పైసల ముచ్చట్లు

ఉర్వీజనులకెల్ల ఉండు అప్పు..
అప్పు ఉండుటేల తప్పు? అంటారా.. కానీ,
రాత్రిళ్లు దిగులు చెందేలా,
పగలు తల దించుకునేలా చేసేదే అప్పు.
అలాంటి అప్పు ఉన్నవారు
ఆస్తి కలిగి ఉండుట అతిపెద్ద తప్పు.
అదేంటి? అప్పు ఉంటే ఆస్తి ఉండొద్దా??
అంటే.. ఉన్న ఆస్తులన్నీ అమ్ముకోమంటారా?
ఔను, మీరు ఆలోచించకుండా
అమ్మకానికి పెట్టేయండి.
అమ్మే ముందు ఇది చదవండి...

ఆస్తి అమ్మేయండి.. అప్పుడే బాగుంటారు!

అప్పు లేనివాళ్లు ఈ రోజుల్లో ఎవరున్నారు? నిజమే, అప్పు అనే తెప్ప సహాయం లేకుండా సంసార సాగరాన్ని ఈదటం అసంభవమే. అయితే, అప్పు చేయకుండా జీవించటం అసాధ్యం. కానీ, మరీ 'అప్పుల అప్పారావు' అన్న పేరు పడిపోయేంతగా రుణాలు చేస్తే మాత్రం బతుకు బర్బాత్ అయిపోతుంది.

అప్పు లోతుపాతులు తెలియక..

అప్పు గురించి లోతుపాతులు తెలియక చాలా మంది ఎడాపెడా రుణాలు చేసేస్తూ ముప్పుతిప్పలు పడుతుంటారు. ఇంకో విచిత్రమేమిటంటే ఆప్పుల కూపంలో నుంచి అమాంతం బయటపడేసేంతటి అస్తులున్నా వాటి జోలికి అస్సలు వెళ్లరు. అప్పు ఏ ఏటికాయేడు పెరిగిపోతున్నా సరే ఆస్తులను అమ్మే ఆలోచనే చేయరు. ఎందుకంటే ఆస్తులు అమ్మి అప్పు తీర్చటం అనేది పరువుకు సంబంధించిన విషయం. అందుకే అలా అప్పుల మూట నెత్తినెట్టుకొని అలా బతుకు బండి లాగించేస్తూ ఉంటారు. కొన్ని జీవితాలైతే అప్పుల కుప్ప కిందే కప్పబడిపోతుంటాయి. దీనంతటికీ కారణం రుణాల విషయంలో పూర్తిస్థాయి అవగాహన లేకపోవటమే.

తక్కువ వడ్డీకి వచ్చింది మంచి అప్పు. ఎక్కువ వడ్డీకి వచ్చింది చెడ్డ అప్పు. చెడ్డ అప్పులే మన జీవితాన్ని వెనక్కి తీసుకెళ్తాయి. ఆ అప్పులే అనారోగ్యం పాలు చేస్తాయి. ఆ అప్పులతోనే బంధాలు దూరమవుతాయి. కాబట్టి మంచి అప్పు ఉన్నా పర్వాలేదు. చెడ్డ అప్పును మాత్రం ఉన్న ఆస్తిని అమ్మి వెంటనే తీర్చేయడమే మంచిది.

అప్పు తీర్చకుండా.. ఆస్తి ఎందుకు?

ఒక అప్పు తీర్చడానికి మరో అప్పు చేయడం అతి పెద్ద తప్పు. ఎవరైనా అప్పు కలిగి ఉంటే అది తీర్చే వరకు వేరే పెట్టుబడి పెట్టడానికి, ఒక ఆస్తిని ఉంచుకోవడానికి అర్హులు కాదు. ఈ మాట ఎవరికీ నచ్చకపోవచ్చు. కానీ అప్పు లేనివారు, ఆరోగ్య సమస్య లేనివారే అధిక ధనవంతులు అని అంటారు. ఈ మాటను గుర్తుకు తెచ్చుకుంటే ఏకీభవించకుండా ఉండలేరు. అప్పు చేసి, తీరా వాయిదాలు దాట వేస్తుంటే.. ఆ అప్పు ఇచ్చినవారు ఒక మాటైనా అనకుండా ఉంటారా? దాన్ని భరిస్తూ ఇంకా ఏదో భ్రమలో ఉండి.. ఎలాగైనా తీర్చేస్తానంటారు. ఏ నమ్మకంతో చెప్తారో తెలియదు. ఉదాహరణకు.. ఓ వ్యక్తికి రూ.10 లక్షల విలువైన స్థలం ఉంది. మరోవైపు 10 లక్షల అప్పూ చేసి ఉన్నాడు. ఆ మొత్తాన్ని రూ.2 చొప్పున వడ్డీకి తెచ్చుకున్నాడు. ఉన్న స్థలం అమ్మి, అప్పు తీర్చేయొచ్చు కదా. నేను స్థలం అమ్మను అంటాడు! అది నా పరువుకు సంబంధించిన విషయం అని చెప్తాడు.

అయితే ఆ వ్యక్తి మొదట తన స్థలం విలువ ఎంత పెరగవచ్చు అనేది తెలుసుకోవాలి. సాధారణంగానైతే అన్నీ బాగున్న పరిస్థితుల్లో ఒక స్థలం విలువ ఆరేండ్లకు రెట్టింపు అవుతుంది. ఇక్కడ కూడా కొందరు వాదనకు దిగే అవకాశం ఉంది. మా స్థలం విలువ ఏడాదిలోనే డబుల్ అయింది కదా అని వాదిస్తారు. కానీ అదే స్థలం విలువ మరుసటి ఏడాది కూడా పెరిగిందా? అంటే గొంతులో వెలక్కాయ పడ్డంత పని అవుతుంది వాళ్లకి. ఎందుకంటే అలా ప్రతి సంవత్సరం స్థలం విలువ పెరగటం అనేది అసాధ్యం. ఎన్నేండ్లకోసారి విలువ మారుతుందనేదే ఇక్కడ ప్రామాణికం. కాబట్టి స్థలం విషయంలో ప్రతి ఆరు సంవత్సరాలకు మారే విలువే ప్రధానం. రెండు రూపాయల వడ్డీకి తెచ్చుకున్న రూ.10 లక్షల అప్పు నాలుగేండ్ల నాటికి రూ.20 లక్షలు అయిపోతుంది. అప్పటికి కూడా ఆస్తి ముట్టకోను, అప్పు ఎలాగైనా తీరుస్తాను అనడం కన్నా పిచ్చి ప్రేలాపన మరొకటి ఉండదు. అలా మొండికేస్తే ఉన్న ఆస్తీ పోతుంది, ఆపై అప్పూ అలాగే ఉండిపోతుంది. ఇంకా నవ్వొచ్చే విషయం ఏమిటంటే.. ఓ వైపు అప్పు ఉంటే ఇంకో వ్యాపారం పెడతా, సంపాదిస్తా అంటారు. అంత కన్నా ముందు అప్పు లేకుండా ఉండే పరిస్థితికి చేరుకునే మార్గం చూడాలి.

ఏ అప్పు మంచిదంటే..

అప్పు ఉన్నవాళ్లు చాలా మందే ఉంటారు. ఏ రకమైన రుణం కలిగి ఉన్నారన్నది ముఖ్యం. ఉదాహరణకు బ్యాంక్ ద్వారా తీసుకున్న హోమ్‌లోన్ అనేది మంచి అప్పు. బ్యాంకేతర మార్గాల ద్వారా పొందిన ప్రైవేటు అప్పు ఎప్పటికైనా ముప్పే. తక్కువ వడ్డీకే హోమ్ లోన్ తీసుకున్నప్పుడు.. దాన్ని తీర్చడమెందుకు? కానీ, హోమ్‌లోన్ తీర్చేయాలని ఆందోళన పడుతుంటారు. రూ.50 లక్షలు లోన్ తీసుకున్న ఓ వ్యక్తి 20 సంవత్సరాల పాటు వాయిదాలు చెల్లించడానికి అంగీకరిస్తాడు. తర్వాత ఈఎంఐలు కడుతున్న క్రమంలో 'నేను మొత్తం లోన్ పూర్తయ్యేసరికి రూ.కోటీ 20 లక్షలు కట్టేస్తున్నా.. అసలు రూ.50 లక్షలైతే, వడ్డీ రూ.70 లక్షలు చెల్లిస్తున్నా' ఇది అవసరమా? వెంటనే సెటిల్‌మెంట్‌కు వచ్చేస్తాడు.

కానీ, రూ.50 లక్షల అప్పుకు నెలనెలా కడుతున్నది రూ.48 వేలే కదా. ప్రతి నెలా ఈఎంఐ కట్టేస్తే అసలూ, వడ్డీ.. రెండూ తీరిపోతున్నాయి కదా. ఇంకో విషయం ఏమిటంటే రూ.50 లక్షలు లోన్ తీసుకొని ఇల్లు కొని, ఆ ఇంటిని అనుభవిస్తూనే కదా ఈఎంఐ కడుతున్నది. ఒకవేళ రూ.50 లక్షల విలువైన ఇంట్లో ఎవరైనా ఉండాలంటే ఈరోజుల్లో కనీసం రూ.13 వేలు అద్దె చెల్లించాలి. ఓ పదేండ్లు పోతే అదే ఇంటి అద్దె రెట్టింపు అవుతుంది. కానీ మీరు తీసుకున్న రూ.50 లక్షల అప్పు తీర్చడానికి మొదటి నెల నుంచి ఆఖరి నెల దాకా మీరు చెల్లిస్తున్న ఈఎంఐలో ఎలాంటి మార్పూ ఉండదు కదా?! అద్దె విలువ మారుతూ వచ్చిన పదేండ్లలో ఒకే ఈఎంఐ కడుతున్నారు కదా. అలాంటప్పుడు టెన్షన్ పడటం ఎందుకు? ఇదే 'రూ.48 వేలు ప్రతి నెలా చెల్లిస్తా..' అంటే ఎవరైనా రూ.50 లక్షల అప్పు ఇవ్వగలరా? ■

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