

Αναζήτηση go

ΑΡΧΙΚΗ ΣΕΛΙΔΑ

ΠΟΛΙΤΙΚΗ

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΚΟΣΜΟΣ

ΤΕΧΝΕΣ

ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

MEDIA

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Η ΑΛΛΗ

ΕΚΔΟΣΗ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ Τα πάνω κάτω στην κτηματαγορά

Διπλασιασμό, ακόμη και τριπλασιασμό, των τιμών ακινήτων στην περιοχή διέλευσης της εξωτερικής περιφερειακής οδού Θεσσαλονίκης προβλέπουν οι κτηματομεσίτες, με την έναρξη κατασκευής του δρόμου.

Του Φώτη Κουτσαμπάρη

Η χάραξη της εξωτερικής περιφερειακής, από τον κόμβο του ΤΙΤΑΝ μέχρι τον κόμβο που θα διαμορφωθεί στο Σχολάρι, στην εθνική οδό Θεσσαλονίκης - Νέων Μουδανιών, σε μήκος 34,5 χλμ., αλλάζει τα δεδομένα στην κτηματαγορά. Οι τιμές, τόσο των αγροτεμαχίων όσο και των υπαρχόντων κατοικιών, θα πάρουν την ανιούσα και με την ολοκλήρωση της οδού θα εκτιναχθούν στα ύψη. "Είναι εύλογο ότι όπου δημιουργείται μια νέα υποδομή, ένας δρόμος, να αυξάνεται η ζήτηση των ακινήτων, τα οποία έχουν πλέον ευκολότερη πρόσβαση, είναι πιο εμπορικά", αναφέρει ο κ. Νίκος Μανομενίδης, πρόεδρος του Συλλόγου Κτηματομεσιτών Θεσσαλονίκης. "Σήμερα ακόμη δεν έχει εκδηλωθεί αγοραστικό ενδιαφέρον, αλλά με την έναρξη των εργασιών θα υπάρξει. Η εξωτερική περιφερειακή θα αυξήσει ούτως ή άλλως τις αξίες των διαμερισμάτων που ήδη υπάρχουν ανατολικά. Θα φέρει πιο γρήγορα τον κόσμο από τις περιοχές αυτές στη Θεσσαλονίκη. Όσον αφορά τα αγροτεμάχια που υπάρχουν κατά μήκος, η αύξηση της αξίας τους θα εξαρτηθεί και από τη εγγύτητα που θα έχουν σε κόμβο. Μπορεί να έχει πολλά χιλιόμετρα μήκος ο αυτοκινητόδρομος αλλά όταν δεν υπάρχει η δυνατότητα να εισέλθει κάποιος, τα δεδομένα αλλάζουν. Οι τιμές πάντως θα διπλασιαστούν αμέσως και θα πάρουν στη συνέχεια την ανηφόρα. Όταν κάποιες περιοχές βρίσκονται στο 'πουθενά' και ξαφνικά βγαίνουν μπροστά σε μια τόσο σημαντική αρτηρία, παίρνουν διπλάσια αξία. Επίσης, αλλάζει ο χαρακτηρισμός των χρήσεων της γης, λόγω της εγγύτητας με και εκτάσεις που θεωρούνται γεωργικής εκμετάλλευσης, αυτόματα θα μετατραπούν σε αστικές χρήσης", προσθέτει ο κ. Μανομενίδης. Η αύξηση των ακινήτων στη διαδρομή της εξωτερικής περιφερειακής θα είναι ανάλογη με την αύξηση που παρατηρήθηκε παρόδια, όταν κατασκευάστηκε η νέα εθνική οδός Θεσσαλονίκης - Νέων Μουδανιών, σύμφωνα με τον κ. Γρηγόρη Λιάντα, πρόεδρο της Ομοσπονδίας Κτηματομεσιτών Ελλάδας. "Το 1980, στο δρόμο που ηγείται στη Χαλκιδική, στα όρια της Θέρμης, κόστιζε 5 εκατ. δραχμές το στρέμμα και σήμερα η τιμή έφθασε στα 200 εκατ. δραχμές (587.000 ευρώ). Η αξία της γης ανέβηκε πριν και μετά την αερογέφυρα της Θέρμης, με τη νέα εθνική οδό. Έτσι και τα αγροτεμάχια που θα βγουν στο δρόμο της εξωτερικής περιφερειακής οδού θα έχουν μεγαλύτερη αξία, διπλάσια ή τριπλάσια. Είναι επόμενο να συμβεί αυτό, καθώς η περιοχή θα αναπτυχθεί. Για την ώρα δεν υπάρχει ζήτηση για αγορά και δεν γνωρίζουμε σε ποιες περιοχές υπάρχουν ακίνητα ιδιωτών. Η αύξηση των τιμών θα εξαρτηθεί και εάν έχουν τα αγροτεμάχια άμεση πρόσβαση σε κόμβο, εάν βρίσκονται σε παράπλευρες οδούς ή είναι μακριά", υπογραμμίζει ο κ. Λιάντας.

ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ: 700% ΠΑΝΩ Η ΑΞΙΑ ΓΗΣ

Τα νέα δεδομένα που θα δημιουργηθούν στην αξία των ακινήτων εκτιμάται ότι θα είναι ανάλογα και με αυτά που διαμόρφωσαν τις τιμές παράπλευρα της Εγνατίας Οδού, στο τμήμα της που διέρχεται τη Θεσσαλονίκη. Η αγορά αξία γης των ακινήτων διπλα από την Εγνατία Οδό παρουσίασε αυξήσεις μέχρι 700% τα τελευταία εννέα χρόνια. Συγκεκριμένα, στα ακίνητα τα οποία βρίσκονται πλησιέστερα του κόμβου της Ευκαρπίας, με πρόσωπο στην Εγνατία Οδό, η μεταβολή της αξίας γης, από το 1998 μέχρι το 2007, υπολογίστηκε στο περίπου 600%, ενώ μετά την οδό Αεροδρομίου με κατεύθυνση προς τον κόμβο της Ιωνίας η μεταβολή υπολογίζεται στο 700%. Στις υπόλοιπες γραμμικές ζώνες (Λαγκαδά, Ωραιοκάστρου - Θεσσαλονίκης, Θερμαϊκού) οι μεταβολές κυμαίνονται από 200% - 300%, ενώ στις επιφανειακές ζώνες εκατέρωθεν του κόμβου και του άξονα της Εγνατίας Οδού ξεκινούν επίσης από 200% και φθάνουν έως 270%. Τα παραπάνω στοιχεία προέκυψαν από την "Πιλοτική Μελέτη Μεταβολών Χρήσεων και Αξιών Γης σε Επιλεγμένες Αστικές Περιοχές της Εγνατίας Οδού" που εκπονήθηκε στο ΑΠΘ για λογαριασμό του "Παρατηρητηρίου" της "Εγνατία Οδός Α.Ε.". Επιστημονικά υπεύθυνοι ήταν οι καθηγητές Απόστολος Αρβανίτης και Πέτρος Πατιάς με ειδικό συνεργάτη σύμβουλο την Ευαγγελία Μπαλλά. Στην περιοχή Θεσσαλονίκης μελετήθηκε ζώνη 5 επί 15 χιλιόμετρα από τον ανισόπεδο κόμβο της Ευκαρπίας (Κ4) προς τον ανισόπεδο κόμβο της Ιωνίας (Κ2). Όσον αφορά τη μεταβολή χρήσεων της γης, παρατηρήθηκε ότι στη ζώνη της Θεσσαλονίκης παρουσιάζεται η μεγαλύτερη αύξηση της αστικής γης, δηλαδή της δομημένης επιφάνειας του εδάφους. Σημαντικά τμήματα αγροτικής και φυσικής γης μετασχηματίστηκαν σε αστική γη. Συνολικά, η αστική γη σε αυτήν τη ζώνη αυξήθηκε κατά 22% σε βάρος της αγροτικής γης, η οποία μειώθηκε κατά 30%. Μεγάλη ήταν και η μεταβολή της συνεχούς δόμησης εντός των εκτάσεων της αστικής γης, δηλαδή εντός των ορίων των οικισμών που βρίσκονται στη ζώνη μελέτης, η οποία στη Θεσσαλονίκη παρουσίασε αύξηση σε ποσοστό 18,2%. Επίσης, σημαντική είναι η αύξηση της γραμμικής δόμησης (23%), δηλαδή της δόμησης που εντοπίζεται δίπλα από την Εγνατία Οδό, σε απόσταση πεντακοσίων μέτρων και από τις δύο πλευρές του δρόμου. Η χάραξη της Εγνατίας Οδού την περίοδο από το 1998 μέχρι το 2007 έφερε και αύξηση της έκτασης γης που καταλαμβάνεται από βιομηχανικές εμπορικές χρήσεις, εγκαταστάσεις μεταφορών και λοιπές υπηρεσίες. Βάσει της μελέτης, η βιομηχανική γη στην περιοχή της Θεσσαλονίκης αυξήθηκε κατά 5,4%, αύξηση κατά 13,9% παρουσίασε η χρήση γης που αφορά το εμπόριο, αύξηση 12,7% παρατηρήθηκε στις εγκαταστάσεις μεταφορών. Θετικό είναι το γεγονός ότι σημειώθηκε και αύξηση της τάξης του 11% στον αριθμό των νέων επιχειρήσεων που εγκαταστάθηκαν στη ζώνη της Θεσσαλονίκης. Στην πλειονότητά τους πρόκειται για επιχειρήσεις που ανήκουν στον κλάδο του εμπορίου (λιανικού και χονδρικού), ενώ ο μεγαλύτερος αριθμός απασχολούμενων σε νέες επιχειρήσεις εντοπίζεται αντίστοιχα στον κλάδο του χονδρικού και λιανικού εμπορίου.

ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΔΡΟΜΟΥ

Η εξωτερική περιφερειακή οδός Θεσσαλονίκης θα εκτείνεται από τον κόμβο του ΤΙΤΑΝ μέχρι τον κόμβο που θα διαμορφωθεί στο Σχολάρι, στην εθνική οδό Θεσσαλονίκης - Νέων Μουδανιών. Ο σχεδιασμός της προμελετής περιλαμβάνει τη χάραξη αυτοκινητόδρομου, μήκους 34,5 χλμ., με τρεις λωρίδες κυκλοφορίας συν μια βοηθητική, ανά κατεύθυνση. Ο δρόμος, με σήραγγες, γέφυρες αλλά και επιφανειακά, περνά από το νοσοκομείο "Παπαγεωργίου", συνεχίζει μέσα Φιλίππου και Πεύκων και λίγο βορειότερα από το Ασβεστοχώρι, όπου θα συναντήσει τον κόμβο Χορτιάτη. Αμέσως μετά, με τούνελ και γέφυρες, ο δρόμος θα οδηγήσει στον Ελαιώνα Πανοράματος. Περνά κάτω από το Πανόραμα και βγαίνει στον Κισσό, συνεχίζει με γέφυρες και μικρές σήραγγες έως το Τριάδι, μεταξύ Ραιδεστού, Θέρμης και Τριαδίου. Από εκεί ένας κλάδος του θα καταλήξει στο αεροδρόμιο "Μακεδονία", ενώ ένας δεύτερος θα συνεχίσει πάνω από τους Ταγαράδες, καταλήγοντας μετά το Σχολάρι στην εθνική οδό Θεσσαλονίκης - Νέων Μουδανιών. Ο δρόμος περιλαμβάνει σήραγγες συνολικού μήκους 9 χλμ., γέφυρες μήκους 1.500 μ. και τουλάχιστον έξι ανισόπεδους κόμβους για τη σύνδεσή του με τις αστικές περιοχές. Αυτήν την περίοδο γίνονται οι οριστικές μελέτες, γεωλογικές έρευνες, περιβαλλοντικοί όροι, οδικά έργα, σήραγγες, τεχνικά έργα. Είναι διάφορα τα στάδια των μελετών που γίνονται. Αυτό που έχει προτεραιότητα για την πόλη είναι το πρώτο τμήμα, από το ΤΙΤΑΝ μέχρι τα Κωνσταντινουπολικά, καθώς θα δώσει διέξοδο στο μποτιλιάρισμα της περιφερειακής και δημιουργεί εύκολη πρόσβαση στα ανατολικά. Στο δεύτερο εξετάζουμε τις μελέτες οδοποιίας για να δεσμευτούν εκτάσεις, ώστε να μη γίνουν οικοδομικές εργασίες", αναφέρει ο κ. Δημήτρης Κωτούλας, διευθύνων σύμβουλος της "Εγνατία Οδός Α.Ε.". Όσον αφορά τη δημοπράτηση των κυρίων εργασιών, μετατίθεται στις αρχές του 2009. Το κόστος των μελετών για την εξωτερική περιφερειακή προϋπολογίστηκε στα 20 εκατ. ευρώ, ενώ το συνολικό κόστος του έργου εκτιμάται ότι θα φθάσει τα 700 εκατ. ευρώ.





copyright © 2007

