



# बिल्डरधारिण्या धोरणाचा येळकोट

निवडणुकीच्या तोंडावर कोण कोणाचे कसे उखळ पांढरे करेल हे सांगता येत नाही. प्रामुख्याने सत्ताधारी पक्ष निवडणूक निधी जमवण्याकरता भांडवलदारांना, उद्योगपतींना, बिल्डरांना फायद्याचे ठरेल, असे अनेक निर्णय घेत असतो. महाराष्ट्रातला याबाबतचा ताजा नमुना म्हणजे साठ हेक्टरपेक्षा जास्त जागेवर टाऊनशिप उभारणाऱ्या बिल्डरांना ज्यादा एफएसआय देण्याचा निर्णय सरकारने घेतला आहे. आचारसंहिता लागू होण्यापूर्वी चाणाक्षपणे घेतलेला हा निर्णय म्हणजे निवडणूक निधी जमवण्यापूर्वीची ही खिरापत ठरते. साठ हेक्टर जागेची अट घालून बड्या बिल्डरांकडून मोठ्याप्रमाणात निवडणूक निधी जमवणे सोपे जावे यासाठीच हा उपद्व्याप झालेला दिसतो. मुंबईसह महाराष्ट्रातल्या अनेक मोठ्या शहरांना ही योजना लागू होणार आहे. यातला विशेष महत्त्वाचा भाग म्हणजे एकीकडे क्लस्टर डेव्हलपमेंटसाठी ज्यादा एफएसआय देताना सरकार बरीच कुरकुर करित असताना साठ हेक्टर जागेवर टाऊनशिप उभारणाऱ्या बिल्डरांवर मात्र राजा एवढा उदार का झाला हे समजत नाही. मुंबईत आज अनेक गृहनिर्माण संस्था पुनर्विकासासाठी प्रयत्न करत आहेत. त्यांना अपेक्षित असलेला एफएसआय अजूनही मिळत नाही. मुंबईत जागेची टंचाई असल्यामुळे साठ हेक्टरचा नियम तिथे लागू पडत नाही. मुंबईत प्रत्येक सोसायटीकडे दोन ते तीन हेक्टरपेक्षा जास्त जागाही नसते. अशावेळेला मुंबईतल्या रहिवाशांवर काही वेळेला सरकारच्या या दुटप्पी धोरणामुळे अन्याय होतो. सरकारने मोठ्या टाऊनशिपसाठी दिलेली ही सवलत नेमकी कशासाठी आहे, याचाही उलगडा झाला पाहिजे. कारण जवळपास प्रत्येक बिल्डरला दोन ते तीन चटई निर्देशांकाचा फायदा होणार आहे. हा फायदा ते ग्राहकांपर्यंत कसा पोहचवणार आहेत. सरकारने बिल्डरांचा विचार करून निर्णय घेतला आहे की, रहिवाशांना स्वस्त दरात घरे मिळावीत म्हणून ही खैरात केली आहे, हे समजायला अजून मार्ग नाही. ज्यादा एफएसआय देताना घरांच्या किंमती एका विशिष्ट मर्यादित राहिल्या पाहिजेत, असे बंधन सरकार त्या बिल्डरांवर घालणार आहे का. ते असेल तरच या निर्णयामागे सरकारचा हेतू चांगला आहे, असे सिध्द होईल. म्हणूनच बिल्डरांना खिरापत पण सामान्य ग्राहकाला मात्र त्याचा काहीच उपयोग नसेल तर केवळ बिल्डरांचे उखळ पांढरे करण्याकरता हा निर्णय झाल्याचे सिध्द होईल.

## सत्ताधारीही हात मारणार

आज सामान्य माणसाला स्वतःच्या घराचे स्वप्न साकार करायचे असेल तर शंभरवेळा विचार करावा लागतो. प्रामुख्याने गेल्या पाच वर्षांमध्ये महाराष्ट्रातल्या इतर महानगरांमधल्याही घरांच्या किंमती अशा काही वाढल्या आहेत की, त्याला कोणतीच सीमा राहिलेली नाही. नाशिक, मुंबई, पुणे, नागपूर, औरंगाबाद किंवा अगदी सोलापूर कोल्हापूरमध्येसुद्धा मुंबईच्या दराने घरांच्या किंमती वाढू लागल्या आहेत. रिअल इस्टेट नावाचा हा उद्योग गेल्या पाच वर्षांत इतका काही बोकाळला, याचाच अर्थ त्यामध्ये गडगंज नफा मिळू लागला. सरकारी निर्णय बिल्डरांचे हित पाहणारे ठरत गेले. एवढेच नव्हे तर, राष्ट्रीयीकृत बँकांनीसुद्धा घरबांधणी उद्योगामध्ये मिळत असलेला फायदा पाहून बिल्डरांवर कर्जाची अक्षरशः उधळण

केली. त्यातल्या सर्व प्रकल्पांनी वाटेल त्या पध्दतीने घरांच्या किंमती आकारून भरपूर नफेखोरी केली. परंतु बँकांचे कर्जही थकवले. मुंबईतल्या वीस बड्या बिल्डरांकडे वेगवेगळ्या बँकांचे किमान वीस हजार कोटींचे कर्ज थकले आहे. ते वसूल होत नसल्यामुळे अनेक बँकांची पंचाईत झाली आहे. म्हणूनच स्टेट बँकेने अलिकडे या बड्या बिल्डरांकडची थकबाकी वसूल करण्याकरता विशेष मोहीम राबवण्याचा निर्णय घेतला. म्हणजे थोडक्यात सांगायचे तर, सत्ताधारी आणि राजकारण्यांकडूनही बिल्डरांना भरपूर सोयी-सवलती दिल्या गेल्या. आणि त्याचवेळी राष्ट्रीयीकृत बँकांनी आपले नियम सैल करून कर्जाच्या थैल्या मोकळ्या करून दिल्या. सरकारच्या प्रत्येक निर्णयाचा आपल्याला कसा जास्तीत जास्त फायदा उठवता येईल, असा प्रयत्न मोठ्या भांडवलदारांकडून आणि बिल्डरांकडून केला जात आहे. सध्यातरी इतर कोणत्याही उद्योगापेक्षा घरबांधणी क्षेत्रामध्ये कमी वेळात प्रचंड नफा मिळतो आहे. हे लक्षात घेऊनच टाटा, गोदरेज, रिलायन्स यासारखी मोठी उद्योगधराणी जी कधीही घरबांधणी क्षेत्रात उतरण्याची शक्यता नव्हती, त्यांनीदेखील मोठमोठ्या टाऊनशिपच्या योजना आखल्या आणि तितक्याच दामदुपटीने नफाही कमावला. म्हणूनच सरकारचा हा साठ हेक्टर जमिनीवरच्या टाऊनशिपला ज्यादा एफएसआय देण्याचा निर्णय बिल्डरांना फायदा करून देणारा आहे. अर्थातच निवडणुकीच्या धामधूमिपूर्वी त्याची घोषणा होत असल्याने बिल्डरांच्या या फायद्यात सत्ताधारीही आपला हात मारून घेतिल यात काही शंका नाही.

## सत्ताध्यांच्याबरोबर घरोब्याचे संबंध

गेल्या वर्षभरापासून नगरविकास खात्यामध्ये बरीच नवीन धोरणे घुसवली गेली. त्यासाठी तेवढीच घाईसुद्धा केली गेली. एवढेच नव्हे तर गेल्या सहा महिन्यांतले नगरविकास खात्याकडून झालेले नवे नियम जर बघितले तर या घाईमागे नेमके कारण काय हे सहज लक्षात येते. अगदी नवे गृहनिर्माण प्राधिकरण नेमण्यापासून ते नगरपालिका क्षेत्रातही १.७ एफएसआय देण्याच्या निर्णयापर्यंत अनेक गोष्टींचा समावेश आहे. हे सगळे निर्णय गेल्या सात ते आठ महिन्यांमध्ये धडाधड घेतले गेले. ते घेताना लोकांना स्वस्तातली घरे मिळावीत, असा कोणताच उद्देश दिसून येत नाही. उलट रिअल इस्टेटमधल्या सगळ्याच बड्या बड्या बिल्डर्सबरोबर सत्ताध्यांच्याच्या बैठका झाल्या आणि त्यांना पाहिजे तशी धोरणे त्यांनी तयार करून घेतली. गृहनिर्माण विकास प्राधिकरणाच्या नावाखाली आपण बिल्डरांच्या फसवणुकीला आळा घालत आहोत, असे चित्र निर्माण केले गेले. परंतु सत्ताधारी आणि बिल्डर लॉबी यांचे संबंध इतके घरोब्याचे आहेत की, त्यातल्या एकाही बिल्डरला सरकारकडून कधीही शिक्षा होण्याची शक्यता नाही. या सगळ्या बिल्डरधारिण्या धोरणांमागे सामान्य माणसाला लुबाडण्याचेच धोरण दिसून येते. स्वस्तातली घरे हे आता स्वप्नातसुद्धा शक्य उरलेले नाही. म्हणूनच अशा प्रकारचे निर्णय घेताना सरकार त्याचा फारसा गाजावाजा करत नाही. घर घेणाऱ्या माणसांनाही या निर्णयांची माहिती मिळत नाही. राजकारणी आणि बिल्डर यांच्या संगनमतानेच त्याची खैरात केली जात आहे.