

नरेंद्र मोदी सरकार सत्तेवर आल्यामुळे देशात आणि रियल इस्टेट इण्डस्ट्रीत उत्साहाचं वातावरण आहे. स्टॉक मार्केट वधारलंय. घसरलेला रुपयाही वधारलाय. प्रॉपर्टी मार्केटलाही बूस्ट मिळण्याजोग्या काही घोषणा होतील अशी आगामी बजेटकडून अपेक्षा आहेत.

केवळ नरेंद्र मोदी यांच्या नेतृत्वाखालच राष्ट्रीय लोकशाही आघाडी सरकारचं हे पहिलंच बजेट आहे. ७ जुलै रोजी संसदेचं अधिवेशन सुरू होईल. अर्थमंत्री अरुण जेटली साधारणतः १० किंवा ११ जुलै रोजी अर्थसंकल्प सादर करतील. हा अर्थसंकल्प 'बोल्ड' असेल असे संकेत अर्थमंत्र्यांनी दिले आहेत. तरी या अर्थसंकल्पाकडून संपूर्ण देशालाच खूप अपेक्षा आहेत.

देशाची सध्या अर्थव्यवस्था तोळासा आहे. महागाईने कहर केला आहे. अन्र्, वस्त्र आणि निवारा या तिन्ही मूलभूत गरजा महाग झाल्या आहेत. अन्य वस्तू आणि सेवासुविधांचे दरही वाढलेले आहेत. अनेक क्षेत्रं आर्थिक आव्हानांना तोंड देत आहेत. रियल इस्टेटही त्यापैकीच एक. २००८ मध्ये जागतिक आर्थिक मंदी आली. संपूर्ण जगालाच तिने आपल्या कवेट घेतलं. तेव्हा खाली बसलेली रियल इस्टेट इण्डस्ट्री अजूनही पूर्ण सावरलेली नाही. म्हणूनच या क्षेत्रालाही नव्या केंद्र सरकारच्या पहिल्या अर्थसंकल्पाकडून खूप अपेक्षा आहेत. महागाईने सामान्य माणसाचं जसं कंबरडं मोडलं आहे तसंच रियल इस्टेट इण्डस्ट्रीलाही घायाळ केलं आहे. महागाई वाढल्याने प्राहकांचा दैनंदिन खर्च वाढलाय. परिणामी त्यांची बचत आणि गुंतवणूक कमी झाली आहे. त्यामुळे घरासाठी विशिष्ट रक्कम जमा होण्यास विलंब होत आहे. त्यातच गृहकर्जांचे व्याजदरही वाढले आहेत. या सर्वांमुळे घर खरेदीचा निर्णयही लांबणीवर गेला आहे. मागील दोन-तीन वर्षापासून याच परिस्थितीचा सामना या क्षेत्राला करावा लागत आहेत. मार्केटमध्ये

स्थितीही ग्राहकांना अस्थिर वाटत आहे. म्हणूनच घरखरेदीसाठी आवश्यक असणारं वातावरण निर्माण होत नाही. मग रियल इस्टेट मार्केटमध्ये खरेदी-विक्रीचे व्यवहारचं थंडावले आहेत. महागाईची झळ केवळ ग्राहकांनाच बसते असं नाही, तर विकासकांनाही तिचे चटके बसत आहेत. महागाई ही बांधकाम साहित्यालाही लागू आहे. म्हणूनच अर्थसंकल्पात महागाई कमी करण्यासाठी उपाययोजना करण्यात याव्यात अशी रियल इस्टेटला अपेक्षा आहे. महागाई नियंत्रणात आली तर ग्राहकांवरचा ताण कमी होईल आणि तो घरखरेदीचा विचार करेल. महागाई कमी झाली तर रिझर्व बँक कर्जांचे व्याजदरही कमी करेल. गृहनिर्माण क्षेत्राला झुकतं माप दिलं पाहिजे. त्यासाठी आगामी अर्थसंकल्पात विशेष तरतुदी करण्याची गरज आहे. कारण एकदा का गृहनिर्माण क्षेत्राला विशेष दर्जा दिला तर त्याला चालना देणाऱ्या पायाभूत सुविधा पुरवण्यावर सरकार आपलं लक्ष केंद्रित करेल. खरंतर गृहनिर्माण क्षेत्र



अपेक्षा 'अटछे' बजेटची

हे देशाच्या अर्थव्यवस्थेतलं फार महत्त्वाचं क्षेत्र आहे. प्रत्येक व्यक्तीला राहण्यासाठी घर लागतं. त्यामुळे या क्षेत्राचा आवाका प्रचंड मोठा असून आर्थिक उलाढालही प्रचंड मोठी आहे. सध्या देश बेरोजगारीच्या समस्येला तोंड देत आहे. अनेक तरुणांच्या हाताला काम नाही. गृहनिर्माण क्षेत्रात रोजगारनिर्मितीची चार मोठी क्षमता आहे. तिचा योग्य प्रकारे वापर केला तर लाखो तरुणांना रोजगार मिळेल आणि अर्थव्यवस्थाही मजबूत होण्यास मदत होईल. रियल इस्टेट इण्डस्ट्रीला विशेष दर्जा देण्यासाठी आणखी एक महत्त्वाचं कारण आहे. ते म्हणजे अन्य क्षेत्रांना लागणाऱ्या पायाभूत सुविधा म्हणजे इमारती बांधण्याचं महत्त्वाची जबाबदारी रियल इस्टेट इण्डस्ट्री पार पाडते.

प्रोत्साहन देण्याचं धोरण आहे. कारण अफोर्डेबल होमसाठी मागणी खूप आहे. लोकांना परवडणारी घरे हवी आहेत. पण सध्या त्यांच्या बजेटमध्ये बसणारी घरे उपलब्ध नाहीत. जी घरे उपलब्ध आहेत ती सर्वसामान्यांच्या आवाक्याबाहेरची आहेत. मध्यमवर्गीयांना परवडणाऱ्या घरांच्या बांधणीला प्रोत्साहन देण्याचं केंद्र सरकारने जाहीर केलं आहे. म्हणूनच अफोर्डेबल हाऊसिंगविषयी काही घोषणा अर्थसंकल्पात झाली पाहिजे. देशातल्या रिटेल क्षेत्रात थेट परदेशी गुंतवणुकीसाठी (एफडीआय) दारं खुली झाली आहेत. तशीच दारं रियल्टीसाठीही खुली करण्याची गरज आहे. कारण रियल इस्टेट इण्डस्ट्रीला अर्थसहाय्य मिळण्यात अडचणी येत आहेत. विशेष म्हणजे आंतरराष्ट्रीय गुंतवणूकदार भारतीय रियल्टीत गुंतवणूक करण्यास इच्छूक आहेत. अनेकजण एफडीआयला प्रोत्साहन देणारी धोरण केंद्राने राबवायला हवीत.

त्यासंदर्भात काहीतरी घोषणा या अर्थसंकल्पात व्हायला हवी. नव्या सरकारने देशात १०० स्मार्ट सिटीज उभारण्याची घोषणा केलेली आहे. २०५० पर्यंत देशातली अर्धी लोकसंख्या शहरी भागात राहणारी असेल. मग त्या अर्धी लोकसंख्येसाठी नवी आणि आधुनिक शहरं उभारण्याला हवीत. म्हणूनच केंद्र सरकारने १०० स्मार्ट सिटीज उभारण्याचं लक्ष ठरवलं आहे. या शहरांमध्ये राहण्यासाठी घरे तर असतीलच त्याचबरोबर रस्ते, वीज, पाणी या मूलभूत सुविधाही पुरवण्यात येतील. याशिवाय शाळा, महाविद्यालये, रुग्णालये, उद्याने, मैदाने, मनोरंजनाची साधने, मोनो आणि मेट्रोसारखी वळणवळणाची साधनेही असतील. अशी शहरं उभारणाऱ्या रियल इस्टेट इण्डस्ट्रीची भूमिकाच मुख्य राहणार आहे. कारण काहीही उभारायचं असेल तर त्याचं बांधकाम करावं लागतं आणि ते काम

इण्डस्ट्रीचं करेल. म्हणूनच येत्या अर्थसंकल्पात १०० स्मार्ट सिटीजबद्दल काही घोषणा होत्या का याकडे इण्डस्ट्रीचं लक्ष लागून आहे. रखडलेले गृहप्रकल्प, कायदेशीर अडचणी, अपुरा वित्तपुरवठा आणि पारदर्शकतेचा अभाव, ही भारताच्या रियल इस्टेट इण्डस्ट्रीसमोरची प्रमुख आव्हाने आहेत. आपल्या देशात रियल इस्टेटमध्ये व्यवहारात पारदर्शकतेचा फार मोठा अभाव आहे. ग्लोबल रियल इस्टेट ट्रान्सपरन्सी इंडेक्सच्या सर्वेक्षणात संपूर्ण आशिया खंडात भारत हा पारदर्शकतेमध्ये खूप मागे असल्याचा निष्कर्ष काढण्यात आला आहे. जोन्स लॅंग लसालमार्फत केलेल्या या सर्वेक्षणात इंग्लंड आणि अमेरिका पारदर्शकतेमध्ये अनुक्रमे पहिल्या आणि दुसऱ्या क्रमांकावर आहेत. पण भारताला क्रमांक देण्यात आलेला नाही. यावरूनच आपल्याकडे रियल इस्टेट इण्डस्ट्रीतल्या व्यवहारांमध्ये पारदर्शकतेचा प्रचंड अभाव असल्याचं सिद्ध होतं. पारदर्शकता नसल्यामुळे स्थानिक एजण्टंकडून व्यावसायिक मूल्यांचं जतनही केलं जात नाही. परिणामी अनेक व्यवहारात फसवणूक होण्याचे प्रकार घडतात. त्यासंदर्भातल्या खटल्यांची संख्या तपासली तरी एकूण पारदर्शकतेचं चित्र लक्षात येतं. नव सरकारने अनेक बाबतीत सुधारणा आणण्याचा प्रयत्न करत आहे. रियल इस्टेट रेग्युलेशन बिलही लागू करण्याच्या तयारीत आहे. या बिलात अनेक सुधारणा सुचवण्यात आलेल्या आहेत. त्यात इस्टेट एजण्टांच्या सेवांवर नियंत्रण, लॅण्ड रजिस्ट्री रेकार्डांचा दर्जा सुधारणं या बाबींचा समावेश आहे. व्यवहारात पारदर्शकता आणण्याच्या दृष्टिकोनातूनही बजेटमध्ये काही तरतूद केली जाईल. अशी अपेक्षा आहे.

नरेंद्र मोदी सरकार सत्तेवर आल्यामुळे देशात आणि रियल इस्टेट इण्डस्ट्रीत उत्साहाचं वातावरण आहे. नव सरकार या क्षेत्राला उभारी देण्यासाठी ठोस उपाययोजना करेल. नवी धोरणे, नवीन कायदे अंमलात आणेल. असा विश्वास वाटत आहे. मध्यंतरी गडगडलेलं स्टॉक मार्केट वधारलंय. घसरलेला रुपयाही वधारलाय. अर्थसंकल्पाच्या माध्यमातून प्रॉपर्टी मार्केटलाही उभारी मिळेल ही अपेक्षा!

- राजेश वाघमारे
rajesh.waghmare@timesgroup.com

आहुती आणि बलिदान

गायीच्या दुधापासून बनवलेलं तूप यज्ञात आहुती म्हणून टाकलं तर त्याच्या धुरामुळे रेडिओ अँक्टिव्हिटीला अवरोध होतो. द्राक्ष व सुकामेवा अग्नीत टाकल्याने उत्पन्न होणारा धूर वायूमंडलातल्या अपायकारक कीटकांचा नाश करतो. साखरेच्या आहुतीने निर्माण होणारा धूर वातावरणशुद्धी करतो. यामुळे क्षय, देवी, कांजण्या, गोवर इत्यादी जंतूंचा नाश होतो. साखर व तूप यांच्या मिश्रणाने होणारा धूर श्वासावाटे घेतल्यास श्वास, खोकला इत्यादी नाहीसे होतात. हृदय व मॅदू उत्तेजित होतात.



वर्ध आहेत. असा तूपयज्ञपुरुष आहे. चक्षातल्या होमहवनामुळे वातावरणशुद्धी होते असं आता संशोधनातून सिद्ध झालं आहे. पारश्वाच्य देशात यावर काही संशोधन झालं आहे. रशियन वैज्ञानिक एम शिरोविच यांनी गायनयज्ञासंबंधी संशोधन केलं तेव्हा असं आढळलं की गायीच्या दुधात रेडिओ विकरण प्रतिकारशक्ती असते. (रेडिओ अँक्टिविटी) तसंच गायीच्या दुधापासून बनवलेलं तूप यज्ञात आहुती म्हणून टाकलं तर त्याच्या धुरामुळे रेडिओ अँक्टिव्हिटीला अवरोध होतो. द्राक्ष व सुकामेवा अग्नीत टाकल्याने उत्पन्न होणारा धूर वायूमंडलातल्या अपायकारक कीटकांचा नाश करतो. फ्रँच वैज्ञानिक प्रो. टिलवर्ड सांगतात, साखरेच्या आहुतीने निर्माण होणारा धूर वातावरणशुद्धी करतो. यामुळे क्षय, देवी, कांजण्या, गोवर इत्यादी जंतूंचा नाश होतो. साखर व तूप यांच्या मिश्रणाने होणारा धूर श्वासावाटे घेतल्यास श्वास, खोकला इत्यादी नाहीसे होतात. हृदय व मॅदू उत्तेजित होतात. यावर बऱ्याच प्रगत देशात संशोधन चालू आहे.

पुण्याच्या सेण्टर फॉर बायोफिल्ड सायन्सेस या संस्थेद्वारे रशियाद्वारे बनवलेल्या जीडीव्ही सुट्टिनिक यंत्राने महेश्वरमध्ये झालेल्या सोमयज्ञाची एनर्जी मोजण्यात आली होती. यज्ञामुळे होणाऱ्या वातावरणातल्या बदलांची नोंद या चार दिवसांमध्ये घेण्यात आली. या मशीनने वातावरणातल्या यज्ञामुळे निर्माण झालेल्या पॉझिटिव्ह एनर्जीचा ग्राफ तयार करण्यात आला होता आणि यज्ञामुळे वातावरणामध्ये निरिधितपणे चांगला बदल तसंच पॉझिटिव्ह एनर्जी निर्माण होते, हे पुन्हा एकदा सिद्ध झालं.

बलिदान - दिकपाल व स्थापित देवतांना दहिभात, उडीद याचा नैवेद्य दाखवतात. त्याचबरोबर पायस, साळीच्या लाड्या, धूपद्रव्यं, फुलं, अक्षदा, तीळ, उडीद, भात बलिसमर्पण करतात. काही ठिकाणी कोहल्याच्या फोडी, लिंबू, उडदाची खिचडी, हळद व चुनामिश्रित जल शाकाहारी बली वापरतात. काही देवांना खिरीचं बलिदान देतात. या भूगर्भाच्या आतमध्ये काही जीवात्म्ये राहतात. त्यांना एकांमिती जीवात्म्ये असं म्हणतात. द्विमितीत येणारे आत्म्य पाण्यात वास्तव्य करून राहतात. ज्या भूत, प्रेत, पिशाच्य, यक्ष, किन्नर, राक्षस, वेताळ आदी अदृश्य शक्ती 'क्षेत्रपाल' या देवतेच्या अधीन असतात याचाच अर्थ या एक प्रकारच्या अशुद्ध स्पंदन लहरी अथवा अशुद्ध ध्वनी लहरी असतात. त्यांना व क्षेत्रपाल देवतेला दहिभात, उडीद, लिंबू, दिवा इत्यादींनी युक्त असं बलिद्रव्य पूजा करून घराबाहेर ठेवतात. हेतू हा की त्यांनी हा बली घेऊन तुप्त जेवण आणि आमच्या घरात प्रवेश करू नये. या क्षेत्रपालाने आमचं या दुष्ट शक्तींपासून रक्षण करावं, अशी प्रार्थना करतात.

ॐ वास्त्येभ्यते, प्रतिजानिह्यस्मान् त्वविशी अनमीवो भवानः! यत् त्वमेह प्रति तन्नो जुषस्व शनो भव क्षिपदे हा चतुष्पदे!! वरील मंत्राने वास्तूदेवतेचं आवाहन व मुख्य हवन केलं जातं. त्याचा भावार्थ असा की, हे वास्तूदेवते, आम्ही आपले उपासक आहोत यावर पूर्ण विश्वास ठेवा. आमची प्रार्थना ऐकून आम्हा सर्वांना अधि-व्याधीतून मुक्त करा. धनैश्वर्य प्रदान करा. यज्ञाच्या उत्पत्तीविषयक विविध मतप्रवाह आहेत. भागवत पुराणात यज्ञ हा विष्णूचा अवतार मानला आहे. विष्णू पुराणात यज्ञाच्या अवताराचा उल्लेख पुढीलप्रमाणे केलेला आहे. यूप या दाढा असलेल्या हे विष्णू, चारही वेद तुझ्या पायात आहेत. दातांमध्ये यज्ञ आहे. तोंडात चयनं आहेत. तुझी जिह्वा म्हणजे हुताशनी अग्नी आहे. तर कंस हे

- डॉ. तुषार यशवंत सावडावकर
mataartnedi@gmail.com

जुन्या इमारतीमध्ये घर खरेदी करत असाल तर इमारतीचं वय किती आहे, म्हणजेच कुठल्या वर्षी इमारत बांधली गेली, बांधल्यापासून इमारतीची किती वेळा आणि कोणत्या प्रकारची डागडुजी केली गेली, इमारतीला कुठे तडे गेले आहेत का, कुठे गळती होतेय का, टेरेसचं वॉटर पुफिंग बरोबर आहे का अशा प्रकारची बाह्य तपासणी करून घ्या.

जुन्या घराला नवीन बनवता...

घर खरेदी हा प्रत्येकाच्या आयुष्यातला जिव्हाळ्याचा विषय आहे. नवीन इमारतीबरोबरच जुन्या इमारतीतली घरेही तितक्याच धडाक्याने विकली आणि खरेदी केली जातात. आजच्या लेखात आपण जुन्या इमारतीमधल्या घराच्या इंटरिअरविषयी माहिती घेऊ.

आपण जेव्हा घर पाहायला जातो तेव्हा घराची किंमत, घरमालक, कायदेशीर बाबी, शेजारी, इमारतीच्या आजूबाजूचा परिसर, बाजारपेठ, स्टेशन, शाळा अशा बऱ्याच गोष्टी तपासतो. ही तपासणी खूप महत्त्वाची आहे. पण याबरोबरच आणखीही काही गोष्टी तपासणं गरजेचं आहे. जसं की इमारतीचं वय किती आहे, म्हणजेच

कुठल्या वर्षी इमारत बांधली गेली, बांधल्यापासून इमारतीची किती वेळा आणि कोणत्या प्रकारची



डॅगडुजी केली गेली, इमारतीला कुठे तडे गेले आहेत का, कुठे गळती होतेय का, टेरेसचं वॉटर पुफिंग बरोबर आहे का अशा प्रकारची बाह्य तपासणी करून घ्या.

त्यानंतर जे घर म्हणजे फ्लॅट आपण पाहायला आलो आहोत त्या फ्लॅटची तपासणी करा. सर्वप्रथम कुठेही गळती होत आहे का ते तपासा. कुठल्याही भिंतीवर किंवा सिलिंगवर रंग खराब झालेला दिसला किंवा पोपडे आलेले दिसले तर त्याचं मूळ कारण शोधा. भिंतीला कुठे ओल आली आहे का ते तपासा. लिकेजसदृश्य परिस्थिती

फ्लॅट आपण पाहायला आलो आहोत त्या फ्लॅटची तपासणी करा. सर्वप्रथम कुठेही गळती होत आहे का ते तपासा. कुठल्याही भिंतीवर किंवा सिलिंगवर रंग खराब झालेला दिसला किंवा पोपडे आलेले दिसले तर त्याचं मूळ कारण शोधा. भिंतीला कुठे ओल आली आहे का ते तपासा. लिकेजसदृश्य परिस्थिती

फ्लोअरिंगही नीट तपासून घ्या. बाथरूमच्या टाइल्सही तपासा. किचन फ्लॅटफॉर्मचं निरीक्षण करा. फ्लॅटफॉर्मचा स्लोप म्हणजेच उतार बरोबर आहे का हेसुद्धा तपासा. सिव्हील कामाबरोबरच प्लम्बिंग, इलेक्ट्रिकल काम, स्लायडिंग विंडोज तपासून पाहा. घराचं पूर्ण इंटरिअरचं काम करायचं असेल वा नसेल तरी या गोष्टी तपासणं खूप महत्त्वाचं आहे. या गोष्टींचा इंटरिअरच्या खर्चावर परिणाम होतो. ही तपासणी केली तर इंटरिअरच्या खर्चाचा अंदाज येतो आणि बजेट आखता येतं. सगळ्या घराचं काम एका वेळेस केल्यास कामात सुसूत्रता येतं. फिनिशिंग चांगलं होतं. काम चांगल्या प्रतीचं होतं आणि खर्चही कमी होतो. घरी राहायला येण्यागोदर सगळं काम करून घेतलेलं उत्तम. कारण राहायला आल्यावर काम केल्यास खूप त्रास होतो. काम सुरू करण्याआधी व्यवस्थित प्लॅनिंग करा. कुटुंबातल्या सगळ्यांशी सविस्तर चर्चा करा. एक कुशल अनुभवी इंटरिअर डिझाइनर नेमा. त्याला आपलं बजेट, गरजा, सवयी, आवडीनिवडी या सगळ्या गोष्टींची माहिती द्या. जेव्हाकळून या सगळ्या बाबींचा अभ्यास करून तो आपल्याला आपलं इंटरिअर डिझाइन करून देईल; ते इंटरिअर ज्यात आपल्याला अपेक्षित असलेला लूक आपल्या बजेटमध्ये साकारलेला दिसेल. पुढील लेखात आपण इंटरिअरचं कोणतं काम कशाप्रकारे होतं, याविषयी माहिती घेऊ आणि बजेटबद्दलही चर्चा करू.

- अजित मधुकर सावंत
(इंटरिअर डिझायनर)
ajitmadhukarsawant@gmail.com

