



नई दिल्ली, बुधवार

7 अगस्त 2019

राजधानी

मूल्य ₹ 5.00

पृष्ठ 20+8=28

www.jagran.com

दिल्ली, उत्तर प्रदेश, मध्य प्रदेश, हरियाणा, उत्तराखंड, विहार, झारखंड, पंजाब, जम्मू कश्मीर, हिमाचल प्रदेश और प. बंगाल से प्रकाशित

दैनिक जागरण



जम्मू-कश्मीर को विशेष पैकेज दे सकती है सरकार 15 डोभाल पहुंचे कश्मीर, राज्यपाल संग बैठक कर हालात का जायजा लिया 15

फंड की दिक्कत और अनुभव की कमी से लगे झटके



मनोज गौड़

एमडी गौड़ ग्रुप और
क्रेडाई अफोर्डेबल
हाउसिंग कमिटी के
अध्यक्ष

रियल एस्टेट देश के सबसे महत्वपूर्ण सेक्टरों में से एक है। अगर दिल्ली एनसीआर की बात की जाए तो शुरुआत से ही रियल एस्टेट से बहुत से लोगों को फायदा मिला है। इसमें रोजगार सृजन भी सबसे अधिक रहा। यह एक मात्र ऐसा सेक्टर है, जिससे न सिर्फ लोगों के घरों का सपना पूरा होता है, बल्कि इसके साथ जुड़े और कई संबंधित सेक्टरों को भी लाभ मिलता है। हालांकि पहले के मुकाबले पिछले कुछ वर्षों में रियल एस्टेट की गति धीमी जरूर हुई है। इसके पीछे कारण यह है कि इस क्षेत्र में कई ऐसे बिल्डर भी हैं, जिनका पहले का कोई ट्रैक रिकॉर्ड नहीं है। उन्हें कंस्ट्रक्शन के बारे में भी कोई जानकारी नहीं थी। यही कारण है कि अभी भी कई प्रोजेक्ट अधूरे हैं। कोई भी डेवलपर नहीं चाहता

कि उनके प्रोजेक्ट की डिलीवरी में देरी हो, लेकिन इंडस्ट्री और सेक्टर से जुड़ी अन्य दिक्कतों के कारण जैसे मल्टीप्ल अप्रूवल, ग्रीन बिल्डिंग के नियम, फंड की दिक्कत और अन्य कई मुद्दे सेक्टर की नाजुक हालात के बड़े कारण रहे हैं। नहीं मिल रहा फाइनेंसियल सहयोग: नोटबंदी जो देश की अर्थव्यवस्था के लिए एक सकारात्मक कदम रहा, उसके बाद जीएसटी और रेरा का आना भी रियल एस्टेट सेक्टर के लिए अच्छा रहा। इन सब से इस क्षेत्र में कई सुधार आए लेकिन इन संशोधनों के बाद भी सेक्टर आर्थिक संकट से जूझ रहा है। किसी भी तरह का फाइनेंसियल सहयोग न मिलना गंभीर मुद्दा है। पहले जो नॉन बैंकिंग फाइनेंसियल कारपोरेशन (एनबीएफसी) लोन दिया करते थे, अब उन्होंने भी हाथ खींच लिया है। इससे सेक्टर फंडिंग की परेशानियों से जूझ रहा है। एक प्रोजेक्ट बनाने में डेवलपर को जमीन लेने के साथ ही अन्य कई कामों के लिए फंड की आवश्यकता होती है। हाल ही में टॉप अप लोन भी बंद कर दिया गया। जिससे

आर्थिक संकट

- जीएसटी और रेरा का आना भी रियल एस्टेट सेक्टर के लिए अच्छा रहा।
- इस सेक्टर को किसी भी तरह का फाइनेंसियल सहयोग न मिलना गंभीर मुद्दा है।



कई प्रोजेक्ट पूरे हो जाते थे, लेकिन अब डेवलपर को परेशानी हो रही है। नए संशोधनों के मुताबिक डेवलपर एक प्रोजेक्ट पर एक से अधिक लोन नहीं ले सकता। इस कारण बहुत सारे प्रोजेक्ट जो अभी भी पूरे हो सकते हैं, वह भी थोड़े से फंड के कारण पूरे नहीं हो पा रहे हैं। हाल ही में सर्व्वेशन स्कीम को भी बंद कर दिया गया, जबकि उसकी खामियों को दूर करना चाहिए था ताकि खरीदार के पास किराया और ईएमआइ दोनों का भार ना रहे। यही वजह है कि अब कहीं ना कहीं खरीदार भी घर खरीदने में संकोच कर रहे हैं। इन सब की वजह से पहले के मुकाबले जो अधिकतम एंड यूजर की

मार्केट थी, अब उसमें भी काफी कमी आई है। अब केवल वही व्यक्ति घर खरीदने का साहस जुटा पा रहा है, जो किराए के साथ ईएमआइ देने में सक्षम हैं। हालांकि अब मार्केट में इन्वेस्टर काफी कम हैं और एंड यूजर खरीदार ज्यादा हैं। रेरा से हो रहा है फायदा: साल दर सान निर्माण सामग्री जैसे सीमेंट, गिट्टी, सरिया के दाम बढ़ते जा रहे हैं, लेकिन पिछले तीन सालों में प्रॉपर्टी के दामों में कोई बढ़ोतरी नहीं हुई है, बल्कि दामों में और गिरावट ही आई है। सभी डेवलपर इसी उम्मीद में हैं कि जिस दिन सेक्टर को इंडस्ट्री का दर्जा मिलेगा, उस दिन से सारी चीजें फिर से ठीक होंगी। सरकार

ने सेक्टर को मजबूत करने के लिए कई अहम फैसले लिए हैं। रेपो रेट में भी लगातार गिरावट होने से प्रॉपर्टी में इजाफा होने की उम्मीद है, लेकिन बैंकों द्वारा अभी भी उन रेटों को आम बायर तक नहीं पहुंचाया गया है। बात अगर पिछले पांच वर्षों की जाए तो जो भी डेवलपर समय से डिलीवरी देते रहे हैं, उन पर खास प्रभाव नहीं पड़ा है। हमने खुद पांच वर्षों में 25 हजार यूनिट्स डिलीवर किए हैं। जिसमें शटरिंग टेक्नोलॉजी से हमें फायदा मिला है और उससे भी महत्वपूर्ण रेरा का योगदान रहा है। रेरा के नियमों के मुताबिक बायर्स को भी डेवलपर का बैंक ग्राउंड और ट्रांसपेरेंसी का पता चलता है। केंद्र सरकार ने जिस प्रकार कई अहम फैसले लिए हैं हमें उम्मीद है कि रियल एस्टेट सेक्टर को भी जल्द ही ऐसे समस्याओं से निकालेगी और इंडस्ट्री का दर्जा देने के साथ अन्य पहलुओं पर विचार कर सेक्टर को मजबूती प्रदान करेगी।

लोकेश चौहान से
बातचीत पर आधारित