				Date	09-09-2026
HeadLine:	Real estate will shape the concept of 'Viksit Bharat'				
Newspaper:	Sakal Money			**Language:**	Marathi
Journalist:				**Edition:**	National
Page No.	57, 50, 59	**Position:**	Top	**Height:**	51
Column:	2				

वारे सुरू झाले आहेत. सध्याच्या स्थितीत आणखी २० वर्षे तरी पुनर्विकासाचे चक्र सुरू राहील. त्यात सर्वांसाठी मोठी संधी आहे. आता नवी मुंबईच्या पुढे अटल सेतू आणि नवी मुंबई विमानतळाच्या जवळ तिसरी मुंबई उभी राहत आहे. सरकारने आधीच तिथे पायाभूत सुविधांची निर्मिती सुरू केली आहे. सर्व उड्डाणपूल सुरू झाल्यावर मुंबईतून तिथे ४० मिनिटांत जाता येईल. या परिसरात नव्या कंपन्या, स्टार्ट-अप, माहिती-तंत्रज्ञान केंद्रे आणि शिक्षण संकुले येत आहेत. त्यातल्या त्यात निम्नस्तरीय नोकऱ्या करणाऱ्यांना तिसऱ्या मुंबईत घर घेणे परवडणारे आहे. त्यामुळे ही तिसरी मुंबईदेखील चार-पाच वर्षांत आकाराला येईल. त्यानंतर पालघर क्षेत्रावर सर्वांचा भर राहील. अर्थात, पालघरच्या तुलनेत तिसरी मुंबई लवकर विकसित होईल. कारण तिसरी मुंबई ही पुणे, मुंबई-नवी मुंबई आणि अलिबाग या औद्योगिक त्रिकोणाच्या मध्यभागी आहे. त्यामुळे हा फायदा त्या क्षेत्राला मिळेल. मुंबईतील पायाभूत सुविधांचे चक्रही आता पूर्ण होत आहे. घरापासून कामाच्या ठिकाणापर्यंत एका तासात पोहोचविण्याची घोषणा 'एमएमआरडीए'ने केली आहे. या सर्व बाबी बांधकाम व्यवसायासाठी अत्यंत महत्त्वाच्या आणि आवश्यक आहेत.

प्रश्न : बांधकाम क्षेत्रात महिंद्रा, गोदरेज, लार्सन अँड टुब्रो यांसारख्या बड्या कंपन्यांनी प्रवेश केला आहे. त्यामुळे या क्षेत्रात काय फरक पडला आहे?

विमलेंद्र सिंह : मोठ्या कंपन्यांमुळे या क्षेत्राला व्यावसायिकता आली. तसेच पारदर्शकतेने, कायदेशीररीत्या आणि नीतीमूल्यांच्या आधारे जलद व्यवहार करणे सोपे झाले. विशेषतः रेरा, महारेरा आल्यानंतर छोट्या बांधकाम व्यावसायिकांपैकी ५० टक्के लोक अस्तंगत झाले आहेत. त्यांनी एकतर अन्यत्र स्थलांतर केले किंवा मोठ्या व्यावसायिकांमध्ये विलीन झाले. हल्ली स्थिती अशी आहे, की व्यवस्थित, पारदर्शक पद्धतीने आणि वेळेत प्रकल्प पूर्ण झाला नाही, तर ग्राहक अशा बांधकाम व्यावसायिकांना दुसरी संधी देत नाही. रेरा आल्यानंतर आता आमच्यासारख्या बड्या कंपन्या संघटित पद्धतीने या क्षेत्रात आल्या. कायदे आणि धोरणे सुनियोजित झाली. कामे व्यावसायिक पद्धतीने वेगाने पूर्ण होऊ लागली. अर्थात, अजून या क्षेत्रात बरेच काही करायचे आहे.

मात्र, या सर्व बाबी ग्राहकांना आणि बांधकाम व्यवसायातील कंपन्यांनाही अनुकूल आहेत. अर्थात, छोटे बांधकाम व्यावसायिक या क्षेत्रातून पूर्णपणे अस्तंगत होणार नाहीत. जो नैतिकतेने व्यवहार करेल, गुणवत्तापूर्ण आणि वेळेत काम करेल, तोच या क्षेत्रात टिकेल. छोटे बांधकाम व्यावसायिकही टिकतील, याचे कारण असे, की सर्वत्र पुनर्विकासाचा व्याप एवढा मोठा आहे, की तो कोणत्याही एका बांधकाम व्यावसायिकाला करणे अशक्य आहे. त्यामुळे व्यवस्थित काम करणारा टिकून राहील. आमच्यासारख्या बड्या कंपन्यांच्या ब्रँडला मोठा इतिहास आणि सचोटीची परंपरा आहे. त्यामुळे आम्हाला या सर्व गोष्टी तुलनेने पटकन करता येतात. त्यामानाने छोट्या बांधकाम व्यावसायिकांना वेळ लागतो. आज या क्षेत्रात ५५ टक्के छोटे बांधकाम व्यावसायिक आहेत. मात्र, काही वर्षांनी ७५ टक्के मोठ्या कंपन्या आणि २५ टक्के छोटे बांधकाम व्यावसायिक राहतील.

प्रश्न : तिसऱ्या मुंबईनंतर पालघर विभाग हा रिअल इस्टेट विकासाचे केंद्र होईल का?

विमलेंद्र सिंह : वाढवण बंदर, नवे विमानतळ आणि पर्यटन केंद्रांमुळे पालघर क्षेत्राचाही विकास होईल. तिसऱ्या मुंबईचा विकास पूर्ण झाल्यानंतर पालघरचा विकास होईल. मुंबई-पुण्याचा विचार करता पालघर विभाग हा तिसऱ्या मुंबईपेक्षा लांब असून त्याचा संपूर्ण आर्थिक विकास अजून खऱ्या अर्थाने व्हायचा आहे. तिथे विमानतळ आणि वाढवण बंदर झाल्यानंतर अन्य उद्योग आणि नोकऱ्या मोठ्या प्रमाणावर येतील. त्यानंतर नोकरदार तिथे राहायला लागले, की घरबांधणी क्षेत्र तेथे वाढेल. अर्थात, तिसऱ्या मुंबईनंतर पुणे-मुंबईला जवळचे ठिकाण म्हणून पालघर विभाग विकासासाठी अत्यंत सोयीस्कर आहे. मुंबई-अहमदाबाद राष्ट्रीय महामार्ग, मुंबई-दिल्ली रेल्वेमार्ग तेथेच आहे. पालघरजवळ बोईसर येथे मुंबई-अहमदाबाद बुलेट ट्रेनचे स्थानक होत आहे. सध्या वसई-विरारपर्यंत नियोजन असलेला मुंबई कोस्टल रोड पालघरपर्यंत वाढला, तर या विकासाला आणखी हातभार लागेल. विरार-अलिबाग बहुविध वाहतूक मार्गिकादेखील येथून जवळच आहे. मुंबई-दिल्ली द्रुतगती मार्गदेखील याच परिसरातून जाणार आहे. या सर्व सोयी सुरू झाल्या, की पालघरचे सगळे चित्र बदलेल. सरकार वेळेच्या भरपूर आधीच सगळे नियोजन करून ठेवत आहे, ही गोष्टही अत्यंत चांगली आहे.

प्रश्न : मुंबईत आता ५० मजली इमारतींचे बांधकाम सुरू झाले आहे. तेथील शेकडो मोटारी रस्त्यावर आल्या, की गल्ल्यांमध्येही मोठ्या प्रमाणावर वाहतूक कोंडी सुरू झाली आहे. बांधकाम व्यवसायामुळे उद्भवलेल्या या समस्येवर तुम्ही काय उपाय सुचवाल?

विमलेंद्र सिंह : मोठ्या प्रमाणावर क्लस्टर विकास केला, तर परिसरातील रस्तेदेखील रुंद करता येतील. आता मुंबईत महामार्गांच्या खाली महामार्गांना समांतर असे भूमिगत रस्ते, भूमिगत बोगदे-भुयारे बांधावीत किंवा महत्त्वाच्या रस्त्यांवर उड्डाणपूल बांधावेत. उड्डाणपुलाच्या वरती दुसरा उड्डाणपूल बांधण्याचाही विचार करता येईल. छोटे रस्ते एकदिशा मार्ग करावेत, ही त्यावरची उत्तरे आहेत. सरकारने खरे तर १५ ते २५ वर्षांचा पुढचा विचार केला पाहिजे. एखाद्या समस्येवर उपाय शोधून काढला, की तेवढ्यापुरती परिस्थिती सुरळीत राहते; पण पुढच्या टप्प्यातच गैरसोय होते. उदा. कोस्टल रोडमुळे चर्चगेट ते वांद्रे हा प्रवास सुसाट झाला आहे. मात्र, वांद्र्याला पश्चिम द्रुतगती मार्गावर आपली गाडी आल्यावर तिथपासून वाहतूक कोंडी सुरू होते. अर्थात, आता सरकार पुढचे नियोजनही करत आहे, ही अत्यंत चांगली गोष्ट आहे. न्यूयॉर्कमध्येही आधी मोठ्या प्रमाणावर वाहतूक कोंडी होत होती. मात्र, तेथे अनेक ठिकाणी दुहेरी मार्गांपैकी एक मार्ग एकदिशा केल्यानंतर परिस्थिती सुधारली आहे. तसा विचार आपल्याकडे करायला हवा. कोविड महासाथीनंतर सर्वत्र मोठ्या प्रमाणावर वाहनांची संख्या वाढली आहे. त्यामुळे वाहतूक कोंडी टाळण्यासाठी सार्वजनिक वाहतूक सेवेवर भर द्यायला हवा. मुंबईतील मेट्रोचे कामही आता वेगाने पूर्णत्वाकडे जात आहे.

रिअल इस्टेटमुळेच 'विकसित भारत' संकल्पना आकाराला येईल

विमलेंद्र सिंह

मुंबईतील जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासासह क्लस्टर पुनर्विकासाला वेग येत असून, अटल सेतू आणि नवी मुंबई विमानतळाच्या परिसरात विकसित होत असलेली 'तिसरी मुंबई' हे घरबांधणीचे पुढील महत्त्वाचे केंद्र ठरण्याची शक्यता आहे. त्यानंतर पालघर विभागातही पायाभूत सुविधांच्या विकासामुळे घरबांधणीला चालना मिळेल. दरम्यान, वाहतूक कोंडीवर मात करण्यासाठी दीर्घकालीन नियोजन, सार्वजनिक वाहतूक व्यवस्था आणि रस्ते पायाभूत सुविधांचा विस्तार आवश्यक आहे. या पार्श्वभूमीवर, 'महिंद्रा लाइफस्पेसेस'चे मुख्य व्यवसाय अधिकारी (निवासी प्रकल्प) विमलेंद्र सिंह यांची मुंबई 'सकाळ'चे उपमुख्य वार्ताहर कृष्ण जोशी यांनी खास 'सकाळ मनी'साठी घेतलेली ही मुलाखत...

प्रश्न : महामुंबईचा विचार करता घरबांधणीचा केंद्रबिंदू सध्या कोठे आहे? यापुढे घरबांधणीची नवी केंद्रे कोठे, कशी आणि किती वेळात विकसित होतील?

विमलेंद्र सिंह : मोठ्या प्रमाणावरील घरबांधणीचा केंद्रबिंदू आता मुंबई शहर राहिलेला नाही. उलट तो मुंबईच्या बाहेर, किंबहुना नवी मुंबईच्याही पलीकडे, अटल सेतूच्या पलीकडे विकसित होत असलेल्या तिसऱ्या मुंबईकडे आणि त्यानंतर पालघरकडे हळूहळू सरकेल. किंबहुना मुंबईतील हा केंद्रबिंदू आता अन्यत्र सरकावा आणि त्याचा विस्तार व्हावा, हा सरकारचाही प्रयत्न आहे. मुंबईत आता फारशा मोकळ्या जमिनी उरलेल्या नाहीत. त्यामुळे सध्या केवळ मोकळ्या सरकारी जमिनींवरच घरबांधणीला वाव आहे. त्याचबरोबर एसआरए, म्हाडा आणि 'एमएमआरडीए'च्या जमिनींवर क्लस्टर पुनर्विकासाच्या माध्यमातून मुंबईची उभी वाढ करण्याचा प्रयत्न सुरू आहे. ३०-४० वर्षे जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास अत्यावश्यक आहे. त्यातच आता क्लस्टर पुनर्विकास हा प्रकार अत्यंत लोकप्रिय होत आहे. जुन्या पुण्यातही आता पुनर्विकास सुरू झाला आहे. वाशी-नवी मुंबईपर्यंत पुनर्विकासाचे

त्यामुळे पाच वर्षांत परिस्थितीत नक्कीच फरक पडेल.

प्रश्न : एखादे संपूर्ण उपनगरच क्लस्टर पद्धतीने पुनर्विकसित केल्यामुळे पायाभूत सुविधा नियोजनाचा प्रश्न सुटेल का?

विमलेंद्र सिंह : हल्ली क्लस्टर पुनर्विकासावरच सर्वांचा भर आहे. आता ४०-५० एकरांवरचे क्लस्टर म्हाडा आणि 'एमएमआरडीए'नेही सुरू केले आहेत. 'महिंद्रा लाइफस्पेसेस'चेही भांडुपला ३७ एकरांवर मोठे संकुल आम्ही उभारत आहोत. अशा वेळी एकत्रित पद्धतीने त्याचे सर्व डिझाइन, नियोजन, आराखडा आणि साधनसामग्रीची जुळवाजुळव व्यवस्थित करता येते. त्यामुळे खर्चातही बचत होत असल्याने बांधकाम व्यावसायिकांना हाच प्रकार आवडतो. मात्र, त्यातील तोटे असे आहेत, की एवढ्या प्रचंड विभागातील सर्व लोकांना एकत्र आणण्यात, त्यांची मंजुरी घेण्यात वेळ आणि खर्च मोठ्या प्रमाणावर होतो.

लोकांच्या किंवा वेगवेगळ्या सोसायट्यांच्या, वेगवेगळ्या आर्थिक स्तरातील लोकांच्या गरजा वेगवेगळ्या असतात. त्यांचे हितसंबंधही वेगवेगळे असतात. त्या सर्वांना एकत्र आणणे हे मोठे आव्हान असते. मोठ्या क्लस्टर वसाहतींमध्ये जलतरण तलाव, व्यायामशाळा, तळमजल्यावर आलिशान हॉटेल, मोठी दुकाने अशा सोयी असल्यामुळे परिसरातील मध्यवर्ती ठिकाणचे मॉल, व्यायामशाळा बंद पडतील का, असाही एक प्रश्न येतो. मात्र, तसे होणार नाही.

कारण सध्या ऑनलाइन खरेदीचा जमाना आला असला, तरी किरकोळ बाजारपेठाही सुरूच आहेत आणि मोठे मॉलदेखील सुरूच आहेत. कारण लोक सर्वच ठिकाणी जाऊन खरेदी करतात. त्यामुळे उलट लोकांना सोयी जास्त मिळतील आणि कुठलीही सोय बंद पडणार नाही.

प्रश्न : आज मुंबई-पुण्यासह सगळीकडे एवढ्या प्रचंड प्रमाणात इमारती उभ्या राहिल्या आहेत, की काही वर्षांनी मागणी कमी आणि पुरवठा जास्त अशी स्थिती येईल का, हा प्रश्न सर्वांच्या मनात येत आहे. रिअल इस्टेट क्षेत्राचा विकास किती काळ सुरू राहील?

विमलेंद्र सिंह : खरे सांगायचे, तर रिअल इस्टेटमुळेच 'विकसित भारत' ही संकल्पना आकाराला येईल. त्यामुळे सरकारचा 'स्मार्ट सिटी' उपक्रम हा अत्यंत सुंदर आहे. रिअल इस्टेटमुळे सिमेंट, स्टील, रेती, काँक्रीट, विटा, रंग, फर्निचर, अन्य वस्तू, वायरिंग, स्वच्छताविषयक वस्तू आणि रोजगारनिर्मिती या सर्वांवर परिणाम होतो. देशात मुंबई, पुणे, हैदराबाद, बंगळूर, गुरुग्राम यांसारखी सात-आठ शहरे मोठ्या प्रमाणावर रोजगार देतात. तेथे रिअल इस्टेट क्षेत्राची प्रचंड वाढ सुरू आहे. आता दुसऱ्या आणि तिसऱ्या श्रेणीच्या शहरांतही हे चक्र सुरू होत असून, तेथेही बांधकाम व्यवसाय तेजीत आहे. पूर्वी एक बीएचके घरे मोठ्या प्रमाणावर विकली जात होती.

आता त्यांची निर्मिती (कायदेशीर आवश्यकता नसल्यास) जवळपास बंदच झाली आहे. कोविड महासाथीनंतर लोकांना मोठ्या घरांची गरज भासत आहे. त्यामुळे दोन आणि तीन बीएचकेचे युग आले आहे. पूर्वी घरात केवळ वडील कमावते असताना उशिराने स्वतःचे घर घेतले जात असे. आता गेल्या पाच वर्षांत, तिशीतले तरुणदेखील कर्ज काढून घर घेत आहेत. कारण अशा घरात नवरा-बायको दोघेही नोकरी करतात. त्यांचा पगार जास्त असतो. त्यामुळे त्यांना एक-दोन कोटी रुपयांचे घर घेणेही परवडते.

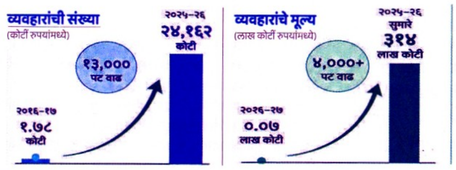
आपल्या देशात बांधकाम व्यवसायाचा एकूण देशांतर्गत उत्पादनात (जीडीपी) आठ टक्के वाटा आहे. आधुनिक देशांत हे प्रमाण १५ ते १६ टक्के आहे. त्यामुळे अजूनही आपले बांधकाम व्यवसाय क्षेत्र दुप्पट वाढण्यास मोठा वाव आहे. चीनमध्ये सध्या मंदी चालू आहे, असे सांगितले जात असले तरी तेथेही दरवर्षी एक कोटी नवी घरे विकली जातात.

मागच्या वर्षी भारतात साडेपाच लाख नव्या घरांची विक्री झाली. त्याचा आम्हा सर्वांना खूप आनंद झाला होता. मात्र, ही आपल्यासमोर वाढीची मोठी संधी असून, ही संधी यापुढे ४०-५० वर्षे कायम राहणार आहे, हे निश्चित.

आकडे बोलतात...

यूपीआय व्यवहारांत १३ हजार पट वाढ!

२५ ऑगस्ट २०१६ ते २०२५-२६ या दहा वर्षांच्या कालावधीतील डिजिटल पेमेंटचा प्रवास



radar
Business Critical Information