

โคราชบูมที่พุ่งไร้80ล้าน

อานิสงส์มอเตอร์เวย์-ไฮสปีดจุดพลุศูนย์ศก.

ปากช่องราคาที่ดินขึ้น4เท่า โคราชบูมสนั่น รับเต็มๆ อานิสงส์เมกะโปรเจกต์รัฐ ทั้งมอเตอร์เวย์ รถไฟทางคู่ วงแหวนรอบเมือง ขณะที่ไฮสปีดไทย-จีนมีสถานีกลางเมือง กลุ่มทุนแห่เข้าพื้นที่ไม่หยุด ที่ดินย่านซีบีดีพุ่งแรงแตะไร้ละ 80 ล้าน มาแรงไม่แพ้อีสีซี

ข่าวคือ โคราชบูม

นครราชสีมา เป็นศูนย์กลางการเดินทางสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเชื่อมโยงถึงประเทศเพื่อนบ้าน โครงการใหญ่เพื่อยกระดับการคมนาคมขนส่งของภาครัฐที่กำลังลงทุน อาทิ ถนนวงแหวนรอบเมืองโคราช (ทางหลวงหมายเลข 290) รถไฟความเร็วสูงไทยจีนช่วงแรกกรุงเทพฯ-โคราช รถไฟทางคู่มอเตอร์เวย์บางปะอิน-โคราช ที่ก่อสร้างจนเป็นรูปเป็นร่าง และมีแผนจะต่อขึ้นไปถึง

หนองคาย ล้วนต้องผ่านโคราช ดึงดูดนักลงทุนเข้าพื้นที่ต่อเนื่อง ดันราคาที่ดินขยับสูงไม่แพ้เศรษฐกิจเคลื่อนไหวศึกค้าไม่แพ้เขตพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกเฉียงเหนือหรืออีสีซี แม้เป็นช่วงเศรษฐกิจจะชะลอตัวก็ตาม

โดยรวมจะชะลอตัวลง แต่ราคาที่ดินในโคราชยังคงขยับสูงต่อเนื่องไล่ตั้งแต่จุดขึ้นมอเตอร์เวย์บริเวณถนนธนะรัชต์ 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

มอเตอร์เวย์-ไฮสปีดคึกคัก

นายวีรพล จงเจริญใจ กรรมการผู้จัดการบริษัท โคราชพัฒนาเมือง จำกัด อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมา สะท้อนว่าแม้เศรษฐกิจ

ต่อหน้า 02

นครราชสีมา
ขนาดเศรษฐกิจ (จีดีพี)
285,402 ล้านบาท
1.8% ของ GDP ประเทศไทย

รายได้ต่อหัว **115,184** บาท/ปี
(คนไทย 240,544.9 บาท/คน/ปี)

ปีทบทวน
โครงการลงทุนสำคัญโคราช

ภาคเศรษฐกิจหลัก

- เกษตร 53.2%
- อุตสาหกรรม 33%
- บริการ 13.82%

โครงการลงทุนหลัก

- รถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-โคราช มูลค่า 176,002.4 ล้านบาท
- รถไฟทางคู่ชุมทางจิระ: ไปมากระเบาะมูลค่า 14,569.6 ล้านบาท โปยุลา มูลค่า 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, พัสคองโคโคราช, เดอะลิงค์)
- โรงแรม B2
- ห้างสรรพสินค้าส่วนกลาง/ท้องถิ่น: เดอะมอลล์ โคราช 5,400 ล้านบาท, เซนทรัลโคราช 10,000 ล้านบาท, เทอร์มินอล 21 7,500 ล้านบาท, ห้าง-โรงแรม, คลังพลาซ่า ห้างท้องถิ่น

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

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

เทห์เม่นล.ปันซีบีดีใหม่โคราช

นอกจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากส่วนกลางที่เข้ามาลงทุนเปิดโครงการคึกคักแล้ว คลังคาชา หุนทองถิ่นที่ผงาดเป็นยักษ์ใหญ่อสังหาริมทรัพย์

ของโคราชจัดแลนด์แบงก์ในมือกว่า 300 ไร่ ถือเป็นที่แปลงใหญ่ใจกลางเมืองฝั่งสุดท้ายริมถนนมิตรภาพ 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 แต่ยังคงเน้นอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก มีทั้งคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล และสวนสุขภาพขนาดใหญ่ โรงเรียนนานาชาติ เป็นต้น โดยธุรกิจที่ไม่มีคามถนัดจะดึงพันธมิตรเข้ามาร่วมลงทุน อาทิ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาล เพื่อให้เป็นสมาร์ตซิตี คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 5-8 ปี จึงจะแล้วเสร็จ

บิกเนมปีกหมุดไม่หยุด

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

ในอนาคตตลาดจะมีความคึกคักมากขึ้นจากเดิมที่โคราชไม่มีบริการสายการบิน ต้องเดินทางด้วยรถยนต์เท่านั้น ทำให้การเดินทางจากกรุงเทพฯหรือจังหวัดใกล้

เคียงมีอุปสรรค แต่เมื่อมีแม่เหล็กสำคัญคือรถไฟความเร็วสูง จะช่วยขนถ่ายให้คนเข้ามาในพื้นที่ได้มากขึ้น จะส่งเสริมในแง่ความเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยควบคู่ด้วย ทั้งนี้ จังหวัดนครราชสีมา เป็นจังหวัดที่มีความโดดเด่นด้านกำลังซื้ออยู่แล้ว เพราะคนในพื้นที่ค่อนข้างมีรายได้สูงจากทั้งภาคอุตสาหกรรม และภาคการท่องเที่ยวเป็นหลัก

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

พื้นฐานแน่น 'โคราช' โตไม่หยุด

นอกจากการลงทุน
โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม
ของประเทศที่ตีบหน้า ที่มี
อาานิสงส์ต่อนครราชสีมาแล้ว
ในเขตเมืองก็มีหลายโครงการ
กำลังเดินหน้าเช่นกัน ทั้งถนน
วงแหวนรอบเมือง ที่แล้วเสร็จ
2 ตอน เหลือ 2 ตอนกำลัง
ดำเนินการ โครงการระบบ
ขนส่งมวลชนรางเบา (LRT) 3
สายทาง ผ่านย่านธุรกิจสำคัญ
มูลค่า 32,600 ล้านบาท อยู่
ระหว่างประชาพิจารณ์ คาด
ดำเนินการช่วงปี 2564-2568
ระหว่างนี้ใช้บริการรถบัสขนส่ง
สาธารณะไปพลางก่อน ขณะ
ที่ยังมีโครงการปรับภูมิทัศน์
เมืองเอาสายไฟฟ้าและสื่อสาร
ในเขตเมืองลงใต้ดิน มูลค่า
โครงการ 2,433 ล้านบาท แล้ว
เสร็จปี 2563 นี้ ขณะที่กรม
ทางหลวงก็เพิ่มประสิทธิภาพ
การสัญจรต่อเนื่อง ล่าสุดทำ
โครงการทางลอดแยกประโดก
เป็นต้น

นอกจากภาครัฐแล้ว
การลงทุนเอกชนก็เกิดต่อเนื่อง

จากเดิมระหว่างถนนมิตรภาพ
กับทางรถไฟ ก็ขยายเข้ามา
อีกฟากถนน ห้างค้าปลีกจาก
ส่วนกลางลงไปปักธงเปิดสาขา
ครบทุกแบรนด์ นับแต่เดอะ
มอลล์ ที่เทงบ 5,400 ล้านบาท
เปิดสาขาโคราชตั้งแต่ปี 2543
แรงชนิดดึงดูดนักท่องเที่ยวจาก
ประเทศเพื่อนบ้านมาเดิน ล่าสุด
เซ็นทรัล ใช้งบกว่า 10,000
ล้านบาท ลงสนามประกบ เฟิง
เปิดตัวเมื่อปี 2561 เช่นกัน
เทอร์มินอล 21 ก็เปิดตัว ใ้
งบลงทุนกว่า 7,500 ล้านบาท
ทำทั้งส่วนของห้างและโรงแรม

ห้างท้องถิ่นเจ้าเก่าอย่าง
คลังพลาซ่าของกลุ่มคลังดาซ่า
ก็ปรับตัวรับการแข่งขัน ยืน
หยัดให้บริการต่อเนื่อง ขยาย
สาขาสู่ถนนจอมสุรางค์ ขณะ
เดียวกันก็หันลงทุนพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ ล่าสุดดงแดน
แบงก์โนมือกว่า 300 ไร่
ริมถนนมิตรภาพ ทำโครงการ
ชิติลิ่งค์วางแผนลงทุนนับหมื่น
ล้านบาท สู้กับยักษ์อสังหาฯ
ส่วนกลาง ที่เปิดทั้งโครงการ

ดอนโดเอสเซนท์เซ็นทรัล, พลัส
คอนโดโคราช โครงการโรงแรม
B2 (PREMIER) KORAT เป็นต้น

ขณะที่โครงการที่เป็นการ
สะสมทุนสำคัญของโคราช ที่
สำคัญ อาทิ 1) นิคมอุตสาหกรรม
(สุรนารี, นวนคร) 2) โรงไฟฟ้า
พลังงานลมห้วยบง 3) เจ็อน
(ลำตะคอง, ลำพระเพลิง, มูล
บน) 4) ห้างสรรพสินค้า (Ter-
minal 21, The mall, Central
plaza, Big C, Lotus, makro,
คลังพลาซ่า) 5) มหาวิทยาลัย
(ม.ราชภัฏนครราชสีมา, ม.เทคโนโลยี
สุรนารี, ม.เทคโนโลยี
ราชมนต์คลออีซาน)

7) โรงพยาบาลมหาวิทยาลัย
นครราชสีมา, โรงพยาบาลค่าย
สุรนารี, โรงพยาบาลมหาวิทยาลัย
เทคโนโลยีสุรนารี 8) โรงแรม
แคนทารี, โรงแรมสีมาธานี,
โรงแรมอิมพีเรียล, โรงแรม
ฟอร์จูนราชพฤกษ์ 9) สถานี
ขนส่งผู้โดยสารนครราชสีมา
แห่งที่ 2 10) อุทยานแห่งชาติ
เขาใหญ่ 11) ปราสาทหินพิมาย
เป็นต้น ■