

## ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್‌ಗೆ ಗಾಳಿ ಬೆಳಕು

ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯವಹಾರ ಪ್ರಸ್ತುತ ಒಂದು ಉದ್ಯಮವಾಗಿಯಷ್ಟೇ ಉಳಿದಿಲ್ಲ. ಅದು ಅನೇಕ ಕಾಣದ ಕೈಗಳ ಒಡನಾಟದ ಕ್ಷೇತ್ರವೂ ಆಗಿದೆ. ರಾಜಕಾರಣ, ಭೂಗತ ಜಗತ್ತಿನ ಸಖ್ಯ ಈ ಉದ್ಯಮಕ್ಕೆ ದೇ. ಸಣ್ಣಪುಟ್ಟ ಏಜೆಂಟರಿಂದ ಹಿಡಿದು ಬೃಹತ್ ವಿದೇಶಿ ಕಂಪನಿಗಳು ಭಾಗಿಯಾಗಿರುವ ಈ ಕ್ಷೇತ್ರ ನಗರಗಳ ಚಹರೆಯನ್ನೇ ಬದಲಿಸುವಷ್ಟು ಪ್ರಭಾವಿಯಾಗಿದೆ.

ಸಂಸತ್ತಿನ ಮುಂಗಾರು ಅಧಿವೇಶನದಲ್ಲಿ ಮಂಡನೆ ಆಗಲಿರುವ 'ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಮಸೂದೆ' ಆ ಕ್ಷೇತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೊಸ ಗಾಳಿ ಬೆಳಕಿನ ನಿರೀಕ್ಷೆಗಳನ್ನು ಮೂಡಿಸಿದೆ. ಕಳೆದ ವಾರವಷ್ಟೇ ಕೇಂದ್ರ ಸಚಿವ ಸಂಪುಟದಿಂದ ಅನುಮೋದನೆ ಪಡೆದಿರುವ ಮಸೂದೆಯು ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಕ್ಷೇತ್ರದಲ್ಲಿ ಪಾರದರ್ಶಕತೆಯನ್ನು ತರುವ ಸಾಧ್ಯತೆಯಿದೆ.

ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯವಹಾರ ಪ್ರಸ್ತುತ ಒಂದು ಉದ್ಯಮವಾಗಿಯಷ್ಟೇ ಉಳಿದಿಲ್ಲ. ಅದು ಅನೇಕ ಕಾಣದ ಕೈಗಳ ಒಡನಾಟದ ಕ್ಷೇತ್ರವೂ ಆಗಿದೆ. ರಾಜಕಾರಣ, ಭೂಗತ ಜಗತ್ತಿನ ಸಖ್ಯ ಈ ಉದ್ಯಮಕ್ಕೆ ದೇ. ಸಣ್ಣಪುಟ್ಟ ಏಜೆಂಟರಿಂದ ಹಿಡಿದು ಬೃಹತ್ ವಿದೇಶಿ ಕಂಪನಿಗಳು ಭಾಗಿಯಾಗಿರುವ ಈ ಕ್ಷೇತ್ರ ನಗರಗಳ ಚಹರೆಯನ್ನೇ ಬದಲಿಸುವಷ್ಟು ಪ್ರಭಾವಿಯಾಗಿದೆ. ಕಪ್ಪು ಹಣವನ್ನು ಬಿಳಿ ಆಗಿಸಲಿಕ್ಕೆ ಸುಲಭದ ಮಾರ್ಗವೂ ಇದಾಗಿದೆ. ಈಚಿನ ವರ್ಷಗಳಲ್ಲಿ, ಆದಾಯ ತೆರಿಗೆ ಇಲಾಖೆಯ ತನಿಖೆಗಳಲ್ಲಿ ಪತ್ತೆಯಾದ ಕಪ್ಪು ಹಣದಲ್ಲಿ ಅರ್ಧದಷ್ಟು ಮೊತ್ತ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಕ್ಷೇತ್ರಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ್ದು. ಇಷ್ಟು ಮಾತ್ರವಲ್ಲ, ಬೆಳಕಿಗೆ ಬಂದ ಅನೇಕ ಹಗರಣಗಳ ಹಿಂದಿನ ಕೈಗಳಲ್ಲಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಕುಳಿಗಳೂ ಇದ್ದಾರೆ. ಹಣ ಹೂಡಿಕೆ ಮತ್ತು ಸಂಪಾದನೆಯ ಸುಲಭ ದಾರಿಯಾಗಿರುವ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್‌ನಲ್ಲಿ ವಂಚನೆ, ದೌರ್ಜನ್ಯಗಳೂ ಸಾಮಾನ್ಯ ಎನ್ನುವ ಸ್ಥಿತಿಯಿದೆ. ಈ ಭರಾಟೆಯಲ್ಲಿ ತನ್ನದೊಂದು ಸ್ವಂತ ಸೂರು ಹೊಂದಬೇಕು ಎನ್ನುವ ಆಸೆಯಿಂದ ಜೀವಮಾನದ ಗಳಿಕೆಯನ್ನು ನಿವೇಶನ, ಮನೆ ಅಥವಾ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳ ಮೇಲೆ ತೊಡಗಿಸಿ ಮೋಸ ಹೋಗುವ ಮಧ್ಯಮ ವರ್ಗದ ಕುಟುಂಬಗಳು ಸಾಕಷ್ಟಿವೆ.

ಹೊಸ ಮಸೂದೆಯಲ್ಲಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಬಹುತೇಕ ಸಮಸ್ಯೆಗಳನ್ನು ತಿಳಿಯಾಗಿಸುವ ಅಂಶಗಳಿವೆ. ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯೇ ಮಸೂದೆಯ ಪ್ರಮುಖ ಆಶಯವಾಗಿದ್ದು, ಎಲ್ಲ ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಅಸ್ತಿತ್ವಕ್ಕೆ ಬರಲಿವೆ. ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಮೂಲಕವೇ ಆಸ್ತಿ ವಹಿವಾಟಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವ್ಯವಹಾರಗಳು ನಡೆಯಲಿದ್ದು, ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಅನುಮೋದನೆ ಇಲ್ಲದೆ ನಿವೇಶನ ಅಥವಾ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಹಸ್ತಾಂತರ ಅಸಾಧ್ಯವಾಗಲಿದೆ. ನೋಂದಣಿ ಆಗದ ಹಾಗೂ ಕಾನೂನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದ ಯೋಜನೆಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವ್ಯಕ್ತಿಗಳಿಗೆ ಜುಲಾನ್ ಹಾಗೂ ಮೂರು ವರ್ಷಗಳವರೆಗೆ ಜೈಲು ಶಿಕ್ಷೆ ವಿಧಿಸಬಹುದು. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಹೆಚ್ಚು ಪರಿಣಾಮಕಾರಿಯಾಗಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಿದೆ. ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳ ಆರ್ಥಿಕ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ, ಬದ್ಧತೆ, ನಿರ್ಮಾಣದ ಗುಣಮಟ್ಟ ಮತ್ತು ಕಾಲಮಿತಿಯ ಪಾಲನೆ ಕೂಡ ಹೊಸ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯಲ್ಲಿ ಪರಿಶೀಲನೆಗೆ ಒಳಪಡಲಿವೆ.

ಎಲ್ಲ ಯೋಜನೆಗಳ ನೋಂದಣಿ ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಲಿದ್ದು, ದಲ್ಲಾಳಿಗಳು ಕೂಡ ಪರವಾನಗಿ ಪಡೆಯುವುದು ಹೊಸ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯಲ್ಲಿ ಅನಿವಾರ್ಯ. ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರನ್ನು ಸೆಳೆಯುವ ಜಾಹೀರಾತುಗಳ ಮೇಲೆ ನಿಯಂತ್ರಣ ಸಾಧ್ಯವಾಗಲಿದೆ. ಪ್ರಸ್ತುತ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನೇ ನೋಡಿ: ಪ್ರತಿ ದಿನವೂ ಮಾಧ್ಯಮಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟವಾಗುತ್ತಿರುವ ಜಾಹೀರಾತುಗಳನ್ನು ನೋಡಿದರೆ ಇಡೀ ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಉಬ್ಬರದಲ್ಲಿ ಮುಳುಗಿದಂತೆ ಕಾಣುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ವಾಸ್ತವ ಸ್ಥಿತಿಯೇ ಬೇರೆ. ಸುಮಾರು 1.25 ಲಕ್ಷಕ್ಕೂ ಹೆಚ್ಚು ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳು ಕೊಳ್ಳುವವರಿಲ್ಲದೆ ಖಾಲಿ ಬಿದ್ದಿವೆ. ಈ ಖಾಲಿತನವನ್ನು ಮುಚ್ಚಿಟ್ಟು, ಹೊಸ ಹೊಸ ಯೋಜನೆಗಳಿಗೆ ಚಾಲನೆ ದೊರೆಯುತ್ತಿದೆ. ಭೂಮಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಸೇರಿದಂತೆ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಾಣದ ವಿವಿಧ ಹಂತಗಳಲ್ಲಿ ಕಾನೂನು ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಆಗುತ್ತಿದೆ. ನಗರದಲ್ಲಿನ ಅಂತರ್ಜಲ ಮಟ್ಟ ಕುಸಿಯುವಲ್ಲಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳ ದುರಾಸೆಯೂ ಒಂದು ಕಾರಣವಾಗಿದೆ. ಐಷಾರಾಮಿ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಮತ್ತು ಬ್ರಾಂಡ್‌ನ ವ್ಯಸನ ಸಮಾಜದಲ್ಲಿ ಗೋಡೆಗಳನ್ನು ಉಂಟುಮಾಡುತ್ತಿದೆ. ಇಂಥ ಬೇಕಾಬಿಟ್ಟಿ ನಡವಳಿಕೆಗಳಿಗೆ ಉದ್ದೇಶಿತ ಆಯ್ಕೆ ಕಡಿವಾಣ ಹಾಕಲಿದ್ದು, ಶಾಸನಬದ್ಧ ಎಲ್ಲ ವಿಧಿವಿಧಾನಗಳ ಪೂರೈಕೆಯ ನಂತರವೇ ಯೋಜನೆಗಳ ಆರಂಭಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶ ದೊರೆಯಲಿದೆ.

ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಮತ್ತು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಮಸೂದೆಯಲ್ಲಿನ ಅಂಶಗಳು ಕಟ್ಟುನಿಟ್ಟಾಗಿ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಲ್ಲಿ ಸ್ವಂತ ಸೂರಿನ ಕನಸು ಕಾಣುವ ನಾಗರಿಕರ ಕನಸುಗಳಿಗೆ ಹೊಸ ಬಣ್ಣಗಳು ದೊರೆಯಲಿವೆ. ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ನಡೆಯುವ ಅಪ್ಯವಹಾರಗಳು ಕೊನೆಗೊಳ್ಳಲಿವೆ. ಬಿಲ್ಡರ್‌ಗಳು, ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಕ್ಷೇತ್ರದಲ್ಲಿ ತೊಡಗಿಕೊಂಡಿರುವ ಅಡ್ಡ ಕಸುಬಿಗಳನ್ನು ಹೊರಹಾಕಲು ಕೂಡ ಉದ್ದೇಶಿತ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ಅವಕಾಶವಿದೆ.

■ ರಘುನಾಥ ಚ.ಹ.



ಈಶ್ವರ್