόμων (κατά 68% εμπορικές).

Τα αποτελέσματα της πρώτης αυτής πιλοτικής μελέτης θα αξιοποιηθούν για μια συνολική μελέτη μεταβολών στην άμεση ζώνη επιρροής της Εγνατίας.

Η μελέτη, που θα αφορά 16 κόμβους, προκηρύχθηκε ήδη με διαδικασίες ανοιχτού διεθνούς διαγωνισμού και -σύμφωνα με τον κ.Φούρκα- βρίσκεται το τελικό στάδιο αξιολόγησης και επιλογής αναδόχου.

Επεκτάσεις στο Ν.Θεσσαλονίκης

Στο μεταξύ, πολεοδομικές μελέτες για επεκτάσεις σχεδίων πόλεως σε 42.780 στρέμματα του νομού Θεσσαλονίκης βρίσκονται υπό επόνηση σήμερα και προβλέπεται να ολοκληρωθούν το αργότερο την επόμενη πενταετία. Για άλλα 6.450 στρέμματα, οι επεκτάσεις έχουν ήδη εγκριθεί, όπως τόνισε στην ίδια εκδήλωση ο αντινομάρχης Πολεοδομίας, Ιωάννης Αγγούρας.

Αναλυτικότερα, υπό επόνηση βρίσκονται οι πολεοδομικές μελέτες για:

-16.000 στρέμματα στα δημοτικά διαμερίσματα Τριλόφου, Πλαγιάριου και Κορδίας στο δήμο Μίκρας (με πρόβλεψη ολοκλήρωσης σε πέντε έτη)

-8.000 στρέμματα σε Αγία Τριάδα, Περαία και Ν.Επιβάτες του δήμου Θερμαϊκού (πέντε έτη)

-5.000 στρέμματα στο Δήμο Λαγκαδάς, εκ των οποίων τα 4.500 στο Φίλιππο (πρόβλεψη ολοκλήρωσης σε τρία έτη) και τα 500 στο Χορτιάτη (ένα έτος).

-4.200 στρέμματα στο δήμο Ωραιοκάστρου και συγκεκριμένα στο Ωραιοκάστρο (τέσσερα έτη)

-4.100 σε Βασιλικά, Αγ. Αντώνιο, Λιβάδι, Περιστερά, Μονοπήγαδο, Σουρωτή και Αγ.Παρόσκειη δήμου Βασιλικών (πέντε έτη)

-2.000 σε Μηχανιώνα, Κερασιά και Αγγελοχώρι δήμου Μηχανιώνας (ένα έτος)

-500 στο Ν.Ρύσιο δήμου Θέρμης (τρία έτη)

-Για 800 στρέμματα στο Δ.Εγνατίας, 800 στο Δ.Αρέθουσας, 450 στο δήμο Απολλωνίας και 930 στο δήμο Κορώνειας, η πορεία της μελέτης εξαρτάται, σύμφωνα με τον κ.Αγγούρα, από την έγκριση νέας Κοινής Υπουργικής Απόφασης για τη λεκάνη Μυθωνίας.