

**Εκτύπωση**

Στα ύψη η αξία γης περίξ της Εγνατίας

Αύξηση έως και 700% στην τιμή χιλιάδων στρεμμάτων που μετατρέπονται σε εμπορικές και βιομηχανικές εκτάσεις μέσα σε μια δεκαετία

Του Γιωργου Λιαλιου

Μόνο λίγοι μήνες απέμειναν μέχρι να δοθούν και τα τελευταία τμήματα της Εγνατίας Οδού στην κυκλοφορία, ωστόσο οι αλλαγές που έχει επιφέρει στη Βόρεια Ελλάδα είναι από χρόνια εμφανείς. Οι αποστάσεις μειώθηκαν, η κίνηση πολιτών και αγαθών αυξήθηκε με πρώτο επωφελούμενο το εμπόριο και τον τουρισμό, η Ηπειρος «μπαίνει στον χάρτη», μετά δεκαετίες γεωγραφικής απομόνωσης. Σύμφωνα με τις πρώτες μελέτες, οι τιμές της γης κοντά στους κόμβους της Εγνατίας εκτοξεύθηκαν έως και 700% μέσα σε μια 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 Αριστοτέλειου 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 πώς 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 εκτοξεύθηκε από 200% έως 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% περίπου. Στις υπόλοιπες περιοχές (Λαγκαδά, Ωραιοκαστρου-Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού) οι μεταβολές κυμαίνονται από 200% έως 300%. Χαρακτηριστικά, ένα οικόπεδο που πωλούνταν προς 15-25 ευρώ/τ.μ. το 1998 έφτασε να κοστολογείται από 150 έως και... 2.000 ευρώ/τ.μ.!

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% έως 325%, ενώ στη ζώνη της εθνικής οδού από 314% έως 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% έως 600% περίπου, επί της εθνικής οδού Κομοτηνής - Αλεξανδρούπολης και περίξ του κόμβου της Εγνατίας Οδού.

Αλλαγή χρήσεων γης

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

Αύξηση της κυκλοφορίας

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).

Στο μεταξύ οι αλλαγές συνεχίζονται, άλλες ταχύτερα και άλλες με πιο αργούς ρυθμούς. Σύμφωνα με το Παρατηρητήριο της Εγνατίας Οδού (επιστημονικός υπεύθυνος Βασ. Φούρκας), η κυκλοφορία στην Εγνατία Οδό αυξάνεται κατά 5% ετησίως, ως αποτέλεσμα της περαιτέρω παράδοσης τμημάτων. Η Εγνατία αύξησε τη «διαμπερή» κυκλοφορία (δηλαδή από τη μια άκρη της στην άλλη) αλλά και τις «ενδονομαρχιακές» μετακινήσεις. Η μεγαλύτερη κυκλοφοριακή αύξηση πέρυσι (2007) ήταν 13% και αφορούσε τη διαδρομή Ηγουμενίτσας - Βασιλικού.

Σημαντική ήταν η αύξηση και στα τμήματα της Εγνατίας Οδού που αποτελούν την εξωτερική περιφερειακή οδό της Θεσσαλονίκης, που ουσιαστικά έγινε μέρος των αστικών μετακινήσεων της πόλης.

Γενικά, η λειτουργία της Εγνατίας επηρεάζει όχι μόνο τους περί τη Θεσσαλονίκη νομούς, αλλά και την Ηπειρο και την Ανατολική Μακεδονία, απειλώντας την πρωτοκαθεδρία της συμπρωτεύουσας στη βόρεια Ελλάδα. «Οι περιοχές που ευνοούνται περισσότερο από την προσπελασιμότητα (Ηγουμενίτσα, Ιωάννινα) είναι αυτές που εμφανίζουν και τη μεγαλύτερη βελτίωση των δεικτών ανάπτυξης», αναφέρει το Παρατηρητήριο. «Πρόκειται για μια σταδιακή διαφοροποίηση από το μονοπολικό προτύπο χωρικής οργάνωσης του βορειοελλαδικού χώρου».

Ημερομηνία : 7/12/08

Copyright: <http://www.kathimerini.gr>

[Κλείσιμο](#)

