गृहक्षेत्रालाही जीएसटीचा लाभ

सीमेंट, संगमरवर आदींच्या किमती कमी होणार

हेमंत साटम
hemant.satam@timesofindia.com

जीएसटी परिषदेने नुकतीच सुधारित जीएसटी रचना जाहीर केल्याचा सकारात्मक परिणाम गृहनिर्माण क्षेत्रावर होण्याची आशा निर्माण झाली आहे. सीमेंटसह संगमरवर आदी घटकांवरील जीएसटीमध्ये घट होणार असल्याने गृहनिर्माण क्षेत्रात किंमती लवकरच कमी व्हाव्यात, अशी सर्वसामान्य ग्राहकांना अपेक्षा आहे. या नवीन रचनेमुळे बांधकाम खर्च ३ ते ५ टक्के तर, काही ठिकाणी १० टक्के एवढा कमी होण्याचा कयास आहे. मात्र बांधकामासाठी उपयोगात येणाऱ्या कच्च्या मालाच्या दरकपातीचा थेट फायदा विकासक ग्राहकांपर्यंत पोहोचवणार का, हाच कळीचा मुद्दा ठरला आहे.

जीएसटीमध्ये केलेल्या कररचनेतील बदलामुळे गृहनिर्माण क्षेत्राकडूनही गेली अनेक वर्षे सुरू असलेली अपेक्षा पूर्ण झाली आहे. नवीन रचनेत सीमेंटवरील जीएसटी २८ टक्क्यांवरून १८ टक्के, ग्रॅनाइट-संगमरवर आदींवरील जीएसटी १२ टक्क्यांवरून पाच टक्के करण्यात आला आहे. जीएसटी रचना सुटसुटीत केल्याने बांधकामातील आवश्यक अनेक घटकांच्या किंमती घटू शकतात. गेल्या काही वर्षांत मुंबईसह महानगरातील घरांच्या किंमती मोठ्या प्रमाणात वाढल्या आहेत. त्यामुळे, मध्यमवर्गीय ग्राहकांना नवीन घर घेण्यासाठी दूरवरील उपनगर गाठावे लागत आहे. अशावेळी, घरांच्या किंमती कमी होणार असल्याच्या शक्यतेने ग्राहकांमध्ये उत्सुकता निर्माण झाली आहे. सध्या सीमेंटची एक बॅग ४१५ रुपयांना मिळत असून त्यावर २८ टक्के जीएसटी आकारला जायचा. आता नवीन कररचनेत त्यावर १८ टक्के जीएसटी आकारला जाईल. त्यामुळे त्याप्रमाणात किंमती कमी होतील का, असा प्रश्न उपस्थित केला जात आहे.

जीएसटीमधील कपात हा निर्णय चांगला असून त्याची अंमलबजावणी विकासक नेमके केव्हापासून करतील, हे पाहावे लागेल. बांधकामाधीन प्रकल्पांसाठी सध्याच्या रचनेप्रमाणे जीएसटी रक्कम लागू होणे आदी मुद्दे महत्त्वाचे ठरणार असल्याचे निरीक्षण वास्तुविशारद दिनेश वराडे यांनी नोंदवले आहे. 'नवीन जीएसटी रचनेमुळे बांधकाम क्षेत्रातील संपूर्ण साखळीतील खर्च कमी होणार आहे. त्यातून घरखरेदीदारांना त्याचा फायदा होऊ शकेल,' असे मत 'नरेडको, महाराष्ट्र'चे अध्यक्ष प्रशांत शर्मा यांनी मांडले.

'घरे स्वस्त होणे अवघड'

मुंबईतील घरांच्या किंमती कमी न होण्यामागे रेडिरेकनरचे दर कारणीभूत आहेत. प्रीमियममुळे किंमती प्रचंड वाढल्या असून त्या कमी केल्यास घरांच्या किंमती कमी होतील, असे मत मुलुंडमधील विकासक शार्दुल जोशी यांनी मांडले. सीमेंट आदींवरील जीएसटी कररचनेतील बदलांनी प्रत्यक्ष घरांच्या किंमतीवर परिणाम होण्याची शक्यता कमी आहे. सीमेंट उत्पादक कंपन्यांनी त्याप्रमाणे किंमती कमी केल्यास त्याचा काही प्रमाणात फरक पडू शकतो. परंतु, सीमेंट आदींच्या होणाऱ्या वापराचे प्रमाण लक्षात घेता फार किंमती कमी होण्याची शक्यता कमी असल्याचेही विकासकांचे म्हणणे आहे. रेडीमिक्स उत्पादक कंपन्यानीही त्यानुसार दरात कपात केल्यास त्यांच्या किंमती थोड्या प्रमाणात कमी झाल्या तरीही एकूण घरांच्या किंमतीत फार फरक पडण्याविषयी अनेक विकासक, वास्तुविशारद, इस्टेट एजंट आदींनी साशंकता व्यक्त केली आहे. सध्या, मुंबईचा विचार करताना घरांच्या खरेदीवर ५ टक्के स्टँप ड्युटी, १ टक्का मेट्रो सेस, जीएसटी ५ टक्के आकारला जातो. त्यामुळे जीएसटीमधील रचनेतील बदलांनी किंमती कमी होणे अवघड वाटत असल्याचे इस्टेट एजंट परिमल साळवी यांनी सांगितले.

मटा विशेष