

Εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας
στις ζώνες επιρροής της Εγνατίας Οδού και των Κάθετων Αξόνων
2009-2012



Το παρόν κείμενο εργασίας παρουσιάζει τα αποτελέσματα επεξεργασίας δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ για την εξέλιξη της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας στις Περιφέρειες διέλευσης της Εγνατίας Οδού και των καθέτων αξόνων την περίοδο 2009-2012. Η εργασία συμπεριλαμβάνει βασικές συγκρίσεις με τα στοιχεία προηγούμενων ετών (2002-2008), αξιοποιώντας τα αποτελέσματα προγενέστερης (Ιανουάριος 2010) έκδοσης του Παρατηρητηρίου για τους δείκτες οικοδομικής δραστηριότητας

Το κείμενο συνέταξε και επιμελήθηκε η κα Θεοδώρα Τιτέλη, φοιτήτρια της Πολυτεχνικής Σχολής (Τμ. Αγρ. Τοπογράφων Μηχανικών) του ΑΠΘ, στο πλαίσιο της πρακτικής της άσκησης στο Παρατηρητήριο της ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε. το διάστημα 6/3-6/6/2014. Η σχετική βάση γεωχωρικών δεδομένων και η χαρτογραφική επεξεργασία και παραγωγή υποστηρίχτηκε από τον Μανούσο Τρουλινό, διαχειριστή συστημάτων GIS του Παρατηρητηρίου.

Τα περιεχόμενα και οι τυχόν απόψεις που φιλοξενούνται στις εκθέσεις και τα κείμενα εργασίας του Παρατηρητηρίου δεν αντανakλούν απαραίτητα τη σύμφωνη γνώμη της εταιρείας ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε.

Επιτρέπεται η αναπαραγωγή για μη εμπορικούς σκοπούς με την προϋπόθεση ότι θα αναφέρεται η πηγή (Παρατηρητήριο - Εγνατία Οδός Α.Ε.).

Internet:

<http://www.egnatia.eu>

<http://observatory.egnatia.gr>

© ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε. 2014

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ-ΕΚΤΙΜΗΣΗ	4
Α.1 Αριθμός νέων οικοδομών.....	4
Α.2 Όγκος νέων οικοδομών	7
Β.1 Αριθμός νέων κατοικιών.....	11
Β.2 Αριθμός νέων κατοικιών ανα 1.000 κατοίκους.....	13
Γ.1 Εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας από το 2002-2008 στο 2009-2012	16
Δ.1 Αριθμός νέων οικοδομών, κατοικιών στα Δημοτικά Διαμερίσματα σε απόσταση 5km από τη χάραξη της Εγνατίας Οδού και των κάθετων αξόνων, 2010-2012.	16
Μεθοδολογία- δείκτες οικοδομικής δραστηριότητας.....	18
 Χάρτες.....	 19-26

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο παρόν κείμενο εργασίας εξετάζεται η εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας την περίοδο 2009-2012 στη ζώνη των 5 Περιφερειών («Ζώνη IV») διέλευσης της Εγνατία Οδού, με βάση τους δείκτες που μετράνε τον αριθμό και όγκο των νέων οικοδομών, τον αριθμό και πληθυσμιακή κατανομή του (ανά 1.000 κατοίκους) των νέων κατοικιών.

Κατά την περίοδο 2009-2012, η ζώνη των 5 Περιφερειών αντιπροσωπεύει το 34% των νέων οικοδομών και το 32% του συνολικού οικοδομικού όγκου της Χώρας, με βάση την έκδοση των νέων πολεοδομικών αδειών την ίδια περίοδο. Ο μέσος ρυθμός μεταβολής του όγκου των οικοδομών στη Ζώνη IV ήταν -16,97% ήταν και στη χώρα -23,63%. Η εξέλιξη του αριθμού νέων κατοικιών είναι παρόμοια με την εξέλιξη του αριθμού νέων οικοδομών. Ιδιαίτερα ελκτικοί σε ότι αφορά την παρουσία νέων κατοικιών είναι οι μεγαλύτεροι σε πληθυσμό Νομοί και οι τουριστικοί Νομοί (Θεσσαλονίκη, Χαλκιδική, Ιωάννινα, Λάρισα).

Σημαντικό είναι να επισημάνουμε ότι οι Περιφέρειες Ηπείρου και Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης, οι οποίες βελτίωσαν θεαματικά την προσβασιμότητά τους λόγω Εγνατίας Οδού, είναι αυτές που παρουσιάζουν και την καλύτερη απόδοση σε ότι αφορά την κατασκευή νέων κατοικιών αναλογικά με τον πληθυσμό τους. Όσον αφορά τους Νομούς, στις κατά μέσο όρο νέες κατοικίες ανά 1.000 κατοίκους, ο Νομός Χαλκιδικής είναι αυτός που έχει τη μεγαλύτερη αύξηση (14 κατοικίες/1.000 κατοίκους) και ακολουθούν ο Νομός Θεσπρωτίας (6,3 κατοικίες/1.000 κατοίκους), ο Νομός Μαγνησίας (6 κατοικίες/1.000 κατοίκους) και ο Νομός Πιερίας (5,3 κατοικίες/1.000 κατοίκους). Η χαμηλότερη τιμή του δείκτη εμφανίζεται στους Νομούς Σερρών και Καστοριάς (1,7) και ακολουθούν οι Νομοί Πέλλης και Κοζάνης (1,8).

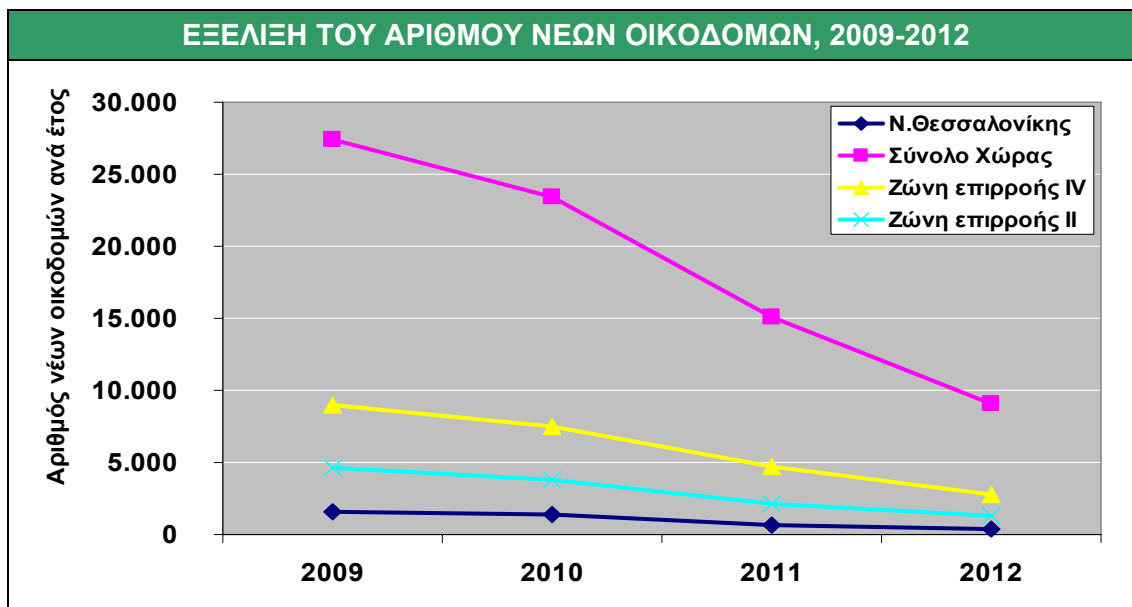
Σε σχέση με τον αριθμό νέων οικοδομών 2010-2012 στα Δημοτικά Διαμερίσματα σε απόσταση 5km από τη χάραξη της Εγνατίας Οδού και των κάθετων αξόνων, την μεγαλύτερη αύξηση νέων οικοδομών παρουσιάζουν: το Δ.Δ Αλεξανδρουπόλεως με 305 οικοδομές (Νομός Έβρου), το Δ.Δ Θέρμης με 241 οικοδομές (Νομός Θεσσαλονίκης), το Δ.Δ Ξάνθης με 181 οικοδομές (Νομός Ξάνθης), το Δ.Δ Ιωαννίνων με 155 οικοδομές (Νομός Ιωαννίνων) και το Δ.Δ Θεσσαλονίκης με 147 οικοδομές (Νομός Θεσσαλονίκης).

Στις επόμενες ενότητες παρουσιάζονται αναλυτικά τα αποτελέσματα και παρέχονται πίνακες, γραφήματα και χάρτες για την εξέλιξη των δεικτών οικοδομικής δραστηριότητας που εξετάζονται. Στην τελευταία ενότητα παρέχονται οι απαραίτητες επεξηγήσεις και πληροφορίες για την μεθοδολογία και τους δείκτες, καθώς και τις πηγές των πρωτογενών δεδομένων που χρησιμοποιούνται.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ-ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Α.1 Αριθμός νέων οικοδομών

Στην ενότητα αυτή εξετάζεται ο αριθμός των νέων οικοδομών που αντιστοιχεί στις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν σε κάθε έτος, ως δείκτης εξέλιξης της οικοδομικής δραστηριότητας.



Εξετάζοντας την εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας κατά την περίοδο 2009-2012, προκύπτει ότι το σύνολο της χώρας, η Ζώνη Επιρροής IV¹, η Ζώνη Επιρροής II² και ο Νομός Θεσσαλονίκης εμφανίζουν παρόμοια εξέλιξη, δηλαδή εμφανίζουν κατά τις ίδιες χρονικές περιόδους ύφεση. Αξιοσημείωτο είναι ότι σε όλη τη Ζώνη Επιρροής IV δεν παρουσίασε κανένας Νομός αύξηση στις νέες οικοδομές. Κατά την περίοδο 2009-2012, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των οικοδομών στη Ζώνη IV ήταν -31,79% και στη χώρα -30,06%. Οι μεγαλύτερες μειώσεις εμφανίστηκαν στους Νομούς Καβάλας (-39,80%) και Κιλκίς (-39,05%). Ενδιαφέρον παρουσιάζουν κάποιοι Νομοί οι οποίοι χωρίς να μειώσουν δραματικά τον πληθυσμό τους μειώνουν πάρα πολύ την οικοδομική τους δραστηριότητα την τετραετία 2009-2012. Παράδειγμα αποτελούν οι Νομοί Καβάλας, Πέλλης και Κιλκίς. Συγκεκριμένα ο Νομός Καβάλας στο διάστημα 2002-2008 αύξησε την οικοδομική του δραστηριότητα κατά 5%, ενώ στο διάστημα 2009-2012 έχει την μεγαλύτερη μείωση (-40%).

Παρόμοια εξέλιξη έχει και ο Νομός Πέλλης, ο οποίος κατά την περίοδο 2002-2008 είχε αύξηση οικοδομικής δραστηριότητας 9% και από το 2009 και μετά έχει μείωση κατά (-35%) χωρίς να μειωθεί σημαντικά ο πληθυσμός της. Συμπέρασμα όλων των παραπάνω είναι ότι η μείωση οικοδομικής δραστηριότητας συνδέεται και επηρεάζεται άμεσα από τις νέες συνθήκες της οικονομικής κρίσης που διέρχεται η χώρα από το 2009.

¹ Ζώνη Επιρροής IV, ονομάζεται η ζώνη των 5 Περιφερειών διέλευσης της Εγνατίας Οδού, που είναι οι: Ανατολική Μακεδονία και Θράκη, Κεντρική Μακεδονία, Δυτική Μακεδονία, Θεσσαλία και Ήπειρος.

² Ζώνη Επιρροής II, ονομάζεται η ζώνη των Νομών διέλευσης της Εγνατίας Οδού, που είναι οι: Καβάλα, Έβρος, Ξάνθη, Ροδόπη, Ημαθία, Θεσσαλονίκη, Σέρρες, Γρεβενά, Κοζάνη, Θεσπρωτία και Ιωάννινα.

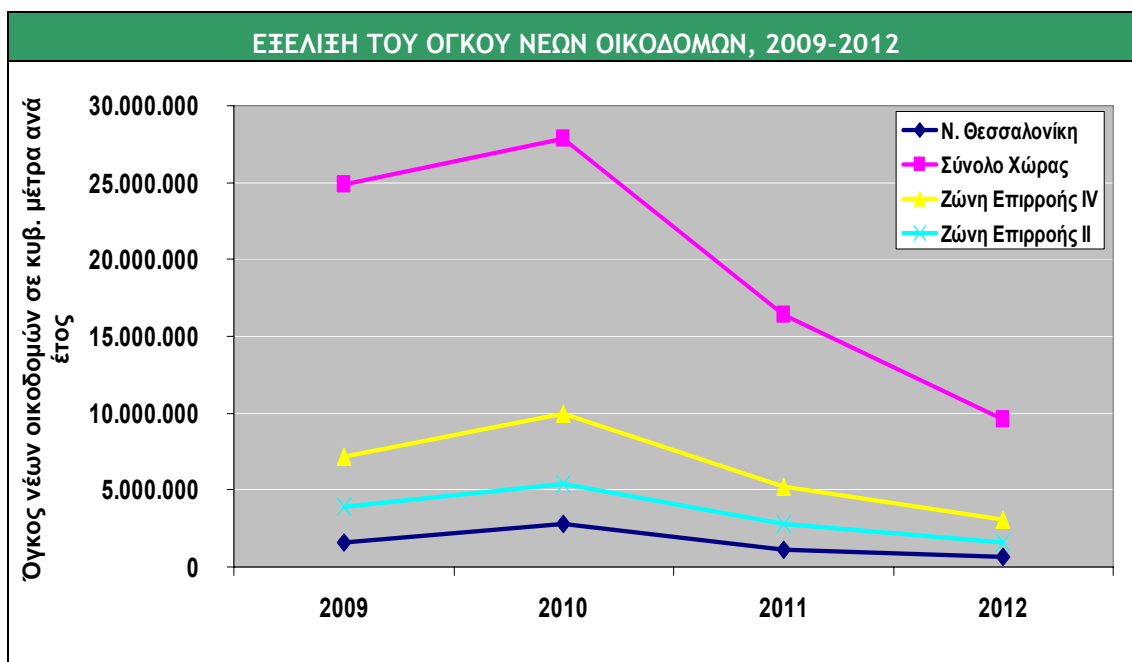
ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ 2002-2012												
NUTS	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ										
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
gr11	Ανατολική Μακεδονία & Θράκη	2.631	2.500	2.780	3.348	2.794	2.608	2.110	1.646	1.330	797	503
gr114	Δράμας	363	402	356	460	320	320	296	246	147	131	71
gr115	Καβάλας	622	649	821	887	1.017	916	792	580	460	185	113
gr111	Έβρου	517	506	644	865	559	462	347	282	233	161	71
gr112	Ξάνθης	553	456	493	551	470	457	371	291	270	109	82
gr113	Ροδόπης	576	487	466	585	428	453	304	247	220	120	91
gr12	Κεντρική Μακεδονία	7.151	7.185	7.400	9.841	7.392	6.252	5.217	3.868	3.193	1.973	1.093
gr121	Ημαθίας	473	510	506	582	536	544	436	297	205	157	110
gr122	Θεσσαλονίκης	3.336	3.474	3.513	4.723	3.768	2.663	2.128	1.533	1.343	631	340
gr123	Κιλκίς	419	409	469	636	309	317	285	227	159	122	44
gr124	Πέλλης	416	336	505	789	517	619	510	330	253	168	88
gr125	Πιερίας	671	592	666	933	666	576	520	473	419	274	136
gr126	Σερρών	559	594	638	739	612	509	440	326	251	202	150
gr127	Χαλκιδικής	1.277	1.270	1.103	1.439	984	1.024	898	682	563	419	225
gr13	Δυτική Μακεδονία	1.338	1.082	963	1.144	781	812	681	586	388	288	188
gr131	Γρεβενών	223	118	157	74	101	99	96	104	54	32	32
gr132	Καστοριάς	195	190	150	232	134	118	123	81	60	41	31
gr133	Κοζάνης	660	570	462	591	374	455	321	277	203	166	93
gr134	Φλωρίνης	260	204	194	247	172	140	141	124	71	49	32
gr14	Θεσσαλία	2.770	2.866	2.817	3.526	2.866	2.777	2.235	1.776	1.595	1.078	603
gr141	Καρδίτσας	401	360	357	406	372	368	308	255	205	151	78
gr142	Λαρίσης	865	919	970	1.289	1.052	971	676	581	540	257	166
gr143	Μαγνησίας	991	1.151	1.007	1.241	962	909	778	598	573	330	196
gr144	Τρικάλων	513	436	483	590	480	529	473	342	277	218	114
gr21	Ήπειρος	1.622	1.598	1.653	1.890	1.476	1.338	1.188	1.079	959	562	353
gr211	Άρτας	242	243	268	307	252	222	172	158	161	81	56
gr212	Θεσπρωτίας	261	230	267	263	234	232	246	209	190	113	97
gr213	Ιωαννίνων	819	796	754	898	670	654	525	446	411	283	127
gr214	Πρεβέζης	300	329	364	422	320	230	245	266	197	85	73
gr	Σύνολο Χώρας	45.203	45.253	43.447	56.342	45.406	41.790	34.021	27.447	23.380	15.108	9.066
znIV	ΖΟΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ IV	15.512	15.231	15.613	19.749	15.309	13.787	11.431	8.955	7.465	4.698	2.740

ΡΥΘΜΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ.							
NUTS	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ)	Ετήσιος ρυθμός μεταβολής νέων οικοδομών			Μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής νέων οικοδομών (2009-2012)	Μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής νέων οικοδομών (2002-2008)	
		2009-2010	2010-2011	2011-2012			
gr11	Ανατολική Μακεδονία & Θράκη	-19,20%	-40,08%	-36,89%	-32,05%	-2,61%	
gr114	Δράμας	-40,24%	-10,88%	-45,80%	-32,31%	-1,57%	
gr115	Καβάλας	-20,69%	-59,78%	-38,92%	-39,80%	5,01%	
gr111	Έβρου	-17,38%	-30,90%	-55,90%	-34,73%	-3,02%	
gr112	Ξάνθης	-7,22%	-59,63%	-24,77%	-30,54%	-5,65%	
gr113	Ροδόπης	-10,93%	-45,45%	-24,17%	-26,85%	-8,03%	
gr12	Κεντρική Μακεδονία	-17,45%	-38,21%	-44,60%	-33,42%	-3,40%	
gr121	Ημαθίας	-30,98%	-23,41%	-29,94%	-28,11%	-0,71%	
gr122	Θεσσαλονίκης	-12,39%	-53,02%	-46,12%	-37,18%	-5,00%	
gr123	Κιλκίς	-29,96%	-23,27%	-63,93%	-39,05%	-1,83%	
gr124	Πέλλης	-23,33%	-33,60%	-47,62%	-34,85%	9,15%	
gr125	Πιερίας	-11,42%	-34,61%	-50,36%	-32,13%	-1,84%	
gr126	Σερρών	-23,01%	-19,52%	-25,74%	-22,76%	-3,01%	
gr127	Χαλκιδικής	-17,45%	-25,58%	-46,30%	-29,78%	-3,82%	
gr13	Δυτική Μακεδονία	-33,79%	-25,77%	-34,72%	-31,43%	-9,21%	
gr131	Γρεβενών	-48,08%	-40,74%	0,00%	-29,61%	-5,90%	
gr132	Καστοριάς	-25,93%	-31,67%	-24,39%	-27,33%	-3,15%	
gr133	Κοζάνης	-26,71%	-18,23%	-43,98%	-29,64%	-8,18%	
gr134	Φλωρίνης	-42,74%	-30,99%	-34,69%	-36,14%	-7,90%	
gr14	Θεσσαλία	-10,19%	-32,41%	-44,06%	-28,89%	-2,40%	
gr141	Καρδίτσας	-19,61%	-26,34%	-48,34%	-31,43%	-3,85%	
gr142	Λαρίσης	-7,06%	-52,41%	-35,41%	-31,62%	-1,98%	
gr143	Μαγνησίας	-4,18%	-42,41%	-40,61%	-29,07%	-2,60%	
gr144	Τρικάλων	-19,01%	-21,30%	-47,71%	-29,34%	-0,16%	
gr21	Ήπειρος	-11,12%	-41,40%	-37,19%	-29,90%	-4,36%	
gr211	Άρτας	1,90%	-49,69%	-30,86%	-26,22%	-4,50%	
gr212	Θεσπρωτίας	-9,09%	-40,53%	-14,16%	-21,26%	-0,52%	
gr213	Ιωαννίνων	-7,85%	-31,14%	-55,12%	-31,37%	-6,09%	
gr214	Πρεβέζης	-25,94%	-56,85%	-14,12%	-32,30%	-1,60%	
gr	Σύνολο Χώρας	-14,82%	-35,38%	-39,99%	-30,06%	-3,36%	
grIV	ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ IV	16,64%	37,07%	41,68%	31,79%	3,72%	

Α.2 Όγκος νέων οικοδομών

Στην ενότητα αυτή εξετάζεται ο όγκος των νέων οικοδομών που αντιστοιχεί στις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν σε κάθε έτος, ως δείκτης εξέλιξης της οικοδομικής δραστηριότητας. Ο όγκος των νέων οικοδομών εκφράζει το βαθμό της αλλαγής που υφίσταται το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον από την οικοδομική δραστηριότητα.

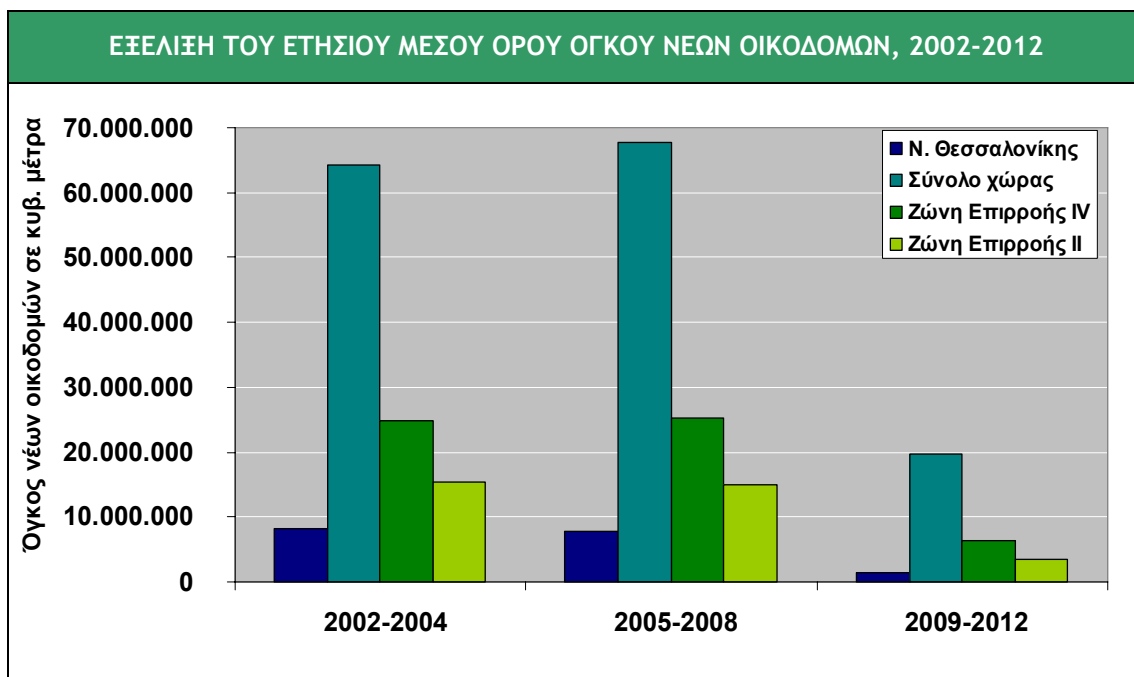
Κατά την περίοδο 2009-2012, στη Ζώνη Επιρροής IV κτίζονται κατά μέσο όρο 6.400.000 κυβικά μέτρα σύμφωνα με τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, αριθμός που αντιστοιχεί στο 32,3% του αντίστοιχου όγκου στο σύνολο της χώρας. Στο Νομό Θεσσαλονίκης κτίζονται ετησίως 1.500.000 κυβικά μέτρα, όγκος που αντιστοιχεί στο 23,8% του αντίστοιχου της Ζώνης Επιρροής IV.



Κατά την περίοδο 2009-2012, ο μέσος ρυθμός μεταβολής του όγκου των οικοδομών στη Ζώνη IV ήταν -16,97% ήταν και στη χώρα -23,63%. Αξιοσημείωτο είναι ότι μόνο σε τρεις Νομούς παρουσιάζεται αύξηση του μέσου ετήσιου ρυθμού μεταβολής και αυτοί είναι ο Νομός Πέλλης (3,57%), ο Νομός Καστοριάς (69,02%) και ο Νομός Άρτης (1,37%). Τη μεγαλύτερη μείωση εμφανίζει ο Νομός Καβάλας (-36,70%).

NUTS	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ)	ΟΓΚΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ 2002-2012 (m³)										
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
gr11	Ανατολική Μακεδονία & Θράκη	3.552.360	3.355.316	3.629.283	4.840.126	3.308.746	3.144.021	2.342.254	1.131.180	1.252.430	789.204	458.435
gr114	Δράμας	443.997	451.890	403.305	633.460	379.694	368.320	243.146	122.248	96.592	114.783	47.440
gr115	Καβάλας	785.936	696.863	888.391	921.591	937.493	888.775	791.625	392.704	343.285	146.109	87.540
gr111	Έβρου	774.186	868.641	952.418	1.209.152	655.365	689.854	440.030	219.590	259.395	168.926	55.739
gr112	Ξάνθης	830.277	591.214	749.649	1.107.395	778.162	626.801	553.152	231.255	390.151	184.680	84.821
gr113	Ροδόπης	717.964	746.708	635.520	968.528	558.032	570.271	314.301	165.383	163.007	112.005	143.797
gr12	Κεντρική Μακεδονία	12.714.377	13.222.014	13.666.680	17.996.333	13.645.428	12.329.891	9.839.031	3.159.236	5.075.227	2.295.273	1.388.283
gr121	Ημαθίας	572.886	747.457	782.352	899.552	753.104	912.088	620.065	243.391	221.654	141.739	112.966
gr122	Θεσσαλονίκης	7.639.482	8.435.039	8.442.039	10.334.151	8.581.505	7.053.703	5.464.459	1.543.970	2.758.412	1.093.963	669.173
gr123	Κιλκίς	945.839	671.913	842.857	1.237.215	549.066	884.981	807.029	129.362	185.740	121.706	54.085
gr124	Πέλλης	564.252	349.092	735.230	1.078.219	691.336	842.763	651.021	181.325	338.860	150.785	119.633
gr125	Πιερίας	714.789	805.280	692.593	1.258.667	908.679	789.748	759.056	393.136	428.185	201.719	164.443
gr126	Σερρών	809.116	764.184	877.405	1.357.705	853.816	772.979	547.747	152.132	231.773	190.590	112.192
gr127	Χαλκιδικής	1.468.013	1.449.049	1.294.204	1.830.824	1.307.922	1.073.629	989.654	515.920	910.603	394.771	155.791
gr13	Δυτική Μακεδονία	1.618.467	1.451.523	1.493.425	2.326.568	1.202.599	1.366.218	1.292.498	417.762	503.598	337.388	266.193
gr131	Γρεβενών	153.875	91.358	185.561	123.202	141.575	125.086	189.845	54.632	43.614	32.805	28.346
gr132	Καστοριάς	198.961	237.270	224.403	447.669	194.800	235.572	286.879	56.647	81.964	33.555	107.858
gr133	Κοζάνης	912.805	862.060	704.874	1.224.242	585.567	778.571	535.520	205.434	291.111	191.405	84.842
gr134	Φλώρινης	352.826	260.835	378.587	531.455	280.657	226.989	280.254	101.049	86.909	79.623	45.147
gr14	Θεσσαλία	4.128.331	4.425.591	3.900.268	5.805.271	4.252.395	4.246.900	3.558.828	1.507.842	1.901.470	1.141.531	572.002
gr141	Καρδίτσας	507.450	463.488	564.068	782.187	580.822	549.957	551.037	231.568	171.658	259.330	65.056
gr142	Λαρίσης	1.752.721	1.880.693	1.469.121	2.134.943	1.644.194	1.541.461	1.388.252	548.900	886.393	351.727	196.307
gr143	Μαγνησίας	1.198.527	1.606.963	1.234.329	1.947.101	1.490.534	1.286.047	969.736	472.310	544.969	261.760	183.488
gr144	Τρικάλων	669.633	474.447	632.750	941.040	536.845	869.435	649.803	255.064	298.450	200.425	92.426
gr21	Ήπειρος	2.464.596	2.203.266	2.525.641	3.244.180	2.116.443	2.013.437	1.843.871	1.000.758	1.212.045	647.421	383.417
gr211	Άρτας	328.056	314.916	474.708	495.241	360.642	317.774	264.016	123.932	250.870	91.784	59.740
gr212	Θεσπρωτίας	331.593	262.789	339.318	384.510	297.594	275.000	388.406	170.198	191.936	87.889	77.845
gr213	Ιωαννίνων	1.381.839	1.227.541	1.192.254	1.769.602	1.128.425	1.081.449	897.762	526.096	508.977	399.915	160.028
gr214	Πρεβέζης	423.108	398.020	519.361	594.827	329.782	339.214	293.687	180.532	260.262	67.833	85.804
gr	Σύνολο Χώρας	64.997.905	65.694.798	61.979.467	88.775.762	67.153.393	62.825.628	51.859.356	24.893.720	27.823.083	16.405.433	9.577.553
znIV	ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ IV	24.478.131	24.657.710	25.215.297	34.212.478	24.525.611	23.100.467	18.876.482	7.216.778	9.944.770	5.210.817	3.068.330

NUTS	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ)	ΡΥΘΜΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΟΓΚΟΥ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ				Μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής όγκου νέων οικοδομών (2009-2012)	Μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής όγκου νέων οικοδομών (2002-2008)
		2009-2010	2010-2011	2011-2012			
gr11	Ανατολική Μακεδονία & Θράκη	10,72%	36,99%	41,91%	-22,73%		-4,36%
gr114	Δράμας	-20,99%	18,83%	-58,67%	-20,27%		-4,82%
gr115	Καβάλας	-12,58%	-57,44%	-40,09%	-36,70%		0,91%
gr111	Έβρου	18,13%	-34,88%	-67,00%	-27,92%		-4,66%
gr112	Ξάνθης	68,71%	-52,66%	-54,07%	-12,68%		-2,53%
gr113	Ροδόπης	-1,44%	-31,29%	28,38%	-1,45%		-7,26%
gr12	Κεντρική Μακεδονία	60,65%	-54,77%	39,52%	-11,21%		-2,50%
gr121	Ημαθίας	-8,93%	-36,05%	-20,30%	-21,76%		3,82%
gr122	Θεσσαλονίκης	78,66%	-60,34%	-38,83%	-6,84%		-4,06%
gr123	Κιλκίς	43,58%	-34,48%	-55,56%	-15,48%		6,67%
gr124	Πέλλης	86,88%	-55,50%	-20,66%	3,57%		13,73%
gr125	Πιερίας	8,92%	-52,89%	-18,48%	-20,82%		5,94%
gr126	Σερρών	52,35%	-17,77%	-41,13%	-2,18%		-1,95%
gr127	Χαλκιδικής	76,50%	-56,65%	-60,54%	-13,56%		-4,14%
gr13	Δυτική Μακεδονία	20,55%	-33,00%	-21,10%	-11,19%		1,38%
gr131	Γρεβενών	-20,17%	-24,78%	-13,59%	-19,51%		13,99%
gr132	Καστοριάς	44,69%	-59,06%	221,44%	69,02%		16,59%
gr133	Κοζάνης	41,71%	-34,25%	-55,67%	-16,07%		-0,09%
gr134	Φλωρίνης	-13,99%	-8,38%	-43,30%	-21,89%		2,77%
gr14	Θεσσαλία	26,11%	-39,97%	-49,89%	-21,25%		0,18%
gr141	Καρδίτσας	-25,87%	51,07%	-74,91%	-16,57%		3,47%
gr142	Λαρίσης	61,49%	-60,32%	-44,19%	-14,34%		-1,41%
gr143	Μαγνησίας	15,38%	-51,97%	-29,90%	-22,16%		1,15%
gr144	Τρικάλων	17,01%	-32,84%	-53,88%	-23,24%		7,78%
gr21	Ήπειρος	21,11%	-46,58%	-40,78%	-22,08%		-2,60%
gr211	Άρτας	102,43%	-63,41%	-34,91%	1,37%		-0,82%
gr212	Θεσπρωτίας	12,77%	-54,21%	-11,43%	-17,62%		5,46%
gr213	Ιωαννίνων	-3,25%	-21,43%	-59,98%	-28,22%		-3,83%
gr214	Πρεβέζης	44,16%	-73,94%	26,49%	-1,09%		-2,67%
gr	Σύνολο Χώρας	12%	-41%	-42%	-23,63%		-1,60%
znIV	ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ IV	38%	-48%	-41%	-16,97%		-2,29%

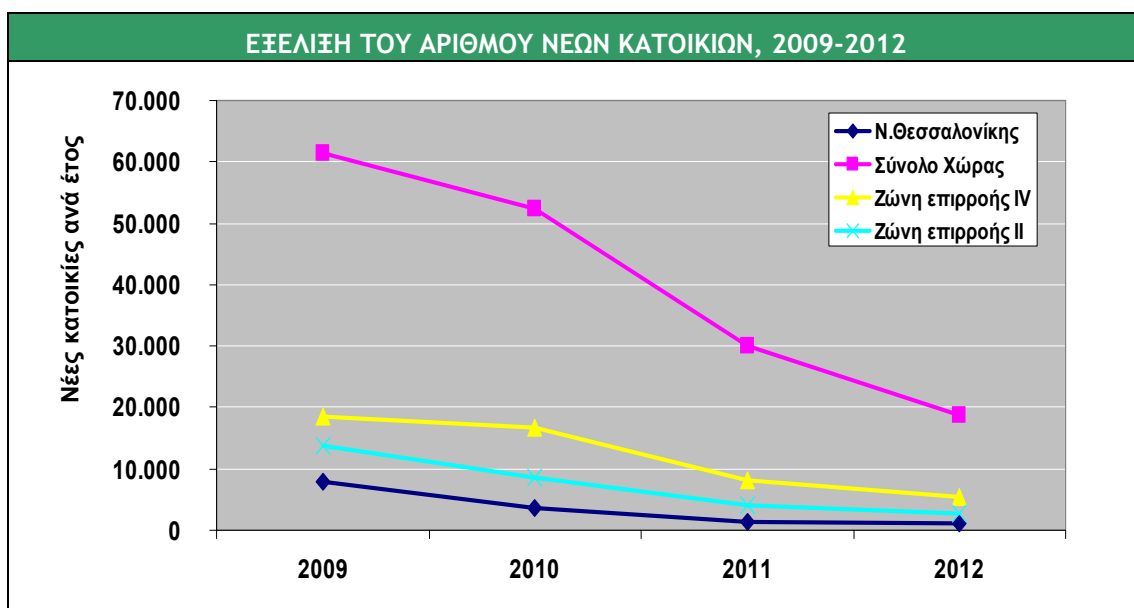


Κατά την περίοδο 2002-2008 παρατηρείται μια σταθερότητα στην εξέλιξη του όγκου των νέων οικοδομών με μια μικρή αύξηση στο σύνολο της Χώρας. Η τετραετία 2009-2012 όμως που ακολουθεί παρουσιάζει τελείως διαφορετική πορεία. Ο όγκος των νέων οικοδομών μειώνεται δραματικά, φαινόμενο που μπορεί να αποδοθεί στο σύνολό του στην οικονομική κρίση της χώρας.

Β.1 Αριθμός νέων κατοικιών

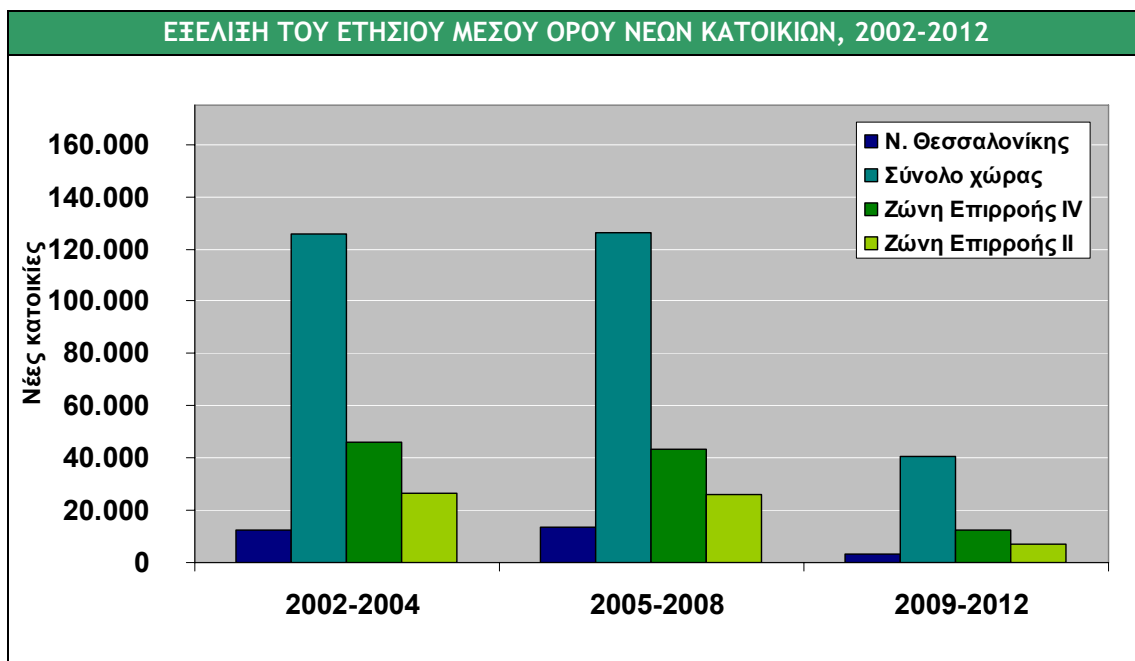
Στην ενότητα αυτή εξετάζεται ο αριθμός των νέων κατοικιών, ως δείκτης εξέλιξης της οικοδομικής δραστηριότητας.

Κατά την περίοδο 2009-2012, στη ζώνη των 5 Περιφερειών από τις οποίες διέρχεται η Εγνατία Οδός (Ζώνη Επιρροής IV) χτίζονται κατά ετήσιο μέσο όρο 12.208 κατοικίες, αριθμός που αντιστοιχεί στο 30% των νέων κατοικιών στο σύνολο της χώρας. Στο Νομό Θεσσαλονίκης χτίζονται ετησίως 3.513 κατοικίες, ποσοστό που αντιστοιχεί στο 28,8% των αντίστοιχων της Ζώνης Επιρροής IV.



Εξετάζοντας την εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας σε σχέση με τις νέες κατοικίες κατά την περίοδο 2009-2012, προκύπτει ότι το σύνολο της χώρας, η Ζώνη Επιρροής IV και ο Νομός Θεσσαλονίκης εμφανίζουν παρόμοια εξέλιξη, δηλαδή εμφανίζουν κατά τις ίδιες χρονικές περιόδους ύφεση. Αξιοσημείωτο είναι, ότι σε όλη τη Ζώνη Επιρροής IV, μόλις ένας Νομός παρουσίασε αύξηση, ο Νομός Χαλκιδικής. Το 2009 οι νέες κατοικίες ήταν 1.919 και το 2010 αυξήθηκαν σε 2.315. Στις επόμενες χρονιές βέβαια άρχισαν να μειώνονται, το 2011 σε 943 και το 2012 σε 437.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 2002-2012													
NUTS	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ)	ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ											
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
gr11	Ανατολική Μακεδονία & Θράκη	7.594	7.249	7.503	11.341	6.636	5.084	3.808	3.288	2.671	1.301	841	
gr114	Δράμας	758	691	677	1.110	481	431	395	356	243	180	149	
gr115	Καβάλας	1.454	1.695	2.011	2.388	2.258	1.640	1.407	1.226	864	332	233	
gr111	Έβρου	1.834	1.927	2.063	3.069	1.594	1.191	818	591	491	301	186	
gr112	Ξάνθης	1.731	1.412	1.473	2.718	1.530	970	728	647	716	235	156	
gr113	Ροδόπης	1.817	1.524	1.279	2.056	773	852	460	468	357	253	117	
gr12	Κεντρική Μακεδονία	21.935	22.890	24.346	40.699	24.650	16.411	12.561	8.665	8.200	3.682	2.387	
gr121	Ημαθίας	966	1.089	1.301	1.812	1.217	963	690	577	408	238	192	
gr122	Θεσσαλονίκης	11.070	12.199	13.395	22.321	16.036	8.737	6.251	7.872	3.705	1.450	1.024	
gr123	Κιλκίς	925	967	1.248	2.545	588	455	398	331	236	146	83	
gr124	Πέλλης	865	586	1.062	2.577	871	840	608	416	345	162	108	
gr125	Πιερίας	1.580	1.391	1.597	2.929	1.643	1.542	1.435	1.067	793	489	384	
gr126	Σερρών	1.698	1.699	1.728	2.695	1.395	785	647	419	398	254	159	
gr127	Χαλκιδικής	4.831	4.959	4.015	5.820	2.900	3.089	2.532	1.919	2.315	943	437	
gr13	Δυτική Μακεδονία	3.799	2.924	2.451	4.466	1.648	1.427	1.026	875	633	407	306	
gr131	Γρεβενών	481	238	364	300	330	285	151	158	90	47	38	
gr132	Καστοριάς	408	369	400	847	264	226	149	130	117	64	45	
gr133	Κοζάνης	2.096	1.838	1.180	2.390	719	703	516	419	327	210	171	
gr134	Φλωρίνης	814	479	507	929	335	213	210	168	99	86	52	
gr14	Θεσσαλία	8.034	8.511	7.588	11.626	7.097	5.769	4.603	3.643	3.351	1.777	1.073	
gr141	Καρδίτσας	954	646	850	1.360	845	741	478	431	371	216	125	
gr142	Λαρίσης	3.114	3.640	3.043	4.203	2.803	2.063	1.464	1.334	1.292	555	291	
gr143	Μαγνησίας	2.955	3.500	2.846	4.401	2.693	2.233	1.850	2.606	1.196	634	440	
gr144	Τρικάλων	1.011	725	849	1.662	756	732	811	575	492	372	217	
gr21	Ήπειρος	4.984	4.116	4.008	5.962	3.291	2.866	2.530	2.101	1.863	1.021	746	
gr211	Άρτας	639	572	628	795	479	502	307	302	266	124	102	
gr212	Θεσπρωτίας	665	546	614	780	528	497	530	407	309	185	170	
gr213	Ιωαννίνων	2.819	2.245	1.896	3.088	1.689	1.459	1.314	921	919	567	339	
gr214	Πρεβέζης	861	753	870	1.299	595	408	379	471	369	145	135	
gr	Σύνολο Χώρας	128.279	127.051	122.163	195.207	125.387	103.865	79.601	61.490	52.344	29.971	18.817	
znIV	ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ IV	46.346	45.690	45.896	74.094	43.322	31.557	24.528	18.572	16.718	8.188	5.353	



Η εξέλιξη του αριθμού νέων κατοικιών στο σύνολο της χώρας, στη Ζώνη Επιρροής IV, στη Ζώνη Επιρροής II και στον Νομό Θεσσαλονίκης από το 2002-2012 είναι παρόμοια με αυτή του όγκου νέων οικοδομών. Από την πρώτη τριετία μέχρι και τη δεύτερη τετραετία οι αλλαγές δεν είναι έντονες, σχεδόν ανύπαρκτες, ενώ από το 2009 και μετά η ανοικοδόμηση κατοικιών μειώνεται δραματικά.

B.2 Αριθμός νέων κατοικιών ανα 1.000 κατοίκους

Ο αριθμός των νέων κατοικιών ανα 1.000 κατοίκους, σταθμίζει την οικοδομική δραστηριότητα για κατοικία ως προς τον πληθυσμό της κάθε περιοχής. Εκφράζει τη ζήτηση που υπάρχει σε μια εδαφική ενότητα για κατοικία ανεξάρτητα από τον αριθμό των κατοίκων της.

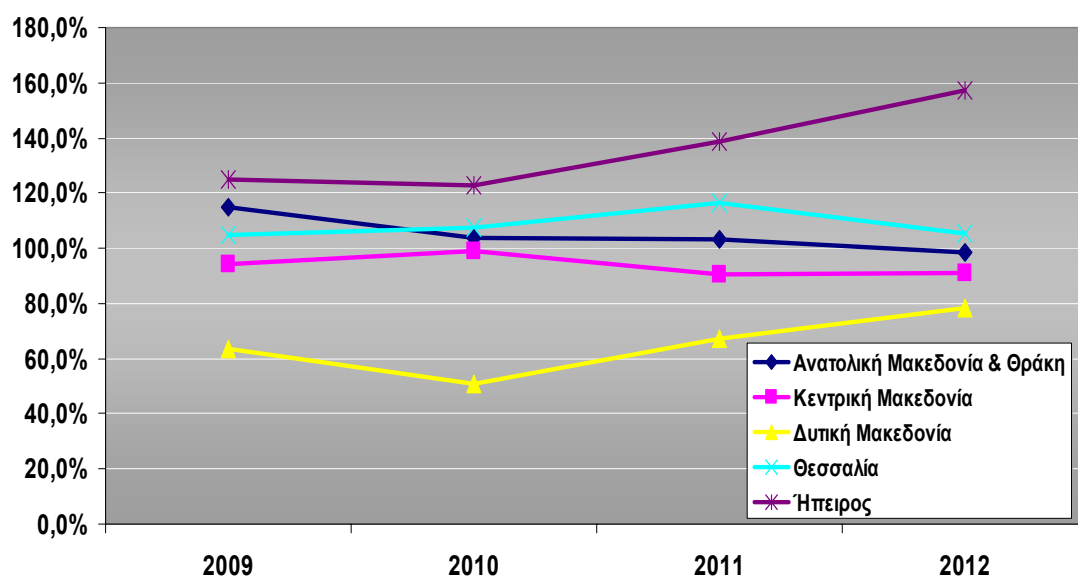
Κατά την περίοδο 2009-2012, στη Ζώνη Επιρροής IV, αντιστοιχούν κατά μέσο όρο 3,1 νέες κατοικίες ανά 1.000 κατοίκους, λιγότερες δηλαδή από ότι στο σύνολο της χώρας (3,6). Τα αποτελέσματα του δείκτη είναι υψηλά σε Νομούς με υψηλή τουριστική κίνηση, με κυρίαρχη την Χαλκιδική (14 νέες κατοικίες/ 1.000 κατοίκους) καθώς και τους Νομούς Θεσπρωτίας (6,3) και Μαγνησίας (6). Μια δεύτερη ομάδα Νομών με υψηλή τιμή του δείκτη είναι αυτή των Νομών Πιερίας (5,3), Πρεβέζης (4,9), Καβάλας (4,8) και Ξάνθης (4,1). Η χαμηλότερη τιμή του δείκτη εμφανίζεται στους Νομούς Σερρών και Καστοριάς (1,7) και ακολουθούν οι Νομοί Πέλλης και Κοζάνης (1,8).

ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΑΝΑ 1.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ								
NUTS	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ (ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ)	Αριθμός νέων κατοικιών ανά 1.000 κατοίκους				Μέσος όρος νέων κατοικιών ανά 1.000 κατοίκους, 2009-2012	Μέσος όρος νέων κατοικιών ανά 1.000 κατοίκους, 2002-2008	
		2009	2010	2011	2012			
gr11	Ανατολική Μακεδονία & Θράκη	5,4	4,4	2,1	1,3	3,3	11,6	
gr114	Δράμας	3,6	2,4	1,8	1,5	2,3	6,4	
gr115	Καβάλας	8,8	6,2	2,4	1,7	4,8	13,0	
gr111	Έβρου	4,0	3,3	2,0	1,2	2,6	12,0	
gr112	Ξάνθης	6,0	6,6	2,2	1,4	4,1	14,6	
gr113	Ροδόπης	4,2	3,2	2,3	1,0	2,7	11,3	
gr12	Κεντρική Μακεδονία	4,4	4,2	1,9	1,2	2,9	12,3	
gr121	Ημαθίας	4,0	2,8	1,6	1,3	2,4	8,0	
gr122	Θεσσαλονίκης	6,8	3,2	1,2	0,9	3,0	11,7	
gr123	Κιλκίς	3,9	2,8	1,7	1,0	2,3	11,7	
gr124	Πέλλης	2,9	2,4	1,1	0,8	1,8	7,3	
gr125	Πιερίας	8,3	6,2	3,8	2,9	5,3	13,6	
gr126	Σερρών	2,2	2,2	1,4	0,9	1,7	7,8	
gr127	Χαλκιδικής	19,1	22,9	9,2	3,9	14,0	40,3	
gr13	Δυτική Μακεδονία	3,0	2,2	1,4	1,1	1,9	8,6	
gr131	Γρεβενών	5,1	2,9	1,5	1,2	2,7	9,5	
gr132	Καστοριάς	2,4	2,2	1,2	0,9	1,7	7,1	
gr133	Κοζάνης	2,7	2,1	1,4	1,1	1,8	8,7	
gr134	Φλωρίνης	3,1	1,8	1,6	1,0	1,9	9,2	
gr14	Θεσσαλία	4,9	4,6	2,4	1,4	3,3	10,3	
gr141	Καρδίτσας	3,7	3,2	1,9	1,1	2,5	7,0	
gr142	Λαρίσης	4,6	4,5	1,9	1,0	3,0	10,3	
gr143	Μαγνησίας	12,8	5,9	3,1	2,1	6,0	14,3	
gr144	Τρικάλων	4,4	3,8	2,9	1,6	3,2	7,1	
gr21	Ήπειρος	5,9	5,2	2,9	2,1	4,0	11,7	
gr211	Άρτης	4,3	3,8	1,8	1,5	2,8	7,7	
gr212	Θεσπρωτίας	9,6	7,3	4,4	3,7	6,3	13,7	
gr213	Ιωαννίνων	4,9	4,9	3,1	2,0	3,7	12,7	
gr214	Πρεβέζης	8,2	6,5	2,5	2,3	4,9	12,7	
gr	Σύνολο Χώρας	5,4	4,6	2,7	1,7	3,6	11,5	
znIV	ΖΩΝΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ IV	4,7	4,2	2,1	1,4	3,1	11,5	

Μία συγκριτική εξέλιξη της τιμής του δείκτη για τις περιφέρειες της Ζώνης IV γίνεται ανάγοντας την τιμή που έχει ο δείκτης σε κάθε περιφέρεια σε ποσοστό της αντίστοιχης τιμής της Ζώνης IV για κάθε έτος. Με αυτό τον τρόπο γίνεται ευκολότερα η σύγκριση της μεταξύ των περιφερειών.

Από το 2009 μέχρι το 2012, η Περιφέρειες Ηπείρου, Θεσσαλίας και Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης βρίσκονται σταθερά πάνω από τη Ζώνη IV στον δείκτη νέες κατοικίες ανά 1.000 κατοίκους, ξεπερνώντας όλες τις άλλες Περιφέρειες. Η Περιφέρεια της Δυτικής Μακεδονίας, από το 2009 μέχρι το 2010 ακολουθεί πτωτική τάση σε σχέση με τη Ζώνη IV, αλλά από το 2010 και μετά εμφανίζει αυξήσεις οι οποίες τη φέρνουν κοντά στη Ζώνη IV το 2012, χωρίς όμως να την ξεπερνά στη διάρκεια των τεσσάρων χρόνων. Η Κεντρική Μακεδονία επίσης βρίσκεται κάτω από τη Ζώνη IV, κρατώντας μια σταθερή πορεία με μια μικρή εξαίρεση το 2010 όπου παρατηρείται μία αυξητική τάση. Την πρώτη θέση κατέχει η Περιφέρεια Ηπείρου, η οποία το 2012 έχει τη μεγαλύτερη θετική απόκλιση, σε σχέση με τη Ζώνη IV, από κάθε άλλη Περιφέρεια της Ζώνης. Σημαντικό είναι να επισημάνουμε ότι οι περιφέρειες (Ηπειρος και Ανατολική Μακεδονία & Θράκη) που βελτίωσαν θεαματικά την προσβασιμότητά τους λόγω Εγνατίας Οδού, είναι αυτές που παρουσιάζουν και την καλύτερη απόδοση σε ότι αφορά την κατασκευή νέων κατοικιών αναλογικά με τον πληθυσμό τους, φαινόμενο που αποδεικνύεται και στο παρακάτω διάγραμμα.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΑΝΑ 1.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ, ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΟΥ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥ ΤΗΣ ΖΩΝΗΣ IV, 2009-2012



Γ.1 Εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας από το 2002-2008 στο 2009-2012

Σύμφωνα με τα στοιχεία προηγούμενης μελέτης για την οικοδομική δραστηριότητα στις Ζώνες Επιρροής της Εγνατίας Οδού το 2002 έως το 2008, και με τα νεότερα στοιχεία για το 2009 μέχρι το 2012, γίνεται εμφανής η έντονη μείωση οικοδομικής δραστηριότητας στο σύνολο των Περιφερειών. Οι δείκτες με τους οποίους εκτιμάται η οικοδομική δραστηριότητα αν και στο σύνολο της δεκαετίας μειώνονται, τα τελευταία τέσσερα χρόνια φθίνουν ραγδαία. Παράδειγμα αυτού αποτελεί η Κεντρική Μακεδονία και συγκεκριμένα ο Νομός Θεσσαλονίκης, όπου το 2008 είχε νέες κατοικίες περίπου 6.000 και το 2012 μόνο 1.000.

Όσον αφορά τους Νομούς που υπερτερούν σε νέες κατοικίες αλλά και σε όγκο νέων οικοδομών, την τετραετία 2009-2012 παραμένουν οι ίδιες με την προηγούμενη επταετία 2002-2008. Αυτές είναι η Χαλκιδική, η Μαγνησία, η Λάρισα, τα Ιωάννινα και η Καβάλα.

Τέλος, μεγάλη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας παρατηρείται και στο σύνολο της χώρας. Φαινόμενο που αποδεικνύει την επιρροή της οικονομικής κρίσης της Ελλάδας στην κατασκευή νέων οικοδομών-κατοικιών.

Δ.1 Αριθμός νέων οικοδομών, κατοικιών ανά Δημοτικά Διαμερίσματα σε απόσταση 5km από τη χάραξη της Εγνατίας Οδού και των κάθετων αξόνων, 2010-2012.

Στην ενότητα αυτή εξετάζονται ο συνολικός αριθμός νέων οικοδομών και νέων κατοικιών στα Δημοτικά Διαμερίσματα της Ζώνης Επιρροής II, σε απόσταση 5km από την Εγνατία Οδό και των κάθετων αξόνων της. Συνολικά τα εξεταζόμενα Δ.Δ είναι 624. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός, ότι τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις 3 χρονιές (2010,2011,2012), ήταν ελλιπή σε πολλά από τα εξεταζόμενα Δ.Δ (ειδικά για τις νέες κατοικίες), καθιστώντας έτσι την έρευνα ελλιπή ως προς τα συνολικά αποτελέσματα και συμπεράσματα. Παρ' όλα αυτά ακριβή συμπεράσματα μπορούν να προκύψουν για πολλά Δ.Δ.

Την μεγαλύτερη αύξηση νέων οικοδομών παρουσιάζουν: το Δ.Δ Αλεξανδρουπόλεως με 305 οικοδομές (Νομός Έβρου), το Δ.Δ Θέρμης με 241 οικοδομές (Νομός Θεσσαλονίκης), το Δ.Δ Ξάνθης με 181 οικοδομές (Νομός Ξάνθης), το Δ.Δ Ιωαννίνων με 155 οικοδομές (Νομός Ιωαννίνων) και το Δ.Δ Θεσσαλονίκης με 147 οικοδομές (Νομός Θεσσαλονίκης). Μικρή αύξηση, της τάξεως των 0-20 νέες οικοδομές, κατέχει το 84% των εξεταζόμενων Δ.Δ. Μηδενική αύξηση έχουν 43 Δ.Δ και 126 Δ.Δ για τα οποία δεν έχουμε καθόλου δεδομένα.

Όσον αφορά τις νέες κατοικίες τις μεγαλύτερες αυξήσεις έχουν το Δ.Δ Θεσσαλονίκης με 895 κατοικίες (Νομός Θεσσαλονίκης) και το Δ.Δ Θέρμης με 883 κατοικίες (Νομός Θεσσαλονίκης). Στη συνέχεια ακολουθούν το Δ.Δ Αλεξανδρουπόλεως με 768 κατοικίες (Νομός Έβρου), το Δ.Δ Ξάνθης με 652 κατοικίες (Νομός Ξάνθης) και το Δ.Δ Ιωαννίνων με 524 κατοικίες (Νομός Ιωαννίνων). Αξιόλογη αύξηση νέων κατοικιών (100-400 νέες κατοικίες) παρουσιάζουν 27 Δημοτικά Διαμερίσματα, ενώ το ποσοστό των Δ.Δ που έχει αύξηση

0-20 νέες κατοικίες είναι το 61% των εξεταζόμενων Δ.Δ. Μηδενική αύξηση έχουν 43 Δ.Δ ενώ καθόλου στοιχεία 128 Δ.Δ. Τέλος

Αναμενόμενα αποτελέσματα προκύπτουν για τις πρωτεύουσες των Νομών, μιας και είναι αυτές που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη αύξηση σε ολόκληρο το Νομό τους. Εξαίρεση αποτελεί ο Νομός Θεσπρωτίας όπου την πρώτη θέση σε νέες κατοικίες κατέχει το Δ.Δ. Συβότων. Τέλος τη μεγαλύτερη ποσοστιαία μείωση στις πρωτεύουσες από το 2010 στο 2012 για τις νέες οικοδομές έχουμε στο Δ.Δ. Ηγουμενίτσας με -89% και ακολουθεί το Δ.Δ. Θεσσαλονίκης με -81% και για τις νέες κατοικίες -95% και -92% αντίστοιχα.

Μεθοδολογία: δείκτες οικοδομικής δραστηριότητας

Ως νέα οικοδομή θεωρείται κάθε κτίριο που κτίζεται από την αρχή σε ακάλυπτο έδαφος ή στη θέση παλιάς οικοδομής που κατεδαφίστηκε. Ως νέα κατοικία θεωρείται <κάθε μόνιμη και αυτοτελής στεγαστική μονάδα που αποτελείται από ένα, τουλάχιστον κατοικήσιμο δωμάτιο και προορίζεται από την κατασκευή της ως χώρος συστηματικής διαμονής ενός νοικοκυριού>.

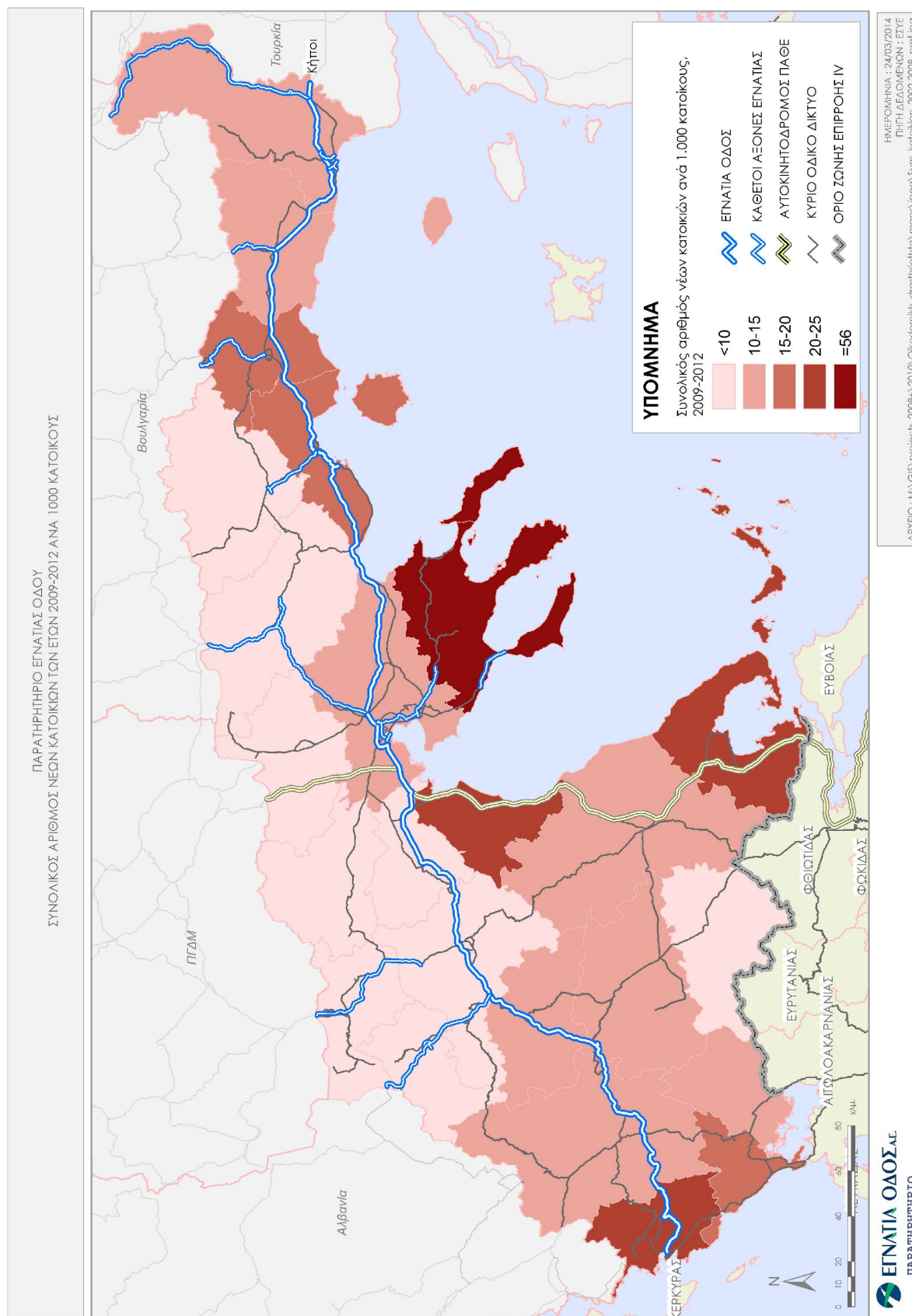
Οι δείκτες που αποσκοπούν στην εκτίμηση της οικοδομικής δραστηριότητας μπορούν να διαχωριστούν σε δύο γενικές κατηγορίες: α) δείκτες που τα πρωτογενή δεδομένα τους βασίζονται στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, και β) δείκτες που βασίζονται στον υπολογισμό της προστιθέμενης αξίας της οικοδομικής δραστηριότητας. Τέτοιοι είναι οι δείκτες παραγωγής στις οικοδομές και δείκτες παραγωγής στις κατασκευές, οι οποίοι υπολογίζονται από την ΕΣΥΕ σε επίπεδο χώρας. Οι δείκτες αυτοί εξετάζουν ένα δείγμα από τις οικοδομικές επιχειρήσεις και κάνουν μία προσέγγιση της προστιθέμενης αξίας του κατασκευαστικού κλάδου στις οικοδομές, μέσα από όλες τις διεργασίες που εκτελούν οι επιχειρήσεις.

Η χρήση των οικοδομικών αδειών ως πρωτογενές δεδομένο για τις έρευνες οικοδομικής δραστηριότητας δεν εκφράζει απαραίτητα την πραγματική υλοποίηση της οικοδομικής δραστηριότητας αλλά την «προγραμματισμένη» οικοδομική δραστηριότητα. Ο λόγος είναι ότι η κατασκευής μιας οικοδομής μπορεί να γίνει αρκετά αργότερα από την έκδοση της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας. Αυτό θεωρούμε ότι δεν αποτελεί ιδιαίτερο πρόβλημα, δεδομένου ότι εξετάζουμε ετήσια στοιχεία και όχι τριμηνιαία. Ένα δεύτερο στοιχείο που πρέπει να ληφθεί υπόψη είναι ότι ο αριθμός των οικοδομικών αδειών ως πρωτογενές δεδομένο για τους δείκτες οικοδομικής δραστηριότητας δε λαμβάνει υπόψη την αυθαίρετη δόμηση, για την οποία ωστόσο δεν δημοσιεύονται δεδομένα από κανένα φορέα.

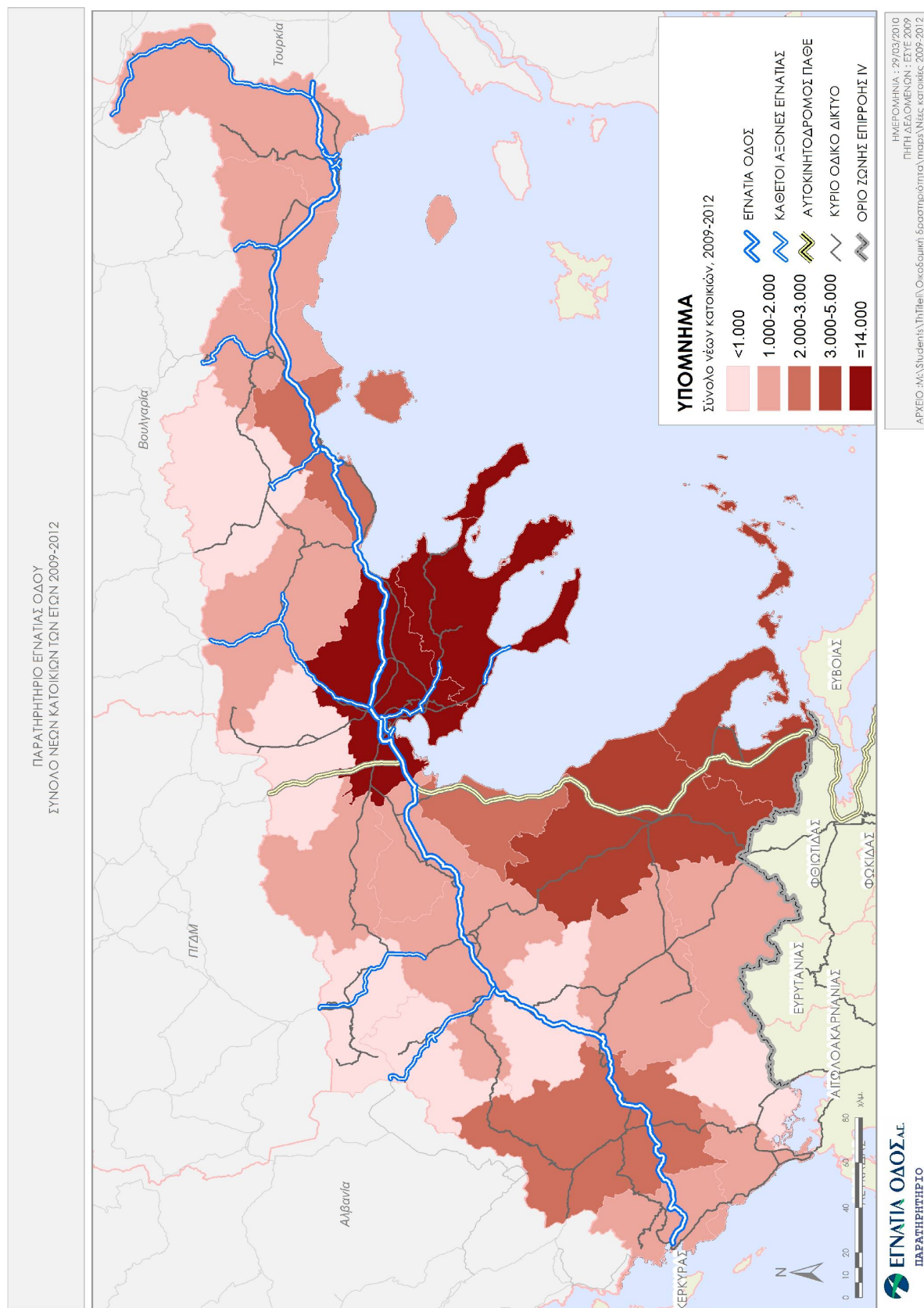
Πηγές

Τα δεδομένα που αφορούν τις νέες οικοδομές και νέες κατοικίες προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ (Σεπτ. 2013). Συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκαν οι εξής πίνακες οικοδομικής δραστηριότητας της ΕΣΥΕ: «Πίνακας 1: Νέες οικοδομές, όροφοι, όγκος, επιφάνεια και αξία αυτών, κατά διοικητική περιφέρεια και νομό», «Πίνακας 4: Νέες κατοικίες και βελτιώσεις κατοικιών, αριθμός κατοικήσιμων δωματίων όγκος και επιφάνεια αυτών» και «Πίνακας 26 Νέες οικοδομές, προσθήκες, αριθμός κατοικιών κατά Υ.Π.Α., Νομό, Δήμο ή Κοινότητα». Οι χρονοσειρές της οικοδομικής δραστηριότητας σε επίπεδο Δ.Δ. εμφανίζουν ελλείψεις που καθιστούν δύσκολη την πλήρη αξιοποίησή τους σε επίπεδο δεικτών.

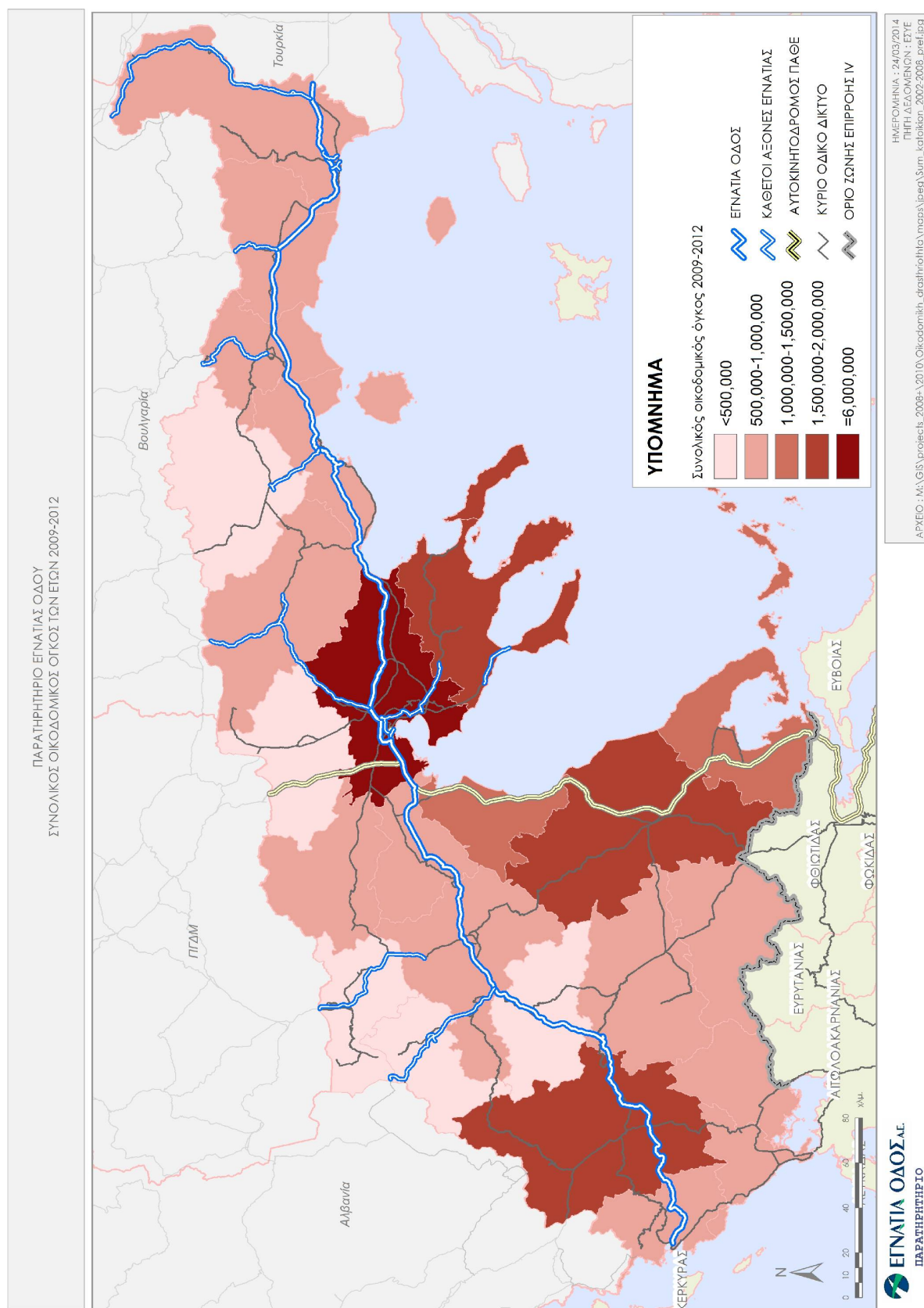
Τα πληθυσμιακά δεδομένα προέρχονται από τη Eurostat (5/2014) και αφορούν το μέσο ετήσιο πληθυσμό (“annual average population”) για τα έτη 2009-2012.

Χάρτης 1. Συνολικός αριθμός νέων κατοικιών των ετών 2009-2012 ανά 1.000 κατοίκους


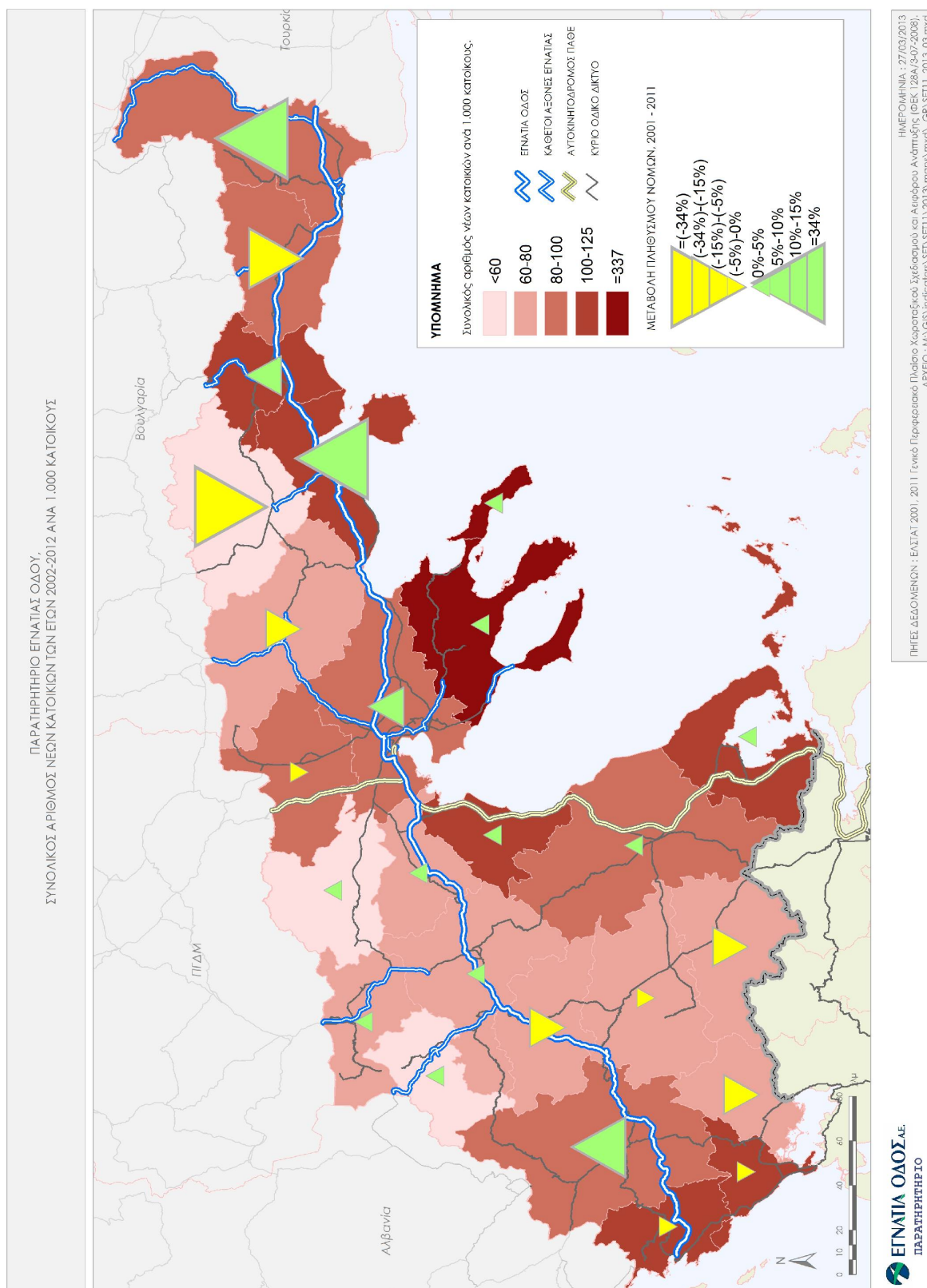
Χάρτης 2. Σύνολο νέων κατοικιών των ετών 2009-2012



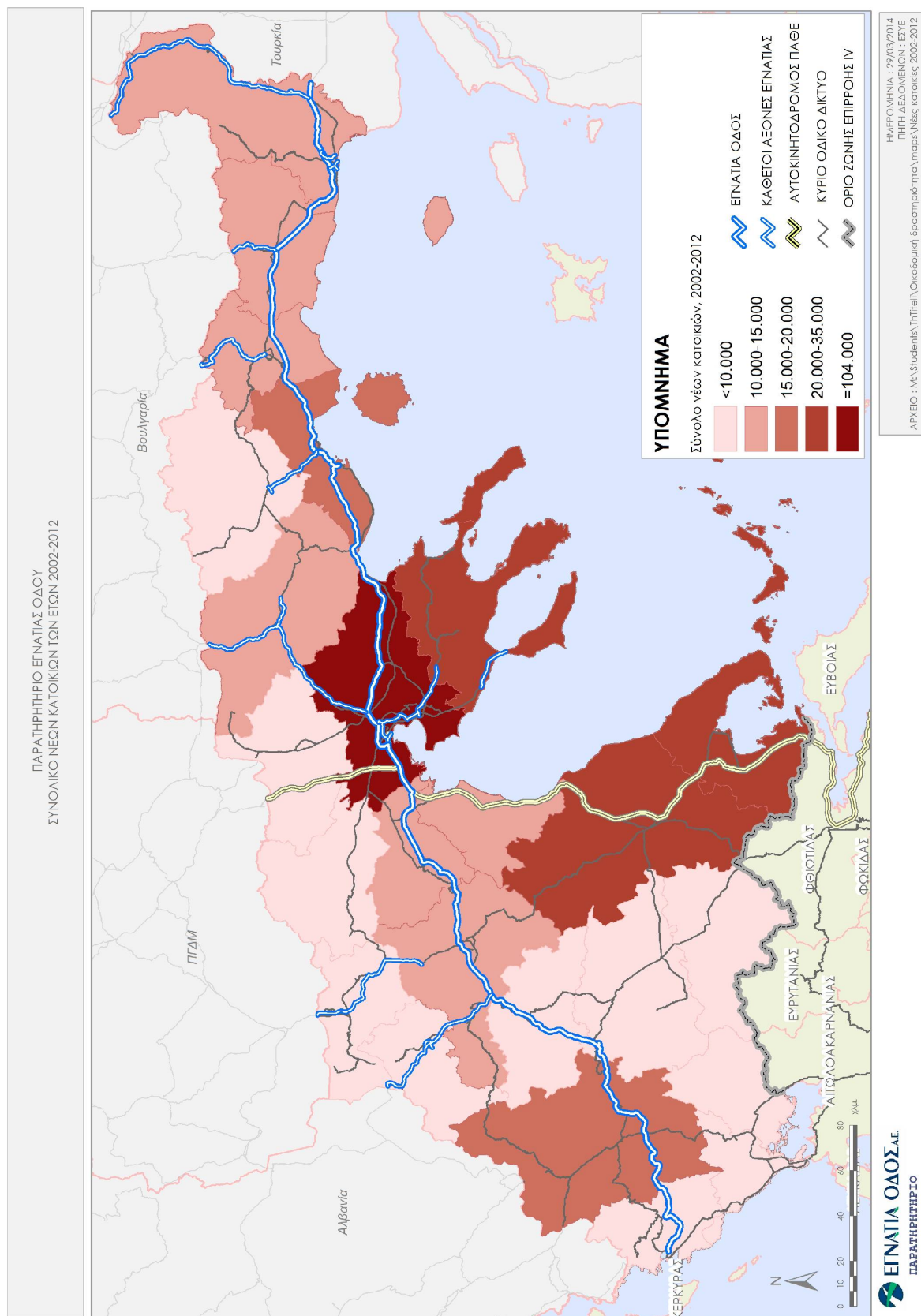
Χάρτης 3. Συνολικός όγκος νέων οικοδομών των ετών 2009-2012

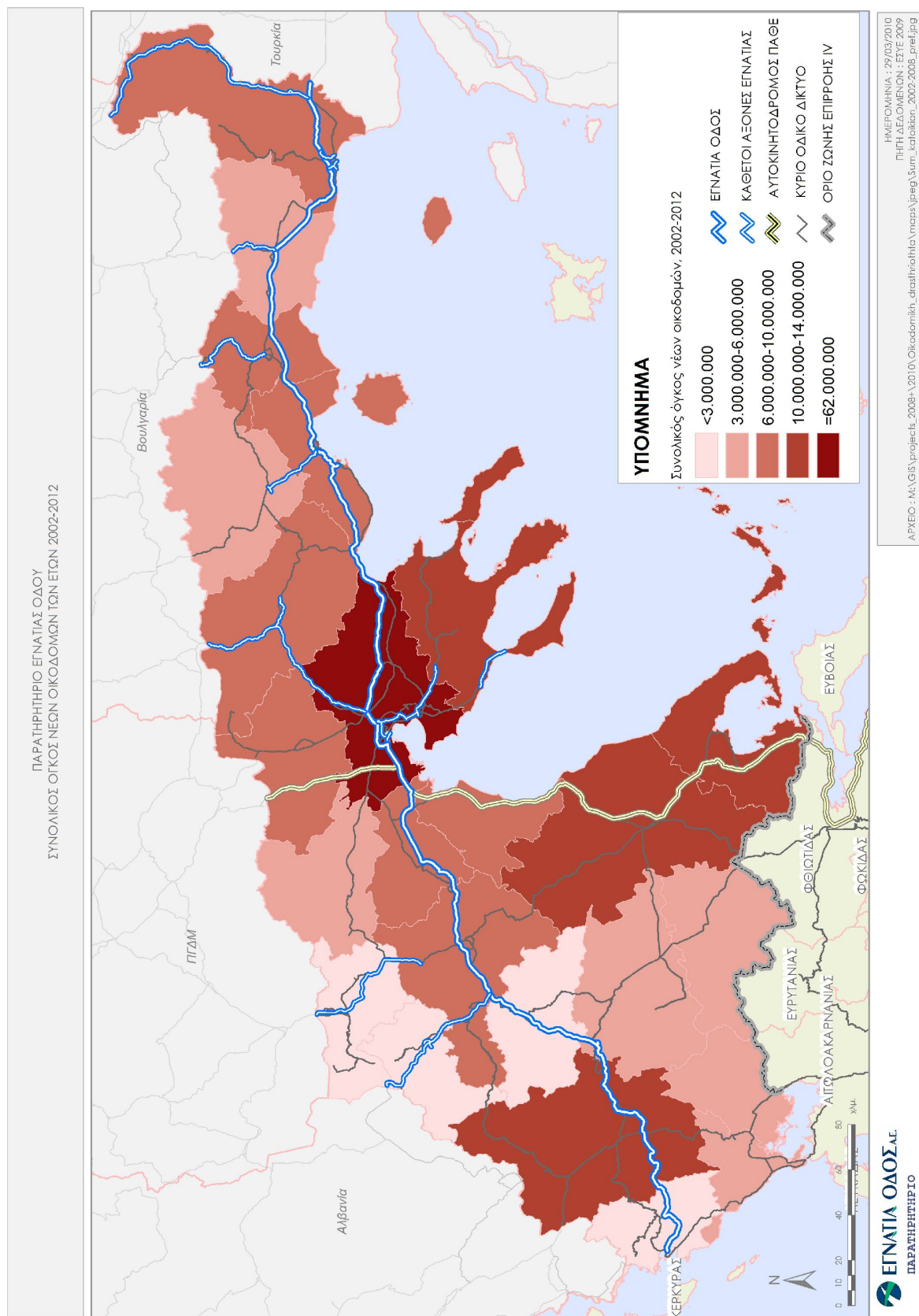


Χάρτης 4. Συνολικός αριθμός νέων κατοικιών των ετών 2002-2012 ανά 1.000 κατοίκους

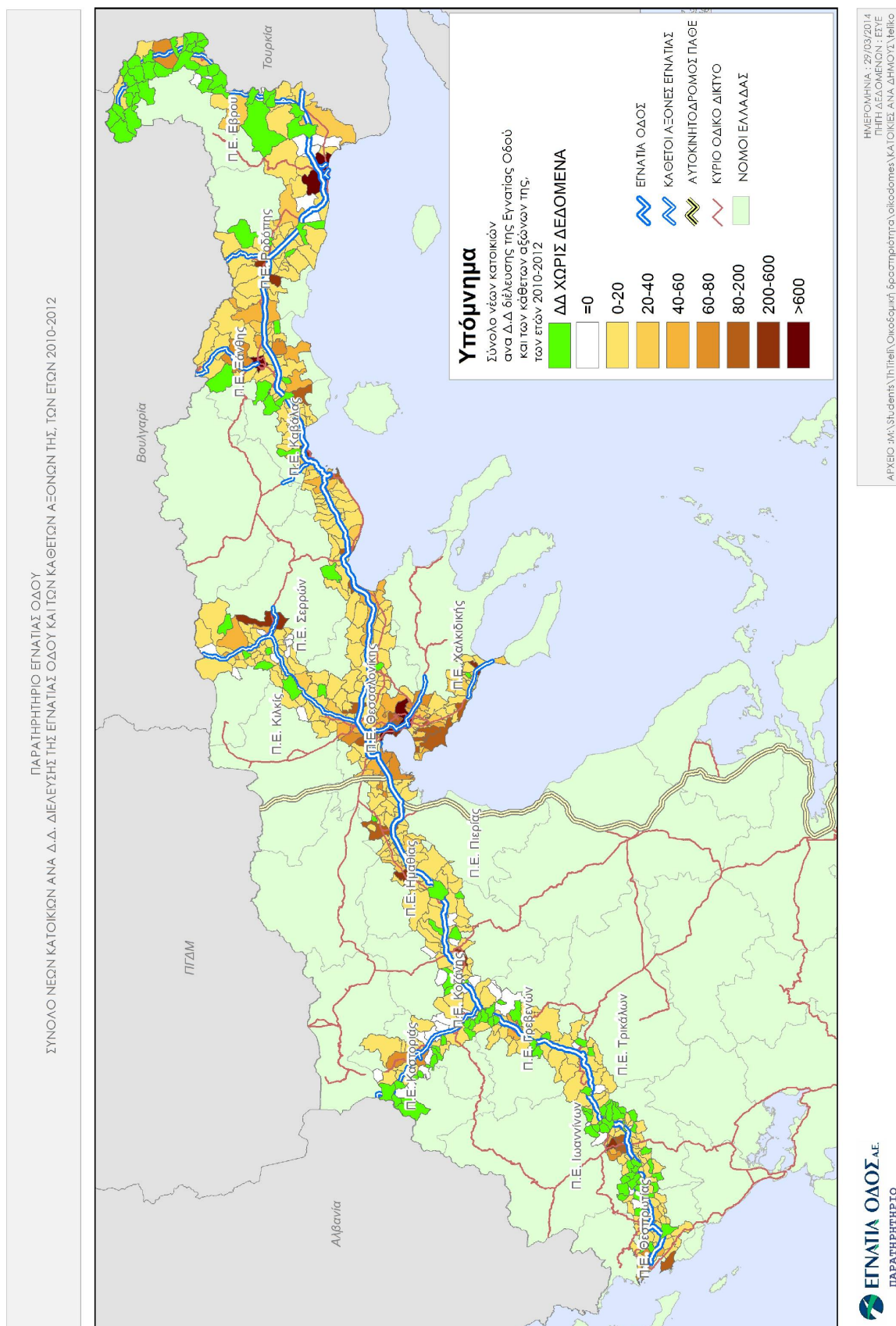


Χάρτης 5. Σύνολο νέων κατοικιών των ετών 2002-2012



Χάρτης 6. Συνολικός όγκος νέων οικοδομών των ετών 2002-2012


Χάρτης 7. Σύνολο νέων κατοικιών ανα Δ.Δ. διέλευσης της Εγνατίας Οδού και των κάθετων αξόνων της, των ετών 2010-2012



Χάρτης 8. Σύνολο νέων οικοδομών ανα Δ.Δ. διέλευσης της Εγνατίας Οδού και των κάθετων αξόνων της, των ετών 2010-2012
