

కట్టింది కొందామా? కడుతున్నప్పడే కన్నేద్దామా?

ఒకప్పుడు సొంతిల్లు ఒక కల మాత్రమే!

ఇప్పుడు కలల సాధాని పెట్టుబడికి స్వర్గంగా భావిస్తున్నారు.

భవిష్యత్ అవసరాలు దృష్టిలో ఉంచుకొని ఇంటిపై పెట్టుబడి పెడుతున్నారు.

ఇంటినుంచి ప్రతినెలా అద్దె రూపంలో ఆదాయం సమకూరాలనీ కోరుకుంటున్నారు.

భవిష్యత్తులో అమ్మితే ఏ మేరకు లాభాలు వస్తాయో లెక్కలు వేసుకొని మరి ఇన్వెస్ట్ చేస్తున్నారు. అయితే, నిర్మాణంలో ఉన్న ఇంటిని కొంటే అధిక లబ్ధి చేకూరుతుందా?

పూర్తయిన ఇంటిని ఎంచుకుంటే ఉత్తమమా?

ఏ ఎంపిక యజమానికి మేలు చేస్తుందో తెలుసుకుందాం..

వ రుణ్, చరణ్ ఒకే సంస్థలో ఉద్యోగులు. ఇద్దరివీ మంచి జీతాలు. పెండ్లిళ్లు అయ్యాయి. హాయిగా జీవనం గడుపుతున్నారు. ఒకరోజు మాటల్లో ఇల్లు తీసుకోవాలనే ఆలోచన వచ్చింది. వరుణ్ నిర్మాణం పూర్తయిన ఇల్లు కొంటానన్నాడు. చరణ్ నిర్మాణంలో ఉన్న ఇల్లయితే తక్కువలో వస్తుందని చెప్పుకొచ్చాడు. అన్ని విషయాల్లో ఏకతాటి మీద ఉండే ఈ స్నేహితులు ఇంటి విషయంలో ఏకాభిప్రాయానికి రాలేకపోయారు. కొన్నాళ్లకు వరుణ్ ఆఫీస్ కు దగ్గర్లో రూ.కోటిలో ట్రిపుల్ బెడ్ రూమ్ ఫ్లాట్ కొన్నాడు. గృహ ప్రవేశానికి చరణ్ దంపతులనూ పిలిచాడు. సరదాగా కాలక్షేపం చేశారు. వరుణ్ గృహప్రవేశం నాడే.. చరణ్ నిర్మాణంలో ఉన్న ఒక అపార్ట్ మెంట్ చూశాడు. అందులో తన బడ్జెట్ లో ఉన్న ఒక ఫ్లాట్ బుక్ చేసుకున్నాడు. ముందస్తు డిమాండ్ ప్రకారం నాలుగేండ్ల తర్వాత ఆ ఫ్లాట్ చరణ్ సొంతమైంది. ముందుగా బుక్ చేసుకోవడం వల్ల మార్కెట్ ధర కన్నా తనకు తక్కువ ధరకే ఫ్లాట్ వచ్చిందని చెప్పుకొన్నాడు చరణ్.

ఎవరికెంత లాభం?

ఇద్దరు మిత్రుల కథ చదివారూగా! ఇద్దరూ ఎంతో కొంత లాభపడ్డవాళ్లే! కానీ, ఎవరు ఎంత లబ్ధి పొందారో ఇప్పుడు చూద్దాం. వరుణ్ కోటి రూపాయలు పెట్టి గృహప్రవేశానికి సిద్ధంగా ఉన్న ఫ్లాట్ తీసుకున్నాడు. చదివేసిన అక్షలు బయటా ఇచ్చి.. మిగతా రూ.85 లక్షలు 20 ఏండ్ల కాల పరిమితితో బ్యాంకులో గృహ రుణం తీసుకున్నాడు. గృహప్రవేశమైన మరుసటి నెల నుంచీ రుణ వాయిదా రూ.77వేలు చెల్లించడం మొదలుపెట్టాడు. అంతకుముందు రూ.25 వేలు ఇంటి అద్దె కట్టేవాడు. దానికి అదనంగా రూ.52వేలు కలిపి వాయిదా చెల్లించడం మొదలుపెట్టాడు. ఇప్పుడు చరణ్ సంగతి చూద్దాం. నిర్మాణంలో ఉన్న ఫ్లాట్ కు రూ.10

లక్షలు టోకెన్ అమ్మోంట్ గా చెల్లించాడు. మిగతా రూ.90 లక్షలకు గానూ నాలుగు వాయిదాల్లో రూ.22.5 లక్షల చొప్పున రుణం మంజూరైంది. విడుదలైన రుణానికి మాత్రమే వడ్డీ చెల్లించేలా ఒప్పందాలు జరిగాయి. అంటే మొదటి రుణ వాయిదా రూ.22.5 లక్షలకు చరణ్ ఆ ఏడాదికి రూ.2 లక్షలు వడ్డీ చెల్లించాడన్నమాట. రెండో ఏడాది రూ.4 లక్షలు, మూడో ఏడాది రూ.6 లక్షలు, నాలుగో ఏడాది రూ.8 లక్షలు ఇలా ఇల్లు సొంతమయ్యే నాటికి రూ.20 లక్షలు వడ్డీ చెల్లించాడు. ఈ నాలుగేండ్లలో మొదటి రెండేండ్లు ఇంటి అద్దె నెలకు రూ.25వేల చొప్పున రూ.6 లక్షలు, ఇంటి యజమాని అద్దె పెంచడంతో తర్వాతి రెండేండ్లకు నెలకు రూ.30వేల చొప్పున రూ.7.2 లక్షలు అద్దె చెల్లించాడు. మొత్తంగా నాలుగేండ్లలో రుణం మీద వడ్డీ,

ఇంటి అద్దె రూపంలో రూ.32 లక్షలు కట్టాడు. ఫ్లాట్ చరణ్ సొంతమయ్యేనాటికి దాని విలువ రూ.1.40 కోట్లకు పెరిగింది. ఇన్నేండ్లూ అతను కట్టింది మినహా యిస్తే పొందిన నికర లాభం రూ.8 లక్షలు మాత్రమే! అదే సమయంలో ఫ్లాట్ ఎప్పుడు పూర్తవుతుందా అని పడిగాపులు కాయడం, పనులు ఆగినప్పుడల్లా బిల్డర్ ను కలవడం ఇదే తంతు! వరుణ్ విషయానికొస్తే.. నాలుగేండ్లుగా సొంత ఫ్లాట్ లో ఏ రందీ లేకుండా నెలనెలా వాయిదా చెల్లిస్తూ నింపాడిగా కాలం గడిపాడు.

పెట్టుబడిగా చూడొద్దు

ఈ ఇద్దరి ఎంపికా సరైనదే! కానీ, వీరిలో ఎక్కువ సంతృప్తిగా ఉన్నది మాత్రం వరుణ్ అని చెప్పక తప్పదు. ఇంటిని పెట్టుబడిగా భావించినప్పుడు ఇలాంటి సమస్యలు వస్తుంటాయి. మనం ఉండాలిని ఇంటిని ఇన్వెస్ట్ మెంట్ గా భావించొద్దు. ఇల్లు తీసుకోవాలని ఫిక్స్ యాక్సెస్ వీలైనంత త్వరగా అది సొంతమయ్యాలి. పెరుమోసిన నిర్మాణ సంస్థలు అనుకున్న సమయానికి ఇంటిని అప్పగిస్తాయి. మరికొన్ని సంస్థలు మాత్రం గడువు ముగిసినా ఇంటికి గడప కూడా పెట్టవు. అలాంటి సమయాల్లో ఇల్లు సొంతమయ్యే నాటికి దాని మీద ఉన్న మోజు కాస్తా తీరిపోతుంది. అలాగని, నిర్మాణంలో ఉన్న ఇల్లు తీసుకోవద్దని కాదు! కొన్ని నిర్మాణ సంస్థలు ప్రీలాంచ్ సమయంలో తక్కువ ధర ఆఫర్ చేస్తుంటాయి. వాటిలో పెట్టుబడి పెట్టడం వల్ల చాలా సందర్భాల్లో లాభం పొందొచ్చు. కానీ, అది మీ సొంతింటి కల నెరవేరిన తర్వాత అదనపు పెట్టుబడి అయితే సరైన ఎంపిక అనిపించుకుంటుంది. అందుకే,

ఇల్లు తీసుకునేటప్పుడు వీలైనంత త్వరగా మీ చేతికొచ్చే నెలవుకే ఓటేయండి. ■

ఎం. రాం ప్రసాద్
సర్టిఫైడ్ ఫైనాన్షియల్ ప్లానర్
ram@rpwealth.in
www.rpwealth.in

మనం ఉండాలిని ఇంటిని ఇన్వెస్ట్ మెంట్ గా భావించొద్దు. ఇల్లు తీసుకోవాలని ఫిక్స్ యాక్సెస్ వీలైనంత త్వరగా అది సొంతమయ్యాలి. పెరుమోసిన నిర్మాణ సంస్థలు అనుకున్న సమయానికి ఇంటిని అప్పగిస్తాయి. మరికొన్ని సంస్థలు మాత్రం గడువు ముగిసినా ఇంటికి గడప కూడా పెట్టవు. అలాంటి సమయాల్లో ఇల్లు సొంతమయ్యే నాటికి దాని మీద ఉన్న మోజు కాస్తా తీరిపోతుంది.

