

**रियल एस्टेट और बजट 2013-14**

# किफायती घरों पर इनायत



इमेनेज बाजार

रियल एस्टेट डेवलपर्स, विशेषज्ञों और घर खरीदने की इच्छा रखने वाले लोगों को बजट से कई उम्मीदें थीं। कुछ उम्मीदें तो पूरी हुई हैं, लेकिन कई उम्मीदें टूटी भी हैं। जहां किफायती घरों के निर्माण को प्रोत्साहन देने के लिए कई कदम उठाए गए हैं, वहीं लगजरी संपत्तियों पर कुछ भार भी डाला गया है। रियल्टी सेक्टर को इन्फ्रास्ट्रक्चर का दर्जा देने की लंबे समय से चली आ रही मांग को भी अनदेखा कर दिया गया है। **राजीव रंजन की रिपोर्ट**

**वि**त्त मंत्री पी. चिदंबरम द्वारा वित्तीय वर्ष 2013-14 के बजट को रियल एस्टेट सेक्टर से मिश्रित प्रतिक्रिया मिली है। कुछ विशेषज्ञों का मानना है कि जहां बजट के कुछ प्रावधानों से राहत मिलेगी, वहीं कुछ प्रावधान इस सेक्टर के विकास में बाधक भी साबित होंगे। बजट के कुछ प्रावधानों की प्रशंसा करते हुए टीडीआई इन्फ्रास्ट्रक्चर के सीओओ नीतेश कुमार ने कहा, 'इस बजट से किफायती घरों के बाजार को प्रोत्साहन मिलेगा। दूसरी व तीसरी श्रेणी के शहरों में आवासीय बाजार को फायदा होगा।' सिक्का ग्रुप के वाइस प्रेसिडेंट (मार्केटिंग व सेल्स) पीयूष शर्मा का कहना है, 'अफोर्डेबल आवासों के लिए बाह्य व्यावसायिक ऋण (ईसीबी) की खिड़की खुलने से कम कीमत के घरों का निर्माण करने वाले डेवलपर्स को पूंजी की व्यवस्था करने में मदद मिलेगी। इससे रियल्टी सेक्टर को प्रोत्साहन मिलेगा।' अर्थ इन्फ्रास्ट्रक्चर के अध्यक्ष व प्रबंध निदेशक विकास गुप्ता भी इससे सहमत जताते हुए कहते हैं कि अफोर्डेबल सेगमेंट के लिए यह अच्छा बजट है।

**अफोर्डेबल सेगमेंट को प्रोत्साहन**  
पहली बार प्रॉपर्टी खरीदने वाले लोगों के लिए वित्त मंत्री ने सौगात दी है। उन्हें 25 लाख रुपये तक के होम लोन (प्रॉपर्टी 40 लाख रुपये से ज्यादा की नहीं होनी चाहिए) पर सालाना ब्याज के भुगतान में एक लाख रुपये की अतिरिक्त कर छूट देने का प्रावधान किया है। यानी ऐसे लोगों को 2.5 लाख रुपये तक के सालाना ब्याज भुगतान पर कर में छूट मिलेगी। केपीएमजी के निदेशक नीरज बंसल का कहना है, 'इसका दोहरा प्रभाव पड़ेगा। अफोर्डेबल हाउसिंग सेगमेंट के विकास को प्रोत्साहन मिलेगा

और भवन निर्माण क्षेत्र में रोजगार के अवसरों में वृद्धि होगी।' सेवियर बिल्डर्स के निदेशक संजय रस्तोगी कहते हैं, 'किफायती आवासों की मांग बरकरार रहेगी और यह बढ़ भी सकती है। इस साल ऐसे घरों का अच्छा बाजार मिल सकता है, जिनकी कीमत 25 लाख रुपये से अधिक न हो।' हालांकि इस छूट का लाभ महानगरों और पहली श्रेणी (टियर-1) में रहने वाले लोगों को बहुत कम मिल पाएगा, क्योंकि दिल्ली-एनसीआर, मुम्बई और बेंगलुरु जैसे शहरों में 40 लाख के मकान गिने-चुने इलाकों में ही उपलब्ध हैं। हां, इससे दूसरी और तीसरी श्रेणी के लोगों को जरूर फायदा होगा। आर-टेक डेवलपर्स के प्रबंध निदेशक राजेश कुमार यादव के मुताबिक, '25 लाख रुपये के लोन पर 1 लाख रुपये की छूट से टियर-2 व टियर-3 शहरों में घर खरीदने वाले लोगों को लाभ होगा।' **आवास की समस्या से निबटने हेतु फंड**  
ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों में आवासों की समस्या को कम करने के लिए बजट में क्रमशः 6,000 करोड़ और 2,000 करोड़ रुपये के फंड स्थापित करने की घोषणा वित्त मंत्री ने की है। रियल्टी सेक्टर से जुड़े कई लोगों ने इसका स्वागत किया है। रामप्रस्थ ग्रुप के सीईओ निखिल जैन ने कहा, 'इस कदम से रियल्टी सेक्टर में तरलता बढ़ेगी और सेक्टर को कुछ फायदा होगा। इससे खरीदारों का सेंटमेंट सुधरेगा और वे फिर से बाजार में आएंगे।'

**डेवलपर्स के संगठनों ने जताई निराशा**  
डेवलपर्स की अखिल भारतीय संस्था क्रेडाई ने रियल्टी सेक्टर को प्रोत्साहन देने के लिए सुझाए गए उपायों पर विचार नहीं किए जाने पर निराशा जताई है। संस्था के राष्ट्रीय अध्यक्ष ललित जैन ने

कहा, 'हमने रियल एस्टेट में प्रत्यक्ष विदेशी निवेश की मौजूदा 50,000 वर्ग मीटर और 25 एकड़ की सीमा को 20 प्रतिशत घटाने का सुझाव दिया था, लेकिन वित्त मंत्री ने इसे नजरअंदाज कर दिया।' जैन के मुताबिक रियल्टी सेक्टर को भविष्य में भी धन की कमी की समस्या से जूझना पड़ेगा। एआईपीएल के कार्यकारी निदेशक संजय सचदेवा कहते हैं, 'देश के रियल एस्टेट सेक्टर को वित्त मंत्री से कई उम्मीदें थीं, लेकिन उनमें से कुछ ही पूरी हो पाई हैं।' रियल एस्टेट सेक्टर लंबे समय से मांग कर रहा है कि इसे इन्फ्रास्ट्रक्चर का दर्जा दिया जाए, लेकिन यह उम्मीद इस साल भी पूरी नहीं हुई। रहेजा डेवलपर्स के सीएमडी व नारेडको के अध्यक्ष नवीन रहेजा ने निराशा जताते हुए कहा कि उम्मीद थी कि रियल्टी सेक्टर को इन्फ्रास्ट्रक्चर का दर्जा मिलेगा, पर ऐसा नहीं हुआ। वहीं 50 लाख से ज्यादा की अचल संपत्तियों की बिक्री पर एक प्रतिशत टीडीएस लगाए जाने से भी डेवलपर्स में निराशा है। पंचशील के निदेशक अनुज चौधरी कहते हैं, 'इससे भविष्य में इस सेक्टर की स्थिति सुधरने की बजाय और बिगड़ेगी।' महंगे व बड़े मकानों पर भी वित्त मंत्री ने कुछ बोझ बढ़ाया है। 2,000 वर्ग फीट से ज्यादा एरिया या एक करोड़ रुपये से ज्यादा की कीमत वाले मकान थोड़े महंगे हो सकते हैं, क्योंकि ऐसे मकानों पर पहले की अपेक्षा अब ज्यादा सर्विस टैक्स देना पड़ेगा। रहेजा कहते हैं, 'सर्विस टैक्स में छूट कम किए जाने से सर्विस टैक्स तीन से बढ़ कर 3.6 फीसदी तक पहुंच जाएगा।' कुल मिला कर लम्बोसुआब यही है कि वित्त मंत्री ने जहां किफायती घरों पर मेहरबानी दिखाई है, वहीं प्रॉपर्टी से जुड़े बड़े सौदागर थोड़ी सख्ती बरती है।