

**700%**

**ΑΥΞΗΘΗΚΑΝ** οι τιμές της γης, κυρίως στις περιοχές που βρίσκονται κοντά στους κόμβους της Εγνατίας

**100%**

**ΑΥΞΗΣΗ** κατέγραψαν οι εγκαταστάσιμες μεταφορών γύρω από τον κόμβο των Ιωαννίνων

**21,8%**

**ΑΥΞΗΘΗΚΕ** η δομημένη γη στον κόμβο της Θεσσαλονίκης

**5%**

**ΕΠΗΣΙΩΣ** αυξάνεται η κυκλοφορία στην Εγνατία Οδό

ΤΑ ΝΕΑ ΜΕΓΑΛΑ ΟΔΙΚΑ ΕΡΓΑ ΕΚΤΟΞΕΥΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΖΟΝΤΑΙ

## Δρόμοι στρωμένοι με χρυσάφι...

► ΡΕΠΟΡΤΑΖ | ΒΙΚΥ ΣΑΝΤΟΡΙΝΑΙΟΥ  
vksan@kerdos.gr

### ΑΛΛΑΞΕ ΤΟ ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΣΤΑ ΙΩΑΝΝΙΝΑ

**Τ**α νέα μεγάλα οδικά έργα αλλάζουν την όψη των περιοχών από τις οποίες διέρχονται, ανεβάζοντας συγχρόνως την αξία της γης!

Ήδη, η κατασκευή της Εγνατίας Οδού έχει οδηγήσει σε μεγάλες αυξήσεις της αξίας της γης σε όλες τις περιοχές κατά μήκος της, κάτι που εκτιμάται ότι θα συμβεί και στις περιοχές από όπου θα διέλθουν τα έργα με συμβάσεις παραχώρησης. Παρά την οικονομική κρίση, μάλιστα, έχει αρχίσει αύξηση της ζήτησης ακινήτων σε περιοχές της Πελοποννήσου από τις οποίες θα περάσουν οι δύο μεγάλοι οδικοί άξονες, που κατασκευάζονται με συμβάσεις παραχώρησης και, συγκεκριμένα, οι άξονες Κορινθός - Τρίπολη - Καλαμάτα και Λεύκτρο - Σπάρτη, που έχει αναλάβει η κοινοπραξία Μορέας ΑΕ και Ελευσίνα - Κορινθός - Πάτρα - Πύργος - Τσακώνα, που έχει αναλάβει η κοινοπραξία Ολυμπία Οδός ΑΕ.

#### Η ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ ΚΑΙ ΤΟ «ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ»

Τα πρώτα μεγάλα έργα που επηρέασαν τις χρήσεις και την αξία της γης, ήταν στο Λεκανοπέδιο η Αττική Οδός και το αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος», που προκάλεσαν τη γιγάντωση των πόλεων στα Μεσογειακά, σε βάρος της τελευταίας ενοποιημένης γεωργικής γης και των ελεύθερων χώρων. Μάλιστα, την τετραετία 1999-2003 καταγράφηκαν στην περιοχή οι πιο ακραίες μεταβολές στην αξία της γης, που συνοδεύτηκαν με πολεοδομικές αυθαιρεσίες, ασάφειες στη χρήση γης και έλλειψη υποδομών.

Αλλάγες, αν και όχι σε τόσο μεγάλη κλίμακα, θα προκαλέσουν σε βάθος δεκαετίας και τα έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη ή προγραμματίζονται στην Αττική. Οι επεκτάσεις του μετρό, του προαστιακού, του ηλεκτρικού σιδηρόδρομου και του τραμ αλλά και οι σχεδιαζόμενες επεκτάσεις της Αττικής Οδού, θα βγάλουν από την απομόνωση ολόκληρες περιοχές, φέρνοντάς τις πιο κοντά στο

κέντρο της πρωτεύουσας. Σε περιοχές, όπως ο Άγιος Στέφανος, το Γραμματικό, οι Αφίδνες, το Λαύριο, η Ραφήνα, έχει ήδη ξεκινήσει η ζήτηση ακινήτων, που θα κορυφωθεί με την ολοκλήρωση των έργων.

#### Η ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΗΣ ΕΓΝΑΤΙΑΣ ΟΔΟΥ

Πλήρη ανατροπή του χάρτη έχει προκαλέσει και στη βόρεια Ελλάδα η κατασκευή της Εγνατίας Οδού, μήκους 680 χιλιομέτρων. Όπως προκύπτει από μελέτες που έχουν γίνει, την τελευταία δεκαετία οι τιμές της γης, κυρίως στις περιοχές που βρίσκονται κοντά στους κόμβους της Εγνατίας, έχουν αυξηθεί έως και 700%, ενώ εκτάσεις χιλιάδων στρεμμάτων μετατράπηκαν από αγροτικές σε βιομηχανικές και εμπορικές.

Σύμφωνα με μελέτη του τμήματος Τοπογραφών της Πολυτεχνικής Σχολής του Αριστοτέλειου για λογαριασμό του Παρατηρητηρίου της Εγνατίας Οδού, που κατέγραψε τις αλλαγές στη «ζώνη επιρροής» του αυτοκινητοδρόμου όσον αφορά τις χρήσεις γης, την αξία της γης και την εγκατάσταση επιχειρήσεων, στις περιοχές γύρω από τους κόμβους Ιωαννίνων, Θεσσαλονίκης (Ευκαρπία) και Κομοτηνής (ανατολική είσοδος), διαπι-

νώθηκε ότι οι μεταβολές από το 1998 μέχρι το 2007, όπως εξελίχθηκαν, ήταν και στις τρεις περιοχές συγκλονιστικές.

#### ΑΥΞΗΣΗ 700% ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ

Συγκεκριμένα, η αξία της γης εκτοξεύτηκε από 200 - 700% στην περιοχή γύρω από τον κόμβο Ευκαρπίας, ενώ όσα ακίνητα βρίσκονται κοντά στον κόμβο με πρό-

σωπη στην Εγνατία Οδό αυξάνεται ετησίως κατά 5%, ενώ αυξήθηκε και η «βιομηχανική» κυκλοφορία, από τη μία άκρη της στην άλλη αλλά και οι «ενδομαρκεσιακές».

Ανάλογες αλλαγές προβλέπονται και για τις περιοχές όπου έχει ξεκινήσει η κατασκευή των νέων οδικών αξόνων, με δεδομένη την επόμενη δεκαετία την ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων, εγκαταστάσεων μεταφορών και βιομηχανικών, που θα ενισχθούν όσο θα ηγηθούν με προς την ολοκλήρωση των έργων.

Σημαντικές ήταν οι αυξήσεις και στον κόμβο των Ιωαννίνων. Σε απόσταση ενός χιλιόμετρου από τον άξονα της Εγνατίας και τον κόμβο ανέβηκαν από 292% - 325%, ενώ στη ζώνη της Εθνικής Οδού από 314% έως 533% με τη μεγαλύτερη αύξηση να καταγράφεται στο τμήμα από τη διασταύρωση προς Πεδινή και Μπάφρα μέχρι τον κόμβο της Εγνατίας Οδού.

Όσον αφορά τον ανατολικό κόμβο της Κομοτηνής ανάλογες ήταν και οι αυξήσεις στην αξία της γης και κυμαί-

νονταν από 500% - 600% περίπου επί της Εθνικής Οδού Κομοτηνής - Αλεξανδρούπολης και περιέχον τον κόμβο της Εγνατίας Οδού.

Η μελέτη του τμήματος Τοπογραφών υποστηρίζει ότι σημαντικότεροι παράγοντες για την αύξηση των τιμών είναι η αλλαγή των χρήσεων γης, καθώς, όπως προκύπτει, στις περιοχές αυτές πορταπήθηκε κατακόρυφη αύξηση της ζήτησης για τη δημιουργία εγκαταστάσεων μεταφορών logistics, εμπορικών χρήσεων και βιομηχανικών.

Παρά την οικονομική κρίση, έχει αρχίσει αύξηση της ζήτησης ακινήτων σε περιοχές της Πελοποννήσου από τις οποίες θα περάσουν οι δύο μεγάλοι οδικοί άξονες, που κατασκευάζονται με συμβάσεις παραχώρησης

Εγνατία Οδό αυξήθηκαν κατά 600%. Στην περιοχή μετά την οδό Αεροδρομίου με κατεύθυνση προς τον κόμβο Ιωνίας η αύξηση αγγίζει ακόμη και το 700%. Στις υπόλοιπες περιοχές, όπως στον Λαγκαδά, το Ωραιόκαστρο και τον Θερμαϊκό, οι αυξήσεις κυμαίνονται από 200% έως 300%. Ετσι, ενώ ένα οικοπέδο πωλείτο το 1998 περίπου 15 - 25 ευρώ/τ.μ., έφτασε να διατίθεται το 2000 από 150 έως και 2.000 ευρώ/τ.μ.

