



घर, बंगले, दुकाने, कार्यालये किंवा जमिनी यांच्या आकर्षक जाहिराती पाहिल्या की, आपलेही स्वतःच्या मालकीचे यापैकी काही असावे असा मोह होणे स्वाभाविक आहे. कारण ही अशी मालमत्ता आहे, जी दिसते, उपयोगात येते आणि त्याकडे गुंतवणूक म्हणूनही पाहता येते. शेअर्स तसेच इतर आर्थिक मालमत्ता डीमॅट खात्यामध्ये असतात. असे असले तरीही, खरोखरच गुंतवणूक म्हणून रिअल इस्टेट मालमत्ता विभागाने दीर्घ काळामध्ये चांगला परतावा दिला आहे का? रिअल इस्टेट ही राहण्यासाठी किंवा व्यवसायासाठी योग्य आणि अपरिहार्य असली तरीही, विकत घ्यावी की भाडेतत्वावर घ्यावी? गुंतवणूक म्हणून ती योग्य आहे का? चला, जाणून घेऊ...



- सुहास राजदेकर

‘रिअल इस्टेट’मधील ‘रिअल’ परिस्थिती



सोसायट्या वाढू लागल्या

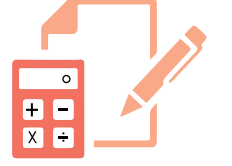
पुण्याचेच उदाहरण घेऊया. कोथरूड येथील मयूर कॉलनी भागात अचानक मोठ्या म्हणजेच ४ आणि ४.५ बेडरूम घरांची मागणी पुष्कळ वाढली. प्रकल्पाचे बुकिंग सुरू केल्यापासून आठवडाभरातच ४ आणि ४.५ बेडरूमचे मोठे फ्लॅट्स विकले जाऊ लागले. याचा आम्ही जेव्हा अभ्यास केला तेव्हा असे लक्षात आले की, इथे बंगलो सोसायटीज पुष्कळ आहेत. अनेक बंगल्यांमध्ये फक्त वयस्कर नवरा-बायको राहत आहेत आणि त्यांची मुले परदेशात आहेत. त्यांना आता बंगला ठेवणे त्रासाचे वाटते. सुरक्षा अर्थात सिव्हरिटी ठेवा, बागेसाठी माळी नेमा, इलेक्ट्रिशियन,

फ्लम्बर यांना बोलवा, पाणी आले नाही तर महापालिकेकडे जा, एक ना अनेक गोष्टी त्यांना स्वतः कराव्या लागतात. खर्च वाढतो. खाली राहण्याचे त्रास वेगळेच; जसे की डास, उंदीर, वाहनांचे आवाज, फेरीवाले इत्यादी. या सर्व गोष्टी चांगल्या सोसायटीमध्ये सोसायटी स्वतः सांभाळते. त्यामुळे झाले असे की, हे बंगल्याचे मालक स्वतःहून बिल्डरना भेटू लागले आणि त्यांचा बंगला एक तर विकू लागले किंवा पुनर्विकासासाठी देऊ लागले आणि त्यातून मोठी ४ किंवा ४.५ बेडरूमची घरे खरेदी करून सोसायट्यांमध्ये शिफ्ट झाले.

शेतीनंतर देशात सर्वात जास्त रोजगार देण्यामध्ये दुसरा नंबर असणाऱ्या आणि देशाच्या विकास दरात ७ टक्के इतके महत्त्वाचे योगदान देणाऱ्या बांधकाम अर्थात ‘रिअल इस्टेट’ क्षेत्रामध्ये मागील १० वर्षांमध्ये खूप मोठ्या घडामोडी झाल्या. २०१५ ते २०२० मध्ये नोटबंदी, जीएसटी, रेरा तसेच घरखेरेदी कर्जावरील अतिशय कमी झालेले व्याजदर यांनी रिअल इस्टेट क्षेत्र मोठ्या प्रमाणात साफ केले. त्यानंतर आलेल्या कोविडने मात्र रिअल इस्टेटची गणिते मोठ्या प्रमाणात बदलली. कोविडपूर्वी छोट्या आणि ‘अफोर्डेबल’ घरांना जास्त मागणी होती. ३० लाख ते ७० लाख किंमत असलेले, १ व २ बेडरूम फ्लॅट्स लवकर विकले जात होते. याउलट, २ ते ६ कोटी रुपये किंमत असलेले आलिशान फ्लॅट्स विकले जात नव्हते. आता, कोविडमुळे परत परिस्थिती बदलली. २०२० ते २०२५ या वर्षांमध्ये, ‘वर्क फ्रॉम होम’ किंवा हायब्रीड मॉडेल आता बहुतेक सर्व कंपन्यांमध्ये स्वीकारले गेले असल्याने, मोठ्या घरांची किंवा एका स्वतंत्र स्टडी रूमची किंवा ऑफिस रूमची आवश्यकता वाढू लागली. त्याचप्रमाणे आलिशान घरांना परत मागणी येत आहे. तुम्हाला आता शहराच्या मुख्य भागात आणि ऑफिसच्या जवळ राहण्याची आवश्यकता राहिली नाही. ग्राहकांची मानसिकता बदलत असून शहरापासून थोडे लांब परंतु आलिशान घरांची मागणी वाढत आहे.

सुधारणा पडल्या पथ्यावर

साधारणपणे २००८ नंतर या उद्योगाला मंदीची चाहूल लागली. २०१२ नंतर ही मंदी जागृत लागली. २०१४ नंतर मात्र या क्षेत्राला उतरती कळा लागली व कोरोनामुळे हे क्षेत्र पूर्णपणे मंदीमध्ये ढकलले गेले. साधारणपणे ८ ते १० वर्षांपूर्वी हा उद्योग नियंत्रित आणि पारदर्शक नव्हता. बिल्डरकडे योग्य त्या परवानग्या आहेत की नाहीत ते समजत नव्हते. घर घेण्यापूर्वी तुम्ही बिल्डरकडे साधा करारपत्राचा



रिट्स ही एक संस्था (ट्रस्ट) असते आणि ते लोकांकडून पैसे गोळा करून ‘रेसिडेन्शियल’ किंवा ‘कमर्शियल’ प्रॉपर्टीमध्ये गुंतवणूक करतात. सध्या भारतामध्ये फक्त व्यापारी अर्थात कमर्शियल जागेमधील गुंतवणुकीला परवानगी आहे. या कमर्शियल संकुलांमधील कार्यालये ‘भाडे-तत्त्वावर’ देऊन त्यातून जो नफा होईल तो गुंतवणूकदारांमध्ये गुंतवणुकीच्या प्रमाणात वाटला जातो. तसेच या युनिट्सचे ‘लिस्टिंग’ शेअर बाजारामध्ये करण्यात येते. मागणी आणि पुरवठ्यानुसार युनिट्सची किंमत ठरते.

अर्थात ऑप्शनचा ड्राफ्ट मागितला तर तो सुद्धा मिळत नव्हता. २००८ पर्यंत, घरांच्या किमती कायम फक्त वाढतच जाणार आणि वरच्याच दिशेला जाणार, असे बहुतेक लोकांचे गोड गैरसमज होते. त्यामुळे बहुतेक बिल्डर्सची दादागिरी होती आणि ग्राहक (राजा) असहाय होता. ज्यांच्याकडे जमीन होती असे अनेक लोक, बांधकामाचे ‘ज्ञान’ आणि अनुभव नसताना ‘बिल्डर्स’ बनत होते आणि मोठे प्रकल्प हाती घेत होते. रोख अर्थात कॅश व्यवहार सर्रास चालत होते. एका प्रकल्पासाठी घेतलेले लोकांचे पैसे दुसरीकडे जमिनी घेण्यासाठी सर्रास

पान १२ वर >>



With Best Compliments

MENON

Driven By Technology




Menon Piston Rings







Menon Pistons Ltd.
182, Shirol, Kolhapur 416 122, MH, India.
+91 230 2468041 / 2468042
info@menonindia.in

www.menonindia.in

With Best compliments From Sakal...



ZANVAR GROUP OF INDUSTRIES

• KOLHAPUR • ASHTA • UTTARAKHAND



Foundry Division

- Shriram Foundry Pvt. Ltd.
- Ashta Liners Pvt. Ltd.
- S. J. Iron and Steels Pvt. Ltd.
- Kasturi Foundry Pvt. Ltd.
- Shriram Foundry Pvt. Ltd., Pandhagar Uttarakhand.

Machining Division

- E.D. Steels Pvt. Ltd.
- Alka Engineering Works
- Shriram Foundry Ltd Unit No. 1
- Accurate Engg. Works
- Neeta Engg. Works
- Vijan Engineers
- Zanvar Engineering & Exports

MANUFACTURERS OF MACHINED COMPONENTS IN GRADED GREY CAST IRON, DUCTILEIRON, COMPACTED GRAPHITICIRON

Office : 47, Shivaji Park, Kolhapur. (INDIA) (MS)
Ph. : (0231) 2537395, Fax. : (0232) 2537418. Resi. Ph. (0231) 2537353

Factory : F-1/2, MIDC, Shirol, Kolhapur. (INDIA) (MS)
Ph. : (0230) 2468749. Fax. : (0230) 2468748

Web. : www.zanvargroup.com