

The article was published with **Nobat Newspaper** on **16 Oct 2020** in Gujarati language. Below is the English translation of the same.

What could be the best-case future scenario of India's real estate market

India's [real estate](#) market was valued at US\$120 billion in 2017 and was expected to reach US\$180 billion in 2020 before the pandemic. After 4 months in post lockdown time today the real estate sector is still not completely destroyed. In the 1st and 2nd quarter developers were waiting and watching the market. They were analysing the consumer behaviour. Currently we are in the 3rd quarter where businesses are preparing the solutions based on the current situation. The ongoing urban projects are stopped for an uncertain time which is also pressurizing the bank's financial stability. But there is still a hope that real estate sector will change and evolve if we focus on the best-case scenario. The best-case scenario is strongly dependent on the agility of property developers.

In the best-case scenario, the property holders would understand the changing market trend and be able to quickly change their strategy. The first changing trend is of migration. In last two decades India, has experienced immense urban migration which has increased the demand for housing projects in metropolitan cities like Mumbai, Delhi, Hyderabad, Bengaluru and others. According to [Indian Express](#), during the COVID-19 pandemic UP said 21.69 lakhs workers returned, Bihar had 10 lakhs workers returned, Maharashtra had 11 lakhs and Gujarat had 20.5 lakhs workers gone back to their hometown. The reverse migration since mid-March is estimated 3 crore workers which is 15-20% of urban workforce. These workers lived on rent or lease around urban areas. Furthermore, as the economy is contracting economists believe 60% of these workers would not return anytime soon. This creates an excess of empty properties in urban areas. The demand for new urban rentals would sharply decrease for a foreseeable future of 1 year. But this also creates an opportunity for focusing development around India's rural areas. Some of the benefits of rural property development are cheaper labour and property prices, less regulations and laws and due to reverse migration, there is a bigger economy and market for rentals in densely populated rural areas.

Another big change is of the consumer preference. The same consumer who preferred living closer to the city because of ease of transport now prefers cheaper properties in suburban areas because of work from home culture. In a [survey](#) of Indian employees 61% preferred to work from home even after the pandemic. This means the demand for rentals and housing near the urban areas is going to decrease. Professionals would prefer relocating to suburban areas for cheaper rent as they no longer have need for travelling to offices every day. This creates a huge market for shopping complexes and high-end housing in suburban areas. The sooner the developers understand the trend the better as rental and property prices in urban areas are about to decrease which means the profit margin on the urban properties would decrease. This will create a momentary distress for ongoing urban project and would likely result in decreased prices but there is still a hope. India is experiencing increasing international reverse migration which means the professionals residing overseas are returning. These NRIs who are returning to India are grouped as labourer, professionals and highly educated students. The professionals and internationally educated students have higher chances of landing a job in near future. These people are likely to migrate in metropolitan cities like Bengaluru, Hyderabad, Ahmedabad, Mumbai and Delhi. This creates a new audience group for property developers but majority of the NRIs are returning from developed countries like the US, UK, Australia, Canada and Germany. The housing situations in these countries are much advanced than in India. To attract this new audience group of NRIs the developers would have to improve their services.

The work from home culture also means the empty office buildings. The corporate offices in India would either have a hybrid model of work from home and office presence or a complete work from home culture. Either model, leaves the room for disinvestment in the properties used by the corporates. [Office spaces](#) would be reimaged as the co-working spaces where occasional meetings and social gatherings would be arranged. The whole purpose of a corporate space was for employees to gather and work but when the need for gathering will reduce, eventually office space will become occasional co-working space. This creates an opportunity for property developers to build remote co-working hubs. This change will also result for an increase in library goers. Traditional libraries were usually the place for people to sit peacefully and read books. The workers working from home and experiencing disturbance or inability to focus would resort to sitting in a peaceful place like libraries. In developed countries like Australia and The United States libraries offer a peaceful place for professionals to work. These social libraries are a great audience group for corporate office space developers. Unused commercial buildings could be turned into commercial social libraries where café, shopping

hubs and social libraries co-exist. There are vast opportunities lying around this business model which is yet to be exploited by India's property developers.

Currently the [loan rates](#) are as low as 7% which mean the credit is cheaper for aspiring homebuyers. Furthermore, with decreasing property values there are many investors seeking an opportunity to enter the real estate market. Many professionals migrating to sub-urban areas would consider owning a place instead of renting. There would be an increase in families relocating to sub-urban areas from cities with a plan to buy property which would lead to demand of 2-3BHK properties. These factors provide a hope for the lost real estate industry but to achieve this best-case scenario, the property developers would have to be agile.

ભારતમાં સ્થાવર મિલકતની બજારનું શું ચિત્ર હોવું જોઈએ?



ભારતમાં ૨૦૧૭ માં સ્થાવર મિલકતના બજારનું મૂલ્ય ૧૨૦ અબજ યુ.એસ. ડોલર હતું જે ૨૦૨૦ માં ૧૮૦ અબજ યુ.એસ. ડોલર થવાનો અંદાજ હતો. ૬ માસ પછી પણ આવે સ્થાવર મિલકતનું બજાર સંપૂર્ણ રીતે નાશ પામ્યું નથી. ચાલુ વરસના પ્રથમ અને દ્વિતીય ક્વાર્ટરમાં બિલ્ડરો થોભો અને રાહ જોવાની નીતિ અપનાવતા હતાં. ગ્રાહકોના મનનો તાગ મેળવવાનો પ્રયત્ન કરતા હતાં. ત્રીજા ક્વાર્ટરમાં બિલ્ડરો પોતાની જાતને બજાર અને ગ્રાહકોના વલણ અનુસાર પોતાને તૈયાર કરવામાં અને વર્તમાન પેનેડેમિક પરિસ્થિતિમાં શું સારામાં સારો રસ્તો હોઈ શકે તે વિશ્લેષણ કરવામાં અને એને તેનું નિરાકરણ કરવામાં મંડી પડ્યા છે. ચાલુ મોર્ગેટરો અનિશ્ચિત સમય માટે બંધ થઈ ગયા છે જે બેંકોની નાણાકીય પરિસ્થિતિ ઉપર પણ દબાણ લાવે છે, પરંતુ હજુ આશા છે કે સ્થાવર મિલકત બજાર હજુ બદલાઈ શકે છે. જો બિલ્ડરો વર્તમાન પરિસ્થિતિ મુજબ ચપળતાથી પોતાનો દૃષ્ટિકોણ બદલાવીને વર્તમાન પેનેડેમિક પરિસ્થિતિમાં બદલાતા વલણે ઓળખી જશે અને તે મુજબ પોતાની વ્યૂહ રચના બદલાવશે.

છેલ્લા બે દાયકામાં ભારતમાં શહેરી સ્થળાંતરનો અનુભવ થયો છે જેણે ભારતના મેટ્રો શહેરો અને મોટા શહેરોમાં મકાનોની માંગમાં વધારો કર્યો છે. ઈન્ડિયન એક્સપ્રેસ મુજબ કોવિડ-૧૯ પેનેડેમિક દરમિયાન ઉત્તરપ્રદેશમાં ૨૧.૬૯ લાખ કામદારો પરત ફર્યા છે. બિહારમાં ૧૦ લાખ કામદારો પરત ફર્યા છે. મહારાષ્ટ્રમાં ૧૧ લાખ કામદારો અને ગુજરાતમાં ૨૦.૫ લાખ કામદારો પોતાના વતન પરત ફર્યા છે. આ ઉંધુ માર્દગ્રેશન થયું છે કે મધ્ય માર્દગ્રી લગભગ ૩ કરોડ કામદારો શહેરમાંથી પોતાના વતન પરત ફર્યા છે. જે શહેરી કામદારોના ૧૫ થી ૨૦ ટકા જેટલા છે. આ બધા કામદારો શહેરી વિસ્તારોમાં અને શહેરી વિસ્તારોની આજુબાજુ ભાડેથી રહેતા હતાં. વધુમાં અર્થશાસ્ત્રીઓ માને છે કે આ કામદારો પૈકી ૬૦ ટકા કામદારો નજીકના ભવિષ્યમાં પરત નહિ ફરે અને કારણે શહેરી વિસ્તારોમાં ખાલી આવાસો વધશે. આ ખતાવે છે કે શહેરી વિસ્તારોમાં ભાડાના મકાનની માંગ ઝડપથી ઘટેલ છે, પરંતુ આની સામે એક નવી તક ઊભી થાય છે જે ખતાવે છે કે ગામડામાં અને નાના વિસ્તારોમાં કામદારોના વિપરિત સ્થળાંતરને

કારણે ગ્રામિણ વિસ્તારોમાં સસ્તા મકાન અને મિલકતોની માંગમાં ઝડપથી ઉછાળો આવશે. બીજો મહત્વનો ફેરફાર થવાનો છે ચાહકની પસંદગી જે કામદારો શહેરી વિસ્તારમાં રહેતા હતાં તે લોકો પોતાના કામના સ્થળેથી નજીક પડે તેવી જગ્યાએ ભાડાના મકાનમાં રહેતા હતાં જેથી કામના સ્થળે આવવા-જવા માટે ટ્રાન્સપોર્ટેશનમાં સરળતા રહે, પરંતુ હવે ગ્રામિણ વિસ્તારોમાં તેઓ સસ્તા આવાસો ગોતશે. બીજું શહેરમાં રહેવા માટે ટેવાયેલ વ્યક્તિઓને ગ્રામ્ય વિસ્તારમાં કોઈ સ્થળ દૂર નહિ લાગે માટે તેઓ સસ્તા અને પોતાને પરવડે તેવા મકાન ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં ગોતશે. અત્યારની પરિસ્થિતિમાં કરાયેલ સર્વે મુજબ ૬૧ ટકા લોકો આ મહામારી પછી ઘરેથી કામ કરવા માટે વધુ પસંદ કરે છે માટે શહેરી વિસ્તારોમાં શહેરમાં તથા શહેરથી નજીક વિસ્તારોમાં ભાડાના મકાનની માંગમાં તિવ્ર ઘટાડો નોંધાવાનો છે.

કર્મચારીઓ હવે શહેરથી દૂરના સસ્તા ભાડાના મકાનમાં રહેવાનું પસંદ કરશે, કારણ કે તેઓને અત્યારે દરરોજ કામના સ્થળે જવાની જરૂર પડતી નથી અને શહેરથી દૂર હોવાને કારણે સસ્તા ભાડામાં મકાન મળશે. આને કારણે શહેરથી દૂરના વિસ્તારોમાં શોપીંગ કોમ્પ્લેક્સ તથા હાઈ હાઉસિંગ માટેની જરૂરિયાત ઊભી થવાની શક્યતા છે. બિલ્ડરો જેટલી ઝડપથી સમજી જશે કે અત્યારના સંજોગોમાં શહેરમાં રહેલ પ્રોપર્ટીની ભાડાની જરૂરિયાતની માંગમાં ઘટાડો થવાનો છે જેને કારણે તેઓના મકાનની માંગ ઘટવાની શક્યતા છે તેને કારણે તેઓના નફાના માર્જન ઘટવાના છે તેટલું બિલ્ડરોના ફાયદામાં રહેશે, પરંતુ આની સામે એક આશા છે ભારત અત્યારે આંતરરાષ્ટ્રીય ઉલટા સ્થળાંતરનો અનુભવ કરી રહ્યો છે. એટલે કે વિદેશમાં રહેતા ભારતીયો અને એન.આર.આઈ. જેમાં અલગ-અલગ ગ્રુપમાં જોઈએ તો જેમાં મજૂર,

વ્યવસાયિકો, ઉચ્ચ શિક્ષિત વિદ્યાર્થીઓના ગ્રુપ કરી શકાય. જેઓ ભારત પરત ફરી રહ્યા છે અને નજીકના ભવિષ્યમાં આ બધા ભારતમાં પોતાની નોકરી કે વ્યવસાય કરવાના છે. આમાંથી મોટાભાગના મુંબઈ, બેંગલોર, હૈદરાબાદ, અહમદાવાદ અને દિલ્લી જેવા શહેરોમાં સ્થાયી થવાના છે. આને કારણે ઉપર જણાવેલ મહાનગરોમાં બિલ્ડરો માટે આવી વ્યક્તિઓના આવાસ માટેની માંગમાં ઉછાળો આવવાનો છે આમાં બિલ્ડરોએ એક વસ્તુ ધ્યાનમાં રાખવા જેવી છે કે આમાંથી મોટાભાગના એનઆરઆઈ ડેવલપ દેશો જેવા કે યુનાઈટેડ સ્ટેટ, યુનાઈટેડ કિંગડમ, ઓસ્ટ્રેલિયા, કેનેડા, જર્મનીથી આવે છે. આપણા કરતા ત્યાંના મકાનોની પરિસ્થિતિ ઘણી વધારે સારી હોય છે. માટે આ ગ્રુપને પોતાના તરફ આકર્ષવા માટે બિલ્ડરોએ પોતાના નવા આવાસમાં અને પોતાની સર્વિસમાં સુધારો કરવો પડશે. ઉપરાંત વર્ક ફ્રોમ હોમના કારણે ઓફિસ ઈમારતો અને બિલ્ડિંગો ખાલી થઈ ગયા છે અને વર્ક ફ્રોમ હોમ કલ્ચરમાં બે ટાઈપની પરિસ્થિતિ ઉત્પન્ન થાય છે. એક ૧૦૦ ટકા વર્ક ફ્રોમ હોમ અને બીજી હાઈબ્રીડ કલ્ચર એટલે કે અમુક સમયે અમુક ઓછો સ્ટાફ ઓફિસ રહે અને બાકીનો સ્ટાફ ઘરેથી કામ કરે. આ બંનેને કારણે કોર્પોરેટ ઢાંચા જે ઓફિસો કોવિડ-૧૯ પહેલા વાપરવામાં આવતી હતી તેમાંથી ઘણી બધી ઓફિસો ૧૦૦ ટકા અથવા અમુક ભાગ ખાલી થશે કારણ કે બધા કર્મચારીઓને રોજ ઓફિસે આવીને કામ કરવાની જરૂર રહેતી નથી. આ ઓફિસોને રી-વર્કિંગ તરીકે ઉપયોગમાં લઈ શકાય અને સમયાંતરે થતી મિટિંગ અથવા સોશલ ગેઝર્સિંગ માટે ઉપયોગમાં લઈ શકાય.

આ પરિવર્તનને કારણે લાયબ્રેરી જતા લોકોમાં વધારો થશે. કારણ કે પરંપરાગત લાયબ્રેરીએ શાંતિથી બેસીને વાંચવા અથવા મનન કરવા માટે શ્રેષ્ઠ જગ્યા છે. તદ્ઉપરાંત આને

કારણે જે સ્થાયી ઘરેથી કામ કરે છે અને ઘરેથી કામ કરવા માટે પૂરતી સગવડ નથી અથવા કામ કરવા માટેનું વાતાવરણ ઘરે નથી તે લોકો માટે મેડીટેશનની પણ જરૂરિયાત વધવાની છે. આમ મેડીટેશન સેન્ટર અને લાયબ્રેરી જતા લોકોમાં વધારો થશે. ડેવલપ દેશ જેવો કે યુનાઈટેડ સ્ટેટ, ઓસ્ટ્રેલિયા વિગેરે દેશોમાં લાયબ્રેરી બહુ જ શાંતિ પૂર્ણ સ્થળ સોશયલ ડિસ્ટન્સ સાથે મદાન કરે છે. આવા દેશોમાં જે કર્મચારીને ઘરે શાંતિથી કામ કરવાની સવલત નથી તેઓ માટે લાયબ્રેરી એ ઉત્તમ સ્થળ છે. તેઓ લાયબ્રેરીમાં બેસીને પોતાના લેપટોપ ઉપર શાંતિથી કામ કરી શકે. આમ આવી લાયબ્રેરી ભારત જેવા દેશોમાં પણ બનાવવાની બિલ્ડરો માટે તક ઊભી કરે છે. બિનવપરાશી કોમર્શિયલ બિલ્ડિંગને આવી લાયબ્રેરી વિકસાવવા માટે બિલ્ડરો માટે એક ઉત્તમ તક છે. તદ્ઉપરાંત અત્યારે હોમ લોનના વ્યાજ દર ઘટી ગયા છે અને લગભગ ૭ ટકા જેવા થઈ ગયા છે એટલે અત્યારે હાઉસિંગ લોન પહેલા કરતા ઘણી સસ્તી થઈ ગયેલ છે. તદ્ઉપરાંત તૈયાર મકાનોની કિંમતમાં ઘટાડો થઈ રહ્યો છે એટલે ઘણા રોકાણકારો રીયલ એસ્ટેટમાં રોકાણ કરવા આગળ આવે. ઘણા વ્યવસાયિકો જે માર્ફગ્રેટ થઈને આવેલા છે અને જેની પાસે સગવડતા છે તેવા લોકો કદાચ ભાડાના મકાનમાં રહેવાને બદલે પોતાની માલિકીના મકાનમાં રહેવાનું પસંદ કરે આ કદાચ મહાનગરને બદલે તેની આસપાસના એરિયામાં પ્રોપર્ટીની માંગ ઊભી થવાનું સૂચવે છે અને આવી માર્ફગ્રેટ થયેલ વ્યક્તિઓ ર થી ૩ બેડરૂમ હોલ કોલનના મકાનમાં રોકાણ કરવાનું પસંદ કરે, એવી શક્યતા છે.

ઉપર ચર્ચા કરી તે મુજબ ખરેખર તો બિલ્ડરોએ પોતાની જાતને સ્વચ્છ બનાવવી પડશે અને નવા બાંધકામ માટે શહેરી વિસ્તારને બદલે શહેરની આસપાસના વિસ્તારો અથવા ગામડા પસંદ કરવા પડશે અને પોતાના નફામાં ઘસારો થતો હોય તો પણ મોટું મન રાખીને આ વ્યવસાયમાં ટકવાની કોશિશ કરવી પડશે અને તો જ તેઓ આવના જમાનામાં રિયલ એસ્ટેટના બિજનેસમાં ટકી શકશે.

~ લેખકનું નામ ~
મનલ નિરવભાઈ વડોદરિયા
 mananvavadodaria2@gmail.com

Figure 1: The picture of the article published in Nobat newspaper