

भविष्य में एक अदने से आशियाने का सपना पूरा होगा

आनेवाले दिनों में मुंबई में घट सकती हैं प्रॉपर्टी की कीमतें

मुंबई। मुंबई में और देशभर के लाखों बेरोजगार रोजगार की तलाश में आते हैं। इन तमाम बेरोजगारों को रोजगार तो आसानी से उपलब्ध हो जाता है, लेकिन नहीं मिलता है तो एक अदना-सा आशियाना।

मुंबई में प्रॉपर्टी खरीदना रोजगार पाने में कहीं ज्यादा मुश्किल है।

महानगर में एक घर खरीदना अब आम व्यक्ति के पहुंच से बाहर चला गया है। सपनों की नगरी मुंबई में आज स्थिति यह है कि एक बेडरूम, हॉल और किचन के फ्लैट की कीमत ही औसतन 60-65 लाख रुपए और 2 बेडरूम, हॉल और किचन की कीमत करीब 100 से 125 लाख रुपए है। ऐसे में दिन रात मेहनत करने वाले आम आदमी के लिए घर खरीदना नामुमकिन ही कहा जा सकता है। किसी भी इंसान के लिए रोटी, कपड़ा और मकान बुनियादी जरूरतें होती हैं। खाद्य और खुदरा की कीमतें आम आदमी की पहुंच में होने से थोड़ी राहत, लेकिन प्रॉपर्टी की आसमान छूती कीमतों ने आम आदमी को असहाय कर दिया है। आलम यह है कि प्रति व्यक्ति की मासिक आय डेढ़-दो लाख रुपए न हो तब तक कोई फ्लैट खरीदने की हिम्मत नहीं



जुटा सकता। दिनोंदिन यह समस्या और गंभीर होती जा रही है। कई ऐसे कारण हैं जिसके चलते प्रॉपर्टी की कीमतें लगातार बढ़ रही हैं

और प्रॉपर्टी खरीदने में लोगों का रुझान घट रहा है। पहला कारण माना जा सकता है प्रॉपर्टी का लंबे समय तक स्टॉक।

2011 तक बिना बिके फ्लैटों का स्टॉक एक वर्ष तक का ही रहा करता था। लेकिन इसके उलट आज मुंबई में करीब 2,10,1000 घर बिकने के लिए तैयार हैं। जो अगले 3 सालों तक का स्टॉक समझा जा रहा है। दूसरी ओर बैंक भी रियल स्टेट कंपनियों को पैसा उधार देने से कतरा रही हैं। रिजर्व बैंक ने ब्याज की दर में छूट की स्कीम पर रोक लगा रखी है। जिससे बिल्डर बुकिंग के समय उठाए गए ऋणों पर ब्याज चुकाने की सुविधा नहीं दे पा रहे। यहां तक कि कई बिल्डरों के बैंक अकाउंट खराब ऋणों में वर्गीकृत हो चुके हैं। पिछले 3-4 वर्षों से रियल स्टेट कंपनियां पूंजी बाजार से भी पैसा नहीं उठा पा

रहीं। बावजूद मुंबई में प्रॉपर्टी की कीमतें कम नहीं हो रही हैं। यही कारण है कि वसई, ठाणे, डॉबिवली, नवी मुंबई और कल्याण जैसे दूर दराज के इलाकों में भी प्रॉपर्टी डिमांड में इस वर्ष 25-30 प्रतिशत की कमी देखी जा रही है। हाल ही में 'कोबरा पोस्ट' द्वारा स्टिंग ऑपरेशन के माध्यम से किए गए खुलासे में दिखाया गया है कि किस प्रकार कई बड़े बिल्डर अपने बिना बिके हुए भारी स्टॉक को कालेधन को सफेद बनाने का जरिया प्रॉपर्टी खरीदकर बना रहे हैं। ज्यादातर धनकुबेर अपने कालेधन का निवेश सोने या चांदी की बजाय प्रॉपर्टी में कर रहे हैं। जिसकी वजह से प्रॉपर्टी की कीमतें उंचे स्तर पर बनी हुई हैं।

सरकारी अनुमान के अनुसार देश में 18.78 मिलियन घरों की कमी है जो कि 2030 तक बढ़कर 30 मिलियन पहुंच जाएगी। हालांकि मुंबई में भविष्य में 4 कारणों से प्रॉपर्टी कीमतें कम होने के आसार हैं। पहला कारण माना जा रहा है कालेधन पर लगाम लगेगी और प्रॉपर्टी की कीमतें घटेगी। दूसरा कारण महाराष्ट्र सरकार द्वारा एफएसआई नियमों में ढील देना। इससे मुंबई और उसके आस-पास के क्षेत्रों में फ्लैटों की सप्लाई बढ़ेगी। तीसरा अहम कारण है शेयर

बाजार में जून से नवंबर 2014 में आई करीब 28 प्रतिशत की उछाल। इससे भी निवेश के उद्देश्य से रियल इस्टेट मार्केट के इन्वेस्टर की संख्या घटेगी। चौथा अहम कारण है मुंबई महानगर पालिका में 1200 रुपए प्रति वर्ग फीट का गैर कानूनी खर्च राज्य में बीजेपी सरकार के आने से घटेगा। इसके अलावा मोदी सरकार के 100 स्मार्ट सिटी बनाने के प्रोजेक्ट और 2022 तक ऐसे मानदंड बनाने का निर्णय जिससे हर व्यक्ति को अपना घर मिल सके, बिल्डिंग प्रोजेक्टों की मंजूरी हेतु प्रशासनिक प्रणाली में सुधार के आसार, नामी कंपनियों के देश के अन्य छोटे शहरों में जाने से, ऑन लाइन शॉपिंग के प्रति लोगों के बढ़ते रुझान के चलते भी प्रॉपर्टी के कीमतें कम होने की संभावना है।

वहीं महाराष्ट्र सरकार अपने म्हाडा प्रोजेक्ट के तहत करीब 5 लाख नए मकान बनाएगी। इन तमाम कारणों से आने वाले दो वर्षों में 25-30 प्रतिशत की कमी आने की आशा है। ऐसे में कहा जा सकता है कि आने-वाले दिनों में लोगों का एक अदने से आशियाने का ख्वाब पूरा हो सकेगा। इतना ही नहीं इसका लाभ छोटे बिल्डरों को भी मिलने की संभावना है।

ललित डांगी, चैयरमेन, लिबोर्ड ग्रुप

PRATAHKAAL - 17-1-2015