

एम एम आर

हाउसिंग अपटीक एडेड
बाय सपोर्ट



2021 मध्ये एम. एम.आर

एक नवीन निवासी चक्राची सुरुवात.....

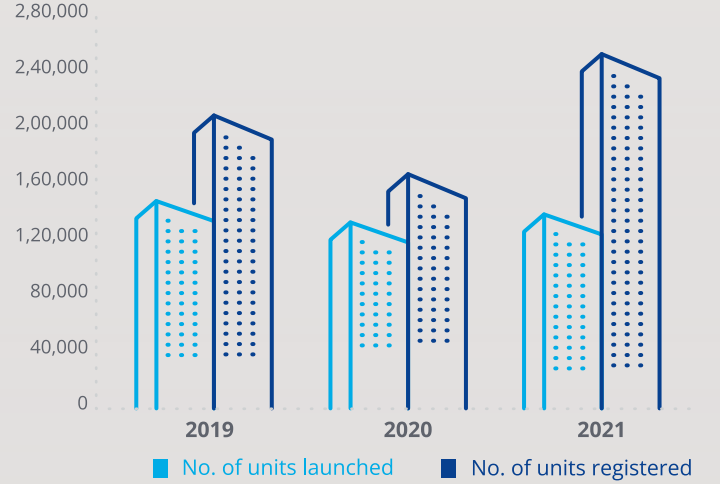


02

संदर्भ सेट करत आहे

भारतीय निवासी रियल इस्टेट मार्केटला विविध कारणांमुळे 2015 पासून स्थिर मागणी दिसून आली आहे. वाढत्या किमती, सांप्रदायिक असुरक्षितता आणि रियल इस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटी (RERA) लागू झाल्यामुळे अनिश्चिततेचे वातावरण आणखी वाढत चालले आहे. 2019 मध्ये मागणी वाढल्याने, या क्षेत्राला कोविड-19 प्रेरित लॉकडाऊनचे परिणाम जाणवले. 2020 मध्ये, घरांच्या विक्रीची संख्या आणखी घसरली आहे आणि विकासकांनी प्रकल्पाची सुरुवात पुढे ढकलली. महाराष्ट्र सरकारसह अनेक सरकारांनी या क्षेत्रातील घसरण रोखण्यासाठी निवासी विक्रीला चालना देण्यासाठी प्रोत्साहन दिले आहे. हा अहवाल, महाराष्ट्र सरकारने उचललेली विविध पावले आणि मुंबई महानगर प्रदेशातील (MMR) निवासी बाजारपेठेवर कसा परिणाम करतात यावर लक्ष केंद्रित करतो. या अहवालात अशा शिफारसी देखील केल्या आहेत ज्यामुळे मालमत्ता खरेदीदारांमध्ये आत्मविश्वास निर्माण होईल, ज्यामुळे विक्रीत वाढ होईल आणि क्षेत्राचे पुनरुज्जीवन होईल, ज्यामुळे सरकार आणि अंतिम वापरकर्ते दोघांनाही फायदा होईल.

2021 मध्ये MMR मधील कोविडपूर्व पातळी ओलांडलेली नोंदणी



Source: CRE Matrix, Colliers

महाराष्ट्र सरकारच्या मुद्रांक शुल्क कपातीसारख्या कृतींमुळे, 2020 च्या तुलनेत 2021 मध्ये महाराष्ट्रात निवासी मालमत्तेची नोंदणी 53% आणि 2019 च्या तुलनेत 20% ने वाढली.



महाराष्ट्रासाठी दीपक पारेख समितीने केलेल्या शिफारशी

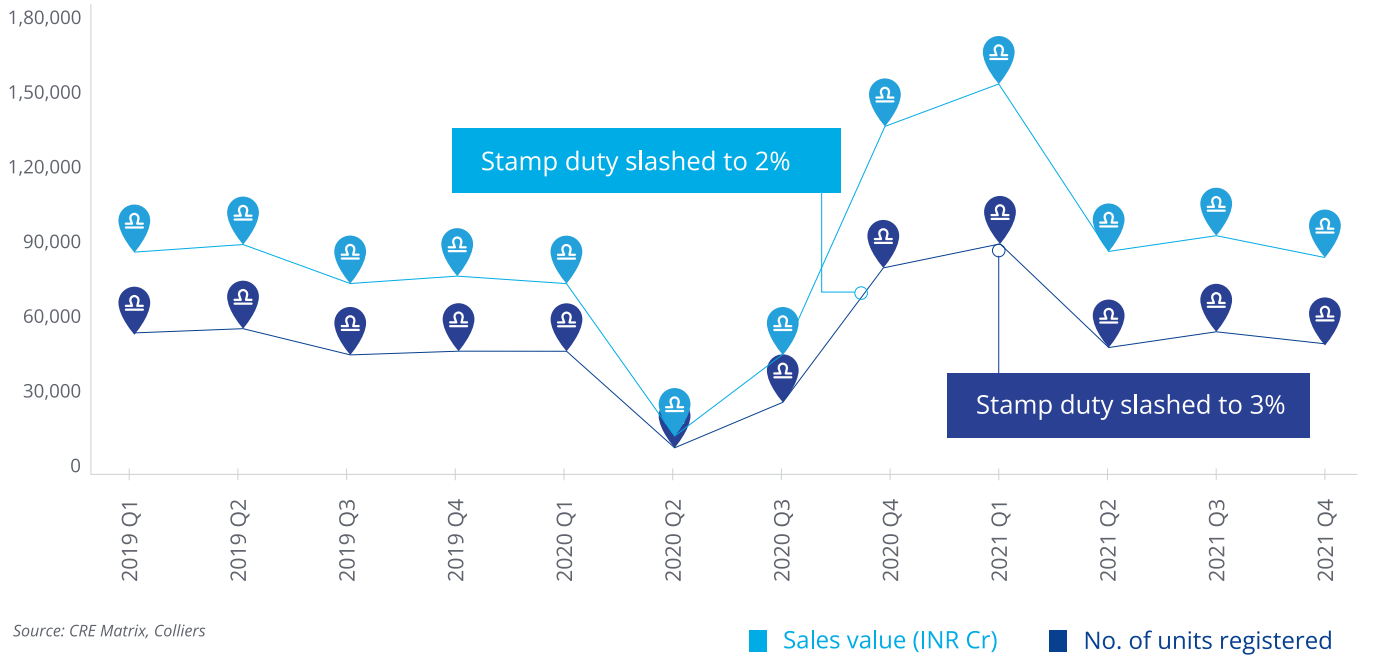
शिफारशी	स्वीकारले नाही	अंशतः स्वीकारले	पूर्णपणे स्वीकारले
स्थलांतरित कामगारांना कामावर परत येण्यास मदत करणे		✓	
राज्य संस्थांद्वारे भूखंडांच्या विक्रीसाठी स्थगित पेमेंट यंत्रणा	✗		
मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणीवर सवलत/माफी द्या निर्धारित कालावधीसाठी शुल्क		✓	
शुल्क आणि शुल्कात कपात		✓	
रिटेल, मॉल्स आणि हॉटेल्ससाठी सवलती	✗		
महारेरा - प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या तारखेत वाढ			✓
कमी शुल्कासह रूपांतरण नियमांमध्ये सुधारणा करा	✗		
रेडी रेकनर दर अधिक वारंवार कमी करा	✗		
मंजूरी प्रक्रिया सुव्यवस्थित	✗		
केंद्र आणि राज्य सरकारमध्ये समन्वय आवश्यक असलेल्या उपाययोजना	✗		





निवासी विक्रीच्या नियंत्रणासाठी महाराष्ट्र सरकारची वेळेवर कारवाई

मुद्रांक शुल्कात कपात केल्याने मागणी वाढली



मुद्रांक शुल्क माफ झाल्यामुळे निवासी विक्री वाढली

सरकारने सप्टेंबर 2020 मध्ये, मार्च 2021 पर्यंत सर्व निवासी व्यवहारांसाठी मुद्रांक शुल्क कमी केले. मुद्रांक शुल्क हे मालमत्तेच्या किंमतीपेक्षा जास्त आणि जास्त असल्याने, खरेदी निर्णयांवर प्रभाव टाकण्यात ते सहसा मोठी भूमिका बजावते.

वर पाहिल्याप्रमाणे, MMR मधील मुद्रांक शुल्कात कपात केल्याने मालमत्तेच्या नोंदणीवर थेट सकारात्मक परिणाम झाला. सप्टेंबर 2020 पासून सरकारने मुद्रांक शुल्क 2% पर्यंत कमी केले तेव्हा मालमत्तेची नोंदणी वाढली. परिणामी, **2020** आणि **2021** साठी Q4 2020 आणि Q1 2021 चे विक्री प्रमाण अनुक्रमे **51%** आणि **38%** होते.



मुद्रांक शुल्कात कपात - प्रभाव विश्लेषण

कालावधी	मुद्रांक शुल्क दर	मुद्रांक शुल्क संकलनात बदल	एखाद्या व्यक्तीद्वारे देय मुद्रांक शुल्क
1 सप्टेंबर 2020 पूर्वीचा कालावधी	5%	NA	रु 350,000
1 सप्टेंबर 2020 ते 31 डिसेंबर 2020	2%	2020 च्या चौथ्या तिमाहीत 118% वाढ	रु 140,000
1 जानेवारी 2021 ते 31 मार्च 2021	3%	2021 च्या पहिल्या तिमाहीत 40% वाढ	रु 210,000
31 मार्च 2021 नंतरचे दर	5%	Q2 2021 मध्ये 28% घसरण	रु 350,000

Source: Government of Maharashtra, CRE Matrix, Colliers

इतर राज्यांमध्ये मुद्रांक शुल्कात कपात



कर्नाटक

सप्टेंबर 2021 मध्ये, सरकारने परवडणाऱ्या घरांसाठी मुद्रांक शुल्कात 2%



यामुळे गृहनिर्माण विभागामधील विक्रीत किरकोळ फायदा



पश्चिम बंगाल

जुलै 2021 मध्ये, सरकारने मुद्रांक शुल्क 2% लागू केले



2021 समाप्तीदरम्यान उच्च मालमत्तेची नोंदणी

महत्वाचे मुद्दे (MMR)

स्टॅम्प ड्युटी कपातीच्या नेतृत्वाखाली, Q1 2021 मध्ये MMR मध्ये तीन वर्षात (2019-2021) **सर्वाधिक** तिमाही नोंदणी झाली

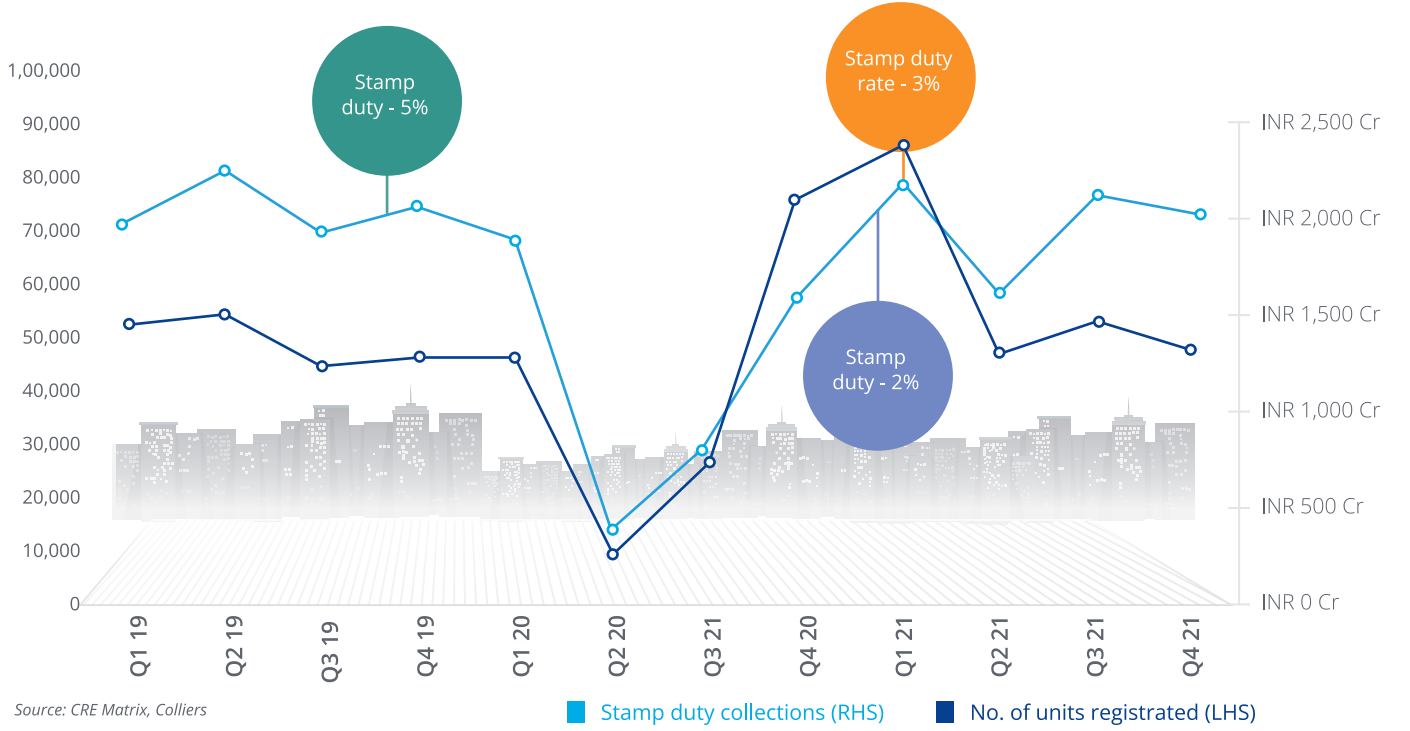
मुद्रांक शुल्कात कपात केल्याने परवडणाऱ्या आणि मध्यम विभागाला (<INR1 cr) भरभराट मिळाली. 2019 च्या तुलनेत 2021 मध्ये नोंदणी **22%** वाढली.

2021 मध्ये, एकूण विक्री महसूल 2019 च्या तुलनेत **48%** आणि 2020 च्या तुलनेत **69%** वाढला.

लवझरी विभागातील मागणी अनेक वर्षांनंतर परत आली. लवझरी विभागातील विक्री (> INR 3 कोटी) 2021 मध्ये 2019 च्या तुलनेत जवळजवळ **दुप्पट** झाली, तीन वर्षात सर्वाधिक वाटा आहे.

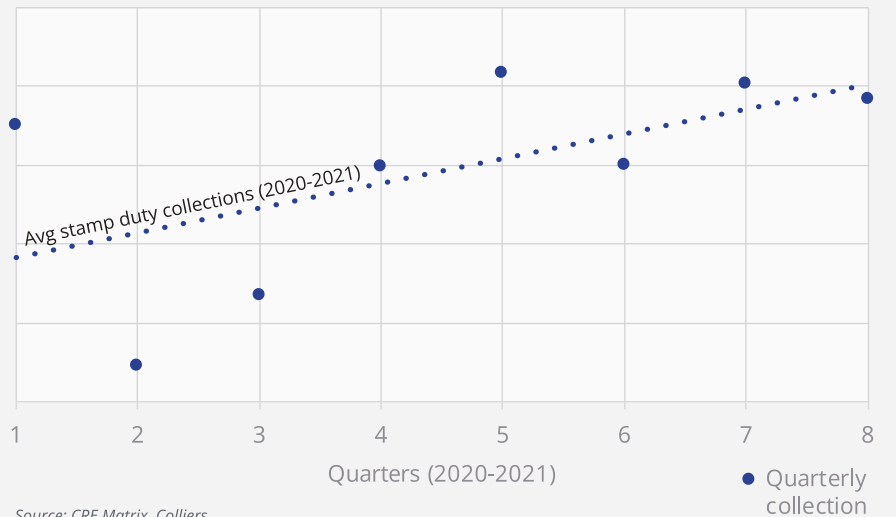


मुद्रांक शुल्काचे दर कमी झाले आहेत, पण सरकारचा निधी जास्त आहे



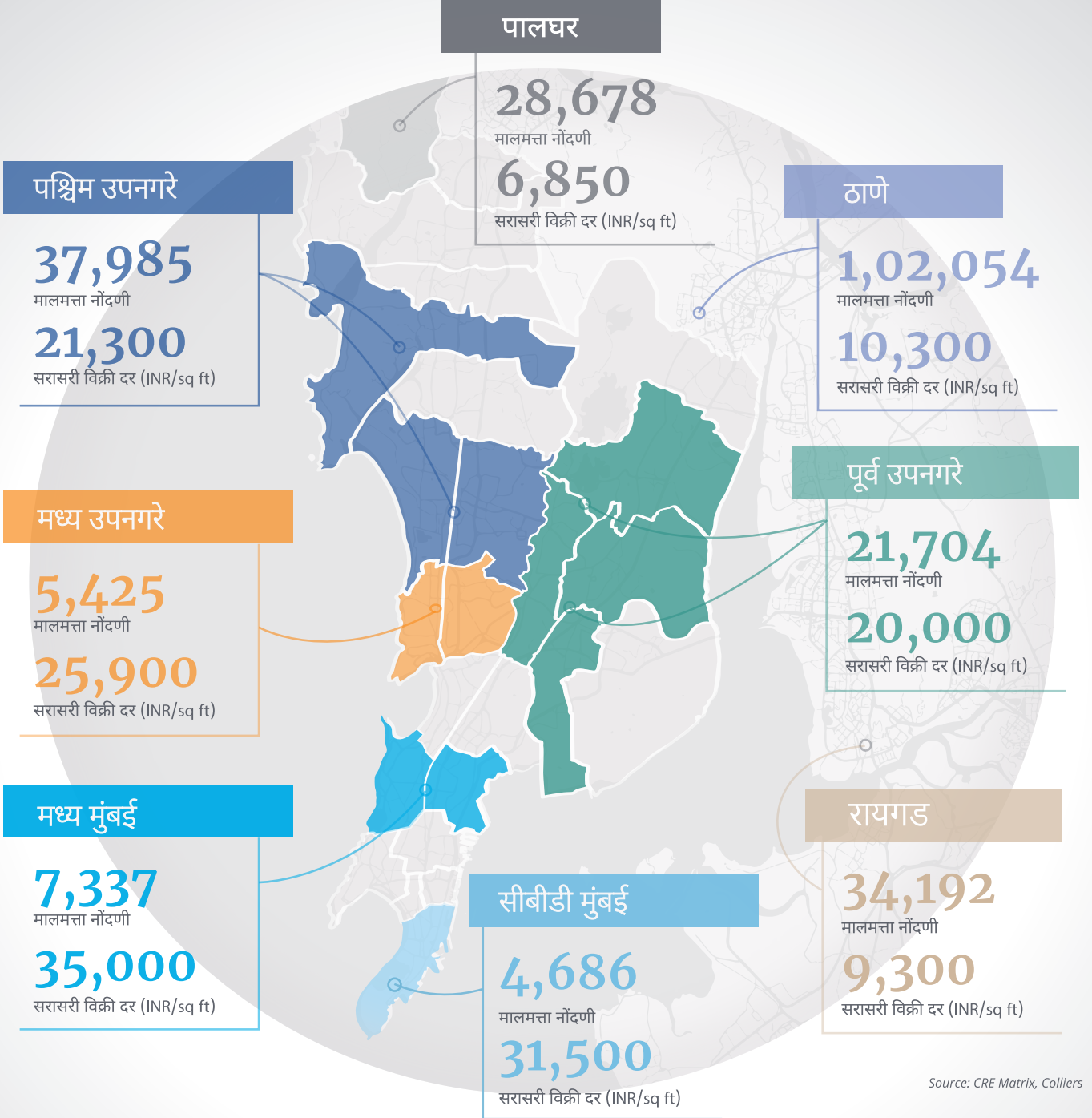
सप्टेंबर 2020 आणि जानेवारी 2021 मध्ये मुद्रांक शुल्कात कपात करूनही, वर पाहिल्याप्रमाणे, सरकारच्या मुद्रांक शुल्क संकलनात वाढ झाली. दर कपातीमुळे वाढलेल्या मालमत्तेच्या नोंदणीचे प्रमाण आणि कमी गृहकर्जाचे दर, मोठ्या प्रमाणात स्थिर किमती आणि साथीच्या रोगामुळे घरे घेण्याकडे कल यासारख्या इतर कारणांमुळे हे घडले.

दर पुनर्स्थापित झाल्यानंतर मुद्रांक शुल्क संकलन कमी झाले





मुंबई आणि एमएमआर विभागामध्ये मागणी वाढली



Source: CRE Matrix, Colliers

एकूण मालमत्ता नोंदणी
2,42,061

 एकूण युनिट लाँच
1,34,962

बाजार व्याख्या	
सीबीडी मुंबई	- कुलाबा, मरीन लाइन्स, ताडदेव
मध्य मुंबई	- परळ, दादर, प्रभादेवी, वडाळा, माटुंगा
केंद्रीय उपनगर	- वांद्रा, कलिना, कुर्ला, सांताक्रुझ, सायन
पूर्वी उपनगर	- चेंबूर, घाटकोपर, विक्रोली, पवई, मुलुंड, भांडुप, कांजुरमार्ग
पश्चिमी उपनगर	- अंधेरी, गोरेगांव, मलाड, कांदिवली, बोरीवली, दहिसर
ठाणे	- कळवा, माजीवडा, वागळे इस्टेट, कोलशेत, कसारवडवली
पालघर	- मीरा रोड, भाईंदर, वसई, नालासोपारा, विरार
रायगड	- ऐरोली, घणसोली, सीबीडी-बेलापूर, पनवेल, उरण

Note: All values are reported for 2021 | Property registrations in units



महत्त्वाचे मुद्दे

मध्य मुंबईने 2021 मध्ये विक्रीत कमालीचे पुनरुज्जीवन पाहिले. 2019 मध्ये नोंदणीमध्ये **93%** तर 2020 मध्ये 71% वाढ झाली. लक्झरी विभागाच्या विक्रीचा वाटा 77% होता.

प्रॉपर्टी रजिस्ट्रेशनमध्ये **ठाण्याचा** सर्वाधिक 42% इतका वाटा होता तसेच सर्वोच्च मुद्रांक शुल्क संकलन केले आहे. तर 1 कोटी पेक्षा कमी किंमत असलेल्या युनिट्ससाठी सरळपणे प्राधान्य दिले आहे.

पश्चिम उपनगरामध्ये 2021 मध्ये 49,000 कोटी इतकी सर्वोच्च विक्री मूल्याची नोंद झाली. जो MMR च्या एकूण विक्री महसुलाच्या एक चतुर्थांश पर्यंत आहे.

2020 मध्ये शहरातील एकूण लॉंचेस 3% वाढले पण प्री-कोविड पातळीपेक्षा सुमारे 4% कमी आहे. 2021 मध्ये, ठाण्याने 41 टक्के इतके सर्वाधिक लॉंच केले आहेत.

अतिरिक्त सुधारणांमुळे अनुकूल परिस्थिती निर्माण झाली आहे

शुल्कात कपात

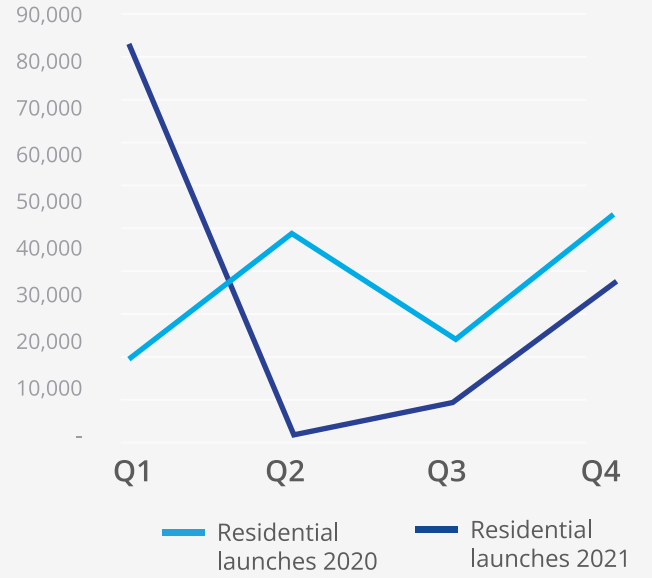
दीपक पारेख समितीने शिफारस केल्यानुसार DCPR अंतर्गत रिअल इस्टेट विकासासाठी आकारला जाणारा प्रीमियम 31 डिसेंबर 2021 पर्यंत एका वर्षासाठी 50% ने कमी करण्यात आला. या उपाययोजनांमुळे प्रदेशात नवीन लॉंच आणि गुंतवणूक वाढण्यास मदत झाली. अलीकडेच, महसुलात झालेली वाढ आणि एकूण यश लक्षात घेऊन सवलत आणखी 31 मार्च 2022 पर्यंत वाढवण्याची विनंती करण्यात आली. तथापि, 31 जानेवारी 2022 पर्यंतच मुदतवाढ देण्यात आली आहे.

सामान्यतः MMR मधील प्रकल्पाच्या विक्री किमतीच्या सुमारे 1/3 भाग आकारणी करतात आणि इतर मोठ्या शहरांच्या तुलनेत प्रतिबंधात्मकपणे जास्त असतात. पुढे, जमिनीच्या वर्गाकडे दुर्लक्ष करून एकवेळ प्रीमियम 5% पर्यंत कमी केल्याने किंमत कमी होऊ शकते आणि विक्री वाढू शकते. सध्या, रेडी रेकनर दरांच्या 10-35% दराने प्रीमियम आकारला जातो. या हालचालीमुळे MMR मध्ये जमा होणाऱ्या 22 प्रीमियम्स आणि चार्जेस 1 पासून खर्च कमी होण्यास मदत होईल.



08

प्रीमियम आणि इतर प्रोत्साहन कमी करण्यासाठी प्रतिसाद म्हणून, नवीन लॉंच Q4 2020 नंतर वेग वाढवतात



Source: CRE Matrix, Colliers

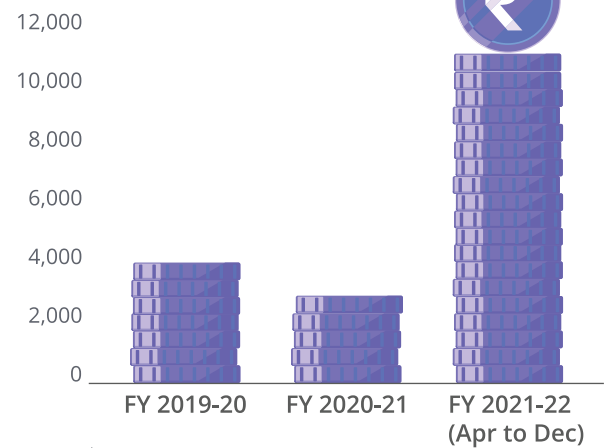
महसुलात अनेक पट वाढ.

प्रीमियममधील कपातीला प्रतिसाद म्हणून, बृहन्मुंबई महानगरपालिका (BMC) ने डिसेंबर 2021 च्या अखेरीस 11,000 कोटी रुपयांचा आकडा पार केल्यामुळे प्रीमियम संकलनात मोठी वाढ झाली.

मागील 10 वर्षांतील सरासरी कलेक्शन 3500-4000 कोटी रुपयांच्या श्रेणीत आहे, ज्याने प्रीमियममध्ये 50% घट केल्यामुळे 2 पेक्षा जास्त फोल्ड वाढले आहेत आर्थिक वर्ष 2019-20 साठी संकलन सुमारे 3,800 कोटी रुपये होते, जे 2020-21 या आर्थिक वर्षात 2,500 कोटी रुपयांवर घसरले, साथीच्या रोगामुळे निर्माण झालेल्या निर्बंधांमुळे.

स्पष्टपणे असे दिसून येते की प्रीमियमचे दर अर्धे केले असले तरी संकलनाचे प्रमाण वाढले आणि सरकारी तिजोरीला फायदा झाला. त्याच वेळी, याचा बिल्डरांना फायदा झाला कारण जास्त प्रीमियममुळे व्यवहार्य नसलेले अनेक प्रकल्प प्रीमियममध्ये 50% कमी केल्यामुळे व्यवहार्य झाले होते.

प्रीमियम संग्रह (in INR crore)



Source: Industry

अध्याहून अधिक प्रीमियम कलेक्शनमध्ये पश्चिम उपनगरांचा वाटा आहे (जानेवारी-डिसेंबर 2021)

*Condition- Builders who opt for the 50% reduction in premiums will also have to pay the entire stamp duty when they sell flats to buyers by giving an undertaking to the local bodies.

† Recommendations for real estate sector Maharashtra, by Deepak Parekh

** Data pertains to BMC limits



स्थलांतरित कामगारांना कामावर परत येण्यास मदत

थेट लाभ हस्तांतरण (DBT) म्हणून 12 लाखांहून अधिक नोंदणीकृत बांधकाम कामगारांना एप्रिल 2020 मध्ये 2000 रुपये एकरकमी ठेव जाहीर करण्यात आली. आमचा विश्वास आहे की प्रवास आणि विम्याच्या खर्चासह स्थलांतरित कामगारांना आणखी मदत झाली असती आणि त्यांना लॉकडाउननंतर परत येण्यास मदत झाली असती. प्रचलित अनिश्चिततेसह, भविष्यातील कोणत्याही अभूतपूर्व घटनेसाठी सरकारकडून अशाच तरतुदी केल्या जाऊ शकतात. यामुळे मजुरांची वेळेवर उपलब्धता आणि अखंड बांधकाम क्रियाकलाप सुनिश्चित होतील

महारेरा-प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या तारखेला 6 महिन्यांची मुदतवाढ

दीपक पारेख समितीच्या शिफारशीनुसार, दुसऱ्या लाटेनंतर, सरकारने प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या तारखेला 6 महिन्यांची मुदतवाढ देण्यासाठी ऑगस्ट 2021 मध्ये फोर्स मॅजेअर कलम लागू केले. हे केवळ 15 एप्रिल 2021 रोजी किंवा त्यानंतर पूर्ण होणाऱ्या प्रकल्पांसाठी लागू होते विकासकांना दिलासा देण्यात या पाऊलाने अविभाज्य भूमिका बजावली, कारण कोविडनंतर, पुरवठा साखळीतील व्यत्ययासह बांधकाम क्रियाकलाप ठप्प झाले. यामुळे खटले आणि प्रक्रियात्मक विलंब कमी होण्यास मदत झाली आहे.

एकूणच, महाराष्ट्र सरकारने सुरू केलेल्या प्रोत्साहनांमुळे MMR च्या निवासी बाजारपेठेत गतिविधी सुरू झाल्या आहेत. कोविड-19 मुळे कमी झालेल्या मागणीच्या वातावरणातून बाजाराला परत येण्यास मदत झाली. प्रोत्साहनांच्या नेतृत्वाखाली परवडणाऱ्या आणि मध्यम विभागातील मागणीवर थेट फायदा दिसून आला. तथापि, अनिश्चित आर्थिक वातावरणात गृहखरेदी करणाऱ्यांसाठी काही सतत समर्थनासाठी अजूनही जागा आहे.





ग्राहकांना ह्याचा फायदा कसा झाला?



10



मुद्रांक शुल्कात कपात केल्याने घर खरेदी करणाऱ्यांवर सकारात्मक परिणाम झाला कारण त्यामुळे घर खरेदी करताना थेट आर्थिक खर्च कमी झाला. उदाहरणार्थ, 70 लाख रुपयांच्या करार मूल्यासह मालमत्ता खरेदी करणाऱ्या गृहखरेदीदाराने 1 सप्टेंबर 2020 ते 31 डिसेंबर दरम्यान 140,000 रुपये मुद्रांक शुल्क भरले आहे. 2020 आणि जानेवारी 1, 2021 दरम्यान **रु. 210,000** आणि 31 मार्च 2021. जर 5% ची दर कपात केली नसती, तर **ग्राहकाला मुद्रांक शुल्क भरावे लागले असते रु 350,000**



आवश्यकतेनुसार, विकासक/बिल्डर जे प्रीमियममध्ये 50% कपातीची निवड करतात, त्यांनी खरेदीदारांना फ्लॅट्स विकताना संपूर्ण मुद्रांक शुल्क भरणे बंधनकारक होते. **अशा प्रकल्पांमध्ये मालमत्ता खरेदी** करण्याची योजना असलेल्या गृहखरेदीदारांसाठी ही रक्कम आणखी कमी होते.



एप्रिल 2021 पासून, महाराष्ट्र सरकारने महिला गृहखरेदी करणाऱ्यांसाठी मुद्रांक शुल्कावर **1% सवलत जाहीर केली**. या निर्णयामुळे स्टॅम्प ड्युटी पेमेंटला प्रोत्साहन देऊन प्रथमच महिला गृहखरेदी करणाऱ्यांना प्रोत्साहन मिळाले



नुकतेच, सुप्रीम कोर्टाने असे जाहीर केले आहे की, बिल्डरकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्यास **उशीर झाल्यास**, हे कंपनीच्या सेवांमध्ये कमतरता आहे. भोगवटा प्रमाणपत्राअभावी घरखरेदीदारांना जास्त कर आणि पाणी शुल्क भरावे लागल्यास बिल्डर **पैसे परत करण्यास जबाबदार असेल.**



12 जानेवारी 2022 रोजी सरकारने मुंबईतील 500 चौरस फूट क्षेत्रफळ असलेल्या घरांसाठी मालमत्ता कर माफीलाही मान्यता दिली आहे.

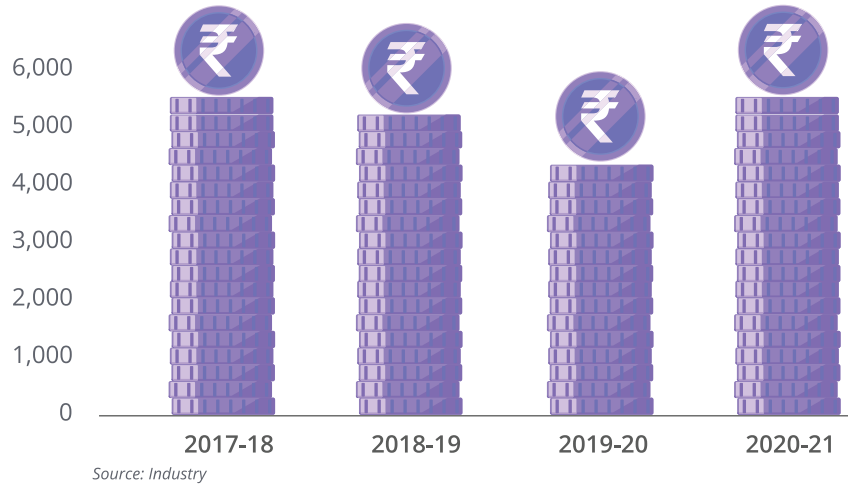


मालमत्ता कर संकलन: दशकात सर्वाधिक

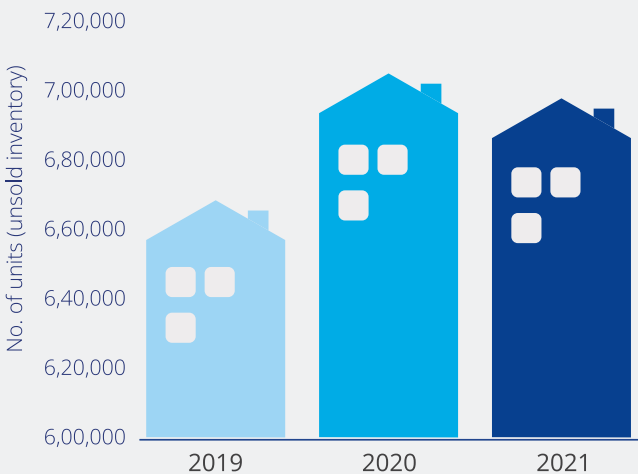
आर्थिक वर्ष 2020-21 मध्ये, महामारी असूनही 5,200 कोटींच्या अंदाजित उद्दिष्टाच्या 98% ची पूर्तता करून 5,135 कोटी रुपयांच्या संकलनासह मालमत्ता कर संकलन 10 वर्षांच्या विक्रमी उच्चांकावर पोहोचले. वस्तू आणि सेवा कर (GST) नंतर बृहन्मुंबई महानगरपालिकेसाठी मालमत्ता कर हा दुसरा सर्वात मोठा महसूल स्रोत आहे. अंधेरी, जोगेश्वरी आणि विलेपार्ले यासह पश्चिम उपनगरे मालमत्ता कर संकलनात सर्वाधिक योगदान देणारे होते, ज्यात सुमारे 50% वाटा होता. मुद्रांक शुल्कात कपात केल्यामुळे वर्षाच्या शेवटच्या 4 महिन्यांत नोंदणीच्या संख्येत वाढ झाली, सरकारच्या महसूलातही वाढ झाली. 2021-22 साठी, BMC ने INR 7,000 कोटी मालमत्ता कर संकलनाचा अंदाज वर्तवला आहे. उच्च संकलन देखील वर्धित संकलन कार्यक्षमतेसाठी कारणीभूत आहे. 2021-22 या वर्षासाठी, बीएमसीने 7,000 कोटी रुपयांच्या मालमत्ता कर संकलनाचा अंदाज व्यक्त केला आहे. उच्च संग्रह आहे वर्धित संकलन कार्यक्षमतेसाठी देखील कारणीभूत आहे.

शिवाय, अलीकडेच, महाराष्ट्र मंत्रिमंडळाने 1 जानेवारी 2022 पासून लागू होणाऱ्या बीएमसी मर्यादित येणाऱ्या 500 चौरस फूट (46.4 चौरस मीटर) पर्यंतच्या निवासी युनिट्ससाठी मालमत्ता कर माफ केला आहे. या हालचालीमुळे सुमारे 16 लाख युनिट्सला फायदा होण्याची अपेक्षा आहे. त्याच वेळी, कर्जमाफीमुळे सरकारी तिजोरीला 462 कोटी रुपयांचा महसूल बुडणार आहे.

मालमत्ता कर संकलन



न विकल्या गेलेल्या इन्व्हेंटरीमध्ये घट झाली असली तरीही, आणखी मदतीची गरज आहे



बाजाराची स्थिती सुधारली असताना, MMR मध्ये मोठ्या प्रमाणात विक्री न झालेली यादी दिसून येत आहे. दृष्टीकोनासाठी, डिसेंबर 2021 च्या शेवटी न विकलेली इन्व्हेंटरी 2020 च्या तुलनेत फक्त **1% कमी होती**. मुद्रांक शुल्कात कपात आणि इतर सवलतींमुळे विक्रीत (मालमत्तेच्या नोंदणीद्वारे मोजमाप) वाढ होऊनही, न विकलेली यादी अजूनही कोविडपूर्व पातळीपेक्षा जास्त आहे. हे सतत अल्प-मुदतीच्या मदत उपायांचे महत्त्व अधोरेखित करते जे बाजारातील भावना सकारात्मक ठेवू शकतात.

बाजारातील गतिमानता कायम ठेवण्यासाठी पुढाकार



12



आणखी वर्षभर मुद्रांक शुल्कात कपात

आमचा विश्वास आहे की संपूर्ण 2022 साठी मुद्रांक शुल्क कमी केल्याने बाजारात विक्री न झालेल्या यादीची पातळी कमी होण्यास मदत होईल. **डिसेंबर 2021** पर्यंत, बहुतांश न विकल्या गेलेल्या इन्व्हेंटरी, जे सुमारे **2.6 लाख युनिट्स** आहे, ज्याचा **हिस्सा 38%** आहे, ठाण्यात दिसून आला. स्टॅम्प ड्युटीचे कमी शुल्क विशेषतः जे घर खरेदी करण्यासाठी कुंपणावर आहेत त्यांना प्रोत्साहन मिळेल.



रिटेल, मॉल्स आणि हॉटेल्ससाठी सवलती

दीपक पारेख समितीने मॉल्स आणि हॉटेल्सना वीज आणि पाणी शुल्कात सवलत देण्याची सूचना केली. **सवलती दिल्याने** या संस्थांना लॉकडाऊनमुळे झालेल्या महसूल तोट्यातून सावरण्यास मदत होऊ शकते.



जमीन परिवर्तन नियमात सुधारणा

जमीन परिवर्तन कायद्यात सुधारणा केल्याने शेतजमिनीचे बिगारशेती जमिनीत रूपांतर करण्याची **प्रक्रिया सुलभ** करण्यात मदत होईल. भारतातील भूसंपादन हे अनेक आव्हानांनी भरलेले आहे ज्यामुळे दीर्घ विलंब होतो. त्यामुळे उद्योगांच्या विस्तारास मदत होण्याची शक्यता आहे. महाराष्ट्र सरकार लवकरच जमीन-वापर रूपांतरणासंबंधीचे कायदे सुलभ करण्यासाठी आदेश जारी करण्याची शक्यता आहे.



रेडी रेकनर दर वारंवार कमी करणे

महाराष्ट्र सरकारने **2020 मध्ये 1.7%** ने वाढ केल्यानंतर एप्रिल 2021 मध्ये MMR साठी रेडी रेकनर दर अपरिवर्तित ठेवले. दीपक पारेख समितीने दर कमी करण्याची शिफारस केली असताना, कमी मुद्रांक शुल्क शुल्काच्या नेतृत्वाखाली MMR मधील मागणीत काही प्रमाणात वाढ झाल्यामुळे सरकारने ते बदलले नाही. रेडी रेकनर दरांमध्ये कपात केल्यास घर खरेदीदारांना कमी नोंदणी दर आणि कमी मालमत्ता कर याद्वारे काही बचत होऊ शकते. दृष्टीकोनासाठी, कर्नाटकमध्ये, सरकारने **1 जानेवारी 2022** पासून प्रभावी मार्गदर्शन मूल्य **10% कमी** केले. येत्या काही महिन्यांत याचा काही सकारात्मक परिणाम बाजारावर दिसू शकतो.



सिंगल-विंडो क्लीयरन्स सिस्टम

मंजूरी प्रक्रिया सुव्यवस्थित करणे विकासक आणि इतर घटकांसाठी **मंजूरी खर्च कमी करण्यासाठी** एक लांब पल्ला गाठेल.



राज्य संस्थांद्वारे भूखंडांच्या विक्रीसाठी स्थगित पेमेंट यंत्रणा

रखडलेल्या देयकांना परवानगी देऊन, सरकार उद्योगांमध्ये नवीन गुंतवणूक पाहेल. MMR मधील जमिनीची उच्च किंमत अनेक **उद्योगांसाठी निषिद्ध** आहे आणि **आगाऊ रक्कम** भरण्यास सक्षम नसलेल्या लहान कंपन्यांसाठी प्रवेशासाठी एक मोठा अडथळा आहे.

मुद्रांक शुल्कात कपात, प्रीमियम आणि लेव्हीमध्ये कपात आणि स्थलांतरित कामगारांना सहाय्य यामुळे एमएमआरच्या रिअल इस्टेट मार्केटला हरवलेली जागा मिळण्यास मदत झाली आहे, परंतु साथीच्या आजारामुळे अनिश्चितता संपेपर्यंत सतत मदत देणे महत्त्वाचे आहे. वर नमूद केलेल्या आणखी काही शिफारशींची अंमलबजावणी करणे जसे की सरकारकडून सवलती देणे आणि मंजूरी देण्यात सुलभता या क्षेत्राला अत्यंत आवश्यक असलेला जोर मिळेल आणि ते उत्साही राहण्यास मदत होईल.

For further information, **please contact:**



Boman Irani
President
boman@rustomjee.com



Dhaval Ajmera
Secretary
dra@ajmera.com



Dr. Adv. Harshul Savla
Research Convener
harshul@mrealty.in



Ramesh Nair
Chief Executive Officer | India &
Managing Director, Market
Development | Asia
ramesh.nairceo@colliers.com



Vimal Nadar
Senior Director & Head of
Research | India
vimal.nadar@colliers.com



Abhishek Kiran Gupta
CEO & Co-Founder
abhishekkirangupta@crematrix.com

Authors:

**Vaishnavi Bala**

Assistant General Manager
Research | Bengaluru
vaishnavi.bala@colliers.com

**Shreedha Goel**

Assistant Manager
Research | Mumbai
shreedha.goel@colliers.com

Marketing & PR

**Sukanya Dasgupta**

Director
Marketing & Communication | Gurugram
sukanya.dasgupta@colliers.com

Design & Development

**Satnam Singh**

Manager
Marketing & Communication | Gurugram
satnam.singh@colliers.com

About Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIG) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 66 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice to real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership with significant insider ownership has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. With annualized revenues of \$3.3 billion (\$3.6 billion including affiliates) and \$45 billion of assets under management, we maximize the potential of property and accelerate the success of our clients and our people. Learn more at corporate.colliers.com, Twitter @Colliers or LinkedIn.

Legal Disclaimer

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and /or its licensor(s). © 2021. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.