

எப்படி இருக்கும் என்பதை அறிந்து கொள்ள, ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனம் தரும் வரைபடத்தைப் பார்த்து மண்டையைப் பிடித்துக்கொள்ள வேண்டியதில்லை. உங்களுக்காகவே 'மாதிரி இல்லம்' ஒன்றை குடியிருப்பு அமைய இருக்கும் பகுதிக்குள்ளேயே கட்டி விடுகிறார்கள். அந்த வீடு பிடித்திருந்தால் இரு தரப்புக்கும் வேலை எளிதாகி விடுகிறது. வீட்டு வடிவமைப்பில் உங்களது ஆலோசனைகளையும் சொல்லலாம். இப்போதெல்லாம் உள் அலங்காரத்திற்கு அதிக முக்கியத்துவத்தை அளிக்கின்றன ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்கள். வீட்டின் அறைகளுக்கு வண்ணம் பூசுவது முதல் ஏசி மெஷின் பொருத்துவது, மாடுலர் சிச்சனை அமைப்பது, அழகிய ஒளி கிடைக்கும் வகையில் விளக்கு அலங்காரம் செய்வது ஆகியவற்றையும் பார்த்து பார்த்து செய்கிறார்கள்.

பெரிய நகரியங்களில் வெளிநாடுகளிலிருந்து தருவிக்கப்பட்ட மரம், விளக்குகள், அறைகலன்கள் ஆகியவை பயன்படுத்தப்படுகின்றன. அதற்கேற்ப வீட்டின் விலையும் இருக்கும் என்பதைச் சொல்ல வேண்டியதில்லை. இப்போது மும்பையில் ஸ்டூடியோ அபார்ட் மென்ட் என்ற புதிய பாணி வந்திருக்கிறது. "அதன்படி வீடு கட்டினால் குறைவான இடத்திலேயே ஒரு குடும்பம் வசதியாக வாழ முடியும். எடுத்துக்காட்டாக ஸ்டூடியோ அபார்ட்டமென்டில் 1 படுக்கை அறை, 1 ஹால், அங்கேயே படுக்கை, ஒரு பால்கனி, கழிப்பறை ஆகியவை இருக்கும். அதாவது தனித்தனி அறைகளாகப் பிரிக்காமல். இவ்வாறு செய்வதால் பெருமளவுக்கு இடம் மிச்சமாகிறது.

தமிழகத்திலும் இம்முறையைப் பின்பற்றி வீடுகள் கட்டித்தரப்படுகின்றன. ஆனால் படுக்கை அறையைத் தனியாகப் பிரித்து கட்டித்தருகிறார்கள்" என்கிறார் காஸா கிரேண்டே நிறுவனத்தின் நிர்வாக இயக்குநர் அருண் குமார். ஆக மொத்தத்தில், தமிழகத்தில் நீங்கள் அடுக்கு மாடிக்குடியிருப்பு, வில்லா, உயர் விலைக் குடியிருப்பு என்று எதை வாங்கினாலும் பல சலுகைகளை வாரி வழங்குகிறார்கள். ஆனால் ஒரே நிபந்தனை: "காசுக்கேத்த பணியாரம்!"

உயர்விலை குடியிருப்புகள், வில்லாக்கள்

## திட்டமிட்ட வாழ்க்கை

2011ல் வரவேற்பைப் பெற்ற இத்துறை 2012லும் சோபிக்குமா?



2012ல் வீட்டுக் கடன் வட்டி வீதம் குறையும் என்று எதிர்பார்க்கப்படுகிறது. அப்படி குறையுமானால் உயர் விலை குடியிருப்புகளுக்கும் ஒரு உத்வேகம் பிறக்கும்.

உயர் விலை அடுக்குமாடிக் குடியிருப்புகள், தனிவீடுகள், வில்லாக்கள் ஆகியவற்றுக்கெல்லாம் நம் ஊரில் வாடிக் கையாளர்கள் இருக்கிறார்களா?" என்று திகைத்த காலம் மலையேறிவிட்டது. 4 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு மந்திரி டெவலப் பர்ஸ் நிறுவனம், 'அடுக்கு மாடிக் குடியிருப்பு ஒன்றின் விலை ரூ.50 லட்சம், தனி வீட்டின் விலை ரூ.2 கோடி வரை' என்று அறிவித்தபோது அசந்தவர்கள் இன்று "ரியல் எஸ்டேட்டில் இதெல்லாம் சகஜம்பா" என்று சொல்லும் அளவுக்கு மாறியிருக்கிறார்கள். கொஞ்சம் சொகுசாக வாழ

வேண்டும் என்று நினைப்போருக்கு உயர் விலை அடுக்கு மாடிக் குடியிருப்புகளும் வில்லாக்களும் ரொம்பவே பிடிக்கும். 3 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு சென்னையில் ஆயிரக்கணக்கில் விற்காமல் தேங்கிய உயர் விலை குடியிருப்புகள் மெல்ல மெல்ல விற்றுத் தீர்கின்றன.

தகவல் தொழில் நுட்ப ஊழியர்கள் மற்றும் வெளிநாடு வாழ் இந்தியர்கள் இது போன்ற குடியிருப்புகளை வாங்குகிறார்கள். பொதுவாகவே ரியல் எஸ்டேட் சந்தையில் 40 சதவீத முதலீட்டாளர்கள் வெளிநாடுவாழ் இந்தியர்கள்தாம். இவர்



**"வெளிநாட்டு தனியார் நிதியங்களுடன் நம்மவர்கள் கைகோர்க்க வேண்டும்."**

அருண் குமார், நிர்வாக இயக்குநர், காஸா கிரேண்டே



இரண்டாம் நிலை நகரங்கள்

# சீரான ஓட்டம்

இரண்டாம் நிலை நகரங்களில் வாய்ப்புகள் அதிகம் உண்டு.

தரையும் சொந்தமில்லாமல், கூரையும் சொந்தமில்லாமல் பக்கவாட்டுச் சுவரும் சொந்தமில்லாமல் ஒரு வீட்டில் குடியிருக்கப்போகிறீர்கள். அது வாடகை வீடல்ல, உங்கள் சொந்த வீடு-இப்படி யாராவது 20 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு சொல்லியிருந்தால் கோவைக்காரர்களும் மதுரைக்காரர்களும் வயிறு நோகச் சிரித்திருப்பார்கள். ஆனால் இன்று நிலைமை தலைகீழ். அடுக்குமாடிக் குடியிருப்பு கலாச்சாரம் சென்னையைத் தாண்டி எல்லா சிறிய, பெரிய நகரங்களுக்கும் பரவிவிட்டது.

இன்றைய நிலையில் சென்னைக்கு அடுத்தபடியாக ரியல் எஸ்டேட் துறையில் வாப்புள்ள நகரம் என்றால் அது நிச்சயம் கோவைதான். கடந்த அரசு கோவையை இரண்டாம் நிலை நகரமாக அதிகாரப்பூர்வமாக அறிவித்தது. தகவல் தொழில்நுட்பப் பூங்கா மற்றுமோர்

காரணம். இதுதவிர கோவை, திருப்பூரின் தொழில் வளர்ச்சி காரணமாக வீடுகளுக்கான தேவை அதிகரித்திருக்கிறது. அதே சமயம் இங்கு ஓரளவுக்கு ஆடம்பரமான வீடுகளாக தேடும் நிலையும் இருக்கிறது.

கோவைக்கு அடுத்தபடியாக சேலம், மதுரை, ஈரோடு ஆகிய நகரங்கள் ரியல் எஸ்டேட் துறையில் சீரான வேகத்தில் முன்னேறி வருகின்றன. கொங்கு மண்டலத்தையும் வட தமிழகத்தையும் இணைக்கும் விதத்தில் அமைந்திருக்கும் சேலம், விஜய்சாந்தி உட்பட பல ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்களை ஈர்த்திருக்கிறது. அதன் விளைவாக அங்கு பல குடியிருப்புத் திட்டங்கள் உருவாகி வருகின்றன. தொழில் முக்கியத்துவம் வாய்ந்த நகரங்களான திருப்பூர், ஈரோடு ஆகிய நகரங்களிலும் அடுக்குமாடிக் கலாச்சாரம் காலூன்ற ஆரம்பித்திருக்கிறது.

கள் பெரும்பாலும் சென்னை, கோவை போன்ற நகரங்களில் தங்களது இரண்டாவது இல்லத்தை முதலீட்டு நோக்கில் வாங்குகிறார்கள்" என்கிறார் பாச்யம் கன்ஸ்ட்ரக்ஷன்ஸ் நிறுவனத்தின் நிர்வாக இயக்குநர் விராமசாமி.

"வில்லாக்களைப் பொறுத்தவரை அவற்றுக்கான வாடிக்கையாளர் வட்டம் சிறியது. எனவே ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்களும் திட்டமிட்டு வில்லா குடியிருப்புத் திட்டங்களை அறிமுகப்படுத்துகின்றன. அதே நேரத்தில் கடந்த ஆண்டு உயர் விலை அடுக்கு மாடிக் குடியிருப்புகள் நல்ல வரவேற்பைப் பெற்றன" என்கிறார் கிரீன் டீர் ஹோம்ஸ் நிறுவனத்தின் இயக்குநர் பொன்.ரவிச்சந்திரன். இவர்களது நிறுவனம், தலா ரூ.2 கோடி மதிப்புள்ள 40 வில்லாக்களை அறிமுகப்படுத்தியிருக்கிறது. பொதுவாக தனி வீடுகள் சென்னையில் பழைய மகாபலிபுரம் சாலை, கிழக்கு கடற்கரை சாலை ஆகிய பகுதிகளிலேயே அதிகம் உருவாக்கப்படுகின்றன. "சென்னையைப் பொறுத்தவரை கடந்த ஆண்டில் உயர் விலை குடியிருப்புகள் நன்கு விற்பனையாகின. அதற்குக் காரணம் ஐடி துறையில் புதிய வேலைவாய்ப்புகள் உருவானதுதான். இது தவிர ஏற்கனவே கடும் வட்டியில் கடன் வாங்கி உயர் விலைக் குடியிருப்புகளை உருவாக்கியவர்கள் உடனுக்குடன் விற்க வேண்டிய நிர்ப்பந்தத்திற்கு ஆளானார்கள்" என்கிறார் காஸா கிரேண்டே நிறுவனத்தின் நிர்வாக இயக்குநர் அருண் குமார். இவரது நிறுவனம் சென்னை மேடவாக்கத்தில் அர்பனோ என்ற பெயரில் 200 வில்லாக்கள் கொண்ட குடியிருப்புத் திட்டத்தை அறிமுகம் செய்தது. வில்லா ஒன்றின் விலை ரூ.30 லட்சம்-ரூ.40 லட்சம். இரண்டே நாட்களில் அவை விற்றுத் தீர்ந்திருக்கின்றன. 2012ஆம் ஆண்டில் வில்லா, உயர் விலை குடியிருப்புத் திட்டங்களுக்கு பெரிய அளவுக்கு பாதிப்படைவாய்ப்பில்லை என்கிறார்கள்.



**"இரண்டாம் நிலை நகரங்களில் வில்லாக்களுக்கு நல்ல கிராக்கி இருக்கிறது."**

வி.எஸ்.சுரேஷ், எம்.டி, ரியல் வேல்யூ புரொமோட்டர்ஸ்



தொழில் வளர்ச்சி, அடிப்படை கட்டுமான வசதிகள் போதுமான அளவுக்கு இருப்பதால் பெரும்பாலான ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்களின் பார்வை கோவையின் மீதுதான்.