



শাহ সিমেন্ট
প্রোপার্টি



আপার্টমেন্ট টোল্ড

শ

শাহ
সিমেন্ট



শাহ সিমেন্ট
প্রোপার্টি



অ্যাপার্টমেন্ট ট্রেড

শে

জন্ম, সৃষ্টির লক্ষ্যে

শাহ
সিমেন্ট



জন্ম, সৃষ্টির লক্ষ্যে

শাহরিয়ার
প্রোগ্রাম



অ্যাপার্টমেন্ট ট্রেন্ড

বর্তমানে অ্যাপার্টমেন্ট বিজনেস দেশের একটি প্রতিষ্ঠিত ইন্ডাস্ট্রি হিসেবে খ্যাত। যেখানে প্রতিনিয়তই নতুন ধারণার জন্ম হচ্ছে। যা ধীরে ধীরে শহরে জীবনকে করে তুলছে অনেক বেশি আধুনিক। তবে আধুনিকতার পাশাপাশি এক নিয়মমাফিক নিয়ন্ত্রণ প্রয়োজন যা ভবিষ্যতের উন্নয়নকে নিয়ন্ত্রণ করতে পারবে। এমনি অবস্থাতে গড়ে উঠেছে বর্তমানের ঢাকার অ্যাপার্টমেন্ট ট্রেন্ড... লিখেছেন শাহরিয়ার ইকবাল রাজ

তিব্বুর রাজধানী ঢাকা শহরের জনসংখ্যা বেড়েই চলেছে। যতোটা না শহরের নিজস্ব জনসংখ্যা বৃদ্ধির কারণে, তার চাইতে বেশি হচ্ছে অন্যান্য মাইগ্রেশনে জনসাধারণের জন্ম। আর তাই আবাসন সমস্যা বর্তমানে একটি উল্লেখযোগ্য সমস্যা হিসেবে দেখা দিয়েছে। মূলত গত দু'দশকেই এ দেশের শহরাঞ্চলগুলোর সবচাইতে বেশি পরিমাণ

উন্নয়ন হয়েছে, যার ফলে শহরের প্রতি আকর্ষণও বেড়েছে অনেকেরই। এমতাবস্থায় বিভিন্ন সমীক্ষায় দেখা যায়, ঢাকার মোট জনগোষ্ঠীর ৯৩ লাখ মানুষের ভাগ্যে জুটেছে স্বাস্থ্যসম্মত, পরিবেশগতভাবে সুষ্ঠু আবাসস্থল। অপরদিকে মোট জনগোষ্ঠীর শতকরা ৫৫ ভাগই দারিদ্র্যসীমার নিচে অবস্থান করছে, যাদের মধ্যে কেবল ৩ শতাংশেরই হয়তো নিজস্ব জমি

আছে। আবার এই শতকরা ৩ শতাংশের মধ্যে দশ জনের নয় জনই বাস করছেন কেবল এক কক্ষবিশিষ্ট বাড়িতে, যা স্কয়ার ফিটের হিসাবে হতে পারে বড় জোর ৩০ স্কয়ার ফিট।

এধরনের উপাত্তগুলো থেকে দেখা যায়, বর্তমান ঢাকায় অত্যন্ত জরুরি ভিত্তিতে ২০১০ সাল নাগাদ প্রায় ২১৩ হাজার নতুন গৃহসংস্থানের প্রয়োজন। যার মধ্যে ১৪০



প্রজেক্ট রিভিউ

অ্যাপার্টমেন্ট ডিজাইন অ্যান্ড
ডেভেলপমেন্ট লিমিটেড-এর
অ্যাদ ট্রান্সফরমেশন



শাহ
সিমেন্ট



প্রজেক্ট রিভিউ

অ্যাপার্টমেন্ট ডিজাইন অ্যান্ড
ডেভেলপমেন্ট লিমিটেড-এর
অ্যাদ ট্রান্সকুইল

ম



জন্ম, সৃষ্টির লক্ষ্য

শাহ
সিমেন্ট



অ্যাপার্টমেন্ট ডিজাইন অ্যান্ড
ডেভেলপমেন্ট লিমিটেড-এর
অ্যাদ ড্রাফ্টইল

ম



জন্ম, সৃষ্টির লক্ষ্য

ধ্যবিত্ত ও উচ্চ মধ্যবিত্ত অনেকেই আজকাল গুলশানে তৈরি ফ্ল্যাট কেনার প্রতি আগ্রহী হয়ে উঠছেন। সব সুযোগ সুবিধা দিয়ে তৈরি হচ্ছে এ ধরনের ফ্ল্যাটের সংখ্যা খুব বেশি নেই। অধিকাংশ বাড়িই এখন অ্যাঞ্জেসীদের ভাড়াভুক্ত। তাই এমনি অবস্থায় এডিডিএল-এর অ্যাড ট্রান্স্ফার ইলটি বেশ প্রশংসনীয় প্রজেক্ট। প্রতিফ্লোরে মোট চারটি করে ২০টি ফ্ল্যাটের এই কমিউনিটিতে সবার জন্য পার্কিং-এর ব্যবস্থা ছাড়াও আরো তিনটি অতিথি গাড়ি রাখার ব্যবস্থা আছে। সবগুলো ফ্ল্যাটই তিন বেডরুম ফ্ল্যাট তিন বেডরুম ফ্ল্যাট। স্কয়ার ফিটের হিসেবে এখানে আছে ২০২৫, ১৮২৫, ১৮০০ ও ১৬০০ স্কয়ার ফিটের ফ্ল্যাট। সেন্ট্রাল লিফট কোরের পাশাপাশি বেশ বড় বড় দু'টি ভয়েড ইন্টারনাল বাতাস প্রবাহকে বেশ সুষ্ঠুভাবেই পরিচালনা করবে বলে আর্কিটেক্ট মনে করছেন। আর অ্যাপার্টমেন্টটি উত্তর ও পূর্ব দিকে কর্ণার প্লট হবার ফলে পর্যাপ্ত আলো



হাজারই প্রয়োজন পড়বে দরিদ্র জনসাধারণকে গৃহায়ণের জন্য।

এ হিসাবে গত দশকে ঢাকা শহরের মোট প্রয়োজন ছিল ৫৭,০০০ সংখ্যক ইউনিট গৃহের যা বর্তমানের সব পাবলিক সেক্টর মিলেও পূরণ করা সম্ভব নয়। কেননা, এই সেক্টরগুলো ঠিকমতো কাজ করলে প্রতিবছর সর্বোচ্চ ২০০০-২৫০০ ইউনিট তৈরি করা সম্ভব। অথচ প্রায় ৭০০ হাজার নতুন ইউনিট প্রয়োজন পুরাতন ব্যাকলগকে কাটাতে। তাই এই বিপুল সম্ভাবনাই প্রোপার্টি ডেভেলপমেন্টকে একটি সম্ভাবনাময়ী ইন্ডাস্ট্রিতে পরিণত করছে।

প্রোপার্টি ডেভেলপমেন্ট ধারণাটি নিয়ে

বাতাসের সুযোগও প্রতিটি ফ্ল্যাটে থাকছে। অ্যাপার্টমেন্টটির লোকেশন নং-২৮, রোড নং-১১১ ব্লক CEN(H) গুলশান, এলিভেশন স্ট্রিটমেন্ট ব্রিকের ব্যবহার পুরো প্রজেক্টে ওরিয়েন্টাল ছাপ আনতে সাহায্য করেছে। প্রতিটি ফ্ল্যাটেই থাকছে তিন বেডরুম, তিনটি টয়লেট, লিভিং ও ফ্যামিলি লিভিং, ডাইনিং, কিচেন, স্টোর, সার্ভেন্ট বেড ও টয়লেট। এছাড়াও প্রতিটি ফ্ল্যাটই অনেকগুলো বারান্দার পাশাপাশি একটি বেম বড় মাপের বারান্দা থাকছে যা বিকেল চায়ের আয়োজনের জন্য বেশ উপযোগী হতে পারবে। ছাদে থাকছে প্রতিটি ফ্ল্যাটের জন্য পৃথক পৃথক কাপড় শোকাবার জায়গায়ও একটি কমিউনিটি স্পেশ। যেখানে খুব সহজেই বাড়ির ছোটখাট পার্টির কাজ সেরে নেয়া যাবে। অন্যান্য অনেক প্রজেক্টের পাশাপাশি প্রজেক্টটি খুব সহজেই রোড মার্ক হতে যাচ্ছে বলে এর স্থপতি আশা করছেন। সর্বোপরি আধুনিক লিভিং স্ট্যাণ্ডার্ড তৈরিতে পুরো প্রজেক্টটিই সহায়ক হবে বলে নির্মাতা প্রতিষ্ঠান আশা রাখছে।

সর্বপ্রথম কাজ শুরু করেছিল ইস্পাহানি গ্রুপ। অবশ্য সেগুলো ছিল নিতান্তই নিজেদের কর্মকর্তা ও কর্মচারীদের জন্যই। ধারণাটির ব্যবসায়িক দিক সম্প্রসারণ করে ১৯৮০-র দিকে ইস্টার্ন হাউজিং। এভাবেই '৯০-এর দশকে দেশে ছিল মাত্র ৯০টি ডেভেলপমেন্ট প্রতিষ্ঠান। আর বর্তমানে তা দাঁড়িয়েছে ৩২০-৩৫০টির মতো। এই

প্রতিষ্ঠানগুলো প্রতিবছর সম্মিলিতভাবে প্রায় ১২,০০০ ইউনিট তৈরিতে সক্ষম হচ্ছে যা প্রতি বছরই শতকরা ১৫ ভাগ বাড়ছে।

মার্কেট ইস্যু ক্রেতা সন্তুষ্টি

প্রতিটি অ্যাপার্টমেন্ট প্রতিষ্ঠানই তার ক্রেতা সাধারণকে প্রাথমিকভাবে চারটি বিষয়ে তাদের মতামত পোষণের সুযোগ দেয়। এগুলো হচ্ছে

জেনারেল ফিচার, কমন ফিচার, স্পেশিয়াল ফিচার ও অপশনাল ফিচার। এদের মধ্যে জেনারেল ফিচার নিয়ে তেমন কোনো পরিবর্তনের সুযোগ থাকে না, তবে অন্য তিনটিতে কিছু পরিবর্তন আনা সম্ভব। এতে অবশ্য ব্যয় বেড়ে যাবার সম্ভাবনা থাকতে পারে। এ ধরনের ক্রেতা চাহিদা থেকে দেখা যায়, বর্তমান অ্যাপার্টমেন্টগুলোর প্রাথমিক চাহিদাগুলো হচ্ছে লিফট, পার্কিং, ইন্টারকম, জেনারেটর, টেলিফোন ইত্যাদি।

তবে ক্রেতাদের শ্রেণীভেদেই এই চাহিদার মাননির্ভরশীল। মূলত ডেভেলপমেন্ট প্রতিষ্ঠান-গুলো মধ্যবিত্ত ও উচ্চ মধ্যবিত্তকেই তাদের ক্রেতা হিসেবে গণ্য করছে। বিপুল সম্ভাবনার কারণে আজকালে অনেক ডেভেলপারই নিম্ন মধ্যবিত্ত ও মধ্যবিত্তকে তাদের ক্রেতা হিসেবে চিহ্নিত করছেন। পছন্দের সঙ্গে অর্থ সম্পর্ক সমাধানে দেখা যায়, উচ্চ মধ্যবিত্ত ও মধ্যবিত্তের অনেকেই গুলশান, বনানী, বারিধারা, ধানমন্ডি, গ্রিন রোড, লালমাটিয়া ও শান্তিনগরেই অ্যাপার্টমেন্ট কিনতে বেশি পছন্দ করেন। অপরদিকে নিম্ন মধ্যবিত্ত ও নিম্নবিত্তরা পছন্দ করছেন মিরপুর, মোহাম্মদপুরের মতো জায়গায় অ্যাপার্টমেন্ট কিনতে।

অ্যাপার্টমেন্টের মূল্য

বাজারে ইতিমধ্যেই বেশ কিছু স্ট্যাণ্ডার্ড তৈরি হয়ে গেছে যেমন- ১৭৫০-২২৫০টা স্কয়ার ফিটের বেশ লাঞ্চারি অ্যাপার্টমেন্ট, (১৬০০-১৭০০টা) স্কয়ার ফিটে বহুতল বিশিষ্ট লাঞ্চারি অ্যাপার্টমেন্ট, ১৪০০-১৬০০টা স্কয়ার ফিটের মাঝারি মানের অ্যাপার্টমেন্ট। এছাড়া মিক্সড ইউজড অ্যাপার্টমেন্ট, ডুপ্লেক্স ইত্যাদির মূল্য অবশ্য আলোচনার মাধ্যমেই হয়ে থাকে।

সব ক্ষেত্রেই দেখা যায়, ১০-২৫ শতাংশ মূল্য ডাউন পেমেন্ট হিসেবে পরিশোধ করতে হয়। আর বাকি অর্থ অ্যাপার্টমেন্ট হস্তান্তর হবার সময় পর্যন্ত মাসিক কিস্তিতে পরিশোধ করা যায়। তবে এককালীন মূল্য পরিশোধ করা সাপেক্ষে অনেক প্রতিষ্ঠানই বেশ বড় মাপের ডিসকাউন্ট দিয়ে থাকে। উল্লেখিত মূল্য অবশ্য কোনো প্রকার রেজিস্ট্রেশন ফির অন্তর্ভুক্ত থাকে না, ক্রেতাকে আলাদাভাবে সরকার অনুমোদিত ফি দিয়ে রেজিস্ট্রেশন করিয়ে নিতে হবে।

অ্যাপার্টমেন্টের মালিকানা

মূলত একজন ক্রেতা একটি অ্যাপার্টমেন্ট কেনার পর তা ৯৯ বছর ভোগ করতে পারবেন। এক্ষেত্রে অধিকাংশ সময় দেখা যায়, জমির মালিক ও ডেভেলপার প্রতিষ্ঠান নির্মিতব্য ফ্ল্যাট নিজেদের মাঝে ভাগাভাগি করে নেন। সব ক্ষেত্রেই এর পরিমাণ ৪০%-৬০%-এর মধ্যেই সীমাবদ্ধ থাকে। ডেভেলপারের ভাগে যে কয়টি



ফ্ল্যাট পাওয়া যায় তাই তারা বিক্রি করে পরবর্তী আগ্রহী ক্রেতাদের কাছে। তবে জমির মালিকের অনুরোধে তার ভাগের ফ্ল্যাট বিক্রিতেও সাহায্য করতে পারে।

আর্থিক সাহায্য

বর্তমান ডেভেলপমেন্ট ইন্ডাস্ট্রিকে সামনে রেখে বেশ কয়েকটি প্রতিষ্ঠানই ব্যক্তি বিশেষকে ফ্ল্যাট কেনা ও নির্মাণের ব্যাপারে ঋণ দিতে আগ্রহী হচ্ছে। এদের মধ্যে DBH বেশ উল্লেখযোগ্য। যেহেতু ঋণের ব্যাপার সেহেতু ফ্ল্যাটের সব ধরনের কাগজপত্রও বেশ ঠিকভাবে তৈরি করতে হয়। এতে করে বর্তমানে রাজউকের নিয়ম ভাঙার প্রবণতাও কমছে, যা অবশ্যই ভবিষ্যৎ সুন্দর পরিবেশের নিশ্চয়তা দিতে পারে। বর্তমান হাউজিং সেক্টরে প্রাইভেট বিভিন্ন প্রতিষ্ঠান বেশ আগ্রহী হয়ে উঠেছে, যা আমাদের দেশের জন্য অবশ্যই একটি শুভ দিক। কিন্তু পর্যাপ্ত ইনফ্রাস্ট্রাকচার তৈরি না হবার ফলে এই বিপুল চাহিদা অনেক ক্ষেত্রেই অবাধ নির্মাণের সুযোগ তৈরি করতে পারে। যার সহজ প্রমাণ মেলে সাম্প্রতিক

আশুলিয়া প্রসঙ্গে। যেকোনো উন্নয়নকে সঠিক পথে চালিত করার জন্য একমাত্র ভূমিকা পালন করতে পারে সরকারি সিদ্ধান্ত। এই প্রসঙ্গটিকেই আমাদের দেশে বারবারই পাশ কাটিয়ে যাওয়া হয়। আর তাই সম্ভাবনাময়ী অনেক কিছুই কুঁড়িতে হয় বিনষ্ট অথবা নির্মিত হয় বিষফোড়া হিসেবে। নির্দিষ্ট নিয়মনীতির অভাবে বর্তমানের এই অ্যাপার্টমেন্ট ব্যবসাও যে এমনি রূপ নিতে পারে সে সম্ভাবনাকে একেবারে উড়িয়ে দেয়া যায় না। তাই যতো তাড়াতাড়ি কার্যকরী জাতীয় হাউজিং নীতিমালা প্রণয়ন করা যায় ততোই ভালো। একটু খেয়াল করলে দেখা যাবে, যেখানে বেশ কিছু দিন আগেও একই জমিতে একই পরিবারের সদস্যদের থাকতে সমস্যা হতো, সেই একই জায়গায় এখন ৩২টির মতো পৃথক পরিবার নিজস্ব ফ্ল্যাটের মালিকানা নিয়ে সুন্দর কমিউনিটি লিভিং করছে। অর্থাৎ প্রয়োজনের সঙ্গে সঙ্গে সব শ্রেণীর মানুষেরই মানসিকতা পরিবর্তিত হয় যা এ থেকেই প্রমাণ মেলে। আর এ সফলতা পুরোপুরি নির্ভর করে নীতি-নির্ধারণের ওপর।

প্রবাসী সংবাদদাতা আবশ্যিক

বৃহত্তর চট্টগ্রাম থেকে শীঘ্রই প্রকাশিত হতে যাচ্ছে চার রং-এর ম্যাগাজিন সাপ্তাহিক চট্টলার কন্ঠ। সংযুক্ত আরব-আমীরাত, সৌদি আরব, ওমান, কুয়েত, কাতার, মালয়েশিয়া, সিঙ্গাপুর, বাহরাইন, জাপান, যুক্তরাজ্য, ইউরোপ ও আমেরিকাসহ বিশ্বের প্রতিটি দেশের গুরুত্বপূর্ণ শহরে নিজস্ব সংবাদদাতা নিয়োগ করা হবে। আগ্রহী প্রার্থীরা বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে দুই কপি স্ট্যাম্প সাইজ ছবিসহ নিচের ঠিকানায় আবেদন করুন। মনোনীত প্রার্থীদের অবশ্যই পরিচয়পত্র প্রদান করা হবে। প্রবাসীদের জন্য প্রতি সংখ্যা ১৬ (ষোল) পৃষ্ঠা বরাদ্দ থাকবে। উচ্চ শিক্ষা বা পূর্ব অভিজ্ঞতার প্রয়োজন নেই। মনের ভাব সুন্দরভাবে গুছিয়ে লিখতে পারলে আপনিও হতে পারেন আমাদের একজন গর্বিত সংবাদদাতা। প্রত্যেক বৈদেশিক সংবাদদাতাকে সম্মানী ভাতা প্রদান করা হবে।

CHIEF EDITOR
CHATTALAR KANTA, 182, ANDERKILLA
CHITTAGONG, BANGLADESH