FINANCE MARKET
www.financemarket.co.in

ગ્રાહક આવૃત્તિ

ફાઈનાન્સ માર્કેટ માર્ગદર્શિકા

ચાવીની ચાવી

સ્માર્ટ ખરીદનારની પ્રોપર્ટી લોન માર્ગદર્શિકા

ઘર, ઓફિસ, દુકાન કે પ્લોટ ખરીદવા લોન લેતા પહેલાં જાણવા જેવી દરેક વાત — સરળ ભાષામાં, પગલે પગલે.

લોનના પ્રકારોની સરખામણી · પાત્રતા સમજૂતી · દસ્તાવેજ ચેકલિસ્ટ · તબક્કાવાર પ્રક્રિયા · ચાર્જ અને FAQ

કમલ ઠક્કર અને રીમા ઠક્કર

ફાઈનાન્સ માર્કેટ · અમદાવાદ

www.financemarket.co.in

ચાવીની ચાવી

સ્માર્ટ ખરીદનારની પ્રોપર્ટી લોન માર્ગદર્શિકા

લેખક: કમલ ઠક્કર અને રીમા ઠક્કર

પ્રકાશક: કમલ ઠક્કર
સ્થાપક અને ભાગીદાર, કમલ ઠક્કર એન્ડ કંપની
(ફાઇનાન્સ માર્કેટ તરીકે કાર્યરત)

807, એરોન સ્પેક્ટ્રા, રાજપથ રંગોલી રોડ પાસે,
બોડકદેવ, અમદાવાદ 380054
www.financemarket.co.in

ફાઇનાન્સ માર્કેટ અગ્રણી ખાનગી અને રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકોના અધિકૃત ભાગીદાર છે.

અસ્વીકરણ અને ઉપયોગની શરતો. આ પુસ્તક ફક્ત જ્ઞાન અને માહિતી માટે છે. તે નાણાકીય, કાનૂની કે ટેક્સ સલાહ નથી. વ્યાજદર, મર્યાદા, ચાર્જ અને બેંકના નિયમો વારંવાર બદલાય છે અને બેંક તથા અરજદારની પ્રોફાઇલ મુજબ અલગ હોય છે; ઉદાહરણો ફક્ત સમજ માટે છે. આ પુસ્તકની કોઈપણ બાબત અમલમાં મૂકતાં પહેલાં સમજદારીપૂર્વક ઉપયોગ કરો અને તમારા નાણાકીય સલાહકાર કે નિષ્ણાતની સલાહ લો. અંતિમ લોન શરતો લોન આપનાર બેંકના મંજૂરી પત્ર મુજબ રહેશે. આ પુસ્તકના ઉપયોગથી લીધેલા કોઈ નિર્ણય કે થયેલા નુકસાન માટે લેખકો કે ફાઇનાન્સ માર્કેટ જવાબદાર રહેશે નહીં.

કૉપિરાઇટ © કમલ ઠક્કર. સર્વાધિકાર સુરક્ષિત. લેખકની લેખિત મંજૂરી વગર આ પુસ્તકનો કોઈ પણ ભાગ કોઈ પણ સ્વરૂપે નકલ, પુનઃપ્રકાશન કે પ્રસારિત કરી શકાશે નહીં.

ફાઈનાન્સ માર્કેટ માર્ગદર્શિકા

ચાવીની ચાવી

સ્માર્ટ ખરીદનારની પ્રોપર્ટી લોન માર્ગદર્શિકા

લેખક

કમલ ઠક્કર
રીમા ઠક્કર

FINANCE MARKET
www.financemarket.co.in

ફાઈનાન્સ માર્કેટ · અમદાવાદ

લેખક પરિચય

કમલ ઠક્કર

સ્થાપક, ફાઇનાન્સ માર્કેટ, અમદાવાદ · MBA (ફાઇનાન્સ), 2004

કમલ ઠક્કર એક લોન કન્સલ્ટન્ટ છે, જેમણે પોતાની કારકિર્દી ગુજરાતના પરિવારો અને વ્યવસાયોને યોગ્ય ફાઇનાન્સ સાથે મિલકત ખરીદવા અને વિકાસ કરવામાં મદદ કરવા સમર્પિત કરી છે. તેમણે ફાઇનાન્સ માર્કેટની સ્થાપના કરી — જે અગ્રણી ખાનગી અને રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકોના અધિકૃત ભાગીદાર છે — અને સહ-ભાગીદાર રીમા ઠક્કર સાથે તેનું સંચાલન કરે છે.

- MBA (ફાઇનાન્સ), 2004; 2004થી ફાઇનાન્સ ક્ષેત્રમાં કાર્યરત
- ફાઇનાન્સ માર્કેટ દ્વારા દર વર્ષે ₹300 કરોડથી વધુ લોન વિતરણ
- હોમ લોન, મિલકત સામે લોન, બિઝનેસ લોન અને વર્કિંગ કેપિટલ, કોમર્શિયલ મિલકત, પ્રોજેક્ટ ફાઇનાન્સ, NRI લોન અને બેલેન્સ ટ્રાન્સફર
- દરેક તબક્કે પ્રત્યક્ષ અનુભવ: પાત્રતા આયોજન, બેંક પસંદગી, કાનૂની અને ટેકનિકલ મંજૂરી, અને લોન વિતરણ સુધી ફોલો-અપ
- ગ્રાહકોનો વિશ્વાસ — 700+ Google રિવ્યૂ

રીમા ઠક્કર

સહ-ભાગીદાર, ફાઇનાન્સ માર્કેટ · MBA (ફાઇનાન્સ), 2005

રીમા ઠક્કરે 2005માં MBA (ફાઇનાન્સ) કર્યું છે. તેઓ કમલ ઠક્કર સાથે ફાઇનાન્સ માર્કેટનું સંચાલન કરે છે અને લોનના દરેક તબક્કે ગ્રાહકો સાથે નજીકથી કામ કરે છે. તેઓ ગોલ્ડમેન સૅક્સ 10,000 વિમેન પ્રોગ્રામના એલ્યુમના છે — IIM બેંગલોર (NSRCEL) સાથે ચાલતો આ પ્રોગ્રામ મહિલા ઉદ્યોગસાહસિકોને વ્યવસાય વિકાસની તાલીમ આપે છે.

અમારી ટીમ

કમલ ઠક્કર અને રીમા ઠક્કર 12થી વધુ લોન નિષ્ણાતોની ટીમનું નેતૃત્વ કરે છે — સિનિયર મેનેજર, ટીમ લીડર, રિલેશનશિપ મેનેજર અને ઓપરેશન્સ સ્ટાફ — જે દરેક ગ્રાહકની ફાઇલ પહેલી પાત્રતા તપાસથી લોન વિતરણ સુધી સંભાળે છે.

- અમદાવાદ અને ગાંધીનગરના બિલ્ડર અને ડેવલપર સાથે નજીકથી કામ

આ પુસ્તકમાં

અનુક્રમણિકા

	લેખક પરિચય	4
	શરૂ કરતાં પહેલાં	8
	એક પુસ્તક, વિકાસના ત્રણ ભાગીદાર	9
01	લોન પર મિલકત શા માટે ખરીદવી?	11
02	હોમ લોન — સંપત્તિ બનાવવાનું સાધન	13
03	તમારું ઘર અને ભારતની વિકાસગાથા	19
04	નિર્ણય પહેલા — ચેકલિસ્ટ	22
05	લોનના પ્રકાર	25
06	બેંક કેવી રીતે વિચારે છે	28
07	જરૂરી દસ્તાવેજો	32
08	લોન પ્રક્રિયા — તબક્કાવાર	36
09	જાણવા જેવા ચાર્જ	38
10	EMI રેડી રેકનર	40
11	હોમ લોન પર ટેક્સ લાભ	49
12	લોનનું સમજદારીપૂર્વક સંચાલન	51
13	માર્જિન મની ખૂટે છે?	53
14	તમારી મિલકત — મુશ્કેલ સમયનો આધાર	55
15	ભ્રમ અને હકીકત	56
16	વારંવાર પૂછાતા પ્રશ્નો	57
17	તમારાં આગલાં પગલાં	59
18	શબ્દકોશ	61
	મારું બજેટ	62

શરૂ કરતાં પહેલાં

ભારતીય પરિવારો માટે મિલકત સંપત્તિ બનાવવાનો સૌથી ભરોસાપાત્ર રસ્તો રહ્યો છે — અને હોમ લોનથી તમે વર્ષો વહેલાં શરૂઆત કરી શકો છો અને ફક્ત બચતથી શક્ય હોય તેના કરતાં વધુ મિલકત ખરીદી શકો છો. આ માર્ગદર્શિકા સરળ ભાષામાં બતાવે છે કે લોનથી તમારી પહેલી મિલકત — અને પછીની મિલકત — કેવી રીતે ખરીદવી, બજેટના આયોજનથી લઈને ચાવી હાથમાં આવે ત્યાં સુધી.

પહેલું ઘર ખરીદતા હો, મોટા ઘરમાં જવું હોય કે ઓફિસ, દુકાન કે પ્લોટ ઉમેરવા હોય — આ પુસ્તક તમારા માટે છે. ઝડપી પ્રશ્ન હોય તો સીધા FAQ વિભાગમાં જાઓ.

> **મહત્વનું**
>
> વ્યાજદર, ચાર્જ અને બેંકના નિયમો વારંવાર બદલાય છે. આ માર્ગદર્શિકામાંના આંકડા સમજવા માટેના ઉદાહરણ છે. નિર્ણય લેતા પહેલા હંમેશા તાજી શરતો અમારી સાથે ખાતરી કરો.

આ પુસ્તક શા માટે

અમે દરરોજ પરિવારો અને રોકાણકારોને યોગ્ય લોનની મદદથી એક મિલકતમાંથી અનેક મિલકતો સુધી પહોંચતા જોઈએ છીએ. કમલ ઠક્કર અને રીમા ઠક્કર દરરોજ ગ્રાહકોને જે સમજાવે છે તે આ માર્ગદર્શિકા એક સરળ પુસ્તકમાં રજૂ કરે છે — જેથી તમે વિશ્વાસથી ખરીદી કરો અને આગળ વધતા રહો. અમારો હેતુ રિયલ એસ્ટેટ ઉદ્યોગના વિકાસ અને ભારતની વિકાસગાથાને ટેકો આપવાનો છે — એક સમજદાર ખરીદનાર એક સમયે.

એક પુસ્તક, વિકાસના ત્રણ ભાગીદાર

આ પુસ્તક અમે શા માટે લખ્યું. લોનથી ખરીદાયેલું દરેક ઘર કે મિલકત પરિવારને ફક્ત સરનામું જ નથી આપતું. તે ખરીદનાર માટે સંપત્તિ, બિલ્ડર અને રિયલ્ટર માટે વ્યવસાય, લાખો કામદારો માટે રોજગાર — અને ભારત માટે વિકાસ ઊભો કરે છે. આ પુસ્તકનો હેતુ ખરીદીનો નિર્ણય **સરળ, વિશ્વાસપૂર્ણ અને સમજદાર** બનાવવાનો છે, જેથી વધુ પરિવારો વહેલા ખરીદે, યોગ્ય ખરીદે અને આગળ વધતા રહે. મજબૂત રિયલ એસ્ટેટ બજાર મજબૂત ભારત બનાવે છે.

ઘર ખરીદનાર માટે

- લોન, પાત્રતા, દસ્તાવેજ અને ચાર્જ સરળ ભાષામાં સમજાવે છે — કોઈ આશ્ચર્ય નહીં.
- લોન કેવી રીતે સંપત્તિ બનાવે છે તે સ્પષ્ટ બતાવે છે: EMI વિરુદ્ધ ભાડું, મિલકતની વધતી કિંમત, અને SIP તથા પ્રીપેમેન્ટની સમજદાર આદતો.
- ફક્ત વ્યાજદર નહીં, કુલ ખર્ચના આધારે બેંક ઓફરની સરખામણી કરવામાં મદદ કરે છે.
- આખી પ્રક્રિયા વ્યવસ્થિત રાખવા ચેકલિસ્ટ અને આયોજનનાં પાનાં આપે છે.
- પહેલી મિલકત — અને પછીની મિલકત — ખરીદવાનો વિશ્વાસ આપે છે.

રિયલ્ટર અને ચેનલ પાર્ટનર માટે

- ગ્રાહકને આપવા માટે તૈયાર માર્ગદર્શિકા, જે સોદો ધીમો પાડતા પ્રશ્નોના જવાબ આપે છે.
- ખરીદનાર બજેટ, પાત્રતા અને દસ્તાવેજ સાથે તૈયાર આવે છે, એટલે સાઇટ વિઝિટ ઝડપથી બુકિંગમાં બદલાય છે.
- લોન, દસ્તાવેજ કે માર્જિન મનીની સમસ્યાને કારણે ઓછા સોદા અટકે છે.
- ગ્રાહકોનો વિશ્વાસ વધે છે અને ફરી વ્યવસાય મળે છે — આજનો ખરીદનાર આવતીકાલનો રોકાણકાર છે.

બિલ્ડર અને ડેવલપર માટે

- હોમ લોન સમજતા ખરીદનાર વિશ્વાસથી બુકિંગ કરે છે અને સમયસર ચુકવણી પૂરી કરે છે.

સાથે મળીને આગળ વધીએ

જ્યારે ખરીદનાર, રિયલ્ટર, ડેવલપર અને લોન સંસ્થાઓ સાથે આગળ વધે છે, ત્યારે આખું રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્ર આગળ વધે છે — આશરે

- ખરીદનાર દસ્તાવેજ, લીગલ અને ટેકનિકલ તપાસ અને તબક્કાવાર ચુકવણી વિશે જાણે છે, એટલે લોન વિતરણ સરળ બને છે.
- RERA, મંજૂરીઓ અને બાંધકામ હેઠળની પ્રક્રિયા સમજાવે છે, જે તમારા પ્રોજેક્ટમાં વિશ્વાસ વધારે છે.
- ઝડપી વેચાણ અને સારો કેશ ફ્લો વધુ પ્રોજેક્ટ અને વધુ વિકાસને ટેકો આપે છે.

250 જોડાયેલા ઉદ્યોગો, લાખો રોજગાર અને ભારતની વિકાસગાથાને ટેકો આપે છે. **સોંપાયેલી દરેક ચાવી એક પરિવાર અને દેશ માટે આગળનું પગલું છે.**

લોન પર મિલકત શા માટે ખરીદવી?

લોનથી તમે આજે જ એવી મિલકતના માલિક બની શકો છો જેના માટે નહીંતર 15–20 વર્ષ બચત કરવી પડે. ચુકવણી કરતાં-કરતાં તમે તેમાં રહી શકો છો અથવા તેમાંથી કમાણી કરી શકો છો.

લોનથી ખરીદશક્તિ વધે છે

ઉદાહરણ: તમારી પાસે ₹20 લાખ બચત છે. લોન વગર ફક્ત ₹20 લાખની મિલકત જ ખરીદી શકો. બેંક 80% લોન આપે તો એ જ ₹20 લાખ ₹1 કરોડની મિલકતનું ડાઉન પેમેન્ટ બની શકે.

તમારા પૈસા	બેંક લોન	ખરીદી શકાય તેવી મિલકત
₹20 લાખ	શૂન્ય	₹20 લાખ
₹20 લાખ	₹80 લાખ (80%)	₹1 કરોડ

લોનથી જીવનશૈલી સુધરે છે

- **વહેલું પોતાનું ઘર** — પરિવાર માટે સ્થિરતા, બાળકોનું શિક્ષણ, દર વર્ષે ભાડા વધારો કે ઘર બદલવાની ઝંઝટ નહીં.
- **સારું સ્થાન અને મોટું ઘર** — ફક્ત બચતથી શક્ય હોય તેના કરતાં સારો વિસ્તાર કે મોટું ઘર.
- **ભાડું EMI બને છે** — તમે ચૂકવો છો તે પૈસા મકાનમાલિકની નહીં, તમારી પોતાની મિલકત બનાવે છે.
- **બચત સુરક્ષિત રહે છે** — ખાતું ખાલી કરવાને બદલે ઇમરજન્સી ફંડ હાથમાં રહે છે.
- **ધંધાનો વિકાસ** — પોતાની ઓફિસ કે દુકાનથી ભાડું બચે છે અને વિશ્વસનીયતા વધે છે.

મિલકતની કિંમત વધે, લોન ઘટે

વર્ષો જતાં સામાન્ય રીતે મિલકતની કિંમત વધે છે, અને દરેક EMI સાથે લોનની બાકી રકમ ઘટે છે. બંને વચ્ચેનો તફાવત એ તમારી વધતી સંપત્તિ (ઇક્વિટી) છે. ક્યારેક મિલકતની કિંમત થોડો સમય સ્થિર રહે કે ઘટે પણ, એટલે ઝડપી નફા માટે નહીં, લાંબા ગાળાની જરૂરિયાત માટે ખરીદો.

ટેક્સ લાભ

હોમ લોનની મુદ્દલ અને વ્યાજ પર જૂની ટેક્સ પદ્ધતિ હેઠળ નિર્ધારિત મર્યાદામાં આવકવેરા કપાત મળી શકે છે. સંયુક્ત લોનમાં બંને સહ-માલિકો લાભ લઈ શકે. નિયમો અને કલમ નંબર બદલાતા રહે છે, તેથી તમારા CA સાથે ખાતરી કરો.

ખરીદવું કે ભાડે રહેવું?

મુદ્દો	ભાડે	લોન પર ખરીદી
માસિક ખર્ચ	ભાડું, દર વર્ષે વધે	EMI, સ્થિર અથવા દર મુજબ
માલિકી	નથી	ચુકવણી પછી તમારી
સ્થિરતા	માલિક ખાલી કરાવી શકે	સંપૂર્ણ નિયંત્રણ
ટેક્સ લાભ	HRA (પગારદાર હોય તો)	મુદ્દલ + વ્યાજ કપાત
ભવિષ્ય માટે સંપત્તિ	ના	હા — ભવિષ્યની લોન માટે ઉપયોગી

રાહ જોવાની કિંમત

ઘણા ખરીદનાર કહે છે, "એક-બે વર્ષ રાહ જોઈએ." પણ તમે રાહ જુઓ ત્યાં સુધી ભાવ સામાન્ય રીતે વધતા રહે છે — અને તમે ભાડું ભરતા રહો છો. ₹60 લાખની મિલકત માટે:

રાહ જુઓ તો	ભાવ વર્ષે 6% વધે	ભાવ વર્ષે 8% વધે
1 વર્ષ	₹3.60 લાખ વધુ	₹4.80 લાખ વધુ
2 વર્ષ	₹7.42 લાખ વધુ	₹9.98 લાખ વધુ
3 વર્ષ	₹11.46 લાખ વધુ	₹15.58 લાખ વધુ

રાહ જોતી વખતે ભરેલું ભાડું પણ ઉમેરો — મહિને ₹15,000 લેખે 2 વર્ષમાં બીજા ₹3.6 લાખ. પોતાની સંપત્તિ બનાવવાનો શ્રેષ્ઠ સમય સામાન્ય રીતે ત્યારે જ છે જ્યારે તમે તૈયાર હો.

હોમ લોન — સંપત્તિ બનાવવાનું સાધન

હોમ લોન એવી ગણીગાંઠી લોનમાંની એક છે જે તમને સંપત્તિ બનાવવામાં મદદ કરે છે: દરેક EMI તમારું દેવું ઘટાડે છે, અને તમારી મિલકતની કિંમત વર્ષો જતાં વધી શકે છે.

લોનથી સમય સાથે સંપત્તિ કેવી રીતે વધે

ઉદાહરણ: ₹50 લાખનો ફ્લેટ — ₹10 લાખ ડાઉન પેમેન્ટ અને ₹40 લાખની લોન, 8% દરે 20 વર્ષ માટે (EMI આશરે ₹33,500). મિલકતની કિંમત દર વર્ષે 6% વધે તો — આ ધારણા છે, વચન નહીં — તમારો હિસ્સો (ઇક્વિટી) આ રીતે વધે:

સમય	મિલકતની કિંમત	બાકી લોન	તમારી સંપત્તિ (ઇક્વિટી)
પહેલો દિવસ	₹50 લાખ	₹40 લાખ	₹10 લાખ
5 વર્ષ પછી	₹67 લાખ	₹35 લાખ	₹32 લાખ
10 વર્ષ પછી	₹90 લાખ	₹28 લાખ	₹62 લાખ
15 વર્ષ પછી	₹1.2 કરોડ	₹16.5 લાખ	₹1.03 કરોડ
20 વર્ષ પછી	₹1.6 કરોડ	શૂન્ય	₹1.6 કરોડ

શરૂઆતમાં તમારા પોતાના પૈસા ફક્ત ₹10 લાખ હતા. લોનથી તમે પહેલા દિવસથી જ પૂરી ₹50 લાખની મિલકતના માલિક બન્યા, તેથી તેની બધી વૃદ્ધિ તમારી છે.

માલિકી કે ભાડું: EMI રોકાણ છે, ભાડું ખર્ચ છે

ભાડું દર મહિને જતા રહેતા પૈસા છે. EMI મોટાભાગે તમે પોતાને જ ચૂકવો છો — તેનો હિસ્સો લોન ઘટાડે છે અને તમારી મિલકત બને છે.

20 વર્ષમાં (ઉદાહરણ)	ભાડે રહેવું	લોન પર ખરીદી
માસિક ચુકવણી	ભાડું ₹15,000, દર વર્ષે આશરે 5% વધે	EMI આશરે ₹33,500, દર સ્થિર હોય તો એટલો જ

20 વર્ષમાં (ઉદાહરણ)	ભાડે રહેવું	લોન પર ખરીદી
20મા વર્ષે ચુકવણી	આશરે ₹38,000 દર મહિને	એ જ EMI — અને પછી બંધ
20 વર્ષમાં કુલ ચુકવણી	આશરે ₹60 લાખ	આશરે ₹80 લાખ EMI + ₹10 લાખ ડાઉન પેમેન્ટ
અંતે તમારી માલિકીનું	કંઈ નહીં	આશરે ₹1.6 કરોડનું ઘર
20 વર્ષ પછી	જીવનભર ભાડું ચાલુ	ન ભાડું, ન EMI

ભાડે રહેનાર ભાડા અને EMI વચ્ચેનો તફાવત રોકી શકે, અને કેટલાક શહેરોમાં થોડા વર્ષો માટે ભાડું સસ્તું પડે. પણ મોટાભાગના પરિવારો માટે દર મહિને શિસ્તથી એ તફાવત રોકવો મુશ્કેલ છે — EMI બચતને આપોઆપ બનાવે છે.

ઘર ખરીદનારાઓ હવે યુવાન છે

1990ના દાયકાના અંતમાં ભારતમાં મોટાભાગના ઘર ખરીદનારા 45–55 વર્ષના હતા — નિવૃત્તિ નજીક, જીવનભરની બચતથી ખરીદી કરતા. સરળ હોમ લોન, વધતી આવક અને ડિજિટલ પ્રક્રિયાએ આ બદલ્યું છે. ANAROCKના સર્વે (2019) મુજબ દર પાંચમાંથી એક ખરીદનાર 25–35 વર્ષનો હતો, અને તાજેતરના ઉદ્યોગ અહેવાલો મુજબ સામાન્ય ખરીદનારની ઉંમર હવે 32–40 છે, જે પહેલાં 45–55 હતી.

10–15 વર્ષ વહેલું ઘર ખરીદવાથી લોન નિવૃત્તિ પહેલાં પૂરી થાય છે, અને મિલકતને કિંમત વધવા માટે વધુ વર્ષો મળે છે.

પૈસા હોય તો પણ લોન લેવી ફાયદાકારક હોઈ શકે

ઘણા લોકો બચત હોય તો પૂરી રકમ રોકડમાં ચૂકવે છે. ઘણીવાર રોકાણ જાળવી રાખીને હોમ લોન લેવી વધુ સમજદારીભર્યું છે, કારણ કે:

- **તમારા રોકાણનું વળતર લોનના ખર્ચ કરતાં વધુ હોઈ શકે.** ભારતમાં હાલ હોમ લોન આશરે 7.2–7.5% વાર્ષિક દરથી શરૂ થાય છે. લાંબા ગાળે ઇક્વિટી મ્યુચ્યુઅલ ફંડે ઐતિહાસિક રીતે આશરે 11–13% વાર્ષિક વળતર આપ્યું છે (ભૂતકાળનું વળતર ગેરંટી નથી).
- **ટેક્સ લાભ** — મુદ્દલ અને વ્યાજ પર (જૂની ટેક્સ પદ્ધતિ) લોનનો સાચો ખર્ચ વધુ ઘટે છે.
- **રોકડ હાથમાં રહે છે** — ઇમરજન્સી, ધંધા કે શિક્ષણ માટે, ઈંટ-પથ્થરમાં બંધાઈ જતી નથી.

- **બેંકની તપાસ તમારું રક્ષણ કરે છે.** બેંકની કાનૂની અને ટેકનિકલ તપાસ તમારી ખરીદી પર મફત બીજો અભિપ્રાય છે.

ઉદાહરણ: તમારી પાસે ₹40 લાખ મ્યુચ્યુઅલ ફંડમાં છે અને તમે ₹50 લાખનો ફ્લેટ ખરીદો છો.

વિકલ્પ	તમે શું કરો	20 વર્ષ પછી કિંમત (12% વળતરે)
રોકડ ચુકવણી	ફંડ વેચો, પછી દર મહિને આશરે ₹33,500 (બચેલો EMI) રોકો	આશરે ₹3.3 કરોડ
લોન લો	₹40 લાખ રોકાણમાં રાખો અને આવકમાંથી EMI ભરો	આશરે ₹3.9 કરોડ

આ ઉદાહરણમાં રોકાણ જાળવીને લોન લેવાથી ટેક્સ લાભ પહેલાં જ તમે આશરે ₹55 લાખ વધુ સંપત્તિ બનાવો છો.

એક મિલકતથી અનેક મિલકતો સુધી

તમારી પહેલી મિલકત શરૂઆત છે, અંત નહીં. લોન ઘટે અને મિલકતની કિંમત વધે તેમ તમારી ઇક્વિટી વધે છે — અને એ ઇક્વિટી તથા વધતી આવક તમને આગલી મિલકત ખરીદવામાં મદદ કરે છે.

- **ઇક્વિટીનો ઉપયોગ કરો.** ઉપરના ઉદાહરણમાં 5 વર્ષ પછી તમે ઘરના આશરે ₹32 લાખના માલિક છો. ટોપ-અપ લોન કે મિલકત સામે લોનથી આગલી મિલકતનું ડાઉન પેમેન્ટ થઈ શકે.
- **ભાડું EMI ભરે.** બીજું ઘર, ઓફિસ કે દુકાન ભાડું કમાઈ શકે. બેંક પાત્રતા તપાસતી વખતે આ ભાડાની આવકનો હિસ્સો ગણે છે, અને ભાડું નવો EMI ભરવામાં મદદ કરે છે.
- **આવક સાથે આગળ વધો.** પગાર અને ધંધાની આવક સામાન્ય રીતે વર્ષો સાથે વધે છે, જ્યારે EMI લગભગ એટલો જ રહે છે — તેથી દર વર્ષે તમારી લોન ક્ષમતા વધે છે.
- **પરિવાર સાથે ખરીદો.** કમાતા જીવનસાથી, માતા-પિતા કે સંતાનને સહ-અરજદાર બનાવવાથી પાત્રતા વધે છે, અને ઘણી બેંકો મહિલાને ઓછો દર આપે છે; ગુજરાતમાં મિલકત ફક્ત મહિલાના નામે હોય તો રજિસ્ટ્રેશન ફી લાગતી નથી.

અમારા ઘણા ગ્રાહકોએ એક ફ્લેટથી શરૂઆત કરી અને આજે ઘર, દુકાન અને ઓફિસના માલિક છે જે ભાડું કમાય છે અને કિંમતમાં વધે છે — હોમ લોનની મદદથી પગલે પગલે બનાવેલી સંપત્તિ.

સમજદારીથી લોન લો

EMI આરામદાયક હોય ત્યારે જ લોન સંપત્તિ બનાવે છે. તમામ EMI આવકના આશરે 40–50%ની અંદર રાખો, 6 મહિનાનું ઇમરજન્સી ફંડ રાખો, અને જોખમી રોકાણ માટે ઉધાર ન લો. રોકાણ અને મિલકતનું વળતર ક્યારેય ગેરંટીડ નથી — આ ઉદાહરણો ફક્ત સમજ માટે છે.

એક લોનથી કાયમી સંપત્તિ — ત્રણ ખરીદનારની સફર

આ સામાન્ય ખરીદનારની સફર પર આધારિત ઉદાહરણરૂપ વાર્તાઓ છે. નામ, સ્થળ અને આંકડા ઉદાહરણ છે, વાસ્તવિક ગ્રાહકો નથી. EMI, વ્યાજ અને લોનના આંકડા એક જ સ્થિર દરે પ્રમાણભૂત EMI સૂત્રથી ગણ્યા છે; મિલકતની કિંમતમાં વર્ષે 6–6.5% અને ભાડામાં વર્ષે 5% વધારો ધાર્યો છે. મિલકતના ભાવ દર વર્ષે વધે જ એવું નથી, અને ભૂતકાળનો વધારો ભવિષ્યનું વચન નથી.

1. અમિત અને નેહા — ₹80 લાખનું કુટુંબનું ઘર (2016 → 2026)

અમિત (IT મેનેજર) અને નેહા (ડૉક્ટર) સાઉથ બોપલમાં 3BHK માટે મહિને ₹20,000 ભાડું ભરતાં હતાં. 2016માં તેમણે **₹80 લાખ**માં પોતાનું 3BHK ખરીદ્યું — ₹16 લાખ બચતમાંથી અને **₹64 લાખની હોમ લોન**, આશરે 8.5%, 20 વર્ષ.

તેમનો 10 વર્ષનો હિસાબ	રકમ
માસિક EMI	₹55,541
10 વર્ષમાં ભરેલું વ્યાજ	આશરે ₹47.4 લાખ
10 વર્ષમાં ભરાયેલી લોન	આશરે ₹19.2 લાખ
આજે બાકી લોન	આશરે ₹44.8 લાખ
ઘરની આજની કિંમત (વર્ષે 6% વધારો)	**આશરે ₹1.43 કરોડ**
કિંમતમાં વધારો	આશરે ₹63.3 લાખ
10 વર્ષમાં બચેલું ભાડું (ભાડું વર્ષે 5% વધે)	આશરે ₹30.2 લાખ
કિંમતનો વધારો + બચેલું ભાડું − ભરેલું વ્યાજ	**આશરે +₹46 લાખ**

તેમણે પોતાના ₹16 લાખ રોક્યા હતા. આજે ઘરમાં તેમનો હિસ્સો **આશરે ₹98.5 લાખ** છે.

> *"અમને વ્યાજની ચિંતા હતી. પણ બચેલું ભાડું અને કિંમતનો વધારો મળીને આખું વ્યાજ નીકળી ગયું — અને ₹1.4 કરોડનું ઘર અમારું છે."*

2. રાકેશ — ₹1.25 કરોડની ઓફિસ, જે પોતાનો ખર્ચ જાતે કાઢે છે (2016 → 2026)

ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ રાકેશે 2016માં SG હાઇવે પર **₹1.25 કરોડ**માં ઓફિસ ખરીદી — ₹35 લાખ પોતાના અને **₹90 લાખની લોન**, આશરે 9.25%, 15 વર્ષ. પહેલા દિવસથી જ તેમણે ઓફિસ મહિને ₹55,000માં ભાડે આપી.

તેમનો 10 વર્ષનો હિસાબ	રકમ
માસિક EMI	₹92,627
10 વર્ષમાં ભરેલું વ્યાજ	આશરે ₹65.5 લાખ
10 વર્ષમાં ભરાયેલી લોન	આશરે ₹45.6 લાખ
આજે બાકી લોન	આશરે ₹44.4 લાખ
ઓફિસની આજની કિંમત (વર્ષે 6.5% વધારો)	**આશરે ₹2.35 કરોડ**
કિંમતમાં વધારો	આશરે ₹1.10 કરોડ
10 વર્ષમાં મળેલું ભાડું (ભાડું વર્ષે 5% વધે)	આશરે ₹83 લાખ
આજનું ભાડું	મહિને આશરે ₹85,000 — લગભગ પૂરો EMI
કિંમતનો વધારો + મળેલું ભાડું − ભરેલું વ્યાજ	**આશરે +₹1.27 કરોડ**

તેમણે ₹35 લાખ રોક્યા હતા. આજે તેમનો હિસ્સો **આશરે ₹1.90 કરોડ** છે — અને 5 વર્ષ પછી ભાડું ચોખ્ખી આવક બની જશે.

> *"શરૂઆતનાં વર્ષોમાં EMIનો થોડો ભાગ મારી પ્રેક્ટિસમાંથી ભરતો. હવે લગભગ આખો EMI ભાડૂઆત ભરે છે."*

3. હિરેન અને પરિવાર — ₹2 કરોડનો વિલા (2016 → 2026)

હિરેન મેન્યુફેક્ચરિંગ યુનિટ ચલાવે છે. તેમનો પાંચ જણનો પરિવાર બંગલા માટે મહિને ₹45,000 ભાડું ભરતો હતો. 2016માં તેમણે શેલામાં **₹2 કરોડ**માં વિલા ખરીધો — ₹50 લાખ પોતાના અને **₹1.5 કરોડની લોન**, આશરે 8.5%, 20 વર્ષ.

તેમનો 10 વર્ષનો હિસાબ	રકમ
માસિક EMI	₹1,30,173
10 વર્ષમાં ભરેલું વ્યાજ	આશરે ₹1.11 કરોડ
10 વર્ષમાં ભરાયેલી લોન	આશરે ₹45 લાખ
આજે બાકી લોન	આશરે ₹1.05 કરોડ
વિલાની આજની કિંમત (વર્ષે 6% વધારો)	**આશરે ₹3.58 કરોડ**
કિંમતમાં વધારો	આશરે ₹1.58 કરોડ
10 વર્ષમાં બચેલું ભાડું (ભાડું વર્ષે 5% વધે)	આશરે ₹67.9 લાખ
કિંમતનો વધારો + બચેલું ભાડું − ભરેલું વ્યાજ	**આશરે +₹1.15 કરોડ**

તેમણે ₹50 લાખ રોક્યા હતા. આજે વિલામાં પરિવારનો હિસ્સો **આશરે ₹2.53 કરોડ** છે.

> *"₹1.1 કરોડ વ્યાજ સાંભળવામાં ઘણું લાગતું. પણ વિલાની કિંમત ₹1.58 કરોડ વધી અને ₹68 લાખ ભાડું બચ્યું. લોને અમારી સૌથી મોટી સંપત્તિ બનાવી."*

પ્રકરણ 03

તમારું ઘર અને ભારતની વિકાસગાથા

તમે મિલકત ખરીદો છો ત્યારે ફક્ત તમારી પોતાની સંપત્તિ જ નથી બનાવતા. તમે દુનિયાની સૌથી મોટી વિકાસગાથાઓમાંની એક — ભારતની વિકાસગાથા —નો ભાગ બનો છો. દરેક ખરીદાયેલું ઘર રોજગાર, માંગ અને કરવેરા ઊભા કરે છે, જે આખા દેશને આગળ વધારે છે. અને દેશ જેમ આગળ વધે છે, તેમ તમારી મિલકતની કિંમત પણ વધે છે.

રિયલ એસ્ટેટ ભારતના અર્થતંત્રને ગતિ આપે છે

વિગત	આજે	2047 સુધીમાં (અંદાજ)
ભારતના આર્થિક ઉત્પાદન (GDP)માં રિયલ એસ્ટેટનો હિસ્સો	આશરે 7.3%	આશરે 15.5%
રિયલ એસ્ટેટ બજારનું કદ	આશરે 477 અબજ US ડોલર	આશરે 5.8 ટ્રિલિયન US ડોલર
ભારતના કુલ રોજગારમાં હિસ્સો	આશરે 18%	—
શહેરોમાં રહેતા લોકો	—	1.7 અબજમાંથી આશરે 51%
શહેરોમાં જરૂરી નવા ઘર	—	આશરે 23 કરોડ

સ્રોત: Knight Frank અને NAREDCO, *India Real Estate Vision 2047* (2023). 2047ના આંકડા અંદાજ છે.

એક ખરીદી, અનેક રોજીરોટી

રિયલ એસ્ટેટ આશરે 250 અન્ય ઉદ્યોગો સાથે જોડાયેલું છે. તમે ઘર ખરીદો છો ત્યારે આ બધાને ટેકો મળે છે:

- **મટીરિયલ** — સિમેન્ટ, સ્ટીલ, ઈંટ, રેતી, ટાઇલ્સ, કલર, કાચ, પાઇપ અને વાયરિંગ
- **રોજગાર** — મજૂર, કડિયા, સુથાર, પ્લમ્બર, ઇલેક્ટ્રિશિયન, એન્જિનિયર અને આર્કિટેક્ટ

- **ઘરવખરી** — ફર્નિચર, કિચન, ઉપકરણો, લાઇટિંગ અને સજાવટ
- **સેવાઓ** — બેંક, વીમો, કાનૂની, વેલ્યુએશન, રજિસ્ટ્રેશન, ઇન્ટિરિયર અને શિફ્ટિંગ
- **દેશ** — સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને કરવેરા, જે રસ્તા, મેટ્રો અને જાહેર સેવાઓ બનાવવામાં મદદ કરે છે

આ તેજી દરેકને કેવી રીતે મદદ કરે છે

- **ખરીદનાર** — તમે વહેલા માલિક બનો છો. શહેરો વિકસે, નવા રસ્તા, મેટ્રો અને ઓફિસો આવે તેમ મિલકતની કિંમત વધે છે, અને ઘણા ખરીદનાર એક મિલકતમાંથી બે, ત્રણ કે વધુ મિલકત સુધી પહોંચે છે.
- **બિલ્ડર અને ડેવલપર** — મજબૂત માંગ અને ખરીદનારને સરળ હોમ લોન એટલે ઝડપી બુકિંગ, સારો કેશ ફ્લો અને વધુ નવા પ્રોજેક્ટ. RERAથી ખરીદનારનો વિશ્વાસ વધ્યો છે અને બજાર વધુ વ્યાવસાયિક બન્યું છે.
- **રિયલ્ટર અને ચેનલ પાર્ટનર** — વધુ ખરીદનાર, વધુ સોદા અને વધુ પુનરાવર્તિત ગ્રાહકો. દરેક નવો માલિક પછીથી ફરી ખરીદવા, વેચવા, ભાડે આપવા કે મોટું ઘર લેવા પાછો આવી શકે છે.
- **બેંક અને લોન સંસ્થાઓ** — હોમ લોન સૌથી સુરક્ષિત લોનમાંની એક છે, એટલે બેંકો લોન આપવા ઉત્સુક રહે છે — શ્રેષ્ઠ દર શોધતા ખરીદનાર માટે સારા સમાચાર.
- **દેશ** — વધુ રોજગાર, વધુ કરવેરા અને સારું માળખું, જે બદલામાં દરેક મિલકતને વધુ મૂલ્યવાન બનાવે છે.

વિકાસનું ચક્ર

01 **તમે ખરીદો છો**

એક પરિવાર બેંક લોનથી ઘર બુક કરે છે.

---

02 **ઉદ્યોગ વધે છે**

બિલ્ડર નવા પ્રોજેક્ટ શરૂ કરે છે; મટીરિયલ, મજૂરી અને સેવાઓની માંગ વધે છે.

---

03 **રોજગાર અને આવક વધે છે**

લાખો લોકોની કમાણી વધે છે — અને તેમાંના ઘણા પણ ઘર ખરીદનાર બને છે.

---

04 **શહેરો સુધરે છે**

કરવેરા અને વિકાસથી નવા રસ્તા, મેટ્રો, ઓફિસો અને શાળાઓ આવે છે.

---

05 કિંમત વધે છે

સારા શહેર એટલે મિલકતની ઊંચી કિંમત — અને દરેક માલિક માટે વધુ સંપત્તિ.

ગુજરાત: વિકાસની આગલી હરોળમાં

ગુજરાત ભારતના સૌથી ઝડપથી આગળ વધતા રાજ્યોમાંનું એક છે. અમદાવાદ મેટ્રો, ગાંધીનગરમાં GIFT City, મુંબઈ–અમદાવાદ બુલેટ ટ્રેન પ્રોજેક્ટ, રિંગ રોડ અને નવા ઔદ્યોગિક કોરિડોર લોકો ક્યાં અને કેવી રીતે રહે અને કામ કરે છે તે બદલી રહ્યા છે. વિકસતા શહેરમાં ખરીદી કરવાથી તમે એ વિકાસમાં ભાગીદાર બનો છો.

નિર્ણય પહેલા — ચેકલિસ્ટ

થોડી તૈયારીથી ખરીદી ઝડપી અને ચિંતામુક્ત બને છે. તમારું બજેટ, પાત્રતા અને મિલકતના કાગળો વહેલા જાણી લો — પછી પૂરા વિશ્વાસથી ખરીદી કરો.

બજેટ નક્કી કરો

- **તમામ EMI મળીને ઘરે આવતી આવકના 40–50%થી વધુ ન રાખો**, જેથી ઘરખર્ચ અને બચત ચાલુ રહે.
- **પોતાનો ફાળો:** બેંક સામાન્ય રીતે મિલકતની કિંમતના 75–90% સુધી લોન આપે છે. બાકીની રકમ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન અને ઇન્ટિરિયર તમારે ચૂકવવા પડે.
- **બફર રાખો:** ઓછામાં ઓછા 6 મહિનાના EMI અને ખર્ચ જેટલું ઇમરજન્સી ફંડ.
- **પાત્રતા વહેલી જાણો** — અમારી પાસે મફત ચેકથી તમે કેટલી મિલકત ખરીદી શકો તે ચોક્કસ જાણો, અને વિશ્વાસથી પસંદગી કરો.

ખરીદીનો કુલ ખર્ચ

₹50 લાખના ફ્લેટ માટે ઉદાહરણ (અંદાજિત, ફક્ત સમજ માટે):

ખર્ચ	અંદાજિત રકમ
ડાઉન પેમેન્ટ (20%)	₹10,00,000
સ્ટેમ્પ ડ્યુટી + રજિસ્ટ્રેશન	₹2,50,000 – ₹3,00,000
બાંધકામ હેઠળના ફ્લેટ પર GST	કાયદા મુજબ લાગુ
મેન્ટેનન્સ ડિપોઝિટ, સોસાયટી, કાનૂની	પ્રોજેક્ટ મુજબ
લોન પ્રોસેસિંગ + મૂલ્યાંકન	બેંક મુજબ
ઇન્ટિરિયર, ફર્નિચર, શિફ્ટિંગ	તમારી પસંદગી

મિલકત તપાસો

- ☐ સ્પષ્ટ ટાઇટલ — વેચનાર કાયદેસર માલિક છે; અગાઉના દસ્તાવેજો (ટાઇટલ ચેઇન) ઉપલબ્ધ છે
- ☐ નવા પ્રોજેક્ટ માટે RERA રજિસ્ટ્રેશન (GujRERA વેબસાઇટ પર તપાસો)
- ☐ મંજૂર બાંધકામ પ્લાન અને BU (બિલ્ડિંગ યુઝ) પરવાનગી
- ☐ જમીન માટે NA (બિનખેતી) પરવાનગી
- ☐ મિલકત પર કોઈ બાકી લોન, વિવાદ કે કોર્ટ કેસ નથી
- ☐ લોન અને ટ્રાન્સફર માટે સોસાયટી / બિલ્ડરની NOC
- ☐ પ્રોપર્ટી ટેક્સ અને લાઇટ બિલ અધતન ભરેલા છે
- ☐ પ્રોજેક્ટ બેંકો દ્વારા મંજૂર છે (અમને પૂછો — લોન ઝડપી થાય છે)

લોન ઓફરની સાચી સરખામણી કરો

ફક્ત વ્યાજદર ન જુઓ. સંપૂર્ણ ચિત્રની સરખામણી કરો.

સરખામણી	શા માટે મહત્વનું
વ્યાજદર + પ્રકાર (ફ્લોટિંગ/ફિક્સ્ડ)	વર્ષો સુધી EMI નક્કી કરે
મળતી લોન રકમ	તમારો ફાળો નક્કી કરે
મુદત	લાંબી મુદત = ઓછો EMI પણ વધુ કુલ વ્યાજ
પ્રોસેસિંગ અને અન્ય ચાર્જ	એક વખતનો ખર્ચ
પ્રીપેમેન્ટ નિયમો	વહેલી લોન બંધ કરવાની છૂટ
સેવા અને ઝડપ	બિલ્ડર/વેચનારને સમયસર ચુકવણી

ફ્લોટિંગ કે ફિક્સ્ડ દર?

ફ્લોટિંગ દર બેંકના બેન્ચમાર્ક (RBI ના રેપો રેટ સાથે જોડાયેલા) મુજબ બદલાય છે. EMI અથવા મુદત વધી-ઘટી શકે. મોટાભાગની હોમ લોન ફ્લોટિંગ હોય છે, અને વ્યક્તિગત લોનધારક માટે તેમાં ફોરક્લોઝર દંડ નથી.

ફિક્સ્ડ દર નિર્ધારિત સમયગાળા માટે સ્થિર રહે છે પણ સામાન્ય રીતે ઊંચો હોય છે, અને પ્રીપેમેન્ટ ચાર્જ લાગી શકે.

બાંધકામ હેઠળ કે તૈયાર મકાન?

મુદ્દો	બાંધકામ હેઠળ	તૈયાર મકાન
ભાવ	સામાન્ય રીતે ઓછો	સામાન્ય રીતે વધુ
GST	5% (એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ માટે 1%)	કમ્પ્લીશન / BU સર્ટિફિકેટ મળ્યું હોય તો GST નહીં
લોનની ચુકવણી	બેંક તબક્કાવાર ચૂકવે; તમે પ્રી-EMI (ફક્ત વ્યાજ) કે પૂરો EMI ભરો	આખી લોન એકસાથે; પૂરો EMI શરૂ
કબજો	બાંધકામ પૂરું થયા પછી — RERA તારીખ તપાસો	તરત
જોખમ	વિલંબની શક્યતા	જે ખરીદો તે નજર સામે
ભાડું	ભાડું અને પ્રી-EMI સાથે ભરવા પડી શકે	પહેલા દિવસથી ભાડું બચે

ટિપ: બાંધકામ હેઠળની મિલકત માટે સારો ડિલિવરી રેકોર્ડ ધરાવતા બિલ્ડરનો RERA-રજિસ્ટર્ડ પ્રોજેક્ટ પસંદ કરો.

મહિલા અને સંયુક્ત માલિકી — વધારાના લાભ

- **ગુજરાતમાં રજિસ્ટ્રેશન ફી નહીં** (મિલકત કિંમતના 1% બચે) — જ્યારે મિલકત ફક્ત મહિલા કે મહિલાઓના નામે રજિસ્ટર થાય. 4.9% સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી તો લાગે જ. પુરુષ પણ સહ-ખરીદનાર હોય તો 1% ફી ભરવી પડે.
- **કેટલીક બેંકમાં ઓછો દર** — ઘણી બેંકો મહિલા લોનધારકને નાની રાહત આપે છે.
- **વધુ પાત્રતા** — સહ-અરજદારોની આવક ઉમેરાય છે.
- **બમણો ટેક્સ લાભ** — દરેક સહ-માલિક જે સહ-લોનધારક પણ હોય, તે અલગથી ટેક્સ કપાત લઈ શકે (ટેક્સ પ્રકરણ જુઓ).

લોનના પ્રકાર

હેતુ મુજબ લોન પસંદ કરો: મિલકત સામે સુરક્ષિત લોન સૌથી સસ્તી અને લાંબી મુદતની હોય છે; પર્સનલ અને ગોલ્ડ લોન ઝડપી છે પણ મોંઘી અને ટૂંકી મુદતની.

ઝડપી સરખામણી

સામાન્ય શ્રેણી — ખરી શરતો બેંક, પ્રોફાઇલ અને મિલકત પર આધાર રાખે.

લોન	ઉપયોગ	લોન % (અંદાજે)	મહત્તમ મુદત	ખર્ચ
હોમ લોન	ફ્લેટ, બંગલો, રો-હાઉસ ખરીદવા	કિંમતના 75–90%	30 વર્ષ સુધી	સૌથી ઓછો
પ્લોટ લોન	રહેણાંક પ્લોટ ખરીદવા	60–75%	15–20 વર્ષ સુધી	ઓછો
પ્લોટ + બાંધકામ	પ્લોટ લઈ ઘર બાંધવા	75–80%	30 વર્ષ સુધી	ઓછો
બાંધકામ / રિનોવેશન	પોતાના પ્લોટ પર બાંધકામ કે સમારકામ	અંદાજના 80–90% સુધી	30 વર્ષ સુધી	ઓછો
કોમર્શિયલ મિલકત	ઓફિસ, દુકાન, શોરૂમ ખરીદવા	60–75%	15–20 વર્ષ સુધી	મધ્યમ
મિલકત સામે લોન (LAP)	ધંધો, શિક્ષણ, લગ્ન, કોઈપણ જરૂરિયાત	કિંમતના 50–70%	15–20 વર્ષ સુધી	મધ્યમ
ટોપ-અપ લોન	ચાલુ હોમ લોન પર વધારાની રકમ	મૂલ્ય મર્યાદામાં	બાકી મુદત સુધી	ઓછો–મધ્યમ
બેલેન્સ ટ્રાન્સફર (BT)	ઓછા દરવાળી બેંકમાં લોન ખસેડવી	બાકી રકમ + ટોપ-અપ	નવી બેંક મુજબ	વ્યાજ બચે
પર્સનલ લોન	ટૂંકા ગાળાની જરૂર, માર્જિન ખૂટ	આવકના આધારે	1–5 વર્ષ (કેટલીકમાં 7)	ઊંચો
ગોલ્ડ લોન	દાગીના સામે ઝડપી રોકડ	સોનાની કિંમતના 75–85% સુધી	થોડા મહિનાથી 3 વર્ષ	મધ્યમ

લોન	ઉપયોગ	લોન % (અંદાજે)	મહત્તમ મુદત	ખર્ચ
મ્યુચ્યુઅલ ફંડ સામે લોન	ફંડ વેચ્યા વગર રોકડ	ઈક્વિટી ~50%, ડેટ ફંડ ~75–80%	ઓવરડ્રાફ્ટ, રિન્યૂ થાય	મધ્યમ
શેર સામે લોન	શેર વેચ્યા વગર રોકડ	મંજૂર શેરના ~50%	ઓવરડ્રાફ્ટ, રિન્યૂ થાય	મધ્યમ
FD સામે લોન	FD તોડ્યા વગર રોકડ	FDના 85–95%	FD પાકે ત્યાં સુધી	ઓછો (FD દર + 1–2%)

દરેક લોન સરળ ભાષામાં

હોમ લોન — તૈયાર અથવા બાંધકામ હેઠળનું ઘર ખરીદવા માટે. બાંધકામ હેઠળના મકાનમાં બાંધકામ આગળ વધે તેમ તબક્કાવાર રકમ છૂટી થાય છે (પૂરી રકમ છૂટે ત્યાં સુધી ફક્ત વ્યાજ — પ્રી-EMI — ભરવું પડે, અથવા પૂરો EMI પસંદ કરી શકાય).

પ્લોટ લોન — ફક્ત મંજૂર સ્કીમમાંના રહેણાંક પ્લોટ માટે, ખેતીની જમીન માટે નહીં. ઘણી બેંકો નિર્ધારિત સમયમાં બાંધકામ શરૂ કરવાની અપેક્ષા રાખે છે.

બાંધકામ લોન — પોતાના NA પ્લોટ પર બાંધકામ માટે. મંજૂર પ્લાન અને આર્કિટેક્ટનો ખર્ચ અંદાજ જરૂરી; રકમ તબક્કાવાર છૂટી થાય છે.

ઓફિસ / દુકાન લોન — ધંધાના ઉપયોગ કે ભાડાની આવક માટે કોમર્શિયલ મિલકત ખરીદવા. હોમ લોન કરતાં લોન % ઓછા અને દર થોડો વધારે હોય છે.

મિલકત સામે લોન (LAP) — પહેલેથી પોતાની માલિકીની મિલકત (ઘર, ઓફિસ, દુકાન, ફેક્ટરી) ગીરવે મૂકી ધંધો, શિક્ષણ, લગ્ન કે દેવું એકત્રીકરણ માટે રકમ મેળવો.

ટોપ-અપ લોન — ચુકવણી રેકોર્ડ સારો હોય તો ચાલુ હોમ લોન પર હોમ લોનના દરની નજીકના દરે વધારાની રકમ.

બેલેન્સ ટ્રાન્સફર — ઓછો દર આપતી બીજી બેંકમાં લોન ખસેડો. 0.5% ઓછો દર પણ લાંબી મુદતમાં મોટી બચત કરાવી શકે.

પર્સનલ લોન — કોઈ જામીનગીરી જરૂરી નથી; આવક અને ક્રેડિટ સ્કોર પર ઝડપી મંજૂરી. મોંઘી — ફક્ત ટૂંકા ગાળાની ખૂટ માટે વાપરો, મિલકતના મુખ્ય ફંડિંગ માટે નહીં.

ગોલ્ડ લોન — સોનાના દાગીના ગીરવે મૂકો; થોડા કલાકોમાં રકમ. સોનાની હરાજી ટાળવા સમયસર ચુકવણી કરો.

મ્યુચ્યુઅલ ફંડ / શેર સામે લોન — રોકાણ વધતું રહે અને તમે રકમ વાપરી શકો. બજાર ઘણું ઘટે તો બેંક વધુ યુનિટ ગીરવે મૂકવા અથવા આંશિક ચુકવણી કરવા કહી શકે.

FD સામે લોન — સૌથી સસ્તી ઝડપી લોન; FD પર વ્યાજ મળતું રહે છે.

બેંક કેવી રીતે વિચારે છે

બેંક બે પ્રશ્ન પૂછે છે: આ વ્યક્તિ ચુકવણી કરી શકશે (આવક અને ક્રેડિટ ઇતિહાસ)? અને મિલકત સારી જામીનગીરી છે (કાનૂની અને મૂલ્ય)? બંનેનો જવાબ "હા" હોવો જોઈએ.

બેંક તમારા વિશે શું તપાસે છે

પરિબળ	બેંક શું જુએ છે
ક્રેડિટ સ્કોર (CIBIL)	750+ સારો; મોડા EMI, કાર્ડ બાકી, સેટલ લોન તક ઘટાડે
આવક	સ્થિર, પુરાવાવાળી આવક — પગાર સ્લિપ અથવા ITR
ચાલુ EMI (FOIR)	નવી લોન સહિત તમામ EMI સામાન્ય રીતે આવકના 50–65%ની અંદર
નોકરી / ધંધાની સ્થિરતા	પગારદાર: 2+ વર્ષ અનુભવ; સ્વરોજગાર: 2–3 વર્ષ ધંધો
ઉંમર	લોન નિવૃત્તિ અથવા 60–70 વર્ષ આસપાસ પૂરી થવી જોઈએ
બેંકિંગ વ્યવહાર	ચેક બાઉન્સ નહીં, સારું સરેરાશ બેલેન્સ
સહ-અરજદાર	કમાતા જીવનસાથી/માતા-પિતાથી આવક અને પાત્રતા વધે

બેંક મિલકત વિશે શું તપાસે છે

- **કાનૂની તપાસ:** બેંકના વકીલ ટાઇટલ, ચેઇન દસ્તાવેજો અને મંજૂરીઓ ચકાસે છે.
- **ટેકનિકલ / મૂલ્યાંકન તપાસ:** બેંકના એન્જિનિયર સ્થળ મુલાકાત લઈ બજાર કિંમત નક્કી કરે છે. લોન આ કિંમત અથવા કરાર કિંમત — જે ઓછી હોય — તેના આધારે મળે છે.
- **લોન-ટુ-વેલ્યુ (LTV) મર્યાદા (RBI હોમ લોન નિયમ):** ₹30 લાખ સુધીની લોન — મહત્તમ 90%; ₹30–75 લાખ — મહત્તમ 80%; ₹75 લાખથી વધુ — મહત્તમ 75%.

પાત્રતાની ગણતરી — ઉદાહરણ

પગારદાર વ્યક્તિ, દર મહિને હાથમાં ₹1,00,000 પગાર, ચાલુ કાર EMI ₹10,000. બેંક આવકના 50% સુધી કુલ EMI માન્ય રાખે છે (FOIR).

1. ₹1,00,000ના 50% = ₹50,000 કુલ માન્ય EMI
2. ચાલુ EMI ₹10,000 બાદ કરતાં = ₹40,000 નવી લોન માટે ઉપલબ્ધ EMI
3. 20 વર્ષ, આશરે 8.5% પર દર ₹1 લાખે EMI આશરે ₹868
4. પાત્ર લોન ≈ ₹40,000 ÷ ₹868 × 1 લાખ ≈ **₹46 લાખ**

કમાતા સહ-અરજદારને ઉમેરવાથી અથવા પહેલાં કાર લોન બંધ કરવાથી પાત્રતા વધી શકે. લાંબી મુદતથી પણ વધે.

પગારદાર વિરુદ્ધ સ્વરોજગાર

- **પગારદાર:** પગાર સ્લિપ, ફોર્મ 16 અને બેંકમાં જમા પગાર પરથી આવક.
- **સ્વરોજગાર / ધંધાદારી:** છેલ્લા 2–3 વર્ષના ITR, નફા-નુકસાન ખાતું અને બેલેન્સ શીટ પરથી આવક. બેંક ચોખ્ખો નફો તથા કેટલીક રકમ (જેમ કે ઘસારો) ઉમેરીને ગણે છે. ટેક્સ બચાવવા ITRમાં ખૂબ ઓછી આવક બતાવવાથી લોન પાત્રતા ઘટે છે.

લોન નામંજૂરીના સામાન્ય કારણો

- ઓછો ક્રેડિટ સ્કોર અથવા તાજેતરનું ડિફોલ્ટ
- ઘણા ચાલુ EMI અથવા ઘણી લોન પૂછપરછ
- આવક સાબિત ન થાય કે અસ્થિર હોય
- મિલકતના કાનૂની પ્રશ્નો — ખૂટતી મંજૂરીઓ, અસ્પષ્ટ ટાઇટલ
- મૂલ્યાંકન સોદાની કિંમત કરતાં ઓછું
- દસ્તાવેજોમાં મેળ ન ખાવો (નામ, સરનામું, તારીખ)

મને કેટલી લોન મળી શકે?

બીજો કોઈ EMI ન હોય તેવા પગારદાર ખરીદનાર માટે ઝડપી માર્ગદર્શન — 7.5%, 20 વર્ષ. બેંકો સામાન્ય રીતે હાથમાં આવતી આવકના 50% થી 60% સુધી EMI માટે માન્ય રાખે છે.

માસિક હાથમાં આવતી આવક	બેંક માન્ય રાખી શકે તેટલો EMI	અંદાજિત લોન
₹30,000	₹15,000	આશરે ₹18.6 લાખ
₹50,000	₹25,000	આશરે ₹31 લાખ
₹75,000	₹41,250	આશરે ₹51 લાખ
₹1,00,000	₹60,000	આશરે ₹74 લાખ
₹2,00,000	₹1,20,000	આશરે ₹1.49 કરોડ

ચાલુ EMI હોય તો આ રકમ ઘટે છે. કમાતા સહ-અરજદાર ઉમેરવાથી કે લાંબી મુદત લેવાથી વધે છે. ચોક્કસ પાત્રતા બેંક, ઉંમર, ક્રેડિટ સ્કોર અને મિલકત પર આધાર રાખે છે.

આવકનો પુરાવો પૂરતો ન હોય ત્યારે

ઘણા સ્વરોજગાર ખરીદનાર ITRમાં ઓછી આવક બતાવે છે, અથવા તેમની આવક સાબિત કરવી મુશ્કેલ હોય છે. તેનો અર્થ હંમેશા ઓછી લોન નથી. ઘણી બેંકો અને લોન સંસ્થાઓ બીજા માપદંડો પર પાત્રતા નક્કી કરી શકે છે:

માપદંડ	કેવી રીતે મદદ કરે
વેચાણ ટર્નઓવર	ફક્ત ચોખ્ખા નફા પર નહીં, ધંધાના ટર્નઓવર પર પાત્રતા
GST રિટર્ન	GST રિટર્નમાં દેખાતું ટર્નઓવર ધંધાના કદના પુરાવા તરીકે
સરેરાશ બેંક બેલેન્સ અને વ્યવહાર	નિયમિત જમા અને સારું સરેરાશ બેલેન્સ ચુકવણીની ક્ષમતા બતાવે
મિલકતમાંથી અપેક્ષિત ભાડું	દુકાન, ઓફિસ કે ભાડે આપેલા ઘરનું ભવિષ્યનું ભાડું આવકમાં ઉમેરાય
મિલકતનું વેલ્યુએશન	સારી કિંમત અને મજબૂત કાનૂની ટાઇટલવાળી મિલકત વધુ લોનને ટેકો આપે
હાલની સંપત્તિ અને નેટવર્થ	અન્ય મિલકત, રોકાણ અને ધંધાની સંપત્તિ નાણાકીય મજબૂતી બતાવે

ટિપ

ફક્ત આવકના પુરાવાથી જોઈતી લોન ન મળે તો આ વિકલ્પો વિશે પૂછો. વ્યાજદર અને શરતો સામાન્ય હોમ લોનથી અલગ હોઈ શકે, એટલે કુલ ખર્ચની સરખામણી કરો.

તમારો ક્રેડિટ સ્કોર (CIBIL)

ક્રેડિટ સ્કોર 300 થી 900 વચ્ચેનો આંકડો છે, જે બતાવે છે કે તમે લોન અને કાર્ડની ચુકવણી કેટલી સારી રીતે કરી છે. બેંક સૌથી પહેલાં ઘણી વાર આ જ તપાસે છે.

સ્કોર	સામાન્ય રીતે અર્થ
750 અને વધુ	સરળ મંજૂરી અને શ્રેષ્ઠ વ્યાજદર
700 – 749	મંજૂરી શક્ય; દર થોડો વધુ હોઈ શકે
650 – 699	કેટલીક બેંકમાં શક્ય; વધારાની તપાસ
650થી ઓછો	મુશ્કેલ — પહેલાં સ્કોર સુધારો

દરેક ક્રેડિટ બ્યુરો — CIBIL, Experian, Equifax અને CRIF High Mark — પાસેથી વર્ષે એક સંપૂર્ણ ક્રેડિટ રિપોર્ટ મફત મળે છે.

સ્કોર કેવી રીતે સુધારવો

- દરેક EMI અને કાર્ડનું બિલ સમયસર ભરો — એક દિવસનું મોડું પણ નુકસાન કરે.
- ક્રેડિટ કાર્ડની મર્યાદાનો 30%થી ઓછો ઉપયોગ કરો.
- એકસાથે ઘણી લોન કે કાર્ડ માટે અરજી ન કરો.
- જૂના કાર્ડ ચાલુ રાખો; લાંબો અને સ્વચ્છ ઇતિહાસ મદદરૂપ છે.
- લોન સંપૂર્ણ બંધ કરો — "સેટલ્ડ" સ્ટેટસ ટાળો.
- રિપોર્ટ તપાસો અને કોઈ ભૂલ હોય તો સુધરાવો.

પ્રકરણ 07

જરૂરી દસ્તાવેજો

દસ્તાવેજો અગાઉથી તૈયાર રાખો — સંપૂર્ણ અને સ્પષ્ટ નકલો ઝડપી મંજૂરીનું સૌથી મોટું પરિબળ છે. ચોક્કસ યાદી બેંક મુજબ થોડી અલગ હોઈ શકે.

> જાણવા જેવું
>
> **આ યાદી સામાન્ય છે.** દરેક કેસમાં બધા દસ્તાવેજ જરૂરી નથી. કોઈ દસ્તાવેજ ઉપલબ્ધ ન હોય તો ચિંતા નહીં — તમારા બેંકર કે સલાહકાર વૈકલ્પિક દસ્તાવેજ સૂચવી શકે છે.
>
> **સોફ્ટ કોપી ચાલે.** મોટા ભાગની બેંકો હવે લોન પ્રક્રિયા શરૂ કરવા ઓનલાઇન / સ્કેન કરેલી (સોફ્ટ) કોપી સ્વીકારે છે.
>
> **ડિજિટલ સંમતિ.** ઘણી લોન સંસ્થાઓ તમારી પરવાનગીથી તમારો ઇન્કમ ટેક્સ, બેંક સ્ટેટમેન્ટ અને GST ડેટા સીધો ઓનલાઇન મેળવીને પાત્રતા નક્કી કરી શકે છે — ઓછા કાગળ અને ઝડપી નિર્ણય.

દરેક અરજદાર અને સહ-અરજદાર માટે

- ☐ પાન કાર્ડ
- ☐ આધાર કાર્ડ
- ☐ સરનામાનો પુરાવો (અલગ હોય તો)
- ☐ 1 પાસપોર્ટ સાઇઝ ફોટો
- ☐ બેંક સ્ટેટમેન્ટ — છેલ્લા 12 મહિના
- ☐ ચાલુ લોનના મંજૂરી પત્ર અને સ્ટેટમેન્ટ, હોય તો

પગારદાર

- ☐ પગાર સ્લિપ — છેલ્લા 3 મહિના
- ☐ ફોર્મ 16 — છેલ્લા 2 વર્ષ
- ☐ પગાર ખાતાનું સ્ટેટમેન્ટ — છેલ્લા 12 મહિના
- ☐ નિમણૂક પત્ર / કર્મચારી ID (માંગે તો)

સ્વરોજગાર / ધંધાદારી

- ☐ ગણતરી સાથે ITR — છેલ્લા 2–3 વર્ષ
- ☐ બેલેન્સ શીટ અને નફા-નુકસાન (CA પ્રમાણિત) — છેલ્લા 2–3 વર્ષ
- ☐ ધંધાનો પુરાવો — GST રજિસ્ટ્રેશન, ઉદ્યમ, ગુમાસ્તા ધારો
- ☐ કરન્ટ ખાતાનું સ્ટેટમેન્ટ — છેલ્લા 12 મહિના
- ☐ GST રિટર્ન (લાગુ પડે તો)
- ☐ ભાગીદારી ખત / કંપની દસ્તાવેજો (MOA, AOA) લાગુ પડે તો

NRI અરજદાર

NRI ભારતમાં ઘર, પ્લોટ કે કોમર્શિયલ મિલકત માટે હોમ લોન લઈ શકે છે. મિલકતના દસ્તાવેજો સાથે આ દસ્તાવેજો તૈયાર રાખો.

દરેક NRI અરજદાર માટે

- ☐ માન્ય પાસપોર્ટ અને વિઝા / વર્ક પરમિટ / રેસિડન્સ પરમિટ (લાગુ પડે તો OCI અથવા PIO કાર્ડ)
- ☐ વિદેશના સરનામાનો પુરાવો
- ☐ NRE / NRO ખાતાનું સ્ટેટમેન્ટ — છેલ્લા 12 મહિના
- ☐ વિદેશી બેંક ખાતાનું સ્ટેટમેન્ટ — છેલ્લા 12 મહિના
- ☐ રહેઠાણના દેશનો ક્રેડિટ રિપોર્ટ, ઉપલબ્ધ હોય ત્યાં
- ☐ ભારતમાં રહેતા સગાના નામે જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની (GPA) — ભારતીય દૂતાવાસ / કોન્સ્યુલેટમાં પ્રમાણિત, અથવા નોટરી અને એપોસ્ટિલ કરેલ
- ☐ PAN કાર્ડ અને આધાર કાર્ડ (હોય તો)
- ☐ 1 પાસપોર્ટ સાઇઝ ફોટો; ભારતમાં રહેતા સહ-અરજદાર હોય તો તેમના KYC

NRI પગારદાર

- ☐ એમ્પ્લોયમેન્ટ કોન્ટ્રાક્ટ / નિમણૂક પત્ર (અન્ય ભાષામાં હોય તો અંગ્રેજી અનુવાદ)
- ☐ પગાર સ્લિપ — છેલ્લા 3 થી 6 મહિના
- ☐ એમ્પ્લોયરનું સેલરી સર્ટિફિકેટ
- ☐ પગાર જમા થતો હોય તે વિદેશી બેંક સ્ટેટમેન્ટ — છેલ્લા 12 મહિના
- ☐ લેબર કાર્ડ / વર્ક ID (ખાડી દેશો માટે)

- [ ] વિદેશી ટેક્સ રિટર્ન (W-2, P60 કે સમકક્ષ), લાગુ પડે ત્યાં — છેલ્લા 1 થી 2 વર્ષ

NRI સ્વરોજગાર / ધંધાદારી

- [ ] વિદેશમાં ધંધાનું રજિસ્ટ્રેશન / ટ્રેડ લાઇસન્સ
- [ ] ઓડિટ થયેલા હિસાબ (બેલેન્સ શીટ અને P&L) — છેલ્લા 2 થી 3 વર્ષ
- [ ] વિદેશી ઇન્કમ ટેક્સ રિટર્ન, લાગુ પડે ત્યાં — છેલ્લા 2 થી 3 વર્ષ
- [ ] ધંધાના બેંક ખાતાનું સ્ટેટમેન્ટ — છેલ્લા 12 મહિના
- [ ] ધંધો ઓછામાં ઓછા 3 વર્ષથી ચાલે છે તેનો પુરાવો

> **NRI માટે ટિપ**
>
> લોનની રકમ ભારતમાં મળે છે અને EMI તમારા NRE / NRO ખાતામાંથી ભરાય છે. મિલકતની બધી ચુકવણી ભારતીય બેંકિંગ ચેનલ દ્વારા જ કરવી.

મિલકતના દસ્તાવેજો

બિલ્ડર પાસેથી નવી મિલકત

- [ ] એલોટમેન્ટ લેટર / બુકિંગ રસીદ
- [ ] વેચાણ કરાર (બાનાખત)
- [ ] RERA પ્રમાણપત્ર
- [ ] મંજૂર પ્લાન, NA હુકમ, ટાઇટલ સર્ચ રિપોર્ટ
- [ ] બિલ્ડરને ચૂકવેલી રકમની રસીદો
- [ ] બિલ્ડરની NOC

રીસેલ મિલકત

- [ ] વેચનારનો રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ અને અગાઉના તમામ દસ્તાવેજોની ચેઇન
- [ ] ઇન્ડેક્સ નકલ / 7/12, પ્રોપર્ટી કાર્ડ
- [ ] મંજૂર પ્લાન અને BU પરવાનગી
- [ ] સોસાયટી શેર સર્ટિફિકેટ અને NOC
- [ ] તાજું પ્રોપર્ટી ટેક્સ અને લાઇટ બિલ
- [ ] મિલકત ગીરવે હોય તો વેચનારની ચાલુ લોનનું સ્ટેટમેન્ટ

બાંધકામ / રિનોવેશન

- [ ] પ્લોટની માલિકીના દસ્તાવેજો
- [ ] મંજૂર બાંધકામ પ્લાન

☐ આર્કિટેક્ટ / એન્જિનિયરનો ખર્ચ અંદાજ

લોન પ્રક્રિયા — તબક્કાવાર

હોમ લોન 10 તબક્કામાંથી પસાર થાય છે — પહેલી પાત્રતા તપાસથી વેચનારના હાથમાં ચેક સુધી. સંપૂર્ણ દસ્તાવેજો અને સ્પષ્ટ મિલકત હોય તો સામાન્ય રીતે 7–15 કામકાજના દિવસ લાગે છે.

01 પાત્રતા તપાસ

આવક, ચાલુ EMI અને ક્રેડિટ વિગતો આપો. તમને કેટલી લોન અને કઈ બેંકોમાંથી મળી શકે તે અમે જણાવીએ છીએ.

02 મિલકત પસંદગી

પાત્રતા જાણીને તમને ગમતી મિલકત પસંદ કરો અને વિશ્વાસથી બુક કરો. ઝડપી પ્રાથમિક તપાસ માટે કાગળો અમને મોકલો.

03 બેંક પસંદગી

દર, રકમ, ચાર્જ અને ઝડપના આધારે ઓફરની સરખામણી કરી અમે યોગ્ય બેંક સૂચવીએ છીએ.

04 અરજી અને લોગિન

અરજી ફોર્મ પર સહી કરો; દસ્તાવેજો અને પ્રોસેસિંગ ફી બેંકમાં જમા થાય છે.

05 ચકાસણી

બેંક ક્રેડિટ સ્કોર તપાસે છે, રહેઠાણ, ઓફિસ અને આવકના દસ્તાવેજો ચકાસે છે.

06 મંજૂરી પત્ર

બેંક લોન રકમ, દર, મુદત અને શરતો લેખિતમાં મંજૂર કરે છે. ધ્યાનથી વાંચો.

07 કાનૂની અને ટેકનિકલ તપાસ

બેંકના વકીલ ટાઇટલ તપાસે છે; બેંકના એન્જિનિયર મિલકતનું મૂલ્યાંકન કરે છે.

08 પોતાનો ફાળો ચૂકવવો

લોન છૂટે તે પહેલાં તમારો હિસ્સો (માર્જિન) વેચનાર/બિલ્ડરને ચૂકવો અને રસીદ રાખો.

09 કરાર, રજિસ્ટ્રેશન અને ગીરો

લોન કરાર પર સહી; વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર થાય છે; મૂળ દસ્તાવેજો બેંકમાં જમા થાય છે.

10 લોન છૂટી અને EMI શરૂ

બેંક સીધી વેચનાર/બિલ્ડરને ચુકવણી કરે છે. આવતા મહિનાથી ઓટો-ડેબિટ (NACH) દ્વારા EMI શરૂ થાય છે.

લોન પછી

- દરેક EMI સમયસર ભરો — ભવિષ્યની લોન માટે ક્રેડિટ સ્કોર મજબૂત બને છે.
- બેંકમાં જમા કરેલા તમામ દસ્તાવેજોની યાદી અને નકલ રાખો.
- વધારાની રકમ હોય ત્યારે પ્રીપેમેન્ટ કરો — વ્યાજ ઘણું ઘટે છે.
- દર 1–2 વર્ષે તમારો વ્યાજદર તપાસો; ઘણો સારો દર મળે તો બેલેન્સ ટ્રાન્સફરનો વિચાર કરો.
- લોન પૂરી થાય ત્યારે તમામ મૂળ દસ્તાવેજો અને NOC મેળવો, અને બેંકે રેકોર્ડમાંથી પોતાનો બોજો હટાવ્યો છે તે ખાતરી કરો.

પ્રકરણ 09

જાણવા જેવા ચાર્જ

વ્યાજ ઉપરાંત, લોનમાં શરૂઆતમાં એક વખતના ચાર્જ અને કેટલાક ખાસ સંજોગોમાં જ લાગતા ચાર્જ હોય છે. અરજી પહેલાં સંપૂર્ણ યાદી માંગો.

ચાર્જ	શું છે	ક્યારે
પ્રોસેસિંગ ફી	લોન પ્રોસેસ કરવાની બેંક ફી, સામાન્ય રીતે લોનનો નાનો % + GST	લોગિન કે મંજૂરી સમયે
કાનૂની અને મૂલ્યાંકન ફી	વકીલ અને એન્જિનિયરની તપાસ	લોન છૂટતા પહેલાં
લોન દસ્તાવેજો પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી	ગીરો / કરાર પર સરકારી ચાર્જ	કરાર સમયે
CERSAI / ગીરો નોંધણી	મિલકત પર બેંકનો બોજો નોંધે છે	લોન છૂટતી વખતે
વીમો (વૈકલ્પિક)	લોન સાથે જોડાયેલું જીવન અને મિલકત કવચ	સામાન્ય રીતે લોન છૂટતી વખતે
મોડી ચુકવણી / બાઉન્સ ચાર્જ	EMI ચૂકી જાય તો	ફક્ત મોડું થાય તો
પ્રીપેમેન્ટ / ફોરક્લોઝર	વ્યક્તિને ફ્લોટિંગ દર લોન: શૂન્ય. ફિક્સ્ડ દર કે ધંધાકીય લોન: લાગી શકે	વહેલી લોન બંધ કરતી વખતે
રૂપાંતર ફી	એ જ બેંકમાં ઓછા દરે જવા માટે	તમે માંગો ત્યારે

મિલકત ખરીદીના ખર્ચ (લોનથી અલગ)

ગુજરાતમાં સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી મિલકત કિંમતના 4.9% (3.5% મૂળ + 1.4% સરચાર્જ) અને રજિસ્ટ્રેશન ફી 1% છે. મિલકત ફક્ત મહિલા કે મહિલાઓના નામે રજિસ્ટર થાય તો રજિસ્ટ્રેશન ફી લાગતી નથી; સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી બધા માટે સરખી છે. તાજા દર સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરી કે તમારા વકીલ પાસેથી ખાતરી કરો.

જંત્રી દર (ગુજરાત)

જંત્રી એટલે દરેક વિસ્તારમાં મિલકતની સરકાર નક્કી કરેલી લઘુતમ કિંમત. સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી દસ્તાવેજ કિંમત અથવા જંત્રી કિંમત — બંનેમાંથી જે વધુ હોય તેના પર લાગે છે. ગુજરાત સરકાર સમયાંતરે જંત્રી દર સુધારે છે, એટલે સોદો નક્કી કરતાં પહેલાં તમારા વિસ્તારનો હાલનો દર તપાસો.

પ્રકરણ 10

EMI રેડી રેકનર

આ કોષ્ટકોથી જાણો કે તમારો માસિક EMI કેટલો આવશે અને 20 વર્ષની લોનમાં કુલ કેટલું ચૂકવશો — મૂળ રકમ વત્તા વ્યાજ. વ્યાજદર 7% થી 8% સુધી, દર 0.25% (25 બેસિસ પોઇન્ટ)ના તફાવતે ગણ્યા છે.

દર ₹1 લાખ પર EMI

વ્યાજદર	10 વર્ષ	15 વર્ષ	20 વર્ષ	25 વર્ષ	30 વર્ષ
7.00%	₹1,161	₹899	₹775	₹707	₹665
7.25%	₹1,174	₹913	₹790	₹723	₹682
7.50%	₹1,187	₹927	₹806	₹739	₹699
7.75%	₹1,200	₹941	₹821	₹755	₹716
8.00%	₹1,213	₹956	₹836	₹772	₹734

તમારી લોન જેટલા લાખની હોય તેનાથી ગુણો. ઉદાહરણ: ₹40 લાખ, 7.5%, 20 વર્ષ = 40 × ₹806 ≈ ₹32,240 દર મહિને.

EMIની ગણતરી કેવી રીતે થાય છે

EMI (ઇક્વેટેડ મંથલી ઇન્સ્ટોલમેન્ટ) દર મહિને સરખી રકમ હોય છે. દરેક EMIમાં બે ભાગ હોય છે: બાકી લોન પરનું વ્યાજ, અને બાકીની રકમ મૂળ રકમ (પ્રિન્સિપલ) ચૂકવવામાં જાય છે. લોન ઘટે તેમ વ્યાજનો ભાગ ઘટે છે અને મૂળ રકમનો ભાગ વધે છે.

$$EMI = P \times r \times (1 + r)^n \div [\, (1 + r)^n - 1 \,]$$

P = લોનની રકમ · r = માસિક દર (વાર્ષિક દર ÷ 12 ÷ 100) · n = કુલ માસિક EMIની સંખ્યા

ઉદાહરણ: ₹1 લાખ, 7.5%, 20 વર્ષ

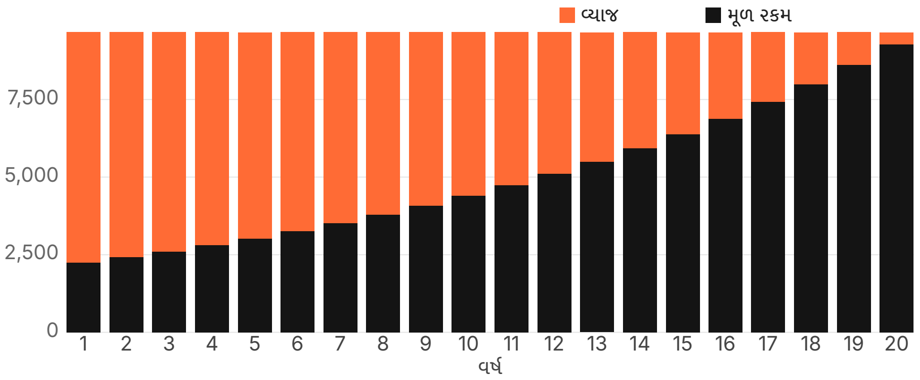
- P = ₹1,00,000; r = 7.5 ÷ 12 ÷ 100 = 0.00625; n = 20 × 12 = 240
- $(1 + 0.00625)^{240} = 4.4608$
- EMI = 1,00,000 × 0.00625 × 4.4608 ÷ (4.4608 − 1) = **₹805.59** (આશરે ₹806)
- કુલ ચુકવણી = ₹805.59 × 240 = **₹1,93,342** — મૂળ રકમ ₹1,00,000 + વ્યાજ ₹93,342

માસિક ગણતરી — પહેલું વર્ષ

મહિનો 1: વ્યાજ = ₹1,00,000 × 0.00625 = ₹625.00. ભરાયેલી મૂળ રકમ = ₹805.59 − ₹625.00 = ₹180.59. બાકી લોન = ₹99,819.41. મહિનો 2 આ ઓછી બાકી રકમ પર શરૂ થાય છે, એટલે વ્યાજ થોડું ઓછું અને મૂળ રકમ થોડી વધુ — અને દર મહિને આમ જ ચાલે છે.

મહિનો	EMI	વ્યાજ	મૂળ રકમ	બાકી લોન
1	₹805.59	₹625.00	₹180.59	₹99,819.41
2	₹805.59	₹623.87	₹181.72	₹99,637.68
3	₹805.59	₹622.74	₹182.86	₹99,454.83
4	₹805.59	₹621.59	₹184.00	₹99,270.83
5	₹805.59	₹620.44	₹185.15	₹99,085.68
6	₹805.59	₹619.29	₹186.31	₹98,899.37
7	₹805.59	₹618.12	₹187.47	₹98,711.90
8	₹805.59	₹616.95	₹188.64	₹98,523.25
9	₹805.59	₹615.77	₹189.82	₹98,333.43
10	₹805.59	₹614.58	₹191.01	₹98,142.42
11	₹805.59	₹613.39	₹192.20	₹97,950.22
12	₹805.59	₹612.19	₹193.40	₹97,756.81

વાર્ષિક ગણતરી — પૂરા 20 વર્ષ



વર્ષ	ભરેલા EMI	વ્યાજ	મૂળ રકમ	બાકી લોન
1	₹9,667	₹7,424	₹2,243	₹97,757
2	₹9,667	₹7,250	₹2,417	₹95,339
3	₹9,667	₹7,062	₹2,605	₹92,734
4	₹9,667	₹6,860	₹2,807	₹89,927
5	₹9,667	₹6,642	₹3,025	₹86,902
6	₹9,667	₹6,407	₹3,260	₹83,642
7	₹9,667	₹6,154	₹3,513	₹80,129
8	₹9,667	₹5,881	₹3,786	₹76,343
9	₹9,667	₹5,587	₹4,080	₹72,263
10	₹9,667	₹5,271	₹4,396	₹67,867
11	₹9,667	₹4,929	₹4,738	₹63,129
12	₹9,667	₹4,562	₹5,106	₹58,024
13	₹9,667	₹4,165	₹5,502	₹52,522
14	₹9,667	₹3,738	₹5,929	₹46,593

વર્ષ	ભરેલા EMI	વ્યાજ	મૂળ રકમ	બાકી લોન
15	₹9,667	₹3,278	₹6,389	₹40,203
16	₹9,667	₹2,782	₹6,885	₹33,318
17	₹9,667	₹2,247	₹7,420	₹25,898
18	₹9,667	₹1,671	₹7,996	₹17,902
19	₹9,667	₹1,050	₹8,617	₹9,286
20	₹9,667	₹382	₹9,286	₹0
કુલ	**₹1,93,342**	**₹93,342**	**₹1,00,000**	—

- પહેલા વર્ષે તમે જે ભરો છો તેનો આશરે 77% ભાગ વ્યાજ હોય છે.
- 12મા વર્ષથી મૂળ રકમનો ભાગ વ્યાજ કરતાં મોટો થઈ જાય છે.
- છેલ્લા વર્ષે તમે જે ભરો છો તેનો આશરે 96% ભાગ મૂળ રકમમાં જાય છે.
- આ જ પેટર્ન કોઈપણ લોન રકમ પર લાગુ પડે છે: તમારી લોન જેટલા લાખની હોય તેનાથી આ આંકડા ગુણો.

₹1 લાખની લોન — 20 વર્ષ

વ્યાજદર	માસિક EMI	મૂળ રકમ	કુલ વ્યાજ	કુલ ચુકવણી
7.00%	₹775	₹1,00,000	₹86,072	₹1,86,072
7.25%	₹790	₹1,00,000	₹89,690	₹1,89,690
7.50%	₹806	₹1,00,000	₹93,342	₹1,93,342
7.75%	₹821	₹1,00,000	₹97,028	₹1,97,028
8.00%	₹836	₹1,00,000	₹1,00,746	₹2,00,746

₹25 લાખની લોન — 20 વર્ષ

વ્યાજદર	માસિક EMI	મૂળ રકમ	કુલ વ્યાજ	કુલ ચુકવણી
7.00%	₹19,382	₹25,00,000	₹21,51,794	₹46,51,794
7.25%	₹19,759	₹25,00,000	₹22,42,256	₹47,42,256
7.50%	₹20,140	₹25,00,000	₹23,33,559	₹48,33,559
7.75%	₹20,524	₹25,00,000	₹24,25,691	₹49,25,691
8.00%	₹20,911	₹25,00,000	₹25,18,640	₹50,18,640

₹50 લાખની લોન — 20 વર્ષ

વ્યાજદર	માસિક EMI	મૂળ રકમ	કુલ વ્યાજ	કુલ ચુકવણી
7.00%	₹38,765	₹50,00,000	₹43,03,587	₹93,03,587
7.25%	₹39,519	₹50,00,000	₹44,84,512	₹94,84,512
7.50%	₹40,280	₹50,00,000	₹46,67,118	₹96,67,118
7.75%	₹41,047	₹50,00,000	₹48,51,383	₹98,51,383
8.00%	₹41,822	₹50,00,000	₹50,37,281	₹1,00,37,281

₹1 કરોડની લોન — 20 વર્ષ

વ્યાજદર	માસિક EMI	મૂળ રકમ	કુલ વ્યાજ	કુલ ચુકવણી
7.00%	₹77,530	₹1,00,00,000	₹86,07,174	₹1,86,07,174
7.25%	₹79,038	₹1,00,00,000	₹89,69,024	₹1,89,69,024
7.50%	₹80,559	₹1,00,00,000	₹93,34,237	₹1,93,34,237
7.75%	₹82,095	₹1,00,00,000	₹97,02,766	₹1,97,02,766
8.00%	₹83,644	₹1,00,00,000	₹1,00,74,562	₹2,00,74,562

આંકડા શું કહે છે

- **કુલ વ્યાજ લોનની રકમના આશરે 86% થી 101% જેટલું થાય છે** — 7% થી 8% દરે, 20 વર્ષમાં. એટલે કુલ ચુકવણી ઉધાર લીધેલી રકમના આશરે 1.9 થી 2 ગણી થાય છે.
- **દરેક 0.25% મહત્વનું છે.** ₹50 લાખ, 20 વર્ષ માટે 7% ને બદલે 7.25% હોય તો કુલ આશરે ₹1.81 લાખ વધુ; 7% ને બદલે 8% હોય તો આશરે ₹7.34 લાખ વધુ ચૂકવવા પડે. દર 0.25% પર EMI માત્ર આશરે ₹750 વધે — મહિને થોડું, વર્ષો પછી ઘણું.
- **શરૂઆતના EMIમાં મોટો ભાગ વ્યાજનો હોય છે.** ₹50 લાખની લોન, 7.5%, 20 વર્ષ (EMI ₹40,280) આ રીતે ભરાય છે:

વર્ષ	ભરેલું વ્યાજ	ભરેલી મૂળ રકમ	બાકી લોન
1	₹3,71,197	₹1,12,159	₹48,87,841
5	₹3,32,098	₹1,51,258	₹43,45,105
10	₹2,63,534	₹2,19,822	₹33,93,350
15	₹1,63,889	₹3,19,467	₹20,10,169
20	₹19,077	₹4,64,279	₹0

- **દર વર્ષે એક વધારાનો EMI મોટો ફરક પાડે છે.** આ જ ₹50 લાખની લોનમાં દર વર્ષે એક EMI વધારે ભરો તો લોન 20 ને બદલે આશરે 17 વર્ષમાં પૂરી થાય અને આશરે ₹8 લાખ વ્યાજ બચે.

નાની SIPથી તમારું વ્યાજ પાછું મેળવો

હોમ લોનને ઘણી હળવી બનાવતી એક સરળ આદત: દર મહિને EMI સાથે **EMIના આશરે 10%** જેટલી મ્યુચ્યુઅલ ફંડ SIP શરૂ કરો અને આખી લોનની મુદત સુધી ચાલુ રાખો.

ઉદાહરણ: ₹50 લાખની લોન, 7.5%, 20 વર્ષ. EMI ₹40,280; કુલ વ્યાજ ₹46.67 લાખ. EMIના 10% SIP = દર મહિને ₹4,028. 20 વર્ષમાં તમે આશરે ₹9.67 લાખ રોકો છો.

SIP પર વળતર	20 વર્ષ પછી SIPની કિંમત	તમારા વ્યાજમાંથી કેટલું પાછું મળ્યું
વર્ષે 10%	₹30.84 લાખ	આશરે 66%
વર્ષે 12%	₹40.25 લાખ	આશરે 86%

SIP પર વળતર	20 વર્ષ પછી SIPની કિંમત	તમારા વ્યાજમાંથી કેટલું પાછું મળ્યું
વર્ષે 14%	₹53.02 લાખ	આશરે 114% — આખું વ્યાજ અને તેથી વધુ

SIP અને વ્યાજ બંને લોનની રકમ સાથે વધે છે, એટલે આ ટકાવારી ₹25 લાખ, ₹50 લાખ કે ₹1 કરોડની લોન માટે સરખી જ રહે છે.

લોનનો દર	10% SIPથી પાછું મળતું વ્યાજ — 10% / 12% / 14% વળતરે	12% વળતરે 100% વ્યાજ પાછું મેળવવા જરૂરી SIP
7.00%	69% / 90% / 119%	EMIના 11.1%
7.25%	67% / 88% / 116%	EMIના 11.4%
7.50%	66% / 86% / 114%	EMIના 11.6%
7.75%	65% / 85% / 111%	EMIના 11.8%
8.00%	64% / 83% / 109%	EMIના 12.1%

ટૂંકમાં: EMIના 10% જેટલી SIP તમારું મોટા ભાગનું વ્યાજ પાછું લાવી શકે છે, અને 12% વળતરે EMIના આશરે 12% જેટલી SIP આખું વ્યાજ પાછું લાવી શકે છે — અને મિલકત તો તમારી જ રહે છે.

શરતો

આ ત્યારે જ કામ કરે જ્યારે તમે શિસ્ત રાખો: પહેલા EMI સાથે જ SIP શરૂ કરો, વચ્ચે ક્યારેય બંધ ન કરો અને આખી મુદત સુધી રોકાણ ચાલુ રાખો. મ્યુચ્યુઅલ ફંડ રોકાણ બજારના જોખમને આધીન છે; વળતરની ગેરંટી નથી અને ભૂતકાળનું વળતર ભવિષ્યનું વચન નથી. ફંડની પસંદગી તમારા નાણાકીય સલાહકાર સાથે કરો.

મિલકતની કિંમતનો વધારો તમારું વ્યાજ ચૂકવે

"મારે વધારે વ્યાજ નહીં ભરવું પડે?" — તેનો બીજો અને મોટો જવાબ છે મિલકત પોતે. તમે વ્યાજ લોન પર ભરો છો, પણ કિંમતનો વધારો મિલકતની આખી કિંમત પર મળે છે.

ઉદાહરણ: ₹62.5 લાખની મિલકત, ₹50 લાખની લોન (80%), 7.5%, 20 વર્ષ. કુલ વ્યાજ ₹46.67 લાખ.

મિલકતની કિંમત વર્ષે વધે	20 વર્ષ પછી કિંમત	કિંમતમાં વધારો	₹46.67 લાખ વ્યાજની સરખામણીમાં
3%	₹1.13 કરોડ	₹50.38 લાખ	આખું વ્યાજ નીકળી જાય
5%	₹1.66 કરોડ	₹1.03 કરોડ	વ્યાજના આશરે 2.2 ગણા
7%	₹2.42 કરોડ	₹1.79 કરોડ	વ્યાજના આશરે 3.8 ગણા
8%	₹2.91 કરોડ	₹2.29 કરોડ	વ્યાજના આશરે 4.9 ગણા

- **બ્રેક-ઇવન ઓછું છે.** 7% થી 8%ની 20 વર્ષની લોનનું આખું વ્યાજ કવર કરવા માટે મિલકતની કિંમત વર્ષે ફક્ત આશરે 2.7% થી 3% વધે તે પૂરતું છે.
- **ઝડપથી આગળ નીકળી જાય છે.** વર્ષે 5% વધારા સાથે, આશરે છઠ્ઠા વર્ષ સુધીમાં મિલકતની કિંમતનો વધારો ત્યાં સુધી ભરેલા બધા વ્યાજ કરતાં વધી જાય છે.

શરતો

મિલકતના ભાવ દર વર્ષે વધે જ એવું નથી અને વધારો શહેર, વિસ્તાર અને પ્રોજેક્ટ મુજબ અલગ હોય છે. આંકડામાં તમારું પોતાનું રોકાણ, સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને રજિસ્ટ્રેશન સામેલ નથી. કાયદેસર રીતે ક્લિયર મિલકત સારા વિસ્તારમાં ખરીદો અને લાંબા ગાળા સુધી રાખવાનું આયોજન કરો.

બંને સાથે

આ જ ₹50 લાખની લોનમાં: 12% વળતરે 10% SIP આશરે ₹40 લાખ આપી શકે, અને વર્ષે 5% મિલકત વધારો આશરે ₹1 કરોડ કિંમત ઉમેરી શકે — સામે વ્યાજ ₹46.67 લાખ. સમજદારીથી વાપરેલી હોમ લોન તમને ગરીબ નથી બનાવતી; તમને માલિક બનાવે છે અને સંપત્તિ વધારે છે.

આખું ચિત્ર જુઓ

તમે વ્યાજ ભરો છો ત્યારે મિલકત તમારી માલિકીની છે અને તમે તેનો ઉપયોગ કરો છો, ભાડું બચે છે અથવા મળે છે, અને 20 વર્ષમાં મિલકતની કિંમત વધી શકે છે. એટલે લોન ફક્ત ખર્ચ નહીં, સંપત્તિ બનાવવાનું સાધન છે.

નોંધ

આંકડા અંદાજિત (રાઉન્ડ કરેલા) છે અને આખી મુદત માટે એક જ વ્યાજદર ધારે છે. તમારો વાસ્તવિક EMI બેંક, મુદત, તે દિવસના વ્યાજદર અને લોન દરમિયાન દરમાં થતા ફેરફાર પર આધાર રાખે છે.

હોમ લોન પર ટેક્સ લાભ

હોમ લોન દર વર્ષે ઇન્કમ ટેક્સ પણ બચાવી શકે છે. મુખ્ય લાભ **જૂની ટેક્સ પદ્ધતિ (ઓલ્ડ રેજીમ)**માં મળે છે; નવી પદ્ધતિમાં પોતે રહેતા ઘર માટે મોટા ભાગના લાભ મળતા નથી.

લાભ	કલમ	જૂની પદ્ધતિ	નવી પદ્ધતિ
હોમ લોનનું વ્યાજ — પોતે રહેતા ઘર માટે	24(b)	વર્ષે ₹2 લાખ સુધી	મળતો નથી
હોમ લોનનું વ્યાજ — ભાડે આપેલી મિલકત	24(b)	ભાડા સામે પૂરું વ્યાજ; નુકસાન ₹2 લાખ સુધી સરભર	ફક્ત ભાડા સામે વ્યાજ; નુકસાન સરભર ન થાય
મૂળ રકમની ચુકવણી	80C	વર્ષે ₹1.5 લાખ સુધી (80Cની મર્યાદામાં)	મળતો નથી
સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને રજિસ્ટ્રેશન	80C	₹1.5 લાખની મર્યાદામાં, ભર્યા તે વર્ષે	મળતો નથી
બાંધકામ દરમિયાનનું વ્યાજ	24(b)	કબજા પછી 5 સરખા હપ્તે, ₹2 લાખની મર્યાદામાં	મળતો નથી

ઉદાહરણ: ₹50 લાખ, 7.5%, પહેલું વર્ષ, જૂની પદ્ધતિ, 30% ટેક્સ સ્લેબ

- પહેલા વર્ષે ભરેલું વ્યાજ: ₹3.71 લાખ — માન્ય કપાત ₹2 લાખ
- પહેલા વર્ષે ભરેલી મૂળ રકમ: ₹1.12 લાખ — 80C હેઠળ કપાત (પહેલેથી ઉપયોગ ન થયો હોય તો)
- ટેક્સ બચત: પહેલા વર્ષે આશરે **₹97,000**

પતિ-પત્નીની સંયુક્ત લોન (બંને સહ-માલિક અને સહ-લોનધારક, 50:50, બંને 30% સ્લેબમાં): દરેક પોતાની મર્યાદામાં અડધું વ્યાજ અને મૂળ રકમ ક્લેમ કરે, એટલે આખા ₹4.83 લાખ ક્લેમ થઈ શકે — ટેક્સ બચત આશરે **₹1.51 લાખ**.

નોંધ

દરેક બજેટમાં ટેક્સના નિયમ બદલાય છે. આંકડામાં 4% સેસ સામેલ છે અને ફક્ત સમજ માટે છે. જૂની કે નવી પદ્ધતિની પસંદગી તમારા CA સાથે કરો.

પ્રકરણ 12

લોનનું સમજદારીપૂર્વક સંચાલન

લોન લેવી એ શરૂઆત છે. લોન દરમિયાન થોડાં સમજદાર પગલાં લાખો રૂપિયા બચાવી શકે છે.

સમજદાર પ્રીપેમેન્ટ

વ્યક્તિઓને અપાતી ફ્લોટિંગ-રેટ હોમ લોન પર બેંક પ્રીપેમેન્ટ દંડ લઈ શકતી નથી. ₹50 લાખ, 7.5%, 20 વર્ષની લોન (કુલ વ્યાજ ₹46.67 લાખ) પર જુદી જુદી આદતોની અસર:

તમે શું કરો	લોન પૂરી થાય	બચતું વ્યાજ
કંઈ વધારાનું નહીં	20 વર્ષ	—
દર વર્ષે EMI 5% વધારો	આશરે 12.5 વર્ષ	આશરે ₹16 લાખ
દર વર્ષે ₹1 લાખ વધારે ભરો	આશરે 14 વર્ષ	આશરે ₹15.5 લાખ
3જા વર્ષે એક વખત ₹5 લાખ — EMI એ જ, મુદત ઘટાડો	આશરે 16.75 વર્ષ	આશરે ₹10.8 લાખ
3જા વર્ષે એક વખત ₹5 લાખ — મુદત એ જ, EMI ઘટાડો	20 વર્ષ (EMI ₹35,936 થાય)	આશરે ₹3.9 લાખ

ટિપ: પ્રીપેમેન્ટ કરો ત્યારે બેંકને EMI નહીં, મુદત ઘટાડવા કહો — ઘણું વધુ વ્યાજ બચે છે.

બેલેન્સ ટ્રાન્સફર અને ટોપ-અપ — ક્યારે બદલવું

ઓછા દર માટે લોન બીજી બેંકમાં લઈ જવી ત્યારે યોગ્ય છે જ્યારે:

- દરનો તફાવત **0.5% કે વધુ** હોય, અને
- લોનના ઓછામાં ઓછા **5 થી 7 વર્ષ** બાકી હોય.

ઉદાહરણ: ₹40 લાખ બાકી, 15 વર્ષ બાકી, દર 8.5%થી 7.75% થાય. EMI ₹39,390થી ₹37,651 થાય — મહિને આશરે ₹1,739, એટલે બાકીની મુદતમાં આશરે **₹3.1 લાખ** — ટ્રાન્સફર ખર્ચ (પ્રોસેસિંગ ફી, લીગલ, સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી) પહેલાં. બદલતાં પહેલાં તમારી બેંકને પણ પૂછો — ઘણી બેંકો નાની કન્વર્ઝન ફીમાં દર

ઘટાડી આપે છે.

ટોપ-અપ લોન એ જ મિલકત પર હોમ લોનની નજીકના દરે વધારાની રકમ આપે છે — રિનોવેશન, બાળકોના અભ્યાસ કે આગલી મિલકતના ડાઉન પેમેન્ટ માટે ઉપયોગી.

લોન બંધ કરતી વખતની ચેકલિસ્ટ

છેલ્લો EMI ભર્યા પછી અટકશો નહીં. આ બધું મેળવો અને પૂરું કરો:

- ☐ બેંક પાસેથી મિલકતના બધા મૂળ દસ્તાવેજ (દરેક પાનું તપાસો)
- ☐ બેંકનું નો ડ્યૂઝ સર્ટિફિકેટ / NOC
- ☐ મિલકતના રેકર્ડમાંથી બોજો (લિયન) દૂર, જ્યાં નોંધાયેલ હોય
- ☐ બેંક દ્વારા CERSAI ચાર્જ સેટિસ્ફેક્શન
- ☐ ક્રેડિટ રિપોર્ટમાં લોન "બંધ" બતાવે (1–2 મહિના પછી તપાસો)
- ☐ પોસ્ટ-ડેટેડ ચેક કે ECS મેન્ડેટ રદ

પ્રકરણ 13

માર્જિન મની ખૂટે છે?

માર્જિન એટલે કિંમતનો એ ભાગ જે બેંક લોનમાં આપતી નથી — તે તમારે જાતે ચૂકવવાનો હોય છે. રકમ ખૂટે તો તફાવત પૂરવાના સુરક્ષિત રસ્તા છે; વહેલું આયોજન કરો જેથી ખરીદી સરળતાથી પૂરી થાય.

ઉદાહરણ: મિલકત ₹60 લાખ, બેંક લોન 80% = ₹48 લાખ, જરૂરી માર્જિન ₹12 લાખ + સ્ટેમ્પ ડ્યુટી. તમારી પાસે ₹8 લાખ છે. તફાવત = ₹4 લાખ + ખર્ચ.

વિકલ્પો — સૌથી સસ્તાથી સૌથી મોંઘા સુધી

વિકલ્પ	કેવી રીતે મદદરૂપ	ધ્યાન રાખો
FD સામે લોન	FD તોડ્યા વગર 85–95% રકમ	ખર્ચ ઓછો
MF / શેર સામે લોન	વેચ્યા વગર રોકાણનો ઉપયોગ	બજાર ઘટે તો વધુ ગીરવે મૂકવું પડે
ગોલ્ડ લોન	દાગીના સામે ઝડપી રકમ	સમયસર ચુકવણી
બીજી મિલકત પર ટોપ-અપ / LAP	લાંબી મુદત, ઓછો દર	બીજી મિલકત ગીરવે જાય
સહ-અરજદાર ઉમેરો	વધુ પાત્રતા, ક્યારેક વધુ LTV	સહ-અરજદારની પણ જવાબદારી
બિલ્ડર પેમેન્ટ પ્લાન	બાંધકામના તબક્કામાં તમારો હિસ્સો વહેંચો	લેખિતમાં મેળવો
PF એડવાન્સ	ઘર ખરીદી માટે EPFમાંથી ઉપાડ (નિયમો લાગુ)	નિવૃત્તિ બચત ઘટે
પરિવારની મદદ (ભેટ)	વ્યાજ નહીં	બેંક માટે ગિફ્ટ લેટર રાખો
પર્સનલ લોન	ઝડપી, જામીનગીરી વગર	મોંઘી; તેનો EMI હોમ લોન પાત્રતા ઘટાડે — હોમ લોન મંજૂર થયા પછી જ લો

સલામતીના નિયમો

- માર્જિન રોકડમાં ક્યારેય ન ચૂકવો; બેંક ફક્ત બેંકિંગ ચેનલથી થયેલી ચુકવણી માન્ય રાખે છે.
- કુલ EMI આવકના 50–55%થી વધી જાય તો માર્જિન માટે મોંઘી લોન ન લો.
- તફાવત વિશે વહેલા જણાવો — અમે લોનનું માળખું (સહ-અરજદાર, મુદત, યોગ્ય બેંક, મૂલ્યાંકન) એવું ગોઠવી શકીએ કે તફાવત ઘટે.

તમારી મિલકત — મુશ્કેલ સમયનો આધાર

લોન પર ખરીદેલી મિલકત ફક્ત ઘર નથી — જરૂર પડે ત્યારે ઉપયોગમાં લઈ શકાય તેવી સંપત્તિ છે, અને વીમા સાથે હોય તો પરિવારનું રક્ષણ કરે છે.

પરિસ્થિતિ	મિલકત કેવી રીતે મદદ કરે
ધંધાને ફંડની જરૂર	અસુરક્ષિત લોન કરતાં ઓછા દરે LAP અથવા ટોપ-અપ
બાળકનું ઉચ્ચ શિક્ષણ કે લગ્ન	મોટા આયોજિત ખર્ચ માટે ટોપ-અપ કે LAP
તબીબી કટોકટી	ચાલુ લોન પર ઝડપી ટોપ-અપ
ઊંચા વ્યાજના દેવા	મોંઘી લોનોને એક સસ્તી LAPમાં ભેગી કરો
ભાડાની આવક	બીજા ઘર કે દુકાનનું ભાડું EMI ભરવામાં મદદ કરે
સ્થળાંતર	ભાડે આપો કે વેચો; વેચાણની રકમથી લોન બંધ થાય
નિવૃત્તિ	લોન-મુક્ત ઘર એટલે ભાડું નહીં; વરિષ્ઠ નાગરિકો માટે રિવર્સ મોર્ટગેજ વિકલ્પ
લોનધારકનું અવસાન કે અપંગતા	લોન સાથેનો જીવન વીમો લોન ચૂકવે; પરિવારને ઘર મળે

EMI ભરવામાં મુશ્કેલી આવે તો

વહેલા પગલાં લો — EMI ચૂકતા પહેલાં બેંક સાથે વાત કરો. વિકલ્પોમાં લાંબી મુદત (ઓછો EMI), ટૂંકા ગાળાનું પુનર્ગઠન, બચતનો ઉપયોગ, અન્ય સંપત્તિનું આંશિક વેચાણ, અથવા મિલકત ભાડે આપવી શામેલ છે. ચૂકેલા EMIને અવગણવાથી ક્રેડિટ સ્કોર બગડે છે અને કાનૂની વસૂલાત થઈ શકે છે.

પ્રકરણ 15

ભ્રમ અને હકીકત

ભ્રમ	હકીકત
લોન એક બોજ છે	હોમ લોન સંપત્તિ બનાવે છે; દરેક EMI તમારી માલિકી વધારે છે.
ભાડે રહેવું હંમેશા સસ્તું છે	ભાડું દર વર્ષે વધે છે અને કંઈ બનાવતું નથી; EMI એક દિવસ પૂરો થાય છે અને ઘર તમારું રહે છે.
પૂરી રકમ બચાવું પછી જ ખરીદીશ	ભાવ સામાન્ય રીતે બચત કરતાં ઝડપથી વધે છે. લોનથી વર્ષો વહેલા માલિક બની શકો છો.
પ્રીપેમેન્ટ પર બેંક દંડ લે છે	વ્યક્તિઓની ફ્લોટિંગ-રેટ હોમ લોન પર પ્રીપેમેન્ટ દંડ નથી.
હોમ લોન ફક્ત પગારદારને જ મળે	સ્વરોજગાર, પ્રોફેશનલ, ધંધાદારી અને NRI — બધાને હોમ લોન મળે છે.
સૌથી ઓછો દર એટલે શ્રેષ્ઠ ઓફર	કુલ ખર્ચની સરખામણી કરો — ફી, વીમો, દરનો પ્રકાર અને સેવા પણ મહત્વનાં છે.
CIBIL જાતે તપાસું તો સ્કોર ઘટે	પોતાનો સ્કોર જાતે તપાસવાથી તે ઘટતો નથી.
મહિલાને કોઈ ખાસ લાભ નથી	ગુજરાતમાં મિલકત ફક્ત મહિલાના નામે હોય તો રજિસ્ટ્રેશન ફી નહીં, કેટલીક બેંકમાં દરમાં રાહત અને સંયુક્ત ટેક્સ લાભ.

પ્રકરણ 16

વારંવાર પૂછાતા પ્રશ્નો

પ્ર.1 મને કેટલી લોન મળી શકે?

આવક, ચાલુ EMI, ઉંમર, ક્રેડિટ સ્કોર અને મિલકત કિંમત પર આધાર. આશરે કુલ EMI આવકના 50–65% સુધી હોઈ શકે. ચોક્કસ તપાસ માટે અમને પૂછો.

પ્ર.2 સારો CIBIL સ્કોર કેટલો?

750 કે તેથી વધુ પર શ્રેષ્ઠ દર મળે છે. 650થી ઓછો હોય તો મંજૂરી મુશ્કેલ બને છે.

પ્ર.3 સ્કોર તપાસવાથી ઘટે?

પોતાનો સ્કોર જાતે તપાસવાથી ઘટતો નથી. એકસાથે ઘણી બેંકોમાં અરજી (ઘણી પૂછપરછ) કરવાથી ઘટી શકે — એક આયોજિત રસ્તે અરજી કરો.

પ્ર.4 આવક રોકડમાં હોય તો લોન મળે?

બેંકને પુરાવાવાળી આવક જોઈએ — ITR, બેંક જમા કે GST. કેટલીક સંસ્થાઓ ઊંચા દરે અંદાજિત આવક સ્વીકારે છે. વધુ સારા વિકલ્પ માટે ITR વહેલું વ્યવસ્થિત કરો.

પ્ર.5 મહિલા સહ-માલિક ઉપયોગી છે?

હા — ઘણી બેંકો મહિલા લોનધારકને થોડો ઓછો દર આપે છે, અને ગુજરાતમાં મિલકત ફક્ત મહિલાના નામે હોય તો રજિસ્ટ્રેશન ફી લાગતી નથી.

પ્ર.6 ટૂંકી કે લાંબી મુદત?

ઓછા EMI અને વધુ પાત્રતા માટે આરામદાયક લાંબી મુદત લો, પછી વધારાની રકમ હોય ત્યારે પ્રીપેમેન્ટ કરો. આથી સલામતી અને બચત બંને મળે છે.

પ્ર.7 વહેલી ચુકવણી કે લોન બંધ કરી શકાય?

હા. વ્યક્તિને આપેલી ફ્લોટિંગ દર લોન પર બેંક પ્રીપેમેન્ટ કે ફોરક્લોઝર દંડ લઈ શકતી નથી.

પ્ર.8 વ્યાજદર વધે તો?

ફ્લોટિંગ લોનમાં બેંક સામાન્ય રીતે પહેલા મુદત વધારે છે, અથવા EMI. મુદત એટલી જ રાખવા તમે EMI વધારવાનું પસંદ કરી શકો.

પ્ર.9 NRI લોન લઈ શકે?

હા, વિદેશની આવકના પુરાવા અને ભારતમાં પાવર ઓફ એટર્ની ધારક સાથે NRI ભારતમાં મિલકત માટે હોમ લોન અને LAP લઈ શકે.

પ્ર.10 બીજું ઘર લોન પર લઈ શકાય?

હા, જો તમારી આવક બંને EMI ઉપાડી શકે. તેમાંથી આવતું ભાડું બેંક આંશિક રીતે ગણી શકે.

પ્ર.11 જૂના મકાન પર લોન મળે?

હા, જો કાનૂની રીતે સ્પષ્ટ અને માળખાકીય રીતે મજબૂત હોય. બેંક મકાનના બાકી આયુષ્ય મુજબ મુદત મર્યાદિત કરી શકે.

પ્ર.12 લોન કન્સલ્ટન્ટ શા માટે?

એક જ મુલાકાતમાં ઘણી બેંકોની સરખામણી, ક્રેડિટ રિપોર્ટ પર ઘણી પૂછપરછ ટળે, અને લોન છૂટે ત્યાં સુધી કોઈ ફોલો-અપ કરે. ફાઇનાન્સ માર્કેટ બેંકો અને લોન આપતી સંસ્થાઓના સીધા અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે કામ કરે છે અને ગ્રાહક પાસેથી સીધી કોઈ કન્સલ્ટન્સી ફી લેતું નથી.

પ્રકરણ 17

તમારાં આગલાં પગલાં

એક સરળ કાર્ય-યોજના — કોઈપણ બેંક કે સલાહકાર સાથે વાપરો.

01 **ક્રેડિટ સ્કોર તપાસો**

મફત ક્રેડિટ રિપોર્ટ ડાઉનલોડ કરો અને પહેલાં કોઈ ભૂલ હોય તો સુધારો.

02 **બજેટ પાનું ભરો**

આરામથી ભરી શકો તેટલો EMI નક્કી કરો — આ પુસ્તકના અંતે આપેલું બજેટ પાનું વાપરો.

03 **પાત્રતા જાણો**

બે-ત્રણ લોન સંસ્થા પાસેથી કેટલી લોન મળી શકે તે જાણો.

04 **મિલકત નક્કી કરો**

વિકસતા વિસ્તારમાં કાયદેસર ક્લિયર, RERA-રજિસ્ટર્ડ મિલકત પસંદ કરો.

05 **ઓફરની સરખામણી કરો**

કુલ ખર્ચની સરખામણી માટે આ પુસ્તકના અંતે આપેલું સરખામણી પાનું વાપરો.

06 **લીગલ અને ટેકનિકલ તપાસ**

મોટી રકમ ચૂકવતાં પહેલાં બેંકના વકીલ અને વેલ્યુઅર મિલકત મંજૂર કરે તેની રાહ જુઓ.

07 **સહી અને ફોલો-અપ**

મંજૂરી પત્ર વાંચો, કરાર પર સહી કરો અને વિતરણનું ફોલો-અપ કરો.

પહેલી ચર્ચા માટે તૈયાર રાખવાના દસ્તાવેજ

- [ ] બધા અરજદારોના PAN અને આધાર
- [ ] છેલ્લા 12 મહિનાનું બેંક સ્ટેટમેન્ટ
- [ ] છેલ્લી 3 પગાર સ્લિપ / છેલ્લા 2 વર્ષના ITR
- [ ] ચાલુ લોન અને EMIની વિગત

- [ ] મિલકતની વિગત — બુકિંગ ફોર્મ, કિંમત અને બિલ્ડર કે વેચનારનું નામ

સહી કરતાં પહેલાં કોઈપણ બેંકને પૂછવાના પ્રશ્નો

- દર ફ્લોટિંગ છે કે ફિક્સ્ડ? કોની સાથે જોડાયેલ છે અને કેટલા સમયે બદલાય છે?
- પ્રોસેસિંગ ફી અને બીજા બધા ચાર્જ કેટલા છે — લેખિતમાં?
- જીવન કે મિલકત વીમો ફરજિયાત છે? પ્રીમિયમ કેટલું છે?
- પ્રીપેમેન્ટ કે ફોરક્લોઝર પર કોઈ ચાર્જ છે?
- મંજૂરી અને વિતરણમાં કેટલો સમય લાગશે?
- દર વધે તો મારો EMI બદલાશે કે મુદત?

પ્રકરણ 18

શબ્દકોશ

શબ્દ	અર્થ
EMI	મુદ્દલ + વ્યાજનો માસિક હપ્તો
પ્રી-EMI	બાંધકામ દરમિયાન ફક્ત વ્યાજની ચુકવણી
CIBIL / ક્રેડિટ સ્કોર	ચુકવણી ઇતિહાસ દર્શાવતો આંક (300–900)
FOIR	તમામ EMIમાં જતો આવકનો હિસ્સો
LTV	મિલકત કિંમતના % તરીકે લોન
માર્જિન / પોતાનો ફાળો	કિંમતનો જાતે ચૂકવવાનો ભાગ
મંજૂરી (સેન્કશન)	લોનની બેંકની લેખિત મંજૂરી

શબ્દ	અર્થ
વિતરણ (ડિસ્બર્સમેન્ટ)	બેંક દ્વારા લોનની રકમ છૂટી કરવી
ગીરો (મોર્ટગેજ)	બેંક પાસે જામીનગીરી તરીકે મિલકત ગીરવે
રેપો-લિંક્ડ દર	RBI ના રેપો રેટ સાથે બદલાતો દર
ફોરક્લોઝર	મુદત પૂરી થતાં પહેલાં લોન સંપૂર્ણ બંધ કરવી
ટાઇટલ	મિલકતની કાયદેસર માલિકી
BU પરવાનગી	મકાન ઉપયોગ યોગ્ય છે તેની મંજૂરી
NOC	વાંધા નથી પ્રમાણપત્ર

મારું બજેટ

મિલકત પસંદ કરતાં પહેલાં આ પાનું ભરો. આરામદાયક EMI સામાન્ય રીતે હાથમાં આવતી આવકના 40% થી 50%થી વધુ ન હોવો જોઈએ.

માસિક આવક	રકમ (₹)
મારો હાથમાં આવતો પગાર / ધંધાની આવક	
સહ-અરજદારની આવક	
ભાડું કે અન્ય આવક	
કુલ માસિક આવક	

માસિક ખર્ચ અને જવાબદારીઓ	રકમ (₹)
ઘરખર્ચ	
બાળકોનો અભ્યાસ	
ચાલુ EMI (કાર, પર્સનલ, અન્ય)	
વીમા પ્રીમિયમ અને SIP	
ભાડું (કબજો મળે ત્યાં સુધી)	
અન્ય	
કુલ માસિક ખર્ચ	

મારી હોમ લોન યોજના	રકમ
આરામથી ભરી શકું તેટલો EMI (₹)	
ડાઉન પેમેન્ટ અને ખર્ચ માટે ઉપલબ્ધ બચત (₹)	
મારે જોઈતી લોન (₹)	
મિલકતનું બજેટ (₹)	

લોન ઓફરની સરખામણી કરો

બે કે ત્રણ બેંકની ઓફર લો અને આ બે પાનાં ભરો. ફક્ત વ્યાજદર નહીં — કુલ ખર્ચની સરખામણી કરો.

મારી મિલકત	વિગત
ઓફરની તારીખ	
મિલકત / પ્રોજેક્ટનું નામ	
સરનામું / વિસ્તાર	
દસ્તાવેજ કિંમત (₹)	
જરૂરી લોન (₹)	
પોતાનો ફાળો (₹)	

નિશ્ચિત ચાર્જ — દરેક બેંક માટે સરખા	રકમ
મોર્ગેજ પર સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી	₹1 કરોડ સુધીની લોન પર ₹7,000; ₹1 કરોડથી વધુ લોન પર લોન રકમના 0.35%
મોર્ગેજ રજિસ્ટ્રેશન ફી	₹5,500
એડવોકેટ (લીગલ) ફી	₹3,500

કેવી રીતે સરખામણી કરવી

- ફક્ત વ્યાજદર નહીં — કુલ એક વખતનો ખર્ચ અને EMIની સરખામણી કરો.
- દર ફ્લોટિંગ છે કે ફિક્સ્ડ, અને કેટલા સમયે બદલાય છે તે તપાસો.
- વીમો ફરજિયાત છે કે વૈકલ્પિક, અને તેનું પ્રીમિયમ કેટલું છે તે પૂછો.
- દરેક ઓફર લેખિતમાં લો — ઓફર લેટર, ઇમેઇલ કે મંજૂરી પત્ર.

બેંકની ઓફર

વિગત	બેંક 1	બેંક 2	બેંક 3
બેંકનું નામ			
ઓફર કરેલી લોન રકમ			
વ્યાજદર (%) — ફ્લોટિંગ / ફિક્સ્ડ			
મુદત (વર્ષ)			
EMI (₹)			
પ્રોસેસિંગ ફી + GST			
વેલ્યુએશન (ટેકનિકલ) ચાર્જ			
જીવન વીમો — પ્રીમિયમ (₹)	☐ ફરજિયાત ☐ વૈકલ્પિક	☐ ફરજિયાત ☐ વૈકલ્પિક	☐ ફરજિયાત ☐ વૈકલ્પિક
મિલકત વીમો — પ્રીમિયમ (₹)	☐ ફરજિયાત ☐ વૈકલ્પિક	☐ ફરજિયાત ☐ વૈકલ્પિક	☐ ફરજિયાત ☐ વૈકલ્પિક
પ્રીપેમેન્ટ / ફોરક્લોઝર ચાર્જ			
અન્ય ચાર્જ (લોગિન, એડમિન વગેરે)			
કુલ એક વખતનો ખર્ચ (₹)			
મંજૂરી / વિતરણનો સમય			
નોંધ			

વિતરણ સમયે ચાર્જમાં કોઈ ફેરફાર હોય તો તે લાગુ પડશે.

નોંધ

નોંધ

નોંધ

FINANCE MARKET
www.financemarket.co.in

તમારી આગલી મિલકત માટે તૈયાર છો?

વધુ મિલકત, વધુ સમૃદ્ધિ.

કર્મણ્યેવાધિકારસ્તે મા ફલેષુ કદાચન

“તમારું કર્મ કરો — પરિણામની ચિંતા ન કરો.”

— શ્રી કૃષ્ણ · ભગવદ્ ગીતા 2.47

“સૌથી મોટું જોખમ એ છે કે કોઈ જોખમ ન લેવું.”

— માર્ક ઝુકરબર્ગ

“સાહસ એ સિદ્ધિનું પ્રથમ પગથિયું છે.”

— ગુજરાતી કહેવત

“હજાર માઈલની યાત્રા પણ એક પગલાથી જ શરૂ થાય છે.”

— લાઓ ત્સુ

પહેલું પગલું આજે જ ભરો — ચાવી તમારા હાથમાં આવે ત્યાં સુધી અમે તમારી સાથે છીએ.

કમલ ઠક્કર
98256 42171

રીમા ઠક્કર
76000 11579

કૉલ / WHATSAPP · વેબસાઈટ

www.financemarket.co.in

807, એરોન સ્પેક્ટ્રા, રાજપથ રંગોલી રોડ પાસે, બોડકદેવ, અમદાવાદ 380054

બેંકો અને લોન આપતી સંસ્થાઓના સીધા અધિકૃત ભાગીદાર — ગ્રાહક પાસેથી સીધી કોઈ કન્સલ્ટન્સી ફી નહીં.

આ પુસ્તકની PDF ડાઉનલોડ કરવા સ્કેન કરો