

โซนเศรษฐกิจใหม่ “เมืองตักสิลา”

“ถนนถีนานนท์” ทำเลทองลงทุน

อ่านหน้า 29

โซนเศรษฐกิจใหม่ ‘เมืองตักสิลา’ ‘ถนนถีนานนท์’ ทำเลทองลงทุน

จังหวัดมหาสารคามได้ชื่อว่าเป็น ศูนย์กลางทางการศึกษาของภาคอีสาน จนได้รับขนานนามว่า “เมืองตักสิลา” เนื่องจากมีสถาบันการศึกษา ระดับอุดมศึกษา มากที่สุดในภาคอีสาน อาทิ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม สถาบันการพลศึกษา วิทยาเขตมหาสารคาม วิทยาลัยพยาบาลศรีมหาสารคาม ฯลฯ มี

นักศึกษารวม
ทั้งสิ้นกว่า 6
หมื่นคน

ทั้งนี้ทาง
จังหวัดเคยประเมิน
ตัวเลขเม็ดเงินที่
สะพัดจากกำลังซื้อ

นักศึกษา มีมากกว่า 2 พัน
ล้านบาทต่อปี กระจายไปยัง
ธุรกิจหอพัก บ้านเช่า ร้านอาหาร
รถยนต์รับจ้าง สถานเริงรมย์ ค้าปลีก
รวมทั้งธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาอีก
มากมายที่ได้รับอานิสงส์

การลงทุนในท้องถิ่นโดยเฉพาะ
อสังหาริมทรัพย์บริเวณใกล้ที่ตั้งสถาบันการ
ศึกษามีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดย
มีนักลงทุนทั้งในพื้นที่และต่างถิ่นทั้งรายเล็ก
รายใหญ่แหล่งทุนก่อสร้างหอพัก บ้านเช่า
อพาร์ทเมนต์กันคึกคัก ประเมินว่าในเขต

ถนนถีนานนท์ย่านการค้าใหม่เมืองมหาสารคาม



เทศบาลเมืองมหาสารคาม เขตเทศบาล ตำบลขามเรียง และเขตเทศบาลตำบลท่าขอนยาง ซึ่งเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยมหาสารคาม มีผู้ประกอบการหอพัก บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์เปิดให้บริการนักศึกษา และบุคลากรทางการศึกษาไม่ต่ำกว่า 1 พันราย

ทำเลฮอต “ถนนถีนานนท์”

ทิศทางการเติบโตของเมืองมหาสารคาม โชนที่ร้อนแรงมากที่สุดอยู่บริเวณถนนทางหลวงหมายเลข 213 (ถนนถีนานนท์) หรือถนนเส้นมหาสารคาม-กาฬสินธุ์ โดยเฉพาะในพื้นที่ “เทศบาลตำบลขามเรียง” พื้นที่คาบเกี่ยวกับ “เทศบาลตำบลท่าขอนยาง” อำเภอกันทรวิชัย ซึ่งเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยมหาสารคามแห่งใหม่ โดยบริเวณพื้นที่โดยรอบมีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท จับลูกค้ากลุ่มนักศึกษาและบุคลากรทางการศึกษา ปัจจุบันราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเท่าตัว

ถนนเส้นนี้เริ่มได้รับความสนใจจากนักลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่และต่างถิ่น ภายหลังจากที่มี การก่อสร้างห้างบิ๊กซี เป็นตัวจุดประกาย ทำให้ราคาที่ดิน 2 ฝั่งถนนถีนานนท์พุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงเวลาเพียง 4-5 ปี เดิมที่ดินติดถนนใหญ่ราคา 4-5 ล้านบาท/ไร่ ปัจจุบันพุ่งขึ้นเป็น 10 ล้านบาท/ไร่

ขณะที่ตลอดสองฝั่งถนนกลายเป็นย่านธุรกิจ มีนักลงทุนทั้งรายเล็กในพื้นที่และรายใหญ่จากต่างถิ่นเข้ามากว้านซื้อที่ดินสร้างอาคารพาณิชย์ บ้านจัดสรร โรงแรม หอพัก อพาร์ทเมนต์

ผู้สื่อข่าว “ประชาชาติธุรกิจ” ลงสำรวจภาพรวมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตลอดสองฝั่งแนวถนนทางหลวง 213 ถือเป็นถนนสายเศรษฐกิจที่กำลังมาแรง เริ่มจากมหาวิทยาลัยมหาสารคาม (เดิม) ด้านที่ติดกับถนนถีนานนท์ ไปจนถึงสะพานข้ามลำน้ำชี เทศบาลตำบลท่าขอนยาง ระยะทางประมาณ 6 กิโลเมตร พบว่าตลอด 2 ฝั่งถนนมีอาคารพาณิชย์ที่สร้างเสร็จแล้วประกาศขาย และอยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 5 โครงการ ไม่ต่ำกว่า 50 ยูนิต เฉลี่ยราคาขาย 4 ล้านบาท/ยูนิต

นอกจากนี้ยังมีสถานบริการน้ำมันขนาดใหญ่ของ ปตท.เปิดให้บริการถึง 2 แห่ง รวมทั้งศูนย์หอพักตักสิลานคร มูลค่าลงทุนกว่า 700 ล้านบาท สนามฟุตบอลหญ้าเทียม ห้างโอเปกซิง โรงแรมยัวร์เพลส โรงแรมสยามธาราพลาเลส บังกะโลริมซีธนาคราชมอสิน ห้างบิ๊กซี ห้างทีโอเอส ตลาดมือถือ หอพักอริธาพาร์ทเมนต์ และตลาดบ้านดินดำ เป็นต้น

ทุ่มสร้างสะพานข้ามแม่น้ำชีใหม่

จากข้อมูลแขวงทางหลวงจังหวัดมหาสารคามระบุว่า ถนนทางหลวงหมายเลข 213 (ถนนถีนานนท์) เป็นทางหลวงสายหลักของจังหวัดมหาสารคาม เชื่อมกับทางหลวงหมายเลข AH 16 (อีสต์-เวสต์อีโคโนมิก คอร์ริดอร์) ที่ อ.ยางตลาด จ.กาฬสินธุ์ รองรับจราจรจรัลีสานตอนเหนือ สภาพความเจริญของถนนสายนี้เริ่มส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการจราจรตามมาในช่วงไม่กี่ปีมานี้ จึงมีโครงการเพิ่มประสิทธิภาพทางหลวงหมายเลข 213 ขึ้น

โดยใช้งบประมาณรวม 273 ล้านบาท แบ่งเป็น งานก่อสร้างสะพานข้ามลำน้ำชีและจุดกลับรถใต้คอสะพานใช้งบประมาณ 133 ล้านบาท และก่อสร้างถนนเป็น 6 ช่องจราจร ระยะทางกว่า 2 กิโลเมตรพร้อมทางลอดใต้ถนนใช้งบกว่า 140 ล้านบาท ระยะเวลาดำเนินการ 2 ปี (ปี 2556-57) คาดว่าจะช่วยแก้ปัญหาการจราจรที่คับคั่งตลอดสองแนวฝั่งถนนนี้ได้อีก ในอนาคตมีแผนปรับปรุงถนนสายนี้ไปจนถึง อ.ยางตลาด จ.กาฬสินธุ์ ขนาด 4 ช่องจราจร ใช้งบประมาณกว่า 400 ล้านบาท

ทุนต่างถิ่นแจมเค็กอสังหา

“สุนันทา แสนพิณิจ” ดีเวลอปเปอร์ในพื้นที่ บอกว่า ถนนถีนานนท์มีนักลงทุนจากต่างถิ่นเข้ามาลงทุนเทียบอัตราส่วนเป็น 2 เท่าของนักลงทุนท้องถิ่น ปัจจุบันที่ดินติดถนนแทบจะไม่มีใครซื้อขายเปลี่ยนมือกันแล้ว เพราะมีที่ดินเปล่าเหลือน้อยมาก

ส่วนใหญ่จะอยู่ในมือกลุ่มทุนรายใหญ่ที่เข้ามากว้านซื้อไว้ก่อนหน้านี้นี้ตั้งแต่ช่วงที่ราคาที่ดินยังไม่สูง

มากนัก

ปัจจุบันราคาซื้อขายที่ดินมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นเท่าตัว แต่ก็มีนักลงทุนสนใจที่จะซื้อ เพราะยังมีความคุ้มค่าที่จะลงทุน เนื่องจากถนนเส้นนี้เป็นถนนสายเศรษฐกิจเส้นใหม่ของมหาสารคามที่กำลังมาแรงบูมต่อเนื่องติดต่อกันมาหลายปี แต่ยังไม่ถึงจุดอิ่มตัว

ที่สำคัญคือมีราคาถูกกว่าที่ดินในจังหวัดขอนแก่นและอุดรธานี จึงเป็นเหตุจูงใจให้นักลงทุนต่างถิ่นแห่เข้ามาลงทุนจำนวนมากในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา

เมืองมหาสารคามแม้ไม่ใช่หัวเมืองใหญ่ของภาคอีสานตอนบน แต่ด้วยศักยภาพของกำลังซื้อที่มีอยู่จำนวนมากมหาศาลกลายเป็น “แม็กเน็ต” ให้กลุ่มทุนต่างถิ่นแห่เข้าไปลงทุนในพื้นที่อย่างต่อเนื่อง และกำลังเผชิญปัญหาการจราจรและการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

ผลพวงจากการเติบโตของเมืองแบบก้าวกระโดดเป็น “โชน” ใหญ่ที่ต้องรีบหาทางแก้ไขเร่งด่วน...!!!