పైసల ముచ్చట్లు

కష్టాలు కొనితెచ్చుకోవద్దు

ఊరి పొలిమేరలో ఓ స్థలం. అక్కడ గడ్డి కోస్తూ కనిపించాడో వ్యక్తి. ‘ఇక్కడ గడ్డి కోస్తున్నావూ, ఎవరు నువ్వూ?! అంటే.. ‘ఫలానా రావుగారి స్థలం కదండీ ఇది.. ఆయనకు నేను డబ్బులిచ్చి, ఈ జాగాలో గడ్డి నాటుకున్నా..’ అని సమాధానం ఇచ్చాడా వ్యక్తి. అది విన్న ఆ ఎన్నారైకి గుండె ఆగినంత పని అయింది. తర్వాత గట్టిగా ఊపిరి పీల్చుకొని ఆరా తీస్తే అసలు విషయం తెలిసింది. ఏడాది క్రితం కొన్న స్థలం వైపు తాను అసలే రాకపోవటం, తన స్థలం పక్కనే ఉన్న మరో ప్లాట్ యజమాని చేసిన నిర్వాకం వల్లే తాను ఈ కష్టం ‘కొని’తెచ్చుకున్నానని!

సమాజంలో పలుకుబడి కోసం మనిషి పడని పాట్లు లేవు. ఈ నేపథ్యంలో ఉన్నది కాస్తా హుష్‌కాకి అయిపోయిన సందర్భాలు అనేకం. గొప్పల కోసం తిప్పలు పడ్డవారు చాలా మందే ఉంటారు. ఇందుకు విదేశాల్లో స్థిరపడ్డ భారతీయులూ అతీతం కాదు. స్వదేశంలో తమ స్థాయిని ప్రదర్శించుకోవడానికి.. విదేశాల్లో మంచి ఉద్యోగం, డబ్బు పరపతి సంపాదించినవారు ప్రయత్నిస్తుంటారు. డబ్బు లక్షలు లక్షలు వస్తుంటే.. లక్షణంగా మంచి లాభాలు వచ్చేచోట పెట్టుబడి పెట్టుకోకుండా తప్పుడు నిర్ణయాలు తీసుకుంటారు. క్రయవిక్రయాల విషయంలో ఉండే పాలసీల విషయంలో తమకు ఉన్నది మిడి మిడి జ్ఞానమేనన్న సంగతి తెలియక కష్టాల ఊబిలో కూరుకుపోతారు.

విదేశాల్లో స్థిరపడినవారు భారతీయులు ఇక్కడ స్థిర ఆస్తులు కొనడం అనేది ఈ రోజుల్లో సర్వసాధారణమైపోయింది. ఎన్నారైలు భారతదేశంలో వ్యవసాయ భూములు, ప్లాంటేషన్ ల్యాండ్, ఫాంహౌస్‌లు కొనాలా? వద్దా? అనే విషయమై చాలా మందికి సందేహాలున్నాయి. కానీ సింహభాగం ఎన్నారైలు ఈ విషయంలో సరైన వ్యక్తుల సలహాలు తీసుకోకుండా ఆర్థిక కష్టాల్లో చిక్కుకుంటారు.

ఫారిన్ ఎక్స్ఛేంజ్ మేనేజ్‌మెంట్ యాక్ట్ (ఫెమా) ప్రకారం విదేశాల్లో స్థిరపడినవారు భారతదేశంలో వ్యవసాయ భూములు, ప్లాంటేషన్ ల్యాండ్, ఫాంహౌస్‌లు కొనవద్దు. ఎన్నారై కొనుకోవచ్చునీ, ఓసీఐ మాత్రమే కొనకూడదనీ వాదిస్తారు. కానీ ఈ వాదనలో నిజం లేదు. అలా కొన్న పక్షంలో ప్రభుత్వం చట్టప్రకారం చర్యలు తీసుకుంటుంది. ట్రాన్‌జాక్షన్స్ మీద పెనాల్టీ మూడు రెట్లు వేస్తారు.

ఎన్నారైలు భారతదేశంలో రియల్ ఎస్టేట్‌పై దృష్టి సారించినప్పుడు.. కమర్షియల్ ప్రాపర్టీస్, రెసిడెన్షియల్ ప్రాపర్టీస్ కొంటారు. ఇంకా చెప్పాలంటే విల్లాలు ఎక్కువగా కొంటారు. కానీ, స్థలం తప్ప మరేదైనా కొనుక్కోవడం ఉత్తమం. కొన్ని అంచనాల ప్రకారం చూస్తే ఈ రోజుల్లో చూస్తే న్యాయపరమైన సమస్యలన్నీ ఎన్నారైల స్థలాలవే అయి ఉంటున్నాయి. మీకు స్థలం అమ్మిన వ్యక్తి, మధ్యవర్తి మంచివాళ్లే కావొచ్చు. కానీ మీరేమో విదేశాల్లో ఉంటున్నారు. ఈ స్థలానికి రక్షణగా ఉండేదెవరు? ఉద్యోగ రీత్యా, వ్యాపారం రీత్యా, పిల్లల చదువుల రీత్యా హైదరాబాద్‌లో ఉన్నవాళ్లు పరిసర జిల్లాకేంద్రాలకు వెళ్లాలంటేనే సాధ్యం కావటంలేదు. విదేశాల్లో ఉండి, ఇక్కడి స్థలాలను కాపాడుకోవడం ఎలా సాధ్యమవుతుంది. కొనడమే కాదు దాన్ని కాపాడుకోవడానికీ సమయం కావాలి కదా?!

అలాగనీ, ఇప్పుడు స్థలాలేవో కబ్జాకు గురవుతాయని కాదు. రెగ్యులేటివ్ బాగానే ఉంది. స్థలం కొంటే వచ్చే లాభం ఎంత? ఆరేండ్ల దాకా రెట్టింపు అయ్యే పరిస్థితి లేదు. ఆరేండ్ల లోపు పెరిగే ధరలు ప్రామాణికం కానే కాదు. అదే ఆరేండ్లకు రెట్టింపు ధర పలికినా, ‘రూల్ ఆఫ్ 72’ ప్రకారం.. 12 శాతం వచ్చినట్టు కదా. ఇది గుర్తుపెట్టుకోవాలి. ఇంకో విషయం ఏమిటంటే.. ఏదో ప్రాపర్టీ కొనడానికి ఇండియాకు వచ్చీ రాగానే కలవాల్సింది రియల్ ఎస్టేట్‌నో, బ్యాంకర్‌నో, ఇన్సూరెన్స్ ఏజెంట్‌నో కాదు. ముందు సీఏను కలవాలి.

చాలామంది ప్రవాస భారతీయులు ఇంకా ఇండియన్ సేవింగ్స్ అకౌంట్‌నే కొనసాగిస్తున్నారు. దాన్ని ఎన్ఆర్‌వో స్టేటస్‌లోకి మార్చుకోలేదు. ఇది చాలా తప్పు. సేవింగ్స్ అకౌంట్స్ నుంచే పెద్ద పెద్ద పెట్టుబడులు పెడుతున్నవారూ ఉన్నారు. అలాంటివి భవిష్యత్తు క్రయవిక్రయాలు జరపటం చాలా కష్టమవుతుంది.

అపార్ట్‌మెంట్ అయితే..

దానికి బదులు ఎక్కడ అపార్ట్‌మెంట్ కొన్నా, ఎంత పాతదిగా మారుతున్నా వచ్చే నష్టమేమీ ఉండదు. ప్రతి పదేండ్లకి దాని విలువ రెట్టింపు అవుతుంది. మీరు కొన్న అపార్ట్‌మెంట్‌కి సంవత్సరానికి 3 శాతం దాకా అద్దె వస్తుంది. ఉదాహరణకు కోటి రూపాయలు పెట్టి అపార్ట్‌మెంట్ కొంటే నెలకు రూ.25 వేలు అద్దె వస్తుంది. ఈ లెక్కన ఏడాదికి 3 లక్షలు అన్నమాట. అదే గేటెడ్ కమ్యూనిటీలో ఉన్నది కొంటే.. అక్కడ లీగల్ ఇష్యూస్ అసలే ఉండవు. ఈరోజుల్లో ప్రాపర్టీ మేనేజ్‌మెంట్ సర్వీసెస్ అందుబాటులోకి వచ్చాయి. వీరి సహాయం తీసుకుంటే ఇంకా టెన్షన్ ఉండదు. 5 నుంచి 9 శాతం వరకు చార్జీ చేస్తారు. మొత్తం వాళ్లే చూసుకుంటారు. మీరు ఎక్కడున్నా డబ్బులు మీ అకౌంట్లో పడిపోతాయి.

విల్లాతో విలవిల..

విల్లా డిఫరెంట్ కాన్సెప్ట్. ఎంత కమ్యూనిటీ విల్లా అయినా అద్దె తక్కువగానే వస్తుంది. ఓ ఏరియాలో మార్కెట్ విలువ 12 కోట్లు ఉన్న విల్లాను.. దాని యజమాని నెలకు లక్ష చొప్పున అద్దెకు ఇచ్చాడు. అంటే, కోటి రూపాయలు పెట్టుబడి పెడితే.. ఏడాదికి 12 లక్షలు (1 శాతం) మాత్రమే వస్తున్నది కదా. దీన్నిబట్టి ఏం తెలుస్తున్నది.. విదేశాల్లో ఉన్నవారు వచ్చి ఉండాలనుకున్నప్పుడే ఇక్కడ విల్లా కొనుక్కోవాలి తప్ప, లాభాల కోణంలో దాని గురించి ఆలోచన చేయొద్దు. కమర్షియల్ ప్రాపర్టీ అయితే మాత్రం కొంచెం అద్దె ఎక్కువగా వచ్చే అవకాశం ఉంటుంది, అది వేరే విషయం. ఎన్నారై స్టేటస్‌లో కొంటే 30 శాతం టీడీఎస్ చెల్లించాల్సి ఉంటుంది.

చాలామంది ప్రవాస భారతీయులు ఇంకా ఇండియన్ సేవింగ్స్ అకౌంట్‌నే కొనసాగిస్తున్నారు. దాన్ని ఎన్ఆర్‌వో స్టేటస్‌లోకి మార్చుకోలేదు. ఇది చాలా తప్పు. సేవింగ్స్ అకౌంట్స్ నుంచే పెద్ద పెద్ద పెట్టుబడులు పెడుతున్నవారూ ఉన్నారు. అలాంటివి భవిష్యత్తు క్రయవిక్రయాలు జరపటం చాలా కష్టమవుతుంది.

మొత్తమ్మీద.. ప్రవాసులు స్వదేశంలో ప్రాపర్టీ కొనాలనుకుంటే బలమైన కారణమైతే ఉండాలి. ఓ పెండ్లి కాని ప్రసాద్‌కు ఎవరూ పిల్లను ఇవ్వటం లేదని, సంపాదించావన్న గ్యారెంటీ ఏంటి అని అడిగినప్పుడు.. ఊళ్లో ఓ కమర్షియల్ కాంప్లెక్స్ కొనడమో, నిర్మించడమో చేశాడంటే అర్థం ఉంది. కానీ వచ్చి ఉండే ఆలోచనే లేనప్పుడు స్థలాల జోలికి వెళ్లడం, పనిగట్టుకొని విల్లాలు కొనిపెట్టుకోవడం ఎంతమాత్రమూ మంచిది కాదు. ■

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