

## "Εκρηκτικές" αυξήσεις στις τιμές της γης κοντά σε κόμβους 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 κιλιάδων στρεμμάτων αγροτικών εκτάσεων σε εμπορικές, βιομηχανικές και αστικές, κατογράφονται τα τελευταία χρόνια στο νομό Θεσσαλονίκης, συνέπεια της κατασκευής του έργου.

Σημαντική - αλλά όχι ομοιόμορφη επίδραση - είχε η δημοσίευση 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 Αριστοτελείου Πανεπιστημίου της Θεσσαλονίκης, για λογαριασμό της Εγνατίας Οδού ΑΕ.

Το ευρήμα της μελέτης, η οποία έβαλε στο "μικροσκόπιο" ζώνες 2x5 έως 5x5 χλμ, με κέντρα τους κόμβους Ευκαρπίας-Ιωάννας στη Θεσσαλονίκη, Ανατολικό Κομοτηνής και Ιωαννίνων, παρουσίασε στις 12 Σεπτεμβρίου ο προεδρεύων του Παράρτηριου της Εγνατίας Οδού, Βασίλης Φούρκος, μιλώντας στα 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 Οραϊκάστρου και Ν. Μαγνησίας), οι αγοραίες τιμές - που διαφοροποιούνται σημαντικά σε σχέση με τις αντικειμενικές αξίες - παρουσίασαν αυξήσεις που ξεκινούν από 203% και "απαγειώνονται" στο 586% και το 700%, στις περιπτώσεις της άμεσης γενιάσης με τον δρόμο.

Ενδεικτικά είναι τα γεγονότα ότι ένα κομμάτι γης, που πωλήθηκε προς 15-25 ευρώ/τμ το 1998 έφθισε το 2007 - λιγότερα από δέκα χρόνια αργότερα - να καταλογίζεται 150 ή και 2.000 ευρώ/τμ. 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) είναι μετατραπεί σε αστική - δομημένη - γη το 2007. Πέριστοι καταγράφηκαν δε, περίπου 3.400 στρέμματα, που καταλαμβάνονται πλέον από δραστηριότητες οικονομικές και εξυπηρετήσεις.

Συνολικά, η φυσική (δόση, ρέματα κτλ) και αγροτική έκταση στη Θεσσαλονίκη μειώθηκε πέριστοι 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 (ηρόκεται για τη χρήση που εμφάνισε τη με-

γαλύτερη 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 πέριστοι οι εκτάσεις γης με εγκαταστάσεις μεταφορών στα Ιωάννινα, ενώ στη Θεσσαλονίκη και την Κομοτηνή το αντίστοιχα ποσοστά ήταν +12,7% και -14,6% αντίστοιχα. Μηδενική ήταν η μεταβολή σε εκτάσεις γης χρήσης υπηρεσιών και στις τρεις περιοχές.

### Εγκατάσταση 158 νέων επιχειρήσεων

Οι αλλαγές χρήσεων οδήγησαν

μολιρα και στην εγκατάσταση 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 ακολούθησαν μεταποιητικές (40%), μεταφορών-οποθήκευσης-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).

Το αποτέλεσμα της πρώτης αυτής πιλοτικής μελέτης θα αξιοποιηθούν για μια συνολική μελέτη μετα-

βολών στην άμεση ζώνη επιρροής της Εγνατίας. Η μελέτη, που θα αφορά 16 κόμβους, προκηρύχθηκε ήδη με διαδικασίες ανοικτού διεθνούς διαγωνισμού και -σύμφωνα με τον κ.Φούρκο- βρίσκεται το τελικό στάδιο αξιολόγησης και επιλογής αναδόχου.

### Σχέδιο πόλης

Στο μεταξύ, πολεοδομικές μελέτες για επεκτάσεις σχεδίων πόλεως σε 42.780 στρέμματα του νομού Θεσσαλονίκης βρίσκονται υπό εκπόνηση 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 αντισυμάρχης Πολεοδομίας, Ιωάννης Αγγούρας.

Αναλυτικότερα, υπό εκπόνηση βρίσκονται οι πολεοδομικές μελέτες για:

- 16.000 στρέμματα στα δημοτικά διαμερίσματα Τριλάφου, Πλαγαρίου και Κορβίας στα 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 στα δήμο Χορτιάτη, εκ των οποίων τα 4.500 στο Φίλυρο (πρόβλεψη ολοκλήρωσης σε τρία έτη) και τα 500 στο Χορτιάτη (ένα έτος).
- 4.200 στρέμματα στο δήμο Οραϊκάστρου και συγκεκριμένο στο Οραϊκάστρο (τέσσερα έτη)
- 4.100 σε Βασιλικό, Αγ. Αντώνιο, Λιβάδι, Περιστέρα, Μονοπήγαδο,

Σουρωτή και Αγ.Παρασκευή δήμου Βασιλικών (πέντε έτη)

- 2.000 σε Μιχανιώνα, Κερσσιά και Αγγελωκάρι δήμου Μιχανιώνας (ένα έτος)
- 500 στο Ν.Ρύσιο δήμου Θέρμης (τρία έτη)
- Για 800 στρέμματα στα Δ.Εγνοτίος, 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 Μυθωνίδας.
- Οι συγκεκριμένες επεκτάσεις αφορούν 4.000 στρέμματα στη Θέρμη και 450 στο Τριάδι, 1.000 στη Νιωνία Εχεδώρου και άλλα τόσα στην Εξαχή δήμου Χορτιάτη.