THE CONTRARIAN CONSULTANT

ടിനി ഫിലിപ്പ്

ഇന്ത്യയിലും ജിസിസി രാഷ്ട്രങ്ങളിലുമായി നിരവധി സംരംഭങ്ങളുടെ ബിസിനസ് അഡ്വൈസറായ ടിനി ഫിലിപ്പിന് സ്ഥിരതയും സ്വയം പര്യാപ്തതയുമുള്ള ബിസിനസ് മോഡലുകൾ വളർത്തിയെടുക്കുന്നതിൽ 22 വർഷത്തെ പരിചയ സമ്പത്തുണ്ട്. 1993ൽ ബിസിനസ് അഡ്വൈസർ ആയി പ്രവർത്തനം ആരംഭിച്ച അദ്ദേഹം റിസൾട്ട്സ് കൺസൾട്ടിംഗ് ഗ്രൂപ്പിന്റെ ചീഫ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഓഫീസറാണ്.
ഇ-മെയ്ൽ: tinyphilip@gmail.com

പദ്ധതികൾ വേഗം പൂർത്തിയാക്കൂ ചെലവ് കുറയ്ക്കാം

കെട്ടിട നിർമാണ സാമഗ്രികളുടെ വിലക്കയറ്റം പല പദ്ധതികളുടെയും താളം തെറ്റിക്കുകയാണ്. സമയബന്ധിതമായി അതിവേഗം പദ്ധതികൾ പൂർത്തീകരിക്കാനായി ശ്രമിക്കുന്നത് നിർമാണച്ചെലവ് ഗണ്യമായി കുറയ്ക്കും

പദ്ധതി നടത്തിപ്പിന്റെ കാലയളവ് ഗണ്യമായി കുറച്ചാൽ 50 ശതമാനത്തിലധികം നിർമാണച്ചെലവ് കുറയ്ക്കാം

1500 ചതുരശ്രയടി വിസ്തീർണമുള്ള ഒരു പ്രീമിയം റെസിഡൻഷ്യൽ ഫ്ളാറ്റിന് ഇപ്പോൾ കേരളത്തിലുള്ള ശരാശരി വില 75 ലക്ഷം രൂപയാണ്, അതായത് ഒരു ചതുരശ്രയടിക്ക് 5000 രൂപ. ഇതേ ഫ്ളാറ്റിന് 2008ൽ ആണെങ്കിൽ ചതുശ്രയടിക്ക് 1500 രൂപ എന്ന നിലയിൽ 22.5 ലക്ഷം മാത്രമായിരുന്നു വില. വർഷത്തിൽ ശരാശരി 19 ശതമാനം എന്ന നിലയിലാണ് വില വർധന ഉണ്ടായത്. ഇക്കാലയളവിൽ നാണ്യപ്പെരുപ്പത്തിലുണ്ടായ ശരാശരി വാർഷിക വർധന 9.5 ശതമാനം മാത്രമാണ്. അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണെങ്കിൽ ചതുരശ്രയടിക്ക് 2800 രൂപ എന്ന നിലയിൽ 42 ലക്ഷം രൂപയാകണമായിരുന്നു ഇപ്പോഴത്തെ വില. എന്നാൽ നാണ്യപ്പെരുപ്പ നിരക്കിനേക്കാൾ വേഗത്തിലാണ് നിർമാണച്ചെലവ് കുതിച്ചുയരുന്നത്.

നിർമാണ സാമഗ്രികളുടെ വിലവർധനയും കൂലി വർധിച്ചതുമാണ് നിർമാണച്ചെലവ് ഇത്തരത്തിൽ കൂടുന്നതിനു കാരണമെന്നാണ് പൊതുവേയുള്ള വിലയിരുത്തൽ. ഈ ഘടകങ്ങൾ നിയന്ത്രിക്കുക എന്നത് ഓരോ സംരംഭകനും വേറിട്ടു നിന്നു സാധ്യമാകുന്ന കാര്യമല്ല. ചെലവ് കുറയ്ക്കാൻ മറ്റൊരു വഴിയുമില്ലാത്തതിനാൽ അതിന്റെ ഭാരം ഉപഭോക്താവിലേക്ക് നൽകാനാണ് ഈ രംഗത്തെ പല സംരംഭകരും ചിന്തിക്കുന്നത്.

ഈ സാഹചര്യത്തിൽ പദ്ധതികളുടെ നിർമാണ ചെലവിനെ ബാധിക്കുന്ന ഒരു പ്രധാന ഘടകത്തെ, നിർമാണ കാലയളവിനെ നമുക്ക് പരിഗണിക്കാം.

കാലാവധി നീളുമ്പോൾ

വ്യത്യസ്തമായ പദ്ധതി കാലയളവുകൾ ഒരു പദ്ധതിയുടെ നിർമാണച്ചെലവിൽ എങ്ങനെ സ്വാധീനിക്കുമെന്ന് പരിശോധിക്കാം. ഇതിനായി ഒരു റെസിഡൻഷ്യൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ബിൽഡിംഗുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു ലഘുവായ ഉദാഹരണം കണക്കിലെടുക്കാം. 'എ' എന്നു പേരായ ബിൽഡർ ഒരു പ്രൈം ലൊക്കേഷനിൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് പദ്ധതി പ്രഖ്യാപിച്ചതിനു ശേഷം പൂർണമായ നിർമാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നതിനായി സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ 'ബി'ക്ക് കരാർ നൽകുന്നു.

ഒരു സമയത്ത് ഒരു നിർമാണ പ്രവർത്തനം ഏറ്റെടുത്ത് നടപ്പാക്കാൻ മതിയായ സൈറ്റ് എൻജിനീയർമാരും കോൺക്രീറ്റ് മിക്സർ, വൈബ്രേറ്റർ, വാട്ടർ പമ്പ് തുടങ്ങിയ നിർമാണ ഉപകരണങ്ങളും സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി-ക്കുണ്ട്. ബി ചതുരശ്രയടിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സബ് കോൺട്രാക്റ്റുകളായി നിർമാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ഇതര സബ് കോൺട്രാക്റ്റർമാർക്ക് കൈമാറുന്നു. തൊഴിലാളികളും നിർമാണ സാമഗ്രികളും ഈ കരാറുകളുടെ ഭാഗമാണ്. പദ്ധതിയുടെ ആവശ്യത്തെ അടിസ്ഥാനപ്പെടുത്തിയാകും സബ് കോൺട്രാക്റ്റുകളുടെ എണ്ണം.

ബിൽഡർ എ മൂന്നു വർഷം കൊണ്ട് പദ്ധതി പൂർത്തിയാക്കാനാണ് ആഗ്രഹിക്കുന്നതെങ്കിൽ വരുന്ന ചെലവ് നമുക്ക് കണക്കാക്കാം.

ബിൽഡിംഗിന്റെ വലുപ്പം	100,000 ചതുരശ്രയടി
സബ് കോൺട്രാക്റ്റുകൾക്കായി വേണ്ടി വരുന്ന ചെലവ്	ചതുരശ്രയടിക്ക് 2400 രൂപ
സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി-ക്ക് ഒരു വർഷത്തിൽ വരുന്ന അധിക ചെലവ്	1.5 കോടി രൂപ
സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി ഒരു വർഷത്തിൽ ആവശ്യപ്പെടുന്ന അറ്റാദായം	0.5 കോടി രൂപ

അപ്പോൾ മൂന്നു വർഷത്തിൽ പദ്ധതി പൂർത്തിയാകുമ്പോൾ വരുന്ന മൊത്തം ചെലവ് ഇങ്ങനെയാണ്.

സബ് കോൺട്രാക്റ്റുകൾക്കുള്ള ചെലവ്	2400 രൂപ X 100,000 ചതുരശ്രയടി = 24 കോടി രൂപ
മൂന്നു വർഷത്തെ അധിക ചെലവ്	1.5 കോടി രൂപ X 3= 4.5 കോടി രൂപ
സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി-ക്ക് വരുന്ന മൊത്തം ചെലവ്	24 കോടി+ 4.5 കോടി= 28.5 കോടി രൂപ

സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി ഒരു വർഷം 0.5 കോടി രൂപ എന്ന നിലയിൽ മൂന്നു വർഷം കൊണ്ട് 1.5 കോടി രൂപ പ്രതിഫലം വാങ്ങുന്നു. അപ്പോൾ ബിൽഡർ എ നൽകേണ്ട മൊത്തം തുക ഇതാണ്, 28.5 കോടി + 1.5 കോടി= 30 കോടി രൂപ.

ഒരു വർഷത്തിൽ സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി സ്വന്തമാക്കുന്ന അറ്റാദായം 0.5 കോടി രൂപയാണ്.

വേഗം പൂർത്തിയാക്കാം, ചെലവ് കുറയ്ക്കാം

ഇനി ഇതേ പദ്ധതി ഒരു വർഷം കൊണ്ട് തീർക്കുന്നതിനാണ് ബിൽഡർ എ നിശ്ചയിക്കുന്നതെന്ന് കരുതുക. മറ്റെല്ലാ മാനദണ്ഡങ്ങളും അതുപോലെ തന്നെ. അപ്പോൾ വരുന്ന ചെലവ് കണക്കാക്കാം.

സബ് കോൺട്രാക്റ്റുകൾക്കുള്ള ചെലവ്	2400 രൂപ X 100,000 ചതുരശ്രയടി= 24 കോടി രൂപ
ഒരു വർഷത്തെ അധിക ചെലവ്	1.5 കോടി രൂപ
സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി-ക്ക് വരുന്ന മൊത്തം ചെലവ്	24 കോടി + 1.5 കോടി = 25.5 കോടി രൂപ

സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി ഒരു വർഷം 0.5 കോടി രൂപ പ്രതിഫലം വാങ്ങുന്നു. അപ്പോൾ ബിൽഡർ എ-ക്കുള്ള മൊത്ത ചെലവ് 25.5 കോടി + 0.5 കോടി = 26 കോടി രൂപ

ഇവിടെയും ഒരു വർഷത്തിൽ സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി സ്വന്തമാക്കുന്ന അറ്റാദായം 0.5 കോടി രൂപയാണ്.

പദ്ധതി നടപ്പാക്കുന്നതിന്റെ കാലാവധി മൂന്നിൽ നിന്ന് ഒരു വർഷമാക്കി കുറച്ചപ്പോൾ ചെലവ് 30 കോടി രൂപയിൽ നിന്ന് 26 കോടി രൂപയായി കുറഞ്ഞു, അതായത് 13 ശതമാനത്തിന്റെ കുറവ്. രണ്ടിലും ഒരേ രീതിയിലുള്ള ലാഭം തന്നെയാണ് സിവിൽ കോൺട്രാക്റ്റർ ബി- ക്കുള്ളത്.

നിർമാണ സാമഗ്രികളുടെ വിലയിലും കൂലിയിലും ഉണ്ടാകുന്ന വ്യതിയാനങ്ങൾ ഇവിടെ കണക്കിലെടുത്തിട്ടില്ല. തീർച്ചയായും മൂന്നു വർഷത്തെ പദ്ധതിക്ക് ഒരു വർഷത്തെ പദ്ധതിയെ അപേക്ഷിച്ച് ഈയിനത്തിലെ ചെലവ് കാര്യമായി കൂടുതലായിരിക്കും. ഇത്തരത്തിൽ പദ്ധതി നടത്തിപ്പിന്റെ കാലയളവ് 50 ശതമാനത്തിലധികം കുറയ്ക്കാൻ സാധിക്കും. പലപ്പോഴും പല പദ്ധതികളും അനുമതികൾക്കായി കാത്തിരുന്നുമാണ് നീണ്ടു പോകുന്നത്. അനുമതികൾ വേഗത്തിൽ ലഭ്യമാക്കാൻ സർക്കാരുകൾ മുൻകൈയെടുക്കുന്നതിനൊപ്പം കൃത്യമായ ഫണ്ട് ലഭ്യത ഉറപ്പുവരുത്തിയ ശേഷം മാത്രം പദ്ധതികൾ ആരംഭിക്കാൻ സംരംഭകരും ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ■