

## अपना घर



# 10

फीसदी तक कम हो गए हैं  
ट्राईसिटी में सभी प्रकार की  
प्रॉपर्टी के औसत दाम

## बढ़ती ब्याज दर से बिक्री पर असर तय हो

म लोन की बढ़ती ब्याज दरों से घरों की बिक्री पर कई प्रकार से प्रभाव पड़ेगा। सबसे मुख्य आधार यह है कि अगर होम लोन की दर कम होगी तो कम ईएमआई के चलते आम लोग अपना घर खरीदने के लिए अधिक मजबूती से फैसला कर पाएंगे लेकिन ईएमआई ऐसे ही बढ़ती रहेगी तो लोग पीछे हटेंगे ही। अगर ब्याज दर कम होगी तो एक खरीदार कुछ अधिक महंगा घर भी खरीद सकता है।

जब मार्टगेज दरें कम थीं जो घरों की बिक्री अच्छी खासी थी और लोगों को कम कीमत पर घर भी मिल रहा था। इस बीच बाजार में तेजी आई और उस पर ब्याज दरें भी बढ़ती चली गईं। जिससे खरीदारों को दोहरी मार पड़ी और वे पीछे हटने लगे। इससे रिएल एस्टेट डवलपर्स को भी अच्छी खासी मार पड़ी है और वे अपने भारी भरकम निवेश पर रिटर्न भी हासिल नहीं कर पा रहे हैं।

**बाजार की हालात:** एक ताजा रिएल एस्टेट रिपोर्ट के अनुसार इस समय भी ऊंची ब्याज दरों के बावजूद भी बहुत सारे लोग घर खरीदने का करार कर रहे हैं। ब्याज दरें आरबीआई की दरों से निर्देशित होती हैं लेकिन वे मांग और

आपूर्ति से भी प्रभावित होती हैं। जब घरों की बिक्री अच्छी खासी थी तो ब्याज दरें काफी कम थीं घरों की कम बिक्री होने पर ब्याज दरों ने उल्टा असर दिखाया। घरों की बिक्री पर मार्टगेज दरों का काफी अधिक प्रभाव रहता है।

**वर्तमान मार्टगेज हालात:** इस समय मार्टगेज दरें काफी अधिक हो चुकी हैं और लगातार बढ़ती दरों के चलते नए खरीदारों को लगता है कि वे भी इसमें उलझ ना जाएं। हालांकि घर खरीदते समय खरीदार के पास फ्लोटिंग और फिक्सड रेट मार्टगेज का विकल्प भी होता है लेकिन लोग फ्लोटिंग का विकल्प ही पसंद करते हैं। बहरहाल, जो खरीदार वर्तमान दरों में घर खरीदते हैं उन्हें भविष्य में ब्याज दरें कम होने पर कम ईएमआई का भुगतान कम करने का मौका भी मिल सकता है। क्योंकि इस प्रक्रिया में अगर ब्याज दरें बढ़ी हैं तो वे कम भी हो सकती हैं। कई बार लोग कम मार्जिन मनी होने के चलते भी कर्ज के जाल में फंस जाते हैं। ऐसे में रीफाइनेंस का विकल्प भी रहता है। वर्तमान में लोगों की उलझन को कोई भी समझ सकता है और लोग काफी सोच समझ कर ही घर खरीदने का फैसला कर पा रहे हैं।



**संयम दुबेजा**  
सीओओ, (टीडीआई)