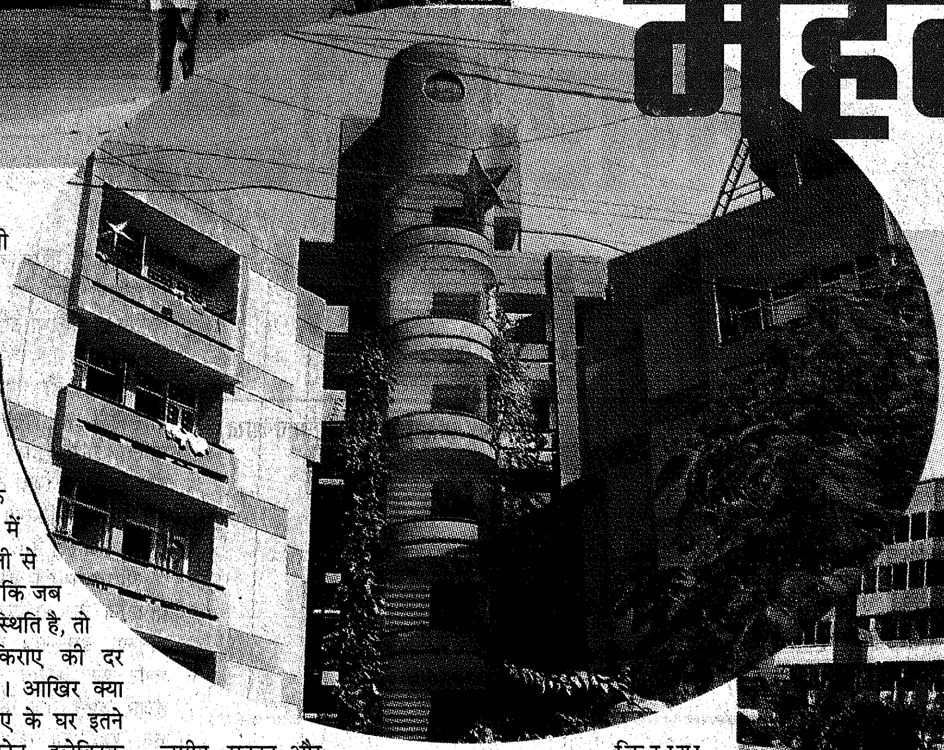
दैनिक जागरण, नोएडा

दैनिक जागरण, नोएडा, 17 जून, 2006

क्यों है किराया महंगा

दिल्ली में किराए का मकान लेना मध्यवर्गीय लोगों के लिए कठिन होता जा रहा है। लोगों के पास उतने पैसे नहीं हैं कि अपने मन-मुताबिक आशियाने का चयन कर सकें। आखिर क्या कारण है कि दिल्ली में किराए के मकान मध्यवर्गीय लोगों की पहुंच से दूर होते जा रहे हैं?

विवेक आगे की पढ़ाई के लिए अपने गांव से दिल्ली आया था। पिता ने उसे हर महीने एक हजार रुपये भेजने का वादा किया था। चूंकि उतने से दिल्ली में अकेले रहना संभव नहीं है। इस कारण उसने दो दोस्तों के साथ रहने का फैसला किया, अब तीनों मुनिरका गांव में साथ रहते हैं। किराया 2100 रुपये प्रतिमाह है। सिर्फ एक कमरा, रसोईघर नहीं। बाथरूम और शौचालय का साझा उपयोग। इसी तरह श्रम मंत्रालय में नौकरी कर रहे आलोक यमुनापार पश्चिमी विनोद नगर में रहते हैं। उनके कमरे का किराया 1500 रुपये है, जो उनकी आय का पांचवां हिस्सा है। वे बताते हैं कि इस इलाके में पिछले छह माह से बदबूदार नाले जैसा सड़ा हुआ काला पानी आ रहा है, जिसके कारण वहां रहना काफी मुश्किल हो रहा है। इस रेट पर कहीं भी इससे अच्छा कमरा नहीं मिलता है।



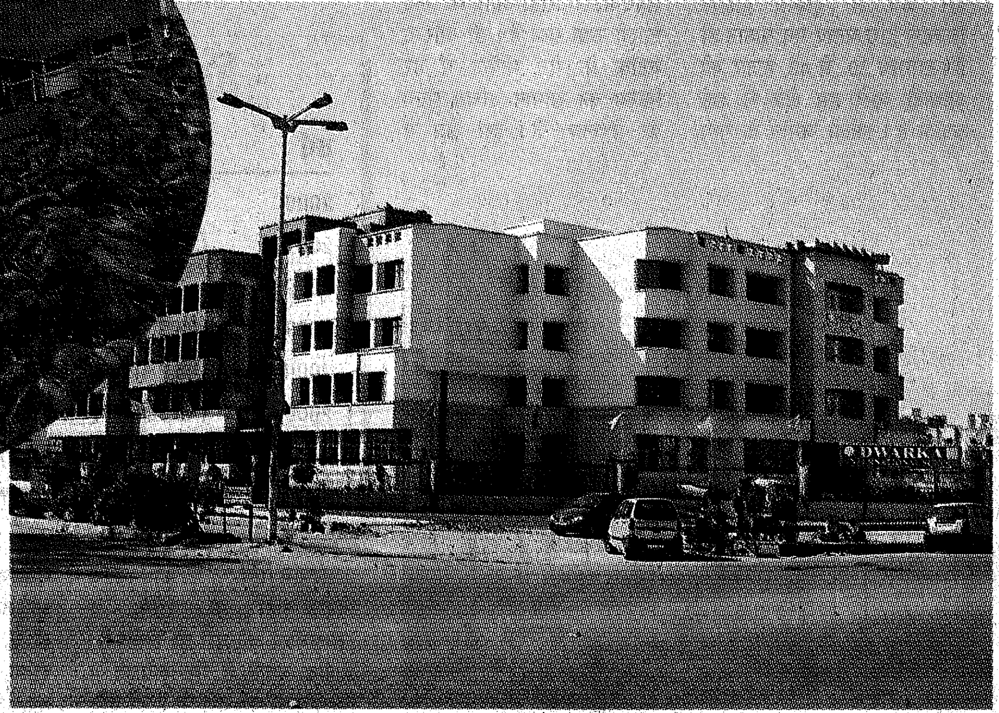
बाहर से दिल्ली आने वाले अधिकांश लोग अपनी आय का इतना बड़ा हिस्सा खर्च करके भी ऐसे इलाके में रहने को विवश हैं, जो वस्तुतः रहने लायक नहीं है। ऐसी स्थिति में इस बात को आसानी से समझा जा सकता है कि जब इन इलाकों की यह स्थिति है, तो पॉश इलाकों में किराए की दर कितनी ऊंची होगी। आखिर क्या कारण है कि किराए के घर इतने महंगे हैं? जब फोन, इलेक्ट्रिक उपकरणों इत्यादि कई चीजों के दाम गिरते जा रहे हैं, तो किराया बढ़ते जाने का क्या कारण हो सकता है? आलोक आबादी के बढ़ते बोझ को इसका कारण बताते हैं। देश भर से लोग दिल्ली आ रहे हैं। इस कारण जमीन, मकान और दूसरी सारी चीजों की कीमतें आसमान छू रही हैं। हम में से अधिकांश लोग आलोक की तरह ही सोचते हैं। तो क्या हमें दिल्ली से वापस चले जाना चाहिए? उल्लेखनीय है कि यहां दिल्ली किराया नियंत्रण कानून 1958 से लागू है। किराया बढ़ने का एक महत्वपूर्ण कारण है यही किराया नियंत्रण कानून, जिसे वास्तव में किराये की दरों को समयानुकूल और संतुलित बनाए रखने के उद्देश्य से बनाया गया था। राजनीतिक, आर्थिक और कानूनी विषयों पर विचार करने वाली वैचारिक संस्था सेंटर फॉर सिविल सोसायटी इस कानून के प्रभाव को लेकर खुश नहीं है। संस्था बताती है कि दिल्ली के कुछ पुराने रिहाइशी इलाकों में अधिकांश मकानों का किराया निर्धारित है। इस कारण संभव है कि वहां लाखों रुपये कमाने वाला व्यवसायी किराये के रूप में मात्र सौ रुपये ही देता हो। सेंटर के अध्यक्ष और अर्थशास्त्री पार्थ जे शाह कहते हैं कि मकान मालिकों के बारे में लोग सोचते हैं कि वह मालदार होगा, पर हकीकत में वह पैसे के लिए मोहताज भी हो सकता है। पॉश इलाके में उसकी लाखों की संपत्ति हो सकती है, पर किराये के रूप में उसे कुछ मामूली रकम ही मिलती है। चूंकि पुराने किराएदार जगह खाली नहीं करते, इसलिए उन मकानों को तोड़कर नया निर्माण भी नहीं कराया जा सकता।

ऐसे किराया नियंत्रित इलाकों और वहां स्थित मकानों की हालत काफी जर्जर है। शहर के विकास के साथ-साथ अन्य जगहों पर जिस तरह के भव्य निर्माण हुए, वैसा यहां भी हो सकता था। पर इस कानून ने ऐसे निर्माण की संभावना को ही खत्म कर दिया है। घर का नवीनीकरण और उसका विकास करने में सक्षम लोग भी घर के पुनर्निर्माण में हाथ लगाना नहीं चाहते। इस प्रकार किराए के घरों की किल्लत पैदा करने में यह कानून एक हद तक जिम्मेदार है।

किराया बढ़ने का दूसरा कारण है-डीडीए। डीडीए यह देखती है कि जमीन का कैसे विकास किया जाए। उसने मकानों के निर्माण के लिए काफी जमीन का अधिग्रहण कर रखा है, पर यह उतनी गति से मकान नहीं बना पा रही, जितनी गति से जरूरत बढ़ रही है।

तीसरा मसला मकानों की ऊंचाई को लेकर है। दिल्ली में मकानों की ऊंचाई सीमित है। कहीं दो मंजिल से अधिक नहीं बना सकते, तो कहीं तीन मंजिल से अधिक नहीं। हालांकि अधिकांश इलाकों में यह रोक बेमानी है। जनहित को ध्यान में रखते हुए और दिल्ली में किराया कम करने के लिए ऐसे नियम-कानूनों को अविलंब समाप्त किया जाना जरूरी है। इन सभी उपायों से दिल्ली में मकानों की कमी तो दूर होगी ही, किराया भी कम हो जाएगा और अमीर-गरीब सभी के लिए दिल्ली अमन और चैन की राजधानी हो सकती है। ●

संजय कुमार साह



फोटोः भूपिंदर सिंह