



# ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ

Αυξήσεις έως 700% στις τιμές της γης και αλλαγή τοπίου μέσα σε εννέα χρόνια!



Ήταν κάπου μεταξύ του 146-120 π.Χ, όταν «άνοιξε» το τεράστιο εργοτάξιο της «Vía Egnatia», της αρχαίας Εγνατίας Οδού, με το εντυπωσιακό μήκος των 800 χιλιομέτρων: η Οδός, με τους πασιγνωστούς οδοδείκτες της («μιλάρια») και με ελάχιστο πλάτος 10 ρωμαϊκών ποδών (περίπου τριών μέτρων), ένωσε το Δυρράχιο, το Λυχνιδό, την Ηράκλεια, την Πέλλα, τη Θεσσαλονίκη, την Αμφίπολη, τους Φιλίππους, το Τόπειρο και τελικά την Μαξιμιανούπολη, την Τραϊανούπολη, το Βυζάντιο.

Οι κατασκευαστές της ενδέχεται να μη φαντάζονταν τότε ότι η Vía Egnatia θα παρέμενε διαχρονικά τόσο σημαντική, που για χρόνια η «Ραχ Byzantina» στη χερσόνησο του Αίμου θα συνδεόταν με τον έλεγχό της.

Η αρχαία Vía Egnatia έχει περάσει στην ιστορία. Σήμερα, η «δική μας» Εγνατία Οδός, μήκους περίπου 700 χλμ, γράφει τη δική της ιστορία, έχοντας ήδη επιφέρει σημαντικές αλλαγές όχι μόνο στον οδικό χάρτη και το τοπίο, αλλά και στους όρους της οικονομικής ανάπτυξης των περιοχών από όπου διέρχεται.

Τον Σεπτέμβριο του 2008, είχε ήδη ολοκληρωθεί το 85% του βασικού κορμού της, συν το 50% των κάθετων αξόνων, σύμφωνα με στοιχεία από το Παρατηρητήριο Εγνατίας Οδού.

Ο προϊστάμενος του Παρατηρητηρίου, Βασίλης Φούρκας, παρουσίασε πρόσφατα, στο 3ο Real Estate Forum της ΔΕΘ, πιλοτική μελέτη, που εκπονήθηκε από την Επιτροπή Ερευνών του ΑΠΘ, για λογαριασμό της Εγνατίας Οδού ΑΕ.

## Η ταυτότητα της μελέτης

Τη μελέτη, που έλαβε υπόψη τρεις επιλεγμένες περιοχές κόμβων της Εγνατίας, με έτος βάσης το 1998 και έλεγχο το 2007, εκπόνησε ομάδα του Τμήματος Κτηματολογίου, Φωτογραμμετρίας και Χαρτογραφίας του Τμήματος Αγρονόμων Τοπογράφων της Πολυτεχνικής Σχολής ΑΠΘ. Η μελέτη έβαλε στο «μικροσκόπιο» ζώνες 2x5 έως 5x5 χλμ., με κέντρο τους κόμβους Ευκαρπίας-Ιωνίας στη Θεσσαλονίκη, Ανατολικό Κομοτηνής και Ιωαννίνων.

Την ομάδα αποτελούσαν οι: Πέτρος Πατιάς (καθηγητής ΤΑΤΜ, ΑΠΘ), Απόστολος Αρβανίτης (καθηγητής ΤΑΤΜ, ΑΠΘ), Ευαγγελία Μπαλλά (ΑΤΜ, ΜSc Χωροταξίας-Πολεοδομίας), Αθηνά Τσιβούλα (ΑΤΜ, ΜSc Κτηματολογίου και Διαχείρισης Χωρικών Δεδομένων) και Αικατερίνη Στάμου (ΑΤΜ, ΜSc Γεωπληροφορικής). Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για τη μελέτη ήταν αυτοψία, τηλεπισκόπηση και επιτόπια έρευνα.

## Αύξηση έως και 700% στις αγοραίες τιμές της γης

Στις υπό μελέτη περιοχές, κοντά σε κόμβους της Εγνατίας Οδού, σημειώθηκαν «εκρηκτικές» αυξήσεις στις αγοραίες τιμές της γης (μέχρι και κατά 600%-700% το 2007, σε σχέση με το 1998. Πάντως, υπάρχουν σημαντικές διαφορές στις αντικειμενικές αξίες). Αναλυτικότερα, στα ακίνητα τα οποία βρίσκονται πλησιέστερα στον κόμβο της Ευκαρπίας, με «πρόσωπο» στην Οδό, η μεταβολή της αξίας της γης, από το 1998 μέχρι το 2007, υπολογίστηκε γύρω στο 600%. Μετά την οδό Αεροδρομίου -και με κατεύθυνση

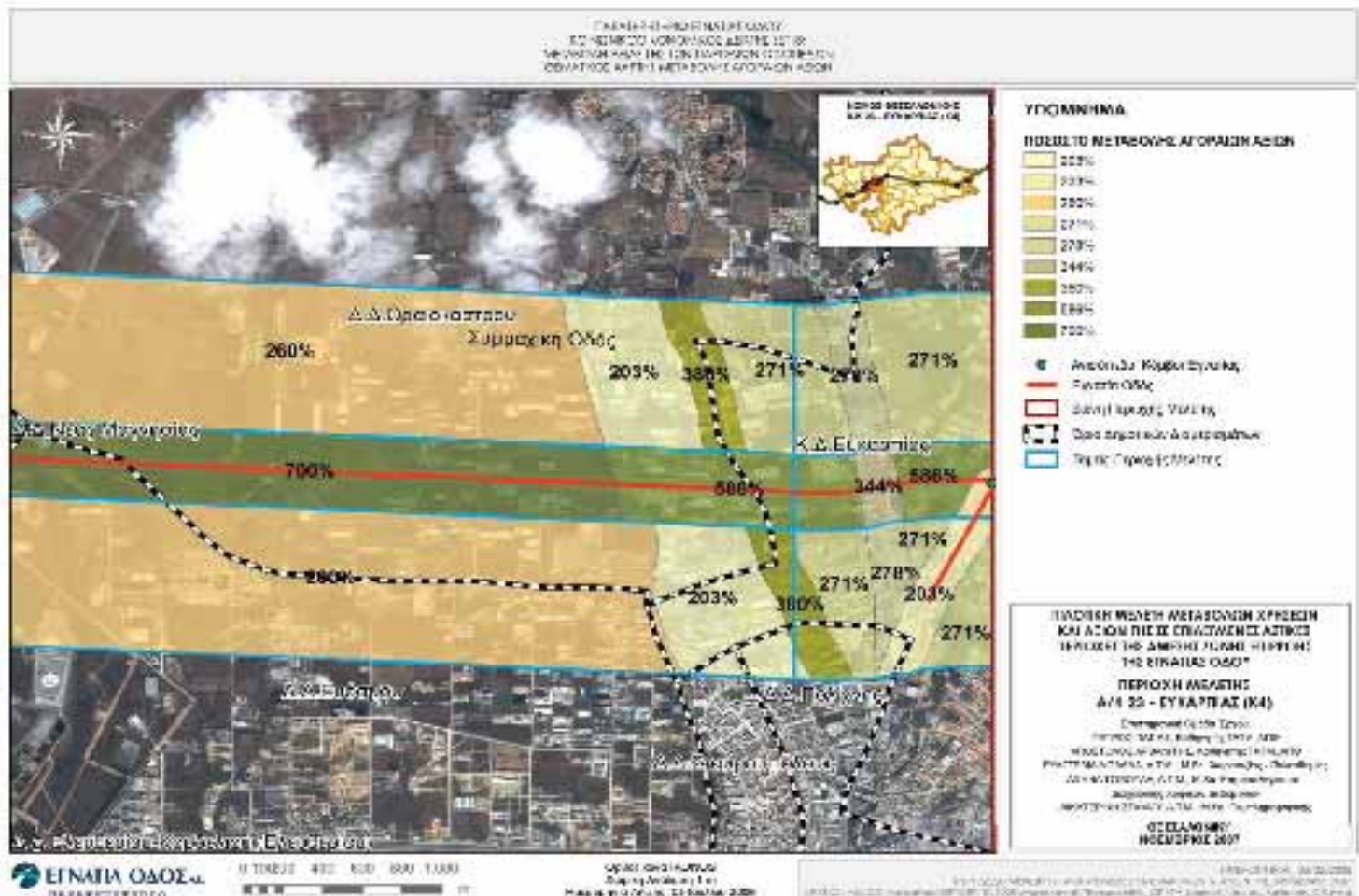
προς τον κόμβο της Ιωνίας- η μεταβολή υπολογίζεται στο 700% και κρατάει τα «σκήπτρα» της υψηλότερης αύξησης. Στις δε υπόλοιπες, «γραμμικές» ζώνες (πχ. Λαγκαδά, Ωραιόκαστρο- Θεσσαλονίκης) οι μεταβολές κυμαίνονται από 200% - 300%. Στις επιφανειακές ζώνες εκατέρωθεν του κόμβου και του άξονα της Εγνατίας Οδού, οι αυξήσεις στις τιμές είναι της τάξης του 200% έως 270%.

Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι ένα κομμάτι γης, που πωλείτο προς 15-25 ευρώ/τ.μ το 1998 έφτασε το 2007 -λιγότερο από δέκα χρόνια αργότερα-να κοστολογείται 150 ή και 2.000 ευρώ/τ.μ. Σημαντική -αλλά όχι ομοιόμορφη επίδραση- είχε η δημιουργία της Εγνατίας και σε περιοχές των Ιωαννίνων και της Κομοτηνής, από όπου διέρχεται η Οδός.

## Αλλαγή τοπίου: αποθήκες, εργοστάσια και καταστήματα στη θέση χωραφιών

Σύμφωνα με τη μελέτη, η Εγνατία Οδός έφερε -όπως φυσικά αναμενόταν- και αλλαγή τοπίου με μετατροπή χιλιάδων στρεμμάτων αγροτικών εκτάσεων σε εμπορικές, βιομηχανικές και αστικές.

Αναλυτικότερα, 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) είχαν μετατραπεί σε αστική -δομημένη- γη το 2007. Πέρυσι καταγράφηκαν δε, περίπου 3.400 στρέμματα, που καταλαμβάνονται πλέον από δραστηριότητες οικονομικές και εξυπηρετήσεων. Κυρίαρχη κατηγορία χρήσης γης είναι η Βιομηχα-





νική (47% της συνολικής έκτασης) και ακολουθεί η έκταση που καταλαμβάνουν οι εμπορικές χρήσεις, με ποσοστό 29%. Συνολικά, η φυσική (δάση, ρέματα κτλ) και αγροτική έκταση στη Θεσσαλονίκη μειώθηκε πέρυσι 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 στα 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** (πρόκειται για τη χρήση που εμφάνισε τη μεγαλύτερη απόλυτη και ποσοστιαία αύξηση), 18,6% στην Κομοτηνή και κατά το εντυπωσιακό 50,3% στα Ιωάννινα.

Στην υπό μελέτη περιοχή των Ιωαννίνων, 2.800 στρέμματα γεωργικής γης ή το 18,4% του συνόλου της γης που καταγράφη ως γεωργική το 1998) μετατράπηκαν σε αστική το 2007. Στην Κομοτηνή, η αντίστοιχη έκταση ήταν 980 στρέμματα (το 4,6% της γης, που αναφέρεται ως γεωργική το 1997).

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

### Μεταβολή αστικής γης

Στο «μικροσκόπιο» μπήκε και η μεταβολή της αστικής γης. Εξετάστηκαν η γραμμική αστική δόμηση (η έκταση της αστικής γης, που βρίσκεται εντός ζώνης πλάτους 500 μέτρων, κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων της περιοχής μελέτης), συνεχής αστική

δόμηση (έκταση δομημένης γης εντός ορίων οικισμών ή σε συνέχεια με αυτά) και ασυνεχής αστική δόμηση (το σύνολο της αστικής γης, που εντοπίζεται στην περιοχή μελέτης εκτός της έκτασης αναφοράς συνεχούς και γραμμικής δόμησης). Τα ευρήματα της μελέτης ήταν τα εξής:

**-Γραμμική αστική δόμηση:** στην υπό μελέτη περιοχή της Θεσσαλονίκης η μεταβολή στη γραμμική αστική δόμηση ήταν +23,3% (έφτασε στα 2.861.252 τετραγωνικά το 2007 από 2.321.560 το 1998), στην Κομοτηνή +3,8% (1.387.548 τ.μ) και στα Ιωάννινα +30,3% (στα 1.858.953 τ.μ).

**-Συνεχής αστική δόμηση:** στη Θεσσαλονίκη αυξήθηκε κατά 18,3% (στα 4.224.661 τ.μ. από 3.571.466 τ.μ.), στην Κομοτηνή κατά 19,5% (στα 1.043.558 τ.μ) και στα Ιωάννινα κατά 13,3% (στα 762.972 τ.μ).

**-Ασυνεχής αστική δόμηση:** στη Θεσσαλονίκη η μεταβολή ήταν +58,7% (στα 5.491.492 τ.μ. από 3.459.451), ενώ στην Κομοτηνή «εκτινάχθηκε» κατά 160% (στα 379.284 τ.μ. από 145.862 τ.μ. εννέα χρόνια νωρίτερα). Το αντίστοιχο ποσοστό για την υπό μελέτη περιοχή των Ιωαννίνων ήταν 10,9% (στα 2.720.888 τ.μ).

**-Συνολική αστική δόμηση:** αυξήθηκε κατά 34,5% στη Θεσσαλονίκη (στα 12.577.405 τ.μ. από 9.352.488 τ.μ), 19,3% στην Κομοτηνή (στα 2.810.390 τ.μ) και 17,2% στα Ιωάννινα (στα 5.277.188 τ.μ πέρυσι).

### Εγκατάσταση 158 νέων επιχειρήσεων με εκατοντάδες εργαζομένους

Οι αλλαγές χρήσεων οδήγησαν μοιραία 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 εργαζομένους, οι οποίες ήταν στην πλειοψηφία τους

εμπορικές (46%) και ακολούθησαν: μεταποιητικές (40%), μεταφορών-αποθήκευσης - επικοινωνιών (9%) και άλλες (5%).

**Στον κόμβο της Κομοτηνής, εγκαταστάθηκαν 19 νέες επιχειρήσεις (+14,1%, σε σχέση με τις αντίστοιχες του 1998) με 58 εργαζομένους** (κατά 53% εμπορικές, κατά 29% μεταφορών- αποθήκευσης -επικοινωνιών, κατά 10% ξενοδοχειακές και εστίασης και κατά 5% άλλες).

**Στον κόμβο των Ιωαννίνων, οι νέες επιχειρήσεις ήταν 67 (+26,2%, σε σχέση με το 1998), με προσωπικό 426 ατόμων, με σχεδόν επτά στις δέκα (ποσοστό 68%) να έχουν ως αντικείμενο το εμπόριο.** Το 16% των νέων επιχειρήσεων δραστηριοποιείται στον κλάδο των μεταφορών και της αποθήκευσης και από 5% στους τομείς των ξενοδοχείων- εστιατορίων, των κατασκευών και των κοινωνικών υπηρεσιών.

Τα αποτελέσματα της πρώτης αυτής πιλοτικής μελέτης θα αξιοποιηθούν για μια συνολική μελέτη μεταβολών 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.Φούρκα- βρίσκεται το τελικό στάδιο αξιολόγησης και επιλογής αναδόχου.

*Ο ιστοτόπος του Παρατηρητηρίου, όπου οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να βρουν περισσότερα διαιγράμματα, αλλά και πληροφορίες, είναι: <http://observatory.egnatia.gr>. Αξίζει να σημειωθεί ότι στο διάστημα 6/6/2005-30/6/2008, ο ιστοτόπος δέχτηκε σχεδόν 4 εκατ. hits, τα οποία αντιστοιχούν σε 168.232 αποκρίσεις ιστοσελίδων (page views) με 181 αποκρίσεις μέσο όρο ημερησίως και 170.292 επισκέψεις (μέσος όρος: 175 ημερησίως, με μέση διάρκεια εννέα λεπτά).*

Επιμέλεια: Αλεξάνδρα Γούτα ■

### Αποτελέσματα Πιλοτικής Μελέτης σε τρεις επιλεγμένες περιοχές κόμβων της Εγνατίας Οδού

#### Μεταβολή βιομηχανικής και εμπορικής γης

Ο δείκτης καταγράφει ουσιαστικά την επιφάνεια της γης που καταλαμβάνεται από όλες τις αστικές χρήσεις πλην της κατοικίας. Οι κατηγορίες χρήσεων γης που καταγράφονται είναι οι ακόλουθες:

- Γη που καταλαμβάνεται από εμπορικές χρήσεις
- Γη που καταλαμβάνεται από βιομηχανικές χρήσεις
- Γη που καταλαμβάνεται από εγκαταστάσεις υπηρεσιών
- Γη που καταλαμβάνεται από εγκαταστάσεις κοινωνικών εξυπηρετήσεων
- Γη που καταλαμβάνεται από εγκαταστάσεις μεταφορών
- Γη που καταλαμβάνεται από εγκαταστάσεις αποθηκών

μεταβολή 1998 - 2007	Θεσσαλονίκη	Κομοτηνή	Ιωάννινα
Έκτασης γης Εμπορικής χρήσης	+13,9%	+18,6%	+50,3%
Έκτασης γης Βιομηχανικής χρήσης	+5,4%	-13,9%	+31,2%
Έκτασης γης Εγκαταστάσεων Μεταφορών	+12,7%	-14,6%	+100%
Έκτασης γης χρήσης Υπηρεσιών	0%	0%	0%

### Αποτελέσματα Πιλοτικής Μελέτης σε τρεις επιλεγμένες περιοχές κόμβων της Εγνατίας Οδού

#### Μεταβολή αξίας γης και παρόδων οικοπέδων

