

এপার্টমেন্ট বাবল' বার্স্ট; কেন এবং কখন হতে যাচ্ছে?

পূর্বকথা: গত প্রায় এক বছর ধরে আমি ঢাকার এপার্টমেন্ট বাবল বার্স্ট নিয়ে বেশ কয়েকটি লেখা লিখেছিলাম বিভিন্ন ওয়েবসাইট এবং পত্রপত্রিকায়। তাই বিভিন্ন অনুষ্ঠানে দেখা হলেই পরিচিতজনরা এই এপার্টমেন্ট বাবল বার্স্ট নিয়ে অনেক প্রশ্ন করেন, কেউ কেউ সন্দেহ প্রকাশ করেন, বা তাদের বিজ্ঞ মতামত জানান। বহু আলোচিত এই 'এপার্টমেন্ট বাবল বার্স্ট' এখন স্বল্প সময়ের ব্যাপার। এখন প্রতিদিনই এই 'এপার্টমেন্ট বাবল বার্স্ট' এর অনেক পূর্বাভাস সুস্পষ্ট হয়ে দেখা দিচ্ছে।

বাবলের উৎস, রিহ্যাব মেলায় : আপনাকে ওরা কিছু বলে নাই? আপনার ছবি দেখলাম রিহ্যাব মেলায়! কবি ও লেখক সাবের ভাই, আমাকে জিজ্ঞেস করলেন? না, সাবের ভাই প্রথমত ওরা ঢাকা থেকে এসেছে তাই সম্ভবত আমার লেখা পড়ে নাই, আর যদি কেউ পড়ে থাকেও তবে আমাকে বলার মত সম্ভবত ওদের কিছু ছিল না।

আমি যেহেতু ঢাকার এপার্টমেন্ট বাবল বার্স্ট নিয়ে বেশ কিছু দিন ধরেই লিখছি তাই আমার মনে হয়েছিল যে রিহ্যাব মেলা'র থেকে হয়ত আরো কিছু তথ্য পেতে পারি যা আমার ভবিষ্যত লেখাগুলিকে সাহায্য করবে। তাই মেলার প্রথম দিন সকাল সকাল গিয়ে উপস্থিত হই, রিহ্যাব মেলায়। মনে করেছিলাম প্রচণ্ড ভীড় হতে পারে, তাই আগে ভাগেই কাজ শেষ করে আসি।

মেলায় গিয়ে দেখি ভীড় তো দূরের কথা উদোক্তাদের ১০% দর্শকও নাই। দেখলাম নায়ক রিয়াজ বসে আছেন তার ষ্টলে, একাকী! উদোক্তা কয়েকজনের সাথে আলাপ শুরু হলো যথারিতি, তাদের প্রশ্ন, ভাই ভেন্যুটা কি খুব খারাপ হয়েছে? তা না হলে মানুষ নাই কেন? আমি বললাম, না ভাই, ভেন্যু ঠিকই আছে, তবে সমস্যাটা অন্য জায়গায়। সিডনী বা অস্ট্রেলিয়ার একজন আগ্রহী প্রবাসী হিসাবে অনেকের মত আমারও কিছু প্রশ্ন আছে।

আমি রিহ্যাব এর সেই 'প্রতিনিধি' কে প্রথমে জিজ্ঞাসা করলাম, আপনাদের সদস্য সংখ্যা কত?

কমপক্ষে এক হাজারতো হবেই, ভদ্রলোক বেশ গল্পের সাথেই উত্তর দিলেন।

(আমার আগে ধারণা ছিল রিহ্যাব এর সদস্য সংখ্যা তিনশ থেকে চারশ এর মধ্যে হবে।)

আচ্ছা, গড়ে রিহ্যাব এর প্রতি সদস্য বা ডেভলাপার বছরে কয়টি এপার্টমেন্ট তৈরী করছেন?

চিন্তা ভাবনা করে,রিহ্যাবের প্রতিনিধি সেই ভদ্রলোক বললেন। ধরুন ষাটটি।

আমি বললাম, তা হলে বছরে নতুন ষাট হাজার এপার্টমেন্ট ঢাকা শহরে যোগ হচ্ছে। আমার আগের ধারণা ছিল, ত্রিশ হাজার। যাই হোক আমার ধারণার দ্বিগুন এপার্টমেন্ট প্রতি বৎসর ঢাকা শহরে যোগ হচ্ছে। তাহলে কমপক্ষে আনুমানিক ষাট হাজার গাড়ি প্রতি বৎসর নামছে বা যোগ হচ্ছে ঢাকার রাস্তায়!

তা তো হবেই, ভদ্রলোক একমত হলেন। কারন গড়ে এক কোটি টাকা দিয়ে যিনি এপার্টমেন্ট কিনবেন, তার নিশ্চয়ই গাড়ি কেনার প্রয়োজন এবং সার্মথ্য আছে।

এবার আমার প্রশ্ন, আচ্ছা উওরা থেকে মতিঝিল যেতে কতক্ষন সময় লাগে এখন? দেড় থেকে দুই ঘন্টা।

তাহলে ষাট হাজার গাড়ি ঢাকার রাস্তায় যোগ হলে, ভাই অবস্থাটা কি হবে!

ভাই এটা তো আমাদের দেখার কথা না, সরকারের কথা।

তা ঠিক, তবে ক্রেতা হিসাবেতো আমাদের ভেবে দেখার কথা, তাই না। কারন ভবিষ্যত অবস্থা চিন্তা করেই মানুষ বিনিয়োগ করে। যেমন ধরুন, ভবিষ্যতে অবস্থা ভাল হবে এই জন্য অনেকেই পূর্বাচলে বিনিয়োগ করতে আগ্রহী।

আবশ্যই, অবশ্যই। এই জন্যই সরকার ফ্লাইওভার তৈরি করছে।

আমি বললাম, রাস্তার সল্লতার কারনে, ভবিষ্যতে প্রত্যেক ফ্লাইওভার থেকে প্রতিটি এক্সিট'এ পার্মানেন্ট ট্রাফিক জ্যাম লেগে থাকবে, যার ফলে, প্রতিটি ফ্লাইওভার,ই ফ্লাইং পাকিং লটে পরিনত হতে বাধ্য। তাই শুধুমাত্র কয়েকটি ফ্লাইওভার আমাদের ট্রাফিক সমস্যা সমাধান করতে পারবে না। আগামী দুই বছরের মধ্যেই প্রতিদিন কয়েকঘন্টা করে 'ট্রাফিক গ্রীডলক' একটি সাধারণ ব্যাপার হিসাবে পরিনত হবে।

আমাদের দেশে আইনের শাসন নাই বললেই চলে, আর প্রবাসীদের সম্পত্তি দখল করা তো এক রকম অলিখিত নিয়মে পরিনত হয়েছে। যে কোন উন্নত দেশের, সবচেয়ে গরীব এলাকার তুলনায় ঢাকা শরের সবচেয়ে ধনী এলাকার রাস্তা ঘাট, পার্ক বা অন্য নাগরিক সুবিধার অবস্থা অনেক খারাপ। সেই জন্যই যারা অস্ট্রেলিয়া বা অন্যান্য উন্নত দেশের নাগরিক, তারা এত দাম দিয়ে দেশে এপার্টমেন্ট কেনায় আর আগ্রহী নন। এই হচ্ছে আজকের মেলায় ক্রেতার সল্লতার মূল কারণ।

কঠিন বাস্তব হচ্ছে, ঢাকা; সিডনি, নিউইয়র্ক, টোকিও হংকং, সিঙ্গাপুর, কুয়ালালামপুর বা দুবাই তো নয়ই, পৃথিবীর সবচেয়ে বাসবাসের অযোগ্য একটি শহর। প্রত্যক্ষদর্শীদের মতে, জিম্বাবুয়ের রাজধানী হারারে, বাসযোগ্য শহরের তালিকায় ঢাকার নীচে অবস্থান করলেও, বাস্তবে ঢাকার চেয়ে অনেক সুন্দর আর বাসযোগ্য শহর। রবার্ট মুগাবের প্রতি পশ্চিমা দেশগুলির স্কোভের কারণে জিম্বাবুয়ের রাজধানী হারারে, ঢাকার নীচে তালিকায় স্থান পেয়েছে!

ঢাকা হচ্ছে সেই শহর, যেই শহরে বাংলাদেশী ছাড়া অন্য কোন দেশের মানুষ এপার্টমেন্ট কেনা তো দুরের কথা, স্থায়ীভাবে বসবাসের কথা চিন্তাও করে না।

রিহাব এর সদস্য সেই ডেভেলপার ভদ্রলোক আমার যুক্তি মেনে নিয়ে বললেন আপনার সব যুক্তিই মানলাম। কিন্তু ঢাকায় এপার্টমেন্ট এর দাম বছরে গড়ে ২৫ – ৩০% বৃদ্ধি পাচ্ছে, এর চেয়ে ভাল বিনিয়োগ পৃথিবীর আর কোন দেশে আছে?

আমি বললাম আপনার কথা অবশ্যই ঠিক, গত কয়েক বছর, ঢাকায় এপার্টমেন্ট এর মূল্য বছরে গড়ে ২৫% বা তারও বেশী বৃদ্ধি পেয়েছে। এই মূল্য বৃদ্ধি ছিল অস্বাভাবিক এবং হুজুগের ফল। মূল্য বাড়ছে এবং আরো বাড়বে, এই হুজুগে আরো বেশী ত্রেতা এপার্টমেন্ট কিনেছেন, খুব রাতারাতি অনেক লাভ করে ফেলার আশায়। ঠিক যে ভাবে অনেকেই শেয়ার কিনেছিলেন আর শেষমেশ লোকশান দিয়েছিলেন। আর একই ভাবে, এই হুজুগ এবং অস্বাভাবিক মূল্য বৃদ্ধিই হচ্ছে এই এপার্টমেন্ট বাবল' সৃষ্টির পিছনের প্রধান কারণ।

সব হুজুগের মত এই হুজুগেরও শেষ হবে। অচিরেই নতুন বিনিয়োগকারীর সংখ্যা একদিকে যেমন আশংকাজনকভাবে কমে যাবে আর সেই সাথে অবিক্রিত এপার্টমেন্ট এর সংখ্যা বাড়তে থাকবে, ফলে ডেভেলপার'রা দাম কমাতে বাধ্য হবেন। ফলে এই দাম

বৃদ্ধির হার আগামী এক বছরের মধ্যে কমে কমে এক পযায়ে যে শূন্যের কোঠায় নেমে আসবে।

ইতিমধ্যে ঢাকা শহরের সার্বিক অবস্থা আরো খারাপ ব্যাতীত ভালো হওয়ার সম্ভাবনা খুবই কম। তখন এই সব কারন মিলিয়ে এপার্টমেন্ট বিক্রি'তে ধস নামবে এবং এই এপার্টমেন্ট বাবল' বার্স্ট হতে বাধ্য।

আমেরিকা, অস্ট্রেলিয়া, কানাডা, ইংল্যান্ড বা পশ্চিমা বিশ্বে স্থায়ীভাবে বসবাসরত বাংলাদেশীদের কাছে এর চেয়ে নির্ভরযোগ্য, নিরাপদ আর সহজ বিনিয়োগের আরো অনেক পথ খোলা আছে।

ঢাকার বিকল্প হিসাবে, বাংলাদেশের অনেকেই এখন বিদেশে স্থায়ীভাবে বসবাসের রাস্তা খুজছেন। এখন ঢাকার এপার্টমেন্ট এর মূল্য আন্তর্জাতিক বাজারের তুলনায় বেশী, এর চেয়ে কম মূল্যে এখন মালায়েশিয়া'য় 'এপার্টমেন্ট সহ সেকেন্ড হোম' এর সুবিধা অনেক বেশী আকর্ষণীয়! মধ্যপ্রাচ্যে অস্থায়ীভাবে বসবাসকারীদের অনেকেই এখন সুযোগ ও সার্মথ্য থাকলে আমেরিকা, অস্ট্রেলিয়া, কানাডা'য় স্থায়ীভাবে পাড়ি জমাচ্ছেন। আর তা না হলে মালায়েশিয়া'য়।

এই ছিল গতবছর রিহ্যাব এর মেলায় আমাদের আলোচনার সারাংশ।

এপার্টমেন্ট এর দাম পড়তির দিকে: গত কয়েক বছর ধরে অস্বাভাবিক মূল্য বৃদ্ধির পর গত ছয়মাস ধরে ঢাকার এপার্টমেন্ট এর বাজার থমকে দাড়িয়েছে। বিশেষত দামী এপার্টমেন্ট(দুই থেকে তিন কোটি বা তার বেশী মূল্যমানের) বিক্রি কমে যাওয়াতে তার দাম ২০-২৫% কমে গ্যাছে।

এইসব দামী এপার্টমেন্ট এর দাম যেহেতু আন্তর্জাতিক বাজারের তুলনায়ও বেশী, তাই এপার্টমেন্ট বাবল বার্স্ট, এইসব দামী এপার্টমেন্ট ক্ষেত্রেই সবচেয়ে প্রথম এবং বেশী পরিলক্ষীত হবে। এই বাবল বার্স্ট এর চেউ উপর থেকে নীচে ছড়িয়ে পড়া শুরু করেছে এবং অচিরেই আরো ব্যাপক ভাবে ছড়িয়ে পড়বে।

যেহেতু এপার্টমেন্ট বিক্রি সময় সাপেক্ষ এবং শেয়ার বিক্রির মত সহজ নয় তাই এই এপার্টমেন্ট বাবল বার্স্ট ধীরে ধীরে হবে এবং তা বার্স্ট না বলে কন্ট্রাকশান বলাই সঙ্গত হবে। ফলে মূল্য হ্রাস রাতারাতি না হয়ে ধীরে ধীরে হবে বলে আমি মনে করি। এই মূল্য হ্রাসের ফলে এখন এপার্টমেন্ট বাজারে বিনিয়োগ আর কোন ভাবেই আর লোভনীয় তো নয়ই, বরং অলাভজনক বিনিয়োগ'এ পরিনত হতে যাচ্ছে। ফলে ঢাকায় এপার্টমেন্ট বাজারে বিনিয়োগ সবচেয়ে লাভজনক, বিনিয়োগ এর সপক্ষে রিহ্যাব'এর একমাত্র এবং সবচেয়ে জোড়ালো এই যুক্তি, এরই মধ্যে অসাড় বলে পরিনত হচ্ছে।

সম্প্রতি বিদেশে টাকা পাচার'এর হিড়িক এর ফলে ডলারের বিপরীতে টাকার ক্রমাগত ব্যাপক অবমূল্যায়ন ঘটেছে এবং আরো ঘটবে। ডলারের বিপরীতে টাকার এই অবমূল্যায়ন'এর ফলে 'ডলারে এপার্টমেন্ট এর দাম' এরই মধ্যে ২০% কমে গ্যাছে।

রাজনৈতিক অস্থিরতা এবং মালায়েশিয়ার সেকেন্ড হোমঃ এরই মধ্যে মালায়েশিয়ার সেকেন্ড হোম এর ব্যাপারে দেশে বিত্তবানদের মধ্যে ব্যাপক আগ্রহের সৃষ্টি হয়েছে। আগামী এক থেকে দেড় বছর দেশে হরতাল এবং রাজনৈতিক সঙ্ঘাত বৃদ্ধি পাওয়ার ফলে দেশের অনেকেই আরো বেশী করে মালায়েশিয়ার সেকেন্ড হোম'এর দিকে ঝুকে পড়বেন।

সম্প্রতি বানিজ্যিক ব্যাংক গুলি সুদের হার বৃদ্ধি করেছে। সব দিক বিবেচনা করলে নিশ্চিত করেই বলা যায়, ঢাকার এপার্টমেন্ট এর বাজারে ক্রেতার সংখ্যা আগামীতে অনেক কমে যাবে। অন্যদিকে এখনো ঢাকার এপার্টমেন্ট বাজারে আগের মতই প্রতিদিন'ই নতুন এপার্টমেন্ট যোগ হচ্ছে। ফলে এপার্টমেন্ট বাবল বার্স্ট/ কন্ট্রাকশান এখন অবশ্যম্ভাবী হয়ে পড়েছে।

আমার মতে এক থেকে দেড় বছরের মধ্যে ঢাকার এপার্টমেন্ট বাবল বার্স্ট/ কন্ট্রাকশান হতে বাধ্য। পৃথিবীর অন্যান্য সব দেশের মত ঢাকা (বাংলাদেশে)'ও যে অর্থনীতির বা বিশ্বের নিয়মের বাইরে নয় তা প্রমান হবে।

এই লেখা কোন ফাইন্যান্সিয়াল এডভাইস নয়, এই লেখা সম্পূর্ণ আমার একান্ত ব্যক্তিগত মতামত।