



BUSINESS
& Real Estate
INVESTMENT

Στα ύψη οι τιμές των οικοπέδων σε κόμβους της Εγνατίας Οδού

ΣΤΑ ΨΗ έχει σκαρφλώσει η αξία της γης γύρω από την Εγνατία.

Σύμφωνα με τις πρώτες μελέτες, οι τιμές της γης κοντά στους κόμβους της Εγνατίας εκτοξεύτηκαν ως και 700% μέσα σε μία δεκαετία, ενώ εκτάσεις χιλιάδων στρεμμάτων μετατράπηκαν από αγροτικές σε αστικές, εμπορικές και βιομηχανικές.

Μελέτη που πραγματοποιήθηκε από ομάδα επιστημόνων (Πέτρος Πατιάς, Απόστολος Αρβανίτης, Ευαγγελία Μπαλλά, Αθηνά Τσιβουλά, Κατερίνα Στάμου) του τμήματος Τοπογράφων της Πολυτεχνικής Σχολής του Αριστοτελείου, για λογαριασμό του Παρατηρητηρίου Εγνατίας Οδού, κατέγραψε τις αλλαγές που επέρχονται στη «ζώνη επιρροής» της Εγνατίας Οδού, όσον αφορά τις χρήσεις γης, την αξία της γης και την εγκατάσταση επιχειρήσεων.

Μελετήθηκαν οι περιοχές γύρω από τους κόμβους Ιωαννίνων, Θεσσαλονίκης (Ευκαρπία) και Κομοτηνής (ανατολική είσοδος), όπως ήταν το 1998 και όπως είχαν εξελιχθεί το 2007.

Οι μεταβολές μέσα σε διάστημα δέκα ετών στις τρεις περιοχές ήταν συγκλονιστικές. Στην περιοχή γύρω από τον κόμβο Ευκαρπίας η αξία της γης εκτοξεύτηκε από 200% ως και 700%! Πιο συγκεκριμένα, η αξία των ακινήτων που βρίσκονται πλησιέστερα στον κόμβο με «πρόσωπο» στην Εγνατία οδό αυξήθηκε κατά 600%, ενώ στην περιοχή μετά την οδό Αεροδρομίου με κατεύθυνση προς τον κόμβο Ιωνίας η αύξηση άγγιξε περίπου το 700%. Στις υπόλοιπες περιοχές (Λαγκαδά, Ωραιόκαστρου-Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού) οι μεταβολές κυμαίνονται από 200% ως 300%. Χαρακτηριστικά, ένα οικόπεδο που πωλούνταν προς 15-25 ευρώ/τ.μ. το 1998, έφτασε να κοστολογείται από 150 ως και 2.000 ευρώ/τ.μ.!

Ιωάννινα -Κομοτηνή

Σημαντικές ήταν οι αυξήσεις στις τιμές της γης και στον κόμβο των Ιωαννίνων. Σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από τον άξονα της Εγνατίας και τον κόμβο κυμαίνονται από 292% ως 325%, ενώ στη ζώνη της εθνικής οδού

από 314% ως 533% (η μεγαλύτερη στο τμήμα από τη διασταύρωση προς Πεδινή και Μπάφρα μέχρι τον κόμβο της Εγνατίας οδού).

Ανάλογες με εκείνες της Θεσσαλονίκης είναι οι αυξήσεις στην αξία της γης στον ανατολικό κόμβο της Κομοτηνής, δηλαδή από 500% ως 600% περίπου, επί της εθνικής οδού Κομοτηνής - Αλεξανδρούπολης και πέριξ του κόμβου της Εγνατίας οδού.

Χρήσεις γης

Η τεράστια αύξηση στις αξίες της γης γύρω από τους κόμβους πυροδοτήθηκε από την κατακόρυφη άνοδο της ζήτησης για τη δημιουργία εγκαταστάσεων μεταφορών (logistics), διαφόρων εμπορικών χρήσεων και βιομηχανιών.

Τις πιο σημαντικές επιδράσεις δέχτηκε η περιοχή γύρω από τον κόμβο των Ιωαννίνων, όπου οι εγκαταστάσεις μεταφορών αυξήθηκαν κατά 100%, οι εμπορικές χρήσεις κατά 50,3% και οι βιομηχανικές κατά 31,2%. Αντίστοιχα, στη Θεσσαλονίκη οι εμπορικές χρήσεις αυξήθηκαν κατά

13,9%, οι εγκαταστάσεις μεταφορών κατά 12,7% και οι βιομηχανικές κατά 5,4%. Στην Κομοτηνή, όμως, οι εγκαταστάσεις μεταφορών και βιομηχανικών μειώθηκαν κατά 14% περίπου, ενώ οι εμπορικές είδαν αύξηση 18,6%. Συνολικά, στην περιοχή γύρω από τον κόμβο της Ευκαρπίας εγκαταστάθηκαν μέσα σε δέκα χρόνια (1998-2007) 74 νέες επιχειρήσεις (+10,8%), στα Ιωάννινα 67 νέες επιχειρήσεις (+26,2%) και στην Κομοτηνή 19 νέες επιχειρήσεις (+14,1%). Συνολικά κοντά στους τρεις κόμβους εγκαταστάθηκαν 158 νέες επιχειρήσεις (+15,8%).

Ταυτόχρονα με τη μεταφορά της οικονομικής ζωής γύρω από τους κόμβους, αυξήθηκε και η αστικοποίηση. Η δομημένη γη στον κόμβο της Θεσσαλονίκης αυξήθηκε κατά 21,8%, στα Ιωάννινα κατά 12,2% και στην Κομοτηνή κατά 8,1%. Στην περίπτωση της Θεσσαλονίκης, το μεγαλύτερο μέρος της γης που μετατράπηκε σε αστική ήταν πριν γεωργική (37,1%, ή 4.000 στρέμματα).

M.B.

[SID: 3556953]