

PRESS CUTTINGS BUREAU

90/49-B, Malviya Nagar, New Delhi - 110 017 Ph. : 26681442, 46089243

E-mail : presscuttingsbureau@gmail.com

NAME OF PUBLICATION
NAVBHARAT TIMES

PLACE OF PUBLICATION
NEW DELHI

DATE OF PUBLICATION
4 JUN 2011

समाह का इंटरव्यू

ललित कुमार जैन

जल्दी ही सस्ता मकान बनेगा एक चुनावी मुद्दा

आज मुंबई-दिल्ली जैसे शहरों में प्रतिमाह 50 हजार रुपये कमाने वाला भी घर नहीं खरीद पा रहा है, तो आम आदमी का क्या होगा ?

अच्छा होगा कि यह सवाल आप सरकार से पूछें। आज कंस्ट्रक्शन कॉस्ट आकाश छूती जा रही है, जमीन के दाम तो पहले से ही आसमान पर हैं। म्हाडा, डीडीए और सिडको जैसी संस्थाएं अपने को लाचार समझने लगी हैं। दुनिया भर के लादे गए टैक्स, ड्यूटी और फीस हाउसिंग इंडस्ट्री को तबाह करने पर तुली हैं। प्लान पास करने के लिए कम से कम दो दर्जन एनओसी, सीमेंट, पानी, बिजली, बालू आदि की कीमतों के अलावा लेबर चार्ज जैसे कई फैक्टर्स हैं, जिनसे न सिर्फ डिवेलपर बल्कि छोटा-बड़ा हर आदमी परेशान है।

तो क्या लोगों को सस्ते मकान की उम्मीद छोड़ ही देनी चाहिए ?

मुझे समझ में नहीं आता कि अफोर्डेबल हाउसिंग सरकार की प्राथमिकता में क्यों नहीं है। आज हाउसिंग डिपार्टमेंट कुछ सोचता है और दूसरा विभाग कुछ और। उनमें कोई तालमेल नहीं है। साफ है कि जब तक सस्ते मकानों का मामला चुनावी मुद्दा नहीं बनेगा, तब तक कुछ भी नहीं होने वाला है। और यह बहुत जल्द होने वाला है। 5 साल बाद शहरी वोटर उसी पार्टी या नेता को वोट देंगे जो उसके बजट में फिट हो सकने वाले घर का जुगाड़ कर सके। इसका आगाज महाराष्ट्र, हरियाणा, गुजरात, दिल्ली, कर्नाटक जैसे राज्यों से हो सकता है क्योंकि यहां 40 से 60 प्रतिशत लोगों की सर्वोच्च प्राथमिकता घर खरीदना ही है।

माना जाता है कि उदारीकरण के इस दौर में हमारे देश के रीयल एस्टेट को पंख लग गए हैं। लेकिन इस क्षेत्र के निरंतर फलने-फूलने के बावजूद आज भी मध्यवर्ग को सस्ता मकान नहीं मिल पा रहा। इस मुद्दे पर कंफेडरेशन ऑफ रीयल एस्टेट डिवेलपर्स एसोसिएशन ऑफ इंडिया (क्रेडाई) के नवनियुक्त प्रेजिडेंट ललित कुमार जैन से आनंद मिश्र की बातचीत:

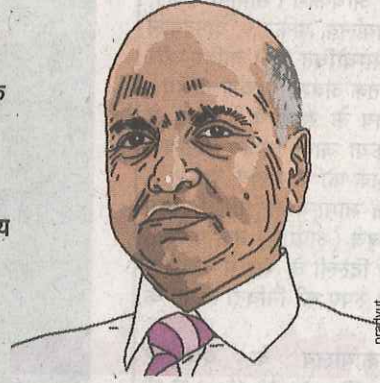
समझना होगा कि किसी दूसरे बिजनेसमैन की तरह एक बिल्डर भी लाभ कमाने के लिए कारोबार करता है। प्रॉपर्टी के रेट बढ़ने के लिए आप अकेले बिल्डर को दोषी नहीं ठहरा सकते। सरकार हमें इन्सेंटिव देने की बजाय हतोत्साहित ही करती रहती है। क्रेडाई के मार्फत हम सरकार के साथ इस मुद्दे पर बात करने को तैयार हैं।

क्या बिल्डरों की कोई जिम्मेदारी नहीं है ?

हमें समझना होगा कि किसी दूसरे बिजनेसमैन की तरह एक बिल्डर भी लाभ कमाने के लिए कारोबार करता है। प्रॉपर्टी के रेट बढ़ने के लिए आप अकेले बिल्डर को दोषी नहीं ठहरा सकते। सरकार हमें इन्सेंटिव देने की बजाय हतोत्साहित ही करती रहती है। क्रेडाई के मार्फत हम सरकार के साथ इस मुद्दे पर खुले दिल से बात करने और सहयोग देने को तैयार हैं। आपको बता दूं कि आने वाले 50 सालों में अपने देश में हर साल कहीं न कहीं 2 मुंबई जैसा शहर बनाना होगा, तब जाकर शहरी पॉपुलेशन का एडजस्टमेंट होगा। क्या सरकार को अपनी जिम्मेदारी नहीं निभानी चाहिए ?

सस्ते मकानों के लिए सरकार को क्या सुधार करना चाहिए ?

सबसे पहले तो सरकार कंस्ट्रक्शन इंडस्ट्री पर हर तरफ से करों का बोझ लादना बंद करे। सरकार यदि टैक्सेशन को तर्कसंगत बनाए और



शिकायत का प्रभावी और तत्काल समाधान हो और बिल्डरों को इमेज भी सुधरे।

अमेरिका या दूसरे विकसित देशों से हमारी सरकार क्या सीख सकती है ?

हम हर उस चीज की नकल नहीं कर सकते, जो पश्चिम में हो रहा है। लेकिन वहां की आधुनिक टेक्नॉलजी की मदद से और कच्चे माल का उचित ढंग से उपयोग कर मकानों के कंस्ट्रक्शन कॉस्ट में कमी की जा सकती है। इससे बहुमंजिली इमारतों का कंस्ट्रक्शन वर्षों की बजाय दिनों या महीनों में हो सकता है। इससे समय और धन बचेगा, साथ ही नेचुरल रिसोर्सेज की भी बचत होगी।

भविष्य में रेंटल हाउसिंग का मार्केट कैसा होगा ?

यह भी वक्त की मांग है। भारत युवाओं का देश है। एक जगह टिके रहना उनकी फितरत नहीं। वे नौकरी बदलते रहते हैं और एक शहर से दूसरे शहर में शिफ्ट होते रहते हैं। इनके लिए बड़े पैमाने पर रेंटल हाउसिंग की व्यवस्था की जानी चाहिए। मैं नहीं जानता कि सरकार ने इस संबंध में ऐसी कोई नीति बनाई है। हर संभव रियायतों के साथ बड़े-बड़े रेशिडेंशल कालोनियों का कंस्ट्रक्शन होना चाहिए।

डिवेलपर समुदाय को भी वही सुविधाएं और रियायतें दे, जो किसी अन्य उद्योग को दी जाती हैं तो सबका भला होगा। हम सरकार से मांग कर रहे हैं कि वह हमें उद्योग का दर्जा दे। हाउसिंग इंडस्ट्री का भला होगा तो इससे सीधे जुड़े 100 अन्य उद्योगों का भी भला होगा।

नेताओं की तरह बिल्डरों के बारे में लोगों की राय अच्छी नहीं है। ऐसा क्यों ?

सिर्फ बिल्डर को दोषी नहीं ठहराया जा सकता। हालांकि डिवेलपर्स के बीच भी कुछ स्वार्थी और नौसिखिए तत्व हैं जो पूरी बिरादरी को बदनाम करते हैं। इसीलिए हम अपने हर मेंबर से आचार-संहिता का पालन करने का आग्रह कर रहे हैं। हमने अपने मेंबरों से छह महीने के अंदर यह सुनिश्चित करने को कहा है कि वे कोई भी एग्रीमेंट करें, तो उसमें कारपेट एरिया का उल्लेख जरूर हो। हम सभी शहरों में कंस्यूमर रिड्रेसल सेल स्थापित करने के लिए भी प्रयास कर रहे हैं ताकि ग्राहक की

वर्ष 65, संख्या 131
आर.ए.आर. नं. 510/57 © सर्वाधिकार सुरक्षित। लिखित अनुमति के बिना सम्पूर्ण या आंशिक पुनर्मुद्रण प्रतिषिद्ध। स्वत्वाधिकारी बेंद्रे, कोलमन एण्ड कम्पनी लिमिटेड के लिए पुस्तक जैन द्वारा तैयार ऑफ इंडिया प्रेस, 7 बहादुरशाह जफर मार्ग, नई दिल्ली-110002 से प्रकाशित तथा तदनुमति ऑफ इंडिया प्रेस, साइट IV, औद्योगिक क्षेत्र, साहिबवादा से मुद्रित।
फोन : 43505400-04, फैक्स : 43505363, ईमेल कार्यालय : वादभार्ग नौरोजी रोड, मुंबई-400001। विमल केस मुद्रक : 1 R. प्रति काली।
नेपाल में कुल मुद्रक : सोमेश्वर से राविकार : नेपाली 5 रु., रविशार : नेपाली 6 रु.
कार्यकारी संपादक : (दिल्ली) : रामकृष्ण सिंह।
(* इस अंक में प्रकाशित समस्त समाचारों के चरण एवं संशोधन हेतु चो.आर.पी.एस्ट. के अनुरोधित उत्तरदाता हैं।)