

Printed from

नवभारत टाइम्स

Navbharat Times - Breaking news, views, reviews, cricket from across India

प्रॉपर्टी मार्केट में मुनाफे का मैनेजमेंट

10 Jan 2011, 0400 hrs IST

बलराज दायमा ॥ गुडगांव

गुडगांव में प्रॉपर्टी के भाव मार्केट की उछाल से नहीं बल्कि बिल्डर लॉबी के खेल से रातों रात आसमान पर पहुंचे थे। प्रॉपर्टी में उछाल के चलते बिल्डरों ने तो अपनी प्रॉपर्टी को हाथोंहाथ बेच मोटा मुनाफा कमा लिया पर रेट बढ़ने के चक्कर में जिन लोगों ने अपनी रकम प्रॉपर्टी में लगा दी उनको मुंह की खानी पड़ी। साइबर सिटी के सेक्टरों और पॉश एरिया में 10 दिन में ही प्रॉपर्टी के रेटों में गिरावट आ गई है। अपनी जमा पूंजी फंसाने के बाद आम निवेशकों को अब बिल्डरों का खेल समझ में आ रहा है।

मास्टर प्लान 2025 के तहत गुडगांव में विकसित होने वाले नए सेक्टरों में अधिकतर सेक्टर बिल्डरों की तरफ से विकसित किए जा रहे हैं। इसके लिए बिल्डरों ने सरकार से लाइसेंस लेने में मोटा खर्चा करने के अलावा महंगे दामों में किसानों से जमीन खरीदी है। गुडगांव में बिल्डरों ने उम्मीद के अनुसार प्रॉपर्टी रेट न देख एकजुट होकर अपना कुछ धन शहर के प्रॉपर्टी मार्केट में लगा दिया। इससे एक महीने में ही प्रॉपर्टी के भाव डबल हो गए। इससे आम निवेशकों ने ज्यादा फायदे के लालच में प्रॉपर्टी में निवेश कर दिया। ऐसे में शहर के सेक्टरों और पॉश क्षेत्र में बड़ी संख्या में लोगों ने अपनी जमा पूंजी का निवेश प्रॉपर्टी में करना शुरू कर दिया। इसी के इंतजार में बैटी बिल्डर लॉबी ने मौके का फायदा उठाते हुए 5 साल बाद विकसित होने वाले नए सेक्टरों को लॉन्च कर दिया। इसमें बिल्डरों को बड़ी सफलता मिली और मुंह मांगे दाम पर बिल्डरों के प्लॉट और फ्लैट लोगों ने खरीद लिए। बिल्डरों ने अपने सभी प्लॉट्स बेचने के साथ ही प्रॉपर्टी में निवेश बंद कर दिया और इसी दौर में पुराने सेक्टरों में खरीदी गई प्रॉपर्टी को भी निकालना शुरू कर दिया। इसमें से कुछ प्रॉपर्टी तो बिल्डरों ने रेट टूटे निकाल दी तो कुछ को घाटे में निकालना शुरू कर दिया। बिल्डरों का माल बिकने के बाद 10 दिन में ही शहर का प्रॉपर्टी बाजार ध्वस्त हो गया। इस पूरे खेल में बिल्डर लॉबी ने इस तरह से अपना काम किया है कि आम निवेशक समझ ही नहीं पाया कि क्या हो रहा है। अब शहर के सेक्टरों और पॉश एरिया में प्रॉपर्टी के रेट नीचे आ गए हैं। ऐसे में आम निवेशक मुनाफा कमाना तो दूर लागत भी नहीं निकाल पर रहा है। एक दिन में बेचा डीएलएफ ने पूरा सेक्टर

डीएलएफ कंपनी की तरफ से सेक्टर 72 विकसित किया जा रहा है। 5 साल में पूरे होने वाले इस प्रोजेक्ट की बुकिंग शुरू होने पर पहले दिन में ही पूरा सेक्टर बिक गया। यहां पर 60 हजार रुपये प्रति वर्ग गज के हिसाब से डीएलएफ ने प्लॉट बेच दिए हैं।

10 दिन में बिके 5 सेक्टर

इरियो कंपनी की तरफ से गुडगांव में 5 सेक्टर विकसित किए जा रहे हैं। सेक्टर 59, 60, 61, 62 और 63 में पहले चरण में कंपनी के पास खरीदार ही नहीं थे तो दूसरे चरण में 10 दिन में सभी सेक्टरों के प्लॉट और फ्लैट बिक गए। इन्हीं सेक्टरों में गुडगांव का सबसे ऊंचा टावल 60 मंजिला भी इरियो कंपनी की तरफ से बनाया जा रहा है। इसमें 85 लाख से 5 करोड़ तक के फ्लैट हैं। यह सभी भी बिक हो गए हैं।

क्या कहते हैं प्रॉपर्टी एक्सपर्ट

प्रॉपर्टी एक्सपर्ट रुपेश अंबावता का कहना है कि बिल्डर लॉबी ने अपने विकसित होने वाले सेक्टरों को बेचने के लिए गुडगांव की प्रॉपर्टी में अचानक तेजी लाकर लोगों को उनके सेक्टरों में निवेश करने के लिए मजबूर कर दिया। यही वजह है कि उनकी प्रॉपर्टी तो 10 दिन में बिक गई, पर 10 दिन बाद ही प्रॉपर्टी तेजी से नीचे आ गई है।

प्रॉपर्टी एक्सपर्ट दर्शन सिंह का कहना है कि आने वाले कुछ वक्त तक अब गुडगांव में प्रॉपर्टी में तेजी नहीं आएगी क्योंकि पहले ही इतनी महंगाई हो चुकी है। अब यहां पर जब तक बिल्डरों के नए सेक्टर लॉन्च नहीं होंगे तब तक तेजी की उम्मीद नहीं है।

कैसे बड़े प्रॉपर्टी के भाव

अक्टूबर में गुडगांव के प्रॉपर्टी रेट स्थिर थे, तभी कई कंपनियों को अपने नए सेक्टरों को लॉन्च करना था। उन्होंने थोड़ा इंतजार किया पहले खुद पुराने सेक्टरों और पॉश एरिया में निवेश करके प्रॉपर्टी के रेट को बढ़ाया। नवंबर में प्रॉपर्टी के रेट डबल हो गए। इस पर दिसंबर में बिल्डरों के नए सेक्टर लॉन्च कर दिए और महंगाई के दौर में निवेशकों ने मुंह मांगे रेट में इन्हें खरीद लिया। दिसंबर के अंतिम सप्ताह से पहले ही बिल्डरों ने पुराने सेक्टरों की अपनी प्रॉपर्टी बेचनी शुरू कर दी। कुछ घाटे में तो कुछ रेट टूटे देकर बाहर निकल गए। इसमें फंसे रह गए तो आम निवेशक जो इस खेल को समझ नहीं पाए और जनवरी शुरू होने के साथ ही प्रॉपर्टी के रेट हर सेक्टर में 10 से 15 हजार रुपये प्रति वर्ग गज नीचे आ गए।

प्रॉपर्टी के रेट प्रमुख एरिया में

सेक्टर 55-56 - अक्टूबर में 30 हजार, नवंबर में 60 हजार, जनवरी में 50 हजार प्रति वर्ग गज

डीएलएफ फेज 1 से 5 - अक्टूबर में 60 से 85 हजार, नवंबर में 1 लाख से 1 लाख 20 हजार, जनवरी में वापस 1 लाख

सुशांत लोक - अक्टूबर में 50 से 60 हजार, नवंबर में 80 से 1 लाख, जनवरी में 60 से 80 हजार

सेक्टर 43-44 - अक्टूबर में 25 से 30 हजार, नवंबर में 50 हजार, जनवरी में 40 हजार

सेक्टर 31-32- अक्टूबर में 30 से 35 हजार, नवंबर में 50 से 60 हजार, जनवरी में 40 से 50 हजार प्रति वर्ग गज

जिला प्रशासन ने भी निभाई भूमिका

प्रॉपर्टी जानकारों की मानें तो गुडगांव प्रशासन ने भी बिल्डर लॉबी के इशारे पर अक्टूबर महीने में ही शहर के पॉश एरिया में प्रॉपर्टी के सर्कल रेटों में 100 प्रतिशत तक इजाफा कर दिया था। इसकी वजह से आम निवेशक इस खेल का शिकार बन गए। यही वजह रही कि सर्कल रेट को देखते हुए आम निवेशकों ने 5 साल बाद विकसित होने वाले सेक्टरों में निवेश करने का मन बनाया और नए सेक्टर हाथों हाथ बिक गए।

इस आर्टिकल को फेसबुक पर शेयर करें।

इस आर्टिकल को ट्वीट करें।

देश-दुनिया की खबरें विडियो में। देखने के लिए क्लिक करें।

[About Us](#) | [Advertise with Us](#) | [Terms of Use](#) | [Privacy Policy](#) | [Feedback](#) | [Sitemap](#)

Copyright © 2011 Bennett Coleman & Co. Ltd. All rights reserved. For reprint rights: [Times Syndication Service](#)

This site is best viewed with Internet Explorer 6.0 or higher; Firefox 2.0 or higher at a minimum screen resolution of 1024x768