

గృహారుణం

ఈఎంఐ భారం కాకుండా..!

సొంతిల్లు కొనుగోలు చేయడం ఒక కల. జీవితకాలంలో ఇదే ఈ అతిపెద్ద పెట్టుబడి కోసం ఎన్నాళ్లో శ్రమించాలి. రుణం తీసుకుంటే దీర్ఘకాలం పాటు నెలసరి వాయిదాల భారం మోయాలి. గతంలోలాగా కాకుండా.. ఇప్పుడు 30 ఏళ్లలోపు వారే ఇల్లు కొనాలనే ఆలోచనకు వస్తున్నారు. ప్రభుత్వం కూడా సొంతిల్లు కొనుగోలు చేసే వారికి పలు ఆకర్షణీయమైన పథకాలు ప్రవేశ పెడుతోంది. ఈ నేపథ్యంలో రానున్న రోజుల్లో గృహారుణాల మార్కెట్ దాదాపు 30 శాతం మేరకు పెరుగుతుందని అంచనా.

చిన్న వయసులోనే సొంతిల్లు కొనుగోలు చేయాలని నిర్ణయించుకున్నా.. బడ్జెట్ పరంగా దీనివల్ల ఏమైనా ఇబ్బందులు వస్తాయా? రుణ వాయిదాలు పోను మిగిలే మొత్తంతో రోజువారీ ఖర్చులను ఎలా తట్టుకోవాలి? ఈ సందేహం చాలా మందికి వస్తోంది. కాబట్టి, ముందుగానే పక్కా ప్రణాళికతో ఉండి, ఈఎంఐ భారం కాకుండా చూసుకోవాల్సిన అవసరం ఎంతైనా ఉంది.

బోనస్ లను వాడుకోండి...

చాలా కార్పొరేట్ సంస్థలు తమ ఉద్యోగులకు బోనస్ లను ప్రకటిస్తుంటాయి. ఈ మొత్తంతో చాలామంది సచ్చిన వస్తువులను కొనడం లేదా విదేశీ యాత్రలకు వెళ్లడం చేస్తుంటారు. అయితే.. దీనిని గృహారుణానికి అదనపు వాయిదాగా చెల్లించే వీలును పరిశీలించాలి. వీలైనంత వరకూ చెల్లిస్తూ ఉంటే.. రుణ వ్యవధి తగ్గుతూ ఉంటుంది. దీనివల్ల వడ్డీ భారం తగ్గుతుంది. ఫలితంగా ఈఎంఐ మొత్తం తగ్గుతుంది. అదనపు ఈఎంఐ చెల్లింపు అనేది చూడానికి చిన్నదిగానే అనిపించినా.. దీర్ఘకాలంలో దీనివల్ల మంచి ఫలితాలు అందుతాయి. ప్రస్తుతం అన్ని గృహారుణ సంస్థలూ, బ్యాంకులూ చలన వడ్డీ రేటుకు రుణాలు తీసుకున్న వారు ముందస్తు చేసే చెల్లింపులకు ఎలాంటి రుసుములూ విధించడం లేదు. ముందస్తు ఈఎంఐలు చెల్లించడం వల్ల మీ రుణ చరిత్ర, క్రెడిట్ స్కోర్ కూడా బాగుంటుంది.

దీర్ఘకాల వ్యవధి...

గృహారుణానికి వాయిదా చెల్లించిన తర్వాత వచ్చిన ఆదా



యంలో ఏమీ మిగలడం లేదు.. ఇలా మీకూ అనిపిస్తోందా.. మీరు ఒక్కరే కాదు. ఇలాంటివారు ఎంతోమంది ఉంటారు. గృహారుణానికి సంబంధించిన వాయిదా.. నెల తొలినాళ్లలోనే వెళ్లిపోతుంది. మిగిలిన దాంతోనే నెలంతా వెళ్లదీయాలి. ద్రవ్య ల్యాబ్ నికీ, వేతన పెరుగుదలకూ మధ్య ఎంతో అంతరం ఉంటుంది. ఈ నేపథ్యంలో ఏం చేయాలన్నది పెద్ద చిక్క ప్రశ్న. ఇంటి బడ్జెట్ ను కచ్చితంగా అమలు చేసినా.. ఎన్నో ఇబ్బందులు ఎదుర్కోవాల్సిందే. ఇలాంటిప్పుడు మీ దగ్గరున్న ఏకైక ప్రత్యామ్నాయం గృహారుణ వ్యవధిని పెంచుకోవడమే. దీనివల్ల ఆర్థికంగా కొంత ఊపిరి పీల్చుకునే పరిస్థితి వస్తుంది. ఉదాహరణకు.. రూ. 60 లక్షల గృహారుణానికి 9 శాతం వడ్డీ రేటుతో 20 ఏళ్ల వ్యవధికి తీసుకున్నారనుకుంటే.. ఈఎంఐ రూ.

53,984 చెల్లించాలి. దీన్ని 30 ఏళ్లకు మార్చుకుంటే.. ఈఎంఐ నెలకు రూ. 48,277 అవుతుంది. మీ ఆదాయంలో కొంత వృద్ధి వచ్చేవరకైనా ఈ వెసులుబాటును ఉపయోగించుకోండి. మున్నందు మీ ఆదాయం పెరిగితే.. అప్పుడు మళ్లీ ఈఎంఐను పెంచుకోవచ్చు.

అప్పుడప్పుడూ అసలు చెల్లించండి

కొన్నిసార్లు అనుకోకుండా కొంత సొమ్ము చేతికి రావచ్చు.. ఏదైనా ఆస్తి అమ్మినప్పుడు, మనీ బ్యాంక్ పాలసీల నుంచి డబ్బు రావచ్చు. ఇలాంటిప్పుడు మీ కోరికలను అదుపు చేసుకొని, గృహారుణంలో అసలు మొత్తానికి ఆ డబ్బును జమ చేయండి. ఇలా అనుకోకుండా వచ్చిన డబ్బును తెలివిగా ఉపయోగించుకోవడం ద్వారా ఎంతో భారాన్ని తగ్గించుకునే అవకాశం ఉంటుంది. ఉదాహరణకు రుణం తీసుకున్న మూడేళ్ల తర్వాత.. రూ. 1 లక్షను మీరు అసలుకు జమ చేశారనుకుంటే.. 9 శాతం వడ్డీకి 15 ఏళ్లపాటు తీసుకున్న రూ. 50 లక్షల రుణంలో రూ. 1.88 లక్షల వరకూ భారం తగ్గుతుంది. 6 నెలల ముందుగానే రుణం తీరిపోతుంది. ఇలా మీరు అప్పుడప్పుడూ చెల్లిస్తూ ఉన్నారనుకోండి.. వ్యవధి లేదా ఈఎంఐ తగ్గి, మీకు పెద్ద మొత్తంలో ప్రయోజనం లభిస్తుంది. రుణం తీసుకున్న తొలినాళ్లలో ఇలా అప్పుడప్పుడూ అసలు మొత్తాన్ని చెల్లించడం ఆచరణీయం. ఎందుకంటే.. రుణం తొలినాళ్లలో చెల్లించే ఈఎంఐలో అసలు మొత్తం తక్కువగా ఉంటుంది. వడ్డీ కోసం మినహాయింపుకునేదే అధికంగా ఉంటుంది.

రుణదాతను మార్చండి...

మీరు రుణం తీసుకున్న బ్యాంకు మీకు అన్నివిధాలా అనుకూలంగా ఉండకపోవచ్చు. ఇతర రుణ సంస్థల్లోని నిబంధనలు మీకు నచ్చవచ్చు. ఇలాంటిప్పుడు రుణాన్ని మీకు నచ్చిన చోటకు మార్చుకునే వెసులుబాటు ఉంది. దీన్ని బ్యాలెన్స్ ట్రాన్స్ ఫర్ అంటారు. అయితే, దీన్ని ఎంచుకునేప్పుడు రుసుముల గురించి ఆలోచించాలి. మీకు మిగిలేదానికన్నా ఖర్చులు ఎక్కువగా ఉంటే ఇబ్బందే. ఒకవేళ మీకు ప్రయోజనం ఉంటుంది అనుకుంటే.. అప్పుడు మార్చుకునేందుకు ఏ ఇబ్బందీ ఉండదు. ఉదాహరణకు మీరు ప్రస్తుతం 9.75 శాతం వడ్డీ చెల్లిస్తున్నారూ.. కొత్త బ్యాంకులో 8.35 శాతం వడ్డీ ఉండనుకోండి. అప్పుడు మీ ఈఎంఐలో 10-12 శాతం వరకూ తేడా వస్తుంది.

- రవీంద్ర సుధాల్కర్, ఈడీ, సీఈఓ, రిలయన్స్ హోం ఫైనాన్స్