Publication	Hindustan – Estates
Edition	Delhi-NCR
Date	16th August 2013

प्रॉपर्टी में पैसा लगा रहे एनआरआई

रुपया क्या लुढ़का, एनआरआई की तो चांदी हो गई। इन दिनों दिल्ली-एनसीआर में प्रॉपर्टी निवेशकों में एनआरआई की संख्या अचानक बढ़ गई है। बाजार में एनआरआई के रुझान पर निशांत राघव की रिपोर्ट।

रुपये के उतार-चढ़ाव का अब प्रॉपर्टी बाजार पर सीधा असर पड़ने लगा है। ज्यादा फायदे के लिए एनआरआई (अप्रवासी भारतीय) लगातार यहां निगाह गड़ाए हैं। पिछले कुछ समय में एनसीआर के कई बेहतरीन प्रोजेक्ट में एनआरआई निवेश बढ़ा है। सिर्फ नोएडा में ही इस तरह के निवेशकों की संख्या में तकरीबन चार से आठ फीसदी तक की वृद्धि हुई है। कुछ यही स्थिति द्वारका एक्सप्रेस वे व गुड़गांव की भी है। रुपये का लुढ़कना विदेशी निवेशकों के अलावा डेवलपरों के लिए भी लाभकारी होता है।

विदेशों में खुले-खुले घर और आस-पास हरियाली, कार पार्किंग से लेकर मौज-मस्ती के तमाम साधनों को लोग प्राथमिकता देते हैं। यही कारण है कि दिल्ली-एनसीआर में एनआरआई किसी भी प्रोजेक्ट में यह सभी खूबियां तलाशने के बाद ही निवेश करते हैं। ऐसे में यदि रुपये की कीमत में डॉलर के अनुपात में अत्यधिक गिरावट आ जाए तो जाहिर है इस मौके का लाभ एनसीआर के हॉट डेस्टिनेशन में तैयार हो रहे प्रोजेक्ट में निवेश करके एनआरआई अवश्य उठाना चाहेंगे। यही वजह है कि पिछले दो माह में बिल्डरों के बड़े प्रोजेक्ट्स में लगभग 4-8 फीसदी तक एनआरआई निवेशक बढ़े हैं। एनसीआर में सबसे नजदीक नोएडा और गुड़गांव में नामी बिल्डरों के प्रोजेक्ट्स भी चल रहे हैं, इसलिए इन इलाकों में एनआरआई निवेशकों की संख्या बढ़ी है। मगर पेचजल समस्या-समाधान और बेहतरीन इंफ्रास्ट्रक्चर के मामले में नोएडा ने गुड़गांव को पीछे छोड़ दिया है। चाहे बात हो नोएडा एक्सप्रेस वे की या फिर उसे जोड़ने वाली प्रमुख सड़कों की, इनसे सटे प्रोजेक्ट एनआरआई निवेशकों की दृष्टि से उत्तम माने जा रहे हैं।

दोनों ही स्थानों की सबसे बड़ी खासियत है कनेक्टिविटी के लिए चौड़ी सड़कें, एक्सप्रेस वे, मेट्रो कनेक्टिविटी और अन्य मूलभूत जरूरी सुविधाएं। यही वजह है कि दोनों ही जगहों पर एनआरआई निवेशकों की निगाह लगी रहती है। सेक्टर-32 सिटी सेंटर मेट्रो का अंतिम स्टेशन है। इसके ठीक बगल में विभिन्न रेंज और वर्ग के साथ-साथ एनआरआई निवेशकों की पसंद के अनुसार प्रोजेक्ट तैयार किए जा रहे हैं।

नोएडा सेक्टर-32 में तैयार हो रहे वेव सिटी सेंटर प्रोजेक्ट में 4-6 फीसदी एनआरआईज ने इसी माह निवेश किया है। यह संख्या जल्द ही कई गुना बढ़ सकती है। यहां पर निवेशकों के लिए न केवल आलीशान अपार्टमेंट्स तैयार किये जा रहे हैं, बल्कि मनोरंजन के लिए अपार्टमेंट्स परिसरों में ही डिस्को थेक या नाइट क्लब भी बनाया जाना है। वेव इंफ्राटेक के एग्जिक्यूटिव डायरेक्टर आरके जैन के मुताबिक रुपये के लुढ़कने से भले ही अर्थव्यवस्था प्रभावित हो रही है, लेकिन एनआरआई निवेशकों का रुझान एनसीआर के हाउसिंग प्रोजेक्ट्स में बढ़ रहा है। वे बेहतरीन प्रोजेक्ट्स में ही निवेश करना चाहते हैं, इसलिए वेव सिटी सेंटर में भी ऐसे निवेशकों को ध्यान में रखते हुए प्रोजेक्ट बनाया जा रहा है।

इसमें गुणवत्ता के हिसाब से एल एंड टी व बिली मूर जैसी मशहूर कंपनियों को निर्माण की जिम्मेदारी दी गई है। यानी, एनआरआई ग्रीन ब्यूटी के साथ-साथ मकानों की गुणवत्ता को भी अच्छे से ध्यान देने के बाद निवेश करना उचित मानते हैं। उन्होंने बताया कि सिटी सेंटर प्रोजेक्ट में कई अन्य बातों के अलावा कार पार्किंग का पूरा ख्याल रखा है। यहां 43 हजार कारों की पार्किंग की व्यवस्था की गई है।

इसके अलावा एनआरआई की सुविधा को ध्यान में रखते हुए बाहरी देशों में भी ऑफिस ब्रांच शुरू की है। वेबसाइट पर भी ज्यादा से जानकारियां उपलब्ध कराई गई हैं। इसके अलावा वसिलिया के नाम से नया प्रोजेक्ट भी लॉन्च किया गया है। इसमें दो-तीन बेडरूम वाले अपार्टमेंट तैयार हो रहे हैं।

माइक्रोटेक इंफ्रास्ट्रक्चर के एमडी अजय अग्रवाल का कहना है कि एनआरआई निवेशकों के लिए यह बेहतरीन समय है, इसी वजह से वे दिल्ली-एनसीआर में प्रॉपर्टी में निवेश कर रहे हैं। आने वाले समय में यह प्रतिशत लगभग 30 तक पहुंचने की संभावना है। द्वारका-गुड़गांव में बन रहे प्रोजेक्ट्स में भी ऐसे निवेशकों की संख्या बढ़ रही है। ऐसे निवेशक लाभ से अधिक फ्लैट की गुणवत्ता पर ध्यान देते हैं और अंत तक मकान को अपने पास रखने वाले होते हैं।

गार्डेनिया के संस्थापक अध्यक्ष मनोज कुमार का राय इसका समर्थन करती है। उनके मुताबिक एनआरआई अच्छे प्रोजेक्ट में निवेश करते वक्त निर्माण करने वाली कंपनी और कार्य की गुणवत्ता पर प्रमुख रूप से ध्यान देते हैं। साथ ही हाउसिंग अपार्टमेंट्स के आस-पास के इलाके और मौज-मस्ती के लिए उपलब्ध साधनों को देखने के बाद ही आकृष्ट होते हैं। वैसे यह बात भी सही है कि रुपये की गिरावट ने नोएडा जैसे इलाकों में एनआरआई निवेशकों की संख्या बढ़ाई है।

प्रॉपर्टी एक्सपर्ट मनोहर लाल के मुताबिक जिस तरह से डॉलर के मुकाबले रुपया और कमजोर हो रहा है, यदि यही स्थिति बनी रही तो एनआरआई निवेशकों की मौजूदा संख्या में और अधिक इजाफा होने की संभावना है। मौजूदा समय में जहां बड़े बिल्डरों के अच्छे प्रोजेक्ट्स में 5-10 फीसदी निवेशक एनआरआई हैं, वहीं यह संख्या 30 फीसदी तक भी पहुंच सकती है।