

Περιαστικοποίηση και Κτηματαγορά. Διερεύνηση μιας αμφίδρομης σχέσης με φόντο την Θεσσαλονίκη των απαρχών του 21ου αιώνα

Δήμητρα Βαγιωνά, Νικόλας Καρανικόλας

*Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή,
Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης*

Περίληψη

Ο κύριος σκοπός της εργασίας είναι η γεωγραφική και χαρτογραφική αποτύπωση της περιαστικής Ζώνης της Θεσσαλονίκης (Π.Ζ.Θ.) την εικοσαετία 1980-2000, μέσα από τις διαδικασίες εξέλιξης της περιοχής και ειδικότερα των φαινομένων περιαστικοποίησης και της σχέσης αυτών με την κτηματαγορά της περιοχής. Την περίοδο αυτή, η Π.Ζ.Θ. μετεξελίχθηκε από χώρο αγροτικών, κυρίως, δραστηριοτήτων σε χώρο εξυπηρέτησης αστικών αναγκών. Συγκεκριμένα, το ανατολικό και νότιο τμήμα της ζώνης διαμορφώθηκε σε χώρο κατοικίας υψηλού βιοτικού επιπέδου, ενώ το δυτικό τόξο της Π.Ζ. υποδέχθηκε τις οχλούσες χρήσεις της πόλης, δηλαδή τις βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις.

Η συστηματική καταγραφή των φυσικών και ανθρωπογενών χαρακτηριστικών της περιοχής, καθώς και η επεξεργασία και ανάλυση αυτών, στο πέρασμα του χρόνου, κρίθηκε απαραίτητη για τη γεωγραφική της ανάγνωση. Συγχρόνως, διερευνήθηκε η διαχρονική εξέλιξη των αγοραίων αξιών της περιαστικής κτηματαγοράς σε σχέση με τη δημιουργία και τη διεύρυνση της Π.Ζ., εφ' όσον διαμορφώνονται νέες χρήσεις γης στον περιαστικό χώρο και τους οικισμούς του.

Η περιαστική κτηματαγορά, όπως είναι γνωστό, αποτελεί τον χώρο αναφοράς των εντονότερων αλλαγών στις χρήσεις γης σε μια γεωγραφική περιοχή (B. Dezert et al, 1991). Συνήθως, τα αγροκτήματα των περιαστικών οικισμών αντικαθίστανται από οικιστικά οικόπεδα και βιομηχανικά ή βιοτεχνικά πάρκα. Η οικονομική διαδρομή κάθε περιαστικής κτηματαγοράς είναι γνωστή¹ από τα μέσα του προηγούμενου αιώνα. Οι αξίες γης μιας περιαστικής περιοχής καταγράφουν, πολλές φορές, αλματώδη εξέλιξη των τιμών τους. Ειδικότερα, όταν υπάρχουν έντονες αλλαγές των χρήσεων γης και συνακόλουθα τα αγροτεμάχια μετατρέπονται σε οικοπεδικές εκτάσεις. Βεβαίως, η περιαστική κτηματαγορά χαρακτηρίζεται και από ταξική διάκριση των ανθρώπινων αναγκών. Προσδιορίζεται και αυτοπροσδιορίζεται συνεχώς προκειμένου να ανταποκριθεί είτε στην απαίτηση για περισσότερο χώρο, είτε στην ανάγκη για την (ταξική) διαφοροποίηση της ταυτότητας των σύγχρονων αστών (Γ. Κανκαλάς, 2004).

Η περιαστικοποίηση θεωρείται και (πρέπει να) είναι μια διαδικασία πολεοδομική, κοινωνική και, γενικότερα, ανθρωπογεωγραφική. Στην περίπτωση της Π.Ζ. της Θεσσαλονίκης, η διαδικασία αυτή επηρεάζεται και καθοδηγείται από τη διαμόρφωση της ομόνυμης

¹ Σύμφωνα με την διεθνή βιβλιογραφία

πόλης σε μητροπολιτικό κέντρο. Η οργάνωση ενός αυτοματοποιημένου εργαλείου, ο εμπλουτισμός του με διάφορα χωρικά επίπεδα και, παράλληλα, η οπτικοποίηση των δεδομένων και των επεξεργασιών τους με τη βοήθεια πινάκων, διαγραμμάτων και κυρίως χαρτών, προσφέρει μια πολυδιάστατη ανάγνωση και καθιστά δυνατή τη διαχρονική παρακολούθηση του φαινομένου.

Λέξεις Κλειδιά: Περιαστικοποίηση, Θεσσαλονίκη, Γεωγραφική Ανάλυση, Θεματική χαρτογράφηση, Κτηματαγορά.

1. Εισαγωγή

Βασικός στόχος της εργασίας είναι η εξακρίβωση και η περαιτέρω γεωγραφική ανάλυση του φαινομένου της περιαστικοποίησης στη Θεσσαλονίκη κατά την εικοσαετία 1980-2000. Στην εικοσαετία αυτή η πόλη της Θεσσαλονίκης διαμορφώνει το τρίτο οικιστικό δακτυλίδι γύρω από το ιστορικό της κέντρο. Ως πρώτο οικιστικό δακτυλίδι νοείται το ιστορικό κέντρο της πόλης, ενώ ως δεύτερο οικιστικό δακτυλίδι θα μπορούσε να λογιστεί το σύνολο των Δήμων πέριξ του Δ. Θεσσαλονίκης (Καλαμαριά, Συκιές κτλ.), οι οποίοι σήμερα πια συνθέτουν το πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης (Π.Σ.Θ.). Έτσι, η περίοδος αυτή κρίνεται ιδιαίτερα κρίσιμη για την τελική διαμόρφωση του χαρακτήρα της περιαστικής ζώνης της πόλης. Συγχρόνως, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η χρονική διαδρομή και εξέλιξη των αγοραίων αξιών της περιαστικής κτηματαγοράς, σε σχέση με την δημιουργία και τη διεύρυνση της Π.Ζ., καθώς και με τη διαμόρφωση νέων χρήσεων γης στον περιαστικό χώρο και στους οικισμούς. Η αξία της γης εντοπίζεται και διερευνάται με την βοήθεια επιστημονικών εργαλείων ανάλυσης του χώρου και όχι ως μία παράμετρος προσφοράς και ζήτησης γης αμιγώς οικονομικού χαρακτήρα. Η γεωγραφία, η χαρτογραφία και τα Σ.Γ.Π. περιγράφουν και αποδίδουν την έννοια της αξίας της γης μέσα από μία γεωγραφική ανάλυση σε ένα νέο διαμορφούμενο οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. Έτσι, η διερεύνηση της σχέσης μεταξύ του φαινομένου της περιαστικοποίησης και της αγοραίας αξίας της περιαστικής γης αποτελεί μία από τις βασικές επιδιώξεις της εργασίας.

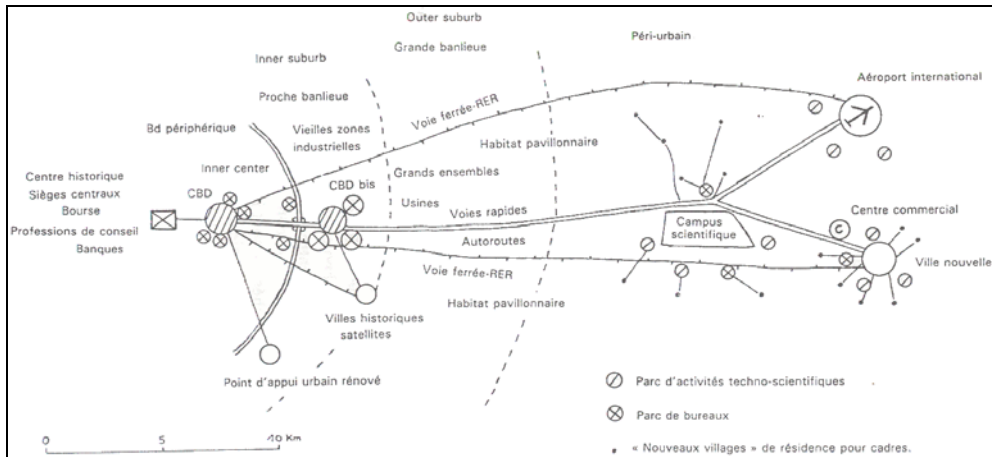
2. Η περιαστική ζώνη

Ο ορισμός και τα χαρακτηριστικά της περιαστικής ζώνης, αποτελούν ένα σύνθετο πρόβλημα της αστικής θεωρίας μια και ο χαρακτήρας τέτοιων ζωνών διαμορφώνεται ανάλογα με την ευρύτερη οικονομική, κοινωνική, πολιτική και πολιτιστική ανάπτυξη της πόλης.

Θα μπορούσαμε με ένα γενικευμένο τρόπο να πούμε ότι η περιαστική ζώνη ορίζεται ως το απόθεμα γης πέριξ του αστικού κέντρου, όπου μία συνήθης χρονοαπόσταση από τον αστικό πυρήνα της πόλης επιτρέπει την ανάπτυξη κοινωνικών και οικο-

νομικών σχέσεων με την πόλη. Όπως γίνεται κατανοητό το απόθεμα γης θα έχει τη χρήση και τη δυναμική που θα του δίνει το κέντρο της πόλης. Συνήθως οι δεσμοί της Π.Ζ. με το κέντρο είναι τέτοιοι, που η ανάπτυξη και ο χαρακτήρας της πόλης καθορίζει την φυσιογνωμία και την εξέλιξη του περιαστικού εδάφους και των περιαστικών οικισμών. Έτσι, πέρα από τις κοινωνικό-οικονομικές συνδέσεις ο πολεοδομικός χαρακτήρας των περιαστικών οικισμών επηρεάζεται και καθορίζεται από το αστικό κέντρο.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχει ο καθορισμός της περιαστικής ζώνης (periurban zone) απέναντι στην προαστιακή ζώνη (suburban zone). Στην περίπτωση μιας «προαστιακής ζώνης» γίνεται αναφορά στις περιοχές οι οποίες βρίσκονται «προ» του αστικού κέντρου και –σε μερικές φάσεις ανάπτυξης της πόλης– σε άμεση επαφή με την κεντρική ζώνη. Στην περίπτωση της «περιαστικής ζώνης» η αναφορά γίνεται για μια περιοχή που εντοπίζεται μια στοιβάδα έξω από τα προάστια, «περί» του αστικού κέντρου. Η περιαστική ζώνη λοιπόν εντοπίζεται ως η ζώνη που περιλαμβάνει όλες εκείνες τις αστικές λειτουργίες που συνθέτουν τις σύγχρονες πόλεις (Εικόνα 1).



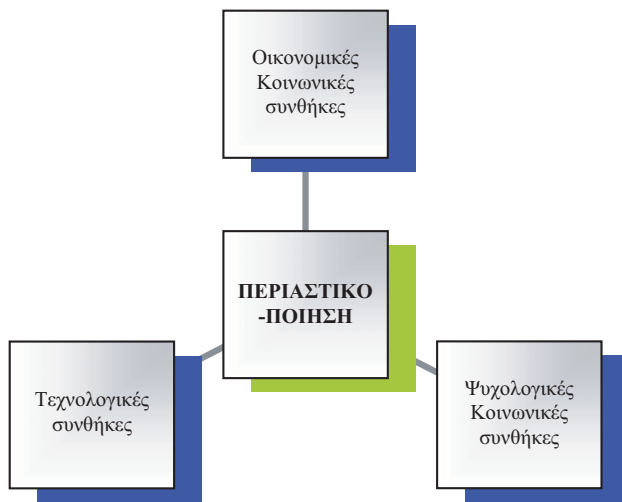
Εικόνα 1: Η προαστιακή και η περιαστική ζώνη (Dezert et al, 1991).

Προφανώς, περιαστικοί οικισμοί δημιουργούνται μόνο δορυφορικά της πόλης και σε συγκεκριμένες τροχιές γύρω από αυτήν. Η απόσταση των περιαστικών τροχιών δεν είναι δεδομένη αλλά ούτε και ζητούμενη. Περιαστικοί οικισμοί βρέθηκαν να ενσωματώνονται στην πόλη σε επόμενη φάση ανάπτυξης της τελευταίας.

Ουσιαστικά μιλάμε για διάσπαρτους οικισμούς δορυφόρους των οποίων η χωρική οντότητα δεν επηρεάζεται μόνο από την χρονοαπόσταση τους (από τον αστικό πυρήνα) αλλά και από μια γενικότερη δυναμική που τους χαρακτηρίζει, καθώς και από τις μεταξύ τους σχέσεις σε επίπεδο προσφοράς και εξυπηρέτησεων στους κατοίκους των περιαστικών οικισμών.

3. Οι συνθήκες περιαστικοποίησης

Σήμερα, οι βασικές λειτουργίες και οι συνέπειες του περιαστικού φαινομένου συνδέονται με την τεχνολογική, οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη, γενικότερα, στον γεωγραφικό χώρο. Σύμφωνα με το διάγραμμα 2 το φαινόμενο της περιαστικοποίησης διαμορφώνεται από συγκεκριμένες συνθήκες που αναπτύσσονται σε διαφορετικά και συμπληρωματικά επίπεδα αναφοράς του αστικού-περιαστικού χώρου:

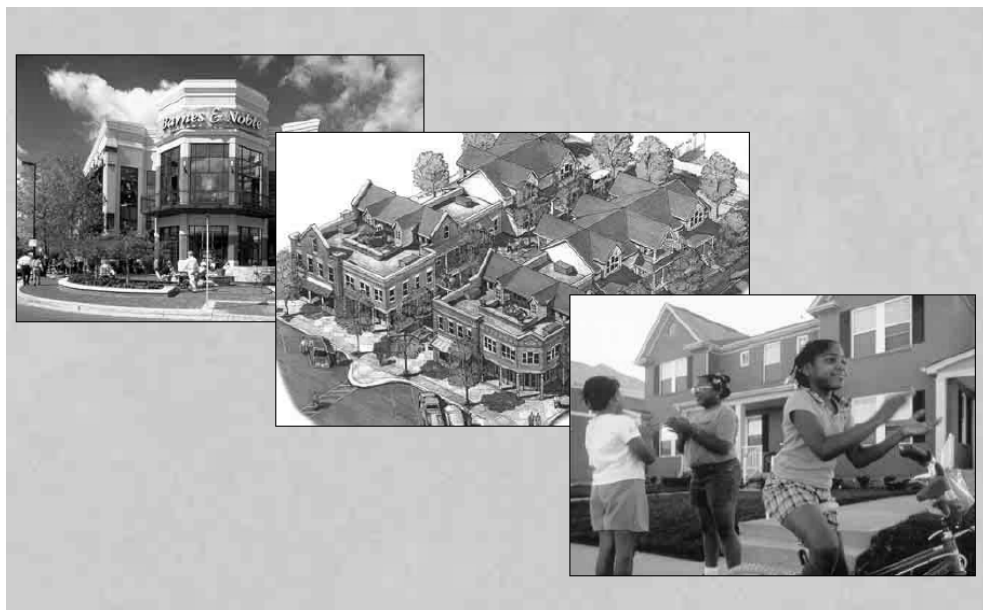


Διάγραμμα 1: Οι συνθήκες περιαστικοποίησης.

Περιγράφοντας τις κοινωνικές συνθήκες, απέναντι στο ποσοτικό κριτήριο, που είναι κυρίως η ανάπτυξη του επιπέδου ζωής, τίθεται κι ένα ποιοτικό κριτήριο, περισσότερο ψυχολογικό· η έλξη από τις αξίες που προέρχονται από τον περιαστικό χώρο. Αυτή η κίνηση δεν δημιουργήθηκε με αυθόρμητο τρόπο.

Η ιδέα της περιαστικοποίησης γεννήθηκε στη Γαλλία στο τέλος της δεκαετίας του 1960. Γίνεται σαφής με την εκκίνηση των οικολογικών συνειδήσεων. Δημιουργήθηκε τότε μία νέα ιδεολογία-κήρυγμα για την επιστροφή στη φύση, με σκοπό να προστατευτεί από τις τάσεις αστικοποίησης και βιομηχανοποίησης που είχαν φτάσει να είναι εκτός ελέγχου. Έτσι, η επαρχία αντιπροσωπεύει μία άρνηση στην πόλη, μία «επιστροφή τις ρίζες». (Beaujeu-Garnier, J., 1988).

Σ' αυτό το σημείο είναι ανάγκη να αναγνωρίσουμε την ύπαρξη ενός συγκεκριμένου παράδοξου. Από την μία πλευρά, η περιαστικοποίηση γεννήθηκε από μία ιδεολογία «οικολογική», που φροντίζει για την διατήρηση της επαρχίας και του δάσους. Αλλά από την άλλη, είναι σαφώς αναπόφευκτο ότι η περισσότερο ή λιγότερο βίαιη εισαγωγή του αστικού κέντρου στον αγροτικό χώρο, δημιουργεί δυσώινες συνέπειες για το περιβάλλον, όπως η ατμοσφαιρική ρύπανση αλλά και η ερήμωση της επαρχίας.



Εικόνα 2: Μονοκατοικίες για κατοίκους υψηλών εισοδημάτων (Park DuValle στο Louisville, Kentucky).

Το καθοριστικό στοιχείο στις κοινωνικές συνθήκες της περιαστικοποίησης αντιπροσωπεύεται από την μετεξέλιξη του αγροτικού σε αστικό πληθυσμό και τη συνεχή ανάπτυξη του επιπέδου ζωής του. Σε αντίθεση με τους κατοίκους των μεγάλων αστικών συγκροτημάτων, οι κάτοικοι των Π.Ζ. είναι στην πλειοψηφία τους άνθρωποι υψηλών εισοδημάτων. Στην πραγματικότητα οι συνθήκες που πρέπει να εκπληρωθούν για να γίνει κάποιος κάτοικος της περιαστικής ζώνης είναι:

- Η ικανότητα να αντιμετωπίζει το σημαντικό κόστος της κατασκευής μιας κατοικίας είτε άμεσα είτε με τη βοήθεια ενός τραπεζικού δανείου.
- Τα περιαστικά νοικοκυριά διαθέτουν περισσότερα από ένα αυτοκίνητο, με όλα τα έξοδα που συνδέονται με την απόκτηση και συντήρηση οχημάτων.
- Ο εξοπλισμός της κατοικίας με τις κατάλληλες οικοσκευές.

Είναι λοιπόν προφανές ότι το σύγχρονο μοντέλο κατοικίας των περιαστικών ζωνών είναι διαμορφωμένο έτσι ώστε η επιλογή του περιαστικού τρόπου ζωής να αναφέρεται κυρίως σε ομάδες πληθυσμού σχετικά υψηλού βιοτικού επιπέδου.

Οι τεχνολογικές συνθήκες συγκεντρώνονται ιστορικά στην αλματώδη ανάπτυξη της χρήσης του αυτοκινήτου και την αντίστοιχη ανάπτυξη του οδικού δικτύου. Ο αυτοκινητόδρομος και το ατομικό μέσο μεταφοράς εξελίσσονται μετά την δεκαετία του '70 στον κυρίαρχο τρόπο μετακίνησης. Το οικογενειακό αυτοκίνητο χρησιμοποιείται για τρεις τύπους λειτουργίας: τις μετακινήσεις για την εργασία, τις ανάγκες του νοικοκυριού και την ψυχαγωγία.



Εικόνα 3: Αεροφωτογραφίες οδικών δικτύων σε περιαστικές ζώνες. (Mehaffy M., 2004).

Η εξέλιξη του αυτοκινήτου και η ανάπτυξη των οδικών δικτύων επηρέασε και διαμόρφωσε την μορφή και την λειτουργία των αγορών. Αυτές ενσωματώνονται μέσα στα εμπορικά κέντρα του τύπου «*shopping centers*», τα οποία γίνονται ιδιαίτερα προσιτά για τους κατόχους αυτοκινήτου, αφού με τα τεράστια πάρκινγκ αναπτύχθηκαν και αναπτύσσονται στις περιφέρειες των πόλεων.

Οι νέες ανάγκες των μετακινήσεων, έχουν ως αποτέλεσμα την αξιοποίηση του αυτοκινητόδρομου για την εξυπηρέτηση των νοικοκυριών. Η συνειδητή ανάπτυξη της μετακίνησης μέσα στις ζώνες, εμφανίζει το παλιό οδικό δίκτυο ως «απροσάρμοστο». Οι παράταιροι και οι παράπλευροι δρόμοι είναι πολύ στενοί και άσχημα διαμορφωμένοι. Έτσι, απαιτείται σωστή διάνοιξη και σωστός σχεδιασμός, ειδικά στα σταυροδρόμια, με τρόπο που να μην τα καθιστά επικίνδυνα. Όλα αυτά όμως, καταλήγουν μεμιάς στην περαιτέρω καταπάτηση του περιφερειακού εδάφους.

Συμπερασματικά, το αυτοκινητιστικό δίκτυο και η ανανέωση του οδικού δικτύου, ήταν καθοριστικά στοιχεία στην επιλογή του αστικού μοντέλου, αναφορικά με την περιαστικοποίηση. Τέλος, η ανάπτυξη του διαδικτύου με την σύγχρονη αλλαγή των παραδοσιακών μορφών εργασίας για σημαντικές μερίδες πληθυσμών επίσης «απελευθέρωσε» εταιρείες και εργαζόμενους ως προς την χωροθέτησή τους στην Π.Ζ.

4. Η περιαστική ζώνη της Θεσσαλονίκης

Η πρώτη επίσημη αναφορά για την ύπαρξη περιαστικών δομών γύρω από το πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης γίνεται στον Ν.1561/85. Σύμφωνα με αυτό το νόμο «το τμήμα της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης, όπου χωροθετούνται αστικές δραστηριότητες, προσδιορίζεται ως περιαστική ζώνη της Θεσσαλονίκης και περιλαμβάνει τις παρακάτω Κοινότητες:

- Ασβεστοχωρίου, Διαβατών, Εξοχής, Θέρμης, Καλοχωρίου, Νέας Μαγνησίας, Νέας Ραιδεστού, Νέου Ρυσίου, Νεοχωρούδας, Πενταλόφου, Σίνδου, Φιλύρου, Χορτιάτη και Ωραιοκάστρου»(άρθρο 14 – παρ. 1.4).

Νέα δεδομένα όμως, όπως η ευρύτερη διασπορά παραγωγικών δραστηριοτήτων, η αύξηση του πληθυσμού αλλά και η εγκατάσταση οικονομικών μεταναστών από πρώην ανατολικές χώρες, η τάση των παλαιών κατοίκων να αναζητήσουν κατοικία σε λιγότερο φορτισμένες πληθυσμιακά ζώνες, η πύκνωση του δικτύου των περιαστικών οικισμών, τα νέα δίκτυα μεταφοράς και επικοινωνίας, το σχέδιο «Καποδίστριας», η ανάγκη νέων μητροπολιτικής σημασίας δραστηριοτήτων επιβάλουν μία νέα προσαρμογή. Έτσι στους προηγούμενους οικισμούς πρέπει να προστεθούν οικισμοί με έντονη οικιστική ανάπτυξη όπως:

- το Πλαγιάρι, η Καρδία και ο Τρίλοφος,

μετασχηματισμένοι οικισμοί όπως:

- η Περαία, οι Νέοι Επιβάτες και η Αγία Τριάδα,

αφού από τουριστικές περιοχές διαμορφώθηκαν σε οικισμούς πρώτης κατοικίας και τέλος οικισμοί όπως:

- οι Ταγαράδες, το Τριάδι, τα Φαρμακάικα, το Λιβαδάκι, ο Βαλτότοπος, το Μεσαίο, η Νέα Φιλαδέλφεια, το Κράνος, το Πετρωτό, ο Μονόλοφος, το Άνω Σχολάρι και το Κάτω Σχολάρι,

οι οποίοι περιλαμβάνονται για να σχεδιαστεί η περιαστική ζώνη ακολουθώντας μία χωρική συνέχεια ακολουθώντας συγχρόνως και τα πλαίσια του προγράμματος «Καποδίστριας».

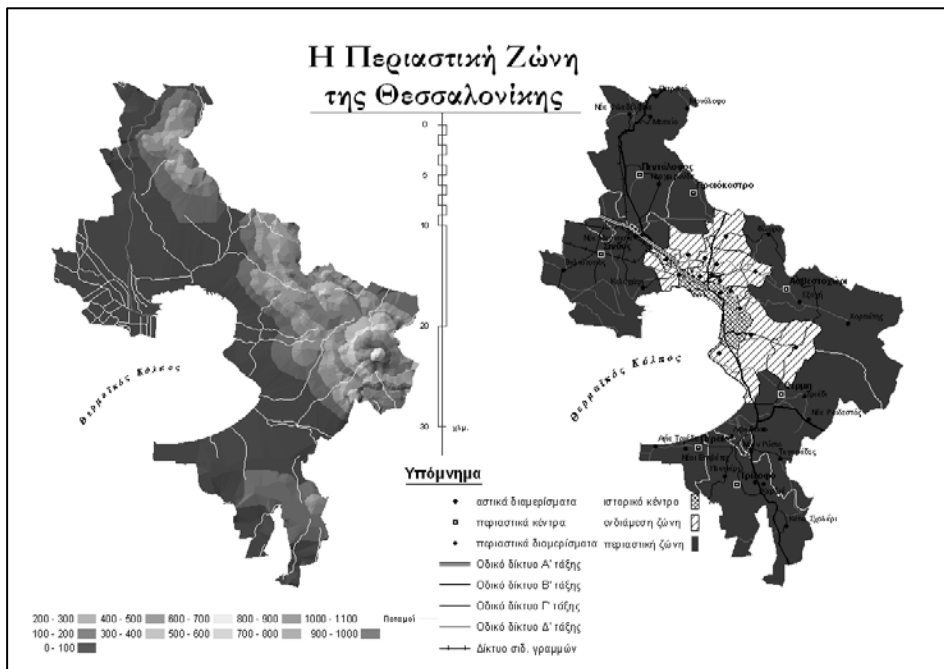
Έτσι, μία επιλογή των περιαστικών οικισμών αποτυπώνεται στον πίνακα 1.

Αυτή η επιλογή βέβαια τεκμηριώνεται και από αναλύσεις χωρικού χαρακτήρα και αποτελεί τη βάση για περαιτέρω χαρακτηρισμούς περιαστικοποίησης τόσο εντός της ζώνης όσο και στο να εξακριβώσει περιαστικά φαινόμενα εκτός της επιλεγμένης ζώνης.

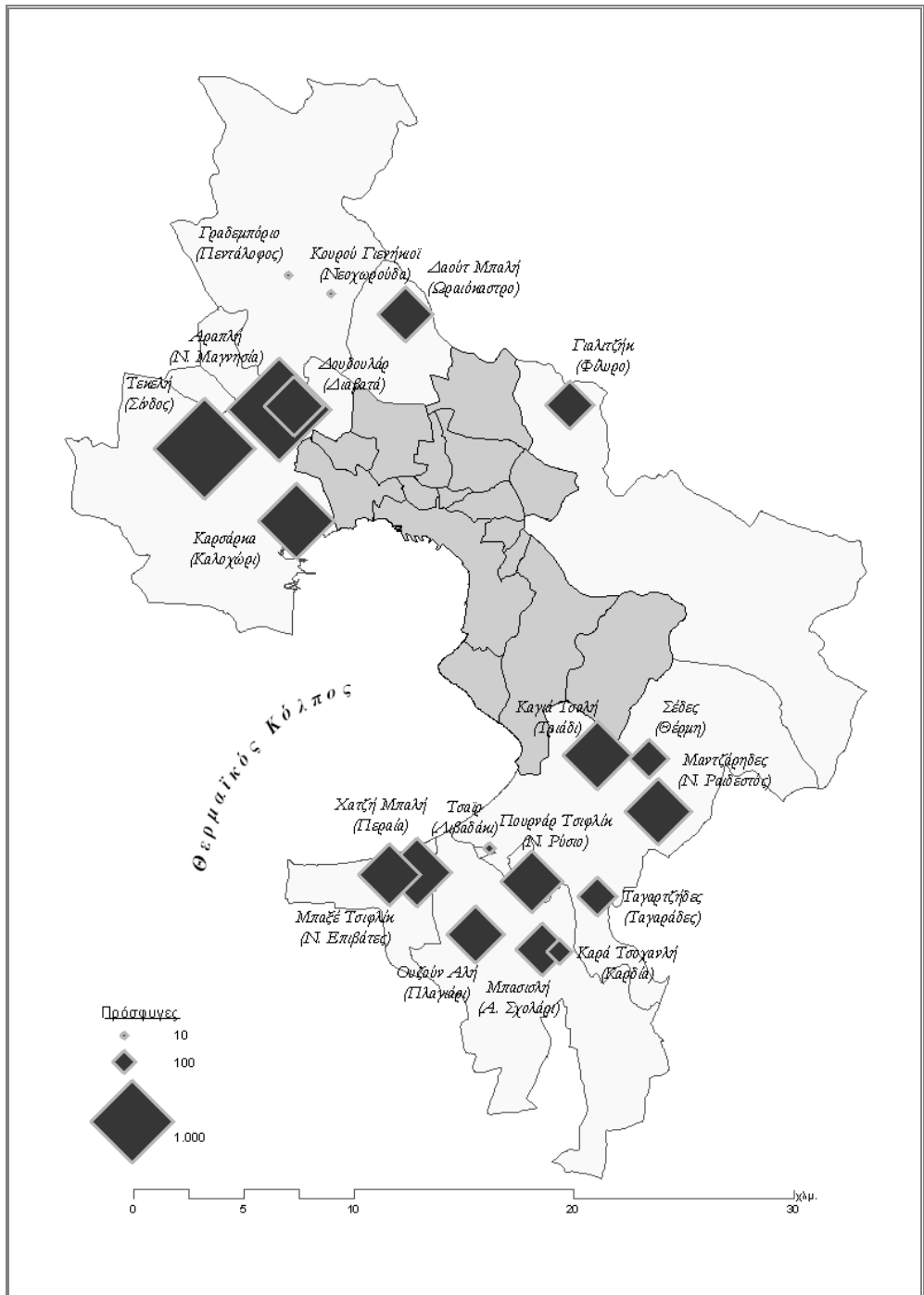
Ιστορικά η πρώτη φάση της περιαστικής ζώνης συνδέεται με την εγκατάσταση των προσφύγων της Μικράς Ασίας στην περιοχή (Χάρτης 2).

Πίνακας 1: Η περιαστική ζώνη της Θεσσαλονίκης. (* οι οικισμοί που χαρακτηρίζονται ως περιαστικοί σύμφωνα με τον Ν.1561/85).

ΔΗΜΟΣ	Περιαστικοί οικισμοί	ΔΗΜΟΣ	Περιαστικοί οικισμοί
Δ. Εχεδώρου	Σίνδος* Νέα Μαγνησία* Διαβατά* Καλοχώρι* Βαλτότοπος	Δ. Χορτιάτη	Ασβεστοχώρι* Φίλυρο* Εξοχή* Χορτιάτης*
Δ. Καλλιθέας	Πεντάλοφος* Νεοχωρούδα* Μεσαίο Νέα Φιλαδέλφεια Πετρωτό Μονόλοφος	Δ. Μίκρας	Τρίλοφος Πλαγιάρι Καρδιά Άνω Σχολάρι Κάτω Σχολάρι
Δ. Θέρμης	Θέρμη* Τριάδι Νέα Ραιδεστός* Νέο Ρύσιο* Ταγαράδες Φαρμακάικα	Δ. Θερμαϊκού	Περαία Νέοι Επιβάτες Αγία Τριάδα Λιβαδάκι
		Δ. Ωραιοκάστρου	Ωραιοκάστρο*



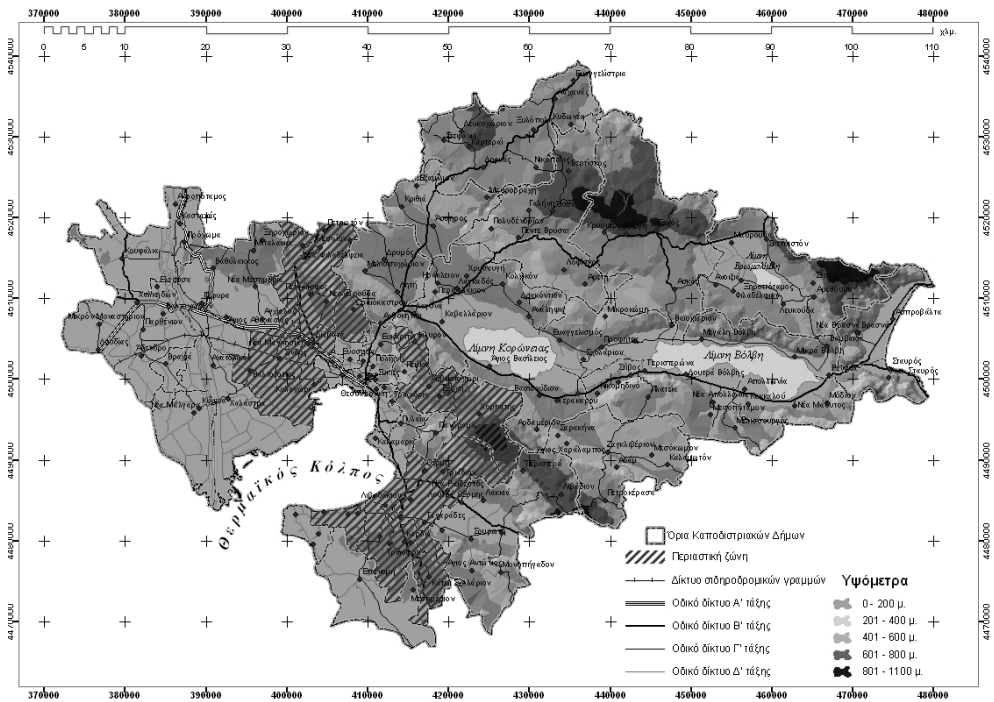
Χάρτης 1: Η περιαστική ζώνη της Θεσσαλονίκης, (σχεδιασμός: Καρανικόλας).



Χάρτης 2: Πρώτοι προσφυγικοί οικισμοί στην Π.Ζ.Θ. (πηγή: Μαραβελάκης, σχεδιασμός: Καρανικόλας).

Η Ανατολική Θράκη, ο Πόντος, η Μικρά Ασία, ο Καύκασος, η Βουλγαρία είναι οι τόποι προέλευσης των προσφύγων, που υποδέχτηκε η περιαστική ζώνη της Θεσσαλονίκης. Τέλος μόνο στην περιαστική ζώνη της Θεσσαλονίκης το σύνολο των προσφύγων εκτιμάται σε 10.936 κατοίκους.

Από την αρχή της εργασίας, η Π.Ζ. ορίστηκε και σε σχέση με την προσφορά της απέναντι στην πόλη-κέντρο. Η χωροθέτηση των προσφύγων υπήρξε για την πόλη ένα από τα ζητήματα της εποχής όπου το απόθεμα γης της Π.Ζ.Θ. υποδέχτηκε μία μεγάλη ομάδα ανθρώπων που σε πολλές περιπτώσεις αποτέλεσαν και το ανθρώπινο δυναμικό της περαιτέρω εξέλιξης των περιαστικών οικισμών.



Χάρτης 3: Ο Νομός Θεσσαλονίκης και η περιαστική ζώνη της Θεσσαλονίκης. (σχεδιασμός: Καρανικόλας).

Πέρα από την προέλευση του συνολικού πληθυσμού, το επίπεδο μόρφωσης και η απασχόληση εντός των ορίων της Π.Ζ. είναι μερικές από τις μεταβλητές που ερευνήθηκαν στα πλαίσια αυτής της εργασίας. Μέσα από μία γενικότερη έρευνα φαίνεται οι δύο αυτές μεταβλητές να περιγράφουν καθαρότερα το φαινόμενο της περιαστικοποίησης καθώς και την εξέλιξη της κτηματαγοράς της περιοχής.

5. Ο πληθυσμός της Περιαστικής Ζώνης της Θεσσαλονίκης

Σε επίπεδο συνολικής θεώρησης για την εξέλιξη των δημογραφικών μεγεθών, διαπιστώνεται μία μόνιμα αυξητική τάση των κατοίκων της Π.Ζ.Θ. και αυτό ανεξάρτητα από το γεγονός ότι, μέχρι και την απογραφή του 1971, καταγράφονται Δ.Δ. με αρνητικές μεταβολές του πληθυσμού.



Διάγραμμα 2: Δημογραφική εξέλιξη του συνολικού πληθυσμού της Π.Ζ.Θ.

Όπως φαίνεται στο διάγραμμα η πορεία του συνολικού πληθυσμού έχει διανύσει τρεις χαρακτηριστικές φάσεις:

- την περίοδο 1920 - 1951, όπου λόγω της εγκατάστασης των προσφύγων και μιας σειράς παραγόντων που τροφοδότησαν μια ιδιότυπη "αστυφιλία", παρατηρείται ισχυρή, αλλά με φθίνοντα ρυθμό, αύξηση πληθυσμού.
- την περίοδο 1951 - 1971, όπου ο κυρίως παράγοντας της μετανάστευσης περιορίζει την αυξητική τάση σε όρια σχεδόν πληθυσμιακής στασιμότητας.
- την περίοδο 1971 - 2001, όπου εμφανίζεται και εδραιώνεται το φαινόμενο της περιαστικοποίησης στο Π.Σ.Θ., προκαλώντας εντεινόμενο ρυθμό αύξησης του πληθυσμού με την τελική του έκρηξη κατά την τελευταία δεκαετία.

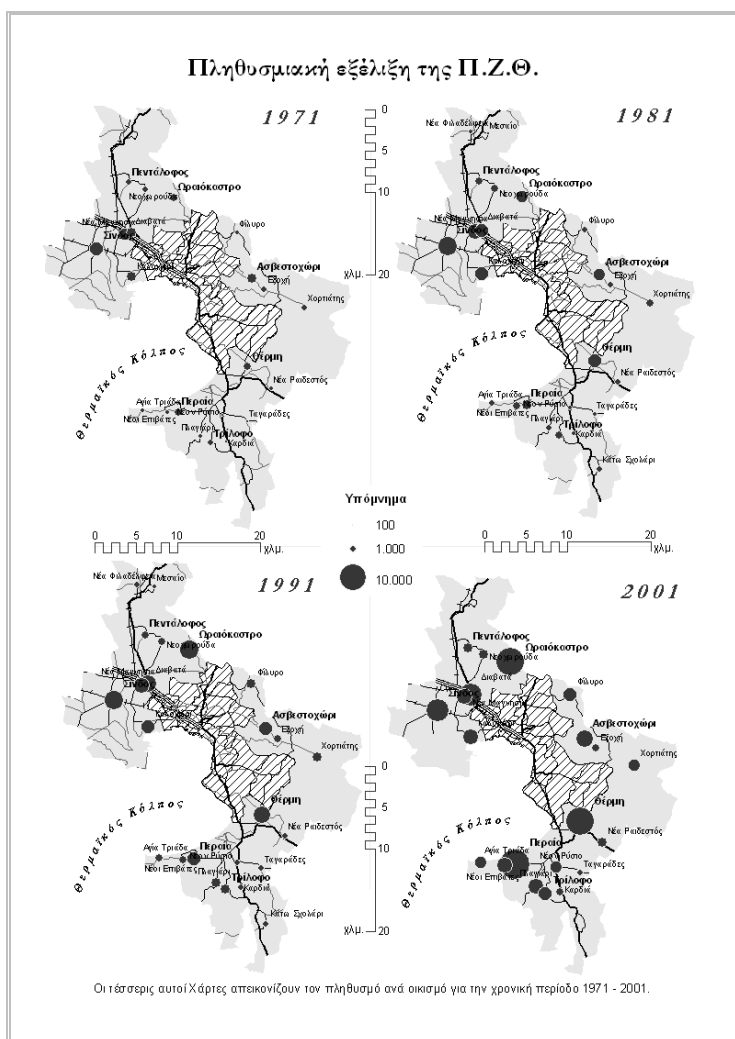
Για να γίνει αντιληπτή η σημασία των πιο πάνω θετικών μεταβολών της τρίτης φάσης πρέπει τα δεδομένα για την Π.Ζ.Θ. να εξετασθούν παράλληλα με την πορεία των δημογραφικών εξελίξεων στο Π.Σ.Θ., στο σύνολο του Νομού και στο σύνολο της Χώρας, στην ίδια περίοδο (Πίνακας 2, Χάρτης 4).

Τα στοιχεία αυτού του πίνακα προβάλλουν ανάγλυφα την άνιση εξέλιξη του πληθυσμού στην Π.Ζ.Θ. σε σχέση με τα άλλα σύνολα.

Οι μεγάλες διαφορές στα ποσοστά μεταβολής μπορούν εύκολα να οδηγήσουν στο συμπέρασμα, ότι υπήρξε μεγάλη μετακίνηση μόνιμου πληθυσμού προς την Π.Ζ.Θ. τόσο από κατοίκους του Π.Σ.Θ., όσο και από κατοίκους του Νομού (και

Πίνακας 2: Πληθυσμός χαρακτηριστικών γεωγραφικών συνόλων.

Περιοχή	1971	Μεταβ. 71 - 81	1981	Μεταβ. 81 - 91	1991	Μεταβ. 91 - 01	2001
Σύνολο Π.Ζ.Θ.	32.528	19,2%	38.784	38,0%	53.535	84,4%	98.713
Δ. Θεσ/νίκης							
Σύνολο Π.Σ.Θ.	555.547	26,8%	704.679	6,0%	746.760	6,4%	794.327
Σύνολο Νομού	710.352	22,7%	871.580	8,6%	946.864	11,7%	1.057.825
Σύνολο Χώρας	8.768.641	11,1%	9.740.417	5,3%	10.259.900	6,9%	10.964.020



Χάρτης 4: Σταυροειδής χάρτης που απεικονίζει τα απόλυτα μεγέθη πληθυσμών ανά Ο.Τ.Α. της Π.Ζ. από το 1971 έως το 2001. (σχεδιασμός: Καρανικόλας).

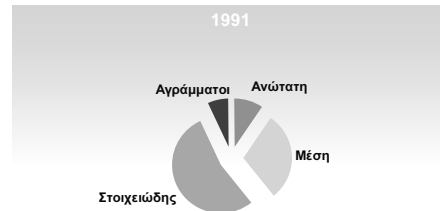
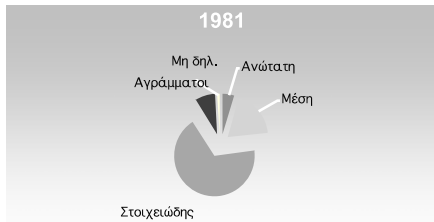
πέραν αυτού), οι οποίοι ελκυόμενοι από το μητροπολιτικό κέντρο, επέλεξαν τελικά για κατοικία τους περιαστικούς οικισμούς.

6. Το μορφωτικό επίπεδο των κατοίκων της Π.Ζ.

Σε ότι αφορά στην Περιαστική Ζώνη της Θεσσαλονίκης, η πρώτη φορά που έγινε γενική καταγραφή στοιχείων ανά Δήμο και Κοινότητα σε σχέση με την εκπαίδευση ήταν στην απογραφή του 1971. Συνεχίστηκε, σύμφωνα με τα ίδια περίπου πρότυπα, και στις τρεις επόμενες απογραφές.

Πίνακας 3: Πληθυσμός 10 ετών και άνω κατά επίπεδο εκπαίδευσης - σύνολο Π.Ζ.Θ.

Απογραφή	Ανώτερη & Ανώτατη		Μέση		Στοιχειώδης		Αγράμματοι		Μη δηλ.		Σύνολο
	Τιμή	%	Τιμή	%	Τιμή	%	Τιμή	%	Τιμή	%	
1981	979	4,6%	3972	18,7%	14322	67,5%	1777	8,4%	160	0,7%	21.210
1991	3821	9,7%	11551	29,4%	21115	53,8%	2765	7,0%	—	—	39.252
2001	16924	23,9%	26328	37,2%	25129	35,5%	2399	3,4%	—	—	70.777



	1981	1991	2001
Ανώτατη	979	3821	16924
(ποσοστό)	4,62	9,73	23,91
Μέση	3972	11551	26328
(ποσοστό)	18,73	29,43	37,20
Στοιχειώδης	14322	21115	5126
(ποσοστό)	67,52	5,79	35,50
Αγράμματοι	1777	2765	2399
(ποσοστό)	8,38	7,04	3,39
Μη δηλωθέν	160	—	—
(ποσοστό)	0,75	—	—

Διάγραμμα 3: Πληθυσμός 10 ετών και άνω κατά επίπεδο εκπαίδευσης - σύνολο Π.Ζ.Θ.

Στον πίνακα 3 απεικονίζεται η κατανομή των κατοίκων της περιαστικής ζώνης της Θεσσαλονίκης στις βασικές βαθμίδες μορφωτικού επιπέδου. Παρουσιάζονται τα δεδομένα των απογραφών του 1981 (υπάρχουν δεδομένα μόνο για τους 6 μεγαλύτερους Ο.Τ.Α.), του 1991, και του 2001. Τα παραπάνω αποτυπώνονται και στο διάγραμμα 3:

Όπως προβάλλεται στο διάγραμμα και τον πίνακα, εμφανίζεται σημαντική εξέλιξη του μορφωτικού επιπέδου στο διάστημα των 20 ετών ανάμεσα στις τρεις απογραφές. Συγκεκριμένα, ο τετραπλασιασμός του συνόλου δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης μετρούμενος σε απόλυτους αριθμούς, σε συνδυασμό με τον υποδιπλασιασμό του αναλφαβητισμού, συνιστούν έντονα θετική εξέλιξη, παρόλο που το ποσοστό της πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης παραμένει πολύ υψηλό. Το υψηλό αυτό επίπεδο οφείλεται αφενός στους γηρασμένους πληθυσμούς, αφού παραμένει περίπου στα ίδια επίπεδα κατά την τελευταία δεκαετία (21.115 κάτοικοι στην απογραφή του 1991 και 25.126 κάτοικοι στην απογραφή του 2001) και αφετέρου στην επιστροφή κατοίκων στην περιοχή, επίσης μεγάλης ηλικίας.

Είναι γεγονός ότι στο διάστημα 1981 - 2001 αρκετοί παράγοντες τροφοδότησαν, σε πανελλήνιο επίπεδο, εξελίξεις προς αυτήν την κατεύθυνση, όπως:

- η βελτίωση του βιοτικού επιπέδου και της κοινωνικής υποδομής (ενίσχυση των προϋποθέσεων πρόσβασης στη μόρφωση),
- η εφαρμογή στην πράξη του θεσμού της υποχρεωτικής εκπαίδευσης και,
- η σταδιακή συνειδητοποίηση ότι σε συνθήκες οξυνόμενου ανταγωνισμού η μόρφωση αποτελεί "εργαλείο" και "επένδυση", γεγονός που επέφερε αντίστοιχη αλλαγή της νοοτροπίας σχετικά με την ανάγκη της ολοκληρωμένης δευτεροβάθμιας και, κατά προέκταση, της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης,
- η ανάπτυξη κρατικών προγραμμάτων λαϊκής επιμόρφωσης για την αντιμετώπιση του αναλφαβητισμού στη δεκαετία του '80.

Ο βαθμός, όμως, της ανόδου του μορφωτικού επιπέδου στην Π.Ζ.Θ. είναι τόσο υψηλός, που οι πιο πάνω γενικοί παράγοντες δεν αρκούν για να τον ερμηνεύσουν. Αυτό το σκεπτικό και η παρατήρηση ότι η αστικοποίηση είναι φαινόμενο που συμβαδίζει με σχετικά υψηλούς δείκτες μόρφωσης, οδήγησαν στην επιλογή να μελετηθεί η διαχρονική, χωρική κατανομή του ποσοστού του πληθυσμού που έχει παιδεία ανώτερη της πρωτοβάθμιας.

Η σύγκριση των στοιχείων του μορφωτικού επιπέδου με εκείνα των πληθυσμιακών μεταβολών, αποκαλύπτει ότι τα υψηλότερα ποσοστά και οι μεγαλύτερες μεταβολές στο μορφωτικό επίπεδο παραλληλίζονται χωρικά με έντονες πληθυσμιακές αυξήσεις στην ίδια χρονική περίοδο. Αυτές οι μεταβολές αποτελούν εκδήλωση του περάσματος του Π.Σ.Θ. στη φάση της περιαστικοποίησης, η οποία χαρακτηρίζεται από έντονη τάση αναζήτησης μόνιμης κατοικίας σε εξωαστικές περιοχές.

Ο πρόσθετος πληθυσμός, που αποτελείται κυρίως από αποκεντρωμένους από το Π.Σ.Θ. "αστούς", δηλαδή άτομα που, κατά τεκμήριο, έχουν ήδη στην πλειοψηφία

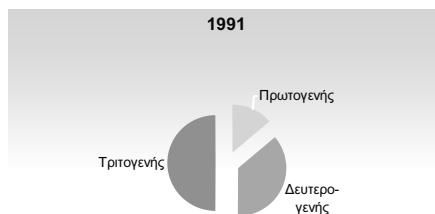
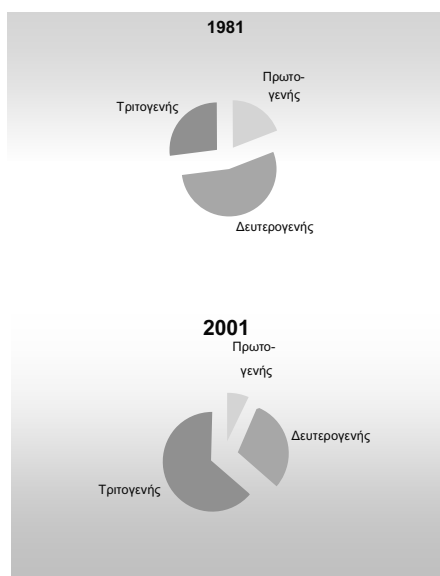
τους υψηλό μορφωτικό επίπεδο και σημαντικό εισόδημα, αλλοιώνει έντονα τα αριθμητικά δεδομένα υπολογισμού των ποσοστών.

Παράλληλα οι νέοι κάτοικοι, με τα υψηλότερα πρότυπα κοινωνικού και λοιπού εξοπλισμού και γενικότερα του επιπέδου διαβίωσης που επιδιώκουν, προκαλούν "αμφισβήτηση" της επάρκειας της υπάρχουσας εκπαιδευτικής και λοιπής υποδομής. Αποτέλεσμα αυτών είναι η βελτίωση των παροχών, όπως παρατηρείται π.χ. στην ιδιωτική εκπαίδευση, δηλαδή η ενίσχυση των παραγόντων που προκαλούν την άνοδο του μορφωτικού επιπέδου.

7. Η απασχόληση στη Π.Ζ.Θ.

Τα στοιχεία που υπάρχουν αναφέρονται στην απασχόληση των κατοίκων από το 1971 μέχρι το 2001, σύμφωνα με την Ε.Σ.Υ.Ε. Η απογραφή όμως του 1981 περιόρισε τις δυνατότητες αξιοπιστίας καταγραφής. Έτσι, από τις τότε Κοινότητες, καταγράφηκαν αξιοποιήσιμα στοιχεία μόνο για εκείνες που είχαν πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων και ήταν χαρακτηρισμένες ως "ημιαστικές". Οι υπόλοιπες ομαδοποιήθηκαν κάτω από το γενικό τίτλο "αγροτικές" και αντιμετωπίστηκαν με κοινές καταγραφές.

Στον πίνακα-διάγραμμα απεικονίζεται η κατανομή του οικονομικά ενεργού πληθυσμού, στους τρεις βασικούς τομείς της απασχόλησης για το σύνολο του ερ-



		1981	1991	2001
Πρωτογενής	Τιμή	1.100	2.531	2.514
	Ποσοστό	19,24	13,91	6,71
Δευτερογενής	Τιμή	3.068	6.572	11.114
	Ποσοστό	53,66	36,13	29,66
Τριτογενής	Τιμή	1.550	9.088	23.839
	Ποσοστό	27,11	49,96	63,63

Διάγραμμα 4: Οικονομικά ενεργός πληθυσμός κατά τομέα απασχόλησης - σύνολο Π.Ζ.Θ.

γατικού δυναμικού της Π.Ζ.Θ., σύμφωνα με τα δεδομένα των απογραφών του 1981-2001.

Το 1981 κυρίαρχος τομέας ήταν ο δευτερογενής (53,66%). Βέβαια όπως αναφέρθηκε στην συγκεκριμένη απογραφή, τα δεδομένα προκύπτουν όχι από το σύνολο της Π.Ζ. αλλά μόνο από τους Ο.Τ.Α. άνω των 2.000 κατοίκων. Έτσι είναι αναμενόμενο, η πραγματική εικόνα να είναι διαφορετική και να υπάρχει μείωση σε σχέση με το απεικονιζόμενο ποσοστό του τριτογενή τομέα καθώς και του δευτερογενή. Αντίθετα αυξημένος πρέπει να είναι πραγματικά ο πρωτογενής τομέας, αφού αυτός είναι κατεξοχήν ο κυρίαρχος τομέας σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Μετά την πάροδο της δεκαετίας, η εικόνα αυτή ανατράπηκε. Στην απογραφή του 1991 ο πρωτογενής τομέας περιορίστηκε σημαντικά (13,91%) όπως και ο δευτερογενής (36,13%) προς όφελος του τριτογενή (49,96%) που αναδείχθηκε σε κύριο τομέα απασχόλησης της περιοχής. Τέλος, στην τελευταία απογραφή του 2001 η υπεροχή του τριτογενή τομέα είναι παραπάνω από εμφανής με ποσοστό της τάξης του (63,63%).

Στα τρισδιάστατα χαρτογραφήματα, που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. από τις απογραφές του 1981, του 1991 και του 2001 αντίστοιχα, απεικονίζεται γραφικά η κατανομή των εργαζομένων στους τρεις τομείς απασχόλησης. Παράλληλα το μέγεθος του γραφήματος δείχνει αναλογικά το μέγεθος του εργατικού δυναμικού σε κάθε Δ.Δ.

Η αύξηση του εργατικού δυναμικού, που καταγράφεται στην απογραφή του 1991 σε σχέση με τις προηγούμενες απογραφές, απηχεί την πληθυσμιακή έκρηξη που γνώρισε η περιοχή στο διάστημα των τελευταίων ετών. Σημαντικές μεταβολές όμως, παρατηρούνται και στις αναλογίες των τομέων, όπου υπάρχει σαφής περιορισμός του πρωτογενή τομέα σε σχεδόν όλα τα Δ.Δ.

Ο δευτερογενής τομέας έχει σημαντική παρουσία στις περιοχές δυτικά, βόρεια και ανατολικά του Π.Σ.Θ. καθώς και στο Δ.Δ. Θέρμης, περιοχές όπου υπάρχουν σημαντικές συγκεντρώσεις εγκαταστάσεων της μεταποίησης. Οι μικρότερου δυναμικού δραστηριότητες του τομέα αυτού (κυρίως βιοτεχνίες), που εντοπίζονται σε ζώνες κατά μήκος των οδικών αξόνων προς Πολύγυρο, Νέα Μουδανιά και Νέα Μηχανιώνα, εξασφαλίζουν την αισθητή παρουσία αυτού του τομέα και στις νότιες περιοχές στις οποίες όμως κυριολεκτικά κυριαρχεί ο τριτογενής τομέας απασχόλησης. Ο εν λόγω τομέας, πέρα από τη νότια περιοχή, έχει έντονη παρουσία και στα Δ.Δ. του Δήμου Εχεδώρου (σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών σε επιχειρήσεις του δευτερογενή) και του Δήμου Ωραιοκάστρου και Χορτιάτη (όπου πραγματοποιήθηκε σημαντική εισροή κατοίκων από το Π.Σ.Θ.).

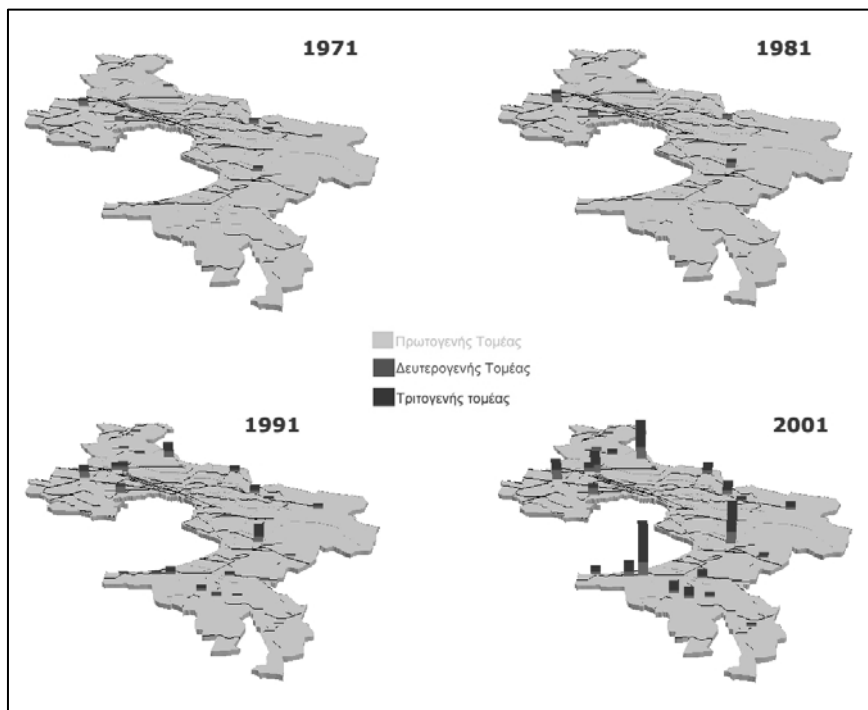
Καταρχήν έχει δημιουργηθεί κλίμα απαξίωσης της απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα, τόσο για λόγους οικονομικούς (περιορισμένα κέρδη), όσο και κοινωνικούς (αλλαγή των προτύπων), με αποτέλεσμα σημαντικό μέρος των νεώτερων γενεών, να μη διαδέχεται και να εγκαταλείπει τη σχετική οικογενειακή απασχόληση.

Παράλληλα, αλλοιώνονται οι αναλογίες της απασχόλησης, διότι οι νέοι κάτοικοι ασκούν κατά κανόνα επαγγέλματα του τριτογενή και κατά δεύτερο λόγο είναι υψηλόβαθμα στελέχη μεταποιητικών και συναφών επιχειρήσεων. Επιπλέον παρατηρούνται:

- μείωση της διαθέσιμης αγροτικής γης, εξαιτίας της μετατροπής της σε οικόπεδα για την ικανοποίηση της αυξανόμενης ζήτησης για νέες κατοικίες
- αύξηση των τιμών γης, λόγω της ζήτησης η οποία τροφοδοτεί και την απαξίωση της απασχόλησης στον πρωτογενή, για την οποία ήδη έγινε λόγος
- αλλαγή κύριας απασχόλησης των τέως εργαζομένων στην αγροτική παραγωγή
- αύξηση της ζήτησης παροχής υπηρεσιών και στροφή μέρους του διαθέσιμου εργατικού δυναμικού προς αυτή την κατεύθυνση

Ανάλογα φαινόμενα παρατηρούνται και σε περιοχές, όπου διαπιστώνεται εγκατάσταση μεταποιητικών ή άλλων επιχειρήσεων, με τη διαφοροποίηση ότι σε αυτές τις περιπτώσεις εντείνεται ακόμα περισσότερο η εγκατάλειψη του πρωτογενή εξαιτίας και της άμεσης προσφοράς νέων ευκαιριών απασχόλησης.

Σημαντική θέση στις δραστηριότητες, αποτελούν οι κλάδοι της εστίασης - αναψυχής και του τουρισμού οι οποίοι εμφανίζονται ενισχυμένοι σε περιοχές που διαθέτουν σχετικά συγκριτικά πλεονεκτήματα (φυσικό περιβάλλον και παράδοση).



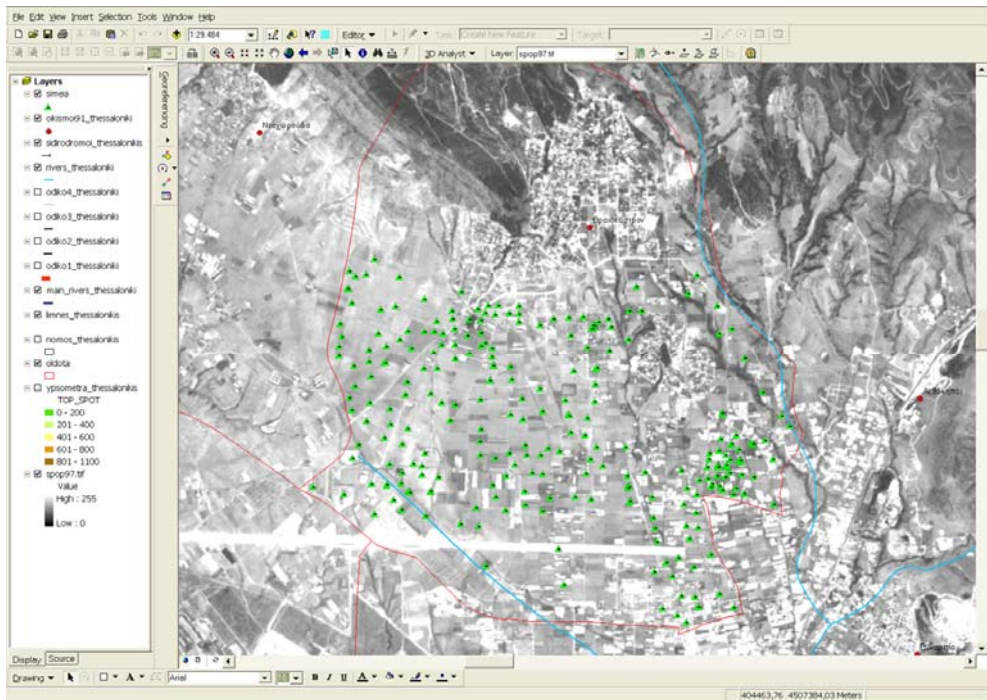
Χάρτης 5: Η απασχόληση στην Π.Ζ.Θ. από το 1971 μέχρι το 2001, (σχεδιασμός: Καρανικόλας).

8. Η περιγραφή της αξίας της γης

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του εδάφους απασχολεί για πολλά χρόνια τους επιστήμονες του χώρου. Υπάρχει μία σειρά χωρικών χαρακτηριστικών και παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές της γης.

Το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες, αλλά και διάφοροι δείκτες ανάπτυξης, όπως η ποιότητα των συνδέσεων μέσω των οδικών δικτύων και των μέσων μαζικών μετακινήσεων των πληθυσμών στο αστικό κέντρο είναι μερικοί από τους παράγοντες που διαμορφώνουν την αγοραία αξία της γης.

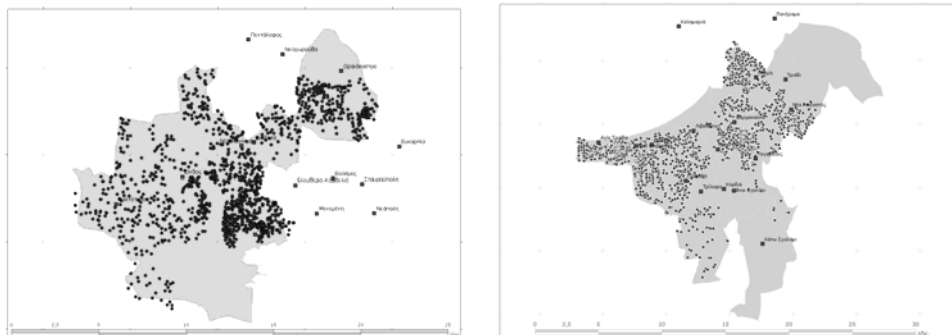
Μία από τις μεθόδους που μπορούν να επιλεγούν για την καταγραφή της περιαστικής περιοχής είναι αυτή της ανάλυσης με τη βοήθεια δορυφορικών εικόνων, δηλαδή της τηλεπισκόπησης. Κύριος σκοπός της καταγραφής αυτής είναι η παρακολούθηση της ανάπτυξης των περιαστικών δομών γύρω από την πόλη της Θεσσαλονίκης στην ευρύτερη γεωγραφική ζώνη. Η μέθοδος αυτή κρίνεται ιδιαίτερα ελκυστική λόγω κόστους και χρόνου. Αποτελεί ίσως έναν ιδιαίτερα ακριβή τρόπο παρακολούθησης του φαινομένου της γεωγραφικής εξάπλωσης των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στην ευρύτερη περιαστική ζώνη. Άλλωστε, οι δορυφορικές εικόνες σε σύγκριση πάντα με τις αεροφωτογραφίες και την φωτογραμμετρία έχουν πολλά πλεονεκτήματα.



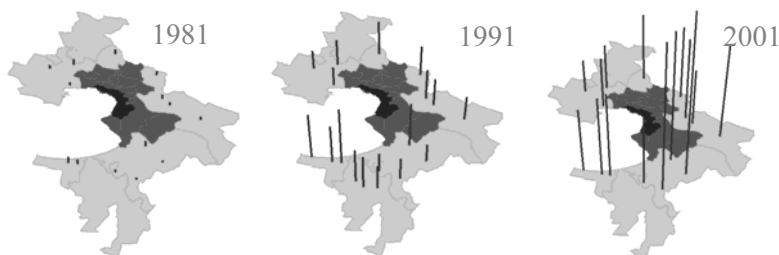
Χάρτης 6: Η γεωγραφική κατανομή των παρατηρούμενων τιμών μόλυνσης στην Π.Ζ.Θ.

Στην συγκεκριμένη εργασία η αξία γης παρατηρείται, αναλύεται και αποδίδεται με την χρήση Σ.Γ.Π. Η διερεύνηση των αγοραίων αξιών της γης κατά την περίοδο μελέτης παρέχεται με την μορφή χαρτών και διαγραμμάτων.

Με την βοήθεια της δορυφορικής παρακολούθησης είναι δυνατόν να προκύψει ένα σύστημα καταγραφής των τιμών πώλησης στην Π.Ζ.Θ.



Χάρτης 7: Η γεωγραφική διασπορά της πρωτογενούς έρευνας αγοραίων αξιών στην βορειοδυτική και την νοτιοανατολική περιαστική ζώνη. (σχεδ.: Καρανικόλας).



Χάρτης 8: Η μέση αξία οικοπεδικών εκτάσεων ανά οικισμό της Π.Ζ. το 1981, το 1991 και το 2001 (σχεδιασμός: Καρανικόλας).

Έτσι, όπως προκύπτει και από τους τρεις χάρτες η πραγματική κατανομή της αξίας του περιαστικού εδάφους ακολουθεί την προσφορά και την ζήτηση συγκεκριμένων χρήσεων γης. Το 1981 παρατηρείται μία ισόρροπη ζήτηση γης τόσο στον δυτικό τομέα όσο και στον νοτιοανατολικό τομέα. Είναι η περίοδος που η βιομηχανική ζώνη της δυτικής Θεσσαλονίκης απολαμβάνει την μεγαλύτερη ανάπτυξη και η ζήτηση κατοικίας στους γύρω οικισμούς είναι ιδιαίτερα υψηλή. Έτσι παρατηρείται ότι ειδικά η Ιωνία, η Σίνδος και το Ωραιόκαστρο απολαμβάνουν έντονη ζήτηση γης, ενώ στο νότιο ανατολικό τόξο μόνο η Θέρμη, η Περαιά και η Αγία Τριάδα έχουν αντίστοιχη πορεία, ως χώροι όμως όχι πρώτης κατοικίας αλλά εξοχικής κατοικίας για την αστική τάξη της πόλης.

Το 1991 έχουμε μία αντιστροφή των ρόλων των δύο ζωνών και η υπεροχή της Περαιάς σε διαγραφόμενες τιμές περιαστικών οικοπέδων συμπληρώνεται τόσο με

πρωταρχικής σημασίας οικισμούς όπως η Θέρμη όσο και με οικισμούς όπως η Νέα Ραιδεστός, το Πλαγιάρι, ο Τρίλοφος.

Το 2001 οι ανάγκες της πόλης για κατοικίες υψηλού βιοτικού επιπέδου οδηγούν σε καθολική υπεροχή της ανατολικής ζώνης. Η ανάπτυξη τόσο του συνόλου των οικισμών της ζώνης όσο και των οδικών δικτύων της περιοχής απλά καθρεφτίζουν την ανάγκη των νοικοκυριών της μεσοαστικής τάξης για περισσότερο χώρο και ελεύθερο έδαφος στην κατοικία.

Τεκμηριώνεται με την βοήθεια των στατιστικών εργαλείων η επιλογή της περιαστικής ζώνης ως τόπος κατοικίας από έγγαμους, αστούς, ανώτερης μόρφωσης, εργαζόμενους στον δευτερογενή και ακόμα περισσότερο στον τριτογενή τομέα με ως επί το πλείστον θέση εργοδότη στο επάγγελμα. Έτσι όσο πιο έντονες είναι οι αλλαγές μεταβλητών που περιγράφουν πληθυσμούς με αυτά τα χαρακτηριστικά αντίστοιχα έντονες είναι και οι αλλαγές στην αγοραία αξία της περιαστικής γης της επιλογής τους.

9. Συμπεράσματα

Τα συμπεράσματα που προέκυψαν μπορούν να ταξινομηθούν σε δύο ενότητες:

- Φαινόμενα περιαστικοποίησης στη Θεσσαλονίκη.
- Σχέση φαινομένων περιαστικοποίησης και αγοραίας αξίας του εδάφους.

Φαινόμενα περιαστικοποίησης στη Θεσσαλονίκη.

Τα φαινόμενα περιαστικοποίησης που εντοπίστηκαν κατά την περίοδο 1981-2001 στη Θεσσαλονίκη ακολουθούν σε γενικές γραμμές το μοντέλο περιαστικοποίησης των Ευρωπαϊκών και Αμερικάνικων μητροπόλεων. Πληθυσμιακά οι οικισμοί προσεγγίζουν ένα ανώτατο όριο της τάξης των 15.000 κατοίκων από το οποίο και μετά φορτίζονται πληθυσμιακά και παύουν να είναι η πρώτη επιλογή νέων κατοίκων. Αυτός ο κανόνας ισχύει γενικά, εκτός από τις περιπτώσεις των οικισμών που εντοπίζονται σε μικρότερες αποστάσεις από το κέντρο και στην συνέχεια ενσωματώνονται σε αυτό. Μία τέτοια περίπτωση οικισμού για την Θεσσαλονίκη θα αποτελέσει ίσως στο μέλλον ο οικισμός της Θέρμης και της Περαίας.

Οι οικισμοί γύρω από το κέντρο ακολουθούν σε γενικές γραμμές δύο διαδρομές εξέλιξης. Γύρω από τις βιοτεχνικές ζώνες υποδέχονται τους εργάτες και υπαλλήλους των χώρων αυτών. Αυτό συμβαίνει ιδιαίτερα στην δυτική ζώνη της πόλης και συγκεκριμένα στους οικισμούς της Ιωνίας, του Καλοχωρίου και της Σίνδου. Διαφορετική τροχιά ανάπτυξης έχει ο οικισμός του Ωραιοκάστρου ο οποίος αποτελεί και μία επιλογή κατοικίας στην δυτική περιαστική ζώνη της πόλης για κατοίκους υψηλότερων εισοδημάτων και απασχολούμενους στον τριτογενή τομέα.

Η νοτιοανατολική περιαστική ζώνη που είναι και η ζώνη με ποιοτικότερα περιβαλλοντολογικά χαρακτηριστικά μετατρέπεται σε χώρο υποδοχής ανώτερων οικο-

νομικά στρωμάτων. Σημαντικός είναι ο ρόλος της Θέρμης ως ο πρώτος οικισμός που αναπτύχθηκε ιδιαίτερα μετά την δεκαετία του 1980 μέχρι σήμερα.

Η ύπαρξη ορισμένων ισχυρών τάσεων, που διαμορφώνουν το χαρακτήρα των επιμέρους περιοχών της Π.Ζ.Θ. και προδιαγράφουν την παραπέρα εξέλιξη της προσδιορίζεται ως εξής:

- Συνεχιζόμενη και εντεινόμενη ροή κατοίκων του Π.Σ.Θ. προς αναζήτηση νέας, μόνιμης κατοικίας, έξω απ' την περίμετρό του.
- Αποκεντρωμένη χωροθέτηση (νέων ή μεταστεγαζόμενων) επιχειρήσεων αλλά και ιδρυμάτων κοινής ωφέλειας, επίσης έξω από τα όρια του Π.Σ.Θ.

Με βάση τις τάσεις αυτές οριοθετούνται οι εξής ζώνες και πόλοι:

- οι ζώνες συγκέντρωσης επιχειρήσεων στους Δήμους Εχεδώρου - Ωραιοκάστρου, καθώς επίσης και κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων της νότιας περιοχής της Π.Ζ.Θ.
- οι πόλοι συγκέντρωσης εκπαιδευτικών και ερευνητικών δραστηριοτήτων κυρίως στα Δ.Δ. Θέρμης και Σίνδου.
- η εκτεταμένη ζώνη εστίασης - αναψυχής στις ακτές του Μεγάλου Εμβόλου, και οι μικρότερες συγκεντρώσεις στην παραλία του Δ.Δ. Καλοχωρίου, στον οικισμό του Χορτιάτη στο Δ.Δ. Ταγαράδων (θεματικό πάρκο αναψυχής) και κατά μήκος της επαρχιακής οδού Θεσσαλονίκης - Περαιάς (περιοχή Αεροδρομίου) που συνυπάρχει με ζώνη συγκέντρωσης άλλων επιχειρήσεων του τριτογενή τομέα.

Τα πιο πάνω συνδυάζονται με δεδομένα και φαινόμενα όπως:

- η έντονη αύξηση του πληθυσμού της ζώνης.
- οι αλλαγές στις χρήσεις γης, με κύριο φαινόμενο την τάση εγκατάλειψης των αγροτικών δραστηριοτήτων.
- η συρρίκνωση του πρωτογενή τομέα προς όφελος του δευτερογενή και κυρίως του τριτογενή.
- η ελλιπής κάλυψη μετακινήσεων από δημόσια μέσα μεταφοράς.
- η εξυπηρέτηση από πλήρες οδικό δίκτυο ιδιαίτερα στο νότιο τμήμα της ζώνης.
- το πλήρες δίκτυο στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης συνδυασμένο με παρουσία ιδρυμάτων ιδιωτικής εκπαίδευσης.
- η ένταξη των τοπικών οικονομιών στο γενικότερο πλαίσιο της οικονομικής λειτουργίας του Π.Σ.Θ.

Σχέση φαινομένων περιαστικοποίησης και αγοραίας αξίας του εδάφους.

Η γεωγραφική παραμετροποίηση σε συνδυασμό με την χαρτογραφική ανάλυση προσεγγίζουν, όπως ήταν αναμενόμενο, ένα μεγάλο σύνολο φαινομένων σε όλες της κλίμακες έκφρασής τους. Ο συνδυασμός τους με την μορφή μίας μεθοδολογίας, αποτελεί το κατάλληλο εργαλείο για την αντιμετώπιση των προβλημάτων οικονομικής και κοινωνικής διάστασης των πόλεων.

Η αξία της γης περιγράφεται με την βοήθεια των γεωγραφικών συστημάτων και της χαρτογραφίας σε πολλά επίπεδα. Η χωρική και η χρονική της εξέλιξη προσεγγίζεται μέσα από την προτεινόμενη μεθοδολογία και η τελική παρακολούθηση της κτηματαγοράς είναι η βέλτιστη δυνατή.

Η αξία πώλησης που συλλέχθηκε στην παρούσα έρευνα αναλύθηκε τόσο σε οικονομικό όσο και κοινωνικό επίπεδο και με την βοήθεια των εργαλείων ανάλυσης δεδομένων που σχεδιάστηκαν επαναπροσδιορίστηκε και προσδιόρισε τελικά την τελική εικόνα της αγοραίας αξίας. Η αγοραία αυτή αξία είναι που αφού προσδιορίστηκε αναλύθηκε με την βοήθεια των Σ.Γ.Π., και τελικά χαρτογραφήθηκε τόσο εντός των περιαστικών οικισμών όσο και στο σύνολο της ζώνης. Οι μεταβολές της αγοραίας αξίας στην περίπτωση της περιαστικής ζώνης της Θεσσαλονίκης διαγράφουν ιδιαίτερα υψηλές τιμές καθ' όλη την διάρκεια της εικοσαετίας. Στην περίπτωση δε της μετατροπής αγροτικών αγροτεμαχίων του 1980 σε οικιστικά οικοπέδα του 2000 οι μεταβολές της αγοραίας αξίας ακολουθούσαν τις τιμές του ακόλουθου πίνακα για κάθε περιαστικό οικισμό.

Πίνακας 5: Τα κέρδη από την «επένδυση» στη Π.Ζ.Θ.

Οικισμός	Ποσοστό κερδών (%)	Αποπληθωρισμένα κέρδη
Εξοχή	3865,48	165,09
Νέοι Επιβάτες	4485,30	206,52
Αγία Τριάδα	4962,03	229,49
Καλοχώρι	7156,76	384,71
Ωραιόκαστρο	8521,33	476,33
Ιωνία	9632,48	550,61
Φίλορο	10461,85	606,05
Θέρμη	11029,38	643,99
Νέο Ρύσιο	11376,26	667,18
Περαία	13044,38	778,69
Σίνδος	16706,72	1023,52
Χορτιάτης	18636,61	1152,53
Ασβεστοχώρι	18641,77	1152,88
Ταγαράδες	27372,60	1736,53
Νέα Ραιδεστός	38185,45	2459,36
Μέσος Όρος	13109,12	783,02

Έτσι ως παράδειγμα στην περίπτωση αγοράς **αγροτεμαχίου** στη Νέα Ραιδεστό η αγοραία αξία ήταν 165 δρχ./τ.μ. το 1980 ενώ αν αυτό πωλούνταν **ως οικόπεδο** το 1999 η αγοραία του αξία του ήταν της τάξης των 65.000 δρχ./τ.μ. περίπου. Είναι λοιπόν εμφανές ότι η περιαστικοποίηση η οποία εκφράζεται και με την ανάγκη της

πόλης για περισσότερο αστικό χώρο ευνοεί τις περιπτώσεις εμφανούς κερδοσκοπίας επί του εδάφους από μεγάλες εργολαβικές και επενδυτικές εταιρείες. Στον πίνακα 5 ως αποπληθωριστής χρησιμοποιήθηκε ο πληθωρισμός της Ελλάδας την εικοσαετία 1980-2000 σύμφωνα με την Eurostat.

Οι τιμές του πίνακα προέρχονται από μία πρωτογενή έρευνα προσδιορισμού δεδομένων αξιών γης που προέρχονται από την κτηματαγορά της περιαστικής Θεσσαλονίκης. Πρόκειται εν τέλει για μία τεράστια βάση δεδομένων τόσο από πλευράς ποσότητας (πάνω από 13.000 εγγραφές πραγματικών δεδομένων πωλήσεων στην περιαστική ζώνη) όσο και από πλευράς ποιότητας και δυσκολίας της έρευνας, αφού το υλικό που συλλέχθηκε αποτελεί ίσως και το μοναδικό του είδους του στην Ελλάδα. Πρόκειται δηλαδή για μία καταγραφή πραγματικών δεδομένων πωλήσεων ακινήτων σε μία περίοδο όπου δεν είχαν αναπτυχθεί ακόμα ούτε οι αντικειμενικές αξίες ακινήτων αλλά και οι μεγάλες εταιρείες του ιδιωτικού τομέα που διαθέτουν τέτοιου είδους βάσεις. Τα δεδομένα προέρχονται από τετραετή έρευνα πεδίου στο σύνολο της Π.Ζ.Θ. Ενώ μετά από την εφαρμογή ενός χωρικού μαθηματικού μοντέλου το σύνολο των παράγωγων δεδομένων ξεπέρασε τις 200.000 εγγραφές.

Οι τροχιές ανάπτυξης της αξίας της γης που περιγράφονται και με την βοήθεια των παραμέτρων περιαστικοποίησης του χώρου, εντοπίζονται ως ανεξάρτητες μεταβλητές του ίδιου του φαινομένου της περιαστικοποίησης. Αυτή η διαδραστική σχέση της αξίας της γης και της περιαστικοποίησης προκαθορίζει και επανακαθορίζει την ζώνη. Έτσι ο ίδιος ο περιαστικός τόπος περιγράφεται με την βοήθεια της αξίας της γης η οποία πέρα από τον καθορισμό των χαρακτηριστικών των κατοίκων του τόπου, των χρήσεων γης των οικισμών κτλ. προσδιορίζει και την τελική τροχιά ανάπτυξης του οικισμού.

Η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων επηρεάζεται βέβαια από διαφορετικούς παράγοντες ανάλογα με το στάδιο εξέλιξης του οικισμού. Στην αρχή ιδιαίτερη σημασία φαίνεται να έχει ο αυξημένος δείκτης απασχόλησης στον δευτερογενή τομέα ενώ σε ένα επόμενο στάδιο τον ίδιο ρόλο παίζει ο τριτογενής τομέας. Η ύπαρξη υψηλών τιμών στο ποσοστό των αποφοίτων ανωτέρων και ανωτάτων σπουδών φαίνεται να περιγράφει και την εξέλιξη της αξίας των οικισμών. Ακόμα και αν τα ποσοστά αυτά υστερούν σε σχέση με το κέντρο της πόλης, εντός της περιαστικής ζώνης φαίνεται να περιγράφουν αντίστοιχες αξίες γης.

Βιβλιογραφία

1. Alonso, W., (1964), Location and Land use. Harvard University Press. Cambridge.
2. Beaujeu-Garnier, J., (1988), Geographie urbaine, Paris, Colin.
3. Benevolo, L., (1980), The history of the city, MIT Press, Cambridge, Mass.
4. Byrne, P.J., Bowcock, P., (1971), The structure of residential property values in St Albans.

5. Camagni, R., Capello, R., (2000), Beyond Optimal City Size: An evaluation of alternative urban growth patterns. *Urban Science*, Vol. 37, no 9, pp. 1479-1496.
6. Dezert, B., Metton, A., Steinberg, J., (1991), *La periurbanisation en France*, Paris V, Sedes.
7. Fujita, M., (1989) *Urban economic theory, land use and city size*. Cambridge University press.
8. Harvey, D., (1969), *Explanation in Geography*. Edward Arnold, London.
9. Lang, E.R., Simmons, P.A., (2001) "Boomburbs": The emergence of large, fast-growing suburban cities in the United States, *Fannie Mae Foundation Census Note 06*, June 2001.
10. Mehaffy M., (2004), *The Built Environment and Its Role in Public Health: Evolving Implications for Practitioners*. The Prince's foundation for the built environment.
11. O' Sullivan, A., (2000), *Urban Economics*. 4th ed., McGraw Hill.
12. Rehner, B.M., (1999), Spatial analysis of real estate price bubbles: Paris, 1984-1993. *Regional Science and urban economics*, 29, pp. 73-88.
13. Schmid, A. A., (1967), *Converting land from rural to urban uses*.
14. Yinger, J., (1993), City and Suburb: Urban Models with More than One Employment Center. *Journal of Urban Economics* 31, March 1993, p. 181-205.
15. Αρβανίτης, Α., Καρανικόλας, Ν., (2000), Εκτιμήσεις ακινήτων-πανεπιστημιακές σημειώσεις.
16. Ζολί, Ρ., Μετάφραση Σώτη, Τ., (1991), *Η πόλη και ο αστικός πολιτισμός*, Αθήνα, Εκδόσεις Σύγχρονη Εποχή.
17. Καρανικόλας, Ν., (1999), Γεωγραφική προσέγγιση της διαμόρφωσης αξιών περιαστικών ζωνών στην πόλη της Θεσσαλονίκης-Μεταπτυχιακή διατριβή, Θεσσαλονίκη.
18. Κανκαλάς Γ. (επιμέλεια), (2004), *Ζητήματα χωρικής ανάπτυξης. Θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές*. Θεσσαλονίκη, Εκδ. Κριτική.
19. Λαφαζάνη, Π., (1993), *Γεωγραφική ανάλυση και περιφερειακή οργάνωση του χώρου. Εφαρμογή στον Ν. Κιλκίς. Διδακτορική Διατριβή, Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Θεσσαλονίκη, 1993*.
20. Λαφαζάνη, Π., (2004), *Γεωγραφικές μέθοδοι ανάλυσης, Πανεπιστημιακές παραδόσεις, Θεσσαλονίκη*.
21. Λιβιεράτος Ε., (1988), *Γενική Χαρτογραφία και Εισαγωγή στη Θεματική Χαρτογραφία*, Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη.
22. Λιβιεράτος Ε., Μπούτουρα, Χ. & Μυρίδης Μ., (1997), *Χάρτες της Θεσσαλονίκης Εντός και Εκτός των Τειχών της. ΟΠΠΕΘ, ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη*.
23. Μπούτουρα, Χ., Παπαδόπουλος, Κ., & Λιβιεράτος, Ε., (2002), *Χάρτης του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης με τίτλο "Μείζων Θεσσαλονίκη τα Ταχυδρομικά Ταμειυτήρια"*. Εθνική Χαρτοθήκη.
24. Μυρίδης, Μ., (1987), *Γεωγραφία-Πανεπιστημιακές παραδόσεις, Θεσσαλονίκη*.
25. Τσακίρη-Στρατή, Μ., Γεωργούλα, Ο., Καρανικόλας, Ν., (1998), *Η τηλεπισκοπική δορυφορική εικόνα σε αστικό περιβάλλον, Πρακτικά συνεδρίου Χ.Ε.Ε.Ε.*
26. Χατζημυχάλης, Κ., (2000), *Γεωγραφία και Χάρτες: Μια απαραίτητη όσο και επικίνδυνη σχέση*. Χ.Ε.Ε.Ε., Αθήνα, 2000.