



ఫ్లాట్ కొనాలా..
ఇండిపెండెంట్ ఇల్లు కొనాలా..
రెండూ కాదు ఓపెన్ ఫ్లాట్ కొనాలా..
ఇల్లు కొనే ఆలోచన ఉన్నవారింట్లో
ఇదే చర్చ. ఫ్లాట్ కొంటే పదేండ్ల
తర్వాత పెట్టిన ధర రాదని
కొందరి ఉవాచ. అలాగని
ఇండిపెండెంట్ ఇల్లు
కొందామంటే అనుకున్న ఫరియాలో
ధరలు ఆకాశాన్ని దాటేసాయి! మరెలా?
కాలంతోపాటు అపార్ట్ మెంట్ ఫ్లాట్ల ధరలు
నేల చూపులు చూస్తాయన్న వాదనలో
ఎంత నిజముంది? ఆలస్యమెందుకు
సుందరం మాస్టారు కథ చదివితే,
అసలు తత్వం మీకే బోధపడుతుంది!

ఫ్లాట్ ధర తగ్గుతుందా?

సుం దరం మాస్టారు 1993లో పదవి విరమణ చేశాడు. గ్రాడ్యూటీ మొత్తం, అన్నాళ్లూ ఆయన పొదుపు చేసిన సొమ్ము అన్నీ లెక్క చూసుకుంటే రూ.3 లక్షలు అయ్యాయి. ఒక లక్ష కూతురు పెండ్లికి ఖర్చు చేశాడు. రూ.50 వేలు కొడుకు పై చదువులకు దాచాడు. భార్య పేరిట రూ.50 వేలు ఫిక్స్డ్ డిపాజిట్ చేశాడు. మిగిలిన లక్ష రూపాయలు పెట్టి హైదరాబాద్ లో ఓ డబుల్ బెడ్రూమ్ ఫ్లాట్ కొన్నాడు. దాన్ని రూ.450కి అద్దెకు ఇచ్చాడు. కొన్నాళ్లకు ఆయన కాలం చేశారు. పదేండ్లలో ఫ్లాట్ అద్దె పెరుగుతూ రూ.3000కు చేరింది. మాస్టారు కొడుకు శ్రీనివాస్ ఆ ఫ్లాట్ లోకి మకాం మార్చాడు. మరో ఇరవై ఏండ్లు గడిచాయి. ఒకరోజు శ్రీనివాస్ తల్లితో వాడులాటకు దిగాడు. 'నాన్న ఆ రోజుల్లో లక్ష పెట్టి ఎక్కడైనా ఓ ఫ్లాటు కొంటే... ఇప్పుడు కోటి రూపాయలకు తక్కువ వచ్చేవి కావు. ఈ అపార్టుమెంటు తీసుకున్నాడు. ఇప్పుడు చూడు ఇది

పాడుబడిపోయింది. అమ్ముదామంటే కొనేవాడులేదు. అపార్టుమెంట్ వాసులంతా దీన్ని పునర్నిర్మించాలని తీర్మానించారు. రూ.20 లక్షలు కడితే తప్ప.. మనకు కొత్త ఫ్లాట్ రాదట' అని ఊగిపోతున్నాడు. ఈ మాటలు పక్కంట్లో ఉన్న సుందరం మాస్టారు శిష్యుడు రాజు చెవిన పడ్డాయి. తన మాస్టారి నిర్ణయాన్ని తప్పుబడుతున్న శ్రీనివాస్ తో ఒంటరిగా మాట్లాడాలని ఫిక్స్ కయ్యాడు. ఆరోజు నాయంత్రం అపార్ట్ మెంట్ వార్కింగ్ ఏరియాలో వాకింగ్ చేస్తున్న శ్రీనివాస్ ను పలకరించాడు. 'వారం నుంచి గమనిస్తున్నాను మీ ముఖంలో ఏదో ఆందోళన కనిపిస్తుంది' అన్నాడు రాజు. పొద్దున ఇంట్లో జరిగిందంతా చెప్పాడు శ్రీనివాస్. అప్పుడు రాజు చిన్నగా నవ్వి... 'మన అపార్ట్ మెంట్ మొత్తం పడగొట్టి.. రెండేండ్లలో కొత్త ఫ్లాట్ ఇస్తే మంచిదేగా!' అన్నాడు. 'ఏం మంచి.. రూ.20 లక్షలు కట్టాలి కదా!' అన్నాడు. అప్పుడు రాజు 'మన ఏరియాలో కొత్త డబుల్ బెడ్రూమ్ ఫ్లాట్ ఖరీదు ఎంత ఉంటుందో చెప్పగలరా?' అని ప్రశ్నించాడు. 'రూ.75 లక్షలకు పైమాటే' అన్నాడు. 'బిల్డర్ మిమ్మల్ని రూ.20 లక్షలు ఇస్తే కొత్త ఫ్లాట్ కట్టిస్తున్నాడుగా! మీకు రూ.55 లక్షలు లాభమే కదా! అంటే మీ నాన్నగారు ముప్పయి ఏండ్ల కిందట పెట్టిన లక్ష రూపాయలు ఇప్పుడు రూ.55 లక్షలకు పెరి

గిందన్నమాటే కదా!' అన్నాడు. ఆ మాటలు విన్న శ్రీనివాస్ ఒక్క క్షణం ఆలోచనలో పడ్డాడు. 'నిజమేనండోయ్! నేను ఇలా ఆలోచించలేదు. నగర శివారులో కూడా కొత్త ఫ్లాట్ ధరలు రూ.50 లక్షలకు తక్కువ పలకడంలేదు. అలాంటిది రూ.20 లక్షలకే మళ్లీ నయా ఫ్లాట్ వస్తుంది' అని సంబురపడ్డాడు.

అపార్ట్ మెంట్ ఫ్లాట్ అసగానే కాలంతోపాటు విలువ తరిగిపోతుందని చాలామంది భావన. అదే ఓపెన్ ఫ్లాట్ అయితే అంచెలంచెలుగా పెరుగుతుందని బలంగా నమ్ముతారు. భూముల విలువ ఆరేండ్లకు ఒకసారి రెండింతలు అవుతుంది. ఇండిపెండెంట్ ఇంటి విలువ కూడా దాదాపు అదే స్థాయిలో రెండింతలు అవుతుంది. ఫ్లాట్ విలువ దగ్గరికి వచ్చేసరికి పదేండ్లకు ఒకసారి రెట్టింపు అవుతుంది. పూర్తిగా పాతబడిపోయినా.. అపార్టుమెంట్ లో యజమాని వాటాగా వచ్చే స్థలం విలువ పెరుగుతుంది. అపార్ట్ మెంట్ అసోసియేషన్ సమష్టిగా ఉండి మంచి బిల్డర్ ను ఎంచుకుంటే కాణీ ఖర్చు లేకుండా కొత్త ఫ్లాట్ సొంతం చేసుకోవచ్చు. నిర్మాణ విస్తీర్ణాన్ని బట్టి మార్కెట్ ధరలో మూడోవంతు ఇచ్చినా కొత్త ఫ్లాట్ మళ్లీ సొంతం అవుతుంది. అంతేకాదు, ఫ్లాట్ గానీ, ఇండిపెండెంట్ ఇల్లు గానీ అద్దె భారాన్ని తగ్గిస్తుంది. అదే భూమి నుంచి నెలవారీగా ఎలాంటి ఆదాయమూ రాదు! భూమి కొన్నాడని చెప్పడం కాదు! ఫ్లాట్ రేట్లు పడి పోతాయన్న ప్రచారంలో పసలేదని సుందరం మాస్టారు కథ నిరూపిస్తుంది. ■

2000 సంవత్సరం ప్రాంతంలో కొత్తపేట, దిల్ సుఖ్ నగర్, వారాసి గూడా తదితర ఏరియాల్లో రూ.5 లక్షలకు 1,000 చదరపు అడుగుల ఫ్లాట్ వచ్చేవి. ఫ్లాట్ల విషయంలో డిప్రెసియేషన్ నిజమైతే.. ఇప్పుడు ఆ ఫ్లాట్ విలువ రూ.2.5 లక్షలకు పడిపోవాలి. కానీ, ఇప్పుడు అదే ఏరియాలో 20 ఏండ్లు పైబడిన ఫ్లాట్ విలువ రూ.35 లక్షలకు తక్కువ లేదు. కొత్త ఫ్లాట్ ధర రూ.75 లక్షలకు పైమాటే!



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