আনন্দবাজার পত্রিকা
30th June 2023

সাশ্রয়ী মূল্যের বহুতল আবাসনে দিনে দিনে শ্রীবৃদ্ধি ঘটছে জোকার

কুমার সাত্যকি, জয়েন্ট ম্যানেজিং ডিরেক্টর , ইডেন রিয়ালটি গ্রুপ

গত সাত আট বছর ধরে বাংলার রিয়াল এস্টেট বাজার এই ধরনের সাশ্রয়ী মূল্যের আবাসন প্রকল্পের উল্লেখযোগ্য অগ্রগতি প্রত্যক্ষ করেছে। মধ্যবিত্তের ক্রয়ক্ষমতার মধ্যে সঠিক দামের আবাসন প্রকল্পগুলি, যারা প্রথম বাড়ি কিনছেন তাদের পছন্দের বিনিয়োগের ক্ষেত্র হয়ে উঠেছে। সম্পত্তি কেনার সামর্থ্য, প্রতিশ্রুতিমতো রিটার্ন এবং বাড়ির মালিকানার ব্যাপারে নিশ্চয়তার সামঞ্জস্য এই অভিজ্ঞতাকে আরও আকর্ষণীয় করে তুলেছে।

যে কোনও উন্নত মানের আবাসিক প্রকল্প তার নির্ধারিত ক্রেতার প্রয়োজনীয়তা ও চাহিদাকে মাথায় রেখেই তৈরি করা হয়। তেমনই, কোনও সাশ্রয়ী মূল্যের আবাসন শুধুমাত্র কেনার সময়ে নয়, বরং পরবর্তীতে যখন ক্রেতা সেখানে তার পরিবারসহ বসবাস করবেন সেই সময়ের সুযোগ সুবিধাকে মাথায় রেখেই করা হয়। অবস্থানের দিক দিয়ে দেখলে জোকা সম্পত্তির সাশ্রয়ী মূল্যের দিকে বেশি জোর দেয়। জোকা মেট্রো স্টেশনের মাধ্যমে কম খরচে মাত্র ৪০ মিনিটের মধ্যে পৌঁছে যাওয়া যাবে শহরের কেন্দ্র এসপ্ল্যানেডে। ডায়মন্ড হারবার রোডের দ্বারা এই অঞ্চল সুন্দরভাবে সংযোগ স্থাপন করেছে বেহালা এবং মাঝেরহাট ব্রিজের সঙ্গে। এই সমস্ত পরিকাঠামোর কারণে ক্রমশ এই অঞ্চল মূল শহরের অফিস যাত্রীদের কাছে সমাদৃত হচ্ছে। এছাড়াও কাছাকাছি উন্নত মানের স্কুল, কলেজ এবং হাসপাতালের উপস্থিতি ও স্বামী নারায়ণ মন্দিরের নৈকট্য জোকাকে ক্রেতাদের কাছে আকর্ষণীয় করে তুলেছে।

সেরা বিনিয়োগকারীদের প্রকল্পগুলিতে সবধরনের সুবিধাযুক্ত বিলাসবহুল আবাসন তৈরি হচ্ছে যেখানে জিম, সুইমিং পুল, জগিং ট্র্যাক ও সবুজের আধিক্য রাখা হচ্ছে যা জীবনযাত্রার মান উন্নত হওয়ার সঙ্গে সঙ্গে বেহালা এবং দক্ষিণের অন্যান্য এলাকার তুলনায় দামের ক্ষেত্রেও হচ্ছে সাশ্রয়ী। সাধারণত এই ধরনের সুবিধাযুক্ত আবাসনের রক্ষণাবেক্ষণ খরচ কিছুটা বেশি হয়ে থাকে। সেই কারণেই নির্মাতারা অনেক ক্ষেত্রেই কস্ট সেভিং বা অর্থ সংরক্ষণের দিকে জোর দিচ্ছেন। যেমন কংক্রিটের দেয়ালের পরিবর্তে উত্তাপ নিরোধক AAC ব্লকের ব্যবহার, ফ্ল্যাটের ভেতরের ঘরগুলি এবং বাইরের কমন করিডোরে ক্রস ভেন্টিলেশন বা সঠিকভাবে হাওয়া চলাচলের ব্যবস্থা, দিনের আলোকে যতটা সম্ভব ব্যবহার করে বিদ্যুৎ খরচের ক্ষেত্রে সোলার প্যানেল ব্যবহার করা ইত্যাদি। এই সমস্ত সুবিধা ও কৌশল ব্যবহার করে তৈরি আবাসন প্রকল্পতে বাড়ি কিনলে ক্রেতাদের ইলেকট্রিসিটি ও রক্ষণাবেক্ষণ খরচ অনেকটাই কমে যেতে পারে।

এই কয়েক বছরে জোকা প্রমাণ করে দিয়েছে বিশেষ সুবিধাযুক্ত সাশ্রয়ী মূল্যের আবাসন প্রকল্পের ক্ষেত্রে এই অঞ্চলের কোনও তুলনা হয় না, তাই বাড়ি কেনার সময় এই সমস্ত শর্ত মাথায় রাখা জরুরি। তাই সবদিক বিচার করে বিচক্ষণ ক্রেতার উচিত হবে এই অঞ্চলে সম্পত্তিতে বিনিয়োগ করা যা শুধু দামের জন্য নয়, বসবাস করার পক্ষেও যথেষ্ট সাশ্রয়ী।