



4.2.24

நாணயம் விகடன்

பணத்தைப் பெருக்கும் தாரக மந்திரம்

உங்கள் முதலீட்டில் தங்கத்துக்கு
ஏன் முக்கியத்துவம்
தர வேண்டும்?

வீடு, மனை...

'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்...'

குறைவான விலையா,

சிக்கலான விலையா?

பாசிடடிவ் - நெகடடிவ் டிப்ஸ்



வீடு, மனை... 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்...' குறைவான விலையா, சிக்கலான விலையா? பாசிட்டிவ் - நெகட்டிவ் டிப்ஸ்

த

மிழ்நாடு முழுக்க ரியல் எஸ்டேட் துறை பல்வேறு பிரச்சனைகளைச் சந்தித்து வந்தாலும், விற்பனை மற்றும் விலை தொடர்ந்து அதிகரித்து வருவதைப் பார்க்க முடிகிறது. பலரும் சொந்தத் தேவை மற்றும் முதலீட்டு நோக்கில் மனை, வீடு வாங்க ஆரம்பித்திருப்பதே இதற்குக் காரணமாக இருக்கிறது.

மேலும், மனை விலை, தொழிலாளர் சம்பளம், கட்டுமானப் பொருள்களின் விலை உயர்வு, இதர கட்டணங்கள் அதிகரிப்பு உள்ளிட்ட காரணங்களால் வீடுகள் மற்றும் அடுக்குமாடிக் குடியிருப்புகளின் விலை அதிகரித்து வருகிறது. ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்களும் பல்வேறு புராஜெக்ட்டுகளை அறிவித்த வண்ணம் இருக்கின்றன. அவற்றுக்கான விளம்பரங்களை நாளிதழ்கள், வார இதழ்கள், தொலைக்காட்சிகள், கவரொட்டிகள், பேனர்கள் என மக்கள் கண்ணில் படும் விதமாக ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்கள் செய்து வருகின்றன.

'ப்ரீ லான்சு' திட்டத்தில் பல லட்சம் ரூபாய் பணம் தந்து ஏமாற்றப் பட்டால், அது குறித்து புகார் செய்வதில் பல சிக்கல்கள் உள்ளன..!

ப்ரீ லான்சு புக்கிங்...

இந்த நிலையில், புதிய புராஜெக்ட்டுகளுக்கான 'முன் வெளியீடு' (Pre-Launch) என்கிற முறையில் பல புரொமோட்டர்கள் மற்றும் பில்டர்கள், மனை மற்றும் வீடுகளை விற்பனை செய்து வருகிறார்கள். இந்த 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' விலை சற்றுக் குறைவாக இருப்பதால், பலரும் போட்டி போட்டுக் கொண்டு புதிய வீடுகளை வாங்க முன்பதிவு செய்து வருகிறார்கள்.

'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' என்றால்..?

ஒரு புதிய மனை லே அவுட் அல்லது வீடு கட்டுமானத் திட்டத்தை புரொமோட்டர் அல்லது பில்டர் அறிவிக்கும் நிலையில், சட்டப்படியான அனுமதி எதையும் பெறாமல் முன்பதிவைத் தொடங்குவதுதான் 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' ஆகும்.

இந்த இடத்தில் இத்தனை ஏக்கர் நிலத்தில் வீடு கட்டித் தரும் புராஜெக்ட்டு ஒன்று வருகிறது என வாய்மொழியாக அல்லது மனை அமைந்திருக்கும்

ரிஸ்க் எடுக்க விரும்பாதவர்கள் கவனத்துக்கு..!

'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' முடிந்து, திட்டம் அதிகாரபூர்வமாக 'ரொ' அமைப்பின் அனுமதி பெற்று அறிவிக்கப்படும் போது புரொமோட்டர்கள், பில்டர்கள் சதுர அடிக்கு சில நூறு ரூபாய் சலுகையை குறிப்பிட்ட காலம் வரை தருவார்கள். இந்த நிலையில், வாங்கும்போது 'ப்ரீ லான்சு' அளவுக்கு விலைச் சலுகை இல்லை என்றாலும் சிறிது விலை குறைவாகவே கிடைக்கும். 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' செய்து ரிஸ்க் எடுக்க விரும்பாதவர்கள் இந்தக் காலகட்டத்தில் வாங்கலாம். கையில் மொத்தமாகப் பணமிருக்கிறது அல்லது விரைவாக வீட்டுக் கடன் கிடைக்கும் என்கிற நிலையில், புரொமோட்டர் / பில்டரிடம் பேரம் பேசி சுமார் 5% வரை விலையைக் குறைக்க முடியும்.

இடத்தில் விளம்பரப் பலகைகள் மூலம் தெரிவித்து மக்களைக் கவர்ந்து இழுப்பதுதான் 'ப்ரீ லான்சு'.

சில நிறுவனங்கள் வேறு வகையில் இதைச் செய்கின்றன. அதாவது, புதிதாகத் தொடங்கப்பட இருக்கும் திட்டம் பற்றி ஏற்கெனவே அவர்களிடம் மனை, வீடு வாங்கியவர்கள், புரோக்கர்கள், உறவினர்கள், நண்பர்கள், முதலீட்டாளர்கள் எனப் பலதரப்பட்டவர்களின் கவனத்துக்குக் கொண்டு போய் சேர்ப்பது போல பல விஷயங்களை வாட்ஸ்அப் மற்றும் மின் அஞ்சல் மூலம் அனுப்புபவர்கள்.

இப்படிச் செய்வதால் நிறுவனங்களுக்கு மிகவும் குறைவாகச் செலவாகும். இந்தத் தகவல்களைப் பார்த்து, யாரேனும் மனை/வீடு வாங்க விரும்பினால், முன்பணத்தை பின் தேதியிட்ட காசோலைகளாகக் கேட்டுப் பெறுவார்கள் புரொமோட்டர்கள்/பில்டர்கள்.

இந்த நிலையில், ஒப்பந்தம் எதுவும் போட மாட்டார்கள். ஆவணமாக எந்த விஷயமும் நடக்காது. வாய்மொழியாக இவ்வளவு இடம் அல்லது இத்தனை சதுர அடி வீடு எனச் சொல்வார்கள்.

வரப்போகிற புதிய புராஜெக்ட் பற்றிய விவரங்கள் வாய்மொழியாகத்தான் சொல்லப்படும். புரொமோட்டர் அல்லது பில்டரின்

இணையதளத்தில் இது பற்றிய விவரம் எதுவும் இடம்பெற்றிருக்காது.

பொதுவாக, இது போன்ற வரப்போகிற புராஜெக்ட்டுகளில் சிலர் முன்பணம் கொடுத்து 'புக்' செய்துவிடுவார்கள். பிறகு, புராஜெக்ட் அதிகாரபூர்வமாக அதிக விலைக்கு அறிமுகப்படுத்தப்படும்போது, அப்போதுள்ள விலையில் சற்றுக் குறைத்து வேறு ஒரு நபருக்கு மாற்றி விட்டு லாபம் பார்ப்பார்கள். வீடு வாங்கும் தேவை உள்ளவர்கள் மற்றும் நீண்ட கால முதலீட்டாளர்கள் சிலர், விலை சதுர அடிக்கு சில 100 ரூபாய்கள் குறைவாகக் கிடைக்கிறது என முன்பணம்

கொடுத்து முன்பதிவு செய்துவிடுகிறார்கள்.

'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' ஏன்?

ரியல் எஸ்டேட் புரொமோட்டர்கள் மற்றும் பில்டர்கள் அனைவரும் 100% தொகையைக் கையில் வைத்துக்கொண்டு தொழில் செய்வதில்லை. மனை உரிமையாளர்களுக்கு சிறிய தொகையை அட்வான்ஸாகத் தந்துவிட்டு, மனை அல்லது வீடு விற்பனைக்கேற்ப பணம் தருவதாக ஒப்பந்தம் செய்துகொள்வார்கள்.

இந்த நிலையில், 'ப்ரீ லான்சு' நிலையில் முன்பணம் அதிகமாகச் சேர்ந்துவிடும் பட்சத்தில், அதைக் கொடுத்து மனை உரிமையாளர்களிடமிருந்து அதைப் பதிவு செய்து வாங்கி புராஜெக்ட் வேலைகளை ஆரம்பித்து விடுவார்கள்.

எல்லா ரியல் எஸ்டேட் அதிபர்களும் இப்படித்தான் செய்வார்கள் எனச் சொல்ல முடியாது. சில ரியல் எஸ்டேட் அதிபர்கள் 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' மூலம் திரட்டும் பணத்தை அவர்களின் வங்கி / நிதி நிறுவனத்தின் மூலம் வாங்கும் ரியல் எஸ்டேட் கடனுக்கு முன்பணமாகப் (Down-payment) பயன்படுத்திக் கொள்வார்கள்.

'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்'-க்கு அதிக ஆதரவு இல்லையெனில், வாங்கிய பணத்தைத் திரும்பத்

தந்துவிட்டு, வேறு இடத்தில் புராஜெக்ட் மேற்கொள்ளும் ரியல் எஸ்டேட் அதிபர்களும் இருக்கவே செய்கிறார்கள். அதாவது, இந்த இடத்தில் இந்த புராஜெக்ட்டுக்கு என்ன ஆதரவு இருக்கிறது என்பதை உறுதிப்படுத்தும் விஷயமாக 'ப்ரீலான்சு புக்கிங்' இருக்கிறது.

இப்படிப்பட்ட முன் வெளியீடு திட்டங்களில் ரியல் எஸ்டேட் சொத்துகளை வாங்கும்போது உஷாராக இருக்க வேண்டும். இந்த முறையில் 'புக்கிங்' செய்வதால் ஏற்படும் சாதகமான, பாதகமான அம்சங்களை விரிவாகப் பார்ப்போம்.

சாதகமான அம்சங்கள்...

புரொமோட்டர், பில்டர் நல்லவர், நியாயமானவர், மனை அல்லது வீடு அமைந்திருக்கும் இடம் சிறப்பானது எனில், விலை குறைவாகக் கிடைத்திருப்பதால், லாபமாக இருக்கும். விலையில் சுமார் 5% - 10% வரைக்கும் குறைவாகக் கிடைக்க வாய்ப்பு இருக்கிறது. மேலும், புராஜெக்ட் அதிகாரபூர்வமாக அறிவிக்கப்படாத நிலையில் கார்னர் மனை, அகலமான சாலையில் அமைந்திருக்கும் மனை என சிறப்பான மனைகளை முன்கூட்டியே தேர்வு செய்ய முடியும். இதே போல, அடுக்கு மாடிக் குடியிருப்புகளிலும் பிடித்த திசையில் வீடு, பிடித்த தளத்தில் வீடு எனத் தேர்வு செய்யும் வசதி இருக்கிறது.

முதலீட்டு நோக்கில் வாங்கி சிறிது காலத்தில் விற்பவர்களுக்கு இது லாபகரமாக இருக்கும். காரணம், 'ப்ரீலான்சு புக்கிங்' முடிந்து, அதிகாரபூர்வ அறிவிப்பின் மூலம் அதிக விலைக்கு மனை அல்லது வீடு விற்கப்படும். மனை எனில், லே அவுட் முழுமையாகப் போடப்பட்ட பிறகு தேவை அதிகரித்து, விலை தானாகவே அதிகரித்துவிடும். இதே போல, வீடு, அடுக்குமாடிக் குடியிருப்பு என்கிறபோது கட்டுமானம் தொடங்கிவிட்டால், தேவை உயர்ந்து விலை கூடிவிடும். இந்த நிலையில், முன்வெளியீட்டில் பதிவு செய்திருப்பவர் நல்ல லாபத்தில் விற்க முடியும்.



பாதகமான அம்சங்கள்...

ஏதாவது ஒரு காரணத்துக்காக உங்களுக்கு அந்த புராஜெக்ட் பிடிக்கவில்லை அல்லது அந்த புராஜெக்ட்டை அந்த நிறுவனம் தொடங்கவில்லை எனில், கொடுத்த பணத்தைத் திரும்ப வாங்குவது மிகவும் கடினமாக இருக்கும்.

குறிப்பிட்ட புராஜெக்ட் ஆரம்பிக்கப்பட வில்லை எனில், வேறு புராஜெக்ட்டுக்கு மாற்றி விடப்படுவது பரவலாக நடக்கிறது. சிறிய பில்டர்களின் திட்டங்களை விட பெரிய பிராண்ட் பில்டர்களின் புராஜெக்ட்டுகளில் இப்படி அதிகம் நடக்கிறது என்கிறார்கள்.

அடுத்து, முன்பணம் கொடுத்தவர், இந்த புராஜெக்ட்டில் மனை/வீடு வாங்க விரும்ப வில்லை; நான் தந்த பணத்தைத் திரும்பத் தந்துவிடுங்கள் என்று கேட்டால், உடனே பணம் கிடைப்பது கடினம். காரணம், இப்படி வாங்கும் பணத்தை அந்த மனையின் புரொமோட்டர் அல்லது வீடு கட்டிக் கொடுக்கும் பில்டர் அப்படியே வைத்திருக்க மாட்டார். அவர் வேறு புராஜெக்ட்டுகளில் முதலீடு செய்திருக்கக்கூடும். எனவே, பணம் விரைந்து திரும்பக் கிடைப்பதில் சிக்கல் இருக்கிறது.



அப்படியே கொடுத்தாலும் சிறிய தொகையைப் பிடித்துக்கொண்டுதான் கொடுப்பார்கள். எனவே, கட்டாயம் அவசியம் தேவை என்கிறபட்சத்தில் மட்டுமே 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' திட்டங்களில் பணம் கொடுத்து முன்பதிவு செய்யுங்கள்.

சிலர், மனை அல்லது வீட்டின் விலையில் 20% - 30% வரைக்கும் கூட முன்பணமாகக் கேட்கக்கூடும். கூடியவரையில் மிகக் குறைவாக சில ஆயிரம் ரூபாய்களை மட்டும் முன்பணமாகத் தருவது பல வகையில் நல்லது. அதையும் முத்திரைத் தாளில் எழுதி பதிவு செய்வது நல்லது.

புராஜெக்ட்டுக்கு அரசின் ஒப்புதல் கிடைப்பதற்குமுன் எத்தனை மனைகள், எத்தனை வீடுகள், எத்தனை மாடிகள் வருகின்றன என்பது குறித்த தெளிவு இருக்காது. இந்த நிலையில், நீங்கள் விரும்பிய இடம் அல்லது வீடு கிடைக்குமா என்பதற்கு எந்த உத்தரவாதமும் இல்லை.

மேலும், புராஜெக்ட்டுக்கான சட்டப்படியான அனுமதி கிடைப்பதில் தாமதம், பில்டருக்கு ரியல் எஸ்டேட் கடன்கிடைப்பதில் தாமதம் போன்றவற்றால் திட்டம் தள்ளிப் போக வாய்ப்பு உண்டு. எந்த உத்தரவாதமும் இல்லாமல் நீண்ட காலம் பொறுமையாகக் காத்திருக்க முடியும் என்பவர்கள் இந்த

'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' திட்டத்தைக் கவனிக்குவோம். அப்படிக்காத்திருக்கும் பொறுமை இல்லாதவர்கள், 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' கைத் தவிர்த்துவிடலாம்!

'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' சரியா?

ரெரா (RERA) என்கிற இந்திய ரியல் எஸ்டேட் துறை ஒழுங்குமுறை அமைப்பின் விதிமுறைப்படி பார்த்தால், இப்படிச் செய்வது தவறு ஆகும். அதன் அனுமதி பெற்ற பிறகுதான் திட்டத்தின் முன்பதிவு தொடங்க வேண்டும். மேலும், லே அவுட் மற்றும் கட்டட பிளான் அனுமதி இல்லாமல் இருக்கும் மனை மற்றும் வீட்டை சட்டப்படி பத்திரப்பதிவு செய்ய முடியாது.

இந்த 'ப்ரீ லான்சு' திட்டத்தில் பல லட்சம் ரூபாய் பணம் தந்து ஏமாற்றப்பட்டால், அது குறித்து புகார் செய்வதில் பல சிக்கல்கள் உள்ளன. காரணம், 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' செய்த நிறுவனம் நம்மிடம் இருந்து பணம் வாங்கியதற்கான எந்த ஒப்பந்தத்தையும் எழுத்துபூர்வமாகச் செய்திருக்காது.

பொதுவாக, அதிக ரிஸ்க் எடுக்கக்கூடியவர்கள்தான் முன்வெளியீட்டுத் திட்டங்களில் வழக்கமாகப் பதிவு செய்வார்கள். அந்த வகையில், பணம் விஷயத்தில் ரிஸ்க் எடுக்க தயங்குபவர்கள், பண இழப்பு ஏற்படும்பட்சத்தில் சமாளிக்க இயலாதவர்கள், மனை/வீடு விலை சிறிது அதிகம் என்றாலும் புராஜெக்ட்டுகளுக்கு முறையான அனுமதிகளைப் பெற்ற பிறகு முன்பணம் கொடுப்பதுதான் நல்லது.

பில்டர் ஸ்படிப்பட்டவர்..?

மனைகளை லே அவுட் போட்டிருக்கும் புரொமோட்டர், வீடு கட்டி விற்கும் பில்டரின் நம்பத்தன்மை, எத்தனை ஆண்டுகளாக ரியல் எஸ்டேட் தொழிலில் இருக்கிறார்கள் என்பதைப் பார்ப்பது அவசியம்.

'கிரெடாய்' (இந்திய ரியல் எஸ்டேட் சங்க மேம்பாட்டு கூட்டமைப்பு) அமைப்பிலோ, பி.ஏ.ஐ (BAI) என்கிற இந்திய பில்டர்களின்

சங்கத்திலோ உறுப்பினராக இருக்கிறார்களா என்பதைக் கவனிக்க வேண்டும். இந்த அமைப்பில் உறுப்பினராக இல்லாத சிறிய பில்டர்கள் எனில், அவர்களின் நம்பகத் தன்மையை விசாரித்து அதன் பிறகு, 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' முடிவை எடுப்பது நல்லது.

ரொக்கவாகப் பணம் தர வேண்டாம்...

மேலும், 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' செய்யும் போது கூடிய வரையில் ஆன்லைன் பணப் பரிமாற்றம், காசோலை, கேட்புக் காசோலை ஆகிய ஏதாவது ஒரு வழியில் முன்பணத்தைக் கொடுங்கள். பின்னர் ஏதாவது சிக்கல் வந்தால் சட்டப்படி நீதிமன்றம் செல்ல இது உதவியாக இருக்கும்.

இடத்தை நேரில் சென்று பாருங்கள்...

புராஜெக்ட் வரப்போகிற இடத்தை நேரில் பார்க்காமல் புக்கிங் செய்வது ஆபத்தில் கொண்டு போய்விட்டுவிடலாம். நீங்கள் பணம் கட்டிய பிறகு, அப்படி ஒரு புராஜெக்ட் வராமலேகூட போகலாம். அடுத்து, மனை அமைந்திருக்கும் இடம் சிறப்பானதாக இல்லாமல் இருக்கலாம். இடத்தை நேரில் சென்று பார்க்கும்போது அதைச் சுற்றி உள்ள அடிப்படை வசதிகளைப் பார்த்து, தெரிந்து கொள்ள முடியும்.

அடுத்து, கழிவு நீர் ஓடை, சுடுகாடு போன்றவை அருகில் இருந்து ஆரோக்கியக் குறைப்பாட்டை உருவாக்குமா என்பதை அறிந்துகொள்ள முடியும். இது எல்லாம் தெரிந்தே புக் செய்தால் பிரச்சனை இல்லை; தெரியாமல் புக் செய்துவிட்டு, பின்னர் பில்டர் சுகாதாரக் கேடான, மோசமான இடத்தில் வீடு கட்டிக் கொடுத்து ஏமாற்றிவிட்டார் எனப் புலம்பத் தேவையில்லை.

மேலும், மழை வெள்ள நீர் எந்த அளவுக்குத் தேங்கும் என்கிற விவரம் வரைக்கும் புராஜெக்ட் நடக்கப்போகும் இடத்தை நேரில் பார்வையிட்டு, அங்கு பக்கத்தில் இருப்பவர்களிடம் விசாரிப்பது நல்லது. மேலும், விமான நிலைய எல்லைப் பகுதி, விமானம் பறக்கும் பகுதி, ரயில் தண்டவாளப் பகுதி, ராணுவப் பகுதி உள்ளிட்டவற்றைக் கவனிப்பது நல்லது.

சிறிய திட்டம்...

ஒருவர் வசிக்கும் பகுதியில் கூட்டுத் திட்டம் (Joint Venture) என்கிற முறையில் 5, 6 வீடுகள்

கொண்ட சிறிய திட்டம் வருமாட்சத்தில் அருகில் இருப்பவர்கள் அதில் ஆரம்ப நிலையில் புக்கிங் செய்துகொள்ளலாம். அதுவும் நம்பகத்தன்மையின் அடிப்படையில் தான். மேலும், இதுபோன்ற திட்டங்களில் விரும்பிய திசையில் வீடு வேண்டும் என நினைப்பவர்கள் முன்கூட்டியே பதிவு செய்து கொள்ளலாம்.

சிறிய திட்டம் என்பதால் ஓராண்டு அல்லது ஒன்றரை ஆண்டுகளில் நிறைவு பெற்று விடும் என்பதால், புராஜெக்ட்டுகள் நீண்ட காலத்துக்குத் தள்ளிப்போக வாய்ப்பு இல்லை. ஆனால், ஆயிரம் வீடு கட்டுகிறார்கள்; நகரத்துக்கு வெளியே அதிக தொலைவில் கட்டுகிறார்கள் எனில், ஒரு முறைக்கு இரு முறை யோசித்து 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' மேற்கொள்வது நல்லது. இது போன்ற திட்டங்கள் குறித்த காலத்தில் நிறைவேற்றப் படுமா என பில்டரின் திறமையை அலசி ஆராய்ந்து முடிவு எடுப்பது நல்லது. மேலும், இது போன்ற திட்டங்களில் பிற்காலத்தில் விரைந்து விற்பது சிரமமாக இருக்கும்.

விலையில் பெரிய வித்தியாசம் இருக்க வாய்ப்பு குறைவு. எனவே, இதர செலவுகள் மற்றும் கட்டணங்கள் என்னென்ன இருக்கின்றன என்பதையும் உறுதிப்படுத்திக் கொள்வது நல்லது.

கூடிய வரையில் கட்டிமுடிக்கப்பட்ட அல்லது கட்டுமானம் நடந்துகொண்டிருக்கும் திட்டங்களில் வீடு வாங்கினால் வீடு குறித்த காலத்தில் கிடைத்துவிடும். 'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' செய்யும்போது குறிப்பிட்ட காலத்தில் திட்டம் நிறைவு பெறும் என எதிர்பார்க்க முடியாது. குறைந்த விலையில் வாங்குவதுபோல் தெரியும்... ஆனால், கடனுக்கு வட்டி கட்டுவது எல்லாம் கூட்டிக் கழித்து பார்த்தால் பெரிய லாபம் இருக்காது என்பதையும் மறக்கக் கூடாது!

பில்டரின் நம்பகத் தன்மை...

'ப்ரீ லான்சு புக்கிங்' விஷயத்தில், மிக முக்கியமாக, பில்டரின் நம்பகத்தன்மை, அந்த நிறுவனம் எத்தனை ஆண்டுகளாக ரியல் எஸ்டேட் பிசினஸில் இருக்கிறது என்பது மிக முக்கியம். சொந்த வீடு என்பது பலரின் வாழ்நாள் கனவாக இருக்கிறது. அந்த வகையில் அதை முன்பதிவு செய்யும்போது மிக மிக எச்சரிக்கையாக இருப்பது நல்லது.