

# บิ๊กอสังหาฯ ยึดทำเลทองวงแหวนโคราช บ้านที่ดินพุ่ง 500%

## ทุนท้องถิ่นดินพันไร่

วงแหวนโคราชยาว 110 กม.เปิดหน้าดินราคาพุ่ง 500% จากหลักแสนทะลุหลักล้าน บิ๊กทุน-ไทยเบฟ จึงทำเลทอง บิ๊กหมุดขึ้นบ้านจัดสรร โฟกัส จอหอ-โดกสูง ร้อนแรง

ต่อหน้า 02

### ข่าวต่อ **บ้านที่ดิน**

เส้นทางของถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 290) กลายเป็นชุมทองใหม่ของบ้านจัดสรร อีกทั้งกิจกรรมรองรับนักท่องเที่ยว ปัจจุบันมีดีเวลอปเปอร์ ทั้งจากส่วนกลางและท้องถิ่นเข้าพื้นที่กว้านซื้อที่ดินขึ้นโครงการกันอย่างคึกคัก โดยมีนายหน้ารวมแปลงที่ดินให้ ส่งผลให้ราคาขยับแบบก้าวกระโดดจากหลักแสนทะลุหลักล้านบาทต่อไร่ และมีแนวโน้มจะขยับขึ้นไม่หยุด ทั้งๆ การก่อสร้างถนนเส้นนี้ยังไม่แล้วเสร็จ ขณะความคืบหน้าก่อสร้างกรมทางหลวงระบุ ประมาณ 80% หรือประมาณ 30 กิโลเมตร หากเปิดใช้เส้นทาง ทั้งระบบจะช่วยปริมาณจราจรข้ามไปยังจังหวัดใกล้เคียง โดยไม่ต้องผ่านตัวเมืองโคราชและด้วยจุดเด่นของระยะทางที่ยาวถึง 110 กิโลเมตรจึง

เป็นการเปิดหน้าดินรองรับชุมชนขยายได้อีกเป็นจำนวนมาก โดยไม่จำเป็นต้องแออัดอยู่ในเมืองโคราช

### ที่ดินพุ่ง 500%

จากการให้สัมภาษณ์ของนายกกฤษฎ์ หิรัญกิจ ประธานที่ปรึกษาสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมา และ ประธานบริษัท นครราชสีมาพัฒนาเมือง

จำกัด ระบุว่า นอกจากถนนวงแหวนรอบเมืองเส้นนี้จะแบ่งเบาการจราจรภายในเมืองนครราชสีมาแล้ว ยังกลายเป็นทำเลทองที่ผู้ประกอบการทุกค่ายทุกแบรนด์ เข้ามากว้านซื้อที่ดินขึ้นโครงการกันอย่างคึกคัก เนื่องจากราคาที่ดินยังถูก โดยเฉพาะทำเลที่ได้รับค่านิยมจะอยู่บริเวณตำบลโดกสูง ตลอดแนวเส้นทางตัดกับถนนมิตรภาพ

วิ่งไปยังแยกจอหอ ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นโครงการ เชื่อมต่อจากถนนมิตรภาพข้ามไปยังจังหวัดขอนแก่น จากการสำรวจราคาที่ดินที่มีการซื้อขาย นายกกฤษฎ์ ยืนยันว่า ช่วงที่ถนนเริ่มก่อสร้างราคาที่ดิน ช่วง 2-3 ปีก่อน 3-4 แสนบาทต่อไร่ ขณะนี้ขยับขึ้นไปกว่า 2 ล้านบาทต่อไร่ และมีแนวโน้มขยับสูงขึ้นไปอีก หากเปิดใช้เส้นทางแบบเต็มวงแหวนรอบเมือง



“ทำเลตำบล โคกสูงและตำบลจอหอมีนายทุนเข้าไปจับจองกันมาก เพราะเริ่มเป็นแนวเส้นทางที่จะก่อสร้าง”

## คุณยักษ์คุณก๊

สำหรับ บริษัทพัฒนาที่ดินรายใหญ่ เข้าพื้นที่ขึ้นโครงการถนนวงแหวน ไล่ตั้งแต่ บริษัทแผ่นดินทอง หรือเพอร์ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ โกลเด็นแลนด์ ไทยเบฟ (เจ้าสัวเจริญศิริวัฒนภักดี) พกษา ศุภาลักษณ์ แลนด์แอนด์เฮาส์ ฯลฯ ขณะเจ้าถิ่น นายสุรเชษฐวัฒน์พงศ์ทิพากร เจ้าของหมู่บ้านสิริรามย์กว่านซื้อที่ดินไว้ใ้ในมือแล้วกว่า 1,000 ไร่ หยอดขึ้นโครงการแข่งขันกับบริษัทพัฒนาที่ดินรายใหญ่จากส่วนกลาง ยังไม่รวมกำนันผู้ใหญ่บ้านคนท้องถิ่นนายหน้าวิ่งกันสุดสุด รวมแปลงที่ดินขายให้กับนายทุน

อย่างไรก็ตาม อีกสาเหตุที่ผู้ประกอบการขยับออกนอกเมือง นอกจากราคาที่ดินถูกแล้วในเมืองโคราช ทั้งรถติดและแออัดไม่มีที่ดินเหลือให้พัฒนา หากมีราคาที่ดินค่อนข้างแพง ราคา 1-2 แสนบาทต่อตารางวา น้อยๆ กรุงเทพมหานคร

## ศุภาลักษณ์-พกษา ปักหมุด

ด้านค่ายใหญ่ นายไตรเดชะ ตั้งมดีธรรม กรรมการผู้จัดการ บมจ.ศุภาลักษณ์ สะท้อนว่า โคราชเป็นเมืองใหญ่มีโครงข่ายถนนตัดใหม่เพิ่มขึ้นหลายเส้นทางโดยเฉพาะถนนวงแหวนโคราช มี

ศักยภาพสูง ช่วยสนับสนุนให้ผู้ประกอบการสามารถขยายการพัฒนาได้มาก อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เข้าไปซื้อที่ดินช่วงก่อนที่ถนนจะสร้างและอยู่ระหว่างก่อสร้างไว้พอสมควร ราคา 1 ล้านบาทต่อไร่ บริเวณช่วงปลายโครงการวงแหวนตะวันออกทำให้ได้เปรียบ แต่ปัจจุบันราคาเริ่มขยับสูง เนื่องจากถนนใกล้เปิดใช้

“ซื้อที่รอพัฒนาตั้งแต่ถนนยังไม่สร้าง แต่ขณะนี้ทราบข่าวมาหลายเดือนว่า ถนนกำลังจะเปิดใช้ บางช่วงเปิดใช้แล้ว โดยทำเลที่น่าสนใจอยู่บริเวณปลายวงแหวนฝั่งตะวันออก ทั้งนี้ประเมินว่า โคราชเป็นเมืองที่มีศักยภาพมีการเติบโตต่อเนื่อง ขณะราคาที่ดินขยับขึ้นมาก ซึ่งเราซื้อเริ่มไว้ละเป็นล้านแล้ว”

นายไตรเดชะกล่าวต่อว่า ทำเลถนนวงแหวน บริษัทเป็นเจ้าของใหญ่ที่เข้าไปเป็นรายแรกๆ โดยการแข่งขัน มองว่ายังไม่มาก

ด้านค่ายแผ่นดินทองหรือโกลเด็น แลนด์ เป็นผู้ประกอบการจากส่วนกลางรายหนึ่งที่รุกเข้าทำตลาดบ้านจัดสรรในย่านถนนวงแหวนรอบเมืองโคราช โดยพัฒนาโครงการโกลเด็นนีโอโคราช-เทอร์มินอล มีทั้งทาวน์โฮม ราคาเริ่มต้น 1.5 ล้านบาท และบ้านแฝด ราคาเริ่มต้น 3.2 ล้านบาท เนื้อที่โครงการ 62 ไร่ จำนวนรวม 495 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,130 ล้านบาท เริ่มเปิดขายพรีเซลเมื่อวันที่ 30 พ.ย.- 1 ธันวาคมที่ผ่านมา ได้รับการ

ตอบรับจากลูกค้าในพื้นที่ค่อนข้างดี คาดยอดขาย 384 ล้านบาท เพราะทำเลมีศักยภาพอยู่ใกล้เมือง ด้านหลังศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

“ภาพรวมตลาดบ้านจัดสรรในโคราช ส่วนใหญ่โครงการบ้านเดี่ยวจะอยู่รอบนอก แต่ของโกลเด็นแลนด์ พัฒนากันแฝดอยู่ใกล้เมือง และมีทาวน์โฮมระดับราคา 1.5 ล้านบาท เท่ากับคอนโด ในเมือง แต่จำนวนห้องนอนมากกว่าคือ 3 ห้องนอน บวกกับโปรโมชันและมาตรการรัฐทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้าอย่างมาก”

ขณะนายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพกษา เรียลเอสเตท ยืนยันว่าได้เข้าไปพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์ ราคา 1 ล้านบาทปลาย ทำเลถนนวงแหวนเช่นเดียวกันแต่อยู่บริเวณทางไป โชดชัย ฟาร์ม ส่วนราคาที่ดินยอมรับขยับสูง ■