

# এপার্টমেন্ট বাবল বাস্ট অফ ঢাকা সিটি!

নাজমুল আহসান শেখ

গত দুই বছরে যখন আমেরিকার হাউজিং বাবল বাস্ট এর পর, আমেরিকায় প্রপার্টি ভ্যালু, ক্ষেত্রবিশেষে ৩০% থেকে ৫০% কমেছে, ঠিক একই সময়ে বাংলাদেশের এপার্টমেন্ট মার্কেটে সৃষ্টি হয়েছে অবিশ্বাস্য রকম বাবল! বাংলাদেশের সব সংবাদপত্র ও ইলেক্ট্রনিকমিডিয়ায় দ্বায়িত্ব ছিল এবং এখনও আছে, ঢাকার এপার্টমেন্ট বাবল এর ভয়াবহতা নিয়ে আলোচনা করা, জনসাধারণকে সচেতন ও সাবধান করা (যা অনেকটা সাইক্লোনের বা সুনামী'র সতর্কতাবানী'র সাথে তুলনীয়)। যার ফলে সাধারণ মানুষ গডডালিকা প্রবাহে গা না ভাসিয়ে, সময় থাকতেই সাবধান হতে পারে, সুচিন্তিত সিদ্ধান্ত নিতে পারে, আবারও ৯৬ এর শেয়ার মার্কেট ম্যানিপুলেশানের মত, এপার্টমেন্ট মার্কেট ম্যানিপুলেশানের শিকার না হয়! আমি আশা করি অচিরেই বাংলাদেশের সংবাদপত্র ও ইলেক্ট্রনিকমিডিয়ায় ঢাকার এপার্টমেন্ট বাবল এর ভয়াবহতা নিয়ে আলোচনা করা হবে। কারণ, বেটার লেইট, দ্যান নেভার!

**প্রেক্ষাপটঃ** গত ৮-১০ মাস ধরে আমি যখনই বন্ধুমহলে ঢাকার এপার্টমেন্ট বাবল, নিয়ে কথা বলি, তখন অনেকেই বলে, আরে ভাই, বাংলাদেশে ইকনমিক্স আর ফাইন্যান্স এর থিওরী চলে না, আপনি বিদেশে থাকেন, বাংলাদেশের মানুষের সাইকোলজি বুঝেন না, আউট অফ টাচ! এখন সবাই ঢাকায় চলে আসতে চায় (ভাবখানা এমন, যেন আগে আসতে চেত না!), তার পর ঢাকায় থাকার উপকারিতা সম্পর্কে একটা বড় লেকচার দিতে শুরু করেন। “ঢাকায় বুয়েট, ঢাকা মেডিক্যাল, পি জি , নটরডেম ও ঢাকা কলেজ এর মত প্রতিষ্ঠান আছে। এই জন্য সবাই এখন ঢাকার দিকে ছুটেছে”। তাদের কথা শুনলে মনে হয়, এই সব প্রতিষ্ঠান গুলি গত দুই বছরে জন্ম নিয়েছে আর ঢাকার শহরের স্থায়ী বাসিন্দা না হলে এই সব প্রতিষ্ঠান গুলি'তে ভর্তি হওয়া যায় না বা যাবে না, আর স্থায়ী বাসিন্দা হলেই এই সব প্রতিষ্ঠান গুলি'তে ভর্তি গ্যারেন্টেড!

আমার লেখা পড়ে প্রথমে অনেকের মনে হতে পারে আমি ঢাকা বিদেষী! বাস্তব অবস্থা, তার ঠিক বিপরীত, ঢাকার বর্তমান ইন্দিরা রোডে আমার জন্ম থেকে শুরু করে, ইউনিভার্সিটি ল্যাব, নটরডেম আর বুয়েটে কেটেছে আমার শিক্ষা জীবন। বাংলাদেশে আমার স্থায়ী ঠিকানা ঢাকায়, আমার কাছে ঢাকাই বাংলাদেশ। আমার বাংলাদেশের জীবন এর ৯৯.৯% ভাগই কেটেছে ঢাকায়। তাই দেশে যাবার সময় কেউ জিজ্ঞেস করলে নিজের অজান্তেই মুখ থেকে বেড়িয়ে যায়, ঢাকা যাচ্ছি। পৃথিবীতে খুব কম মানুষই আছেন যারা ঢাকা শহরকে আমার চেয়ে বেশী ভালবাসেন বা কাছ থেকে ঢাকা শহরের বিবর্তন দেখেছেন। তাই উপরের হালকা, অগভীর (শ্যালো) বা ইমোশনাল যুক্তি আমার মনে তেমন দাগ কাটতে পারে না।

প্রায় ছয় বছর একটানা বিদেশে থাকার পর, ১৯৯৪ সালের জানুয়ারী'তে, আমি যখন ঢাকার মেয়র নির্বাচনে হানিফের জয়ের ব্যাপারে প্রেডিকশান করি, তখন আমার অনেক বন্ধুই মন্তব্য করেছিল যে, আমি ‘আউট অফ টাচ’! কিন্তু আমার প্রেডিকশান ঠিক হওয়ার পরে অনেকেই ৯৬ এর ইলেকশান নিয়ে আমার বক্তব্য শুনতে আগ্রহী হন। ৯৬ এর নির্বাচনের একসপ্তাহ আগে আমি আমার বন্ধু যীশু'র (বর্তমানে আমলা, জিয়া হাসান ইবনে আহমেদ) অফিসে বসে (অনেকটা মজা করার জন্য) ৫০ টাকার স্ট্যাম্প এর উপরে লিখিত ভাবে আমার প্রেডিকশান প্রকাশ করি এবং এবারও প্রায় সম্পূর্ণ নির্ভুল হয় আমার প্রেডিকশান, (যেমনটি হয়েছিল ২০০১ এর নির্বাচনেও, যদিও লিখিত এবং আগের মত বিস্তারিত নয়)।

ঢাকার আসন্ন এপার্টমেন্ট বাবল বাস্ট এর পরিনতী ও ভয়াবহ ভবিষ্যত নিয়ে আমি সত্যিই চিন্তিত। তাই আমি মনে করি এখন শুধু মাত্র বন্ধু মহলে আলোচনাই যথেষ্ট নয়, আমার বক্তব্য বিস্তারিতভাবে জনসমক্ষে প্রকাশ করাও আমার নৈতিক দায়িত্ব। এই আসন্ন (!) এপার্টমেন্ট বাবল বাস্ট এর কারন ও পরিনতী কি হতে পারে তাই নিয়েই আমি মূলত আলোচনা করব। গ্রেইটার ঢাকার হাউজিং (ল্যান্ড) মার্কেট সম্পর্কে যেহেতু আমার বিশেষ কোন ধারণা নাই তাই হাউজিং মার্কেট নিয়ে কোন রকম আলোচনা করা থেকে বিরত থাকব। আমি ঢাকার হাউজিং মার্কেট এর উপর কোন প্রকার আলোচনা করছি না।

**এস্ট্রোনমিকাল রাইজ অফ এপার্টমেন্ট প্রাইসঃ** প্রতিটি উন্নত দেশে সরকার ও বিভিন্ন ব্যাংক নিয়মিত ভাবে নান্নার অফ হাউসিং এপ্রভ্যাল, কার সেলস, কসুমার সেন্টিমেন্টস ও বিভিন্ন গুরুত্বপূর্ণ ইকনমিক ইন্ডিকেটর প্রকাশ করে থাকে। বাংলাদেশে এই ধরনের ইকনমিক ইন্ডিকেটর প্রকাশ করা তো দূরে থাক, অস্তিত্ব আছে কিনে তা আমার জানা নেই (বাংলাদেশের সব মিডীয়া অবশ্য ঈদের আগে পাঞ্জাবী, লেহেংগা আর গরুর দাম নিয়ে প্রতিবছর বিস্তারিত আলোচনা করে)। বাংলাদেশে অনেক ক্ষেত্রেই যেহেতু ইকনমিক্স (সাপ্লাই এন্ড ডিমান্ড) আর ফাইন্যান্স (রেইট অফ রিটার্ন) এর থিওরী তেমন কার্যকর বলে প্রতীয়মান হয় না আর স্যাটিসফিক্স'ও তেমন আপটুডেইট, রেলিভেন্ট, রিলায়েবল ও সহজলভ্য না। তাই আমি আমার কমন সেন্স (ব্যাকড বাই এক্সপেরিয়েন্স এন্ড ফরমাল এডুকেশান) এবং প্রাইমারী রিসার্চ এর উপর ভরসা করেই এই আর্টিকেল লিখছি।

৮০'র দশকে শুরু হলেও, মূলত ৯০ এর দশকে শুরু হয়, এই এপার্টমেন্ট বুম। আমি যখন ঢাকার এপার্টমেন্ট বুম নিয়ে আলোচনা করি, তখন ঢাকা'র সংগা বুঝাতে আমি দক্ষিণে তোপখানা রোড ও এলিফেন্ট রোড এবং উত্তরে মিরপুর ও উত্তরা'র মধ্যবর্তী বিস্তীর্ণ এলাকার এপার্টমেন্ট বুম'কেই উল্লেখ করি। কারন প্রথমত আমার আলোচ্য এপার্টমেন্ট বুম এর ৯০% এই এলাকার মধ্যে সীমাবদ্ধ এবং দ্বিতীয়ত 'ঢাকা শহর' এখন 'সীমানা পেরিয়ে' নারায়নগঞ্জ, মেঘনা ব্রিজ, সাভার আর গাজীপুরের দিকে ছুটে চলেছে এবং এই বিশাল এলাকার মধ্যে কি কি ডেভলপমেন্ট হচ্ছে, তা আনুমান করাও কঠিন। আমার সব ডাটা (যেমন দাম বা নান্নার অফ এপার্টমেন্টস) ম্যাক্সিমাম ১০% ভ্যারী করতে পারে।

**বিগ ম্যাক ইনডেক্স ও ডলার প্যারিটিঃ** বিগ ম্যাক এর মাধ্যমে পারচেইসিং পাওয়ার প্যারিটি'র উদাহরনের (PPP) মত আমিও ঢাকার এপার্টমেন্ট এর দাম এর উপর একটা সহজবোধ্য ট্রেন্ড খুঁজে বের করার চেষ্টা করি এবং অবশেষে একটা ট্রেন্ড খুঁজেও পাই। আমার দেখা মতে ১৯৯৪ সালে ২০০০ স্কয়ার ফিট এর, বারিধারা'র যেই এপার্টমেন্ট'এর দাম ৩০-৩৫ লাখ টাকা (১ ইউ এস ডলার = ৪০ টাকা) বা ৭৫,০০০ -৮৫,০০০ ডলার ছিল। ২০০৪ এ তার দাম দাঁড়ায় ৪৫- ৫০ লাখ টাকা বা ৭৫,০০০ - ৮৫,০০০। যার অর্থ দশ বছরে দাম বৃদ্ধি পায় বাংলাদেশী টাকায়, ৩০ - ৫০%। ঢাকায় ৯৪ সালে, এপার্টমেন্ট'এর গড় মূল্য ছিল ৪০,০০০ থেকে ৫০,০০০ ডলার।

উপরের ট্রেন্ড থেকে তাই আমরা দেখতে পাই, এই দশ বছরে ইনফ্লেশান কারনে টাকায় এপার্টমেন্ট'এর দাম বাড়লেও, ডলারের বিপরীতে টাকা'র ডিভ্যালুয়েশান'এর ফলে, ইউ এস ডলারে আসলে ঢাকার এপার্টমেন্ট'এর দাম কিন্তু মোটামুটি একই ছিল।

২০০৭-২০০৮ এ তত্ত্বাবধায়ক সরকারের ক্ষমতা গ্রহণের ফলে কালো টাকা দৌরাত্ম অনেক কমে যায় এবং একই সাথে এপার্টমেন্ট কেনার সময় টি এফ এন নাম্বার দেওয়ার নিয়ম চালুর বাধ্যকতার ফলে আমরা কালো টাকা লুকিয়ে ফেলার প্রবনতা দেখতে পাই (এইসময়ে এমনকি মুড়ির টিনের মধ্যে থেকেও এক কোটি টাকা উদ্ধার করা হয়) এবং এপার্টমেন্ট বেচাকেনায় ভাটা পড়ে। ফলে এই সময়ে এপার্টমেন্ট এর দাম প্রায় একই ছিল।

২০০৮ সালে তত্ত্বাবধায়ক সরকারের বিদায়ের পর এককালীন কারেকশান হিসাবে দাম এককালীন ২০-৩০ পারসেন্ট বৃদ্ধি পাওয়া যুক্তিযুক্ত ছিল। একই সময়ে, একই সাথে মুড়ির টিন (সিম্বলিক) থেকে কালো টাকা বের হওয়া শুরু হলে এই এককালীন কারেকশান, প্রথমে পার্মানেন্ট ও পরে ম্যাড রাশ'এ পরিনত হয়। ফলে ২০০৯-২০১০ এই দুই বছরে দাম বৃদ্ধি পায় এস্ট্রোনমিকাল হারে। এখন সিমিলার এপার্টমেন্ট এর দাম ১২,০০০ থেকে ১৫,০০০ টাকা/ স্কয়ার ফিট অনুযায়ী, আড়াই কোটি থেকে তিন কোটি টাকা বা ৩৫০,০০০ -৪২০,০০০ ইউ এস ডলার!!! ৫০ লাখ টাকার এপার্টমেন্ট'এর দাম গত ২০ মাসে বৃদ্ধি পেয়ে এখন ২ থেকে ৩ কোটি টাকা। যা ৪০০% থেকে ৬০০%!!! ঢাকা শহরের এপার্টমেন্ট এর গড় মূল্য এখন কমপক্ষে এক থেকে দেড় কোটি টাকা, বা ১৪০,০০০ ডলার থেকে ২০০,০০০ ডলার!

এই মূল্য বৃদ্ধির ট্রেন্ড, অনেকটা ৯৬ এর ঢাকা স্টক মার্কেট এর ম্যানিপুলেশনের সাথে তুলনীয়। ১৯৯৬ সালের এর ঢাকা স্টক মার্কেট এর ম্যানিপুলেশনের শেষ পর্যায়ে, শেয়ার প্রাইস প্রতিদিন ১০% হারে বৃদ্ধি পেতে থাকে!!! সব বায়ারের ধারণা, “এপার্টমেন্ট'এর দাম একই ভাবে বাড়তেই থাকবে, এবং এত সহজে প্রফিট করার আর কোন সহজ পথ আর নাই। ঢাকায় শেয়ারের দাম কমলেও, ঢাকায় প্রপার্টি'র দামতো কখনো কমে নাই”। ১৯৯৬ সালের ঢাকা স্টক মার্কেট ম্যানিপুলেশানের এর মত, এবারও এই অস্বাভাবিক মূল্য বৃদ্ধির জন্য অলস কালো টাকার পাশাপাশি, ডেভোলোপার'দের ম্যানিপুলেশানের সাথে সাথে বায়ার'দের রাতারাতি ধনী হবার মানসিকতা (‘৫০ লাখ টাকার এপার্টমেন্ট ২ কোটি দিয়ে কিনেছি কারণ আগামী বছর এর দাম ৪ কোটি টাকা তো হবেই’) ও লোভই মূলত সমান ভাবে দায়ী।

### **ঢাকার এপার্টমেন্ট'এর দাম কমে বাধ্য:**

গত চার দশকে বাংলাদেশে যে কয়েকটি যুগান্তকারী পরিবর্তন হয়েছে এবং যার সরাসরি প্রভাব আমাদের অর্থনীতি'তে পড়েছিল, তা হচ্ছে দেশের স্বাধীনতা, গ্লোবালাইজেশন এবং মুক্তবাজার অর্থনীতি, ফরেন রেমিট্যান্স, গার্মেন্টস বুম (Boom) ও কালো টাকা'র দৌরাত্ম। এই প্রতিটি পরিবর্তনের সাথে সাথে ঢাকা'র গুরুত্ব অনেক বৃদ্ধি পেয়েছে এবং ঢাকার প্রোপার্টি মার্কেট উল্লেখযোগ্য ভাবে ‘রাইজ’ করেছে। মজার ব্যাপার হচ্ছে গত দশ বছরে বাংলাদেশের অর্থনীতিতে এমন নতুন কোন কারণ বা মাত্রা যোগ হয় নাই যা ঢাকার এপার্টমেন্ট বাবল'কে সমর্থন করতে পারে! বরং নিরপেক্ষ বিচারে গত দুই বছরে প্রাইভেট কারের সংখ্যা প্রচুর বৃদ্ধি ও ফলশ্রুতিতে পার্মানেন্ট (অলমোস্ট ২৪ ঘন্টা) ট্রাফিক জ্যামের ফলে ঢাকার লিভিং কন্ডিশান এর মারাত্মক অবনতি হয়েছে।

নতুন কোন কারণ বা মাত্রা'র উদাহরণ হিসাবে হংকং'এর চাইনীজ টেইকওভারের আগে হংকং থেকে সিংগাপুরে বিজনেস সিফট এর কারণে সিংগাপুরের প্রপার্টি বুম এবং আই টি বুমের কারণে বাংগালরে'র প্রপার্টি বুম' এর উল্লেখ করা যেতে পারে। একই ভাবে দেশে, উদাহরণ স্বরূপ আমরা দেখতে পাই গত দুই বছরে জাহাজ নির্মাণ শিল্পে বাংলাদেশ'এর প্রবেশ এবং নতুন মাত্রা যোগ হওয়ায়, চট্টগ্রামে

ফৌজদারহাট সংলগ্ন এলাকায় উপকূলবর্তী সস্তা জমির দাম হটাৎ করে ৫০ থেকে ১০০ গুন বৃদ্ধি পেয়েছে, যা সম্পূর্ণ রিজনেবল! চট্টগ্রামে উপকূলবর্তী জমির সীমাবদ্ধতা ও জাহাজ নির্মাণ শিল্পের প্রচুর সম্ভাবনার জন্য এই দাম বৃদ্ধি অর্থনীতির সব নিয়মের মধ্যে পড়ে। আরেকটা উল্লেখ্য ব্যাপার হচ্ছে, ঢাকায় যেমন জায়গা বা এপার্টমেন্ট এর দাম অনেক বেশী ‘ওভার প্রাইসড, তার বিপরীতে বিপুল সম্ভাবনাময় চট্টগ্রামে জায়গা বা এপার্টমেন্ট এর দাম অনেক বেশী ‘আন্ডার প্রাইসড’! আগামীতে ‘ঢাকার ভবিষ্যত ও বিকল্প’ শিরনামে এই নিয়ে বিস্তারিত আলোচনা করার ইচ্ছা আছে।

সেকেন্ড মোস্ট আনলিভেবল সিটি, ঢাকার এপার্টমেন্ট এর দাম, টপ টেন মোস্ট লিভেবল সিটি, সিডনী, মেলবোর্ন, অকল্যান্ড, ভাংকুভার এর এপার্টমেন্ট এর চেয়েও বেশী। এই দামে আমেরিকা, অস্ট্রেলিয়া, নিউজীল্যান্ড বা কানাডা’র প্রায় সব শহরের সাবার্ব’এ ফুল ডাইন পেমেন্ট দিয়ে চার বেড রুমের বাসা কেনা সম্ভব। ঢাকায় চড়া দাম ছাড়াও রেজিস্ট্রেশন সমস্যা, বিক্রয় সমস্যা, চাঁদাবাজের উপদ্রব, ভাড়া দেওয়ার সমস্যা এবং ভাড়াটিয়া’কে সরানোর সমস্যা’তো আছেই। এর সংগে আবার গত কয় বছরে ‘বোঝার উপর শাকের আঁটি’র মত যোগ হয়েছে, মূদু ভূকম্পন!

আমার পরিচিত প্রবাসী এক ভদ্রলোক, ২০০৪ ও ২০০৫ এ ঢাকার গুলশানে দুইটি এপার্টমেন্ট কিনেন। যার দাম পড়েছিল ৪৫ লাখ ও ৫০ লাখ টাকা অর্থাৎ সর্বোচ্চ ৮০ থেকে ৯০ হাজার ইউ এস ডলার। এখন সেই এপার্টমেন্ট গুলির দাম দুই থেকে তিন কোটি টাকার মধ্যে!!! এখন ৩লাখ (দুই কোটি টাকা) ডলার তো দূরের কথা, ২ লাখ ডলার ক্যাশ দিয়ে সেকেন্ড মোস্ট আনলিভেবল সিটি ঢাকায়, এপার্টমেন্ট কেনার মত একজন প্রবাসী ক্রেতার সন্ধানও আমি পাই নাই এই সিডনী, টরোন্টো কিংবা নিউইয়র্ক শহরে! বরং বিপরীত টাই হচ্ছে, আমার জানা মতে বাংলাদেশের এক ব্যক্তি, সম্প্রতি ফ্লোরিডাতে সাড়ে ৪ লাখ ডলার দিয়ে গ্যাস স্টেশন কিনেছেন। আর উন্নত জীবনের আশায়, ইনভেস্টর ক্যাটাগরিতে প্রতি বছর, প্রচুর মানুষ স্থায়ীভাবে পাড়ি জমাচ্ছেন কানাডা’য় এবং সেকেন্ড হোম ক্যাটাগরিতে মালায়েশিয়ায়।

**গ্রোথ ভার্সেস রিটার্ন:** ঢাকার এপার্টমেন্ট’এর দাম যে কতটা আবাস্তব (অন্তর্জাতিক বাজারের সাথে তুলনা করলেও), ইনফ্লেইটেড এবং অস্পাস্টেইনেবল তা উপরের উদাহরণগুলি থেকে পরিষ্কার ভাবে বুঝা যায়। ঢাকার এপার্টমেন্ট মার্কেট’এর ‘রেন্টাল ইনকাম’, বাংলাদেশে ফিক্সড ডিপজিট এর ইনকাম থেকে অনেক কম! ঢাকার এই বাবল সম্পূর্ণ ফিউচার গ্রোথ এর উপর নির্ভরশীল এবং স্পেকুলেটিভ। বর্তমান পৃথিবীতে এই গ্রোথ, ২ বছরে ৪০০% - ৬০০%, সম্পূর্ণ আবাস্তব কারন যেখানে আমেরিকা ও পশ্চিমা বিশ্বে ফিক্সড ডিপোসিটে রিটার্ন হচ্ছে ৩- ৬% এবং প্রোপার্টি মার্কেটে’এর অবস্থা আরো নাজুক। সেইখানে ডলারের বিপরীতে বাংলাদেশের টাকা’র শক্ত ও নির্ভরশীল অবস্থান এর পাশাপাশি, ঢাকার এপার্টমেন্ট মার্কেট এর গ্রোথ’এর ফলে গত দুই বছর ধরে বার্ষিক রিটার্ন হচ্ছে ২০০% -৩০০%, যা পৃথিবীর যে কোন বিনিয়োগ কারীর কল্পনার’ও বাইরে।

অনেকে যুক্তি দেখাবেন যে, বাংলাদেশ বিনিয়োগের ক্ষেত্রে রিস্কি কান্ট্রী হিসাবে পরিচিত, সেই জন্য রিটার্ন’ও বেশি। কিন্তু তাই বলে এত বেশী রিটার্ন! যা কোন হিসাবেই পড়ে না। ঢাকার এপার্টমেন্ট মার্কেট এর গ্রোথ’এর এই বার্ষিক রিটার্ন (২০০% -৩০০%) যদি আর দুই থেকে তিন বছর বিদ্যমান থাকে তাহলে পৃথিবীর সব ইনভেস্টর’রা সব টাকা নিয়ে বাংলাদেশে এসে ঢাকার এপার্টমেন্ট মার্কেট’এ লাইন দিয়ে বিনিয়োগ করতে বাধ্য হবেন। পৃথিবীর সব ইনভেস্টর’রা এরকম সুযোগ হেলায় হারাবেন

না, ৯৬ এর শেয়ার মার্কেটের অভিজ্ঞতা থেকে তা নিশ্চিত ভাবেই বলা যায়। যা সম্ভবত বাস্তবে কোনদিনও হবার নয়, কারন ঢাকার এই এপার্টমেন্ট বুম কোনভাবেই ৫ বছর স্থায়ী হতে পারে না।

**ওভার হিটিং এর পর ওভার কুলিং হতে বাধ্যঃ** ৯০ দশকের শেষের দিকে মালায়েশিয়ার ইকনমিক বাস্ট 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 বাস্টঃ** এই ধরনের ক্রমাগত মূল্য বৃদ্ধি এবং উচ্চ মূল্য, সর্ট 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'। যারা একটু বেশী স্মার্ট, তারা বেশ কয়েকজন এর মধ্যেই নতুন কেনা এপার্টমেন্ট এরই মধ্যে বিক্রি করে দিয়েছেন। কিছুদিন আগে (৯ সেপ্টেম্বর) খবরের কাগজে যখন দেখলাম, এরশাদ ও মেজর জেনারেল নুরুল ইসলাম শিশু তাদের ঢাকার বাড়ি বিক্রি করে দিচ্ছেন, তখন আমার মনে হলো যে আমরা বাস্ট এর থেকে খুউব বেশী দূরে নাই।

**ট্রিগার কি হতে পারেঃ** প্রমানিত ট্রিগার, 'সামরিক শাসন বা টি এফ এন নাম্বারের বাধ্যকতা', যার সম্ভাবনা এই মূহুর্তে নেই। অন্যদিকে এই হারে এত সময় ধরে দাম বৃদ্ধি, এক কথায় অসম্ভব। তাই একবার যখন বিক্রিতে ভাটা পড়বে এবং দুই একটি জায়গা ছাড়া এই রকম দামে বিক্রি অসম্ভব হবে তখন ডেভেলপাররা দাম কমতে বাধ্য হবেন এবং এই 'বিক্রি কমে যাওয়াই' ট্রিগার হিসাবে কাজ করবে।

**বাস্ট অর কন্ট্রাকশানঃ** যেহেতু বাংলাদেশে প্রপার্টি বিক্রি করাটা আমেরিকা বা পশ্চিমা দেশগুলির মত সহজসাধ্য নয় বরং বেশ জটিল এবং সময় সাপেক্ষ ব্যাপার, তাই এই বাবল ঠিক বাস্ট 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 আকর্ষনীয় বিনিয়োগ হিসাবে মালায়েশিয়া ও কানাডা'র দিকে ঝুকে পড়বেন। 'অলস কালো টাকার মালিকরা' অনেক বেশী হারে বিকল্প জায়গায় বিনিয়োগ (মালায়েশিয়ায় সেকেণ্ড 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। অটেল অলস কালো টাকার মালিকরা ‘বাগেইন হান্টার’ হিসাবে আবারও মার্কেট’এ প্রবেশ করবে এবং ফ্রি ফল রোধ করবে।

**কখনঃ** আমার মতে ২০১২- ২০১৩ এর মধ্যেই এই বাবল বাস্ট করতে বাধ্য। কারণ 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 পরিমাণ কমতে থাকবে এবং অন্যদিকে অবিক্রীত এপার্টমেন্ট এর পরিমাণ বাড়তে থাকবে। আর দ্বিতীয়ত, ২০১৩ সালে নির্বাচনের আগে চিরাচরিতভাবেই দেশে রাজনৈতিক অস্থিরতা ও অনিশ্চয়তা বিরাজ করবে, ব্যাবসায়িক লেন দেন কমে যাবে এবং ফলে এপার্টমেন্ট কেনা বেচাও কমে যাবে।

**পরিনতীঃ** দাম কমার ফলে বেশীরভাগ প্রোজেক্ট আর ভায়াবল থাকবে না ফলে হাজার হাজার অর্ধসমাপ্ত এবং অবিক্রীত এপার্টমেন্ট পড়ে থাকবে। বেশীর ভাগ বিল্ডার, হয় দেউলিয়া না হয় প্রজেক্ট ফেলে বিদেশে পাড়ি জমাবেন, আর ক্রেতারা, টাকা বা এপার্টমেন্ট এর জন্য হন্যে হয়ে বিল্ডারদের পিছনে ঘুরবেন। জমির মালিক, বিল্ডার ও ক্রেতাদের মধ্যে অনন্তকাল ধরে চলবে আইনী লড়াই (যা বাংলাদেশে খুবই স্বাভাবিক)। টাকা শহরের ভবিষ্যত, বিকল্প ও প্রবাসীদের করণীয় নিয়ে আগামিতে বিস্তারিত আলোচনা করার ইচ্ছা আছে।

ক্যান্সারের মত ক্ষতিকর এই বাবল, যত শীঘ্র বাস্ট হয়, ক্রেতাদের সংখ্যা ও ক্ষয়ক্ষতির পরিমাণ ততই কমবে। আমার এই লেখা অনেকটা ১০ নম্বর সাইক্লোনের পূর্বাভাসের সাথে তুলনীয়। তাই এই সতর্কবানী, যত বেশী মানুষ জানবেন এবং সাবধানতা অবলম্বন করবেন, আমার মতে ক্ষয়ক্ষতির পরিমাণ ততই কম হবে। এই লেখা অবিকৃত অবস্থায় পৃথিবীর যে কোন দেশে, যে কোন মিডিয়ায় (সংবাদপত্র বা ইলেক্ট্রনিক) পুণঃপ্রকাশ, প্রচার, ছাপানো ও বিতরণের জন্য আমার কোন প্রকারের অনুমতির দরকার হবে না।

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

তথ্যসূত্রঃ

[http://en.wikipedia.org/wiki/Big\\_Mac\\_Index](http://en.wikipedia.org/wiki/Big_Mac_Index)

[http://www.dailyneeds.com.bd/real/real\\_st.html](http://www.dailyneeds.com.bd/real/real_st.html)

<http://www.sheltech-bd.com/>

[http://en.wikipedia.org/wiki/World%27s\\_most\\_livable\\_cities#World.27s\\_Most\\_Livable\\_Cities](http://en.wikipedia.org/wiki/World%27s_most_livable_cities#World.27s_Most_Livable_Cities)

নাজমুল আহসান শেখ, ২৪ সেপ্টেম্বর, ২০১০, সিডনী

[Victory1971@gmail.com](mailto:Victory1971@gmail.com)