

Εως και 700%

«Εκρηκτικές» αυξήσεις στις τιμές γης λόγω Εγνατίας

«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 κέντρο τους κόμβους Ευκαρπίας-Ιωνίας στη Θεσσαλονίκη, Ανατολικό Κομοτηνής 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 Ωραιοκάστρου και Ν.Μαγνησίας), οι αγοραίες τιμές -που διαφοροποιούνται σημαντικά σε σχέση με τις αντικειμενικές αξίες- παρουσιάζουν αυξήσεις που ξεκινούν από 203% και «απογειώνονται» 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 και καταστήματα αντί για καλλιεργήσιμες εκτάσεις

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. Πέρυσι καταγράφηκαν δε, περίπου 3.400 στρέμματα, που καταλαμβάνονται πλέον από δραστηριότητες οικονομικές και εξυπηρετήσεων.

Συνολικά, η φυσική (δάση, ρέματα κτλ) και αγροτική έκταση στη Θεσσαλονίκη μειώθηκε πέρυσι 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 στα 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 πέρυσι 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.