

# होम लोन की आवश्यकताओं का आंकलन एवं अध्ययन

शबीना परवीन अंसारी

शोधार्थी वाणिज्य विभाग

शासकीय टाकुर रणमत सिंह महाविद्यालय रीवा (म.प्र.)

**शोध सारांश—:** होम लोन वह राशि है जो एक व्यक्ति घर खरीदने या बनाने के लिए बैंक छठ्ठ से उधार लेता है। इस राशि का इस्तेमाल मौजूदा प्रॉपर्टी के विस्तार और मरम्मत के लिए भी किया जा सकता है। यह एक सुरक्षित लोन है, जिसमें खरीदी गई प्रॉपर्टी को बैंक या लोन देने वाली संस्था को गिरवी रखा जात है, जब तक कि लोन ली गई राशि को ब्याज समेत चुका नहीं दिया जाता है। भारत में होम लोन की ब्याज दरें 8.10% से कम होती हैं, जबकि लाने की अवधि 30 साल तक होती है। कई लोगों कि लिए पैसों की कमी और रियल स्टेट में बढ़ती कीमतों के कारण घर खरीदना मुश्किल हो सकता है। इस प्रकार होम लोन बचत और निवेश को तोड़े बिना इस बड़े आर्थिक कदम को उठाने में मदद कर सकता है। होम लोन से कई लाभ और सुविधाएँ होती हैं, जिसमें बैलेंस ट्रांसफर सुविधा, टॉप-अप, फ्लेक्सिबल भुगतान विकल्प और शीघ्र मंजूरी मिलना शामिल रहता है।

**मुख्यशब्द:** होम लोन, प्रॉपर्टी, आर्थिक एवं लाभ।

**प्रस्तावना :-**

होम लोन वितरण का समय एक बैंक से दूसरे बैंक में भिन्न होता है लोन प्रोसेसिंग और डिस्बर्सल के लिए आमतौर पर लगभग 10-15 दिन लगते हैं। एक ऐसी होम लोन कंपनी चुनें जो कम समय लेती है और होम लोन प्रोसेसिंग में अनावश्यक देरी नहीं करती है। होम लोन एक बैंक से दूसरे बैंक में भिन्न होती है। किसी व्यक्ति की सामान्य होम लोन योग्यता शर्तें आयु, आय, कार्य अनुभव और स्थिरता, क्रेडिट हिस्ट्री, आदि द्वारा निर्धारित की जाती है। यह सुनिश्चित करने के लिए हमेशा हम लोन योग्यता कैलकुलेटर का इस्तेमाल करे कि आप होम लोन के लिए योग्य हैं या नहीं। लोन संस्थान कई अतिरिक्त शुल्क लगाते हैं, जैसे प्रोसेसिंग फीस, प्री-पेमेंट या फोरक्लोजर शुल्क, आदि। होम लोन आवेदन करने से पहले उसकी नियम और शर्तों को पढ़ना सबसे अच्छा होता है ताकि जब आप भविष्य में ठगा हुआ महसूस न करें। पूर्व-भुगतान, लोन ट्रांसफर और होम लोन से जुड़ी कई अन्य चीजों की लिस्ट और नियमों को भी होम लोन का चयन करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए।

**विश्लेषण:-**

विभिन्न बैंक या अन्य आर्थिक संस्थानों के लिए होम लोन की विशेषताएं और लाभ अलग-अलग हैं, जिनमें से कुछ नीचे दी गई हैं:

**कम ब्याज दरें:** होम लोन एक लॉग टर्म लोन है, इस प्रकार ब्याज दरें न केवल लोन राशि बल्कि भुगतान अवधि की

अवधि को तय करने में भी महत्वपूर्ण भूमिका निभाती हैं। बैंक और आर्थिक संस्थान पर्सनल लोन राशि बल्कि की तुलना में होम लोन को अधिक सस्ता बनाने के लिए उचित और आकर्षक ब्याज दर प्रदान करते हैं।

**लोन अवधि:** होम लोन चुकाने की अवधि आमतौर पर 30 वर्ष तक होती है, हालांकि यह बैंक, चुनी हुई लोन योजना और भुगतान क्षमता पर निर्भर करता है। होम लोन की अवधि लम्बी होती है, इसलिए बैंक बकाया राशि के लिए अपने ग्राहकों को प्री-पेमेंट और फॉरक्लोजर का विकल्प देते हैं। लोन लेने वाले व्यक्ति अपना लोन अवधि भी चुन सकते हैं।

**ब्याज दर के लिए टैक्स लाभ :** होम लोन EMI के दो कारक होते हैं, ब्याज राशि और मूल राशि। आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 24 के तहत एक वर्ष में होम लोन की EMI में चुकाए गए ब्याज पर अधिकतम 2 लाख रु. तक की टैक्स कटौती क्लेम कर सकते हैं।

**मूल भुगतान पर कटौती :** एक वर्ष में भुगतान की गई EMI की मूल राशि पर आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 80C के तहत टैक्स कटौती की अनुमति है। इसमें अधिकतम 1.5 लाख रुपये की राशि का क्लेम किया जा सकता है, लेकिन इस कटौती के क्लेम के लिए खरीदी गई प्रॉपर्टी को कब्जे के 5 साल के भीतर बेचा नहीं जाना चाहिए।

**होम लोन पर अतिरिक्त टैक्स कटौती:** सेक्शन 80EE और 80EEA के तहत होम लोन वाले व्यक्तियों को 50,000 और 1.5 लाख रुपये तक की अतिरिक्त टैक्स कटौती मिलती है। सेक्शन 80EE के तहत टैक्स लाभ क्लेम करने के लिये होम लोन की राशि 35 लाख या उससे कम नहीं होनी चाहिए, प्रॉपर्टी का मूल्य 50 लाख रुपये से अधिक नहीं होना चाहिए और लोन लेने वाले के व्यक्ति को लोन की मंजूरी की तारीख में किसी अन्य घर का मालिक नहीं होना चाहिए। वहीं धारा 80EEA के तहत टैक्स लाभ का क्लेम करने के लिए प्रॉपर्टी का स्टम्प मूल्य 45 लाख रुपये से अधिक नहीं होना चाहिए और लोन लेने वाले व्यक्ति को लोन की मंजूरी की तारीख में किसी किसी अन्य घर का मालिक नहीं होना चाहिए।

**आसान बैलेंस ट्रांसफर सुविधा:** होम लोन बैलेंस एक जैसी एक ऐसी सुविधा है जिसमें एक लोन देने वाले देने वाले के

साथ जो कि कम ब्याज दर या बेहतर लोन शर्तें प्रदान करता है। नया लोनदाता पिछले लोनदाता को संपूर्ण बकाया लोन राशि का भुगतान करता है। इसके बाद लोन लेने वाला आवेदक नए लोनदाता को नई ब्याज दर पर लोन का भुगतान करता है।

**टॉप-अप लोन सुविधा :** एक समय ऐसा भी आ सकता है जब आपका मौजूदा होम लोन के ऊपर और अधिक पैसों की आवश्यकता होगी। ऐसी स्थितियों के लिए, लोनदाता एक टॉप-अप लोन सुविधा प्रदान करते हैं। यह एक अतिरिक्त राशि है, जिसे आप अपने मौजूदा होम लोन के ऊपर ले सकते हैं। यह सुविधा लोन लेने वाले सभी व्यक्तियों के लिए प्रदान नहीं की जाती क्योंकि इस लाभ को लेने से पहले विभिन्न कारकों जैसे कि भुगतान क्षमता और पिछले क्रेडिट रिकॉर्ड को ध्यान में रखा जाता है।

बैंक और हाउसिंग फाइनेंस कंपनियां (HFC) विभिन्न उद्देश्यों के लिए होम लोन देती हैं। इसलिए किसी भी प्रकार के होम लोन के लिए आवेदन करने से पहले एक उपयुक्त होम लोन योजना प्राप्त करने के लिए अपनी आवश्यकताओं का आकलन करें। उपलब्ध होम लोन के कुछ प्रकार इस प्रकार हैं।

**घर खरीदने के लिए लोन:** यह लोन सबसे सामान्य होम लोन है जो आमतौर पर रेडी-टू-मूव-इन प्रॉपर्टी जैसे-कंस्ट्रक्शन प्रॉपर्टी और पूर्व-स्वामित्व वाले घर/ दोबारा बेची गई प्रॉपर्टी को खरीदने के लिए लिया जाता है। RBI गाइडलाइन के अनुसार, बैंक/ लोन संस्थान प्रॉपर्टी मूल्य के 75-90 तक का लोन दे सकते हैं।

**संयुक्त ( Composite) लोन:** ये लोन उन व्यक्तियों के लिए सही आर्थिक समाधान है, जो निवेश के लिए या घर बनाने के लिए जमीन का एक भाग खरीदना चाहते हैं। इस प्रकार के होम लोन में प्लॉट की खरीद के लिए पहला भुगतान किया जाता है। इसके बाद घर के कंस्ट्रक्शन के चरणों पर निर्भर करते हैं।

**होम कंस्ट्रक्शन लोन:** होम कंस्ट्रक्शन लोन उन व्यक्तियों के लिए उपलब्ध है जो घर बनाने के लिए पैसा चाहते हैं। कंपोजिट लोन की तरह ही, यहां भी भुगतान घर के निर्माण के चरणों पर निर्भर करता है।

**घर की मरम्मत के लिए लोन :** यह लोन मौजूदा घर की मरम्मत के खर्च के लिए दिया जा सकता है। इस लोन के लिए ब्याज दर सामान्य होम लोन के समान है। हालांकि, इसका लोन अवधि सामान्य होम लोन से कम होती है।

**होम एक्सटेंशन :** यह लोन उन लोगों के लिए है जिन्हें अपने घर में अधिक जगह जोड़ने के लिए पैसों की आवश्यकता होती है। इस प्रकार के लोन के तहत आर्थिक

संस्थान आमतौर पर कंस्ट्रक्शन राशि का 75-90% लोन राशि और LTV रेश्यों के आधार पर लोन देते हैं।

**ब्याज लोन :** यह एक शॉर्ट टर्म होम लोन है और उन व्यक्तियों के लिए उपयुक्त है जो मौजूदा घर को बेचकर एक नया घर खरीदना चाहते हैं। पुराने घर को बेचकर नया घर खरीदने के लिए जितनी राशि कम पड़ रही है उतना लोन आवेदक को दिया जाता है।

**ब्याज बचत लोन :** यह लोन होम लोन ओवरड्रॉफ्ट सुविधा के समान है। इसमें कर्जदारों के होम लोन अकाउंट को उनके सेविंग बैंक अकाउंट से जोड़ा जाता है। उस सेविंग बैंक अकाउंट में EMI राशि से ज्यादा जो भी रकम जमा की जाती है उसे भी लोने चुकाने के लिए उपयोग किया जाता है और इस तरह ब्याज बचता है।

**स्टेप-अप लोन :** यह एक प्रकार का होम लोन होता है जिसमें कर्ज लेने वाले के शुरुआती वर्षों के दौरान कम EMI का भुगतान करते हैं। हालांकि, समय के साथ EMI राशि बढ़ाने का प्रावधान है। यह युवा पेशेवरों के लिए लोन का सस्ता बनाता है जो अभी अपना कैरियर शुरू करते हैं।

**होम लोन ब्याज दरों के प्रकार :** होम लोन या तो फिक्सड ब्याज दरों या फ्लोटिंग ब्याज दरों पर मिलते हैं। फिक्सड रेट होम लोन के मामले में, लोन भुगतान के समय लागू ब्याज दर लोन अवधि के दौरान स्थिर रहती है और अपरिवर्तित ब्याज दर के कारण लोन EMI भी समान रहती है। फिक्सड रेट होम लोन के साथ एक नुकसान यह है कि इसकी ब्याज दर आमतौर पर फ्लोटिंग ब्याज से 1-2.5 ज्यादा रहती है, इसके आलावा लोन की अवधि के दौरान किसी भी समय यदि होम लोन की ब्याज दर कम हो जाती तो फिक्सड ब्याज दर अपरिवर्तित रहेगी, जिससे आपको कम EMI का कोई लाभ नहीं मिलेगा।

फ्लोटिंग रेट होम लोन के मामले में लोन की अवधि के दौरान ब्याज दर स्थिर नहीं रहती इस तरह की ब्याज दर में दो भाग शामिल हैं - इंडेक्स और स्प्रेड। इंडेक्स बेंचमार्क दर (जैसे बेस रेट, MCLR, और रेपोरेट) बाजार की स्थिति पर निर्भर होती है। वहीं स्प्रेड वो राशि होती है जो बैंक क्रेडिट जोखिम, प्रोफाइल मार्कअप जैसी और भी जरूरतों को कवर करने के लिए जोड़ता है। स्प्रेड एक बैंक से दूसरे बैंक में भिन्न होती है और आमतौर पर पूरे लोन अवधि के दौरान स्थिर रहता है। हालांकि, इंडेक्स RBI की पॉलिसी और अन्य बाहरी कारकों के अनुसार बदल जाती है, जिससे होम लोन की ब्याज दरें बदल जाती हैं।

फ्लोटिंग ब्याज दर होम लोन, फिक्सड ब्याज दर होम लोन की तुलना में सस्ता होता है। इसके अलावा, RBI के मुताबिक फ्लोटिंग रेट होम लोन वाल व्यक्तियों पर प्री-पेमेंट

या फोरक्लोजर के लिए कोई शुल्क नहीं लगाया जा सकता है। फ्लोटिंग रेट होम लोन के साथ एकमात्र समस्या यह है कि इसकी EMI ब्याज दर में बदलाव के साथ बदल जाती है, जो पहले से खर्च की योजना बनाने में मुश्किलें पैदा कर सकती है। दोनों प्रकार के होम लोन की ब्याज दरों के बारे में अच्छे और खराब पक्ष मौजूद हैं। जब होम लोन पर फिक्सड और फ्लोटिंग ब्याज दरों के बीच चयन करने की बात आती है, तो अपनी जरूरतों के हिसाब से चुनें। होमलोन की ब्याज दर ज्यादातर लोन देने वाले बैंक या अन्य आर्थिक संस्थानों के मामले में 8.00% से 13% के बीच होती है। ये दरें RBI के निर्देश और बैंकों की पॉलिसी के अनुसार बदलने के लिए उत्तरदायी हैं।

**होम लोन से जुड़ी फीस और शुल्क :** ब्याज राशि के अलावा कई अन्य शुल्क और हैं जो आपके बैंक और NBFC होम लोन के लिए आवेदन करने के समय ले सकते हैं जब तक कि आप पूरी तरह से भुगतान नहीं करते। कुछ शुल्क निम्न प्रकार से दिए गए हैं:

**आवेदन शुल्क :** यह उन सभी शुरुआती खर्चों को कवर करने के लिए बैंकों या अन्य आर्थिक संस्थानों द्वारा लिया जाता है, जो वैरिफिकेशन को पूरा करने के लिए लेते हैं।

**प्रोसेसिंग शुल्क :** यह क्रेडिट मूल्यांकन के मूल्य को कवर करता है और लोन लेने वाले व्यक्तियों की क्रेडिट, आय और होम लोन योजना पर निर्भर करता है। इसके अलावा सभी बैंक और अन्य आर्थिक संस्थान प्रोसेसिंग शुल्क नहीं लेते हैं।

**फोरक्लोजर/ एक बार में लोन भुगतान शुल्क :** यह शुल्क तब लगाया जाता है जब कोई लोन लेने वाला व्यक्ति पूरे होम लोन को लोन अवधि से पहले ही भुगतान करता है। पहले बैंक या NBFC होम लोन पर प्री- पेमेंट पेनल्टी और फोरक्लोजर शुल्क लेते थे, लेकिन RBI ने बैंक या NBFC को फ्लोटिंग रेट होम लोन पर प्री- पेमेंट पेनल्टी के साथ चार्ज करने से रोक दिया। जहां तक फिक्सड रेट होम लोन का सवाल है, कुछ बैंक इन शुल्कों को वसूलते हैं।

**ब्याज दर को कम या बदलने पर शुल्क :** यह शुल्क लेने वाले व्यक्ति पर तब लगाया जाता है जब वह अपने बैंक से विभिन्न कारणों से उनकी मौजूदा ब्याज दरों को बदलने या कम करने का अनुरोध करते हैं। यह शुल्क विभिन्न बैंकों में अलग-अलग वसूला जाता है और आमतौर पर बकाया मूल राशि का 2% तक होता है।

**EMI पर अतिरिक्त शुल्क :** जब लोन लेने वाला व्यक्ति EMI का नहीं कर पाता है या EMI का भुगतान देरी से करता है तो बकाया ब्याज दरों की EMI पर अतिरिक्त शुल्क देता है। इसलिए समय पर EMI का भुगतान करना चाहिए।

**EMI बाउंस शुल्क :** जब आप अपने बैंक अकाउंट में अपर्याप्त धनराशि के कारण समय पर लोन भुगतान करने में विफल रहते हैं तो EMI बाउंस शुल्क लगाया जाता है। बाउंस होन पर बैंक आमतौर पर 500 रुपये शुल्क लेते हैं। यह शुल्क विभिन्न बैंकों में अलग-अलग होता है।

**कानूनी शुल्क :** यह शुल्क सामान्य तौर पर प्रोसेसिंग शुल्क में शामिल होता है, लेकिन कुछ इसे अलग से चार्ज करते हैं जब वे उधारकर्ताओं के कानूनी दस्तावेजों की जांच के लिए फॉर्म को शामिल करते हैं।

**फ्रैंकिंग शुल्क :** इसे आमतौर पर स्टॉप शुल्क के रूप में परिभाषित किया जाता है, राज्य सरकार द्वारा किसी भी संपत्ति के अधिकारों के ट्रांसफर से जुड़े मौदिक लेनदेन के रूप में लगाया जाता है। यह राशि एक राज्य से दूसरे राज्य में भिन्न होती है, और राज्य के कानूनों पर निर्भर करती है।

**होम लोन के लिए आवश्यक दस्तावेज :** होम लोन एप्लिकेशन फॉर्म में आमतौर पर दस्तावेजों की एक चेकलिस्ट होती है, जो आवेदकों को उस बैंक या लोन संस्थान को देनी होती जिससे उसने लोन लिया है। ये दस्तावेज आमतौर पर सभी बैंक और लोन संस्थाओं के लिए समान होते हैं। हालाँकि, कुछ विशिष्ट आवश्यकताएं चुनी हुई लोन योजना, लोन के उद्देश्य और व्यक्तिगत क्रेडिट प्रोफाइल के आधार पर भिन्न हो सकती हैं। होम लोन प्राप्त करने के लिए आवश्यक दस्तावेज नीचे दिए गए हैं:

- होम लोन आवेदन फॉर्म।
- पासपोर्ट साइज फोटो।
- पहचान का प्रमाण : पैन कार्ड, आधार कार्ड, पासपोर्ट,
- मतदाता पहचान पत्र और ड्राइविंग लाइसेंस (किसी एक की फोटोकॉपी)।
- आयु का प्रमाण : पैन कार्ड, आधार कार्ड, पासपोर्ट,
- जन्म प्रमाण पत्र, 10वीं कक्षा की मार्कशीट, बैंक पासबुक और ड्राइविंग लाइसेंस (किसी एक की फोटोकॉपी)।
- निवास का प्रमाण : पैन कार्ड, आधार कार्ड, पासपोर्ट, निवास का प्रमाण पत्र, वोटर आईडी, यूटिलिटी बिल (टेलीफोन बिल, बिजली बिल, पानी का बिल, गैस का बिल, ) बैंक पासबुक और LIC पॉलिसी (किसी एक की फोटोकॉपी)।
- आय का प्रमाण : फॉर्म 16 की कॉपी, नया भुगतान, पिछले 3 वर्षों के आइटी रिटर्न (ITR) और निवेश प्रमाण (यदि कोई हो)।
- स्व-नियोजित के लिए प्रमाण पत्र : पिछले 3 वर्षों की ITR डिटेल्स, बैलेंस ' शीट और कंपनी का लाभ और

हानि अकाउंट डिटेल्स/ व्यवसाय लाइसेंस डिटेल्स और पते का प्रमाण।

- प्रॉपर्टी से संबंधित दस्तावेज : सोसायटी/ बिल्डर से NOC, घर में लगने वाली वाले मूल्य का विस्तृत अनुमान, रजिस्टर्ड सेल एग्रीमेंट, आवंटन पत्र और बिल्डिंग योजना की एक मंजूरी मिली कॉपी।

**नोट:** उपरोक्त लिस्ट सिर्फ सांकेतिक है और आपको लोन देने वाली संस्था अतिरिक्त दस्तावेज भी मांग सकती है।

**निष्कर्ष :-**

उपरोक्त अध्ययन से स्पष्ट है कि होम लोन लेने वाले व्यक्ति का एक अच्छा क्रेडिट स्कोर लोन मंजूरी होने की सम्भावनाओं को बेहतर बनाता है। कुछ होम लोन संस्थान फिक्सड और कुछ फ्लोटिंग ब्याज दर लगाते हैं। फिक्सड ब्याज दरों को छोटी अवधि वाले लोन के लिए आदर्श माना जाता है, जबकि

फ्लोटिंग अधिक अवधि वाले लोन के लिए उपयुक्त है। कुछ लोन देने वाले बैंक और NBFC हाइब्रिड होम लोन भी देते हैं जिसमें लोन वाला व्यक्ति फिक्सड और फ्लोटिंग दोनों ब्याज दरों का लाभ उठा सकता है।

**संदर्भ :-**

1. [www.hindi.theprint.in](http://www.hindi.theprint.in)
2. [m.economictimes.com](http://m.economictimes.com)
3. [economictimes.indiatimes.com](http://economictimes.indiatimes.com)
4. [www.hindifinance.com](http://www.hindifinance.com)
5. [www.paisabazar.com](http://www.paisabazar.com).