>> पान ९ वरून

वापरले जायचे. परिणामी अनेक प्रकल्प रखडले. सुरुवातीला जाचक वाटणाऱ्या सुधारणांचे (जसे की रेरा, नोटबंदी) परिणाम नंतर मात्र रिअल इस्टेट क्षेत्राच्या पथ्यावर पडून २०२१ नंतर त्याची फळे मिळू लागली. त्यामुळे बिल्डर्सना एका प्रकल्पाचे पैसे दुसरीकडे वळविणे कठीण होऊ लागले. कॅश व्यवहार बंद झाले. मोठ्या कंपन्या आणि समूह या क्षेत्रामध्ये आले, ज्यामुळे पारदर्शकता वाढली. जसे की, सोभा, गोदरेज, ओबेरॉय, लोढा, महिंद्रा इत्यादी.

रिअल इस्टेट क्षेत्र किचकट का?

रिअल इस्टेटचे आकर्षण अनेक लोकांना असते; परंतु तुम्ही जेव्हा रिअल इस्टेटकडे गुंतवणूक म्हणून पाहता तेव्हा गणित अवघड बनत जाते. याचे कारण म्हणजे, या मालमत्ता विभागाला असलेले अनेक कंगोरे. गुंतवणूक म्हणून (किंवा स्वतः राहण्याच्या दृष्टीनेसुद्धा), रिअल इस्टेट क्षेत्र हे इतर पर्यायांपेक्षा जास्त किचकट आहे. मुळामध्ये संपूर्ण घरबांधणी उद्योग एकाच तराजूमध्ये तोलून चालणार नाही. प्रत्येक स्थानानुसार (सेंटर) त्याचे निकष बदलत जातात. इन्फोसिस या कंपनीचा शेअर पुण्यामध्ये १६०० रुपयांना मिळत असेल तर तो चेन्नई आणि दिल्लीमध्येसुद्धा १६०० रुपयांनाच मिळेल. परंतु रिअल इस्टेटीचे असे नाही. घरांच्या किमती अनेक घटकांवर अवलंबून असतात, जसे की सर्वांत महत्त्वाचे म्हणजे 'स्थान'. तुम्ही घर कोठे घेत आहात? मुंबईमधील २ बेडरूम (१००० चौरस फूट) घराच्या किमतीमध्ये पुण्याला ४ बेडरूम (१८०० चौरस फूट) घर मिळू शकते. ज्या स्थानांवर नवीन घरबांधणी शक्य नाही तेथे किमती फारशा कमी होणार नाहीत. उदाहरणार्थ, मुंबईमध्ये तुम्ही आता आडवे किंवा समांतर वाढू शकत नाही, त्यामुळे तेथे उंच आणि जास्त मजल्यांचे टॉवर मोठ्या प्रमाणात बांधले जातात. शाळा, कॉलेज, बँका, बाजारपेठ जवळ आहेत का नाहीत, बांधणीचा दर्जा, प्रकल्पामध्ये असणाऱ्या सेवा सुविधा, 'एसआरए' प्रकल्प आहे का मोकळ्या जागेवर बांधला आहे, जमीन 'फ्रीहोल्ड' आहे का 'लीजहोल्ड' आहे, अशा कित्येक घटकांमुळे किमतीमध्ये फरक पडतो. एकाच प्रकल्पामध्येसुद्धा दोन समान आकाराच्या घरांची किंमत वेगळी असू शकते. उदाहरणार्थ, वरच्या मजल्यांना मागणी ही खालच्या मजल्यांच्या तुलनेत जास्त असते. एका फ्लॅटमधून बागबगीचे, कारंजी, पूल असा अतिशय सुंदर 'व्ह्यू' दिसतो तर त्याच प्रकल्पाच्या दुसऱ्या फ्लॅटमधून 'स्मशानभूमी' किंवा 'हॉस्पिटल' दिसते म्हणून त्याची किंमत कमी असू शकते. दिशा, व्ह्यू, वास्तुशास्त्र, खालचा मजला, वरचा मजला, पार्किंग, लिकेज यानुसार एकाच प्रकल्पामधील 'समान' आकाराच्या फ्लॅट्सच्या किमती वेगवेगळ्या असू शकतात. हॉलला लागून टेरेस आहे का बेडरूमला, का दोन्हीला आहे, यावरसुद्धा फ्लॅटची किंमत कमी जास्त होऊ शकते. एवढेच काय, परंतु '१३' आकडा बहुतेक लोक अशुभ मानत असल्याने '१३ व्या' मजल्यावरील फ्लॅट्स पुष्कळ वेळा पडून असतात किंवा उशिरा विकले जातात. त्यामुळेच प्रथम आपण पाहूया की रिअल इस्टेटमध्ये काय पर्याय उपलब्ध आहेत? रेसिडेन्शिअल, बंगले, जमीन प्लॉट, कमर्शिअल, दुकाने, ऑफिसेस, प्री-लीज प्रॉपर्टी, पुनर्विकास होणारी घरे, असे अनेक पर्याय उपलब्ध आहेत. प्रत्येकाची आपापली वेगळी बाजू, प्रश्न आणि उत्तरे आहेत.

अनिवासी भारतीय

रेरा कायद्यामुळे तसेच आधुनिक तंत्रज्ञानामुळे अनिवासी भारतीयांसाठी भारतामध्ये घर खरेदी खूपच सुसह्य आणि सोपी झाली आहे. पर्याय भरपूर आहेत. रेरा कायद्यामुळे पारदर्शकता आहे. भारताबाहेर बसूनसुद्धा येथील प्रॉपर्टीची सर्व कागदपत्रे तपासण्याची सोय आहे, वेबसाईट्स आहेत. 'व्हर्च्युअल टूर'द्वारा संपूर्ण प्रकल्पाची कल्पना मिळू शकते. ऑनलाईन नोंदणीची व्यवस्था आहे. त्यामुळे त्यांनी ५ ते १० जणांचा ग्रुप करून जर भारतामध्ये घर, जमीन, दुकाने अथवा कार्यालये खरेदी करायची ठरवले तर ते फायद्याचे होईल. शिवाय आता बऱ्याच कंपन्या अनिवासी भारतीयांच्या भारतामधील प्रॉपर्टीच्या देखभालीची सुविधासुद्धा अत्यंत वाजवी दरात देत आहेत. त्यामुळे तुमची प्रॉपर्टी रिकामी न राहता तुम्हाला त्यातून काही उत्पन्न देऊ शकते.

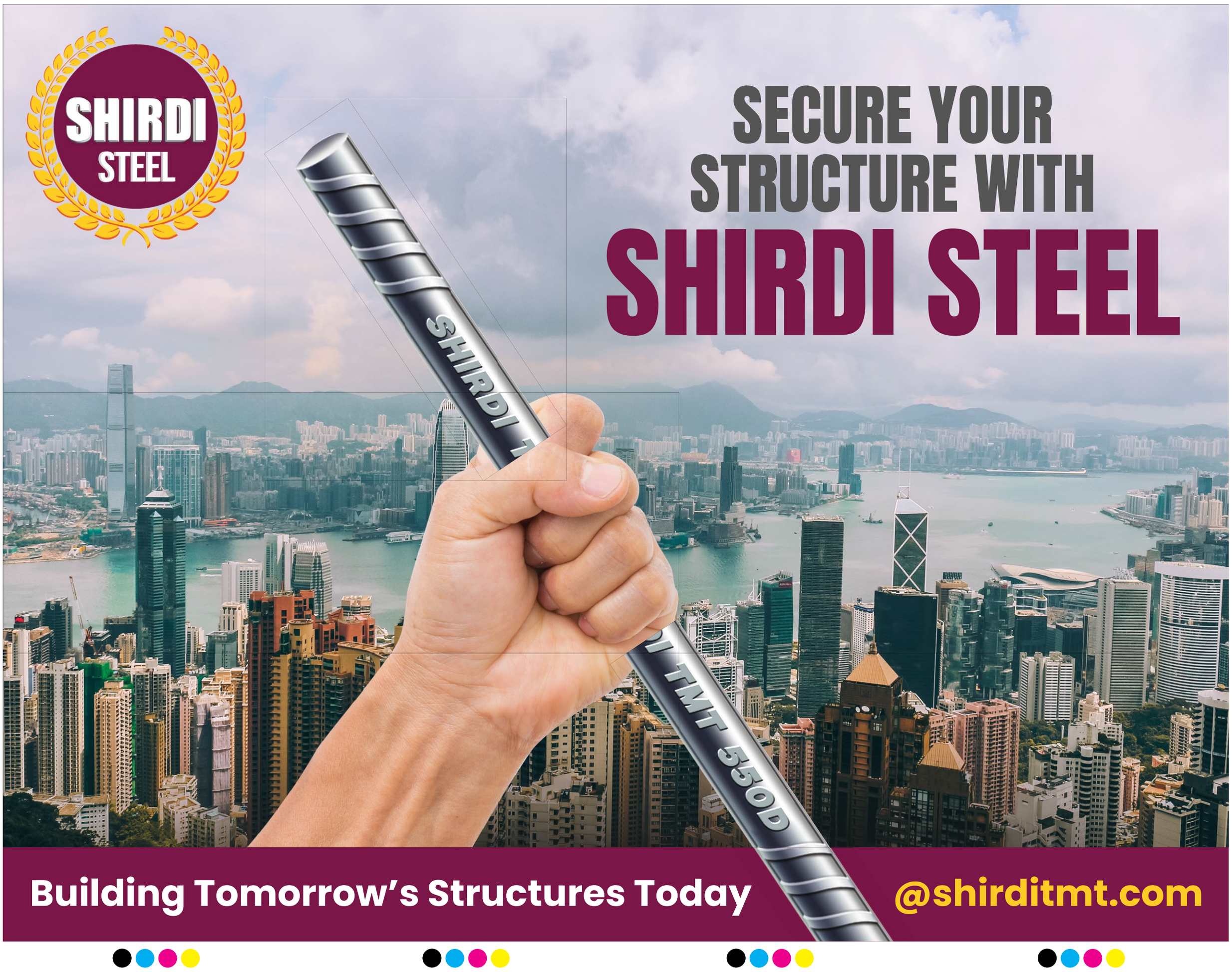
'रिट्स' नक्की काय करतात?

ते काही टाटा स्टीलसारखे स्टील उत्पादन करीत नाहीत किंवा इन्फोसिससारखी तंत्रज्ञान सेवा देत नाहीत की झोमॅटोसारखी खाद्यपदार्थ घरोघरी पोहोचविण्याची सेवा देत नाहीत. ते कार्यालये, व्यावसायिक संकुले, हॉटेल, मॉल, औद्योगिक जागा विकत घेतात आणि त्या मोठ्या आणि नावाजलेल्या कंपन्यांना भाडेतत्त्वावर पुरवतात. त्यांच्याकडून भाडे घेतात. मॉल, व्यावसायिक संकुले यांची देखरेख करतात आणि आपण त्यांचे शेअर्स किंवा युनिट्स घेऊन त्यामध्ये गुंतवणूक केली की आपणसुद्धा या सर्व जागांचे (प्रॉपर्टीचे) गुंतवणुकीच्या प्रमाणात मालक होतो. थोडक्यात, रिट्स व्यापारी जागा घेणार आणि आपण रिट्सचे शेअर्स घ्यायचे. आपण इक्विटी शेअर्स घेतो तसेच. रिट्स ही एक संस्था (ट्रस्ट) असते आणि ते लोकांकडून पैसे गोळा करून 'रेसिडेन्शिअल' किंवा 'कमर्शिअल' प्रॉपर्टीमध्ये गुंतवणूक करतात. सध्या भारतामध्ये फक्त व्यापारी अर्थात कमर्शिअल जागेमधील गुंतवणुकीला परवानगी आहे. या कमर्शिअल 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. गुंतवणूक काढून घायची असेल तर शेअर बाजारामध्ये युनिट्स विकावी लागतील व त्यासाठी डीमॅट खाते असणे आवश्यक राहील. सध्या भारतीय शेअर बाजारामध्ये तीन कॉर्पोरेट आणि एक रिटेल अशा चार रिट्स कंपन्यांचे शेअर्स लिस्ट झाले आहेत. एम्बसी ऑफिस पार्क, माइंड्स्पेस, ब्रूकफिल्ड इंडिया आणि नेक्सस सिलेक्ट ट्रस्ट. गुंतवणूकदारांना त्यांच्या एकूण पोर्टफोलिओमध्ये इक्विटी, रोखे आणि सोने सोडून जर जागेमध्ये गुंतवणूक हवी असेल तर त्यांनी तज्ज्ञांच्या सल्ल्यानुसार त्यांच्या एकूण पोर्टफोलिओच्या साधारणपणे ५ टक्के गुंतवणूक रिट्समध्ये करायला हरकत नाही. एक शर्ट जसा सर्वांना होत नाही त्याचप्रमाणे, प्रत्येक गुंतवणूकदाराने त्याची गरज, जोखीम घेण्याची क्षमता इत्यादी गोष्टी ओळखून ही गुंतवणूक कमी-अधिक करणे सुयोग्य ठरेल.

(लेखक ए ३ एस फायनान्शिअल सोल्युशन्सचे प्रवर्तक आहेत.)

(प्रस्तुत लेखातील मते ही संबंधित लेखकाची वैयक्तिक मते आहेत. गुंतवणूकदारांनी गुंतवणूक करण्यापूर्वी तज्ज्ञांकडून योग्य तो सल्ला घ्यावा.)

भविष्यात मागणी आणि किमती वाढणार की कमी होणार ?

ऐकीव आणि पूर्वग्रहदूषित माहिती (ज्याला आम्ही 'नॉइज' असे म्हणतो) टाळून आपण आकडे काय सांगत आहेत ते पाहूया.

२०२५ कॅलेंडर वर्षाच्या दुसऱ्या तिमाहीमध्ये (एप्रिल ते जून) भारतातील प्रमुख सात शहरांमधील घरखरेदी २० टक्क्यांनी कमी झाली. या तीन महिन्यांमध्ये एकूण साधारणपणे ९७,००० घरे विकली गेली असली तरीही एकूण घरखरेदीची रक्कम मात्र वाढलेली दिसते. १४५ लाख कोटी रुपयांवरून ती १.४७ ट्रिलियन रुपये, अर्थात १४७ लाख कोटी रुपये झालेली दिसते. असे का झाले? याचे महत्त्वाचे कारण असे आहे की, लोकांचा कल मोठ्या आणि आलिशान घरांकडे वाढतो आहे. २०२४ या संपूर्ण वर्षामध्ये फक्त पुण्यामध्ये साधारणपणे ९०,००० घरे विकली गेली, जी आधीच्या वर्षीच्या विक्रीच्या तुलनेत ५ टक्क्यांनी कमी आहेत. यामध्ये ३१,००० घरे म्हणजेच तब्बल ३५% घरे ही मोठी म्हणजेच ४ बेडरूम्सची होती. यातील ६८०० घरे ही एक कोटी रुपये किमतीपेक्षा जास्त तर ८२५ घरे ही ३ ते ४ कोटी रुपये यांमधील होती. यावरून असे दिसते की, एकूणच मागणी आणि विक्री कमी होते आहे, रिडेव्हलपमेंटमुळे पुरवठा वाढत आहे, तंत्रज्ञान अर्थात आय.टी. क्षेत्राची कामगिरी खराब असल्याने तेथील नोकऱ्या आणि पगार तुलनेने कमी झाले आहेत. अनेक कुटुंबांमध्ये आधीच्या पिढीने पुढील पिढीसाठी घरखरेदी केली असल्याने आता नवीन पिढीला घरखरेदीमध्ये स्वारस्य उरले नाही. रिअल इस्टेट विकल्यावर त्यातील नफ्यावर लागणाऱ्या टॅक्सचासुद्धा विचार करणे आवश्यक ठरते. तो वाचवायचा असेल तर परत रिअल इस्टेट खरेदी करून त्या चक्रात अडकायला होते. त्यामुळे, गुंतवणूक म्हणून रिअल इस्टेटकडे पाहत असाल तर प्रत्यक्ष घर, जमीन, दुकाने किंवा व्यावसायिक जागा खरेदी करण्यापेक्षा 'रिट्स'मध्ये गुंतवणूक करणे योग्य वाटते.