

பங்கு முதலீடு: :பண்டமென்டல் அனாலிசிஸ் - 4 பிரவீன் ரெட்டி, முதன்மை ஆலோசகர், induswealth

### **மதிப்பீட்டின் மூன்று முக்கிய அம்சங்கள்..!**

இரு குழந்தையிடம் இரண்டு பொம்மைகளில் ஒன்றை தேர்ந்தெடுக்கச் சொன்னால், தனக்கு எது அதிக மகிழ்ச்சியை (மதிப்பு) அளிக்கிறதோ, அதையே அந்தக் குழந்தை தேர்வு செய்யும். அந்தக் குழந்தை வளர்ந்தபின், பல விஷயங்களைத் தேர்வு செய்ய வேண்டியிருக்கும். உதாரணமாக, எந்தத் தொழிலை தேர்வு செய்வது, எந்த வேலையைத் தேர்வு செய்வது, எந்த நகரில் வசிப்பது, யாரை, எப்போது கல்யாணம் செய்துகொள்வது என்கிற மாதிரியான தேர்வுகளைச் செய்ய வேண்டும். இதில் மதிப்பீடு செய்வது அல்லது வாய்ப்பை தேர்வு செய்வது என்பது கொஞ்சம் கடினமான காரியம்தான்.



இதேபோல், பல்வேறு முதலீட்டு வாய்ப்புகளில் எதைத் தேர்வு செய்வது என்கிற சிக்கலும் பல சமயங்களில் வரும். அப்போது சில

பரிமாணங்களை அலசி ஆராய்ந்தால், சரியான முதலீட்டு வாய்ப்பை தேர்வு செய்ய முடியும்.

எளிமையாகச் சொல்வது என்றால், அனைத்து நிதித் திட்டங்களும் ஒரு நிலையிலிருந்து மற்றொரு நிதி நிலைக்கு மாற்றிகளாக (transformers) செயல்படு கின்றன. இன்றைய பணத்தை எதிர்காலப் பணமாக (டெபாசிட்டுகள் / முதலீடுகள்) அல்லது எதிர்காலப் பணத்தை இன்றைய பணமாக (கடன்கள்) மாற்றும் தன்மை கொண்டவை அவை.

நிதித் திட்டங்களை மதிப்பீடு செய்வது என்பது, பணத்தைக் குறிப்பிட்ட காலங்களுக்கு ஏற்றவாறு மதிப்பீடு செய்வதே ஆகும். உதாரணத்துக்கு,

- ஒருவர் 30 ஆண்டுகளில் கடனை திரும்பக் கட்டும் வித மாக வீடு ஒன்றை வாங்குகிறார். இதில் தற்போது அந்த வீட்டில் வசிப்பதன் பயனையும், கடனை அடுத்த 30 ஆண்டுகளுக்கு சம மாத தவணையில் (இன்ஜீ) செலுத்துவதையும் மதிப்பீடு செய்வார். இங்கே எதிர்கால வருமானம் இன்றைய சொந்த வீடாக மாறுகிறது.
- ஒருவர் தற்போதைய செலவை குறைத்துக் கொண்டு, கார் வாங்குவதற்காகச் சேமித்து வருகிறார். இதில் பிற்காலத்தில் கிடைக்கப்போகிற காரின் உரிமையையும் தற்போது பணத்தை செலவிடுவதால் கிடைக்கும் பலனையும் ஒப்பீடு செய்து மதிப்பீடு செய்கிறார். இங்கே தற்போதைய வருமானம் என்பது பிற்காலத்தில் காரின் உரிமையாளர் என்பதாக மாறி இருக்கும்.



## மதிப்பீடு உதாரணம்!

விக்ரம் ரூ.4 லட்சம் மதிப்புள்ள வீட்டை வாங்கினார். அவர் வங்கி ஒன்றில் கடன் வாங்கி ஒவ்வொரு ரூண்டு டிசம்பரிலும் ரூ.50,000 வீதும் 12 சதவிகித வட்டியில் அடுத்த 30 ஆண்டுகளுக்குத் திரும்பக் கட்டி வருகிறார். இவர் வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதற்கான விலை 8% (வீடு வாங்காமல், அந்தப் பணத்தை 8% வட்டி தரும் வங்கி டெபாசிட்டில் போட்டு வந்தால்)

Amount	₹ 50,000	₹ 50,000	₹ 50,000	₹ 50,000	₹ 50,000	...	₹ 50,000	Current value of his payments
Date	Dec-2015	Dec-2016	Dec-2017	Dec-2018	Dec-2019	...	Dec-2044	
Discount rate	8%	8%	8%	8%	8%	...	8%	
Todays value	₹ 46,296	₹ 42,867	₹ 39,692	₹ 36,751	₹ 34,029	...	₹ 4,969	₹ 562,889

வீட்டின் இன்றைய மதிப்பு ரூ.4 லட்சமாக இருக்கும் நிலையில், விக்ரம் மொத்தமாக ரூ.5,62,889 கட்டி இருப்பார். இது வீட்டின் விலையைவிட 40% அதிகம். விக்ரம் புரிந்துகொள்ள வேண்டியது கடன் வாங்குவது வீட்டை தற்போது ரூ.5,62,889 விலைக்கு வாங்குவதற்குச் சமம் என்பதைத்தூண்.

- பெரும்பாலான நிதித் திட்டங்களை (டெபாசிட்டுகள், கடன்கள், இன்றைரன்ஸ் பாலிசி கள்) மதிப்பீடு செய்யும்போது கீழே காணும் மூன்று முக்கிய அம்சங்களின் அடிப்படையில் மேற்கொள்வது சரியானதாக இருக்கும்.

1. நீங்கள் என்ன செலுத்து கிறீர்கள் அல்லது பெறுகிறீர்கள் - ஒருவர் செலுத்தப் போகிற அல்லது பெறப் போகிற தொகை குறித்த தெளிவு.
2. எப்போது செலுத்துகிறீர்கள் அல்லது பெறுகிறீர்கள் - தொகை எப்போது கிடைக்கும் என்கிற தெளிவு.
3. இதற்கு என்ன செலவு - இது இன்றைய பணத்தின் மதிப்பு எதிர்காலத்தில் எப்படி இருக்கும் என்பதை மதிப்பீடு செய்வதாக இருக்கும். இதேபோல், எதிர்காலப் பணத்தின் மதிப்பு, இன்றைக்கு எவ்வளவாக இருக்கிறது என்பதை மதிப்பீடு செய்வதாக இருக்கும்.



இங்கே ஒருவர், கூட்டு வளர்ச்சியின் விகிதத்தையும் கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். கூட்டு வளர்ச்சிக்கான விகிதம் என்பது தள்ளுபடி விகிதம் அல்லது வாய்ப்பைத் தவறவிட்ட தற்கான விலை (opportunity cost)ஆகும்.

- குறைவான ரிஸ்க் எடுக்கக் கூடிய ஒருவர், வங்கி :பிக்ஸெட் டெபாசிட்டுக்கு இணையான வருமானம் எதிர்பார்க்கலாம்.
- பங்குச் சந்தையில் முதலீடு செய்வதற்கான ரிஸ்க் எடுக்கக் கூடியவர், நீண்ட காலத்திற்கான இண்டெக்ஸ் வருமானத்தை எதிர்பார்க்கலாம்.
- வணிகம் நடத்தும் ஒருவர், பிசினஸ் மூலம் கிடைக்கும் நீண்ட கால வருமான விகிதத்தை எதிர்பார்க்கலாம்.

வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதன் விலை அடிப்படையில் ஒருவர் செலுத்தும் அதிகத் தொகை (பிரீமியம்)

## ஒருவர் நீண்ட காலக் கடன் வாங்கும்போது செலுத்தும் பிரீமியம்

வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதன் விலை அடிப்படையில் ஒருவர் ரூ.1 லட்சம் கடனுக்கான மாத தவணைக்கு 30 ஆண்டுகளில் செலுத்தும் அதிகத் தொகை (%)

Interest rate	EMI	Opportunity cost					
		6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	
9.0%	805	34.2%	27.3%	20.9%	15.1%	9.7%	
9.5%	841	40.2%	33.0%	26.4%	20.3%	14.6%	
10.0%	878	46.4%	38.8%	31.9%	25.5%	19.6%	
10.5%	915	52.6%	44.7%	37.5%	30.8%	24.7%	
11.0%	952	58.8%	50.7%	43.1%	36.2%	29.8%	
11.5%	990	65.2%	56.7%	48.8%	41.6%	35.0%	
12.0%	1,029	71.6%	62.7%	54.6%	47.1%	40.2%	
12.5%	1,067	78.0%	68.9%	60.4%	52.6%	45.4%	
13.0%	1,106	84.5%	75.0%	66.3%	58.2%	50.8%	
13.5%	1,145	91.0%	81.2%	72.2%	63.8%	56.1%	
14.0%	1,185	97.6%	87.5%	78.1%	69.5%	61.5%	

- ஒருவர் ரூ.1 லட்சம் ரூபாய் கடனை 30 ஆண்டுகளில் ஆண்டுக்கு 11% வட்டியில் திரும்பச் செலுத்துவதாக இருந்தால், இன்ஜை ரூ.952.

- பெரும்பாலானவர்களுக்கு வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதற்கான விலை, வங்கி எஃப்டி வட்டியான 6.5 சதவிகிதம் (வரிக்குப் பின்தைய நிலையில்)

- ஒருவர் ரூ.50 லட்சம் ரூபாய் கடனை 30 ஆண்டுகளில் ஆண்டுக்கு 11% வட்டியில் திரும்பச் செலுத்துவதாக இருந்தால், வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதற்கான விலை 6.5 சதவிகிதமாக உள்ளது. இது, இன்றைய மதிப்பில் வீட்டுக்கு ரூ.75 லட்சம் செலுத்துவதற்குச் சமமாகும்.

முதலீட்டின் மூன்று முக்கிய அம்சங்களை ஒருவர் தெளிவாகத் தெரிந்துகொண்டால், அதன் அடிப்படையில் குறிப்பிட்ட காலங்களில் கிடைக்கக்கூடிய ரொக்கத் தொகையை பட்டிய லிட்டு, அவற்றின் இன்றைய மதிப்பைக் கணக்கிடலாம்.

கடன் வாங்குவது எப்போது லாபகரமாக இருக்கிறது என்றால் அதன் வட்டி விகிதம், வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதற்கான செலவை ஒட்டி இருக்கும்போதுதான். வட்டி விகிதம் மற்றும் வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதற்கான செலவுக்கும் அதிக வித்தியாசம் இருந்தால், அதிக பிரீமியம் கொடுத்து வாங்கியதாகும்.

# ஒருவர் குறுகிய காலக் கடன் வாங்கும்போது செலுத்தும் பிரீமியம்

வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதன் விலை அடிப்படையில் ஒருவர்க்கு, 1 லட்சம் கடனுக்கான மாதத் தவணைக்கு 5 ஆண்டுகளில் செலுத்தும் அநிகத் தொகை (%) .

Interest rate	EMI	Opportunity cost					
		6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	
9.0%	2,076	7.4%	6.1%	4.8%	3.6%	2.4%	
9.5%	2,100	8.6%	7.3%	6.1%	4.8%	3.6%	
10.0%	2,125	9.9%	8.6%	7.3%	6.0%	4.8%	
10.5%	2,149	11.2%	9.9%	8.5%	7.3%	6.0%	
11.0%	2,174	12.5%	11.1%	9.8%	8.5%	7.2%	
11.5%	2,199	13.8%	12.4%	11.1%	9.8%	8.5%	
12.0%	2,224	15.1%	13.7%	12.3%	11.0%	9.7%	
12.5%	2,250	16.4%	15.0%	13.6%	12.3%	11.0%	
13.0%	2,275	17.7%	16.3%	14.9%	13.5%	12.2%	
13.5%	2,301	19.0%	17.6%	16.2%	14.8%	13.5%	
14.0%	2,327	20.4%	18.9%	17.5%	16.1%	14.8%	

- ஒருவர் ரூ.1 லட்சம் ரூபாய் கடனை 5 ஆண்டுகளில் ஆண்டுக்கு 12.5% வட்டியில் திரும்பச் செலுத்துவதாக இருந்தால் இம்முறை ரூ.2,250.

- பெரும்பாலானவர்களுக்கு வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதற்கான விலை, வங்கி எஃப்டி வட்டியான 6.5 சதவிகிதமாக (வரிக்குப் பின்தைய நிலையில்) உள்ளது.

- ஒருவர் ரூ.10 லட்சம் ரூபாய் கார் கடனை 5 ஆண்டுகளில் ஆண்டுக்கு 12.5% வட்டியில் திரும்பச் செலுத்துவதாக இருந்தால், வாய்ப்பைத் தவறவிட்டதற்கான விலை 6.5 சதவிகிதமாக உள்ளது. இது, இன்னைய மதிப்பில் காருக்கு ரூ.11.5 லட்சம் செலுத்துவதற்குச் சமமாக உள்ளது.

பிரீமியத் தொகை மற்றும் சொத்தை உரிமையாக்கிக் கொள்ள ஆகும் மொத்த செலவு இவற்றைப் பற்றி சிந்திக்கத் தொடர்ச்சினால், கடன் வாங்குவர்கள் மிகவும் புத்திசாலித்தனமான முடிவு எடுக்க முடியும். ஒரு பொருளின் நிதி மதிப்பீடு என்பது அதனை வாங்குவதற்கான செலவாகும். தனிப்பட்ட ஒருவருக்கு அதன் மதிப்பானது அவருக்கான தேவையைப் பொறுத்ததாக அமைகிறது என்பதை நினைவில் கொள்ளுங்கள்..!

**தொகுப்பு: சி.சரவணன்.**

<http://www.vikatan.com/article.php?module=magazine&aid=108203>