

Και αθλαγή τοπίου με μετατροπή χιλιάδων στρεμμάτων αγροτικών εκτάσεων σε εμπορικές βιομηχανίες

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

«**Ε**ρρηκτικές» 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 στον νομό Θεσσαλονίκης, συνεπεία της κατασκευής του έργου.

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

Τα ευρήματα της μελέτης, η οποία έβγαλε στο «μικροκόσμο» ζώνες 2x5 έως 5x5 κλμ, με κέντρο τους κόμβους Ευκαρπίας-Ιωνίας στη Θεσσαλονίκη, Ανατολικό Κομοπηνής και Ιωαννίνων, παρουσίασε χθες 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 Ωραιοκαστρου και Ν. Μαγνησίας), οι αγοραίες τιμές -που διαφοροποιούνται σημαντικά σε σχέση με τις αντικειμενικές

Εκρηκτικές αυξήσεις στις τιμές γης κοντά σε κόμβους της Εγνατίας



Σημαντικά είναι η επίδραση της Εγνατίας Οδού στις περιοχές που περνάει

αξίες- παρουσιάζουν αυξήσεις που ξεκαθύνουν από 203% και «απογειώνονται» στο 586% και το 700%, στις περιπτώσεις της άμεσης γεινιάσας 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.

Χαμηλές επενδύσεις στη χώρα μας

Στο μεταξύ, λιγότερο από το 1% των «γεννητών» επενδύσεων, ύψους 246 δισ. ευρώ, που έγιναν πέρουν στην Ευρώπη στον το-

μέα των ακινήτων, προ-σέλκυσε η Ελλάδα, αυδ-νατώντας να επωφεληθεί από την κατακόρυφη αύ-ξηση των επενδυτικών ροών στον συγκεκριμένο κλάδο, σε σχέση με τα 60 δισ. ευρώ του 2000. Μεγάλη Βρετανία, Γερμανία,

Γαλλία παρέμειναν η ισχυρή «τρίαιμα» στην προσέλ-κυση επενδύσεων σε ακί-νητα, με ποσοστά 31%, 23% και 11% αντίστοιχα επί του συνόλου, ενώ η Ισπανία απέσπασε το 4% των κε-φαλαίων που ιανθήθηκαν και η Ολλανδία το 5%.

Πάντως, το 2008 δεν φαίνεται να είναι η χρονιά του κλάδου, καθώς στο πρώτο εξάμηνο του έτους, οι επενδύσεις σε ευρωπαϊκά ακίνητα μειώθηκαν κατά 50%, στα 63,5 δισ. ευρώ, συνεπεία της διεθνούς οικονομικής κρίσης και του τρίπτυχου «ακρίβος δανεισμός-ακρίβο πετρελαιο-ισχυρό ευρώ», όπως τόνισε σήμερα, στη Θεσσαλονίκη, ο γενικός διευθυντής της εταιρείας CBRE-Αττία, **Δημήτρης Τζιβράς**, μιλώντας στο 3ο Real Estate Forum, στο πλαίσιο της 73ης ΔΕΘ. «Αν η αγορά συνεχίσει σε αυτούς τους ρυθμούς θα κλείσει φέτος κάτω από το μισό», είπε χαρακτηριστικά ο κ.Τζιβράς.

Στο μεταξύ, στα 50 δισ. δολάρια ανέρχεται ο τζίρος των συμβούλων ακινήτων στην παγκόσμια αγορά, ενώ οι βασικοί «παίκτες» είναι τέσσερις, οι εταιρείες CBRE, JLL, Cushman & Wakefield και Cribbs & Ellis, σύμφωνα πάντα με τον

κ.Τζιβρά. Ο ίδιος επισήμανε ότι, με ελάχιστες εξαιρέσεις -όπως αυτά του Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη- «μεγάλες επενδύσεις ακινήτων δεν έχουν γίνει την τελευταία τετραετία στην Ελλάδα».

Την ίδια ώρα, «διεθνώς άγνωστη» είναι η ελληνική κτηματαγορά, όπως υποστήριξε ο πρόεδρος της Ομοσπονδίας Μεσιτών Ελλάδας (ΟΜΑΣΕ), **Γρηγόρης Λιάντας**. «Ποτέ δεν συνεργάστηκαν μαζί μας τα υπουργεία Εξωτερικών και Τουρισμού για να προβάλλουμε την ελληνική κτηματαγορά στο εξωτερικό, ενώ την ίδια ώρα βλέπετε τι γίνεται στα μικρασιατικά παράλια στην Τουρκία. Αναρωτιέμαι ποιοι είναι τυφλοί στην Ελλάδα», είπε χαρακτηριστικά.

Κατά τον ίδιο, η απουσία κτηματολογίου και η ασάφεια στα όρια των οικοπέδων, κάνει τους ξένους επενδυτές να φοβούνται να επενδύσουν στην Ελλάδα, ενώ το ίδιο ισχύει και με τη νομοθεσία για τις παραμεθόριες περιοχές. Ωστόσο, παρά τις αντιστάσεις, «είδαμε και φέτος ενδιαφέρον -και αγορές- από Βούλγαρους και Ρώσους για εκτάσεις στη Χαλκιδική, τη Θάσο και την παραθαλάσσια Καβάλα».

Απεργία σε Προαστιακό και ΟΣΕ

Σε 24ωρη απεργιακή κινητοποίηση αποφάσισαν να προχωρήσουν την επόμενη εβδομάδα οι εργαζόμενοι στον Προαστιακό Σιδηρόδρομο και τον ΟΣΕ, με αποτέλεσμα να προβληθούν προβλήματα στα δρομολόγια των μέσων σταθερής τροχιάς. Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Σιδηροδρομικών αντιπύεται στα μέτρα που έχει

εξαγγείλει το υπουργείο Μεταφορών για την εξυγίανση του Οργανισμού και κάνει λόγο για απαξίωση του ΟΣΕ και καταστρατήγηση των Συλλογικών Συμβάσεων Εργασίας. Επίσης, οι εργαζόμενοι κάνουν λόγο για επερχόμενη περικυβή δρομολογίων και εκκώρυση σημαντικού έργου του Οργανισμού σε ιδιώτες.