

ART Affordable Housing Finance – Coverage

Mr. Arvind Hali, MD and CEO, ART AHF
Zee Business (DNA's Manik Kumar Malakar)




Publication	Zee Business
Headline	NRI? Buying property in India? Beware! Don't lose your money
Date	25 th September 2018

Home > India News

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

NRI? Buying property in India? Beware! Don't lose your money

A weak rupee does offer a good opportunity for non-resident Indians looking to invest in India. But don't be hasty and appoint a lawyer to check title deed of property.



For Non-resident Indian (NRI) investors looking at buying property in India, the depreciating rupee is a positive, as it means more value for money. However, there are several factors to consider.

By Harish Kumar Reddy
Senior Reporter
[View Profile](#)
[Contact](#)

The Indian rupee has been trading near low levels vis-a-vis the US dollar, recently hitting a lifetime low of 75.26 against the dollar. For Non-resident Indian (NRI) investors looking at buying property in India, the depreciating rupee is a positive, as it means more value for money. However, they must keep in mind several factors - legal, geographical, financial, etc.

How a falling rupee helps

The Indian currency started the financial year (April 1, 2018) at Rs 69 to the Greenback and now stands around 75 to the US Dollar, a slide of almost 10% in just six months.

While NRIs have always been key investors in the Indian real estate market, the falling rupee translates into a monetary advantage for them, as they can get more rupees for the dollar. The economics, thus, works in favour of the NRI, who is investing his funds into India.

"For the NRI investor, the ticket size in several Indian markets is still more viable than in global economies," explained Arvind Handen, Executive Director, Knight Frank India, about the attractiveness of Indian realty. For example, the median price for a two or three bedroom hill kitchen (BHK) apartment in a second-tier metro is about Rs 60-lakh, about US\$85,000. Even a stronger rupee will mean below US\$ 100,000 ticket size. This makes it an attractive proposition.

The rate of return is another attraction. While returns on investment in realty is highly subjective, there are good returns to be had. "Certain locations and projects may appreciate by between 5 and 10% or even more on the back of lack of supply and huge demand," said Anil Puri, Chairman - Anarock Property.

According to Handen, on a general basis, real estate investment can fetch about 7-8% annual appreciation over a 10-year horizon. Apart from this, residential yields in most Indian markets have been in the range of 2-2.5% per annum. "Thus the overall gross returns can be in the vicinity of 10% annually," Handen explained. However, investors must remain conscious of the fact that real estate investment is best done with a seven-to-eight year horizon. While there have been cases of extremely strong capital appreciation in very short time, that is not the usual course.

Even commercial property can offer good returns. "For a well-located commercial property in Gurgaon and Bangalore, the expected annual returns could be in the range of 10%-12%," said Anand Patel, MD and CEO, NRI Affordable Housing France.

"Also, with Indian markets still on a growth path, the future appreciation in property value is perceived to be much better in the longer term," said Handen.

In fact, according to Puri, given the current trend of rupee depreciation, it is unlikely that it will strengthen enough to let NRI investor appetite.

Conditions to keep in mind

NRIs with a valid Indian passport can invest in the Indian realty market, though there are few pre-conditions. NRIs with a valid Indian passport need no prior approval, unless they are residents of few neighbouring countries - specifically Pakistan, Bangladesh, Sri Lanka, Iran, Nepal, Bhutan, Afghanistan and China.

An NRI can buy as many properties - residential or commercial - as they want, but are not allowed to buy agricultural land, plantation properties and farmhouses. However, such properties can be gifted to or inherited by NRIs," said Puri.

Transactions must be done in Indian rupee through regular banking channels, via an existing NRI account.

In case of an inherited property, NRIs must provide documentary evidence with regard to inheritance of property and also certificate from chartered accountant in the specified formats.

Home loan

An NRI can also get a home loan for property purchase on fulfilling normal banking criteria. These include furnishing proof and documents regarding length of their overseas stay, their employment and income status, age, etc. The process can be done online for most part. Different countries' residents will have to meet varying eligibility criteria. "Home loan is usually easily available except for citizens of some select countries," said Handen.

Do the due diligence

Investment into real estate needs a lot of checking and caution. "It major hurdle for an NRI is the relatively less transparent market (as compared to developed economies)," said Handen.

While several online portals and advisory firms do provide transaction data and supply information, these can often show only a part of the picture. Ground level checking on listed market conditions, transactions, listings, etc. is needed.

"Title insurance is another challenge that NRIs could face, if they have spent time in countries where it is a norm," Handen added. With most states now having implemented RERA, worries regarding false promises, project features, completion dates, etc. are getting addressed to some extent.

NRIs can take some precautions to secure their investment in Indian real estate. One can hire a lawyer to vet property documents, verify the original title deed documents, ensure that the property title is in the name of the seller, do a thorough check to ensure that the seller has cleared all dues related to the property, verify that the seller has not diluted the right to transfer the property to a buyer, ensure that the property is not built on agricultural land without requisite government permissions. "An NRI may get into legal problems in such transactions (agricultural land)," said Puri. In the case of under-construction property, it is advisable to give a power of attorney to the developer or a trusted associate.

3 Top Dos and Don'ts for NRIs Buying Property:

- 1 Hire a lawyer to vet property documents
- 2 Ensure that the property is not built on agricultural land without requisite government permissions
- 3 In case of under-construction property, give a power of attorney to the developer or a trusted associate

[Facebook](#)
[Twitter](#)
[LinkedIn](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)

[Home](#)
[World](#)
[Company](#)
[Personal Finance](#)
[Mutual Funds](#)
[Technology](#)
[Automobile](#)
[Small Business](#)
[Video](#)