DREAM OF OWNING A HOUSE

வணிகம் | கட்டுமானத்துறை

அதிகரிக்கும் வீட்டுக்கடன் வட்டி விகிதம், கட்டுமான பொருட்களின் விலை உயர்வு ஆகியவை நுகர்வோரை பாதிக்கின்றன.

கனவாகும் சொந்த வீடு

கா.சு.துரையரசு

சொந்த வீட்டுக்கனவில் இருப்பவர்களுக்கு ஏன்தான் இப்படி அடி மேல் அடி விழுகிறதோ தெரியவில்லை. வருவாய் இல்லாதபோது நிலத்தின் விலை குறைவாக இருந்தது. வருவாய் அதிகரித்தபோது வாங்கும் விலையில் நிலம் இல்லை. இப்போது சிரமப்பட்டு எல்லாம் கூடிவரும்போது கட்டுமானப் பொருட்களின் விலை தாறுமாறாக உயர்ந்து, சொந்த வீட்டுக்கனவை தள்ளிப்போட வைத்திருக்கிறது. ஆகஸ்ட் 20ந்தேதி கட்டுமானப்பொருட்களின் விலை உயர்வை எதிர்த்து கட்டுநர் சங்கம் தமிழகமெங்கும் உண்ணாவிரதத்தில் குதிக்கும் அளவுக்கு நிலைமை போனது.

மற்ற மாநிலங்களோடு ஒப்பிடுகையில் தமிழகம் வீடு மற்றும் வீட்டுமனை ஆகியவற்றை வணிகரீதியிலான முதலீடாகப் பார்த்ததில்லை. சேமித்த தொகையை சீட்டு, வங்கி வைப்பு, தங்க நகைகள் என்று முதலீடு செய்வதில்தான் நம்மவர்கள் அதிக ஆர்வம் காட்டி வந்தனர். சிலர் மட்டும் விதிவிலக்காக எதிர்கால பயன்பாட்டு நோக்கில் வீடு, வீட்டுமனைகளை வாங்குவர். அவையும் உடனடி பயன்பாட்டுக்கு வந்துவிடும். இவ்வாறு பயன்பாட்டு நோக்கில் மட்டும் முதலீடு செய்யும் நம்மவர்களை ரியல் எஸ்டேட் உலகம் 'சீரியஸ் பையர்ஸ்' என்று அழைக்கிறது. சீரியஸ் பையர்கள் அதிகம் இருப்பதால் தான் 3 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு ஏற்பட்ட ரியல் எஸ்டேட் சந்தை சரிவு, தமிழகத்தை அவ்வளவாகப் பாதிக்கவில்லை.

ஆனால் இன்று கதை கொஞ்சம் மாறியிருக்கிறது. 2006க்குப்பிறகு ரியல் எஸ்டேட் மெல்ல சூடு பிடித்தது. 2007-08 வாக்கில் வணிக நோக்கில் தரகர்களும் முதலீட்டு நோக்கில் உயர் நடுத்தர வர்க்கமும் வீடு, வீட்டுமனையில் முதலீடு செய்யத்தொடங்கின. அதன்பிறகுதான் சாமானியர்களுக்கு சவால் வந்தது. மாநகரங்களில் இடம் இல்லாமல் போகவே புறநகர்களை நோக்கி மக்கள் நகர்ந்தனர். வீட்டுமனை விலை உயர்வு, வீட்டுக் கடன் வட்டி உயர்வு ஆகியவை கடந்த நான்கைந்து ஆண்டுகளாக கடும் நெருக்கடி தருகின்றன. இதற்கிடையில் இருந்த ஒரே ஆறுதல் கட்டுமான செலவு ஓரளவு கட்டுக்குள் இருந்ததுதான். திருவள்ளூரில் ஒரு வீடு கட்டினால் என்ன செலவோ (வீட்டுமனை விலை கழித்து) அதே செலவு தான் திருப்பூரில் வீடு கட்டினாலும் என்று இருந்தது.

ஆனால் கடந்த 2 ஆண்டுகளில் கட்டுமானப்பணிக்கு அவசியமான சிமெண்ட், கம்பி, மணல், ஜல்லி, செங்கல் முதலிய அனைத்துப் பொருட்களின் விலையும் அதிகரித்திருக்கின்றன (பார்க்க பெட்டிச்செய்தி). 1999-2000ல் சுமார் ரூ.200க்குள் இருந்தது சிமெண்ட் மூட்டை (50 கிலோ) விலை. அரசுத் திட்டங்களுக்கு பயன்படுத்தப்பட்ட சிமெண்ட் விலை சுமார் ரூ.180க்குள்தான் இருந்தது. ஆனால் இன்றோ, சிமெண்ட் மூட்டை ஒன்றின் விலை ரூ.310-350. கட்டுமான செலவில் சிமெண்டின் பங்கு சுமார்

என்ற நிலையில் இதன் விலை உயர்ந்திருப்பது கட்டுமானப்பணிகளை வெகுவாகப் பாதித்திருக்கிறது. இத்தனைக்கும் அண்டை நிலமான ஆந்திராவில் ரூ.250 விலையில் சிமெண்ட் கிடைக்கிறது. நாடு முழுவதிலும் உள்ள சிமெண்ட் உற்பத்தி நிறுவனங்கள் கூட்டு சேர்ந்துகொண்டு விலையை ஏற்றுவதாக ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்களும் கட்டுமான நிறுவனங்களும் புகார் கூறின. அதற்கு வலு சேர்க்கும் வகையில் இந்திய போட்டி ஆணையம் (சிசிஐ), முறையற்ற தொழில் நடத்தைகளைச் சுட்டிக்காட்டி 11 சிமெண்ட் தயாரிப்பு நிறுவனங்களுக்கு கடந்த ஜூன் மாதத்தில் ரூ.6300 கோடி அபராதம் விதித்தது. இவற்றுள் சி சிமெண்ட், இந்தியா சிமெண்ட்ஸ், சிமெண்ட்ஸ் ஆகியவை தமிழகத்தைச் சேர்ந்தவை. இந்நிறுவனங்கள் தற்போது மேல்முறையீடு செய்திருக்கின்றன.

இந்நிலையிலும் சிமெண்ட் விலையைக் குறைக்க உற்பத்தி நிறுவனங்கள் முன் வரவில்லை. எனவே வெளிநாட்டிலிருந்து சிமெண்ட் இறக்குமதி செய்துகொள்வதற்கான அனுமதியை அரசு வழங்கியிருக்கிறது. ஆனால் இறக்குமதி செய்து பிரித்துக் கொடுக்கும் பொறுப்பை யார் ஏற்பது என்ற கேள்வி எழுவதால் பிரச்சனை அப்படியே இருக்கிறது.

சிமெண்டுக்கு அடுத்தபடியாக கடும் விலையேற்றத்தைச் சந்தித்திருப்பது கட்டுமான கம்பி. ஒரே ஆண்டில் இதன் விலை டன்னுக்கு சுமார் ரூ.7000வரை அதிகரித்திருக்கிறது. டீசல், நிலக்கரி விலை உயர்வு, போக்குவரத்து செலவு உயர்வு ஆகியவை தான் இதற்கு காரணம் என்கின்றன உருக்காலை நிறுவனங்கள். இன்றைய நிலையில் காசு கொடுத்தாலும் கிடைக்காத பொருளாக இருப்பது மணல்தான். மாநிலத்தின் பல பகுதிகளிலும் உள்ள ஆறுகளில் தற்போது தரமான மணலே இல்லை என்ற சூழல் இருக்கிறது. தற்போது ஆற்று மணல் ஒரு கன அடி ரூ.40 விதம் (அண்மையில் இது ரூ.70 வரை சென்றது) விற்கிறது. ஆற்று மணல் டெண்டரும் சிலரின் கைக்குள் இருப்பதாக முணுமுணுக்கிறார்கள் கட்டுமானத்துறையினர்.

“ஆற்றுமணலுக்கு பதிலாக கிரஷர் குவாரிகளில் தயாரிக்கப்படும் எம்-சாண்ட் மணலைப் பயன்படுத்தினால் பிரச்சனையை சமாளிக்க முடியும். ஜல்லிக்கற்களைத் தூளாக்கி இது தயாரிக்கப்படுகிறது. ஆந்திரா, கர்நாடக மாநிலங்களில் அரசின் ஆதரவோடு இது பரவலாகப் பயன்படுத்தப்படுகிறது. தமிழக அரசும் பொதுப்பணித்துறை கட்டுமானப் பணிகளில் எம்-சாண்டை (தயாரிக்கப்பட்ட மணல்) பயன்படுத்த ஒப்புக்கொண்டுள்ளது” என்கிறார் எம்-சாண்ட் உற்பத்தியாளர் சங்கத்தின் மாநில தலைவர் கே. சின்னசாமி. இந்த மணல் ஒரு யூனிட் ரூ.2500க்கு விற்கப்படுகிறது.

மணலை அடுத்து விலையேற்றத்தைச் சந்தித்திருப்பது செங்கல். மாநிலம் முழுவதிலும் செங்கற்சூளைகள் நாளுக்கு நாள் அருகி வருகின்றன. அதே நேரத்தில் கட்டுமான தேவை அதிகமாக இருக்கிறது. இதுவும் விலையேற்றத்திற்கு காரணமாகிறது. தற்போது ஒரு செங்கல்லின் விலை ரூ. 6-7 வரை இருக்கிறது.

“கட்டுமானப்பொருட்களின் விலை கடந்த 2 ஆண்டுகளில் சராசரியாக 50% உயர்ந்திருக்கிறது. இதை சமாளிக்க வேண்டுமானால் கட்டுமான நிறுவனங்கள் கூட்டாக கொள்முதல் செய்வதுதான் ஒரே வழி. தவிர, கூட்டாக திட்டமிட்டு விலையேற்றும் நிறுவனங்கள்மீது நடவடிக்கை எடுக்குமாறு அரசிடம் கோரிக்கை வைத்திருக்கிறோம்” என்கிறார் ரியல் எஸ்டேட் கூட்டமைப்பான க்ரடாயின் சென்னை தலைமைச் செயல் அதிகாரி சுனா விபாஸ். கட்டுமானப் பொருட்களின் விலையைப்போலவே அதிகரித்துள்ள மற்றொரு அம்சம் தொழிலாளர் ஊதியம். இன்று கொத்தனாரின் தினசரி ஊதியம் ரூ.800 ஆகவும் சித்தாளின் ஊதியம் ரூ.500 ஆகவும் அதிகரித்திருக்கிறது. ஊதியம் இவ்வளவு அதிகரித்தும் தகுதியான பணியாட்கள் கிடைப்பது சவாலாக இருக்கிறது. “தமிழக கட்டுமானத் தொழிலாளர்களுள் கணிசமானோர் வெளிமாநிலத்தவர். மற்ற மாநிலங்களைவிட அவர்களுக்கு இங்கு வசதியும் பாதுகாப்பும் அதிகம். இவர்கள் கட்டுமானத்துறைக்கு பெரிதும் உதவியாக இருக்கிறார்கள்” என்கிறார் அக்ஷயா (பி)லிட் நிறுவனத்தின் தலைவரும் க்ரடாய் அமைப்பின் தேசிய செயலாளருமான சிட்டிபாபு.

“கட்டுமானப்பொருட்களின் விலை உயர்வு கடந்த 2 ஆண்டுகளாகத்தான் கடுமையாக இருக்கிறது. பொதுவாக ஒரு குடியிருப்பைக் கட்டினால் அதன் செலவில் 40% நிலத்தின் விலையாக இருக்கும். சராசரியாக 10% லாபத்தை ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனம் குறிவைக்கும். மீதத்தொகை முழுவதும் கட்டுமான செலவிற்கே போய்விடும். ஒரு குடியிருப்பை குறிப்பிட்ட விலையில் கட்டித்தருவதாக வாடிக்கையாளரிடம் ஒப்புக்கொண்டால் இடையில் விலையை ஏற்ற முடியாது. அதனால் ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனமே கூடுதல் சுமையை ஏற்க வேண்டியிருக்கும்” என்கிறார் இன்னோ அட்வைசரி நிறுவனத்தின் மேலாண் இயக்குநர் சாஜித் எதக.

“கட்டுமானப் பொருட்களின் விலை உயர்வுக்கு டீசல் விலை உயர்வு, மின் கட்டண உயர்வு, நிலக்கரி விலை உயர்வு, வரிகள் உயர்த்தப்பட்டது என்று பல காரணங்கள் உள்ளன. இவற்றை ரியல் எஸ்டேட், கட்டுமான நிறுவனங்கள் முதலில் ஏற்றாலும் கடைசியில் இந்த கூடுதல் சுமை, அந்த வீட்டை வாங்கும் சாமானியனின் தலையில்தான் விழும்” என்கிறார் சென்னை ரியால்டி பிஸ் பத்திரிகையின் ஆசிரியர் பி. கிஷோர் குமார். அவரது கூற்றுக்கு வலு சேர்ப்பதுபோல பிரச்சனைகளின் பட்டியலே கையில் இருக்கிறது.

“இங்கு பத்திரப்பதிவு, வரைபட அனுமதி, முத்திரைத்தீர்வை, மின்வாரிய அனுமதி, சேவைக்கட்டணம், அடிப்படைக் கட்டுமான கட்டணம் என்று பல்வேறு செலவுகள் இருக்கின்றன. இவையும் குடியிருப்பு விலையில்தான் சேரும். அடிப்படை கட்டுமான கட்டணம் வாங்கும் அரசு, எந்த வசதியும் செய்துதருவதில்லை. அதனால் நாங்களே திரும்பவும் செலவழித்து அந்த வசதி செய்துதர வேண்டியிருக்கிறது” என்கிறார் நவீன்ஸ் ஹவுசிங் நிறுவன எம்.டி. பதம் துகார். மொத்தத்தில் கட்டுமானப்பொருள் விலை கட்டுப்பாடு, ஒற்றைச்சாளர முறையில் உடனடி அனுமதி என்று அதிரடி முடிவுகளை அரசு எடுத்தால்தான் சொந்த வீட்டுக் கனவில் காலத்தைக் கழிக்கும் பொது மக்களுக்கும் ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்களுக்கும் மூச்சுவிட கொஞ்சமாவது வாய்ப்பு கிடைக்கும். ■

விலையேறியவை எவை: சராசரியாக 50% விலையேற்றம் நடந்திருக்கிறது.

சிமெண்ட்

ரூ. 310-ரூ.350 (50 கிலோ)

கடந்த ஆண்டு செப்டம்பரில் 50 கிலோ சிமெண்ட் மூட்டை விலை ரூ.230 ஆக இருந்தது. சிமெண்ட் நிறுவனங்கள் தமக்குள் கூட்டு வைத்துக்கொண்டு விலை ஏற்றுவதாகக்கூறிய இந்திய போட்டி ஆணையம் அவற்றுக்கு அபராதம் விதித்தது

இரும்பு கம்பிகள்

ரூ. 46,500 (ஒரு டன்)

கடந்த ஆண்டில் ரூ.40,000 ஆக இருந்த ஒரு டன் இரும்புக்கம்பி, இப்போது ரூ.7000 வரை விலை உயர்ந்திருக்கிறது. டீசல், மின் கட்டணம், போக்குவரத்து செலவு, நிலக்கரி செலவு ஆகியவை அதிகரித்ததே காரணம் என்கிறார்கள்.

செங்கல்

ரூ. 6 - ரூ.7 (கல் ஒன்றுக்கு)

பத்து ஆண்டுகளுக்கு முன்பு இருந்ததை விட மூன்று மடங்கு விலை உயர்வு. இருப்பினும் ஹாலோபிளாக்குகள், சிமெண்ட் கற்கள், ஃப்ளை ஆஷ் கற்கள் ஆகியவற்றை வைத்து நிலைமையைச் சமாளிக்கின்றன கட்டுமான நிறுவனங்கள்.

தொழிலாளர் கூலி

ரூ. 450 - ரூ.850

கடந்த ஆண்டு கொத்தனார் தினக்கூலி ரூ.600-650 ஆக இருந்தது. சித்தாள் கூலி ரூ. 280-300 ஆக இருந்தது. தற்போது கொத்தனார் கூலி அதிகபட்சம் ரூ.850. சித்தாளுக்கு ரூ.450-500. வெளிமாநில தொழிலாளிக்கு உணவு, உறைவிட வசதியும் தர வேண்டும்.

மத்திய மாநில அரசே
சிமெண்ட் ஆலைகளை
தேசியமயமாக்கு
மத்திய மாநில அ
சிமெண்ட் ஆலைகளு
சலுகைகளை திரும்ப

சிமெண்ட் உள்ளிட்ட கட்டுமானப் பொருட்கள் விலை உயர்வை எதிர்த்து கட்டுநர் சங்கம் சென்னையில் நடத்திய போராட்டம்

“கட்டுமான திட்டங்களுக்கு 15 நாட்களுக்குள் அனுமதி தேவை”

“சிமெண்ட், மணல் விலை உயர்வு செயற்கையான ஒன்று”