

ঢাকার আসন্ন এপার্টমেন্ট বাবল বাস্ট,
ভবিষ্যত, বিকল্প এবং প্রবাসীদের করণীয়
নাজমুল আহসান শেখ

পূর্বকথাঃ ‘এপার্টমেন্ট বাবল বাস্ট (Bubble Burst) অফ ঢাকা সিটি’ বিষয়ে আমার আগের লেখা পড়ে, অনেকেই বিভিন্ন প্রশ্ন করে ইমেইল করেছেন। আমি প্রথমে মূলত সেই সব প্রশ্নের উত্তর দেওয়ার চেষ্টা করব।

কয়েকজন প্রশ্ন করেছেন, আমি কি সবাইকে ভয় দেখাচ্ছি! ব্যাপারটা মোটেই তা নয়, আমার লেখাকে আপনি রাস্তার স্পিডিং সাইন এর সতর্কবানী’র সাথে তুলনা করতে পারেন। যা সবাইকে ওভার স্পিডিং’এর ভয়াবহতা ও বিপদ সম্পর্কে সাবধান করে। আমার স্কুলফ্রেন্ড রুমানা ঢাকা থেকে প্রশ্ন করেছে, তা হলে এত মানুষ থাকবে কোথায়? পৃথিবীর সবকিছুর মত একটা শহরের ও নির্দিষ্ট ক্যাপাসিটি আছে, যেমন একটা রাস্তা বা স্টেডিয়াম এর নির্দিষ্ট ক্যাপাসিটি আছে। ক্যাপাসিটির দ্বিগুন বা অনেকগুন মানুষ ধারণ করলে তা যেমন সবার জন্যই কষ্টকর ও বিপদজনক হয়ে উঠে, শহরের ক্ষেত্রেও ঠিক তাই। এর চেয়ে বেশী মানুষ বসবাস করলে তা সবার জন্যই বসবাসের অযোগ্য হয়ে উঠে, যেমন হয়েছে ঢাকা শহরের ক্ষেত্রে।

অনেকেই প্রশ্ন করেছেন যে ৩০,০০০ নতুন এপার্টমেন্ট হবে কিভাবে? ঢাকা শহরেতো এতো খালি জায়গা নেই! খালি জায়গা নেই ব্যাপারটা সত্যি, তাই হাজার হাজার সিঙ্গেল ইউনিট বাড়ি বা কয়েকতলা বিশিষ্ট বাড়ি ভেঙ্গে মাল্টি স্টোরিড’ এপার্টমেন্ট কম্পলেক্স তৈরীর কাজ চলছে। এপার্টমেন্ট বাবল এর ফলে, সিঙ্গেল ইউনিট বাড়ি বা কয়েকতলা বিশিষ্ট বাড়ি ভেঙ্গে, মাল্টি স্টোরিড’ এপার্টমেন্ট কম্পলেক্স তৈরীর যে হুজুক সৃষ্টি হয়েছে, তা বর্তমানে ঢাকা শহরকে অতি দ্রুত ধ্বংসের দিকে ঠেলে দিচ্ছে। আমার পরিচিত একজন ভদ্রলোক, তার সিঙ্গেল ইউনিট বাড়ি ডেভেলপার’কে দিয়েছেন। ভবিষ্যতে তার একটি গাড়ীর জায়গায়, ১৮ টি এপার্টমেন্ট থেকে কমপক্ষে ১৮ গাড়ী বের হবে রাস্তায়। একবার চিন্তা করে দেখুন, এই প্রবনতার ফলে ঢাকার ট্রাফিক সিস্টেমের কি হাল হবে (পানি, বিদ্যুতের কথা বাদই দিলাম)!

আমার বন্ধু বিশিষ্ট ব্যবসায়ী জিয়াউল হক খোকন কথা প্রসঙ্গে জানাল, ব্যাংকের পিয়ন যার আয় মাসে দুই তিন হাজার টাকা, সেও ঢাকায় বাড়ি করতে চায়! একটা কথা সবার বুঝা উচিত, সব জায়গা সবার জন্য নয়, যেমন নিউ ইয়র্কের ফিফথ এভিনিউ বা সিডনী’র ডাবল বে, সাধারণ মানুষের জায়গা নয়। সবারই তার সাধ্য অনুযায়ী ‘রিজনেবল’ চিন্তা করা উচিত। তাই আমরা দেখতে পাই, গ্রাম থেকে শহর অভিমুখী অভিবাসন ঠেকাতে চীনে কঠোর আইন তৈরী করা হয়েছে। আর পশ্চিমা দেশগুলিতে আছে অর্থনৈতিক প্রতিবন্ধকতা, বড় শহরে যেমন আছে ‘হায়ার লিভিং কস্ট’।

সিডনী থেকে জনৈক ভদ্রলোক আমাকে কতগুলি ভবিষ্যত সামাজিক সমস্যা’র কথা বলেছেন। তিনি আশংকা করেছেন, আমাদের দেশের হাউজিং ব্যাংক লোন এর ট্রায়েপে পরে যেন ইয়াং জেনারেশন স্বর্বসান্ত না হয়। তার কারন দেশে এখন হাউজিং ব্যাংক লোন এর সুদের হার হচ্ছে ঐতিহাসিকভাবে সর্বনিম্ন ৮.৫%। তার মানে এক কোটি টাকা লোন’এ সুদ বছরে ৮.৫ লাখ টাকা। তাই এই লোন নেয়ার

আগে সবকিছু ভালভাবে চিন্তা করে সিদ্ধান্ত নেওয়া উচিত, তা না হলে তা ‘চিরঞ্জয়ী’ লোন’এ পরিনত হতে পারে।

তিনি আরো বলেছেন, যেমন ধরা যাক কোন শীর্ষ সন্ত্রাসী আপনার বিল্ডিং এ এপার্টমেন্ট কিনল। তখন অন্য মালিকদের অবস্থা কি হবে, এপার্টমেন্ট’এর দাম কতটা কমে যাবে বা তাদের হাতে করার মত কিছু কি অবশিষ্ট থাকবে না কি শীর্ষ সন্ত্রাসী ‘৪২০’ নাটকের মত সবাইকে ঘরছাড়া করবে!

তাই আমার মতে এখনই স্ট্রাটা বা বডি কর্পোরেট আইন প্রনয়ন এবং এই আইনের প্রয়োগ এর পরিসর, বিধিবিধান নির্দিষ্ট করা খুবই জরুরী। আর একই সাথে এইসব এপার্টমেন্ট’এর নির্মাণগত মানের গ্যারান্টি কে দিচ্ছে এবং তা কত বছরের জন্য তা জানার আবশ্যিকতা আছে।

গত দুই সপ্তাহে বিভিন্ন সূত্রে পাওয়া তথ্য থেকে আমি আরো নিশ্চিত যে, বাবল বাস্ট এর লক্ষন প্রতিদিনই সুস্পষ্ট হয়ে উঠছে। যেমন দেশে এপার্টমেন্ট বিক্রি আশংকাজনক কমে গেছে, তাই অন্যদিকে বিদেশে প্রবাসীদের কাছে মরিয়া হয়ে বিক্রির চেষ্টা চালানো হচ্ছে। বিদেশে যারা হোম লোন এর সাথে জড়িত তাদের অনেককেই প্রতি এপার্টমেন্ট বিক্রি’র জন্য ৫০ হাজার থেকে লাখ টাকা পর্যন্ত কমিশন অফার করা হচ্ছে। আমেরিকান ক্রেতা ধরার লক্ষে সম্প্রতি (১০ অক্টোবর) নিউইয়র্কে অনুষ্ঠিত হয়েছে রিহ্যাব মেলা।

আমরা যখন কোন বিনিয়োগ করি, তা এপার্টমেন্ট, হাউজিং বা শিল্প খাতে হউক না কেন, তার ভবিষ্যত বুঝার চেষ্টা করি। ভবিষ্যত ভালো মনে হলে ক্রেতা অনেক বেশী মূল্য দিতে প্রস্তুত থাকেন, আবার ভবিষ্যত অন্ধকার মনে হলে তার দামও পড়ে যায়। তাই ঢাকার ভবিষ্যত কেমন হবে বা হতে পারে তা নিয়ে একটু বিশদ আলোচনা করার প্রয়োজন আছে বলে মনে করি।

ঢাকার অবস্থা কখনো এত ভাল থাকবে না! সময়ঃ ১৯৮৮ সালের মার্চের এক সকাল, স্থানঃ এমেরিকান এক্সপ্রেস’এর অফিস, মতিঝিল। কয়েকদিন পরেই উচ্চশিক্ষার উদ্দেশ্যে আমেরিকা যাচ্ছি, তাই ব্যাঙ্কের কাজ শেষে, এমেরিকান এক্সপ্রেস’এ কর্মরত এক বড় ভাইয়ের সাথে বিদায়ী আড্ডা। চান্স পেলেই যে কোন উছিলায়, অসম্ভব রসিক এবং জ্ঞানী, প্রাক্তন মেরিন ইঞ্জিনিয়ার, এই বড় ভাইয়ের সাথে আড্ডা দেওয়া আমার তখন রিটীমত নেশা’য় পরিনত হয়েছে। হাসাতে হাসাতে, অতন্ত্য দূরদৃষ্টি সম্পন্ন কথা বলতে তার জুড়ি মেলা ভার!!!

যাও নাজমুল, আমেরিকা যাও। দেশে ফিরা আসবাতো?

জানি না!

“একটা কথা মনে রাইখো, চাচার বাড়ি, চাচার বাড়ি’ই, কোন দিন নিজের বাড়ি হয় না”!!

কি করব বলেন, ঢাকার অবস্থাতো কখনো এত খারাপ ছিল না।

“ভুল বললা, ঢাকার অবস্থা কখনো এত ভাল থাকবে না”।

কি বলেন!!

“ঢাকার অবস্থা আজকে যেমন দেখছ, কালকে আরো খারাপ হবে, আগামী বছর আরো অনেক খারাপ হবে। তখন মনে হবে, গত বছর কত ভাল ছিল”!

৩রা জানুয়ারী, ১৯৯৪ সাল। প্রায় ছয় বছর পর ঢাকায় ফিরে প্রথমেই মনে হলো ঢাকা আগে কত সুন্দর ছিল এবং আরো মনে হলো সেই বড় ভাইয়ের ভবিষ্যতবানী’র কথা। তার পর থেকে যতবারই প্রবাস থেকে ঢাকা যাই, প্রতিবারই মনে হয় আগেরবার ঢাকা কত সুন্দর ছিল। ‘আগে কি সুন্দর দিন কাটাইতাম’!

কয়েক মাস আগে সম্ভবত ইত্তেফাকে একটা ফিচার উঠেছিল, ‘২০২০ সালে ঢাকা শহর পরিত্যক্ত হবে! ভাবখানা এমন যে পরিত্যক্ত হওয়ার আরো অনেক কিছু বাকী আছে। ‘ঢাকা শহর পরিত্যক্ত’(!), না না তা কোন দিনই হবে বা, কারণ বাংলাদেশে কোন কিছুই পরিত্যক্ত হয় না। আমরা যে কোন ভাবে জোড়াতালি দিয়ে কাজ চালিয়ে নেই।

আমরা সবাই সমস্যার সমাধান না করে, সমস্যার সাথে নিজেদের মানিয়ে নিতে চেষ্টা করি, যতক্ষণ পর্যন্ত না আমাদের ‘গলায় আটকায়’। গলায় আটকালে ‘মাননীয় প্রধানমন্ত্রী’র হস্তক্ষেপ কামনা করি!

আমাদের দেশে এখন আর আগের মত ‘কারেন্ট যায়’ না, এখন মাঝে মধ্যে ‘কারেন্ট আসে’। তাই মান্নাদের গানের ভাষায় বলতে হয়, ‘ ভোরবেলা জেনারেটোরের শব্দে ঘুম ভাংতো, রাতে তাকে জেনারেটোরের শব্দে ঘুম পাড়াতাম, সে আমার ...’। ঢাকা ওয়াসার পানি পান করাতো দুরের কথা, প্রায়ই গোসলেরও অযোগ্য হয়ে উঠে। এই প্রজন্মের কারো বোধহয় সরাসরি কলের পানি পান করার অভিজ্ঞতা নাই, ঢাকায় এখন ‘বোতলের পানির অপর নাম জীবন’।

আমরা অসহনীয় অবস্থার মধ্যে দিয়ে চলতে চলতে সবকিছুই মেনে নেই। রোজার মাসে ট্রাফিক নিয়ন্ত্রনের জন্য একমাস স্কুল বন্ধ করে দিতে হয়! ঢাকা ওয়াসা বিশুদ্ধ পানি সরবরাহ না করে (যা তাদের প্রধান দায়িত্ব), ‘বোতলে পানি বিক্রি করে’ মুনাফা করে!!! যা কিনা ‘কনফ্লিক্ট অফ ইন্টারেস্ট’ এর নিকৃষ্টতম উদাহরণ হিসাবে, নিঃসন্দেহে গিনেস বুক অফ রেকর্ডস’এ জায়গা করে নিতে পারে।

একটু আগেই ঢাকা শহরের পানি আর বিদ্যুত সমস্যা নিয়ে অল্প আলোচনা করলাম, কারণ এই সমস্যার কথা আমরা সবাই অল্পবিস্তর জানি। ঢাকা শহরের সবচেয়ে বড় সমস্যা’র গভীরতা নিয়ে বিস্তারিত আলোচনা করা খুবই জরুরী, আর সেই সমস্যার নাম হচ্ছে ‘ট্রাজিক জ্যাম’। ঢাকা থাকলে আপনি জেনারেটর দিয়ে বিদ্যুত সমস্যা থেকে মুক্তি পেতে পারেন, বোতলের পানি পান করতে পারেন এমনকি বোতলের পানি দিয়ে গোসলও করতে পারেন।

অন্য সব সমস্যাকে যদি আমি সর্দি বা জ্বরের সাথে তুলনা করি, তবে ট্রাফিক জ্যাম’কে একসাথে হাট এট্যাক, স্ট্রোক ও ক্যান্সার এর কন্সিনেশান বলতে হয়। কারণ দেশে কয়েক বছরের মধ্যে আরো ৫০০০ মেগাওয়াট বিদ্যুত উৎপাদন ও বিতরণ সম্ভব, যেমন সম্ভব ওয়াসার নতুন পানি বিশুদ্ধকরণ প্লান্ট বসানো। আপনার যতই ঢাকা থাকুক না কেন দৈনন্দিন ট্রাফিক জ্যাম’ থেকে আপনার কোন মুক্তি নেই। অবশ্য এর ব্যতিক্রমও আছে, যেমন কিছুদিন আগে খবরে বের হয়েছে, ট্রাফিক জ্যাম’এর কারণে

স্কয়ার গ্রুপ এর কর্তা ব্যাক্তিরা হেলিকপ্টারে করে অফিস করেন! দুঃখের বিষয় হলো, সবাইতো আর স্কয়ার গ্রুপ এর কর্তা ব্যাক্তিদের মতো সৌভাগ্যবান নয়।

ঢাকার ট্রাফিক ব্যাবস্থা এখন রিপেয়ারের উর্দে। বন্যার পানির সাথে যেমন আসে রোগ বলাই, তেমনি এপার্টমেন্ট বাবলের সাথে কমপক্ষে আরো যোগ হবে ৩০,০০০ গাড়ী (নতুন ৩০,০০০ এপার্টমেন্ট যোগ হচ্ছে আগামী দুই থেকে তিন বছরে)। যা ঢাকার ট্রাফিক সিস্টেমের কফিনে শেষ পেড়েক'টি ঠুকে দিবে। সেই সাথে বোনাস হিসাবে আরো যোগ হবে দূষিত বাতাস এবং শব্দ দূষণ। যেহেতু শহরে রাস্তার পরিমান খুবই সীমিত, তাই তৈরী করা হলেও, কোন ফ্লাই ওভারেই কাজ হবেনা, ফ্লাই ওভার'এ উঠতে আর নামাতে নামতে আমাদের লাইফ ওভার না হলেও, ডে ওভার হয়ে যাবে।

এখন অনেক ক্ষেত্রেই বাচ্চাদের স্কুলে নামিয়ে দিয়ে, গাড়ি স্কুলের সামনেই অপেক্ষা করে, কারন বাসায় ফিরে আবার আসতে আসতে স্কুল ছুটির সময় হয়ে যায়। তাই অনেক পরিবার বাধ্য হচ্ছেন একটির জায়গায় দুইটি গাড়ি কিনতে, একটি বাচ্চাদের জন্য, অন্যটি অফিসের জন্য। যা ট্রাফিক সিস্টেমের উপর অতিরিক্ত চাপ সৃষ্টি করছে।

কয়েক মাস আগেও উত্তরা থেকে মতিঝিল যেতে দেড় থেকে দুই ঘন্টা সময় লাগতো, এখন তা হয়েছে দুই থেকে আড়াই ঘন্টার বেশী। ভবিষ্যতে লাগবে অনির্দিষ্ট সময়। উত্তরা থেকে সদর ঘাট যাওয়ার আগে বাই রোডে আপনি ময়মনসিংহ চলে যেতে পারবেন। পার্মানেন্ট ট্রাফিক জ্যাম বা টোটাল গ্রীডলক হবে দৈনন্দিন ব্যাপার। তিন চার ঘন্টা আগে রওয়ানা দিয়ে অফিসে ঠিক সময়ে পৌছাতে পারলেও, মেডিকেল ইমার্জেন্সী'তে হাসপাতালে সময়মত পৌছাতে পারার সম্ভাবনা খুবই কম থাকবে ভবিষ্যতের ঢাকায়।

ভবিষ্যতের ঢাকায় আমরা বলব, ২০১০ সালে ঢাকার অবস্থা কত ভালো ছিল, বাসার থেকে মাত্র দুই ঘন্টা আগে বের হলেই, উত্তরা থেকে সময়মত মতিঝিল'এ অফিসে যাওয়া যেত, আর এখন কি যে অবস্থা। ঢাকার এপার্টমেন্ট এর বাবল বাস্ট'এর অন্যতম কারন হিসাবে ঢাকার আন্ধকার ভবিষ্যত'ও অনেকাংশে দায়ী, অন্যভাবে বললে বলতে হয়, ঢাকার এপার্টমেন্ট এর বাবল, ঢাকার আন্ধকার ভবিষ্যত'এর জন্য মূলত দায়ী।

অনেকেই প্রশ্ন করেছিলেন, কখন হবে এই বাবল বাস্ট'এর আমার মতে যা কন্ট্রাকশান, এবং এর পরে এপার্টমেন্ট এর দাম কত কমতে পারে। এটা একটা মিলিয়ন ডলার এর প্রশ্ন, আমার এর উত্তর জানা নেই। তবে একটা কথা আগের চেয়ে জোর দিয়ে বলতে পারি, এই বাবল বাস্ট'এর কন্ট্রাকশান খুঁউব বেশী দূরে নাই। এই এপার্টমেন্ট বাবল বাস্ট'এর ফলে ভবিষ্যতে সিঙ্গেল ইউনিট বাড়ি বা কয়েকতলা বিশিষ্ট বাড়ি ভেঙ্গে, মাল্টি স্টোরিড' এপার্টমেন্ট কম্পলেক্স তৈরীর প্রবনতা হয়তো কমে যাবে, কিন্তু ততদিনে ঢাকা শহরের ক্ষতি যা হবার হয়ে যাবে।

ঢাকা শহরকে রক্ষা করতে আমাদের দেশে এই মূহুর্তে সবচেয়ে বেশী দরকার, গার্মেন্টস, প্রাইভেট ইউনিভার্সিটি ও প্রাইভেট হসপিটাল গুলিকে সরকারী অনুদান দিয়ে হলেও ঢাকার বাইরে বিভিন্ন জেলা শহরগুলিতে সরিয়ে দেওয়া। তাতে জেলা শহরগুলি থেকে ঢাকায় আসার প্রয়োজন কিছুটা হলেও কমে যাবে।

ঢাকার ভবিষ্যত একদিকে যেমন অন্ধকার, অন্যদিকে চট্টগ্রামের ভবিষ্যত তেমনি উজ্জ্বল! জাহাজ নির্মাণ শিল্পের অফুরন্ত সম্ভাবনা'র কারণে আগামী কয়েক দশকে চট্টগ্রাম অঞ্চল পরিনত হবে সাংহাই, মুম্বাই বা করাচী'র মত, দেশের প্রধান 'ইকনমিক হাব'এ। জাহাজ নির্মাণ শিল্পের সাথে সাথে অনেক সহযোগী শিল্প প্রতিষ্ঠিত হবে এই অঞ্চলে। এখন শুধু প্রয়োজন, চট্টগ্রামের জন্য আগামী ৫০ বছরের (কমপক্ষে) মহাপরিকল্পনা। আগামীতে ঢাকার বিকল্প (!) এবং প্রবাসীদের করণীয়, এই বিষয়ে বিস্তারিত আলোচনা করার ইচ্ছা আছে।

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

তথ্যসূত্রঃ

http://www.khabor.com/news/prabash/10/PN10032010_0000007.htm

নাজমুল আহসান শেখ, ১৪ অক্টোবর, ২০১০, সিডনী,
Victory1971@gmail.com