

## இந்திய நிலச் சந்தையின் சிக்கல்கள்

ஆராத்யா சூத்



இந்திய நிலச் சந்தைகளின் செயலற்ற தன்மையால் ஏற்படும் பொருளாதார நஷ்டங்கள் என்ன? நிலம் பற்றிய செய்திகளும் கொள்கைசார் விவாதங்களும் அரசாங்கங்கள் நிலம் கையகப்படுத்துவதைச் சுற்றியே பெரும்பாலும் நிகழ்கின்றன. (எடுத்துக்காட்டாக, டாடா நானோ சிங்கூர் விவகாரம் அல்லது நிலம் கையகப்படுத்துதல், மறுவாழ்வு மற்றும் மீள்குடியேற்றம் (LARR) சட்டம் 2013 பற்றிய விவாதம்.) ஆனால், மிக முக்கியமான இந்தத் துறையின் சிக்கல்கள் இந்திய நிலச் சந்தைகளைச் செயலிழக்கச் செய்யும் அடிப்படைப் பிரச்சினைகளிலிருந்தே உருவாகின்றன.

### நிலச் சிக்கல்களின் ஊற்றுக்கண்கள்

நிலச் சந்தைகளின் செயலின்மை அல்லது அதிலுள்ள சிக்கல்களுக்கான ஊற்றுக்கண்கள் பல உள்ளன. தெற்கு, தென்கிழக்கு ஆசிய நாடுகள் பலவற்றைப் போலவே, இந்தியாவின் சிக்கலான வாரிசுரிமை அமைப்பு சிறிய நிலப் பகுதிகளை உருவாக்கியுள்ளது. நிலம் மேலும் துண்டாக்கப்படுவது காலப்போக்கில் அதிகரிக்கிறது. விவசாய நோக்கங்களுக்காக ஒதுக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களில் சராசரி நில உரிமை 1971இல் 2.3 ஹெக்டேராக (5.7 ஏக்கர்) இருந்தது. 2015இல் இது 1.1 ஹெக்டேராகக் (2.7 ஏக்கர்) குறைந்துவிட்டது. சிறிய நிலப் பிரிவுகளைத் தவிர, நில உரிமைகளில் உள்ள தெளிவின்மையும் மெதுவாகச் செயல்படும் நீதிமன்றங்களும் இந்தியாவில் நிலம் வாங்குவதை இயல்பாகவே ஆபத்தானதாக ஆக்குகின்றன. மேலும், நில மறுசீரமைப்பு தொடர்பான விதிமுறைகளில் நிர்வாக ரீதியாகவும் சட்ட ரீதியாகவும் அதிகத் தடைகள் உள்ளன. குறிப்பாக, விவசாயப் பயன்பாட்டிற்காக நெடுங்காலமாக ஒதுக்கப்பட்டுவரும் நிலத்தை வாங்குவதில் இந்தத் தடைகள் அதிகம்.

நிலச் சந்தைகளில் ஏற்படும் சிக்கல்கள் இந்தியப் பொருளாதாரத்தின் பல்வேறு கூறுகளைப் பாதிக்கின்றன. எடுத்துக்காட்டாக, சரியாகச் செயல்படாத நிலச் சந்தைகள் இந்திய நகரங்களின் வளர்ச்சியையும் வடிவத்தையும் பாதிக்கின்றன. இடப்பெயர்வு, உள்கட்டமைப்பு மேம்பாடு, பயிர்த் தேர்வு, விவசாயிகளின் வருமானம், உற்பத்தித் திறன், வளர்ச்சி,

பொருளாதாரத்தின் கட்டமைப்பு மாற்றம் ஆகியவற்றையும் பாதிக்கின்றன.

## நிலச் சிக்கல்களால் விவசாயத்திலும் உற்பத்தித் துறையிலும் ஏற்படும் விளைவுகள்

இந்தியாவில் உள்ள 68 விழுக்காடு விவசாய நிலங்கள் சிறிய விவசாய நிலங்களாக - ஒரு ஹெக்டேருக்கும் (அல்லது 2.5 ஏக்கர் அளவு) குறைவானவை - கருதப்படுகின்றன. இதற்கு நேர்மாறாக, பாகிஸ்தானில் 36 விழுக்காடு விவசாய நிலங்கள் மட்டுமே சிறிய நிலங்களைக் கொண்டுள்ளன. அமெரிக்காவில் இது பூஜ்ஜியம் என்ற அளவில் உள்ளது. கொள்கைகள், ஒழுங்குபடுத்தும் கட்டுப்பாடுகள் ஆகியவை ஒருபுறம் இருக்க, நிலங்கள் சிறிய அளவில் இருப்பது நில ஒருங்கிணைப்பைக் கடினமாக்குவதுடன் விவசாய உற்பத்தித் திறனுக்கும் தீங்காக அமைகிறது. எடுத்துக்காட்டாக, சுதந்திரத்திற்குப் பிந்தைய கடுமையான நிலக் குத்தகைச் சட்டங்கள் நில வாடகைச் சந்தையைக் குறுக்கிவிட்டது. இதனால் வேளாண் நிலங்களின் உற்பத்தித்திறன் சராசரியாக 38 விழுக்காடு குறைந்துள்ளது என்பதை ஆராய்ச்சி காட்டுகிறது. இதன் மற்றொரு விளைவு என்னவென்றால், இத்தகைய சிறிய அளவிலான நிலங்களைப் போதிய அளவு இயந்திரமயமாக்க முடியாது. பண்ப்பயிர்களை இங்கே சிறப்பாக வளர்க்க முடியாது. அளவின் அடிப்படையிலான வருமானமும் குறைந்துவிடும்.

இந்தியாவில் உற்பத்தி நிறுவனங்களின் வளர்ச்சி என்பது நாட்டின் ஒட்டுமொத்த வளர்ச்சியின் மையமான சவாலாக உள்ளது. இந்திய உற்பத்தி நிறுவனங்களில் 2 விழுக்காடு மட்டுமே பத்து அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தொழிலாளர்களைக் கொண்டுள்ளன. மெக்ஸிகோவில் இது 8 விழுக்காடாகவும் அமெரிக்காவில் 40 விழுக்காடாகவும் உள்ளது. இந்தியாவிலுள்ள நிலை பிரச்சினையை ஏற்படுத்தக்கூடியது. ஏனென்றால் பெரிய நிறுவனங்கள் அதிக வேலைவாய்ப்பை - குறிப்பாகக் குறைந்த கல்வித் தகுதி கொண்ட தொழிலாளர்களுக்கு - உருவாக்குகின்றன. பெரிய நிறுவனங்கள் (10 அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட தொழிலாளர்களைக் கொண்டவை) 35 விழுக்காடு இந்திய உற்பத்தித் தொழிலாளர்களைப் பயன்படுத்துகின்றன. மெக்ஸிகோவில் பெரிய நிறுவனங்கள் 78 விழுக்காடு உற்பத்தித் தொழிலாளர்களைப் பயன்படுத்துகின்றன. நிலச் சந்தையில் உள்ள சிக்கல்கள் இந்தியாவில் உற்பத்தி நிறுவனங்கள் வளர முடியாததற்கான காரணங்களில் ஒன்று. புதிய தொழில் பிரிவைத் தொடங்கவோ அல்லது ஏற்கெனவே உள்ளதை விரிவுபடுத்தவோ முனையும் ஒரு நிறுவனம், தங்கள் தொழிற்சாலைகளுக்குத் தேவையான நிலத்தைப் பெறுவதற்கு நூற்றுக்கணக்கான நில உரிமையாளர்களுடனும் தெளிவற்ற நில

உரிமைப் பத்திரங்களுடனும் பேச்சுவார்த்தை நடத்த வேண்டும். போக்குவரத்து உபகரணங்கள் தயாரிப்பு, இரசாயனங்கள் உற்பத்தி போன்ற நிலம் அதிகம் தேவைப்படும் தொழில்களில் உள்ள நிறுவனங்களுக்கு இது குறிப்பாகப் பொருந்தும்.

ஆட்டோமொபைல் ஆலையொன்றை நிறுவுவதற்கான நிலத்தைப் பெறுவதற்கு இந்தியாவிலும் அமெரிக்காவிலும் உள்ள சூழ்நிலைகளை ஒப்பிட்டுப் பார்த்து இதைப் புரிந்துகொள்ளலாம். அமெரிக்காவில் இந்தியானாவில் உள்ள ஃபோர்ட் வைன் தொழிற்சாலைக்காக ஜெனரல் மோட்டார்ஸ் (ஜிஎம்) நிறுவனம் இரண்டு மாதங்களில் 29 உரிமையாளர்களிடமிருந்து 379 ஹெக்டேர் (936 ஏக்கர்) நிலத்தை வாங்கியது. இதற்கு நேர்மாறாக, டாடா நானோ ஆலையின் அனுபவத்தைப் பாருங்கள். அங்கு மேற்கு வங்க அரசாங்கம் 404 ஹெக்டேர் (997 ஏக்கர்) நிலத்தைப் பெற 12,000 நில உரிமையாளர்களுக்குச் சொந்தமான 13,970 நிலப் பகுதிகளைத் திரட்டி ஒருங்கிணைக்க வேண்டியிருந்தது.

இந்தச் சிக்கல்களுக்குத் தீர்வுகாணும் வகையில் உற்பத்தி நிறுவனங்கள் அவ்வப்போது சிறிது சிறிதாக நிலங்களை வாங்கி வைத்துக்கொள்வதை என் ஆராய்ச்சி காட்டுகிறது. சிறு நிலக் கொள்முதல் என்று இதை நான் குறிப்பிடுகிறேன். இப்படிச் சிறிது சிறிதாக வாங்கப்படும் நிலங்கள் காலப்போக்கில் பெருகி நிறுவனத்திற்குத் தேவையான நிலமாகத் திரள்கின்றன. அரசு சார்ந்த நிறுவனங்களைவிடவும் தனியார் நிறுவனங்கள் சிறிய அளவிலான நிலப்பகுதிகளை அதிகம் வாங்குகின்றன. பல ஆண்டுகள் தொடர்ந்து இப்படிச் சிறிய அளவில் நிலக் கொள்முதல்களைச் செய்துவந்த பிறகே அவற்றில் தொழிற்கூடங்களைக் கட்ட முடியும். பஞ்சாப், குஜராத் போன்ற மாநிலங்களைப் போல அல்லாமல் சிறிய நிலப் பகுதிகளை அதிகம் கொண்ட பிகார், மேற்கு வங்கம் போன்ற மாநிலங்களில் உள்ள நிறுவனங்களும் இந்தச் சிறு நிலக் கொள்முதல் உத்தியைப் பயன்படுத்துகின்றன.

நிறுவனங்கள் சிறு அளவிலான பல நிலங்களை வாங்கி ஒருங்கிணைப்பதற்காக நிலத்தின் விற்பனை விலையைவிடவும் அதிகமாகச் செலவுசெய்ய வேண்டியிருக்கிறது. தேடலுக்கான செலவுகள், பேச்சுவார்த்தைகள், வழக்கறிஞர் கட்டணம் ஆகியவை இந்தச் செலவுகளில் அடங்கும். நிலங்களைத் திரட்டுவதில் நிலையானதும் மாறக்கூடியதுமாக இரண்டு விதமான செலவுகள் ஏற்படுகின்றன. நிலக் கொள்முதல்களை ஒருங்கிணைக்கும் முயற்சியே மிகவும் செலவுபிடிப்பதாக இருந்தால் ஒருவருக்கு எவ்வளவு நிலம் கிடைத்தாலும் அதற்கான செலவு அதிகம்தான். இதனால் நிலையான செலவுகள்

அதிகரிக்கிறது. மறுபுறம், மாறக்கூடிய செலவுகள் நிலத்தின் அளவுக்கு ஏற்ப அதிகரிக்கும்.

இருபது ஆண்டுகளில் உற்பத்தி நிறுவனங்கள் நிலம் வாங்குவது பற்றிய தரவுகளைக் கொண்டு, நிலத்தைத் திரட்டுவதில் உற்பத்தி நிறுவனங்களுக்கு ஆகும் செலவை நாம் கணக்கிட முடியும். இந்திய நில ஒருங்கிணைப்பு விஷயத்தில், நிலையான செலவுகளைவிட மாறும் செலவுகள் அதிக முக்கியத்துவம் வாய்ந்தவை. ஒரு ஹெக்டேர் நிலத்தைத் திரட்டுவதற்கான மாறக்கூடிய செலவுகள் தேவைப்படும் நிலத்தின் அளவைப் பொறுத்து அதிகரிக்கும். எனவே, பெரிய நிறுவனங்களுக்குச் செலவுகள் அதிகம். இது நில உரிமை பலவாகப் பிரிந்திருப்பதாலும் தெளிவற்ற நில உரிமைப் பத்திரங்களாலும் ஏற்படும் விளைவாகும்.

அரசு சார்ந்த நிறுவனங்களைவிடவும் தனியார் நிறுவனங்கள் மூன்று மடங்கு அதிக செலவுகளை மேற்கொள்கின்றன. சிறிய நிலப் பகுதிகளும் நிலம் தொடர்பான நீதிமன்ற வழக்குகளும் அதிகம் உள்ள மாநிலங்களில் உள்ள நிறுவனங்கள் தங்களுக்கு வேண்டிய நிலத்தைத் திரட்டுவதற்கு அதிகமாகச் செலவுசெய்ய வேண்டியுள்ளது. சில மாநிலங்களில், நிறுவனங்கள் நிலத்தைத் திரட்டும் செலவுகளுக்கு நிலத்தின் விற்பனை விலையைப் போலக் கிட்டத்தட்ட இரு மடங்கு செலவு செய்கின்றன. நிலத்தைத் திரட்டுவதில் தொழிற்சாலைகள் மேற்கொள்ளும் செலவை மட்டுமே எனது ஆராய்ச்சி கணக்கிடுகிறது, ஆனால் விவசாயிகளும் நகர மேம்பாட்டில் ஈடுபடுபவர்கள்கூட நிலத்தைத் திரட்டுவதற்கு இதேபோன்ற செலவுகளை மேற்கொள்கிறார்கள்.

### **கொள்கைசார் முயற்சிகள்**

இதற்கான தீர்வு என்ன? முதலாவதாக, சிறிய அளவிலான விளைநிலங்கள் உரிய உற்பத்தித் திறனுடன் பயன்படுத்தப்படாவிட்டாலும், அவற்றில் கணிசமான அளவில் விவசாயம் செய்வது பொருளாதார ரீதியான பாதுகாப்பை அளிக்கிறது. லட்சக் கணக்கான குடும்பங்களின் வருமானத்திற்கான ஒரே ஆதாரமாகவும் அது உள்ளது. குறு விவசாயிகளின் நன்மைகளை அதிகப்படுத்துவதில் மட்டுமே நாம் அக்கறை கொண்டிருந்தாலும், விவசாயத்திற்குள் நிலத்தை ஒருங்கிணைப்பதற்கு உதவக்கூடிய கொள்கைகள் இன்று இந்தியாவில் சட்டவிரோதமானவையாக இருப்பதற்கு எந்தக் காரணமும் இல்லை.

சமூகம் குறித்துத் திட்டமிடும் ஒருவர் மாறுபட்ட நிலப் பயன்பாடுகளின் மூலம் நிலத்தின் மொத்த வருவாயை அதிகரிக்க வேண்டிய பணியில் ஈடுபடுவதாக வைத்துக்கொள்வோம். இத்தகைய சூழ்நிலையில் சிறிய அளவிலான விவசாய நிலங்களே சிக்கல்கள் உருவாவதற்கான மிக

முக்கியமான ஆதாரங்களில் ஒன்றாக இருக்கும் என்பதை அங்கீகரிப்பது அவசியம். இப்படிச் சொல்வதால் மீண்டும் நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவடிக்கைகளில் ஈடுபட வேண்டும் என்று பொருள் அல்ல. அது நியாயமற்ற நடவடிக்கை என்பதுடன் அரசியல் ரீதியாகச் சவாலானது. நிலத்தைத் திரட்டுவதற்கான செலவுகளைத் தவிர்ப்பதற்கான குறுக்கு வழியாக நிலம் கையகப்படுத்தல் இருந்தது. இதற்கு மேலும் லாபம் பெற முடியாது என்னும் நிலை ஏற்படும்வரை முகவர்கள் பேரம் பேசி நிலத்தை வாங்கி விற்கும் சந்தைத் தீர்வு இந்தியாவில் உருவாக வாய்ப்பில்லை. நிலத்தைத் திரட்டுவதில் உள்ள சிக்கல்கள் அத்தகையவை. இது நமக்கு இரண்டு வாய்ப்புகளை அளிக்கிறது.

பல மாநில அரசாங்கங்கள் தற்போது நிலங்களை ஒன்று திரட்டுவதற்கான கொள்கைகளை வகுக்க வெவ்வேறு மட்டங்களில் முயற்சி செய்துவருகின்றன. இது நம் முன் இருக்கும் முதல் வாய்ப்பு. நிலங்களைச் சேகரிப்பதற்கான கொள்கைகள் நிச்சயமாக உற்பத்தி நிறுவனங்களின் ஒட்டுமொத்த செலவுகளைக் குறைத்து அவற்றின் வளர்ச்சி விகிதங்களை அதிகரிக்கும். இந்தக் கொள்கையின்படி, நிலங்களைத் திரட்டுவதற்காக உற்பத்தி நிறுவனங்கள் முன்பு மேற்கொண்ட செலவுகளை மாநில அரசுகள் ஏற்றுக்கொள்ளும். நிலத்தைக் குத்தகைக்குப் பெற்ற உற்பத்தி நிறுவனங்கள் போதுமான வளர்ச்சியையும் வேலைவாய்ப்பையும் உருவாக்கினால் மட்டுமே அரசு மேற்கொள்ளும் இந்தச் செலவு பயனுள்ளதாக இருக்கும். இத்தகைய விருப்புரிமையை அனுமதிக்கும் நிலச் சேகரிப்பு நடைமுறைகள் சலுகைசார் கொள்முதலின் அபாயங்களை உருவாக்கக்கூடியவை என்பதையும் நாம் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும்.

நிலத்தைத் திரட்டுவதற்கான செலவைக் குறைத்து, நிலங்களைத் திரட்டிச் சேர்க்கும் அரசு, தனியார் நிலச் சேகரிப்பாளர்களுக்கான ஒட்டுமொத்தச் செலவுகளைக் குறைப்பது நமக்கு இருக்கும் இரண்டாவது வாய்ப்பு. இதற்காக, பழைய காகிதப் பதிவேடுகளை டிஜிட்டல்மயமாக்கும் முதல் கட்டத்தை அரசு ஏற்கெனவே தொடங்கியுள்ளது. சுமார் 302 மில்லியன் பத்திரப் பதிவுகளில் 94 சதவீதம் ஏற்கெனவே டிஜிட்டல்மயமாக்கப்பட்டுள்ளது. கூடுதலாக, 13.5 சதவீத கிராம நில வரைபடங்கள் மறு ஆய்வு செய்யப்பட்டுள்ளன. இந்த வரைபடப் பதிவுகள் பத்திரப் பதிவுகளுடனும் நீதிமன்ற அமைப்புடனும் இணைக்கப்பட்டுள்ளனவா என்பது மாநிலத்துக்கு மாநிலம் வேறுபடுகிறது. டிஜிட்டல்மயமாக்கல், மறுஅளவீடு ஆகியவற்றைச் செய்வதற்கான இந்த அடிப்படைத் தடைகள் நீக்கப்பட்டதும் நிலம் துண்டுபடுவது குறைந்தாலும், நிலத்தைத் திரட்டுவதற்கான சவால்கள் ஓரளவு தொடர்ந்து நீடிக்கும்.

ஆராத்யா சூத் ஸ்கார்பரோவிலுள்ள டொரான்டோ பல்கலைக்கழகத்தில்  
மேலாண்மைத் துறையிலும், டொரான்டோ பல்கலைக்கழகத்தின்  
ராட்மன் ஸ்கூல் ஆஃப் மேனேஜ்மென்ட்டிலும் துணைப் பேராசிரியராகப்  
பணிபுரிகிறார்.