

ಮನೆ ಸಾಲ ಹೊರೆ ಆಗದೆ ಇರಲಿ

ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಸುವ ಕನಸು ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬರಲ್ಲೂ ಮನೆ ಮಾಡುತ್ತದೆ. ಯಾರೂ ದುಡ್ಡನ್ನು ಕೂಡಿಟ್ಟು ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವೇ ಇಲ್ಲ. ಬಹುಪಾಲು ಜನರಿಗೆ ಸಾಲ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಅನಿವಾರ್ಯ. ಸಾಲ ಹೊರೆಯಾಗದಂತೆ ನೋಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಸಾಲದ ನಿರ್ವಹಣೆ ದೊಡ್ಡ ಜವಾಬ್ದಾರಿ. ಸಾಲವನ್ನು ಸುಲಭವಾಗಿ ತೀರಿಸಲು ಮತ್ತು ಆರ್ಥಿಕವಾಗಿ ಸದೃಢರಾಗಲು ಕೆಲವು ಸಲಹೆಗಳು ಇಲ್ಲಿವೆ.

ನೀವು ₹25 ಲಕ್ಷ ಗೃಹಸಾಲವನ್ನು ಮಾಡುತ್ತೀರಿ ಎಂದುಕೊಳ್ಳಿ. ಅದು ದೀರ್ಘಾವಧಿಯ ಆರ್ಥಿಕ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ. ಸಂಬಳವನ್ನು ಹೊರತು ಯಾವುದೇ ಬೇರೆ ಆದಾಯ ಮೂಲಗಳಿಲ್ಲದೆ, ಮುಂದಿನ 15 ವರ್ಷಗಳ ಕೆಲಸದ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸಬೇಕಾಗಿರುವುದು ದೊಡ್ಡ ಸವಾಲಾಗಬಹುದು. ಸಾಲದ ನಿರ್ವಹಣೆಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ನಿರ್ಣಾಯಕ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಬಡ್ತಿ ದರ. ಮಾರುಕಟ್ಟೆಯಲ್ಲಿನ ಬಡ್ತಿ ದರಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ, ಬ್ಯಾಂಕ್ ಮತ್ತು ಹಣಕಾಸು ಸಂಸ್ಥೆಗಳ ನಡುವೆ ಗಣನೀಯ ವ್ಯತ್ಯಾಸಗಳಿವೆ. ಖಾಸಗಿ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನಲ್ಲಿ 7.90%ರಷ್ಟು ಬಡ್ತಿ ದರ ನಿಗದಿಯಾಗಿದ್ದರೆ, ಹೋಮ್ ಲೋನ್ಸ್ ಫ್ಲೆನಾನ್ಸಿಯಲ್ ಸಂಸ್ಥೆಗಳಲ್ಲಿ 8.45% -9.00%ರಷ್ಟು ಬಡ್ತಿ ದರವಿರುತ್ತದೆ. ಈ ದರಗಳ ನಡುವಿನ ಸಣ್ಣ ವ್ಯತ್ಯಾಸವೂ ಸಹ ಸಾಲದ ಇಡೀ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಲಕ್ಷಾಂತರ ರೂಪಾಯಿಗಳ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ವೆಚ್ಚಕ್ಕೆ ಕಾರಣವಾಗಬಹುದು.

ಬಡ್ತಿ ದರವು 7.90% ರಿಂದ 9.00%ಕ್ಕೆ ಏರಿದಾಗ, ನಿಗದಿತ ಕಂತಿನೊಂದಿಗೆ ಮಾಸಿಕ ಕಂತಿನಲ್ಲಿ ₹1600ಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಾಗುತ್ತದೆ. ಒಟ್ಟು ಬಡ್ತಿ ವೆಚ್ಚವು ಸುಮಾರು ₹3 ಲಕ್ಷ ಹೆಚ್ಚಾಗುತ್ತದೆ. ಇದು ಬಡ್ತಿ ದರದಲ್ಲಿನ ಒಂದು ಸಣ್ಣ ವ್ಯತ್ಯಾಸ. ಸಾಲದ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಹಣಕಾಸಿನ ಪರಿಸ್ಥಿತಿಯ ಮೇಲೆ ಎಷ್ಟು ಗಣನೀಯ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದು ಗೊತ್ತಾಗುತ್ತದೆ. ಸಾಲದ ಅವಧಿಯನ್ನು ವಿಸ್ತರಿಸುವುದರಿಂದ ಮಾಸಿಕ ಇಎಂಐ ಕಡಿಮೆಯಾಗುತ್ತದೆ. ಬಡ್ತಿ ಅಗಾಧವಾಗಿ ಹೆಚ್ಚುತ್ತದೆ. 30 ವರ್ಷಗಳ ಸಾಲದ ಮರುಪಾವತಿ ಅಸಲು ಮೊತ್ತಕ್ಕಿಂತ ಎರಡು ಪಟ್ಟು ಹೆಚ್ಚಿರುತ್ತದೆ. ಸಾಲದ ಅವಧಿಯನ್ನು ವಿಸ್ತರಿಸದೆ, ಉದ್ಯೋಗದ ಸೇವಾ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸಲು ಗಮನ ಹರಿಸುವುದು ವಿವೇಕದ ನಿರ್ಧಾರ.

ಮರುಪಾವತಿ ಕಾರ್ಯತಂತ್ರಗಳು

ಸಾಲದ ಹೊರೆಯನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡಲು ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಮುಂದಿನ 15 ವರ್ಷಗಳೊಳಗೆ ತೀರಿಸಲು ಪರಿಣಾಮಕಾರಿ ಕಾರ್ಯತಂತ್ರಗಳನ್ನು



■ ಗಿರೀಶ್ ಸಿ.ಜಿ.

ರೂಪಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಇದು ದೈನಂದಿನ ಹಣಕಾಸು ನಿರ್ವಹಣೆಯ ಭಾಗವಾಗಬೇಕು ಮತ್ತು ವ್ಯವಸ್ಥಿತವಾಗಿ ಅವುಗಳನ್ನು ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಳಿಸಬೇಕು.

ಭಾಗಶಃ ಪಾವತಿ (Part Prepayment): ನಿಮ್ಮ ನಿಗದಿತ ಮಾಸಿಕ ಇಎಂಐ ಹೊರತಾಗಿ ಸಾಲದ ಅಸಲು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸುವ ಒಂದು ಅತ್ಯಂತ ಪ್ರಭಾವಶಾಲಿ ವಿಧಾನ. ನಿಮ್ಮ ವೇತನವೇ ಆದಾಯದ ಪ್ರಮುಖ ಮೂಲವಾಗಿದ್ದರೂ, ಬೋನಸ್, ಹಬ್ಬದ ಬೋನಸ್, ಅಥವಾ ಲಿಫ್ಟ್ ಎನ್‌ಕ್ಯಾಶ್ ಯಾವುದೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಆದಾಯವು ಬಂದಾಗ, ಆ ಹಣವನ್ನು ನೇರವಾಗಿ ಸಾಲದ ಪಾವತಿಗೆ ಬಳಸಬಹುದು.

ಪ್ರಯೋಜನಗಳು: ಈ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಪಾವತಿಯು ನೇರವಾಗಿ ಸಾಲದ ಅಸಲು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುತ್ತದೆ, ಈ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಯಾವುದೇ ಬಡ್ತಿ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಬೀಳುವುದಿಲ್ಲ. ಸಾಲದ ಅಸಲು ಕಡಿಮೆ ಆದಾಗ, ಅದರ ಮೇಲೆ ಬರಬಹುದಾದ ಒಟ್ಟು ಬಡ್ತಿಯೂ ಗಣನೀಯವಾಗಿ ಕಡಿಮೆಯಾಗುತ್ತದೆ. ಉದಾಹರಣೆಗೆ: ₹1 ಕೋಟಿ ಸಾಲವನ್ನು 15 ವರ್ಷಗಳೊಳಗೆ ಭಾಗಶಃ ಪಾವತಿಸಿ ತೀರಿಸಿದರೆ, ₹60 ಲಕ್ಷದಷ್ಟು ಬಡ್ತಿ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಉಳಿಸಬಹುದು ಎಂದು ಒಂದು ವರದಿ ಹೇಳುತ್ತದೆ. ₹25 ಲಕ್ಷದ ಸಾಲಕ್ಕೂ ಈ ತತ್ವ ಅನ್ವಯಿಸುತ್ತದೆ.

ಭಾಗಶಃ ಪಾವತಿಗಳು ನಿಮ್ಮ ಬಡ್ತಿ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುವುದಲ್ಲದೆ, ಮಾಸಿಕ ಕಂತುಗಳ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಒಂದೇ ರೀತಿ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡು ಸಾಲದ ಅವಧಿಯನ್ನು ಗಣನೀಯವಾಗಿ ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುತ್ತದೆ. ಇದು ನಿಮ್ಮ 15 ವರ್ಷಗಳ ಕೆಲಸದ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಸಾಲ ಮುಗಿಸಲು

ನಿರ್ಣಾಯಕವಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಕಾರ್ಯತಂತ್ರಕ್ಕೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ಗಳು ಫ್ಲೋಟಿಂಗ್ ರೇಟ್ ಸಾಲಗಳಿಗೆ ಯಾವುದೇ ಶುಲ್ಕಗಳನ್ನು ವಿಧಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಆದಾಯ ಬಂದ ತಕ್ಷಣ ಅದನ್ನು ಸಾಲದ ಮರುಪಾವತಿಗೆ ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಉತ್ತಮ.

ಇಎಂಐ ಹೆಚ್ಚಳ (EMI Increase): ನಿಮ್ಮ ವಾರ್ಷಿಕ ಸಂಬಳದಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚಳವಾದಾಗ, ನಿಮ್ಮ ಆರ್ಥಿಕ ಸ್ಥಿತಿ ಸುಧಾರಿಸುತ್ತದೆ. ಆಗ, ನಿಮ್ಮ ಮಾಸಿಕ ಇಎಂಐ ಅನ್ನು ಸ್ವಲ್ಪಮಟ್ಟಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಮತ್ತೊಂದು ಕಾರ್ಯತಂತ್ರ. ಈ ವಿಧಾನವು ನಿಮ್ಮ ಮಾಸಿಕ ಬಜೆಟ್ ಮೇಲೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಒತ್ತಡವನ್ನು ಹೇರದೆ, ಸಾಲವನ್ನು ಬೇಗ ತೀರಿಸಲು ಸಹಾಯ ಮಾಡುತ್ತದೆ. ಸಾಲದ ಮರುಪಾವತಿಯು ನಿಮ್ಮ ಮಾಸಿಕ ಆದಾಯದ 30% ರಿಂದ 40%ಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿರಬಾರದು ಎಂಬುದು ಒಂದು ಸಾಮಾನ್ಯ ನಿಯಮ. ನಿಮ್ಮ ಸಂಬಳ ಹೆಚ್ಚಾದಂತೆ, ಇಎಂಐ ಶೇಕಡಾವಾರು ಕಡಿಮೆಯಾಗುತ್ತಾ ಹೋಗುತ್ತದೆ. ಸಾಲದ ಅವಧಿಯನ್ನು ಮತ್ತಷ್ಟು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡಲು ಸಹಾಯ ಮಾಡುತ್ತದೆ.

ಸಮತೋಲನ ವರ್ಗಾವಣೆ

ನಿಮ್ಮ ಪ್ರಸ್ತುತ ಬ್ಯಾಂಕ್ ನೀಡುವ ಬಡ್ತಿ ದರವು ಇತರ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ಗಳು ಅಥವಾ ಹಣಕಾಸು ಸಂಸ್ಥೆಗಳು ನೀಡುವ ದರಗಳಿಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿದ್ದರೆ, ನಿಮ್ಮ ಸಾಲವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಬಡ್ತಿ ದರಕ್ಕೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಬಹುದು. ಅನುಕೂಲಗಳು: ಸಾಲದ ವರ್ಗಾವಣೆಯಿಂದ ಬಡ್ತಿ ದರ 1% ರಿಂದ 2% ರಷ್ಟು ಕಡಿಮೆಯಾದರೆ, ನಿಮ್ಮ ಒಟ್ಟು ಬಡ್ತಿ ವೆಚ್ಚದಲ್ಲಿ ಲಕ್ಷಾಂತರ ರೂಪಾಯಿ ಉಳಿಯಬಹುದು. ಒಂದು ವರದಿಯ ಪ್ರಕಾರ, ಸಾಲ ವರ್ಗಾವಣೆಯಿಂದಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರೊಬ್ಬರು ₹3 ಲಕ್ಷಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ಉಳಿತಾಯ ಮಾಡುತ್ತಾರೆ. ಸಾಲ ವರ್ಗಾವಣೆಯ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಇತರ ಅಗತ್ಯಕ್ಕೆ ಟಾಪ್-ಅಪ್ ಸಾಲವನ್ನೂ ನೀಡುತ್ತವೆ. ಶುಲ್ಕಗಳು: ಸಾಲ ವರ್ಗಾವಣೆಗೆ ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಸಂಸ್ಕರಣಾ ಶುಲ್ಕಗಳು (processing fees) ಅನ್ವಯಿಸುತ್ತವೆ. ಈ ಶುಲ್ಕಗಳು ನಿಮ್ಮ ಒಟ್ಟು ಉಳಿತಾಯಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿದ್ದರೆ, ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವುದು ಲಾಭದಾಯಕವಲ್ಲ.

ಸಾಲದ ಅವಧಿ: ಸಾಲ ವರ್ಗಾವಣೆ ಆರಂಭಿಕ ವರ್ಷಗಳಲ್ಲಿ (ಉದಾಹರಣೆಗೆ, 15 ವರ್ಷಗಳ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ಮೊದಲ 10-12 ವರ್ಷಗಳಲ್ಲಿ) ಹೆಚ್ಚು ಲಾಭದಾಯಕವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ, ಗೃಹ ಸಾಲದ ಇಎಂಐನ ಆರಂಭಿಕ ಕಂತುಗಳಲ್ಲಿ ಬಡ್ತಿಯ ಅಂಶವು ಹೆಚ್ಚಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ, ಈ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಬಡ್ತಿ ದರವನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುವುದರಿಂದ ಗರಿಷ್ಠ ಉಳಿತಾಯ ಸಾಧ್ಯ.

ಸಾಲ ವರ್ಗಾಯಿಸುವುದು ಹೊಸ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದಂತೆಯೇ ಇರುತ್ತದೆ, ಆದರೆ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಲ್ಲಿ ಕೆಲವು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಹಂತಗಳಿರುತ್ತವೆ. ಪ್ರಸ್ತುತ ಸಾಲದಾತರಿಂದ ಯಾವುದೇ ಆಕ್ಷೇಪಣೆಯಿಲ್ಲದ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ (No Objection Certificate—NOC) ಪಡೆಯುವುದು ಅತ್ಯಗತ್ಯ. ■