

রিয়েল এস্টেট ব্যবসা পরিণত হয়েছে শিল্পে। বর্তমানে বছরে ২০০ কোটি টাকার লেনদেন হয় আবাসন শিল্পে। কিন্তু এই শিল্পে সমস্যার অন্ত নেই। জাপান গার্ডেন সিটির মুখ খুবড়ে পড়াই এর সবচে' বড় উদাহরণ ...লিখেছেন স্থপতি শাহরিয়ার ইকবাল রাজ

# আবাসন শিল্পের সমস্যা ও সম্ভাবনা



শহরমুখী মানুষের ঢল শহরতলীতে তৈরি করে চলেছে নিত্যনতুন সুযোগ, সেই সঙ্গে নানা অসুবিধাও। উপচে পড়া মানুষের ভিড়ে ঢাকার মতো রাজধানী শহরে ক্রমেই বেড়ে চলেছে নানা অপরাধ, আর বিশৃঙ্খলা। পাশাপাশি প্রকটভাবে দেখা দিচ্ছে কর্মসংস্থান ও আবাসন সমস্যা।

সুষ্ঠু আবাসন সমস্যা পৃথিবীর অনেক শহরের মতো ঢাকাসহ দেশের গুরুত্বপূর্ণ নগরীর সব কটিতেই প্রকট। কয়েক দশক আগেও শহরে মানুষের মাঝে জমি কেনার প্রবণতা বেশ পরিলক্ষিত হতো। কিন্তু দাম উর্ধ্বমুখী হওয়ায় অনেকেরই সাধ ও সাধ্যের সমন্বয় হওয়া অসম্ভব হয়ে পড়ছে। অন্যান্য শহরের চাইতে ঢাকার অবস্থা আরো বেহাল। জমির উর্ধ্বমুখী দামের ব্যাপারে সরকারিভাবে নেই কোনো নিয়ন্ত্রণ। বরং ভূমি অধিদপ্তরের নিয়ন্ত্রণে খাসজমি তৈরি করে নামমাত্র দামে কিনে নিচ্ছেন সরকারি আমলারা। সম্প্রতি সাভারের ডেইরি ফার্মের কাছে যাবার সুবাদে

জানা গেল, ভূমি অধিদপ্তর এক বিশাল এলাকা ভূমিহীনদের মাঝে নামমাত্র দামে বিতরণের ব্যবস্থা করছে।

সীমানা প্রাচীরেও লেখা তাই। অথচ যারা জমির মালিক হয়েছেন তাদের অনেকেই সরকারি আমলা, র‍্যাভ কর্মকর্তা অথবা সরকার সমর্থিত নেতা।

যা হোক, এভাবেই এগোচ্ছে বর্তমান আবাসন সমস্যা, যার সমাধান ক্রমেই হয়ে উঠছে অসম্ভব। বহুদিন থেকেই ঢাকা বিকেন্দ্রীকরণ করার মতো প্রকল্পের প্রয়োজনীয়তা উপলব্ধি করা হচ্ছে। সরকারিভাবে অল্প পরিসরে হলেও পূর্বাচলের মতো আবাসিক প্রকল্প দিয়ে তা শুরু করা হয়েছে। কিন্তু প্রয়োজনীয় যাতায়াত, অন্যান্য সুবিধা তথা প্রধান ইনফ্রাস্ট্রাকচারের অভাবে আবাসন প্রকল্পে যারা জমি কিনছেন, তাদের বাড়ি নির্মাণ করে সেখানে বসবাসের উপযোগী হতে আরো পাঁচ থেকে দশ বছর সময় লেগে যেতে পারে। কার্যত

বিকেন্দ্রীকরণের সুফল ও আবাসন সমস্যা সমাধান কোনোটিই বাস্তবতার মুখ দেখবে না আগামী দশ বছরেও।

আর আবাসন সমস্যার সমাধান ও অপ্রতুলতাকে সামনে রেখেই ধীরে ধীরে রিয়েল এস্টেট ব্যবসা পরিণত হচ্ছে ইন্ডাস্ট্রিতে। যেখানে উৎপাদনই হচ্ছে ভবিষ্যৎ আর উৎপাদন মানেই সুরম্য অট্টালিকা।

ব্যক্তিগত উদ্যোগ এবং অন্যান্য নানা চালিকাশক্তির কারণে ১৯৬০ সাল থেকে ২০০১ পর্যন্ত হাউজিং স্টক বেড়েছে ৪.৮ থেকে ২২.৫৫ শতাংশ। যার মধ্যে ১৯৯১ সালেই বেড়েছে ৩১ লাখ। এর মধ্যে ২১৫ লাখ গ্রাম ও মফস্বল অঞ্চলে আর বাকি ৯.৫ লাখ শহরাঞ্চলে। তার পরও শহরাঞ্চলে গৃহায়ণের ক্ষেত্রে যথেষ্ট পরিমাণে ঘাটতি পরিলক্ষিত হয়।

বাংলাদেশে মূলত তিনটি সেক্টর গৃহায়ণের ব্যাপারে কাজ করে থাকে। এই

জন্ম, সৃষ্টির লক্ষ্যে

শাহ্  
সিমেন্ট

তিনটি সেক্টর হচ্ছে পাবলিক সেক্টর, এনজিও দাতা সেক্টর এবং সাধারণ ও অন্যান্য সেক্টর।

দুগুণজনক হলেও সত্য যে, সাধারণ ও অন্যান্য সেক্টরই (ইনফরমাল) শহরাঞ্চলে সবাইতে বেশি গৃহায়ণ অবদান রাখছে।

এক হিসাবে দেখা যায়, শহরঞ্চলের মোট ভূমির ৯২ শতাংশই কোনো না কোনোভাবে এই ইনফরমাল সেক্টর দ্বারা উন্নয়ন হয়েছে আবার একই সেক্টরের অবদানে ৯৫.৫ শতাংশ গৃহায়ণ সম্ভব হচ্ছে।

আর এই ইনফরমাল সেক্টরের অধীনেই বর্তমান 'রিয়েল এস্টেট' ব্যবসাকে ফেলা হচ্ছে। যদিও গৃহনির্মাণে দ্রুততা, মান নিয়ন্ত্রণের ব্যবস্থা ইত্যাদি কারণে অনেকেই আজ রিয়েল এস্টেটকে সুপ্রতিষ্ঠিত ইন্ডাস্ট্রি হিসেবেই দেখছেন।

রিয়েল এস্টেট ব্যবসা প্রসারের কারণে আমাদের সামাজিক অবস্থায় যেমন পরিবর্তন এসেছে, তেমনি ব্যবসা অনেক সফলতা পাচ্ছে এ ব্যাপারে কোনো দ্বিমত নেই।

অনেক আগেই শহরাঞ্চলে আমাদের একানুবর্তী পরিবার ভেঙে ছোট ছোট পরিবার তৈরি শুরু হয়। আর ছোট পরিবারের চাহিদার ওপর ভিত্তি করেই তৈরি হচ্ছে ছোট স্কয়ার ফিটের ফ্ল্যাট। মধ্যবিত্তসহ, বিত্তবানদের অনেকেই এ ধরনের ফ্ল্যাটের প্রতি আগ্রহী হয়ে উঠছেন। ফলে এক খন্ড জমিতে উঠছে দশ থেকে বিশটি ফ্ল্যাট, যাতে থাকছেন দশ-বিশটি ছোট পরিবার। এই বিশটি পরিবারই হয়তো জমি কেনার স্বপ্ন দেখতো। পৃথক জমির মালিক তারা হতে পারলেও এতে গৃহ নির্মাণ করে বসবাস করার প্রক্রিয়া শেষ হতো না দশ বছরেরও সেখানে দু-আড়াই বছরে তিনি নিজের ফ্ল্যাটে থাকছেন।

এমনি ফ্ল্যাট ব্যবসার পাশাপাশি যে ব্যাপারটি অত্যন্ত প্রয়োজনীয় হয়ে দাঁড়িয়েছে, তা হচ্ছে মান নিয়ন্ত্রণ। বাংলাদেশ ভূকম্পন রেখার ওপরই অবস্থান করছে। যার ফলে ভূমিকম্পের নির্দিষ্ট মাত্রা পর্যন্ত যাতে অট্টালিকা দাঁড়িয়ে থাকতে পারে, সে ব্যাপারে মান নিয়ন্ত্রণের তেমন কোনো কঠিন নিয়ম এখনোও পর্যন্ত দেখা যায় না। প্রচলিত ভাষায় প্রাস্টার হয়ে গেলেই ভেতরে কী আছে তা আর বোঝার উপায় থাকে না। নির্মাণ ব্যবসা পৃথিবীতে অন্যতম প্রধান ব্যবসা, যাতে সংশ্লিষ্ট থাকতে হয় বিভিন্ন সেক্টরের লোকদের। আর তাই এতে ব্যবসায়িক ফাঁকও বেশি। সেই সঙ্গে সাধারণ ক্রেতাদের বোধগম্য না হবার মতো দুর্বোধ্য নানা বিষয়



জাপান গার্ডেনের মত অনেক মেগা প্রকল্প মাঝ পথে মুখ খুবড়ে পড়েছে



অ্যাপার্টমেন্ট : মধ্যবিত্ত স্বপ্নপূরণে কতটা সফল

এতে নিহিত আছে।

স্বাভাবিক কারণে রিয়েল এস্টেট ব্যবসার প্রসার ও ব্যাপ্তি জন্ম দিয়েছে রিহাবের মতো প্রতিষ্ঠানগুলো। যাদের মূল উদ্দেশ্যই হওয়া উচিত ছিল ক্রেতাসাধারণের স্বার্থ রক্ষায় বিশেষ ভূমিকা রাখা, অর্থাৎ যাদের ফ্ল্যাট নির্মাণ করছেন তাদের নির্মাণ প্রক্রিয়াকে নিয়ন্ত্রণ ও মান যাচাই করা। দুর্ভাগ্য হলেও সত্য, রিহাবের তেমন কোনো প্রচেষ্টা এখন পর্যন্ত দেখা যায়নি। বছরে দু'বার গৃহমেলা আর পত্রিকায় ঘোষণা দিয়ে ফ্ল্যাটের দাম

বাড়ানো ছাড়া উল্লেখিত কোনো উদ্যোগই তাদের নেই।

কয়েকটি উদাহরণে এ ধরনের প্রতিষ্ঠানের কার্যকারিতা সহজেই বোঝা যায়। জাপান গার্ডেন সিটির মতো মেগা প্রজেক্ট মাঝপথেই মুখ খুবড়ে পড়ে। আবাসিক প্লট বরাদ্দের মাস্টার প্লানে থাকা পার্ক রাস্তার জায়গা প্লট হিসেবে বিক্রি হয়ে যায় জনতা আবাসিক প্রকল্পে।

পরিকল্পিত প্রয়াসই একমাত্র সুষ্ঠু আবাসনের যোগান দিতে পারে- এ উপলব্ধি সব মহলেরই। কিন্তু ব্যবসায়িক স্বার্থ এ উপলব্ধির উর্ধ্ব থাকায় শঙ্কায় থাকতে হয় ফ্ল্যাট ক্রেতাদের। সরকারিভাবে নিয়ন্ত্রণের উদ্যোগহীনতা ফ্ল্যাটের দাম বাড়িয়ে চলেছে আনুপাতিকহারে। সরকারি আইন প্রয়োগের উদ্যোগ আর প্রাইভেট সেক্টরের প্রচেষ্টাই একমাত্র বর্তমান শহুরে আবাসিক সমস্যার সমাধানে উল্লেখ্য ভূমিকা রাখতে

পারে। পরিকল্পিত বিল্ডিংকোড আর পরিবেশবাদ সুসংগত আবাসন নিশ্চয়তায় যেমনি সাহায্য করতে পারে তেমনি বসবাসকারীদেরও সুআবাসনের স্বপ্নকে ঝুঁকিমুক্ত বাস্তবরূপ দিতে পারে। নগর সুন্দর করলে অদ্ভুত সব আইল্যান্ডের চেয়ে ব্যক্তিগত পর্যায়ে সচেতনতা, ব্যবসায়িক সত্যবাদিতা আর নির্দিষ্ট মহলের উদ্যোগই সবচেয়ে বেশি প্রয়োজন। এসব ক্ষেত্রে সচেতনতাই আবাসিক সমস্যা সমাধানে ভবিষ্যৎ বাস্তবমুখী সমাধান খুঁজতে সাহায্য করবে।

জন্ম, সৃষ্টির লক্ষ্যে

শাহ  
সিমেন্ট