

## TIPS OF INVESTMENT IN REAL ESTATE .

### **MAXIMUM रिटर्न के लिए REAL ESTATE ( प्रॉपर्टी ) में कब और कहा इन्वेस्ट करे ?**

मै रवि सचान आपको अपने Delhi -NCR, रियल एस्टेट के २० साल के अनुभव से इस प्रश्न का उत्तर देने की कोशिश करूँगा.

इसके लिए हमें निम्नलिखित बातों का ध्यान रखना है.

१- एरिया- यहाँ हमारे सामने दो प्रकार के एरिया होते हैं. **developed** और **developing** .

-**Developed** माने जो एरिया 80 परसेंट या उस से ज्यादा बस गया हो.ऐसी जगह **price** भी **saturated** हो जाता है.

-**Developing** माने जो एरिया शुरुआती **development** की स्टेज में हो. ऐसी जगह प्राइस अभी काफी कम होता है.

इनमे से हमें **developing** एरिया का ही चुनाव करना चाहिए. **example** - अगर हमारा बजट 10 लाख है और हम एक प्लॉट लेते हैं तो अगर हमें **developed** एरिया में इस बजट में 20 यार्ड जमीन मिलती है और **developing** एरिया में 100 यार्ड और अगर जमीन का रेट 1000 rs per sq यार्ड बढ़ता है तो 20 यार्ड पर 20000 ही बढ़ेगा जबकि 100 यार्ड पर 100000.

- अब **developing** एरिया का चुनाव करते हुए भी हमें निम्नलिखित बातों का ध्यान रखना चाहिए .

१- **Future Plan** - गवर्नमेंट का उस एरिया के लिए क्या फ्यूचर प्लान है.यह हम अपने शहर के विकास प्राधिकरण की वेबसाइट पर जाकर आसानी से जान सकते हैं.और अगर उस एरिया का भविष्य में **development** ठीक लगता है तो **investment** कर सकते हैं.

२- **Connectivity**- जैसे कोई **highway** या बड़ी रोड , **Metro** आदि. एरिया की **Future connectivity** जितनी अच्छी होगी उस एरिया में **investment** का उतना ही ज्यादा **scope** होगा.

३-**Upcoming Major Government Project** - जैसे इंटरनेशनल क्रिकेट स्टेडियम और एयरपोर्ट etc. इस तरह के प्रोजेक्ट पूरे एरिया की तस्वीर बदल देते हैं और इस प्रकार का एरिया इन्वेस्टमेंट के लिए सबसे बेहतरीन माना जाता है.

अब सबसे एहम सवाल किस चीज़ में **investment** किया जाये.

हमारे सामने इन्वेस्टमेंट के अक्सर 2 ही ऑप्शन होते हैं.

१- **FLAT / COMMERCIAL / OFFICE SPACE**

२- **PLOT / FARM / LAND**

आइये दोनों ऑप्शन को **compare** करके देखते हैं .

- **Demand and supply** -ऑप्शन-1 की NCR में जितनी डिमांड है उस से कही ज्यादा सप्लाई है, क्योंकि गवर्नमेंट समय समय पर FAR अथवा ( निर्माण करने का एरिया) बढ़ाती रहती है. जैसे आज से 12 साल पहले जिस प्लॉट पर दो गुना निर्माण हो सकता था आज वो चार गुना हो सकता है. भविष्य में ये और भी बढ़ेगा. **Because Sky has no limit.** इसका मतलब जितनी डिमांड होगी सप्लाई हमेशा उस से ज्यादा रहेगी.

ऑप्शन-2. -**BUY LAND GOD HAS STOPPED MAKING IT** . ये quote ही काफी कुछ समझा देता है. NCR में सीमित जमीन ही उपलब्ध है, जैसे २ समय बीतेगा इसकी डिमांड और बढ़ेगी और सप्लाई घटेगी.

-**Rental or other income** - ऑप्शन 1- अधिक सप्लाई के कारण इन्वेस्टमेंट के हिसाब से किराया न्यूनतम है.

ऑप्शन 2 - आप जमीन अथवा प्लॉट को भी किराये पर चढ़ा सकते हैं, अथवा उस पर प्लॉटेशन और आर्गेनिक खेती कर के भी आप अच्छी इनकम प्राप्त कर सकते हैं.

-**Maintenance and depreciation** - ऑप्शन 1- जैसे ईमारत पुरानी होती जाएगी मेंटेनेंस बढ़ता जायेगा और एक टाइम के बाद पूरी तरह depreciate हो जायेगा. **And one more aspect** जैसे आज से 15 साल पुरानी सोसाइटी में आज के मुकाबले 10% भी सुविधाएं नहीं हैं इसी लिए उनमें कोई रहना नहीं चाहता. क्योंकि समय के साथ साथ जरूरत और सुविधाएं बदलती रहती हैं. बिल्कुल यही स्थिति पुराने मॉल व ऑफिस बिल्डिंग के साथ भी है.

ऑप्शन 2 - मेंटेनेंस और out dated होने का कोई खतरा नहीं. और अगर आपने कोई प्लॉटेशन किया है तो समय के साथ वो आपको एक अच्छी इनकम भी देगा.

-**AS PER HISTORY OF REAL ESTATE** -ऑप्शन 1- हम पिछले 20 साल का flat/commercial/office space कोई भी example ले सकते हैं जैसे- **Noida sector 61** . ग्रुप हाउसिंग रेट 1999 में **800 rs per sq feet** था. आज उसी सेक्टर में फ्लैट का average रेट 5000 से **6000 rs per sq feet** है. इसका मतलब 6 से 8 गुना रेट 20 सालों में बढ़ा. **Other hand building has become older.**

ऑप्शन 2 - इसी सेक्टर में 1999 में आवासीय प्लॉट का रेट **3000 rs per sq mtr** था. आज इस एरिया में प्लॉट का average रेट **90000** से **120000 rs per sq mtr** है. इसका मतलब करीब 30 से 40 गुना प्राइस बढ़ा. आप जहां कहीं भी रहते हैं वही का **real estate history** चेक कर के देख सकते हैं.

End of the day its clear that for future investment we should go towards plot/ farm/ land. Only one aspect we should keep in our mind that land title and possession of property must be clear.

For further information you can visit [www.goldcastlehousing.com](http://www.goldcastlehousing.com)