

Buying your first Home

उन लोगों के लिए एक गाइड है जो काफी समय से किराए के घर में रह रहे हैं और अब खुद का घर खरीदने के बारे में सोच रहे हैं। अगर आप उनमें से एक है तो यह किताब बताएगी की एक घर खरीदने के बारे में सोचने से लेकर घर खरीदने तक आपको किन किन बातों का ध्यान रखना चाहिए

यह किसके लिए है।

- वे जो रियल एस्टेट का बिजनेस शुरू करने के बारे में रहे हैं।
- वे जो किराए के घर में रहते रहते उब गए हैं।
- वे जो पैसे की कमी की वजह से अपना घर नहीं खरीद पा रहे।

यह किताब आपको क्यों पढ़नी चाहिए

आज शहरों की ज्यादातर जनसंख्या किराए पर रह रही है। किराए पर रहना एक बोझ कि तरह होता जो। आपको हर महीने अपने मकान मालिक को पैसे देते होते है, और कभी कभी उसको हिसाब से भी रहना पड़ता है। तो क्यू ना आप खुद का घर खरीद ले?

यह सवाल सुनते ही आपके मन में बहुत सी बातें आने लगी होंगी। जो बात आपको सबसे ज्यादा परेशान कर रही होगी वो है पैसों की कमी, क्योंकि अगर आपके पास अच्छे पैसे होते तो आप पहले से ही खुद के घर में रह रहे होते। यह किताब इन सभी समस्याओं का हाल देगी।

इस किताब को पढ़ कर आप जानेंगे की किस तरह से आप खुद का एक घर खरीद सकते है और साथ ही आपको किन बातों को ध्यान में रखने की जरूरत है

इसे पढ़कर आप सीखेंगे

- घर खरीदते वक्त किन बातों का ध्यान रखना जरूरी है
- किस तरह के सवाल करने से आप खुद को ग़लत फैसले लेने से बच सकते है
- एक रियल स्टेट इंस्पेक्टर को साथ ले जाने के क्या फायदे है।

खुद का घर होने के बहुत सारे फायदे है।

क्या आप अपने किराए के घर में रहकर तंग आ चुके हैं? क्या आपको बार बार घर का किराया देना अच्छा नहीं लगता? ये कुछ ऐसे सवाल हैं जिनका जवाब ज्यादातर लोग हां में देते हैं। यह एक परेशानी तो है लेकिन इससे निकलने का रास्ता बहुत लोगों को नहीं पता है।

इससे पहले हम यह देखें कि आप कैसे खुद का घर खरीद सकते हैं, आइए देखें कि खुद का घर होने के क्या क्या फायदे हैं।

सबसे पहला फायदा यह है कि खुद के घर को आप अपने हिसाब से सजा सकते हैं। किराए के घर में आपको हमेशा के लिए नहीं रहना होता जिसकी वजह से आप अच्छा फर्नीचर नहीं खरीदते क्योंकि घर बदलते वक्त उसे ले जाने में बहुत सी दिक्कतें हैं। इसके अलावा आप अपना घर अच्छे से पेंट भी नहीं करा पाते क्योंकि वहां आपको हमेशा नहीं रहना है। किराए के घर देखने में अक्सर खराब लगते हैं। साथ ही आपको कभी कभी अपने मकान मालिक के हिसाब से भी रहना पड़ता है।

रियल एस्टेट एक ऐसा बिजनेस है जिसमें रिस्क बहुत कम होता है। अगर कभी देश की इकोनॉमी में हलचल मच जाय तो इसकी कीमतों में गिरावट आ जाती है लेकिन जब हालात फिर से सुधरते हैं तो इसकी कीमत फिर से बढ़ जाती है। इसका मतलब यह हुआ कि अगर आप आज कोई घर खरीदते हैं तो समय के साथ उसकी कीमत बढ़ती ही रहती है इसीलिए यहां पर पैसे लगाने में ज्यादा नुकसान नहीं होगा।

इसके अलावा जब आप घर खरीदने जाते हैं तो उसके लिए आपको होने लोन बहुत आसानी से मिल जाय है। आपको पूरा पैसा एक साथ देने की जरूरत नहीं पड़ती।

खुद का घर होने से हमारे अंदर एक सुरक्षित रहने की भावना आती है। इससे हमें हर महीने किराया भरने की चिंता से आजादी मिलती है और साथ ही अपने ही अपने हिसाब से अपने घर को सजाने की भी आजादी मिलती है। लेकिन घर खरीदते वक्त किन बातों का ध्यान रखना जरूरी है? आइए जान लें

घर खरीदते वक्त अपने पड़ोसियों को और अपने घर को अच्छे से जान लें।

जल्दीबाजी में लिया गया फैसला हमेशा नुकसान ही पहुंचाता है। इसीलिए इससे पहले की आप अपना पहला घर खरीदें, आप कुछ बातों का ध्यान रखिए।

बातों का ध्यान रखने वाली लिस्ट में सबसे पहला नाम परोसियों का आता है। अगर आप शांत माहौल पसंद करते हैं तो आप नहीं चाहेंगे कि आपके घर के पास छोटे बच्चे रहते हों। इसलिए अपना कुछ समय निकाल कर अपने पड़ोसियों को अच्छे से जान लें क्योंकि बाद में आपको उन्हीं लोगों के साथ रहना होगा।

इसके अलावा अगर आप सोच रहे हैं कि कुछ समय के बाद घर की कीमत बढ़ जाने पर आप उसे बेच देंगे तो ऐसा घर लीजिए जो भविष्य के खरीदारों को पसंद आए ताकि उसे बेचने में आपको दिक्कत ना हो। अलग अलग लोग अलग अलग तरह के घर पसंद करते हैं। अगर आप ऐसा घर लेते हैं जिसे बहुत काम लोग पसंद करते हैं तो उस घर की कीमत बहुत धीरे बढ़ेगी।

अंत में आप घर का डिजाइन देखिए। क्या घर बहुत पुराना है और उसका प्लास्टर निकल रहा है? क्या उस घर को खरीद लेने के बाद आपको उसकी मरम्मत कराने के लिए बहुत से पैसे खर्च करने होंगे? अगर इन सवालों का जवाब हां है तो समझ जाइए कि उसे खरीद कर आप बहुत बड़ी गलती करेंगे क्योंकि वो घर आपकी जेब से हमेशा कुछ पैसे निकालते रहेगा और आप उसे किसी और को जल्दी बेच भी नहीं पाएंगे।

पुराने डिजाइन के पुराने घरों की समस्या यह होती है कि समय के साथ उनकी कीमत कम हो जाती है और उसे कोई खरीदना नहीं चाहता।

इसीलिए भले ही आप घर कुछ समय के बाद बेचकर फायदा कमाने के लिए ले रहे हों, आप उसकी जांच इस तरह से कीजिए कि आपको उसमें हमेशा के लिए रहना हो।

लोन पर घर खरीदना सबसे अच्छा तरीका साबित हो सकता है।

ठीक है, तो आपने फैसला कर लिया कि आप अब खुद का एक घर खरीदेंगे। लेकिन अब आपके सामने वो समस्या आती है जिससे पूरी दुनिया परेशान है। पैसे की कमी आज के वक्त में एक छोटे घर की कीमत भी 15 लाख से कम नहीं होती। इतना पैसा हर किसी के बैंक में हमेशा नहीं होता। तो आखिर इस समस्या से निकलने के लिए क्या किया जाए?

जवाब बहुत आसान है। आप लोन लेकर अपना घर खरीद सकते हैं। घर खरीदते वक्त आपको कुछ रूपए देने होंगे और बाकी का पैसा आप बैंक से लोन लेकर चुका सकते हैं। अगर आप अपना लोन नहीं चुका पाते हैं तो बैंक आपका घर अपने अधिकार में ले लेती है।

बैंक से कम इंटरैस्ट पर लोन लेने के बहुत से तरीके हैं। अगर आप हर महीने अच्छी सैलरी कमा रहे हैं और आप यह दिखा सकते हैं कि आप अपना लोन समय पर पूरे इंटरैस्ट के साथ चुका देंगे तो बहुत से बैंक आपको खुशी खुशी लोन देने के लिए तैयार हो जाएंगे। इसके अलावा अगर आप ज्यादा डाउन पेमेंट कर देते हैं और बैंक से कम लोन लेते हैं तो भी बैंक आपको कम इंटरैस्ट पर लोन देने के लिए तैयार बैठी है।

अगर आप बड़ा लोन ले रहे हैं तो कोशिश कीजिए कि आप एक ऐसा घर लीजिए जिसका कुछ हिस्सा आप भूरे पर दे सकें। ऐसा करने पर आपको हर महीने कुछ किराया आता रहेगा और उससे आपको लोन चुकाने में आसानी होगी। अगर आप लोन ले लेते हैं और अपना घर किराए पर नहीं देते हैं तो कोशिश कीजिए कि आप ज्यादा लोन ना लें क्योंकि लोन चुकाना कभी कभी माथे का बोझ बन जाता है या फिर अगर आप अच्छा पैसा कमा रहे हैं और अपना लोन चुका सकते हैं तो आप लोन ले लीजिए।

आज के वक्त में ज्यादातर बैंक से आपको अपना घर खरीदने के लिए 80% तक का लोन मिल जाता है। साथ ही रियल एस्टेट का एक सेफ़ इन्वेस्टमेंट है जिसमें पैसे डूबने का कोई खास खतरा नहीं होता। जिसकी वजह से इसके लिए लोन आसानी से मिल जाता है

घर खरीदते वक्त सही सवाल पूछना और अच्छे से जांच करना बहुत जरूरी होता है।

अब जब आप सभी समस्याओं को बगल में रख कर एक घर देखने जा रहे हैं तो यह बहुत जरूरी है कि आप सही सवाल पूछें और सही से घर की जांच करें। आइए देखें कि सही सवालों से हमारा क्या मतलब है।

सबसे पहला सवाल आपको यह पूछना चाहिए कि यह घर कब से बेचने के लिए मार्केट में रखा गया है। अगर बेचने वाला उसे कुछ महीनों से बेचने की कोशिश कर रहा है तो समझ जाइए की उसे खरीदार नहीं मिल रहे हैं। ऐसे में दो बातें हो सकती हैं-- या तो उस घर को कोई खरीदना नहीं चाहता क्योंकि वो एक घाटे का सौदा है या फिर उस घर को अब तक बहुत कम लोग ही देखने के लिए आए हैं।

आप चाहे तो यह सवाल भी पूछ सकते हैं कि आप से पहले कितने लोग उस घर को देखने के लिए आ चुके हैं। अगर बहुत से लोग उसे देखकर चले गए हैं तो इसका मतलब है कि घर सच

में एक घाटे का सौदा है और आपको उसे बहुत सोच समझ कर खरीदना चाहिए। लेकिन अगर उसे ज्यादा लोगो ने नहीं देखा है तो आप उस घर को खरीदने के लिए आसानी से मोल भाव कर सकते हैं। जब कोई घर काफी समय से नहीं बिक रहा होता है तो उसकी कीमत कम हो जाती है जिसका फायदा आप उठा सकते हैं।

इसके बाद आप घर की जांच करना शुरू कीजिए। जैसा कि पहले ही बताया गया, घर देखते वक्त आप यह देखिए की उसे मेनटेन करने में आपके कितने पैसे जा रहे हैं। अगर आपको लगे कि घर खरीदने के बाद आपका बहुत सारा पैसा उसे रिपेयर कराने में जाएगा या फिर वो घर बहुत पुराना हो चुका है और आप उस घर को मत खरीदिए

छुपी हुई गहरी समस्याओं को पहचानने के लिए एक इंस्पेक्टर की तलाश कीजिए।

घर बेचते वक्त बहुत से लोग उससे जुड़ी हुई गहरी समस्याओं को सामने नहीं लाते। अगर वे हर समस्या को साफ साफ बताने लगे तो शायद कोई भी उनका घर ना खरीदे। इसीलिए कभी कभी वे कुछ बातों को छुपाने की कोशिश भी करते हैं। अगर आप इन बातों का पता नहीं लगाएंगे तो बाद में आपको पछताना पड़ सकता है।

अमेरिका जैसे देश में यह नियम है कि घर बेचने वाले को कानूनी तौर पर आपसे हर वो बात बतानी होगी जिससे उसकी कीमत में गिरावट आ सकती है। अगर हम कैलिफ़ोर्निया की बात करें तो वहां पर घर बेचने वाले को घर की पूरे तीन साल की रिपोर्ट तैयार करके देनी होगी। जिसमे उस घर के साथ हुई सारी अनहोनियों की जानकारी हो। लेकिन यह जरूरी नहीं है कि आप जहां रहते हो वहां पर भी ऐसा कानून बना हो। इसीलिए यह आपकी जिम्मेदारी बनती है कि आप एक इंस्पेक्टर की मदद लेकर हर समस्याओं कि गहराई से जांच करें।

इंस्पेक्टर से हमारा मतलब है कि आप एक ऐसे व्यक्ति की मदद ले जो घर को अच्छे से परख सके। एक्सपमल के लिए अगर आपको देखना है कि घर की नींव मजबूत है या नहीं तो आप जमीन के एक्सपर्ट को बुलाकर जांच करवाएं कि भूकंप आने पर गिर तो नहीं जाएगा। अगर पानी की पाइप लीक कर रही है तो आप एक प्लम्बर को बुलाकर यह पता लगाइए की समस्या कितनी गहरी है।

बहुत सारे घर बेचने वाले घर की एक पूरी रिपोर्ट तैयार रखते हैं जिसमे उसके हर एक पुर्जे का हिसाब होता है। इससे आपको फैसला लेने में काफी मदद मिल सकती है लेकिन इस रिपोर्ट पर आप तुरंत भरोसा मत कीजिए। ये रिपोर्ट पुराने हो सकते हैं और हो सकता है कि इसमें नई समस्याओं के बारे में जानकारी ना हो।

सीधा एक एक्सपर्ट बुलाने से पहले आप खुद कुछ समस्याओं को पहचानने की कोशिश कीजिए। अगर आप खुद से समस्या को पहचान लेंगे तो आप तय कर पाएंगे कि आपको उस समस्या कि गहराई से जांच करने के लिए कौन से एक्सपर्ट को बुलाना है

रियल एस्टेट एजेंट के जाल में फसने से खुद को बचाइए।

रियल एस्टेट एजेंट का काम होता है किसी घर को बेचवना। वो घर को अच्छे से सजा देते हैं। उसे बाहर से अच्छा दिखाने के लिए कुछ सस्ते तरीके जानते हैं। आइए देखते हैं कि ये कौन से तरीके हैं।

अगर आपको किसी रूम में जरूरत से ज्यादा फर्नीचर दिख रहा हो या फिर जरूरत से ज्यादा पेंटिंग्स दिख रही हो तो समझ जाइए की दिखावे का काम जारी है। वो फर्नीचर भारों पर मंगाया गया होगा जिसकी वजह से आपका ध्यान वहां पर खींच जाए और समस्या कि तरफ ना जाए।

घर के बारे में जो बातें कही गई हैं वो किस हद तक सही हैं इसे जानने के लिए आप उस कमरे में जाइए जिस कमरे में कोई ना रहता हो उस कमरे को ज्यादा सजा हुआ नहीं होना चाहिए फिर भी अगर आपको कुछ सजावट दिख रही है तो समझ जाइए की दाल में कुछ काला है।।।इन सबसे निपटने के लिए आप एक रियल एस्टेट इंस्पेक्टर लेकर जाइए। वो इस तरह की साजिशों से वाकिफ रहता है और वो पता लगा सकता है कि घर जितनी अच्छी हालत में दिख रहा है उतनी अच्छी हालत में है कि नहीं वह एक गलत फैसला लेने से बचा सकता है

घर खरीदने से पहले घर की जांच करवाना बहुत जरूरी है।

बहुत से लोग इंस्पेक्टर को पे जाने के लिए पैसे नहीं खर्च करना चाहते। उन्हें लगता है कि वे उसके बिना भी सबकुछ अच्छे से देख सकते हैं

आपको यह बात यहां पर जान लेनी चाहिए कि अगर आप एक इंस्पेक्टर को काम पर नहीं रखेंगे और घर की अच्छी तरह जांच नहीं करवाएंगे तो अभी तो आप पैसे बचा लेंगे लेकिन इसकी कीमत आपको बाद में चुकानी पड़ सकती है।

आप अपने हिसाब से घर की जांच करवा सकते हैं। आप इंस्पेक्टर को जितना ज्यादा पैसा देंगे वो आपको घर के बारे में उतनी ज्यादा जानकारी देगा। लेकिन आप इंस्पेक्टर के साथ अपनी बात पहले से ही तय कर लीजिए। आप लिए तरह का इंस्पेक्शन करवाना चाहते हैं और आपको घर की जानकारी कितनी डिटेल् में चाहिए इन सब बातों को पहले से ही साफ कर लीजिए और उसी हिसाब से उसका रेट भी तय कर लीजिए।।।

रेट तय करने के अलावा आप एक बार यह भी देख लीजिए कि जिस इंस्पेक्टर को आप लेकर आ रहे हैं उसके पास लाइसेंस है या नहीं।। अगर उसके पास लाइसेंस नहीं है तो इसका कोई

भरोसा नहीं है कि वो को काम कर रहा है वो अच्छे से कर पाएगा।।ऐसे लोगो को आप का पर ना रखे तो अच्छा है।।

बहुत से घर बेचने वाले पहले से से घर की जांच करवा कर रिपोर्ट तैयार रखते है।।आप उन रिपोर्ट का इस्तेमाल करके घर के बारे में कुछ दूसरी बात भी जान सकते हैं

आप पूरी तरह से इंस्पेक्टर के भरोसे ही मत रहिए।

अंत में आप यह देख लीजिए कि इंस्पेक्टर अपना काम सही से कर रहा है कि नहीं। अगर वो एक घंटे के अंदर ही आपसे आकर कहता है कि उसने पूरे घर की जांच कर ली है तो इसका मतलब है कि उसने जरूर अच्छे से जांच नहीं की। किसी भी घर की अच्छे से जांच करने में कम से कम कुछ घंटे लगते है।।

घर पसंद कर लेने के बाद सौदा करने का समय आ गया है।

किसी भी डील में सबसे बड़ा काम होता है पैसों का लेन देन। तो अगर आपने अपना लोन पास करा लिया है तो अब वक्त आ गया है कि आप अपना ऑफर रखे। इससे पहले हम कुछ बातों को समझ लेते है।।

रियल एस्टेट में मार्केट के हालात के हिसाब से किसी प्रॉपर्टी की कीमत बढ़ या घट सकती है। अगर आप हॉट मार्केट में कोई घर खरीद रहे है तो आपके साथ बहुत से लोग भी घर खरीद रहे होंगे। इसका मतलब यह हुआ कि घर खरीदने वालों में बहुत प्रतियोगिता होगी और वे लोग घर खरीदते वक्त बोलियां लगाएंगे।।।। ऐसे में घर बेचने वाला घर की कीमत कम रखता है लेकिन प्रतियोगिता के चलते उस घर की कीमत बढ़ जाती है।।

दूसरी तरफ कोल्ड मार्केट में घर खरीदने वाले बहुत कम लोग होते है जिसकी वजह से आप घर बेचने वालो से अच्छे से मोल भाव कर सकते है।।ऐसे हालात में घर बेचने वाला घर बेचने के लिए बेचैन रहता है और और जल्दी से जल्दी उससे छुटकारा पाना चाहता है।।

तो अगर आप हॉट मार्केट में कोई घर पसंद करते है तो आपको उसकी कीमत ज्यादा चुकानी पड़ सकती है लेकिन अगर आप कोल्ड मार्केट में कोई घर खरीदते है तो आप अपने तरीके से मोल भाव कर सकते हैं।।।

इसके अलावा आप जिससे घर खरीद रहे हैं उसके हालात के बारे में भी जान लीजिए।। अगर वो घर को इसीलिए बेच रहा है क्योंकि उसमें उसके पैसे खर्च हो रहे हैं और वो घर को बहुत बेसब्री से बेचना चाहता होगा।।

लेकिन उसके हालात अच्छे हैं

और फिर भी वो घर बेचना चाहता है तो समझ जाइए की ज्यादा मोल भाव करने से वो आपको ना बोल सकता है क्योंकि उसे घर बेचने की कोई जल्दी नहीं है

निष्कर्ष(conclusion)

खुद का घर होना अपने आप में एक बहुत राहत पहुंचाने वाली बात होती है।। अगर आपको नहीं पता कि घर खरीदते वक्त किन बातों को ध्यान में रखना है तो आपके लिए एक मुश्किल काम हो सकता है।। लेकिन एक इंस्पेक्टर की मदद लेकर और अपने घर खरीदे जाने वाले घर की अच्छे से जांच करके आप खुद को एक गलत फैसला लेने से बचा सकते हैं।।

जल्दबाज़ी में कोई काम मत कीजिए।।

जब भी आप घर खरीदने से खयाल से घर से निकले तो इस बात का ध्यान रखें कि आप कम से कम 15 घरों को देखने के बाद ही अपना फैसला करें।।

लोग घर खरीदने के जल्दी में लोग दो चार घर देखने के बाद ही घर खरीदने का फैसला ले लेते हैं।। इससे आप बहुत नुकसान में जा सकते हैं क्योंकि अगर वो घर अच्छा नहीं निकला तो आपका पैसा तो जाएगा ही साथ ही उस घर को मेनटेन कराते रहने में भी आपकी जेब से पैसे निकालते रहेंगे।।।।