నగరంలో రియల్ జోరు

నివాసయోగ్యమైన సిటీగా హైదరాబాద్

తక్కువ ధరలు.. అధిక రిటర్న్స్

పెట్టుబడులకు ముందుకు వస్తున్న ఇతర రాష్ట్రాలు

సిటీబ్యూరో, ఆగస్టు 8 (నమస్తే తెలంగాణ) : పారదర్శకతతో పాటు వ్యాపార కార్యకలాపాల సౌలభ్యం, నిర్మాణాత్మక, విధాన సంస్కరణలతో హైదరాబాద్ రియల్ రంగం సమగ్ర మార్పులతో ముందుకు వెళుతున్నది..అంచెలంచెలుగా పెరుగుతున్న హైదరాబాద్ విస్తీర్ణం, జనాభాకు తగ్గట్టుగా ప్రణాళికబద్ధమైన మౌలిక వసతుల కల్పన జరుగుతున్నది. తెలంగాణ ఏర్పాటు కాక ముందే హైదరాబాద్ లో 10-15 అంతస్తుల భవనాలే గొప్పగా కనిపించేవి. అంత కంటే ఎక్కువ ఫ్లోర్లు ఇక్కడి బిల్డర్లు నిర్మిస్తారని కూడా అనుకోలేదు. కానీ తెలంగాణ రాష్ట్రం ఏర్పడ్డాక పాలనలో అనూహ్య మార్పులు వచ్చాయి. దేశంలోనే అత్యధిక ఎత్తైన భవనాలను కలిగిన నగరంగా ఎదిగింది. స్కైస్క్రాపర్స్ నిర్మించే స్థాయికి చేరింది. 65 అంతస్తుల భవనం కలిగిన రెండో నగరంగా, ఎకరం భూమిని రూ. వంద కోట్లకు అమ్మే స్థాయికి హైదరాబాద్ రియాల్టి రంగం ఎదిగిందంటే ఇక్కడి రియల్ మార్కెట్‌కున్న ఘనత అని చెప్పవచ్చు. ఒక్క మాటలో చెప్పాలంటే హైదరాబాద్‌లో ఎవరూ పెట్టుబడి పెట్టిన ప్రతిఫలం బాగుంటుంది అనేది నిరూపితమైన సత్యం..పైగా హైదరాబాద్ నగరంలో జరిగే అభివృద్ధి కంటికి కనిపిస్తోంది. మరిన్ని పెట్టుబడులను ఆకర్షిస్తోంది. దీనికి తోడు ఇప్పటికే హైదరాబాద్ నగరం అత్యంత నివాసయోగ్యమైన నగరంగా ఎన్నోసార్లు గుర్తింపు సాధించింది. అదనపు హంగులు కాంగ్రెస్ ప్రభుత్వంలో తోడైతే నగరాభివృద్ధిలో కొత్త శకం మొదలవుతుంది. ఈ క్రమంలోనే తాజా బడ్జెట్‌లో రాష్ట్ర ప్రభుత్వం రూ.10వేల కోట్లను కేటాయించడం, మూసీ సుందరీకరణ ప్రాజెక్టును అత్యంత ప్రతిష్టాత్మకంగా తీసుకోవడం, నగరానికి అదనపు జలాల సేకరణ, మెట్రో విస్తరణ ఇలా కీలక ప్రాజెక్టులపై సర్కారు ఫోకస్ చేయడంతో రియల్ రంగంలో జోష్ కనబడుతున్నది.

నగరం నలువైపులా విస్తరణ..

హైదరాబాద్ వెస్ట్‌జోన్‌లో ఔటర్ రింగు రోడ్డు వరకు రియల్ ఎస్టేట్ డెవలప్ అయింది. ఔటర్‌కు సమీపంలో అనేక రెసిడెన్షియల్, కమర్షియల్ సముదాలు అభివృద్ధి చెందాయి. ఆయా ప్రాంతాల్లో ఔటర్ రింగు రోడ్డుకు సమీపంలో ఉన్న భూముల ధరలు కూడా భారీగా పెరిగాయి. సికింద్రాబాద్ నుంచి శామీర్‌పేట్ ఔటర్ రింగు రోడ్డు వరకు రోడ్డు కం ఎలివేటెడ్ కారిడార్ ప్రాజెక్టుతో సౌత్ కారిడార్‌లో రియల్ అమ్మకాలు ఊపందుకున్నాయి. అంతేకాదు జీనోమ్ వ్యాలీలో ఫేజ్-2కు ప్రణాళికలు చేస్తుండటంతో కంపెనీల సంఖ్య మరింత పెరిగే అవకాశం ఉంది. ఫార్మా విలేజీలు, పారిశ్రామిక క్లస్టర్లు పెంచితే ఈ మార్గంలో శామీర్‌పేట వరకు రియల్ బూమ్ మరింత పెరిగే ఛాన్స్ ఉందని నిపుణులు చెబుతున్నారు. ఈ ప్రాంతాల్లో విస్తారంగా గ్రీనరీ అందుబాటులో ఉండటం కూడా రియల్ ఎస్టేట్‌కు ఊతమిచ్చే ఛాన్స్ ఉంది. ప్రస్తుతం ఈ ప్రాంతంలో ధరలు కూడా సామాన్యులకు అందుబాటులో ఉండటంతో ఎక్కువమంది కొనుగోలుకు ఆసక్తి చూపుతున్నారు. అంతేకాకుండా ముచ్చర్ల వైపు రియల్ అమ్మకాలు ఇటీవల గణనీయంగా పెరిగాయి. ప్రణాళికబద్ధంగా ముచ్చర్లను అభివృద్ధి చేసేందుకు తెలంగాణ ప్రభుత్వం కసరత్తు చేస్తున్నది. కనీసం 50 ఏండ్ల భవిష్యత్తును దృష్టిలో పెట్టుకొని ముచ్చర్లతో మౌలిక వసతులు ఏర్పాటు చేస్తున్నది. స్పోర్ట్స్ హబ్, ఇతర ప్రత్యేకతలతో హైదరాబాద్, సికింద్రాబాద్, సైబరాబాద్‌ల సమాహారానికి తోడుగా నాలుగో నగరంగా రూపుదిద్దుకుంటున్నది. దీంతో ఇటువైపు ప్రజలు ఆసక్తికనబర్చుతున్నారు.

హైదరాబాద్ మార్కెట్టే ది బెస్ట్ ...

హైదరాబాద్ మార్కెట్‌లో కేవలం తెలుగు వాళ్లు మాత్రమే కాదు..ఇతర రాష్ట్రాల వాళ్లు కూడా ఇన్వెస్ట్ చేస్తున్నారు. సౌత్ ఇండియాలో బెంగుళూరు తర్వాత కాస్మొపాలిటన్ సిటీగా ఉన్నది కేవలం హైదరాబాద్ మాత్రమే. పైగా బెంగుళూరుకు కూడా లేనన్ని అడ్వాంటేజెస్ హైదరాబాద్‌కు ఉన్నాయి. ఇక్కడ రకరకాల భాషల వాళ్లు, రాష్ట్రాల వాళ్లు బతుకుతున్నారు. పైగా మిగతా ప్రాంతాల్లో పోల్చితే రియల్ రేట్లు చాలా చాలా తక్కువ. ఇన్‌ఫ్రాస్ట్రక్చర్ విషయంలో హైదరాబాద్ వేరే ఏ ఇతర సిటీలకు తీసిపోలేదు. మెట్రో, ఎంఎంటీఎస్, రైల్వే స్టేషన్స్, ఎయిర్‌పోర్టు, ఔటర్ రింగు రోడ్డు, ఇంటర్నేషనల్ స్కూల్స్ అండ్ కాలేజెస్, ఐటీ ఇండ్రస్ట్రీ, ఫార్మా ఇండ్రస్ట్రీ..ఇలా ప్రతిదీ ఉన్న ప్రాంతం హైదరాబాద్ ఒక్కటే..వాటర్, కరెంట్, రవాణా, సెక్యూరిటీ, ఇన్వెస్ట్‌మెంట్‌కు ప్రాఫిట్స్ ఇలా ఏరకంగా చూసినా హైదరాబాద్ మార్కెట్టే ది బెస్ట్‌గా ఉన్నది.

మార్కెట్‌కు ఢోకా లేదు

సుదీర్ఘ కాలంగా హైదరాబాద్ కేంద్రంగా రియల్ ఎస్టేట్ రంగం దశల వారీగా ఎదుగుతూ వచ్చింది. గడిచిన 9 నెలల కాలంగా రాష్ట్రంలో మారిన రాజకీయ, ప్రభుత్వ మార్పుల కారణంగా రియల్ ఎస్టేట్ రంగం కొంత సందిగ్ధ పరిస్థితులను ఎదుర్కొంది. కానీ ఎన్నికల సమయంలోనూ నగరంలో యథేచ్ఛగా అమ్మకాలు జరిగినట్లుగా స్టాంప్స్ అండ్ రిజిస్ట్రేషన్ శాఖ వెల్లడించిన గణాంకాలు చెబుతున్నాయి. అంటే నగరంలో రియల్ ఎస్టేట్ అమ్మకాలు పడిపోయినట్లుగా వస్తున్న కథనాల్లో ఏ మాత్రం వాస్తవం లేదు. కాకపోతే ప్రభుత్వ పాలన కుదురుకునే క్రమంలో కొంత రియల్ ఎస్టేట్ రంగంపై ప్రభుత్వం దృష్టి పెట్టకపోవడంతో మార్కెట్‌లో ఏదో జరుగుతుందనే అనుమానాలు ఉండేవి. కానీ కొత్తగా ఏర్పాటైన ప్రభుత్వం హైదరాబాద్ అభివృద్ధిని కొనసాగిస్తూ కార్యాచరణ రూపొందించడంతో బిల్డర్లకు భరోసా వచ్చింది. హైదరాబాద్, సికింద్రాబాద్, సైబరాబాద్ తరహాలో మరో కొత్త నగర నిర్మాణానికి ప్రభుత్వం చొరవ తీసుకోవడం రియల్ ఎస్టేట్ రంగానికి కలిసి వచ్చే అంశం. అదేవిధంగా మూసీ ప్రక్షాళన, నగరంలో రవాణా, ఇతర మౌలిక వసతులకు ప్రాధాన్యత ఇవ్వడంతో మార్కెట్ పుంజుకుంటోంది. దీంతోపాటు విజన్ 2050 లక్ష్యంతో ప్రభుత్వ విధానాలను అమలు చేయడం కూడా రానున్న రోజుల్లో మార్కెట్‌ను మరింత అనుకూలంగా మారే అవకాశం ఉంది.

-రాజశేఖర్ రెడ్డి, ప్రెసిడెంట్, క్రెడాయ్ హైదరాబాద్

జోరందుకున్న ఇండ్ల విక్రయాలు

విక్రయాల్లో మెరుగైన వార్షిక వృద్ధి రేటు

2024లో 148% వృద్ధి

హైదరాబాద్ రియల్ ఎస్టేట్ మార్కెట్‌లో ఇళ్ల విక్రయాల్లో మెరుగైన వార్షిక వృద్ధి రేటు 29 శాతంగా నమోదైంది. 2019 నుంచి 2024 వరకు సీఏజీఆర్ గణాంకాలను క్రెడాయ్ హైదరాబాద్, సీఆర్ఈ మ్యాట్రిక్స్ సంస్థలు కలిసి ఒక నివేదికను రూపొందించాయి.ఈ నివేదికను ఇటీవల జరిగిన క్రెడాయ్ ప్రాపర్టీ షోలో విడుదల చేశారు. 2019తో పోలిస్తే ఇప్పటి మార్కెట్ ఎలా ఉందనేది ప్రధానంగా ఈ నివేదికలో విశ్లేషించారు. 2019 ప్రథమార్థంతో పోలిస్తే 2024 విక్రయాల్లో 148 శాతం వృద్ధి నమోదైందని, రూ.5 కోట్ల కంటే ఎక్కువ విలువ కలిగిన స్థిరాస్తుల విక్రయాల్లో ఏకంగా 760 శాతం వృద్ధి నమోదైనట్లు ఆ వేదికలో పేర్కొన్నారు. అమ్మకానికి లక్షకు పైగా ఇళ్లు ఉన్నాయని, గతంతో పోలిస్తే ఇన్వెంటరీ సమయం తగ్గుతోందని పేర్కొన్నారు. నిర్మాణ రంగంలో ఐదేళ్లలో చాలా విప్లవాత్మకమైన మార్పులు చోటు చేసుకున్నాయి. ప్రాథమిక విక్రయాలు, ఇళ్ల ధరల విషయంలో మంచి పెరుగుదల నమోదైనట్లు గుర్తించారు. 2019లో విక్రయించిన ఇళ్ల విలువ మొత్తం రూ.34,044 కోట్లు ఉండగా, 2023-24 నాటికి 1,15,759 కోట్లకు చేరిందని పేర్కొన్నారు.

కొత్త ప్రాజెక్టులు ప్రారంభం..

కొత్త ప్రాజెక్టులను ప్రారంభించే విషయంలో నగరంలోని బిల్డర్లు చాలా జాగ్రత్త వ్యవహరిస్తున్నారు. మార్కెట్ ప్రస్తుత, భవిష్యత్‌ను పరిగణలోకి తీసుకొని ఆచితూచి వ్యవహరిస్తున్నారు. కరోనా సమయంలో కంటే కూడా తక్కువగా ఈ ఏడాది ప్రథమార్థంలో కొత్త ప్రాజెక్టులను ప్రారంభించారు. జూన్ నాటికి నగరంలో 21936 యూనిట్లను మాత్రమే ప్రారంభించారు. ఇవి చాలా ఎక్కువగా ఉన్నట్లు గుర్తించిన రియల్ ఎస్టేట్ వర్గాలు కొత్త ప్రాజెక్టులను తొందరపడి ప్రారంభించగా, మార్కెట్‌ను నిరంతరం అధ్యయనం చేస్తూ నిర్ణయాలు తీసుకుంటున్నారు.