

హైదరాబాద్ రియల్ ఎస్టేట్ మార్కెట్లో ప్రస్తుతం పెను మార్పులు సంభవిస్తున్నాయి. ఒకప్పుడు కేవలం నివాస ప్రాంతాలకే పరిమితమైన నగరం, ఇప్పుడు ప్రపంచ స్థాయి మెట్రోపాలిటన్ హబ్గా రూపాంతరం చెందుతోంది. ముఖ్యంగా పశ్చిమ హైదరాబాద్లోని 'గోల్డెన్ ట్రయాంగిల్' (గచ్చిబౌలి-కోకాపేట-తెల్లూపూర్) ప్రాంతం నగరం యొక్క రూపురేఖలను మారుస్తోంది. ఈ నేపథ్యంలో హైదరాబాద్ రియల్ ఎస్టేట్ ధోరణులపై ప్రత్యేక కథనం.

- విశాలభారతి, హైదరాబాద్

ఆకాశమే హద్దుగా.. సిటీ రియాలిటీలు


వర్లికల్ ఎదుగుతున్న భాగ్యనగరం

ఇన్వెస్టర్ల చూపు 'అద్దె' ఆదాయం వైపు.. వాణిజ్య విస్తరణతో మారుతున్న మహానగర ముఖచిత్రం

హైదరాబాద్ ఇప్పుడు వర్లికల్ ఎదుగుతోంది. భూమి లభ్యత తగ్గడం, ఎఫ్.ఎస్.ఐ (FSI) నిబంధనల్లో వెసులుబాటు, మరియు పెరుగుతున్న జనాభా అవసరాల దృష్ట్యా నగరం ఇప్పుడు ఆకాశహర్యాల నిలయంగా మారుతోంది. 2026 తొలి త్రైమాసికం గణాంకాలను పరిశీలిస్తే, గతంలో ఎన్నడూ లేని విధంగా రియల్ ఎస్టేట్ రంగం సరికొత్త పుంతలు తొక్కుతోంది. 50 అంతస్తుల ఆకాశహర్యాలు హైదరాబాద్ కోర్ ఏరియాలో భూమి ధరలు ఆకాశాన్ని తాకడంతో, డెవలపర్లు ఇప్పుడు 'వర్లికల్ గ్రోత్' వైపు మొగ్గు చూపుతున్నారు. ముఖ్యంగా గచ్చిబౌలి, కోకాపేట, మరియు తెల్లూపూర్ ప్రాంతాలను కలిపే 'గోల్డెన్ ట్రయాంగిల్' ఇప్పుడు 40 నుండి 50 అంతస్తుల భవనాలతో నిండిపోతోంది. కోకాపేట (నియోపోలిస్): ఇక్కడ దాదాపు 15కు పైగా ప్రాజెక్టులు 45 అంతస్తుల కంటే ఎక్కువ ఎత్తుతో నిర్మితమవుతున్నాయి. ఈ భారీ నిర్మాణాల కోసం 'అల్ట్రా-హై-స్టెంట్ కాంక్రీట్' మరియు 'మైవాన్' (Mivan) టెక్నాలజీని వాడుతున్నారు. తక్కువ విస్తీర్ణంలో ఎక్కువ మందికి నివాస సదుపాయం కల్పించడంతో పాటు, భవనం చుట్టూ 70-80% ఖాళీ స్థలాన్ని పార్కులు, క్రీడా ప్రాంగణాల కోసం కేటాయించడం సాధ్యమవుతోంది.

అద్దె ఆదాయం: ఇన్వెస్టర్లకు వరం
ఐటీ హబ్లో అద్దె గిరాకీ గణనీయంగా పెరిగింది. గతంలో 2.5% నుండి 3% గా ఉన్న వార్షిక అద్దె రాబడి (Rental Yield), 2026 నాటికి 4.2% నుండి 5% కి చేరుకుంది. ఐటీ కంపెనీలు పూర్తిస్థాయిలో 'వర్క్ ఫ్రమ్ ఆఫీస్' అమలు చేయడం, అంతర్జాతీయ సంస్థలు తమ గ్రోబల్ క్యాంపెయిన్ సెంటర్లను (GCC) ఇక్కడే ఏర్పాటు చేయడం వల్ల నివాస గృహాలకు డిమాండ్ పెరిగింది. బై-టూ-రెంట్ మోడల్: ప్రస్తుతం గచ్చిబౌలి, నానక్రామ్ గూడ పరిసరాల్లో ఇల్లు కొని అద్దెకు ఇవ్వడం అనేది అత్యంత లాభదాయకమైన పెట్టుబడిగా మారింది. ఒకప్పుడు కేవలం క్యాపిటల్ అప్రెషియేషన్ (ధర పెరుగుదల) కోసం చూసే ఇన్వెస్టర్లు, ఇప్పుడు స్థిరమైన నెలవారీ ఆదాయం కోసం రియల్ ఎస్టేట్ను ఎంచుకుంటున్నారు.

కమర్షియల్ హవా...
హైదరాబాద్ వాణిజ్య విభాగం దేశంలోనే అగ్రగామిగా నిలుస్తోంది. 2026 మొదటి త్రైమాసికంలోనే (Q1 2026) దాదాపు 8.7 మిలియన్ చదరపు అడుగుల గ్రేడ్-ఏ ఆఫీస్ స్పేస్ లీజింగ్ జరిగింది. ఇది గత ఏడాది ఇదే సమయంలో పోలిస్తే 20% వృద్ధిని సూచిస్తోంది. కమర్షియల్ స్పేస్ పెరిగిన ప్రతిసారీ, దాని చుట్టుపక్కల 5-10 కిలోమీటర్ల పరిధిలో రెసిడెన్షియల్ డిమాండ్ పెరుగుతుంది. ఈ కారణంగానే కొండాపూర్, రాయదుర్గం మరియు ప్రైనాన్సియల్ డిస్ట్రిక్ట్ ప్రాంతాల్లో ఫ్లాట్ ధరలు స్థిరంగా పెరుగుతున్నాయి.



గ్రీన్ లివింగ్: పర్యావరణహిత గృహాలు
నేటి తరం కొనుగోలుదారులు కేవలం నాలుగు గోడల ఇల్లు మాత్రమే కాకుండా, ఆరోగ్యకరమైన జీవనశైలిని కోరుకుంటున్నారు. అందుకే 'ఈకో-ఫ్రెండ్లీ హోమ్స్' కు ఆదరణ పెరుగుతోంది. సోలార్ ప్యానెల్స్, ద్వారా విద్యుత్ ఉత్పత్తి, అధునాతన మురుగునీటి శుద్ధి ప్లాంట్లు వాటర్ హోల్స్, గ్రీన్ వాటర్ హోల్స్ వంటి సౌకర్యాలు తప్పనిసరి అవుతున్నాయి. ఇటువంటి గ్రీన్ ప్రాజెక్టుల నిర్మాణం ఖరీదైనది అయినప్పటికీ, వినియోగదారులు సాధారణ ప్రాజెక్టుల కంటే 5% నుండి 8% ప్రీమియం చెల్లించడానికి సిద్ధంగా ఉన్నారు. దీర్ఘకాలంలో కరెంటు బిల్లులు తగ్గడం, మంచి గాలి, వెలుతురు లభించడం దీనికి ప్రధాన కారణాలు.

మౌలిక సదుపాయాల ఊతం...
నగర అభివృద్ధికి మెట్రో రైలు రెండో దశ (Phase 2) కీలకంగా మారింది. ఎయిర్పోర్ట్ మెట్రో కనెక్టివిటీ మరియు ముసి రివర్ ప్రంట్ డెవలప్ మెంట్ ప్రాజెక్టులు రియల్ ఎస్టేట్ విలువను పెంచుతున్నాయి. ముఖ్యంగా రీజనల్ రింగ్ రోడ్ (RRR) పనులు వేగవంతం కావడంతో, నగర శివార్లలోని భూములకు కూడా మంచి ధరలు పలుకుతున్నాయి. హైదరాబాద్ రియల్ ఎస్టేట్ ఇప్పుడు కేవలం భూముల విక్రయాలకే పరిమితం కాకుండా, ఒక పక్కా ప్రణాళికాబద్ధమైన వృద్ధి వైపు సాగుతోంది. ఆకాశహర్యాల నిర్మాణం, గ్రీన్ లివింగ్ కాన్సెప్ట్, మరియు బలమైన కమర్షియల్ బేస్ వెరసి హైదరాబాద్ ను అంతర్జాతీయ రియల్ ఎస్టేట్ మ్యాప్ లో అగ్రస్థానంలో నిలబెడుతున్నాయి. ఇన్వెస్టర్లు మరియు సొంత ఇల్లు కొనుగోలు చేసేవారు.. ఈ మార్పులను గమనించి సరైన నిర్ణయం తీసుకుంటే భవిష్యత్తులో మంచి లాభాలను పొందే అవకాశం ఉంది.

కోకాపేట :
రూ 12,000 - 14,500
అనుకూలం : అంతర్జాతీయ స్థాయి మౌలిక సదుపాయాలు, నియోపోలిస్ డెవలప్ మెంట్.
తెల్లూపూర్ :
రూ 8,500 - 10,200
అనుకూలం : ప్రాజెక్టులు, ప్రశాంతమైన వాతావరణం, ఓఆర్ఆర్ కు దగ్గరగా ఉండటం.
గచ్చిబౌలి :
రూ 11,000 - 13,500
అనుకూలతలు : ఐటీ హబ్ కావడంతో అద్దె గిరాకీ అత్యధికం.
కొండాపూర్ :
రూ 9,000 - 11,000
అనుకూలం : సాఫ్ట్వేర్ ఉద్యోగులకు మొదటి ప్రాధాన్యత.





చరిత్ర సృష్టించిన నేషనల్ క్రష్

నేషనల్ క్రష్ రష్మి కమండన్న అంతర్జాతీయ వేదికలపై మరోసారి భారత గౌరవాన్ని చాటారు. జపాన్ లో జరిగే ప్రతిష్టాత్మక క్రంచీరోల్ యానిమే అవార్డ్స్ లో వరుసగా రెండోసారి ప్రజెంటర్ గా ఎంపిక కావడం ద్వారా అరుదైన ఘనతను సొంతం చేసుకున్నారు. ఇప్పటికే 2024లో ఈ అవార్డుల వేదికపై మెరిసిన రష్మి క... ఇప్పుడు మళ్లీ అదే వేదికపై కనిపించబోతున్నారు. దీంతో ఈ అవార్డ్స్ లో రెండుసార్లు ప్రజెంటర్ గా వ్యవహరించిన తొలి భారతీయ సినీ సెలబ్రిటీగా ఆమె చరిత్ర సృష్టించారు. ఈసారి క్రంచీరోల్ యానిమే అవార్డ్స్ 10వ ఎడిషన్ మే 23న టోక్యోలో అంగరంగ వైభవంగా జరగనుంది. యానిమేటెడ్ చిత్రాలు, వెబ్ సిరీస్ లలో ప్రతిభ కనబరిచిన కళాకారులను సత్కరించే ఈ వేడుక ప్రపంచవ్యాప్తంగా ఎంతో ప్రాధాన్యం కలిగి ఉంది. ఈ వేడుకలో హాలీవుడ్ కు చెందిన ప్రముఖులతో కలిసి రష్మి క విజేతలకు అవార్డులు అందజేయనున్నారు. ఆమె పాల్గొనడం వల్ల భారతీయ ప్రేక్షకుల్లో కూడా ఈ ఈవెంట్ పై ఆసక్తి మరింత పెరిగింది. పుష్ప సినిమాలో 'శ్రీవల్లి' పాత్ర ద్వారా రష్మి కమండన్నకు జపాన్ లో విశేషమైన క్రేజ్ వచ్చింది. అక్కడి ప్రేక్షకులు ఆమె నటనకు ఫిదా అయ్యారు. సోషల్ మీడియాలో కూడా భారీగా అభిమానులను సంపాదించుకున్నారు.