आने वाला कल है बेहतर

जीएसटी दरों में नए नियमों की स्थापना और इसके लागू होने के बाद से रियल एस्टेट सेक्टर ने एक नई पारी की शुरुआत की है। एक्सपर्ट की मानें तो आने वाला कल बेहतर साबित होने वाले हैं

Rakesh.Malik2@timesgroup.com

इस वर्ष की वित्तीय शुरुआत को रियल एस्टेट सेक्टर के मद्देनजर विशेष माना जा रहा है। रेरा के अस्तित्व में आने के बाद से और इसके लागू होने से बाजार सरलीकरण की ओर चल पड़ा है। इस सेक्टर में सार्थक परिवर्तन देखने को मिल रहे हैं। इससे निश्चित रूप से खरीदारों का घरों में निवेश करने को लेकर विश्वास को प्रबलता मिली है और भविष्य में इसके जारी रहने की भी संभावनाएं दिख रही हैं।

एम 3 एम ग्रुप के डायरेक्टर पंकज बंसल कहते हैं कि गुरुग्राम रियल एस्टेट मार्केट में अच्छी तरह से उबर गया है और हमें उम्मीद है कि आगे भी इसकी गति बनी रहेगी। विनियमों में स्पष्टता के साथ ही आने वाले कल में स्थिति और बेहतर होने की संभावनाएं दिख रही है। इस दिशा में आगे बढ़ने के क्रम में कहा जा सकता है कि चीजें और भी सुधरेंगी। फिलहाल बाजार आगे की ओर अग्रसर है।

रहेजा डिवेलपर्स के एमडी, नवीन एम रहेजा कहते हैं कि जीएसटी दरों को कम करने के बाद व आरबीआई द्वारा लगातार दूसरी रेपो दर में कटौती से समग्र रूप से भारतीय रियल एस्टेट सेक्टर को बल मिला है और इसे आगामी वर्ष के लिहाज से बेहतर कहा जा सकता है। इसके अलावा, सरकार द्वारा बजट 2019 में किफायती सेगमेंट के लिए आवश्यक प्रोत्साहन के साथ, जहां आयकर छूट को 5 लाख रुपए तक बढ़ा दिया गया। इससे भी बायर्स का हौसला बढ़ेगा और वे अपने घरों को खरीदने के लिए प्रेरित होंगे। रेपो दर में कटौती के साथ ही प्रॉपर्टी की मांग को और बढ़ाया जा सकेगा।

इससे जुड़े इंडस्ट्री के खिलाड़ियों को लगता है कि रेरा और जीएसटी ने मिलकर चीजों को काफी हद तक बदला है और ये बदलाव सार्थक दिशा की ओर इशारा कर रहे हैं। उद्योग से जुड़े विशेषज्ञों को लगता है कि जो भी बदलाव देखने को मिल रहे हैं, उन्हें सार्थक बदलाव की श्रेणी में रखा जा सकता है। सिग्नेचर ग्लोबल प्राइवेट इंडिया के फाउंडर ऐंड प्रेसीडेंट प्रदीप अग्रवाल कहते हैं कि रियल एस्टेट सेक्टर में बिक्री की बात की जाए, तो सबका ध्यान विशेष रूप से किफायती आवास की ओर भी गया है और इसमें और भी बढ़ोतरी देखने को मिल सकती है। जहां तक गुरुग्राम की बात है, तो यह पहले से ही तमाम औद्योगिक कंपनियों के लिए एक हब के रूप में पहचाना जाता है। इसके अलावा वर्तमान में कई ऐसे कारक हैं, जो बायर्स को यहां पर घर लेने या निवेश करने के लिए आकर्षित कर रहे हैं। यह समय के साथ-साथ एक बेहतर हॉटस्पॉट के रूप में अपनी पोजिशन को कायम रखने में सफल रहा है।

मैपस्को ग्रुप के डायरेक्टर राहुल सिंगला कहते हैं कि पिछली तिमाही में बाजार में जिस तरह के संकेत देखने को मिले हैं, उससे संभावित खरीदारों के बीच में रेडी-टू-मूव घर की तलाश रहेगी। यह कहते हैं कि इससे खरीदारों के बीच में डीलिंग टाइम में भी कमी आई है और यह बायर्स और डिवेलपर्स दोनों के लिए रही है।

इस विषय पर बात करते हुए डीएलएफ होम डिवेलपर्स के सीनियर एजीक्यूटिव डायरेक्टर आकाश ओहरी कहते हैं कि सरकार की नीतियों का नतीजा है कि रियल एस्टेट सेक्टर पहले से ज्यादा पारदर्शिता आई है और इन बातों का बायर्स पर सार्थक असर दिख रहा है। यही नहीं, इस पहल से निवेशकों में भी आत्मविश्वास बढ़ा है।

हर सेक्टर की तरह से रियल एस्टेट को भी हमेशा ही बाजार से बेहतर की उम्मीद रहती है और यह हर तरीके के बिजनेस का फंडा है। अंसल हाउसिंग और क्रेडाई के प्रेसीडेंट कृशाय अंसल कहते हैं कि कई लोग रीयल्टी सेक्टर पर एनबीएफसी संकट के नकारात्मक प्रभाव की आशंका जता रहे थे, लेकिन इससे अलग भारत में बिक्री और आपूर्ति का रुख ऊपर की ओर रहा है। 2019 की पहली तिमाही की बात करें, तो यह सेक्टर बेहतरीन कर रहा है। 12 महीनों पर गौर करें, तो कहा जा सकता है कि गुरुग्राम, सोहना और सोहना रोड में लगभग नए लॉन्च का प्रतिशत 54 फीसदी है। वहीं, एनसीआर की तुलना में यहां पर शानदार वृद्धि दर्ज की गई है। इसे हर लिहाज से बेहतर माना जा सकता है।

> **पिछले 2-3 वर्षों में रियल एस्टेट सेक्टर ने एक लंबा सफर तय किया है। रियल एस्टेट सेक्टर को एक जटिल इंडस्ट्री में रखकर देखा जा सकता है। ऐसा नहीं है कि बदलाव एकाएक हो गए हैं। पॉजिटिव सुधारों के साथ इस क्षेत्र में सकारात्मक दिशा में प्रगति देखने को मिली है**

यहीं, राकेश कौल, सीईओ, एक्सपेरिमेंट डिवेलपर्स कहते हैं कि पिछले 2-3 वर्षों में रियल एस्टेट सेक्टर ने एक लंबा सफर तय किया है। रियल एस्टेट सेक्टर को को एक जटिल इंडस्ट्री में रखकर देखा जा सकता है। ऐसा नहीं है कि बदलाव एकाएक हो गए हैं। पॉजिटिव सुधारों के साथ इस क्षेत्र में सकारात्मक दिशा में प्रगति देखने को मिली है। कहा जा सकता है कि इंडस्ट्री ने एक बेहतर जगह बनाई है।

सुपरटेक लिमिटेड के चेयरमैन आरके अरोड़ा रियल एस्टेट के ताजा स्थिति पर बात करते हुए कहते हैं कि अपने देश के संदर्भ में कहा जा सकता है कि काफी समय से यहां पर रियल एस्टेट सेक्टर में नियमों और वैधानिक माहौल का उम्माद का जा रहा था, ताक बायर्स का भरोसा पहले की तुलना में बढ़ सके। जहां तक गुरुग्राम की बात है, तो यहां पर NH-8 के चौड़ीकरण, ईस्टर्न पेरिफेरल रोड के खुलने के साथ ही किफायती आवास को नए पंख मिलने की उम्मीद जग गई है और लोग यहां पर पहले से ज्यादा ध्यान केंद्रित कर सकेंगे। जहां तक दिल्ली-एनसीआर के रीयल्टी सेक्टर की बात है, तो इसमें गुरुग्राम निश्चित रूप से निखरकर सामने आया है। इसमें कोई दो राय नहीं है।

गुरुग्राम में रियल एस्टेट के परिदृश्य पर बात करते हुए इरोज ग्रुप के डायरेक्टर, अवनीश सूद बताते हैं कि सरकार ने रेरा और जीएसटी के क्रियान्वयन के साथ-साथ सरकार को अपने हाउसिंग फॉर ऑल 2022 को भी काफी आगे बढ़ाने को काम किया है और इस दृष्टिकोण से रियल एस्टेट सेक्टर और बायर्स के बीच में नई उम्मीद जगी है। इसका सार्थक परिणाम देखने को मिल रहा है और इस वजहों से डिमांड में लगातार वृद्धि देखने को मिल रही है। विशेष रूप से सस्ते और मध्यम खंड में।

इसके अलावा सीईओ अल्फा कॉर्प आशीष सरीन कहते हैं कि रियल एस्टेट सेक्टर में कई सकारात्मक बदलाव आए हैं और उम्मीद है कि 2019 रियल एस्टेट सेक्टर के लिए एक शानदार वर्ष होने जा रहा है। यह कहते हैं कि रियल एस्टेट की इस अच्छी स्थिति में निश्चित रूप से सरकार की भूमिका महत्वपूर्ण रही है। सरकार की ओर से लिए गए अहम फैसलों का ही नतीजा है कि रियल एस्टेट आगे की ओर बढ़ने में सफल भी रहा है। यह सेक्टर लेवल पर दिखता है।

> **गुरुग्राम का रीयल्टी मार्केट अच्छी से उबर गया है और हमें उम्मीद है कि आने वाले समय में इसकी यह गति जारी रहेगी। विनियमों में स्पष्टता के साथ ही रियल एस्टेट सेक्टर में सुधार के संकेत भी मिले हैं।**
>
> **-पंकज बंसल, डायरेक्टर, एम 3 एम ग्रुप**

बाजार की स्थितियों के बारे में बात करते हुए एमडी ओरिस इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के एमडी, अमित गुप्ता कहते हैं कि किफायती आवास के मामले में स्थिति पहले से ज्यादा बेहतर दिखाई देती है। रियल्टी सेक्टर के संदर्भ में बात करें, तो इसमें उल्लेखनीय वृद्धि देखने को मिलती है। सरकार ने इस सेगमेंट को बढ़ावा देने के लिए सार्थक कदम उठाया है और इससे गुरुग्राम में किफायती घरों की मांग पहले से ज्यादा बढ़ गई है। सरकार की इस पहल को एक विश्वास से भरा कदम कहा जा सकता है। खास तौर पर इंडियन रियल एस्टेट सेक्टर के लिहाज से तो यह सर्वाधिक उचित कदम है।