

‘রাজনৈতিক অস্থিতিশীলতায় স্থবির আবাসন শিল্প’?

রাজনৈতিক অস্থিতিশীলতা ও অর্থনৈতিক মন্দাবস্থার কারণে আবাসন শিল্প স্থবির হয়ে পড়েছে। বর্তমানে যে কঠিন পরিস্থিতি মোকাবিলা করতে হচ্ছে তা অতীতে আর হয়নি। এই শিল্পে অতি উচ্চ সুদের টাকা বিনিয়োগ হচ্ছে। অথচ মূল্যহ্রাস করেও অ্যাপার্টমেন্ট বিক্রি হচ্ছে না। এভাবে একটি শিল্প টিকে থাকতে পারে না।

গতকাল বৃহস্পতিবার শেলটেক ভবনে সংবাদ সম্মেলনে শেলটেকের ব্যবস্থাপনা পরিচালক ড. তৌফিক এম সেরাজ এসব কথা বলেন। এ সময় প্রতিষ্ঠানের চেয়ারম্যান কুতুব উদ্দিন আহমদ উপস্থিত ছিলেন।

আবাসন ব্যবসায় নাজুক অবস্থা চলছে উল্লেখ করে তৌফিক এম সেরাজ আরো বলেন, ‘বর্তমানে ফ্ল্যাট ও প্লট ক্রেতা অনেক কমে গেছে। এ অবস্থায় আমরা প্লট-ফ্ল্যাটের মূল্য পুনর্নির্ধারণ করে বিক্রি করতে বাধ্য হচ্ছি। অতীতে ২০-২৫ শতাংশ মূল্য কমিয়ে বিক্রি করতে হয়েছে।’

সংবাদ সম্মেলনে জানানো হয়, আজ থেকে শুরু হচ্ছে ১৪ দিনের শেলটেক শরণ মেলা। রাজধানীর ৫৫ পাহুপথে শেলটেক ভবনে প্রতিদিন সকাল ৯টা থেকে সন্ধ্যা ৭টা পর্যন্ত সবার জন্য মেলা উন্মুক্ত থাকবে। মেলায় গ্রাহকরা হ্রাসকৃত মূল্যে শেলটেকের অ্যাপার্টমেন্ট ও প্লট কিনতে পারবেন। মেলায় অ্যাপার্টমেন্ট ক্রেতাদের মধ্যে লটারির মাধ্যমে একটি বিলাসবহুল গাড়ি ও প্লট উপহার দেওয়া হবে।

শেলটেকের এমডি জানান, ঢাকা শহরের বিভিন্ন লোকেশনে হস্তান্তরযোগ্য ৩৩৯টি অ্যাপার্টমেন্ট রয়েছে। আরো কিছু অ্যাপার্টমেন্টের কাজও প্রায় শেষ পর্যায়ে। এসব অ্যাপার্টমেন্টের দাম পড়বে প্রতি বর্গফুট সাড়ে পাঁচ হাজার টাকা থেকে ২০ হাজার টাকা পর্যন্ত। এ ছাড়া আশুলিয়া ও সিঙ্গাইরে শেলটেকের ৯টি আবাসন প্রকল্পে আর্কষণীয় প্লট রয়েছে। আগামী জুলাই মাসের মধ্যেই এসব প্লট বুঝিয়ে দেওয়া হবে। এসব প্লটে প্রতি কাঠার দাম পড়বে ৭০ হাজার থেকে ২৬ লাখ টাকা।

‘এপার্টমেন্ট বাবল বস্ট অফ ঢাকা সিটি’ লেখাটি ২০১০ সালের সেপ্টেম্বরে প্রকাশিত হয়েছিল। আমার লেখাটি পড়ে অনেক পাঠকই উপকৃত হয়েছেন বলে আমাকে জানিয়েছেন, আমার প্রচেষ্টা সার্থক হয়েছে জানতে পেয়ে আমি সত্যিই আনন্দিত। লেখাটির অংশবিশেষ তুলে দেওয়া হলো পাঠকদের অবগতি, আর ‘মেমোরী রিফ্রেশ’ করার জন্য।

“ওভার হিটিং এর পর ওভার কুলিং হতে বাধ্য: ৯০ দশকের শেষের দিকে মালায়েশিয়ার ইকনমিক বার্স্ট আমরা প্রতক্ষ্য করেছিলাম। যা ছিল বস্তুত, ওভার হিটিং এর পর ওভার কুলিং। একই ভাবে ঢাকার এপার্টমেন্ট মার্কেট’এ গ্রোথ প্রথমে কমে যাবে এবং পরে কন্ট্রাকশান শুরু হবে, যার লক্ষন প্রতিদিন’ই সুস্পষ্ট হয়ে উঠছে। যেমন ৮০ হাজার ইউ এস বা এক লাখ সিং ডলার প্যারিটি আর নাই, ফলে দেশে প্রবাসী ক্রেতার সংখ্যা বা চাহিদা কমে গ্যাছে। ফলে বিদেশে মার্কেটিং দিন দিন জোরদার হচ্ছে, একদিকে অবিক্রিত এপার্টমেন্ট এর সংখ্যা যেমন বাড়ছে, অন্যদিকে তার চেয়ে বেশী নতুন এপার্টমেন্ট পাইপ লাইনে আছে এবং আসছে। পাইপ লাইনে (কমপক্ষে প্রায় ৩০০+ ডেভেলপার) আছে আনুমানিক ৩০,০০০+ এপার্টমেন্ট, যার ফলে সাপ্লাই ডিমান্ড’কে ছাড়িয়ে যাবে খুব শীঘ্রই।

পারফেক্ট কন্ডিশান ফর বার্স্ট: এই ধরনের ক্রমাগত মূল্য বৃদ্ধি এবং উচ্চ মূল্য, স্ট টার্ম’এ সম্ভব (১ বছর থেকে দুই বছর, দুই বছর পার হতে চলল।), কিন্তু কোন ভাবেই ৫ বছর সম্ভব নয়। তাই এপার্টমেন্ট এর ডেভেলপাররা এখন বিদেশে মার্কেটিং করছেন, কতটা সফল হবেন, তা জানিনা! এপার্টমেন্ট বিক্রি’র রেইট কমে গ্যাছে। জানামতে বেশ কিছু ডেভেলপাররা ছয়মাস আগে নতুন কন্ট্রাক্ট সাইন করার জন্য খুউব আগ্রহ দেখালেও এখন কেমন কেমন করছেন, বা তাদের খুজে পাওয়া যাচ্ছে না (জাস্ট বাইং টাইম)। সব দিক থেকে পাওয়া ইনফরমেশনে এটা এখন পরিস্কার ভাবে বুঝা যাচ্ছে যে, চারিদিকের দেওয়ালে এখন ‘সাইন অফ স্লোইং ডাউন’।

বার্স্ট অর কন্ট্রাকশান: যেহেতু বাংলাদেশে প্রপাটি বিক্রি করাটা আমেরিকা বা পশ্চিমা দেশগুলির মত সহজসাধ্য নয় বরং বেশ জটিল এবং সময় সাপেক্ষ ব্যাপার, তাই এই বাবল ঠিক বার্স্ট না হয়ে ধীরে ধীরে চুপসে যাবে অনেকটা পুরানো বেলুনের মত। আর যেহেতু বাংলাদেশে বেশির ভাগ মানুষ নগদ টাকা দিয়ে এপার্টমেন্ট কিনে থাকেন, তাই লোন রিপেমেন্টের কোনচাপ না থাকার ফলে যারা একবার কিনে ফেলেছেন তারা কমদামে বিক্রি না করে ‘ধরে’ রাখবেন। আবিক্রিত ও অর্ধসমাপ্ত এপার্টমেন্ট এর দাম মূলত পড়ে যাবে এবং তার ‘ডমিনো এফেক্ট’ এর ফলেই এপার্টমেন্ট বাবল চুপসে যাবে। দাম কমে যাওয়ার ফলে প্রধান ক্রেতা গ্রুপ, অলস কালো টাকার মালিকরা, বিকল্প, নিরাপদ (গোল্ডেন প্যারাসুট) ও আর্কর্ষনীয় বিনিয়োগ হিসাবে মালায়েশিয়া ও কানাডা’র দিকে ঝুকে পড়বেন। ‘অলস কালো টাকার মালিকরা’ অনেক বেশী হারে বিকল্প জায়গায় বিনিয়োগ (মালায়েশিয়ায় সেকেও হোম বা কানাডায় ইনভেস্টমেন্ট ক্যাটাগরিতে ইমিগ্রেশন) করতে শুরু করবে। আমার মতে ক্ষেত্র বিশেষে দাম, পিক প্রাইস থেকে ৩০ – ৫০% কমার যথেষ্ট সম্ভাবনা আছে। এইক্ষেত্রে দাম যতটা হ্রাস পাওয়া উচিত, অলস কালো টাকার কারণে তা হবে না। অচেল অলস কালো টাকার মালিকরা ‘বার্গেইন হান্টার’ হিসাবে আবারও মার্কেট’এ প্রবেশ করবে এবং ফ্রি ফল রোখ করবে।

কখন: আমার মতে ২০১২- ২০১৩ এর মধ্যেই এই বাবল বার্স্ট করতে বাধ্য। কারন প্রথমত আরো এক থেকে দুই বছর খানেক লাগবে প্রথমে এপার্টমেন্ট এর দাম স্টেডী হতে এবং পরে হ্রাস পেতে(অন্যকথায় মূল্যবৃদ্ধি/গ্রোথ প্রথমে শূন্য এবং পরে নেগেটিভ হতে) এবং একই সংগে মানুষের ঘোর কাটতে। এই সময়ে, একদিকে বিক্রীর পরিমান কমতে থাকবে এবং অন্যদিকে অবিক্রিত এপার্টমেন্ট এর পরিমান বাড়তে

থাকবে। আর দ্বিতীয়ত, ২০১৩ সালে নির্বাচনের আগে চিরাচরিতভাবেই দেশে রাজনৈতিক অস্থিরতা ও অনিশ্চয়তা বিরাজ করবে, ব্যবসায়িক লেন দেন কমে যাবে এবং ফলে এপার্টমেন্ট কেনা বেচাও কমে যাবে”।

নাজমুল আহসান শেখ, ২৪ সেপ্টেম্বর, ২০১০, সিডনী, Victory1971@gmail.com

আবাসন শিল্পের এই মন্দার জন্য শেলটেক'এর পক্ষ থেকে রাজনৈতিক অস্থিরতা'কে অন্যতম কারণ বলে দাবী করা হলেও, বাস্তবে কোনক্রমেই তা প্রধান এবং/অথবা একমাত্র কারণ নয়। গত একবছর ধরেই এই মন্দা তীব্র থেকে তীব্রতর হচ্ছে; আর তাই শেলটেক'এর কর্নধার'রা হয়তো মরিয়া হয়ে এই ধারণাই দিতে চাচ্ছেন যে, রাজনৈতিক অস্থিরতা' দূর হয়ে গেলে আবার এপার্টমেন্ট'এর বাজার চাঙ্গা হবে, দাম বাড়বে আগের মত; তাই এখনই এপার্টমেন্ট' কেনার উপযুক্ত সময়! ঢাকার এপার্টমেন্ট'এর অবিশ্বাস্য মূল্য এবং মাত্রাতিরিক্ত সরবরাহ'ই হচ্ছে এই বার্টের প্রধান কারণ। দুই নম্বর কারণ হচ্ছে, এর চেয়ে কম দামে বিদেশে এপার্টমেন্ট ক্রয় করা সম্ভব। আগামী বছর রাজনৈতিক অস্থিরতা দূর হলেও, ঢাকার এপার্টমেন্ট'এর দাম কখনোই আর আগের পর্যায়ে আসবে না। বর্তমানের রাজনৈতিক অস্থিরতা' দূর হয়ে প্রতক্ষ্য বা পরোক্ষ ভাবে সামরিক শাসন আসার সমূহ সম্ভাবনা। আর তা হলে এপার্টমেন্ট'এর আরো দ্রুত কমে যাবে। সামরিক শাসন আসুক বা না-আসুক, যে কোন হিসাবেই আগামী তিন বছরের মধ্যে এপার্টমেন্ট'এর দাম আগের পর্যায়ে আসার সম্ভাবনা খুবই স্কীন।

আর একটা বিষয় মনে রাখা উচিত যে, আমাদের দেশে মুদ্রাস্ফীতি বছরে কমপক্ষে ১২-১৫% আর ব্যাংকে সুদের হার কমপক্ষে ১০%। তাই কেউ যদি ১ কোটি টাকা ব্যাংকে রাখেন তা হলে সরল সুদে তিন বছরে তা বেড়ে হবে ১ কোটি ৩০ লক্ষ টাকা। তাই আজকের এপার্টমেন্ট'এর দাম যদি তিন বছর পর একই থাকে, তা হলে ক্রেতাদের অপেক্ষা করাই যুক্তিসঙ্গত।

এই লেখাটি সম্পূর্ণ আমার ব্যক্তিগত মতামত, আপনার নিজস্ব বিবেচনায় সিদ্ধান্ত নিন।

নাজমুল আহসান শেখ, ২৪ আগষ্ট, ২০৩, সিডনী, Victory1971@gmail.com