

సంక్షోభ ప్రభావమే తీవ్రం!

స్థానిక రాజకీయాలు మార్కెట్ను ప్రభావితం చేస్తాయా? రానున్న ఎన్నికల చలితాలపై మార్కెట్ ఆధారపడిందా? రియల్ మార్కెట్కు రాజకీయ అంశాలకు అవినాభావ సంబంధముందా? ఏ ఏ అంశాలు మార్కెట్ను ప్రభావితం చేయబోతున్నాయి? రియల్ మార్కెట్ పుంజుకునేందుకు కొత్త ప్రభుత్వం ఎలాంటి నిర్ణయం తీసుకోవాల్సి ఉంటుంది? ఈ అంశాలపై గిరిధారీ కన్స్ట్రక్షన్ మేనిజింగ్ పార్ట్నర్ కె. ఇంద్రసేనారెడ్డి విశ్లేషణ.



కె. ఇంద్రసేనారెడ్డి
గిరిధారీ కన్స్ట్రక్షన్
మేనేజింగ్ పార్ట్నర్

ఎన్నికల ఫలితాలు, రాజకీయాలు వల్ల మార్కెట్ పడిపోయే స్థాయి ఎప్పుడో అదిగ మించేకాం. గతంలో కొనుగోళ్లకు వెనకడుగు వేసిన వారు సైతం ఇప్పుడు ముందుకొస్తున్నారు. అలాగే హైదరాబాద్ వాతావరణానికి అలవాటు పడ్డ వారు తిరిగి తమ ఊళ్లకు వెళ్లడానికి ఇష్టపడరు. ఇక్కడ స్థిరనివాసం ఉన్నవారు తమ బంధువులను, మిత్రులను ఇక్కడికి వచ్చేలా ప్రోత్సహిస్తున్నారు. టాపా పరంగా ఎలాంటి ఇబ్బందులు లేకపోవడం, వైద్య, విద్య, మౌలిక సదుపాయాలు అందుబాటులో ఉండడం, ప్రపంచంలో ఎదో స్థానంలో ఉన్న అంతర్జాతీయ విమానాశ్రయం ఇక్కడే ఉండడమే ఇందుకు కారణం. ఈ వలస ఫలితంగా నీటి జనాభా నానాటికి పెరుగుతూనే ఉంది. ఈ సేవల్లో రియల్ మార్కెట్ స్వతహాగానే పుంజుకుంది. కానీ, నిర్మాణ వ్యయం పెరగటం, ఆమెరికాలో సబ్ ప్రైమ్ సంక్షోభం తరతరం వంటి కారణాలు ప్రస్తుత మార్కెట్పై తీవ్ర ప్రభావం చూపుతున్నాయి. గత కొన్నేళ్లూ రియల్ టెక్నాలజీలో స్టబ్బు నెలకొంటూనే ఉంది. ఇందుకు స్థానిక రాజకీయాలు ఓ కారణం కాగా... ఇటీవల ఆర్థిక సంక్షోభం మరో కారణంగా నిలిచింది. ప్రత్యేక తెలంగాణ, రానున్న ఎన్నికల అంశాల కంటే ఆర్థిక మాంద్యం ప్రభావమే రియల్ మార్కెట్పై అధికంగా ఉందని చెప్పాల్సింది. 2004లో కాంగ్రెస్, బీజేపీ కుట్రమీ గెలుపుతో కాంగ్రెస్ ప్రభుత్వం ఆధికారంలోకి వచ్చింది. ఈ సేవల్లో ఇక ప్రత్యేక రాష్ట్రం ఏర్పాటు తర్వాత అందరూ భావించారు. ఇది రియల్ మార్కెట్పై ప్రభావం చూపింది. దీనితో చాలా మంది రియల్ ఎస్టేట్ వ్యాపారులు పెట్టుబడులు పెట్టే విషయంలో వేచిచూసే ధోరణి అవలంబించారు. మరికొందరు కర్ణాటక, తమిళనాడులకు తమ పెట్టుబడులను తరలించారు. ఈ ప్రభావం వల్ల రియల్ ఎస్టేట్ వ్యాపారం కొద్దిగా దెబ్బతింది. ఆ



తర్వాత జరిగిన ఉప ఎన్నికల్లో మిత్రమే పరిణామ రావడంతో.. రియల్టర్లలో మళ్లీ ఆశలు చిగురించాయి. 2008 నుంచి 2007 వరకూ స్పెక్యులేషన్ వల్ల విపరీతమైన డిమాండ్ పెరిగింది. ప్రస్తుతం.. ఆమెరికా ఆర్థిక సంక్షోభ ప్రభావంతో ప్రత్యేక తెలంగాణ వస్తుందా? లేదా? అన్న అంశం ఇప్పుడు మరుగున పడిందనే చెప్పాలి. మాంద్యం దెబ్బ... ప్రజలు అభివృద్ధిని కోరుకుంటున్నారని ఇప్పటికే నిరూపితమైంది. స్థానిక రాజకీయాన్ని భూతల్లో చూసి వెనకడుగు వేసినవారంతా కొనసాగి ముందుకొస్తున్నారు. నగరం అభివృద్ధి చెందటానికి అవకాశాలుండటం వల్ల మార్కెట్లో ఉత్సాహం మొదలైంది. కానీ ఊహించని ఉపద్రవం ఆర్థిక సంక్షోభ రూపంలో ఎదురైంది. ఇది బట్టి రంగంపై తీవ్ర ప్రభావం చూపింది. ఎట్టి ఉద్యోగాలు గాలిలో దీపాలుగా

మారాయి. దీంతో అప్పటి వరకూ ఎట్టి ఉద్యోగులకు గృహముఖాలు అందించేందుకు పోటీ పడిన బ్యాంకులు అప్పులు ఇవ్వడానికి నిరాకరించాయి. ఈ పరిణామాలు ఎదంతెల వేతన జీవులను దృష్ట్యా పెట్టుకుని భారీ ప్రాజెక్టులు వేపట్టిన బిల్డర్లకు ఓ షాక్. దీంతో అప్పటి వరకూ ఊపు మీద ఉన్న ఉత్సాహంపై నీరు చల్లినట్లయింది. ధరలు తగ్గుతాయేమోనని కొనుగోలు వారులు వేచి చూసే ధోరణి అవలంబించారు. కేంద్ర, రాష్ట్ర ప్రభుత్వాలు ఈ సంక్షోభం నుంచి రియల్ టెక్నాలజీ గట్టికించడానికి చర్యలు తీసుకున్నాయి. సీఆర్ఆర్, రెపో, రివర్స్ రెపోలను తగ్గిస్తూ బ్యాంకులకు సుమారు నాలుగు లక్షల కోట్ల నిధులను సమకూర్చాయి. మార్కెట్లో నెలకొన్న ప్రతికూల పరిస్థితుల సేవల్లో ప్లాట్ల ధరలూ దిగవచ్చాయి. వడ్డీ రేట్లు అందుబాటులోకి రావడంతో ఇప్పుడేమిప్పుడే మార్కెట్లో మళ్లీ కదలిక కనబడుతోంది. రానున్న కొన్ని

మాసాల్లో అధికారం చేపట్టే ప్రభుత్వాలు రియల్ టెక్నాలజీని నిలదొక్కుకునేలా చర్యలు తీసుకోవాలి. స్టాంప్స్ అండ్ రిజిస్ట్రేషన్ వల్ల రూ. వేల కోట్లలో ప్రభుత్వానికి ఆదాయం లభిస్తుంది. ప్రధాన ఆదాయ వనరుగా ఉన్న ఈ రంగానికి ప్రాధాన్యం ఇవ్వాలి. లేని పక్షంలో ప్రత్యక్షంగా, వరోక్షంగా ఈ రంగంపై ఆధారపడ్డ 250కిపైగా కంపెనీల్లో డోలాయమాన పరిస్థితులు నెలకొనే ప్రమాదం ఉంది. మన నగరంలో రెండేళ్లలో పూర్తి అయ్యే భవనాలు 12 వేల దాకా ఉన్నాయి. అదే బెంగళూరు, పూణే, ముంబై తదితర నగరాల్లో లక్షకుపైగా నిర్మాణాలు అందుబాటులోకి రానున్నాయి. వీటితో పోల్చుకుంటే నగరంలో డిమాండ్కు తగ్గ సప్లయ లేదన్న విషయం స్పష్టమవుతోంది. రానున్న మూడు నెలల్లో మార్కెట్ పరిస్థితులు ఓ కొలిక్కి వచ్చే అవకాశం ఉంది కాబట్టి రియల్ టెక్నాలజీ పుంజుకునేందుకు ఎలాంటి సందేహం లేదు.