

โครงการลงทุนที่พุ่งไร้80ล้าน

อานิสงส์มอเตอร์เวย์-ไฮสปีดจุดพลุศูนย์ศก.

ปากช่องราคาที่ดินขึ้น4เท่า

โครงการลงทุนที่พุ่งไร้80ล้าน อานิสงส์เมกะโปรเจกต์รัฐ ทั้งมอเตอร์เวย์ รถไฟทางคู่ วงแหวนรอบเมือง ขณะที่ไฮสปีดไทย-จีนมีสถานีกลางเมือง กลุ่มทุนแห่เข้าพื้นที่ไม่หยุด ที่ดินย่านซีบีดี พุ่งแรงแตะไร้ละ 80 ล้าน มาแรงไม่แพ้ไอซีซี

ข่าวต่อ : โครงการ

นครราชสีมา เป็นศูนย์กลางการเดินทางสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเชื่อมโยงถึงประเทศเพื่อนบ้าน โครงการใหญ่เพื่อยกระดับการคมนาคมขนส่งของภาค รัฐที่กำลังลงทุน อาทิ ถนนวงแหวนรอบเมืองโคราช (ทางหลวงหมายเลข 290) รถไฟความเร็วสูงไทยจีนช่วงแรกกรุงเทพฯ-โคราช รถไฟทางคู่ มอเตอร์เวย์บางปะอิน-โคราช ที่ก่อสร้างจนเป็นรูปเป็นร่าง และมีแผนจะต่อขึ้นไปถึง

หนองคาย ล้วนต้องผ่านโคราช ดึงดูดนักลงทุนเข้าพื้นที่ต่อเนื่อง ดันราคาที่ดินขยับสูงไม่แพ้เศรษฐกิจเคลื่อนไหวคึกคักไม่แพ้เขตพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรืออีอีซี แม้เป็นช่วงเศรษฐกิจจะชะลอตัวก็ตาม

มอเตอร์เวย์-ไฮสปีดดันที่พุ่ง

นายวีรพล จงเจริญใจ กรรมการผู้จัดการบริษัท โคราชพัฒนาเมือง จำกัด อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมา สะท้อนว่าแม้เศรษฐกิจ

โดยรวมจะชะลอตัวลง แต่ราคาที่ดินในโคราชยังคงขยับสูงต่อเนื่องไล่ตั้งแต่จุดขึ้นมอเตอร์เวย์บริเวณถนนระพีสิทธิ์ กม.3 ที่อำเภอปากช่อง ราคาขยับขึ้นไร้ละ 10-20 ล้านบาท จากปี 2557 ราคายังอยู่ที่ไร้ละ 5 ล้านบาท เช่นเดียวกับราคาที่ดินในเขตเมืองที่เป็นสถานีรถไฟความเร็วสูงจากราคาตารางวาละ 60,000-80,000 บาท ขยับเป็นตารางวาละ 100,000-200,000 บาท หากเริ่มเปิดให้บริการ ราคาที่ดินจะขยับขึ้นได้อีก

ต่อหน้า 02

นครราชสีมา

ขนาดเศรษฐกิจ (จีดีพี)

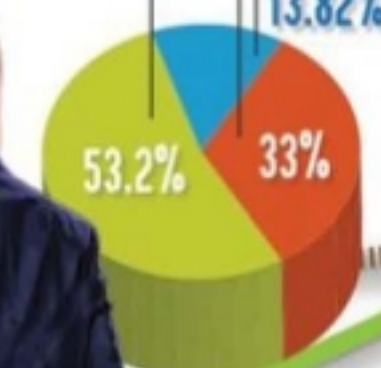
285,402

ล้านบาท

1.8% ของ GDP
ประเทศ

ภาคเศรษฐกิจหลัก

เกษตร
อุตสาหกรรม
บริการ



รายได้ต่อหัว

115,184 บาท/ปี

(คนไทย 240,544.9
บาท/คน/ปี)

ปัญหา โครงการ ลงทุนสำคัญ โคราช

โครงการลงทุนหลัก

รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-โคราช
มูลค่า 176,002.4 ล้านบาท

รถไฟทางคู่ชุมทางจิระ:
ไปมากระบวนมูลค่า 14,569.6 ล้านบาท
ไปอุบลมูลค่า 48,000 ล้านบาท

มอเตอร์เวย์บางปะอิน-โคราช
มูลค่า 59,409 ล้านบาท

วงแหวนโคราช (ถ. 290)
ยาว 110 กม. แบ่งสร้าง 4 ตอน

ขนส่งรางเบา (LRT) 3 สาย
มูลค่า 32,600 ล้านบาท

สายเคเบิลลงใต้ดิน
2,433 ล้านบาท

ภาคเอกชน

ท่าเรือบก อ.สูงเนิน
7,740 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์
อาทิ เอสเซนท์เซ็นทรัล,
พลัสคอนโดโคราช, เดอะลิงค์)

โรงแรม B2

ห้างสรรพสินค้าส่วนกลาง/ท้องถิ่น
เดอะมอลล์ โคราช 5,400 ล้านบาท
เซ็นทรัลโคราช 10,000 ล้านบาท
เทอร์มินอล 21 7,500 ล้านบาท
ห้าง+โรงแรม
คลังพลาซ่า ห้างท้องถิ่น

ฐาน INFO GRAPHIC

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาราคาที่ดินในโคราชเริ่มขยับขึ้นแบบก้าวกระโดดมาตั้งแต่ปีน้ำท่วมใหญ่ ปี 2554 เมื่อมีการโยกย้ายหาที่ขยายโรงงานใหม่ ประกอบกับรัฐบาลทุนโครงสร้างพื้นฐานยิ่งเพิ่มแรงกระตุ้นให้เกิดการวิ่งเต้นของนายหน้าและการกว้านซื้อที่ดินมากขึ้น ทำให้ที่น่าสนใจนำลงทุนจะเป็นแนวถนนมิตรภาพจากตัวเมืองลงไปทางกรุงเทพฯ ซึ่งได้มีการขยายเขตทาง โดยเฉพาะริมถนนมิตรภาพช่วงที่ตัวเมืองขยายออกมา ปัจจุบันมีกิจการขนาดใหญ่ปักธงอยู่กันต่อเนื่อง ทั้งห้างเดอะมอลล์ เทอร์มินอล 21 และเซ็นทรัล โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่อันดับต้นๆ จะกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (ซีบีดี) ใหม่ของโคราช บน 2 ข้างทางถนนมิตรภาพ

อย่างไรก็ตามแม้รัฐ จะปูพรมโครงสร้างพื้นฐาน แต่ผังเมืองใหม่ของโคราชกลับเพิ่มความเข้มงวด โดยเฉพาะบริเวณรอบสถานีรถไฟไฮสปีดกลางเมืองโคราช จากเดิมเป็นพื้นที่สีแดงสามารถพัฒนาเชิงพาณิชย์ได้ แต่ผังใหม่กลับกำหนดเป็นพื้นที่สีน้ำตาลหรือพื้นที่อนุรักษ์ เช่นเดียวกับพื้นที่สีเขียวที่ห้ามพัฒนาบ้านจัดสรรเด็ดขาดจากเดิมเปิดช่องพัฒนาได้ 30% ของรายบล็อกโซน ข้อกำหนดนี้จะเป็นการบีบให้การพัฒนากระจายออกนอกเมือง ไปจับจองที่ดินเกาะแนวถนนวงแหวน โดยเฉพาะตอนฉ. เนื่องจากราคาที่ดินยังต่ำไม่เกิน 2-3 ล้านบาทต่อไร่ ซึ่งมีผู้ประกอบการในพื้นที่และส่วนกลางขยับเข้าไปจับจองจำนวนมาก

เทห์มึนล.บันชีบีดีใหม่โคราช

นอกจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากส่วนกลางที่เข้ามาลงทุนเปิดโครงการตึกคึกแล้ว คลังค้าหาทุนท้องถิ่นที่ผงาดเป็นยักษ์ใหญ่อสังหาริมทรัพย์

ของโคราช จัดแลนด์แบงก์ในมือกว่า 300 ไร่ ถือเป็นที่แปลงใหญ่ใจกลางเมืองผืนสุดท้ายริมถนนมิตรภาพ มาพัฒนาขึ้นโครงการซีดี ลิงค์ มูลค่าลงทุนกว่า 10,000 ล้านบาท

หลังจากประสบความสำเร็จในโครงการเฟสแรก กับคอนโดมิเนียม 10 อาคารกว่า 800 ยูนิต ที่ลงทุนไปแล้วกว่า 6,000 ล้านบาท จะปิดโครงการเร็วๆ นี้จึงประกาศแผนลงทุนต่อเฟส 2 อีก 8,000 ล้านบาท ในรูปแบบมิกซ์ยูส คอมเมอร์เชียล โปรเจกต์ การพัฒนาผสมผสานหลายประเภทในโครงการเดียวกัน แต่ยังเน้นอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก มีทั้งคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล และสวนสุขภาพขนาดใหญ่ โรงเรียนนานาชาติ เป็นต้น โดยธุรกิจที่ไม่มีความถนัดจะดึงพันธมิตรเข้ามาร่วมลงทุน อาทิ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาล เพื่อให้เป็นสมาร์ทซีดี คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 5-8 ปี จึงจะแล้วเสร็จ

บิกเบมปักหมุดไม่หยุด

ด้านบิกเบมวงการอสังหาริมทรัพย์ นายไตรเดชะ ตั้งมิตรธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) ระบุว่า ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในจังหวัดนครราชสีมา (โคราช) นับรวม 5 โครงการทำยอดขายต่อเนื่องสะท้อนถึงภาพรวมตลาดที่ดีจากความต้องการของกลุ่มลูกค้า ที่ส่วนใหญ่เป็นคนท้องถิ่นประมาณ 80% และอีก 20% เป็นคนจากกรุงเทพฯ หรือ จังหวัดใกล้เคียงย้ายเข้ามาอยู่อาศัย

ในอนาคตตลาดจะมีความคึกคักมากขึ้นจากเดิมที่โคราชไม่มีบริการสายการบิน ต้องเดินทางด้วยรถยนต์เท่านั้น ทำให้การเดินทางจากกรุงเทพฯหรือจังหวัดใกล้เคียง

ด้วยมีอุปสรรค แต่เมื่อมีแม่เหล็กสำคัญคือรถไฟความเร็วสูงจะช่วยขนถ่ายให้คนเข้ามาในพื้นที่ได้มากขึ้น จะส่งเสริมในแง่ความเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยควบคู่ด้วยทั้งนี้ จังหวัดนครราชสีมา เป็นจังหวัดที่มีความโดดเด่นด้านกำลังซื้ออยู่แล้ว เพราะคนในพื้นที่ค่อนข้างมีรายได้สูงจากทั้งภาคอุตสาหกรรม และภาคการท่องเที่ยวเป็นหลัก

“โคราชพื้นที่ตัวเมืองมีขนาดใหญ่เมื่อเทียบกับจังหวัดใกล้เคียง ทำให้มีโอกาสเข้าไปพัฒนาโครงการได้อีกมากโดยราคาตลาดตอบรับดี กลุ่มทาวน์เฮาส์ไม่เกิน 2 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว 4-6 ล้านบาท” ■

พื้นฐานแน่น'โคราช'โตไม่หยุด

นอกจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของประเทศที่คืบหน้า ที่มีอานิสงส์ต่อนครราชสีมาแล้ว ในเขตเมืองก็มีหลายโครงการกำลังเดินหน้าเช่นกัน ทั้งถนนวงแหวนรอบเมือง ที่แล้วเสร็จ 2 ตอน เหลือ 2 ตอนกำลังดำเนินการ โครงการระบบขนส่งมวลชนรางเบา (LRT) 3 สายทาง ผ่านย่านธุรกิจสำคัญ มูลค่า 32,600 ล้านบาท อยู่ระหว่างประชาพิจารณ์ คาดดำเนินการช่วงปี 2564-2568 ระหว่างนี้ให้บริการรถโดยสารสาธารณะไปพลางก่อน ขณะที่ยังมีโครงการปรับปรุงทัศนียภาพเมืองเอสาไฟฟ้และสื่อสารในเขตเมืองลงใต้ดิน มูลค่าโครงการ 2,433 ล้านบาท แล้วเสร็จปี 2563 นี้ ขณะที่กรมทางหลวงก็เพิ่มประสิทธิภาพการสัญจรต่อเนื่อง ล่าสุดทำโครงการทางลอดแยกประโดกเป็นต้น

นอกจากภาครัฐแล้ว การลงทุนเอกชนก็เกิดต่อเนื่อง

จากเดิมระหว่างถนนมิตรภาพกับทางรถไฟ ก็ขยายเข้ามาอีกฟากถนน ห่างด้าปลีกจากส่วนกลางลงไปปักธงเปิดสาขาครบทุกแบรนด์ นับแต่เดอะมอลล์ ที่เทบ 5,400 ล้านบาท เปิดสาขาโคราชตั้งแต่ปี 2543 แรงชนิดดึงดูดนักช้อปจากประเทศเพื่อนบ้านมาเดิน ล่าสุดเซ็นทรัล ใช้งบกว่า 10,000 ล้านบาท ลงสนามประกบ เพิ่งเปิดตัวเมื่อปี 2561 เช่นกัน เทอร์มินอล 21 ก็เปิดตัว ใช้งบลงทุนกว่า 7,500 ล้านบาท ทำทั้งส่วนของห้างและโรงแรม

ห้างท้องถิ่นเจ้าเก่าอย่าง คลังพลาซ่าของกลุ่มคลังค้าชาก็ปรับตัวรับการแข่งขัน ยื่นหยัดให้บริการต่อเนื่อง ขยายสาขาสู่ถนนจอมสุรางค์ ขณะเดียวกันก็หันลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ล่าสุดจัดแลนด์แบงก์ในมือกว่า 300 ไร่ริมถนนมิตรภาพ ทำโครงการซิตี้ลิงค์วางแผนลงทุนนับหมื่นล้านบาท สู้กับยักษ์อสังหาฯ ส่วนกลาง ที่เปิดทั้งโครงการ

ดอนโดเอสเซนส์เซ็นทรัล, พลัสดอนโดโคราช โครงการโรงแรม B2 (PREMIER) KORAT เป็นต้น

ขณะที่โครงการที่เป็นการสะสมทุนสำคัญของโคราช ที่สำคัญ อาทิ 1) นิคมอุตสาหกรรม (สุรนารี, นวนคร) 2) โรงไฟฟ้าพลังงานลมห้วยยาง 3) เขื่อน (ลำตะคอง, ลำพระเพลิง, มูลชน) 4) ห้างสรรพสินค้า (Terminal 21, The mall, Central plaza, Big C, Lotus, makro, คลังพลาซ่า) 5) มหาวิทยาลัย (ม.ราชภัฏนครราชสีมา, ม.เทคโนโลยี สุรนารี, ม.เทคโนโลยีราชมงคลอีสาน)

7) โรงพยาบาลมหาวิทยาลัยนครราชสีมา, โรงพยาบาลค่ายสุรนารี, โรงพยาบาลมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี 8) โรงแรมแคนทารี, โรงแรมสีมาธานี, โรงแรมอิมพีเรียล, โรงแรมฟอร์จูนราชพฤกษ์ 9) สถานีขนส่งผู้โดยสารนครราชสีมา แห่งที่ 2 10) อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ 11) ปราสาทหินพิมาย เป็นต้น ■