मुंबईची खरोखरच अजूनही वाढ होत आहे का ?

— डॅरिल डिमोंट

‘इंडिया टुगेदर’च्या २२ फेब्रुवारी २०१२ रोजी प्रसिद्ध झालेल्या अंकातून लेखकाच्या परवानगीने पुनर्मुद्रीत केला.

असा एक लोकप्रिय समज सर्वत्र पसरलेला आहे की, मुंबई शहरात सध्या सुध्दा लोकांचे लोंढेच्या लोंढे स्थलांतरित होत आहेत. वस्तुस्थिती मात्र निराळी आहे. नोकरीच्या शोधात मुंबईत स्थलांतरित होणाऱ्यांची संख्या प्रत्यक्षात रोडावताना दिसत आहे. डॅरिल डिमोंटे आपल्या या लेखात सांगत आहे की, शहर योजनाकार तसेच राजकारणी यांनी या संदर्भात अंतर्मुख होण्याची आवश्यकता आहे.

तज्ञ मंडळी तसेच सर्व माध्यमे वारंवार आपणांस हे सांगत आहे की, या देशातील शहरांची प्रचंड स्फोटक प्रकारे वाढ होत आहे. बेकारांचे तांडेच्या तांडे रोजगाराच्या शोधात रोजच शहरांकडे धाव घेत आहेत. परंतु वस्तुस्थिती मात्र वेगळी आहे. आंतरराष्ट्रीय मानकांच्या संदर्भात जर भारतातील नागरीकांचा विचार केला तर असे आढळते की, लॅटीन अमेरिका किंवा आफ्रिकेतील शहरीकरणाच्या तुलनेत भारतातील परीस्थिती फार वेगळी आहे. येथील नागरीकरणाचे प्रमाण खूप मर्यादित आहे. भारतातील ‘नागरीकरणावरील राष्ट्रीय आयोगाचे’ तेव्हाचे अध्यक्ष आणि आंतरराष्ट्रीय ख्यातीचे मुंबई स्थित वास्तूरचना कार श्री चार्लस् कोरिआ यांनी १९८८ साली प्रसिध्द केलेल्या आपल्या अहवालात असे नमूद केले आहे की, ‘‘भारताच्या शेजारील अन्य आशियाई राष्ट्रांच्या प्रमुख शहरांच्या तुलनेत, उदा. ढाका (बांगलादेश), कोलंबो (श्रीलंका), काठमांडु (नेपाल), भारतातील शहरे ही खूप समतोल पध्दतीने वाढत आहेत. आजूबाजूच्या ग्रामीण क्षेत्राला सामावून घेण्यास लहान शहरांची मदत झाली आहे. जी मोठया शहरांच्या भोवताली वाढत आहेत. २००७ साली लंडन येथील ‘‘पर्यावरण व विकासासाठी आंतरराष्ट्रीय संस्था’’ या नावाच्या संस्थेने एक अहवाल प्रसिध्द केला. ‘‘शहरांकडे होणारी लक्षणीय संक्रमण’’ नावाच्या या अहवालात जगातील अत्यंत वेगाने तेथील लोकसंख्या वाढत आहे. अशा १००शहरांचा उल्लेख आहे. ज्यामध्ये भारतातील फक्त ११ शहरांचा समावेश केला आहे. त्यातही मोठी शहरे पाहू लागली तर फक्त दिल्ली, हैद्राबाद आणि बेंगरूळू याच तीन मोठया शहरांची नावे आहेत.

म्हणूनच या संदर्भात ‘मुंबई‘ हे एक आगळेच उदाहरण ठरते. केवळ राजकिय नेते किंवा सामान्य लोकांची मतेच नव्हेत तर अगदी शहरीकरण प्रक्रियेच्या अभ्यासकांची मते लक्षात घेऊनही मुंबईच्या लोकसंख्येच्या संदर्भात काही एकत्रित मांडणी करणे सोपे नाही. बृहन्मुंबईचा विचार करताना या शहराच्या महानगरपालिकेने निश्चित केलेल्या सीमा आता त्यामध्ये नव्या विस्तारीत प्रदेशाचाही समावेश गृहित धरला जातो – बंदरापालिकडे वसवलेली जुळी मुंबई (नामकरण – नवी मुंबई), काही नजीकच्या अंतरावरील गावे (लहान शहरे) आणि आजूबाजूची खेडी या सर्वांचा मिळून एकत्रित क्षेत्र आहे ४,३३५ चौरस किलोमीटर. फक्त मुंबई शहराचे क्षेत्र आहे. ४६६ चौरस कि.मी. आणि मुंबई शहराची लोकसंख्या १५ ते १६ दशलक्ष किंवा १ कोटी ते १ कोटी ६० लाखापर्यंत मानली जाते. वर वर्णिलेल्या विस्तारीत क्षेत्रफळात साधारणतः १८

दशलक्ष लोक राहातात. ही अशी चौफेर पसरलेली लोकसंख्या २०२० सालापर्यंत २६ दशलक्ष होईल – म्हणजे जगातील अति मोठया शहरात हे शहर गणले जाईल, असे मानले जात आहे.

२००१ साली झालेल्या जनगणनेचे निष्कर्ष बाहेर येण्यापूर्वीची ही गोष्ट – लोकसंख्येच्या विविध अंगांचा विचार व अभ्यास करणारी ''लोकसंख्या अभ्यासाची आंतरराष्ट्रीय संस्था'' ही मुंबईतील एक संस्था - येथील लोकसंख्या अभ्यासकांचा असा अंदाज होता की २०११ च्या जनगणनेत मुंबईची लोकसंख्या १४.५ ते १५ दशलक्ष पर्यंत जाईल (जी २००१ च्या जनगणनेनुसार ११.९ दशलक्ष एवढी होती.) मात्र २०११ च्या जनगणनेच्या आकडयांनी हेच दर्शवले की लोकसंख्या फक्त १२.४ दशलक्ष झालेली होती. मात्र त्यानंतर झालेल्या (२०११ नंतर) बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या निवडणुकीमध्ये राज्य निवडणुक आयोगाने जाहिर केलेल्या यादी नुसार १०.३ दशलक्ष मतदारांची नोंद केलेली आहे. त्यामुळे आकडयांचा हा गोंधळ परमावधीला पोचतो. कारण याचा एक अर्थ असा निघतो की, मुंबईत फक्त २.१ दशलक्ष लोक १८ वर्षापेक्षा कमी वयाचे (मतदानाचा हक्क प्राप्त न झालेले) लोक आहेत. बाकी सर्व १८ वर्षांपेक्षा जास्त वय असलेले आहेत – हे कधीतरी शक्य असेल का अजिबात शक्य नाही.

याच संस्थेच्या अंदाजानुसार एकूण लोकसंख्येच्या २५% लोकसंख्या ही १४ वर्षापेक्षा कमी वय असलेल्यांची असते. यायाच अर्थ असाही होतो की, १८ वर्षापर्यंतचे वय असलेल्या लोकांची संख्या ही २५% पेक्षा जास्त असते. उघडच आहे की निवडणुक आयोगाने दिलेले मतदारांचे आकडे हे फुगलेले आकडे आहेत. म्हणजेच स्थानिक निवडणुकीत फक्त ४६% मतदारांनी मत नोंदवले अशी जी आकडेवारी आहे ती तपासली पाहिजे. जास्त टक्के मतदान झाले असले पाहिजे.

खरे तर मुंबईत होताहेत ते फक्त रचनात्मक बदल रचनात्मक संक्रमण, प्रत्येकाच्या अपेक्षा – अंदाजांच्या बरोबर उलट होताना दिसत आहे. २००१ ते २०११ मध्ये मुंबईत लोकसंख्येत फक्त ५ लाखंची भर पडलेली दिसते. बेटे जोडून तयार झालेल्या या शहरात लोकसंख्येचे प्रमाण कमी होताना दिसते आहे. शहराचा सर्वात जुना भाग जो साधारणतः १०० चौरस कि.मी चा आहे. म्हणजे शीवच्या दक्षिणेकडील भाग जो या बृहन्मुंबई द्विपकल्पाच्या पूर्वेस आहे आणि पश्चिमेकडील बांद्र्याचा सुध्दा दक्षिण भाग – लोकसंख्या कमीच झालेली आढळते.

रस्त्यांचे रुंदीकरण – म्हणजेच आयआयपीएस च्या मते शहरातील काही विशिष्ट गर्दीच्या भागांमधील पदपथ अरुंद करणे किंवा नष्ट करणे – का तर अधिकाधिक चार चाकी गाडयांना जागा उपलब्ध करून देण्यासाठी – त्यातच महानगर पालिका किंवा पोलिसांचे सातत्याने झोपडपट्टी निर्मूलनाचे घेतले जाणारे कार्यक्रम – (निवारा हक्कावर आक्रमण ?).

या सगळयाचा परिणाम म्हणजे लोकसंख्या वाढीच्या प्रमाणात होत गेलेली घसरण. एकेकाळी भारताची औद्योगिक राजधानी असलेले आणि आजही भारताचे आर्थिक केंद्र असलेले हे शहर पण लोकसंख्येतील वाढ घटलेली. लोकसंख्या शास्त्राचे अभ्यासक या उदाहरणांचा नेहमीच उल्लेख करतात की, गोवंडी किंवा मानखूर्द सारखी रेल्वे स्टेशन्स जी गेल्या काही वर्षात पूर्व पश्चिम या दोन्ही बाजूंनी आवागमनास उपलब्ध केली गेली. तेथील झोपडपट्टया उध्वस्त तरी केल्या गेल्या किंवा लोकांचे पुनर्वसन करून जागा मोकळया केल्या

गेल्या. आता तर पायाभूत सुविधा निर्माणाच्या नावाखाली मेट्रो सारख्या प्रचंड मोठया प्रकल्पांना अग्रक्रम दिला जातो ज्याची परिणती लोकांना बेघर करण्यात होते आहे.

परळ – लालबाग हा एकेकाळचा कापड गिरण्यांचा भाग – गिरणी कामगार जवळच चाळींमध्ये राहात म्हणून तो भाग म्हणजे गिरणगाव – आज त्याचे रुपांतर 'मध्यवर्ती व्यापार विभागा' त केले गेले आहे. परिणामी आता त्या भागात दिसतात. काच कॉन्क्रीटच्या वापराने बांधलेल्या आधुनिक, बहुमजली, उंच उंच व्यापार केंद्रांच्या इमारती किंवा तशाच पध्दतीच्या निवासी वसाहती मूळच्या त्या भागात राहणाऱ्या लोकांना स्वस्त घरांचे आमिष दाखवून मुंबईच्या उत्तरेकडे ढकळण्यात आले. बांद्रा कुर्ला संकुल हा अलिकडेच विकसित केलेला भाग. तेथील वर्षानुवर्षांची तिवरांची जंगले नष्ट करून बनवलेला, स्वाभाविकच याचा मोठा परिणाम स्थानिक रोजगार, वाहतूक व्यवस्था यावर झाला आहे. त्याच्याच जरा पुढे आहे आशिया खंडातील तथाकथित सर्वात मोठी झोपडपट्टी - 'धारावी'. धारावी पुनर्विकासाचे वर्षानुवर्षे दळत राहिलेले दळण मात्र सध्या मागे पडलेले दिसत आहे. त्याच्या अनेक कारणांपैकी महत्वाचे कारण जगातील गुंतवणूक दारांनी गुंतवणुकीत दाखवलेली अनास्था हे असावे.

भूभागांचा विकास किंवा जमिनी मिळवून बांधकामे करून केला जाणारा विकास हा खरे तर सतत चालूच असणारी गोष्ट – पण त्यामध्ये सध्या काही प्रमाणात शैथिल्य आल्याचे दिसत आहे. जरी हे शैथिल्य अजून मोठया प्रमाणात दिसत नाही. दिल्ली, बंगलोर, हैद्राबाद सारख्या शहरांमध्येही हा परिणाम जाणवत आहे. औद्योगिक क्षेत्रातील माहितगारांचे असे अनुमान आहे की कर्जाच्या व्याजाचे दर मोठया प्रमाणात वाढले आहेत आणि जागतिक गर्दीचाही परिणाम दिसूनयेत आहे. २०११ साली मुंबईसह देशातील ७ प्रमुख शहरांमध्ये ३५ दशलक्ष चौरस फूट एवढया जागेची मागणी विविध कार्यालयांसाठी नोंदवली गेली होती. यावर्षी ती मागणी ३० दशलक्ष चौ.फूट इथवर खाली येण्याची शक्यता दिसते आहे. अर्थात २००९ च्या आर्थिक मंदीनंतर तर ही मागणी तुलनेने खूपच झपाटयाने खाली गेली होती. त्यापेक्षा सद्यः स्थिती जरा ठीक असली तरी एकूण भविष्य काळ धुसरच आहे.

'स्थावर मालमत्ता' या संदर्भात काम करणारे एक विशेषज्ञ (की नुसते तज्ञ?) श्री. सी.बी. रिचर्ड ओलिस यांनी त्यांच्या एका ताज्या अहवालात असे दाखवून दिले आहे की, मुंबईतील कार्यालयीन जागा विकत घेऊन ताब्यात घेणे असो अथवा भाडयाने घेणे असो – दोन्हींचे प्रमाण खूपच कमी झाले आहे. मग तो भाग दक्षिणेचे टोक नरिमन पॉईंट (जो अगदी काल परवा पर्यंत मुंबईतील एकमेव व्यापारी भाग होता), परळ – लालबाग, बांद्रा-कुर्ला संकुल किंवा ठाणे शहराच्या जागांचे आसपासच्या नव्या लोकवसाहती असोत - या साऱ्याच भागात जागांचे कोणत्याही प्रकारचे व्यवहार थंडावले आहेत. परिणामी रिकाम्या जागांची संख्या वाढेल.

जोन्स लँग लसाल या अशाच प्रकारे स्थावर मालमत्तेच्या संदर्भात काम करणाऱ्या एका संस्थेने ७ शहरांमधील नव्या लोक-वसाहतींचे सर्वेक्षण केले. गेल्या वर्षी (२०११ साली) ऑक्टों ते डिसें. या तिमाहीमध्ये मुंबईमध्ये फक्त १५ टक्के प्रकल्प नव्याने सुरु झाले. मात्र २०१० साली याच तीन महिन्यात अन्य शहरांच्या तुलनेत २७% नवे प्रकल्प म्हणजे जवळ-जवळ दुप्पट प्रकल्प मुंबईत सुरु केले गेले होते.

दिल्ली प्रामुख्याने पण इतरही काही शहरे-उदा. पुणे, बंगळूर, चेन्नई, हैद्राबाद, कोलकाता ही या काळात प्रमुख राष्ट्रीय व्यापार केंद्र म्हणून पुढे आलेली दिसतात. जेव्हा मुंबई शहरातील नव्या लोक वसाहतींना बाजारात उतरती कळा लागलेली दिसत होती – त्याचवेळी (दिल्ली जवळील) गुरगाव व नॉईडा या भागात प्रचंड प्रमाणात देशातील सर्व बांधकामांच्या संदर्भात विचार केला तर जवळ-जवळ ५०% इमारती बांधल्या जात होत्या. मुंबईतच पुढे आलेला आणखी एक वैशिष्टयपूर्ण पैलू म्हणजे आता १ झोपायची खोली, १ दिवाणखाना व १ स्वैयंपाकघर अशी ३ खोल्यांच्या घरांची पध्दत मागे पडून नव्याने उभ्या राहीलेल्या या इमारती म्हणजे विस्तिर्ण - सुखदायी घरे या स्वरुपात पुढे येत होती. खरे तर गृहबांधणी आणि शहरी गरीबी निर्मूलन खात्यांचे अहवाल असे सांगत आहेत की, देशातील शहरी भागात सुमारे २७ दशलक्ष घरांची आवश्यकता आहे. प्रत्यक्षात छोटी घरे बांधण्याचे प्रमाण कमी झालेले आहे.

‘कुशमन आणि वेकफिल्ड’ ही भारतात मुख्य कार्यालय असलेली आणखी एक परदेशी सल्लागार संस्था. या संस्थेने ‘‘कार्यालयीन जागा जागतिक स्थिती २०१२’’ या शीर्षकाचा एक अहवाल नुकताच प्रसिध्द केला आहे. तो अहवाल देखील मुंबईतील जागा वापराच्या संदर्भात वर उल्लेखिलेल्या गोष्टींना पुष्टी देतो. नरिमन पॉईंटला २०१० च्या अहवालात ‘‘जगातील प्रचंड मागणी असलेल्या जागा’’ च्या यादीत ८ वे स्थान होते ते गेल्या वर्षी १५ वे स्थान मिळाले आहे. महिन्याला द्यावे लागणारे सर्वसाधारण भाडे’ हे दर्शवणाऱ्या तक्यात २०१० साली नरिमन पॉईंट भागात दरमहा दर चौरस फुटाला ३०० रू. दर होता, तो गेल्या वर्षी २७५ रु. एवढा झाला होता. हा दर म्हणजे बांद्रा-कुर्ला संकुलातील दराएवढाच झाला होता. जेथे २०१० साली दर चौरस फूटाला, दर महिन्याला २६० रु. मोजावे लागत होते. शहरातील व्यापारी केंद्र नव्या तंत्राने नव्या कार्यालयीन जागांच्या संकल्पनांचा विचार करून विकसित केलेल्या मुंबईच्या उत्तरेकडे सरकत होते हे यावरून दिसून येते.

गेल्या वर्षीच्या डिसेंबरमध्ये जगातील सर्वात महाग भाडयाच्या जागांच्या यादीत, हाँगकाँग शहराने प्रथम स्थान मिळवले. तेथे जागेचा भाव प्रतिवर्षी प्रत्येक चौरस फूटाला २४४ अमेरिकन डॉलर (दरमहा दर चौरस फूट सुमारे १००० ते ११०० रु.) एवढा होता. त्यानंतर क्रमांक होते ते लंडन, टोकियो आणि आश्चर्य म्हणजे मॉस्को या शहरांचे न्यूयॉर्क शहराच्या प्रमुख मध्यभागाचा नंबर ६ वा लागला होता. तेथे वार्षिक भाडे दर चौरस फूटाला होते १२० डॉलर्स किंवा (दरमहा दर चौरस फुटास सुमारे ५०० रु.) याच वर्षी याच यादीत नरिमन पॉईंटचा (आजही ज्याचा उल्लेख मुंबईतील मध्यवर्ती व्यापार केंद्र असा होतो) भाव ८ टक्क्याने खाली आला, जो होता दरवर्षी दर चौरस फुटाला ७३ डॉलर्स (दरमहा दर चौरस फूट २५०).

भारताचा विचार केला तर असे दिसून येते की, अत्यंत महागडया १० विभागांच्या यादीत बांद्रा-कुर्ला संकुल आणि नरिमन पॉईंट प्रथम, त्यानंतर मध्यमुबईतील वरळी हा भाग – एकुण या साऱ्या विभागांपैकी अति महाग चार विभाग हे ‘‘राष्ट्रीय व्यापार केंद्र‘‘ म्हणून गणले गेले आहेत – खेरिज या यादीत कोलकाता शहरातील पार्क आणि कॅमॅक रस्ते यांचा क्रमांक ९ वा आहे. लोअर परेल (एकेकाळचे गिरणगाव) या यादीत ५ व्या क्रमांकावर आहे, तर उत्तर मुंबईतील अंधेरी-कुर्ला भाग १० व्या क्रमांकावर.

नरीमन पॉईंट विभागात हा जो भाडयातील

उतार आढळतो. त्याची कारणे 'करामन आणि वेकफिल्ड' यांच्या मते भाडयाचे दर अति महाग, जुने होत चाललेले बांधकाम, आणि उत्तरेकडील उपनगरांमधून इथपर्यंत पोचण्यातील वाढते अंतर (आणि वेळ) त्यापेक्षा वर उल्लेखिलेले जे अत्यंत महागडे असे १८ विभाग होते तेथे नव्या पध्दतीच्या, अधिक सोयीस्कर अशा कार्यालयीन जागा उपलब्ध आहेत आणि तेथे येण्या-जाण्याच्या वेळातही बचत झाली आहे.

मुंबई शहराची विशिष्ट भौगोलिक रचना ध्यानात घेऊनही आपल्याला असे म्हणता येईल की, आज अन्य शहरे देखील मुंबईच्या पावलावर पाऊल टाकीत आहेत. मुंबई शहर दक्षिणोत्तर चिंचोळे आहे. मुंबईच्या एकूण लोकसंख्येपैकी जवळ-जवळ निम्मे लोक – ज्यात विद्यार्थ्यांचाही समावेश होतो, हे असा हा दक्षिणोत्तर प्रवास रोजच करीत असतात. संबंध जगामध्ये रोजच्या रोज प्रवास करावा लागणाऱ्या लोकांच्या (विविध शहरातील) तुलनेत मुंबईतील रोज प्रवास करणाऱ्यांची संख्या सर्वाधिक आहे. मुंबई शहर गतकालिन भरभराटीची ही किंमत मोजत असले तरी वस्तूस्थिती हेच दर्शवते की, मुंबईतील रोजगार कमी कमी होत आहेत. लोकसंख्या अभ्यासकांचे म्हणणे आहे की, मुंबईतील सुमारे ३/४ नोकऱ्या या असंघटित क्षेत्रात आहेत. ज्यांना न कायम स्वरूपी काम मिळण्याची खात्री ना कोणतेही सामाजिक सुरक्षिततेचे नियम.

मुंबईमध्ये केवळ कापड गिरण्याच बंद करून स्थावर मालमत्तेचा विकास सुरु झाला असे नव्हे (मिल्स टू मॉल्स किंवा गिरण्या नव्हेत तर दुकाने) तर अवजड अभियांत्रिकी उद्योग, पेट्रो-केमिकल आणि अन्य उत्पादक उद्योगांची सुध्दा तीच परीस्थिती झाली (ते सर्व बंद पडत गेले किंवा करण्यात आले) आर्थिक क्षेत्र किंवा माहिती – तंत्रज्ञानाशी संबंधित उद्योगांचा विकास झाला हे खरे. परंतु त्यामध्ये बंद पडलेल्या उद्योगांमधील बेरोजगारांना किंवा त्यांच्या पुढील पिढयांना सामावणे अशक्यच – कारण संघटित क्षेत्रात नोकऱ्या असणाऱ्यांनाही आपल्या मुलांना पुरेसे शिक्षण देणे शक्य झालेले नव्हते.

वरील सर्व कारणांमुळे लोकसंख्या विषयक सर्वमान्य लोकप्रिय धारणांना तडे जात आहेत. शहरातील लोकसंख्या वाढीच्या टक्केवारीच्या संदर्भात विचार करता स्थलांतरामुळे होणारी वाढ ही कमीच होत आहे. स्वाभाविकच सर्वसाधारण लोकसंख्या वाढीचा वेग मंदावलेला आहे. १९६० साली असे आढळले होते की, लोकसंख्येची साधारण ६०% वाढ ही रोजगाराच्या शोधात शहराकडे स्थलांतरीत होणाऱ्यांमुळे होते तर उरलेली वाढ ही नैसर्गिक स्वरूपाची असते. १९९० साली हे प्रमाण उलटे झालेले आढळते. आता नैसर्गिक वाढीचे प्रमाण जास्त आहे. (तुलनेने स्थलांतरीतांचे प्रमाण कमी कमी होत आहे). हे तर उघडच आहे की जर नोकऱ्याच उपलब्ध होणार नसतील – अगदी सर्वसामान्य, अकुशल कामे सुध्दा – तर लोक मुंबईत कशाला येतील. राजकिय पक्ष स्थलांतरीतांमुळे खूप त्रास होतो. असा आरडाओरडा भले करोत, पण त्यात अर्थ नाही. शिवसेना आणि त्यातूनच फुटून, बाहेर पडून निर्माण झालेली महाराष्ट्र नवनिर्माण सेना हे दोन्ही पक्ष विशेषतः उत्तर भारतीयांच्या स्थलांतराचा मुद्दा करून नेहमीच आरडाओरडा करतात – वेळ प्रसंगी वातारवणातील ताण खूप वाढवतात. त्यांनी खरे तर अंतर्मुख होऊन याचा विचार करायला हवा एके काळच्या या भारताच्या व्यापारी राजधानीमध्ये हे नेमके काय घडत आहे ?