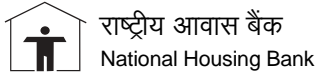


## भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति संबंधी रिपोर्ट- जून, 2003

### विषय - सूची

अध्याय शीर्षक	पृष्ठ सं.
1. समष्टि -आर्थिक विकास एवं आवास वित्त : 2002-03	3
2. आवास वित्त के लिए संस्थागत कार्यदांचा - आवास वित्त कंपनियां	9
3. आवास वित्त के लिए संस्थागत कार्य दांचा - बैंक	16
4. आवास वित्त के लिए संस्थागत कार्यदांचा - सहकारी क्षेत्र	29
5. राष्ट्रीय आवास बैंक की गतिविधियां 2002-03	35
6. आवास वित्त में आस्ति गुणवत्ता	44
7. सरकारी आवासीय पहल	47
8. अभिनव घटनाक्रम	58
9. आकलन एवं संभावनायें	66
10. शब्दावली	72



## अध्याय - I

### समष्टि आर्थिक विकास और आवास वित्त 2002-03

विश्व के अधिकतर देशों में आवास क्षेत्र के महत्व को ऐतिहासिक रूप से "प्रगति के इंजन" के रूप में स्वीकार किया गया है। भारत में पिछले 4-5 वर्षों के दौरान आवास वित्त ने महत्वपूर्ण स्थान प्राप्त किया है जिसकी अगुवाई इस क्षेत्र में वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रदर्शित की गई रुचि ने की है। इस प्रगति में सतत् राजकोषीय और मौद्रिक प्रयासों तथा बजटीय प्रावधानों की वजह से तेजी आई। बर्जुआ मध्यम वर्ग, बढ़ती क्रय शक्ति, बदलती जनसंख्या, अचल संपत्तियों के घटते मूल्य और आसान ब्याज दरों का युग तथा अन्य क्षेत्रों की तुलना में परम्परागत रूप से निम्न चूक दर जिसके फलस्वरूप गैर निष्पादनकारी आस्तियों का निम्न स्तर होने से भी उक्त क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों के दौरान औसत 39% की अभूतपूर्व वृद्धि हुई है। तथापि इस कार्यनिष्पादन के बावजूद भारत में 2001 में कुल घरेलू उत्पाद के प्रति बंधक अनुपात 3% के दयनीय स्तर पर रहा जब इसकी तुलना इंग्लैंड के 57%, संयुक्त राज्य अमेरिका के 54%, यूरोपियन देशों के 40%, चीन के 7%, और थाइलैंड के 17% और मलेशिया के 34% से की जाती है।

#### आर्थिक परिदृश्य - राजकोषीय एवं मौद्रिक अवस्थिति

वर्ष 2002-03 में भारतीय अर्थव्यवस्था में एक नए युग की शुरुआत हुई जिसने 9 सितम्बर के विनाश दिवस, भौगोलिक राजनैतिक दशाओं और सीमापार क्षेत्र के आंतकवाद की चुनौती के बाद विश्वव्यापी आर्थिक मन्दी का सफलतापूर्वक सामना किया। वर्ष 2003-04 की शुरुआत भी देश के अधिकतर भागों में अच्छे मानसून से हुई जिसने कृषि विकास के लिए बहुप्रतीक्षित उत्साह प्रदान किया। भारतीय अर्थव्यवस्था के लिए समष्टि आर्थिक आधारभूत तत्वों ने कम मुद्रास्फीति, संतोषजनक प्रारक्षित निधियों और स्थिर बाजार दशाओं के माध्यम से अपनी अन्तर्निहित शक्ति का परिचय दिया है। मौद्रिक क्षेत्र में अर्थव्यवस्था में मन्द मुद्रा पूर्ति वृद्धि के बावजूद आसान चलनिधि स्थिति पाई गई। विदेशी मुद्रा विनिमय परिसम्पत्तियों में बढ़ोतरी और नकदी प्रारक्षित अनुपात (सीआरआर) में कमी से भी इस चलनिधि में वृद्धि हुई। इसके अतिरिक्त अन्य क्षेत्रों में निवेश करने की सम्भावनाओं के अभाव से भी गिरती जमाराशियों की दरों के बावजूद बैंक की जमाराशियों में वृद्धि हुई। ब्याज दरों का कम होना जारी रहा जबकि गैर-खाद्य ऋणों में वृद्धि होने के संकेत मिले। औद्योगिक गतिविधि के पुनर्जीवन से गैर-खाद्य ऋण प्रदान करने में और अधिक तेजी आने की संभावना है। शुरुआत में केन्द्रीय सांख्यिकीय संगठन ने कृषि और सहायक गतिविधियों के उत्पादन में गिरावट आने के कारण 4.3-4.4 प्रतिशत सकल घरेलू उत्पाद का पूर्वानुमान किया गया था। तथापि अप्रैल, 2003 में घोषित भारतीय रिजर्व बैंक की मौद्रिक एवं ऋण नीति इस पूर्वानुमान पर आधारित थी कि द्वितीयक और तृतीयक क्षेत्रों की वृद्धि होना

जारी रहेगा जब कि प्राथमिक क्षेत्रमें मानसून के संतुलित वितरण के कारण पुनर्जीवन के संकेत मिलेंगे जिसके फलस्वरूप वित्तीय वर्ष के दौरान सकल घरेलू उत्पाद में लगभग 6% की वृद्धि हुई ।

इस बात को स्वीकार करते हुए कि मूल विकास का प्रमुख कारण भारतवासियों की उद्यमशीलता एवं सृजनात्मकता है और तदनुसार राष्ट्र की जीवन रेखा कृषि के क्षेत्र में एक नई प्रगति के साथ जनसाधारण हेतु बजटीय प्रावधान उपलब्ध कराने के लिए सरकार ने निश्चित प्रयत्न किए । विकास हेतु संरचनात्मक विकास के महत्व को एक पूर्व आवश्यकता माना गया और सामाजिक कल्याण को अधिकतम करने के लिए प्राइवेट-पब्लिक की सहभागिता की आवश्यकता को स्वीकार किया गया । इस आधार पर और मुख्य क्षेत्रों को नीतिगत प्रोत्साहन प्रदान करने के माध्यम से सरकार ने बढ़ी हुई वृद्धि, सुधरा आय स्तर, अधिक रोजगार और निर्यात में वृद्धि चाही । एक सतत् वृद्धि बनाये रखने के लिए राजकोषीय समेकन एक प्रमुख आधारशिला का कार्य करेगा । सरकार बजटीय अवरोधों को भी समाप्त करना चाहती है । राष्ट्रीय समृद्धि के विस्तृत संवितरण और व्यय करने के लिए अधिक उपलब्ध आय के साथ समग्र प्रगति से भारतीय अर्थव्यवस्था सुधारों के एक नए युग में प्रवेश करेगी । यद्यपि केन्द्रीय बजट 2003-04 में कोई बड़ी उत्तरोत्तर राजकोषीय या बजटीय प्रोत्साहन नहीं थे फिर भी सरकार ने नागरिकों के जीवन पर्यन्त चिन्ता के रूप में आवास के महत्व को स्वीकार किया है और इसे "पांच प्राथमिकताओं" के अंतर्गत शामिल किया है । तथापि वर्तमान में तथा भविष्य में मकान चाहने के लिए राजकोषीय छूट का जारी रहना एक स्वागत योग्य कदम है विशेषकर केलकर समिति की सिफारिशों को देखते हुए जिसने ऐसे प्रोत्साहनों को हटाने का मत दिया है । अपने बजट भाषण में माननीय वित्त मंत्री जी ने घोषणा की कि सरकार इस बात पर विचार करेगी कि मूल बुनियादी विकास के लिए क्या प्रोत्साहन दिए जा सकते हैं जिसमें मलिन बस्ती का वर्गीकरण, मल व्ययन व्यवस्था बिछाना और पर्यावरण के अनुकूल आवास परियोजनायें सम्मिलित हों ।

वर्ष के दौरान प्रमुख मौद्रिक नीतिगत उपाय नकदी प्रारक्षित अनुपात और बैंक दर में कमी होना रहे जिससे व्यवस्था में अतिरिक्त तरलता आई । एक महत्वपूर्ण घोषणा प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत ऋण प्रदान करने के भाग के रूप में मकानों के निर्माण के लिए व्यक्तियों की प्रत्यक्ष आवास ऋणों की सीमा 5 लाख रु0 से बढ़ाकर 10 लाख रु0 करना है जो अर्द्ध-शहरी और ग्रामीण क्षेत्र के लिए भी है । इसमें आवास हेतु वाणिज्यिक बैंकों के ऋण प्रदान करने को अत्यधिक बल मिलने की आशा है । इसके अतिरिक्त एक अन्य महत्वपूर्ण परिवर्तन वास्तविक लागतों से बैंक की मूल ब्याज दर (पीएलआर) को सम्बद्ध करना और समयावधि सम्बद्ध पीएलआर की व्यवस्था को समाप्त करना रहा जिससे मूल्य व्यवस्था अधिक पारदर्शी एवं अर्थपूर्ण होगी । सम्पूर्ण तौर पर मौद्रिक एवं ऋण नीति का जोर औद्योगिक गतिविधि को बढ़ावा देना, बैंक व्यवस्था में पारदर्शिता लाना और रुपये को पूर्ण परिवर्तनीयता की ओर ले जाने पर रहा ।

### **आवास एवं 10वीं पंचवर्षीय योजना (2002-2007)**

राष्ट्रीय विकास परिषद ने दिसम्बर, 2002 में 10वीं पंचवर्षीय योजना स्वीकृत की जिसका उद्देश्य सकल घरेलू उत्पादन में 8% की औसत वार्षिक वृद्धि का महत्वाकांक्षी लक्ष्य रखा गया । 10वीं पंचवर्षीय योजना का एक

महत्वपूर्ण लक्ष्य संतुलित और समान क्षेत्रीय विकास करना और राज्य स्तर पर आवश्यक नीति एवं प्रशासनिक सुधारों में तेजी लाना रहा। वर्ष 2003-04 के लिए आबंटन में कई अतिरिक्त पहल की गई जैसे प्राइवेट सेक्टर की भागीदारी के माध्यम से सार्वजनिक राशि द्वारा बुनियादी सुविधाओं को प्रोत्साहन प्रदान करना, पानी के अभाव ग्रस्त क्षेत्रों तथा स्कूलों में हैण्ड पम्प प्रदान करना, गांवों में परम्परागत जल स्रोतों को पुनर्जीवित करना, औषधि, वायु और सूर्य उर्जा में अनुसंधान एवं विकास (R & D) समर्थन प्रदान करना शामिल है। 10वीं पंचवर्षीय योजना में वर्ष 2002 में 8.89 मिलीयन आवासीय इकाइयों की कमी का अनुमान लगाया गया था। इसके अतिरिक्त 10वीं पंचवर्षीय योजना के दौरान कुल मकानों की संख्या समेकित रूप से 22.44 मिलियन आवासीय इकाइयां अनुमानित की गई थी। 2 मिलियन आवासीय इकाइयों के कार्यक्रम के जारी रहने से यह अनुमान किया जाता है कि सार्वजनिक क्षेत्र के संस्थानों से लगभग 41500 करोड़ ₹0 के निवेश की आवश्यकता पड़ेगी। इसमें अतिरिक्त प्राइवेट क्षेत्र से बढ़ते हुए आवासीय अभाव का सामना करने के लिए महत्वपूर्ण अंशदान की जरूरत होगी। प्रमुख कार्य आवास में बढ़ती दर से निवेश करने में सहायता प्रदान करने हेतु अनुकूल कर, बुनियादी सुधार विकसित करना है। इसलिए इस बात की आवश्यकता पर बल दिया गया कि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) और निम्न आय वर्ग (एलआईजी) को भूमि के आबंटन हेतु समुचित कार्यक्रम, निधियां प्रदान करने हेतु सहायता देकर, और समर्थन सेवाओं के प्रावधान कर सस्ते आवास की पूर्ति करना है। इस उच्च स्तर के निवेशों को पूरी तरह से केन्द्र, सरकार और स्थानीय सरकारों के बजटीय संसाधनों के अंदर पूरा नहीं किया जा सकता है। इसलिए यह मजबूरी है कि बाजार से वित्तीय स्रोत लिए जाएं और आवास कार्यक्रम में भागीदारी के लिए प्राइवेट क्षेत्र को प्रोत्साहित किया जाए। योजना अवधि के दौरान आवास हेतु अपेक्षित निवेश की वृद्धि नीचे तालिका में दर्शायी गई है :-

### तालिका 1.1 पंच वर्षीय योजनाओं के दौरान आवास हेतु निवेश आवश्यकतायें

(राशि करोड़ रु में)

पंच वर्षीय योजना	सार्वजनिक निवेश	प्राइवेट निवेश	कुल निवेश
पहली (1951-56)	250	900	1,150
दूसरी (1956-61)	300	1,000	1,300
तीसरी (1961-66)	425	1,125	1,550
चौथी (1969-74)	625	2,175	2,800
पांचवी (1974-78)	796	3,640	4,436
छठी (1980-85)	1491	18,000	19,491
सातवी (1985-90)	2,458	29,000	31,458
आठवीं (1992-97)	31,500	66,000	97,500
नवीं (1997-2002)	52,000	99,000	1,51,000
दसवीं (2002-07)*	4,15,000	3,11,300	7,26,300

\*योजना दस्तावेज के अनुसार अनुमानित आंकड़ें

## आवासीय परिदृश्य

आवास मनुष्य की एक मूलभूत आवश्यकता होने के कारण सामाजिक आर्थिक प्रगति और राजनैतिक स्थिरता के साथ-साथ आर्थिक कल्याण और मानव विकास के स्तर के संदर्भ में बहुविध महत्व का स्थान ग्रहण करता है। नीति बनाने और उसे लागू करने दोनों में संतोषजनक आवास का विकास हमेशा एक प्राथमिकता रहा है।

जनसंख्या के तेजी से बढ़ने के फलस्वरूप आवासीय उद्देश्यों हेतु आवासीय इकाइयों की मांग बढ़ी। इसके साथ घर बनाने में वृद्धि होने और रोजगार की सम्भावनाओं की तलाश में बढ़ते हुए शहरीकरण के साथ हाल के वर्षों में शहरी संरचना पर अत्यधिक दबाव बढ़ा। इसके परिणामस्वरूप अत्यधिक भीड़ और अस्वास्थ्यकर रहन-सहन वातावरण, मूलभूत सुविधाओं की कमी और सबसे बाद में सामाजिक और आर्थिक विस्थापन हुआ। हमारे देश के सभी प्रमुख शहरी केन्द्र धीरे-धीरे नागरिक सुविधाओं के अभाव के शिकार हो गए। इसी समय देश के शहरी और अर्ध-शहरी क्षेत्रों में हाल के वर्षों में आवास वित्त संवितरण में काफी वृद्धि हुई तथापि ग्रामीण क्षेत्रों में वाणिज्यिक बैंकों एवं क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों के अच्छे काम करने के बावजूद ग्रामीण क्षेत्रों में कुल आवास ऋण संवितरणों का भाग 15% से कम रहा। उनकी ग्रामीण शाखाओं द्वारा आवास हेतु कम संवितरण किए जाने के विभिन्न कारण जैसे दोषरहित भूमि स्वामित्व की अनुपलब्धता, अनियमित आय पैटर्न के कारण ग्रामीण जनसाधारण की चुकौती क्षमताओं के आकलन करने में होने वाली कठिनाइयां आदि रहे जिसके फलस्वरूप उच्च ऋण जोखिम रहा।

2001 की जनगणना के अनुसार प्रतिकूल भूमि मनुष्य अनुपात सहित भारत की जनसंख्या 1027 मिलियन से अधिक है जो उच्चतम जनसंख्या के मामले में चीन के बाद दूसरे स्थान पर है। भारत जैसे आर्थिक वृद्धि, आर्थिक उदारीकरण और संपन्नता के युग में प्रवेश कर रहा है, हमारे शहर बढ़ती हुई जनसंख्या को सहन करने और सभी व्यक्तियों को सेवायें तथा पर्यावरण संबंधी संरचनात्मक सुविधायें प्रदान करने के लिए तैयार नहीं दिखते हैं। सामर्थ्यता और उपलब्धता दोनों समस्यायें एक साथ चल रहीं हैं। निम्न तालिका जनसंख्या और आवास बनने की दशकीय प्रगति दर्शाती है :-

**तालिका 1.2 : जनसंख्या सांख्यिकीय (मिलियन)**

	जनसंख्या			मकानों की संख्या			परिवारों की संख्या		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001	1981	1991	2001
कुल	683.33	846.30	1027.00	149.44	195.02	249.10	117.67	151.03	191.96
ग्रामीण	523.87	628.70	742.00	113.96	142.98	177.54	89.33	111.54	138.27
शहरी	159.46	217.60	285.00	35.48	52.03	71.56	28.34	39.49	53.69

**तालिका 1.3 जनगणना मकानों एवं उपयोग जिसके लिए उन्हें प्रयुक्त किया गया (मिलियन)**

	1981			1991			2001		
	कुल	ग्रामीण	शहरी	कुल	ग्रामीण	शहरी	कुल	ग्रामीण	शहरी
जनगणना मकानों की कुल सं. (क)	149.44	113.96	35.48	195.02	142.98	52.03	249.10	177.54	71.56
खाली मकानों की कुल सं. (ख)	7.91	5.64	2.27	12.41	7.97	4.44	15.81	9.36	6.45
आवासित मकानों की कुल सं. (ग)=(क)-(ख)	141.53	108.32	33.21	182.61	135.01	47.59	233.29	168.18	65.11
आवासीय उपयोग (घ)	106.52	80.93	25.59	140.08	103.06	37.02	179.27	129.05	50.22
आवासीय-सह-अन्य उपयोग (ङ)	1.43	0.95	0.48	7.13	5.41	1.72	7.89	6.05	1.84
गैर आवासीय उपयोग (च)	33.58	26.44	7.14	35.40	26.54	8.85	46.13	33.08	13.05
आवासीय स्टॉक=(घ)+(ङ)	107.95	81.88	26.07	147.21	108.47	38.74	187.16	135.10	52.06

स्रोत : जनगणना, 2001

यह सांख्यिकीय आंकड़े यह भी दर्शाते हैं कि शहरी क्षेत्रों की अपेक्षा ग्रामीण क्षेत्रों में आवास की समस्या अधिक गम्भीर है परन्तु यह सोचना उचित नहीं होगा कि आवास की समस्या मात्र एक मांग एवं पूर्ति की समस्या है तथा इसका उत्तरदायित्व बाजार तत्वों पर, विशेषकर भारत जैसे देश में, छोड़ना ठीक नहीं है। हमारे देश में असमान आय वितरण के कारण मकानों की मांग और मकानों की आवश्यकता के बीच अत्यधिक अन्तर रहता है क्योंकि मकानों की आवश्यकता मांग में परिवर्तित होती है जो क्रय शक्ति से समर्थित होती है। अतः निम्न आर्थिक वर्ग के व्यक्तियों को समुचित आवास उपलब्ध करा कर पूर्ति के माध्यम से पहल करने की निश्चित रूप से आवश्यकता है। पर केवल पूर्ति की दिशा में ही पहल करने मात्र से यह समस्या हल नहीं होगी हालांकि इससे यह कुछ हद तक दूर हो सकती है।

तथापि आवास वित्त क्षेत्र की वृद्धि वर्ष 2002-03 के दौरान जारी रही जिसमें बैंकिंग क्षेत्र ने अत्यधिक रुचि दर्शायी जो निवेश हेतु वरीयता वाले विकल्पों के अभाव में बढ़ सकता है। अपने बाजार भाग को बढ़ाने की दृष्टि से ऋण प्रदान करने वाली संस्थाएँ ग्राहकों को अत्यन्त आकर्षक दशाएँ जैसे कम ब्याज दर, उदार संपार्श्विक अपेक्षाएँ, अधिक चुकौती अवधि या लागत के प्रति उच्च ऋण अनुपात, जो कभी-कभी भूमि की लागत सहित मकान के मूल्य के 100% से भी अधिक हो जाता है, प्रदान करके एक दूसरे से प्रतिस्पर्धा कर रही हैं। हाल ही के वर्षों में ऋण प्रदान करने वाली संस्थाओं ने नियत दरों के अलावा परिवर्तनशील दरों के उत्पाद प्रदान करने शुरू किए हैं जिनमें नाममात्र के भुगतान के प्रति परिवर्तन का विकल्प भी ऋणी को उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त त्वरित समीक्षा और संवितरण, कुशल सलाहकार सेवाएँ, सम्बद्ध अप-फ्रंट शुल्कों को छोड़ देना या उनमें छूट प्रदान करना, बाजार पर कब्जा करने की सामान्य रणनीतियाँ हो गई हैं। इस प्रकार कड़ी

प्रतिस्पर्धा ने प्रक्रियाओं सहित उत्पाद डिजाइन में निरन्तर नवोन्मेष को जन्म दिया जिससे ग्राहकों को विभिन्न उत्पादों में से चुनने का विकल्प उपलब्ध है ।

हाल में आवास वित्त में हुई वृद्धि का विवरण निम्नानुसार है:-

### तालिका 1.4 : आवास वित्त संवितरण

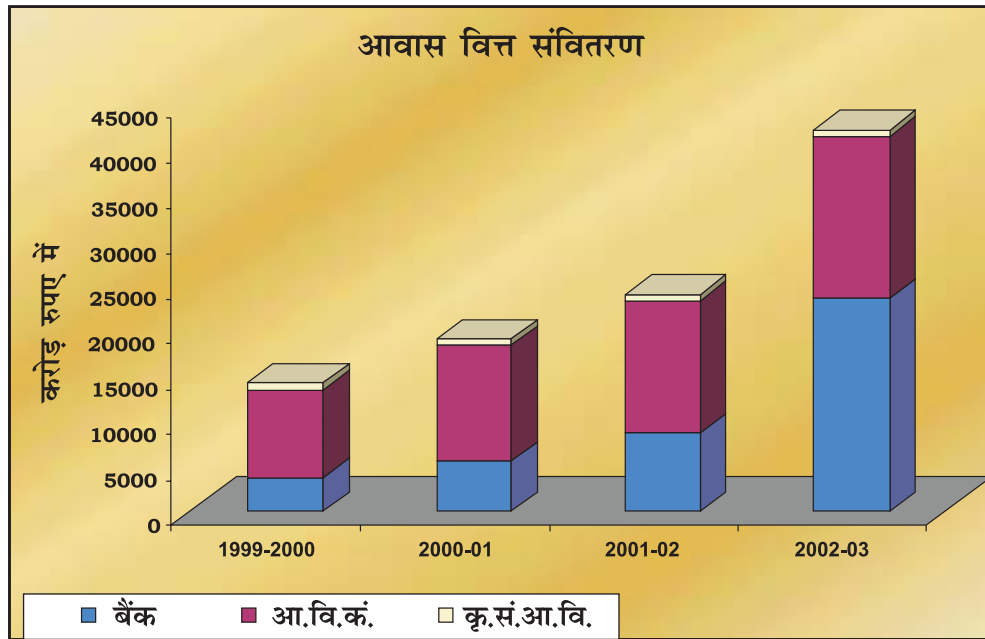
(राशि करोड़ रु. में)

	1999-2000	2000-01	2001-02	2002-03
बैंक**	3597.40	5553.11	8566.41	23553.37
आ.वि.कं.	9812.03	12637.85	14614.44	17832.01
	700.86	867.72	677.58	641.48
कुल	14110.29	19058.68	23858.43	42026.86
% वृद्धि	-	35.07	25.18	76.15

स्रोत : आईईसीडी; आरबीआई; एन सी एच एफ; एन एच बी

\*\* बैंकों द्वारा किए गए केवल प्रत्यक्ष आवास वित्त को लिया गया है ।

2000-01 एवं 2002-03 के बीच औसत वार्षिक वृद्धि (%) : 45.47



## अध्याय - II

### आवास वित्त के लिए संस्थागत कार्य ढांचा : आवास वित्त कंपनियों

बैंकिंग संस्थानों ने विगत कुछ वर्षों में बड़े जोश के साथ आवास वित्त बाजार में प्रवेश किया जिसके कारण आवास वित्त कंपनियों को अपनी क्षमता के मुख्य क्षेत्रों की पुनः खोज के लिए मजबूर होना पड़ा। इस घटना के कारण भारत में आवास वित्त प्रणाली की संरचना में महत्वपूर्ण गुणात्मक परिवर्तन आया है। कड़ी प्रतिस्पर्धा एवं ब्याज दर में क्रमिक कमी के फलस्वरूप, आवास वित्त कंपनियों को तुलनात्मक दृष्टि से कम लाभ के आधार पर परिचालन के लिए बाध्य होना पड़ा है। आगामी वर्षों में वित्तीय संस्थानों के इस क्षेत्र में अधिक विलयन और एकीकरण देखने की आशा की जाती है जो अन्तोगत्वा आवास वित्त कंपनियों का भविष्य निर्धारित करेगा। बंधक ऋणदाता के जीवन रक्षण का मुख्य आधार होगा - ब्याज दर जोखिम को सफलतापूर्वक बनाए रखना एवं आस्ति गुणवत्ता का अनुरक्षण, प्रौद्योगिकी प्रगति को अपनाना तथा स्वीकार करना, परिचालन व्ययों के नियंत्रण में सेवा रेंज तथा गुणवत्ता बेहतर बनाना। इस अध्याय में, हम वर्ष 2002-03 के दौरान, आवास वित्त कंपनियों के परिचालन और कुछ महत्वपूर्ण मानदंडों के आधार पर उनकी कार्य निष्पादकता के विश्लेषण पर विस्तार से चर्चा करेंगे।

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 में सन् 2000 के दौरान किए गए संशोधनों के कारण जो 12 जून, 2000 से प्रभावी हैं, आवास वित्त कंपनियों को आवास वित्त संस्थान का कारोबार आरम्भ करने या चालू रखने के लिए रा.आ.बैंक से पंजीकरण प्रमाण-पत्र लेना होता है।

राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निर्देश, 2001 के उपबंधों के अनुसार स्थलेतर पर्यवेक्षण की अपनी प्रणाली के अन्तर्गत 63 आवास वित्त कंपनियों (ऐसी 17 आवास वित्त कंपनियों सहित जो रा.आ.बैंक द्वारा पंजीकृत नहीं हैं) से आंकड़े प्राप्त किए हैं। इन आंकड़ों के विश्लेषण के प्रयोजनार्थ, इन 63 आवास वित्त कंपनियों को निम्नानुसार तीन श्रेणियों में ग्रुपबद्ध किया गया है :

आवास वित्त कंपनियों की श्रेणियां	31 मार्च, 2001	31 मार्च, 2002	31 मार्च, 2003
क. आ.वि.कं.की संख्या जिन्होंने आंकड़े प्रस्तुत किए	85	78	63
उपर्युक्त में से;			
क1. रा.आ.बैंक से वित्तीय सहायता के लिए अनुमोदित आ.वि. कं. की संख्या (अनुमोदित आ.वि.कं.)	28	29	30
क2. आ.वि.कं.की संख्या जिनकी निवल स्वाधिकृत निधि 50 लाख रुपए व अधिक है (अनुमोदित आ.वि.कं.के अतिरिक्त)	26	25	22
क3. आ.वि.कं.की संख्या जिनकी निवल स्वाधिकृत निधि 50 लाख रुपए से कम है (अन्य आ.वि.कं.)	31	24	11

यद्यपि फरवरी 2003 में रा.आ.बैंक की उदारीकृत पुनर्वित्त योजना आरम्भ होने पर, अनुमोदित आ.वि.कं. की संकल्पना बदल कर उसके स्थान पर अंतः क्रेडिट रेटिंग मॉडल के द्वारा न्यूनतम रेटिंग कर दी गई, तुलना में सुविधा के लिए संकल्पना दी गई है। चूंकि अधिकांशतः आ.वि.कं. का वित्त वर्ष अप्रैल से मार्च है, इस अध्याय में दिए गए वित्तीय आंकड़े यथा 31 मार्च, 2003 के हैं।

वर्ष 2002-03 के दौरान, अनुमोदित आवास वित्त कंपनियों की चुकता पूंजी में बढ़ोत्तरी हुई। 31 मार्च, 2002 को चुकता पूंजी 2243.93 करोड़ रुपए थी जो 31 मार्च, 2003 को बढ़ कर 2700.53 करोड़ रुपए हो गई, यह 456.60 करोड़ रुपए की वृद्धि दर्शाता है। चुकता पूंजी में वृद्धि के फलस्वरूप, इस श्रेणी की आवास वित्त कंपनियों की सकल निवल स्वाधिकृत निधि जो आवास वित्त सेक्टर का एक बड़ा हिस्सा होता है, में 12.23% (पिछले वर्ष 21.6%) वृद्धि हुई और यह 31 मार्च, 2002 को 6667.83 करोड़ रुपए थी जो 31 मार्च, 2003 को बढ़कर 7483.11 करोड़ रुपए हो गई। निवल स्वाधिकृत निधि में कमी होने की दर में वृद्धि मुख्यतः 2 बड़ी आवास वित्त कंपनियों द्वारा अपनी निवल स्वाधिकृत निधियों में बड़ी मात्रा में व्यवस्था करने के कारण हुई। 50 लाख रुपए और अधिक निवल स्वाधिकृत निधि धारक आवास वित्त कंपनियों की कुल निवल स्वाधिकृत निधियों में भारी वृद्धि हुई जिसके कारण जो 31 मार्च, 2002 को 72.32 करोड़ रुपए थी वह 31 मार्च, 2003 को बढ़कर 271.84 करोड़ रुपए हो गई। यह वृद्धि एक राज्य सरकार द्वारा उन्नत एक आ.वि.कं. को इस श्रेणी में शामिल करने के कारण हुई जिसकी निवल स्वाधिकृत निधि 213.97 करोड़ रुपए थी। समग्र रूप से, निवल स्वाधिकृत निधि जो 31 मार्च, 2002 को 6733.23 करोड़ रुपए थी वह बढ़कर 31 मार्च, 2003 को 7757.93 करोड़ रुपए हो गई, इस प्रकार 1024.70 करोड़ रुपए की निवल वृद्धि हुई।

यथा 31 मार्च, 2003 को बकाया आवास ऋण पिछले वर्ष की तुलना में 18.34% की वृद्धि दर्शाता है। इसमें 49237.97 करोड़ रुपए की राशि थी, जो यथा 31 मार्च, 2002 को 41843.65 करोड़ रुपए की तुलना में 7394.32 करोड़ रुपए की वृद्धि हुई। कुल बकाया आवास ऋण राशि 49237.97 करोड़ रुपए में से, 48788.89 करोड़ रुपए का लेखा अनुमोदित आ.वि.कंपनियों ने दिया (99.09% का लेखा), 50 लाख रुपए से ज्यादा निवल स्वाधिकृत निधि वाली आ.वि.कंपनियों ने 440.28 करोड़ रुपए का लेखा दिया। अन्य आवास वित्त कंपनियों ने मात्र 8.81 करोड़ रुपए के आवास ऋणों का लेखा दिया।

### तालिका 2.1 : यथा 31 मार्च, 2003 को व्यापक वित्तीय सूचना

(करोड़ रुपए में)

आ.वि.कंपनी की श्रेणी	चुकता पूंजी*	निर्बाध रिजर्व	निवल स्वाधिकृत निधि	बकाया सार्वजनिक निक्षेप	बकाया आवास ऋण
<b>क1. रा.आ.बैंक से वित्तीय सहायता के लिए अनुमोदित आवास वित्त कंपनियां</b>					
यथा 31 मार्च, 2003	2700.53	5251.21	7483.11	12725.36	48788.89
यथा 31 मार्च, 2002	2243.93	4596.86	6667.83	11216.90	41678.43
यथा 31 मार्च, 2001	1892.55	3921.18	5483.54	8640.90	33100.96
<b>क2. 50 लाख रुपए और अधिक की निवल स्वाधिकृत निधियां धारक आ.वि.कंपनियां (अनुमोदित आ.वि.कंपनियों के अतिरिक्त)</b>					
यथा 31 मार्च, 2003	57.62	225.16	271.84	31.98	440.28
यथा 31 मार्च, 2002	66.08	14.54	72.32	40.92	137.34
यथा 31 मार्च, 2001	68.39	12.93	71.60	51.98	127.41

<b>क3. अन्य आवास वित्त कंपनियां</b>					
यथा 31 मार्च, 2003	3.62	0.36	2.98	2.98	8.81
यथा 31 मार्च, 2002	12.03	1.06	(6.92)	10.36	27.88
यथा 31 मार्च, 2001	10.01	0.59	0.67	26.41	21.43
<b>क. योग</b>					
यथा 31 मार्च, 2003	2761.77	5476.73	7757.93	12760.32	49237.97
यथा 31 मार्च, 2002	2322.04	4612.46	6733.23	11268.18	41843.65
यथा 31 मार्च, 2001	1970.95	3934.70	5555.81	8719.29	33249.80

स्रोत : वार्षिक विवरणियां

\*अधिमान शेयर सहित जो इक्विटी में अनिवार्यतः परिवर्तित होंगे।

### क. सार्वजनिक निक्षेप

रिपोर्ट भेजने वाली सभी आवास वित्त कंपनियों के कुल बकाया सार्वजनिक निक्षेपों में 13.24% की वृद्धि होकर 31 मार्च, 2003 को 12760.32 करोड़ रुपए हो गए जो पिछले वर्ष 11268.18 करोड़ रुपए थे।

#### क 1. रा.आ.बैंक से वित्तीय सहायता के लिए अनुमोदित आ.वि. कंपनियां

अनुमोदित आ.वि. कंपनियों की 31 मार्च, 2003 को बकाया सार्वजनिक निक्षेप राशि 12725.36 करोड़ रुपए थी जो पिछले वर्ष 11216.90 करोड़ रुपए थी। इस श्रेणी की आ.वि.कंपनियों ने सभी आ.वि.कंपनियों की बकाया सार्वजनिक निक्षेपों के 99.73% का ही लेखा दिया है।

#### क 2. 50 लाख रुपए और अधिक की निवल स्वाधिकृत निधियां धारक आ.वि.कंपनियां( अनुमोदित आ.वि.कंपनियों के अतिरिक्त)

50 लाख रुपए और अधिक की निवल स्वाधिकृत निधियां धारक आ.वि.कंपनियों के पास बकाया सार्वजनिक निक्षेप 31.98 करोड़ रुपए था जबकि 31 मार्च, 2002 को 40.92 करोड़ रुपए था, अर्थात् 8.94 करोड़ रुपए की कमी हुई। इस का मुख्य कारण यह था कि इस श्रेणी की कुछ आवास वित्त कंपनियां रा.आ.बैंक निर्देश/अधिनियम के उपबंधों का अनुपालन न करने के कारण जमा राशियां रखे रहने/नई जमा राशियां स्वीकार करने की अपात्र हो गईं।

#### क3. अन्य आवास वित्त कंपनियां

अन्य आवास वित्त कंपनियों के पास बकाया सार्वजनिक निक्षेप 31 मार्च, 2002 को 10.36 करोड़ रुपए थे जो काफी घटकर 31 मार्च 2003 को 2.98 करोड़ रुपए रह गए। इस श्रेणी की आवास वित्त कंपनियों में सार्वजनिक निक्षेपों में कमी उपर्युक्त क2. में उल्लिखित कारणों से ही हुई।

#### क.1. सार्वजनिक निक्षेपों का आकार के अनुसार वर्गीकरण

1,00,000 से अधिक सार्वजनिक निक्षेपों का शेयर जो 31 मार्च, 2003 को कुल निक्षेपों के 58.53% का लेखा देता था, जबकि यह 31 मार्च, 2002 को 56.67% था।

## तालिका 2.2: रिपोर्ट करने वाली सभी आ.वि.कंपनियों के यहां आकार-वार सार्वजनिक निक्षेप

(करोड़ रुपए में)

आकार	यथा 31 मार्च को बकाया सार्वजनिक निक्षेप					
	2001		2002		2003	
	राशि	%	राशि	%	राशि	%
5,000 रु. तक	84.14	0.97	53.55	0.47	45.64	0.36
5,001 रु. से 10,000 रु. तक	353.15	4.05	467.13	4.15	291.64	2.29
10,001 रु. से 25,000 रु. तक	1042.04	11.95	1240.28	11.01	1184.96	9.29
25,001 रु. से 50,000 रु. तक	1393.31	15.98	1808.71	16.05	1936.18	15.17
50,001 रु. से 1,00,000 रु. तक	1281.89	14.70	1313.09	11.65	1832.59	14.36
1,00,000 रु. से अधिक	4564.76	52.35	6385.42	56.67	7469.31	58.53
<b>योग</b>	<b>8719.29</b>	<b>100.00</b>	<b>11268.18</b>	<b>100.00</b>	<b>12760.32</b>	<b>100.00</b>

### क.2. सार्वजनिक निक्षेपों का परिपक्वता-वार वर्गीकरण

सार्वजनिक निक्षेपों का परिपक्वता के अनुसार वर्गीकरण का विश्लेषण 24 माह या अधिक किन्तु 48 माह से कम की परिपक्वता अवधि वाले सार्वजनिक निक्षेपों में निक्षेपकर्ताओं की अग्रता दर्शाता है। आ.वि. कंपनियों के 45.45% निक्षेप इसी श्रेणी में बकाया थे।

12 माह या अधिक किन्तु 24 माह से कम अवधि के परिपक्वता वाले सार्वजनिक निक्षेपों में गिरावट हुई जो 31 मार्च, 2002 को 871.37 करोड़ रुपए की तुलना में 31 मार्च, 2003 को 785.10 करोड़ रुपए रह गए। किन्तु, 24 माह या अधिक किन्तु 48 माह से कम अवधि वाले सार्वजनिक निक्षेपों में वृद्धि हुई जो 31 मार्च, 2002 को 5553.14 करोड़ रुपए की तुलना में 31 मार्च, 2003 को 5799.53 करोड़ रुपए हो गए किन्तु प्रतिशत के आधार पर, ये 31 मार्च, 2002 को 49.28% की तुलना में 31 मार्च, 2003 को घट कर 45.45% रह गए। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि आवास ऋण दीर्घ-कालीन प्रकृति के होते हैं, यह देखा गया कि 48 माह से अधिक की परिपक्वता वाले बकाया निक्षेप कुल बकाया निक्षेपों के 48.39 % थे।

### तालिका 2.3: रिपोर्ट भेजने वाली सभी आ.वि.कंपनियों के परिपक्वता-वार सार्वजनिक निक्षेप

(करोड़ रुपए में)

परिपक्वता अवधि	यथा 31 मार्च को बकाया सार्वजनिक निक्षेप					
	2001		2002		2003	
	राशि	%	राशि	%	राशि	%
12 माह से कम	9.98	0.11	9.55	0.09	1.68	0.01
12 माह या अधिक किन्तु 24 माह से कम	736.44	8.45	871.37	7.73	785.10	6.15

24 माह या अधिक किन्तु 48 माह से कम	4904.80	56.25	5553.14	49.28	5799.53	45.45
48 माह या अधिक किन्तु 60 माह से कम	344.91	3.96	192.06	1.70	499.37	3.91
60 माह	1727.86	19.82	2510.03	22.28	2520.14	19.75
60 माह से अधिक किन्तु 84 माह से कम	413.49	4.74	617.53	5.48	743.83	5.83
84 माह	331.52	3.80	926.27	8.22	1224.66	9.60
84 माह से अधिक	250.29	2.87	588.23	5.22	1186.01	9.30
<b>योग</b>	<b>8719.29</b>	<b>100.00</b>	<b>11268.18</b>	<b>100.00</b>	<b>12760.32</b>	<b>100.00</b>

### क.3. सार्वजनिक निक्षेपों का ब्याज दर-वार वर्गीकरण

वित्तीय क्षेत्र में घटती ब्याज दर को ध्यान में रखते हुए, अधिकांशतः निक्षेप 9% से 11% की श्रेणी में हुए जिन्होंने 51.19% (पिछले वर्ष 62.03%) का लेखा दिया, इसके बाद 6% से 9% की ब्याज दर रही जिसने 28.59% का लेखा दिया। 11% या अधिक ब्याज दर के निक्षेपों में तेजी से गिरावट देखी गई जो 31 मार्च, 2001 को 59.88% थे वे 31 मार्च, 2003 को 20.15% रह गए।

### तालिका 2.4 : रिपोर्ट भेजने वाली सभी आ.वि.कंपनियों के ब्याज दर-वार सार्वजनिक निक्षेप

(करोड़ रुपए में)

ब्याज दर (दर प्रति वर्ष)	31 मार्च को बकाया सार्वजनिक निक्षेप					
	2001		2002		2003	
	राशि	%	राशि	%	राशि	%
6% से कम	9.84	0.11	8.74	0.08	8.94	0.07
6% किन्तु 9% से कम	18.75	0.21	548.38	4.87	3648.43	28.59
9% किन्तु 11% से कम	3470.14	39.80	6990.08	62.03	6531.46	51.19
11% किन्तु 13% से कम	3825.00	43.87	2994.91	26.58	2108.32	16.52
13% या अधिक	1395.56	16.01	726.07	6.44	463.17	3.63
<b>योग</b>	<b>8719.29</b>	<b>100.00</b>	<b>11268.18</b>	<b>100.00</b>	<b>12760.32</b>	<b>100.00</b>

### ख. ऋण तथा अन्य निक्षेप (सार्वजनिक निक्षेपों के अतिरिक्त)

यथा 31 मार्च, 2003 को आ.वि. कंपनियों के कुल बकाया ऋण 46980.51 करोड़ रुपए थे जबकि 31 मार्च, 2002 को 38183.88 करोड़ रुपए थे, जो पिछले वर्ष की तुलना में लगभग 23% की वृद्धि दर्शाता है।

## ग. आवास ऋण

**तालिका 2.5 : आ.वि.कंपनियों द्वारा संस्वीकृत आवास एवं संवितरित ऋण**

(करोड़ रुपए में)

	2000-2001	2001-2002	2002-2003
संस्वीकृत	14289.16	17633.27	22338.34
संवितरित	12637.85	14614.44	17832.01

अंन्तिम आंकड़े: अनुमोदित आ.वि.कंपनियों से प्राप्त आवधिक सूचना पर आधारित

रिपोर्ट भेजने वाली सभी आ.वि.कंपनियों के कुल बकाया आवास ऋण, जो 31 मार्च, 2002 को 41843.65 करोड़ रुपए थे, 31 मार्च, 2003 को बढ़कर 49237.97 करोड़ रुपए हो गए। यहां पुनः, रा.आ.बैंक से वित्तीय सहायता प्राप्त करने वाली आ.वि.कंपनियों ने बकाया आवास ऋणों के 99% से कुछ अधिक का लेखा दिया। आ.वि.कंपनियों पर बकाया आवास ऋण जो 31 मार्च, 2002 को 41678.43 करोड़ रुपए था, 31 मार्च, 2003 को बढ़कर 48788.89 करोड़ रुपए हो गया।

रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त प्राप्त करने वाली 20 बड़ी आ.वि.कंपनियों से प्राप्त आंकड़ों पर आधारित प्रवृत्ति दर्शाती है कि 7 वर्ष से अधिक अवधि वाले ऋण जो 31 मार्च, 2002 को कुल बकाया आवास ऋणों का 63% होता है, 31 मार्च, 2003 को घटकर 48% हो गया।

**तालिका 2.6: अनुमोदित आ.वि.कंपनियों के अवधि-वार बकाया आवास ऋण**

(रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त के लिए अनुमोदित 20 बड़ी आ.वि.कंपनियों\* से प्राप्त आंकड़े)

(आंकड़े प्रतिशत में)

आवास ऋण की अवधि	2001-2002 (%)	2002-2003 (%)
1 वर्ष तक	9.81	9.23
1 से 3 वर्ष तक	9.13	15.88
3 से 5 वर्ष तक	9.48	14.00
5 से 7 वर्ष तक	8.56	12.70
7 वर्ष से अधिक	63.02	48.19
<b>योग</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

\*हडको के अतिरिक्त

सन् 2002 के दौरान इस श्रेणी की आ.वि.कंपनियों द्वारा 3 लाख रुपए तक के आवास ऋण जो कुल संवितरित ऋणों का 40% बनता है, 2003 के दौरान कुल संवितरित ऋणों का 32% रह गया। 5 लाख रुपए से अधिक की श्रेणी में आवास ऋणों की हिस्सेदारी इसी अवधि में 37.78% से बढ़कर 43% हो गई।

## तालिका 2.7: अनुमोदित आ.वि. कंपनियों द्वारा आकार-वार संवितरित आवास ऋण

(रा.आ. बैंक से पुनर्वित्त के लिए अनुमोदित 20 बड़ी आ.वि. कंपनियों\* से प्राप्त आंकड़े)

(प्रतिशत में आंकड़े)

आवास ऋणों का आकार (रुपए)	2001-2002 (%)	2002-2003 (%)
50,000 से कम	11.38	0.18
50,001 - 1,00,000	1.52	1.68
1,00,001 - 3,00,000	27.32	30.48
3,00,001 - 5,00,000	22.00	24.67
5,00,001 - 10,00,000	21.33	23.06
10,00,000 रु. से अधिक	16.45	19.93
योग	100.00	100.00

\*हडको के अतिरिक्त

### घ. अन्य ऋण एवं अग्रिम

रिपोर्ट भेजने वाली सभी आ.वि. कंपनियों के बकाया ऋण एवं अग्रिमों की कुल राशि 31 मार्च, 2003 को 13357.94 करोड़ रुपए थी (31 मार्च, 2002 को यह राशि 9666.35 करोड़ रुपए थी)। इन ऋणों एवं अग्रिमों में मुख्यतः हडको द्वारा संवितरित शहरी एवं आधारिक ऋण शामिल हैं।

### ड. निवेश

रिपोर्ट भेजने वाली सभी आवास वित्त कंपनियों द्वारा सकल निवेशों में पिछले वर्ष की अपेक्षा 14.29% की वृद्धि दर्ज की गई और 31 मार्च, 2003 को यह राशि 6516.66 करोड़ रुपए हो गई जबकि 31 मार्च, 2002 को यह राशि केवल 5702.07 करोड़ रुपए थी।

बड़ी आवास वित्त कंपनियों के मुख्य वित्तीय मानदंडों के साथ एक संकलित तालिका अनुलग्नक में दी गई है।

### अध्याय - III

## आवास वित्त के लिए संस्थागत कार्यवाही : बैंक

पिछले दो-तीन वर्षों के दौरान भारत में नवजात आवास वित्त व्यापार के महत्वपूर्ण पहलुओं में से एक पहलू वाणिज्यिक बैंकों की बढ़ती हुई सहभागिता रही है तथा बैंकिंग क्षेत्र की परिसम्पत्तियों में महत्वपूर्ण सुधार हुआ है जिसका कारण प्रमुख आय श्रेणियों में बढ़ोतरी होना रहा है। रिटेल और आवास क्षेत्रों में तेजी से प्रगति हुई जिसके कारण ऋण प्रदान करने में और शुल्क आय में दोनों में वृद्धि हुई। भारतीय रिजर्व बैंक की रिपोर्टों के अनुसार राजकोषीय वर्ष 2002-03 में आवास ऋणों में तेजी से वृद्धि हुई जो मार्च, 2002 के अंत में 4.6 प्रतिशत के मुकाबले मार्च, 2003 के अंत में कुल गैर खाद्य बैंक ऋण 6.1 प्रतिशत हो गया जिससे इस संबंध में किए गए कई नीतिपरक प्रयास परिलक्षित होते हैं। वास्तव में पिछले कुछ वर्षों के दौरान बैंक आवास ऋणों को प्रदान करने के लिए निर्धारित लक्ष्यों को निरन्तर पार करते रहे। पिछले 4 वर्षों के दौरान वाणिज्यिक बैंकों द्वारा आवास वित्त आबंटन (अर्थात् बढ़ती हुई जमाराशियों का निर्धारित 3 % ) और प्राप्तियों का विवरण निम्नानुसार है :-

**तालिका 3.1 वाणिज्यिक बैंकों द्वारा आवास वित्त**

	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003
आबंटन	3051.52	3409.95	5159.22	8574.10
प्राप्तियां	9911.35	9787.24	14744.85	33840.53

स्रोत : आईसीडी, भा.रि.बैं. (प्राप्तियों में प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष आवास वित्त तथा एनएचबी/हडको बांडों में किए निवेश सम्मिलित हैं)

पूंजी बाजार, अचल सम्पत्ति और पण्यों सहित संवेदनशील क्षेत्रों में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की सम्पूर्ण हिस्सेदारी में वर्ष 2002-03 के दौरान एक संयोजनात्मक परिवर्तन हुआ है। आवास वित्त के क्षेत्र में हुई प्रमुख वृद्धि के कारण संवेदनशील क्षेत्रों में अधिकतर बैंक समूहों की सम्पूर्ण हिस्सेदारी में वृद्धि होना है। सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की हिस्सेदारी संवेदनशील क्षेत्रों में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की कुल हिस्सेदारी की दो तिहाई भाग की हिस्सेदारी बनी रही।

**तालिका 3.2 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा संवेदनशील क्षेत्रों में ऋण प्रदान करना**

निम्नलिखित को ऋण	मार्च के अंत में बकाया		निम्नलिखित के कुल का प्रतिशत	
	2002	2003	31.03.2002	31.03.2003
पूंजी बाजार	3,082	2,504	14.8	10.5
अचल सम्पत्ति	9,012	12,464	43.3	52.0
पण्य	8,727	8,979	41.9	37.5
<b>जोड़</b>	<b>20,821</b>	<b>23,947</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

स्रोत: भारत में बैंकिंग की प्रवृत्ति एवं प्रगति संबंधी रिपोर्ट, 2003

भारतीय रिजर्व बैंक की रिपोर्टों के अनुसार विदेशी बैंक श्रेणी को छोड़ कर अधिकांश बैंक समूहों ने वर्ष 2002-03 के दौरान पूंजी बाजार में अपनी हिस्सेदारी कम की जिसका आंशिक कारण वर्ष 2002-03 के दौरान सीमित उतार-चढ़ाव देखने वाले पूंजी बाजार की उत्साहहीन कार्यनिष्पादकता और आवास वित्त नामक नया प्रगति वाहक रहा। अधिकतर वाणिज्यिक बैंक अत्यधिक प्रतिस्पर्धात्मक मूल्यों और ग्राहक अनुकूल शर्तों पर आवास हेतु फुटकर ऋण प्रदान करने में जुटे हुए हैं जिसके लिए ग्राहक रुचि को बढ़ाने हेतु उन्होंने सुदृढ़ विपणन प्रयास किए हैं। इसके फलस्वरूप अधिकांश बैंक समूहों ने अचल सम्पदा हेतु ऋण प्रदान करने के माध्यम से महत्वपूर्ण वृद्धि दर्ज की है। केवल कुछ पुराने प्राइवेट बैंकों के मामले में कमी दर्ज की गई जो वास्तव में संवेदनशील क्षेत्रों में उनकी सम्पूर्ण हिस्सेदारी में आई कमी के कारण रही।

बैंकिंग क्षेत्र द्वारा आवास वित्त में अकस्मात बढ़त का कारण भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा केन्द्रीय सरकार की राष्ट्रीय आवास नीति के अनुसरण में विभिन्न नीति विषयक घोषणाओं के माध्यम से हुई जिससे आवास क्षेत्र में ऋण के प्रवाह को बढ़ाने में सहायता मिली। पिछले दो वर्षों के दौरान आवास क्षेत्र एक ऐसे क्षेत्र के रूप में उभरा है जिसने एक बड़ी मात्रा में बैंक वित्त को आकर्षित किया है। भारतीय रिजर्व बैंक के विनियम का वर्तमान केन्द्र बिन्दु बैंक के आवास ऋण के संविभाग की संतुलित वृद्धि सुनिश्चित करना है।

#### **क. प्रत्यक्ष आवास वित्त**

भारतीय रिजर्व बैंक के अनुसार प्रत्यक्ष आवास वित्त का अर्थ सहकारी समितियों सहित व्यक्तियों को या व्यक्तियों के समूहों को आवास वित्त उपलब्ध कराना है। प्रत्यक्ष आवास वित्त के संबंध में बैंकों को अपने निदेशक मंडलों के अनुमोदन से प्रतिभूति, मार्जिन, आवास इकाइयों की आयु, चुकौती समयावधि आदि पहलुओं पर अपने स्वयं के दिशानिर्देश अपनाने की स्वतंत्रता है। तथापि भारतीय रिजर्व बैंक ने यह निर्धारित किया है कि निम्नलिखित प्रकार के बैंक वित्त को प्रत्यक्ष आवास वित्त के अन्तर्गत सम्मिलित किया जा सकता है:-

- ऐसे व्यक्ति को जो जहां निवास करता है उस कस्बे/ गांव में पहले से एक मकान का स्वामी हो, उसे उसी कस्बे / गांव में स्वयं के रहने के उद्देश्य से दूसरा मकान खरीदने / निर्माण करने हेतु दिया गया बैंक वित्त
- ऐसे ऋणी, जो मुख्यालय से बाहर तैनात होने के कारण किराये के आधार पर मकान देना प्रस्तावित करता हो या इस कारण से कि उसके सेवायोजक द्वारा उसे आवास प्रदान किया गया है, को मकान खरीदने के लिए दिया गया बैंक वित्त
- ऐसे व्यक्ति को प्रदान किया गया बैंक वित्त जो पुराने मकान को खरीदना चाहता हो जहां वह किरायेदार के रूप में वर्तमान में रह रहा हो
- केवल प्लॉट खरीदने के लिए प्रदान किया गया बैंक वित्त इस प्रतिबंध के साथ कि ऋणी से एक घोषणा पत्र प्राप्त किया जाए कि वह उक्त वित्त प्राप्त करने के दो वर्षों के अन्दर बैंक वित्त से अथवा अन्यथा उक्त प्लॉट पर मकान के निर्माण का इच्छुक है।

## पूरक वित्त

भारतीय रिजर्व बैंक के दिशानिर्देशों के अनुसार बैंक उनके द्वारा पहले से वित्तपोषित किए गए मकान / फ्लैट के परिवर्तनों/परिवर्द्धनों/मरम्मतों आदि हेतु सम्पूर्ण अंतिम सीमा के अन्दर अतिरिक्त वित्त प्रदान करने के अनुरोधों पर विचार करने के लिए स्वतंत्र हैं। ऐसे व्यक्तियों के मामले में जो अन्य स्रोतों से आवास के निर्माण/ग्रहण करने के लिए निधियां प्राप्त करते हैं और उन्हें पूरक वित्त की आवश्यकता होती है उन्हें बैंक या अन्य ऋणदाताओं के पक्ष में बंधक रखी सम्पदा के ऊपर समरूप या द्वितीय बंधन प्राप्त कर, जैसा वे उचित समझें और/या ऐसी अन्य प्रतिभूति के प्रति ऐसा वित्त प्रदान कर सकते हैं।

प्रत्यक्ष आवास वित्त के अन्तर्गत व्यक्तियों द्वारा मकान के निर्माण हेतु ग्रामीण, अर्द्ध शहरी, शहरी और महानगरीय क्षेत्रों में 10 लाख रु. तक के ऋण तथा व्यक्तियों द्वारा क्षतिग्रस्त मकानों की मरम्मत हेतु ग्रामीण और अर्द्ध शहरी क्षेत्रों में 1 लाख रु तथा शहरी क्षेत्रों में 2 लाख रु. तक के ऋणों के भाग के रूप में माना जाएगा परन्तु प्रतिबंध यह है कि ऐसे ऋण प्रदान करने हेतु उनके निदेशक मंडलों ने अपना अनुमोदन प्रदान किया हो।

### तालिका 3.3 बैंक समूहवार प्रत्यक्ष आवास वित्त संवितरण

(करोड़ रुपए में)

	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003
भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी	1205.06	1950.09	2636.34	4782.88
राष्ट्रीयकृत बैंक	1710.10	2800.90	4963.62	9129.47
भारतीय प्राइवेट बैंक	522.30	645.06	696.79	8864.03
विदेशी बैंक	159.94	157.06	269.66	776.99
<b>कुल</b>	<b>3597.40</b>	<b>5553.11</b>	<b>8566.41</b>	<b>23553.37</b>

स्रोत : आईसीडी, भा.रि.बैं.

उक्त तालिका पिछले चार वर्षों के दौरान समस्त श्रेणियों के बैंकों के द्वारा प्रत्यक्ष आवास संवितरण की निरन्तर वृद्धि को दर्शाती है। तथापि इसकी मात्रा में 2001-2002 की तुलना में 2002-2003 में हुई अत्यधिक वृद्धि का कारण प्राइवेट क्षेत्र के बैंक के द्वारा अत्यधिक ऋण संवितरण रहा जिसमें आईसीआईसीआई बैंक सबसे आगे रहा।

### ख. अप्रत्यक्ष आवास ऋण

भारतीय रिजर्व बैंक ने यह निर्धारित किया है कि बैंकों को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि उनका अप्रत्यक्ष आवास वित्त को आवास वित्त संस्थाओं, आवास बोर्डों और अन्य सार्वजनिक आवास एजेन्सियों के मीयादी ऋणों के माध्यम से मुख्यतः सेवायुक्त भूमि और निर्मित इकाईयों की पूर्ति को बढ़ाने के लिए प्रदान की जाए।

यह भी सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि प्लानों / मकानों की पूर्ति निश्चित समयावधि में हो और सार्वजनिक एजेन्सियां बैंक ऋणों का प्रयोग केवल भूमि ग्रहण करने के लिए न करें। इसी प्रकार सेवायुक्त प्लानों को इन एजेन्सियों द्वारा सहकारी समितियों, व्यावसायिक विकासकों और व्यक्तियों को इस शर्त के साथ बेचा जाए कि उन पर एक समुचित समयावधि के अन्दर मकान का निर्माण कर लिया जाएगा और यह अवधि तीन वर्षों से अधिक नहीं होगी। इस उद्देश्य हेतु सेवायुक्त भूमि और निर्मित इकाइयों की पूर्ति बढ़ाने के लिए बैंक राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी विभिन्न दिशानिर्देशों का लाभ उठा सकते हैं।

### ***मध्यस्थ आवास एजेन्सियों को ऋण प्रदान करना : आवास वित्त संस्थाएं***

बैंकों को दीर्घकालीन ऋण इक्विटी अनुपात, पिछला रिकार्ड, वसूली कार्यनिष्पादन और अन्य संबंधित बातों को ध्यान में रखते हुए आवास वित्त संस्थाओं को मीयादी ऋण प्रदान करने की अनुमति है। राष्ट्रीय आवास बैंक के दिशानिर्देशों के अनुसार आवास वित्त कम्पनियों का कुल उधार, चाहे वह जमाराशियों, डिबेन्चरों / बांडों को जारी करना, राष्ट्रीय आवास बैंक से प्राप्त अन्य ऋणों सहित बैंकों या वित्तीय संस्थानों से ऋण एवं अग्रिम, हो उनके निवल स्वयं की निधियों ( अर्थात् कर का संचित शेष / आस्थगित आय व्यय और अमूर्त आस्तियों को घटा कर प्रदत्त पूंजी एवं स्वतंत्र प्रारक्षित राशि ) के 16 गुणा से अधिक नहीं होनी चाहिए।

### ***मध्यस्थ आवास एजेन्सियों को ऋण प्रदान करना : आवास बोर्ड एवं अन्य एजेन्सियां***

बैंक भी राज्य स्तरीय आवास बोर्डों एवं अन्य सार्वजनिक एजेन्सियों को मीयादी ऋण प्रदान करने के लिए स्वतंत्र है। तथापि भारतीय रिजर्व बैंक ने यह निर्धारित किया है कि एक अच्छी स्वस्थ आवास वित्त व्यवस्था को विकसित करने के समय बैंकों को हिताधिकारियों से वसूली के मामले में न केवल इन एजेन्सियों के विगत रिकार्ड को दृष्टि में रखना चाहिए बल्कि उन्हें यह भी निर्धारित करना चाहिए कि उक्त बोर्ड हिताधिकारियों से ऋण की किस्तों की तत्काल एवं नियमित वसूली करना सुनिश्चित करेंगे।

### ***भूमि अधिग्रहण हेतु वित्तपोषण***

देश में भूमि और मकान बनाने की जगहों की उपलब्धता और आवास स्टाक बढ़ाने की आवश्यकता को दृष्टि में रखते हुए भारतीय रिजर्व बैंक ने इस प्रतिबंध के साथ भूमि के अधिग्रहण और विकास के लिए बैंकों को सार्वजनिक एजेन्सियों को वित्त प्रदान करने की अनुमति दी है कि यह सम्पूर्ण परियोजना का एक भाग होगा जिसमें जल व्यवस्था, मल व्ययन व्यवस्था, सड़कें बिजली का प्रावधान आदि जैसी बुनियादी सुविधायें सम्मिलित होगी। ऐसे ऋण मीयादी ऋणों के रूप में दिए जा सकते हैं। ऐसी परियोजना को यथासम्भव शीघ्र पूरा किया जाए और हर दशा में इसे तीन वर्षों के अंदर पूरा कर लिया जाए ताकि अत्युत्तम परिणामों के लिए बैंक निधियों

को जल्दी-जल्दी पुनः प्रदान किया जाना सुनिश्चित किया जा सके । यदि परियोजना मकानों के निर्माण को कवर करती है तो इस संबंध में व्यक्ति हिताधिकारियों को दिए गए वित्त की शर्तें एवं दशायें प्रत्यक्ष वित्त के लिए निर्धारित शर्तों एवं दशाओं जैसी होनी चाहिए ।

### **मध्यस्थ आवास एजेंसियों को ऋण प्रदान करने के लिए शर्तें एवं दशायें**

आवास क्षेत्र में संसाधनों के प्रवाह को बढ़ाने के लिए बैंकों द्वारा मध्यस्थ आवास एजेंसियों को इन एजेंसियों द्वारा प्रति उधारकर्ता को दिए गए ऋण के आकार पर विचार किए बगैर स्वीकृत/स्वीकृति हेतु प्रस्तावित प्रत्यक्ष ऋणों के विरुद्ध उन्हें मीयादी ऋण प्रदान किए जा सकते हैं और ऐसे मीयादी ऋणों की उनके द्वारा आवास वित्त आबंटन की प्राप्तियों के उद्देश्य से गणना की जाएगी ।

बैंक पात्र आवास मध्यस्थ एजेंसियों को उनके द्वारा अनिवासी भारतीयों (एनआरआई) को स्वीकृत/स्वीकृति हेतु प्रस्तावित प्रत्यक्ष ऋणों के विरुद्ध भी मीयादी ऋण प्रदान कर सकते हैं । तथापि बैंकों द्वारा मध्यस्थ आवास वित्त एजेंसियों को उनके द्वारा आगे अनिवासी भारतीयों को दिए गए ऋणों के विरुद्ध प्रदान किए गए ऐसे आवास वित्त को बैंकों पर लागू आवास वित्त के वार्षिक आबंटन की योजना के उद्देश्य से आवास वित्त के रूप में नहीं माना जाएगा । बैंकों को मूल ब्याज दर (पीएलआर) संदर्भित किए बगैर मध्यस्थ आवास एजेंसियों से ब्याज दरें प्रभारित करने की स्वतंत्रता है ।

### **प्राइवेट भवन निर्माताओं को मीयादी ऋण**

आवास क्षेत्र में निर्माण सेवायें प्रदान करने वाले सुविधाकर्ताओं के रूप में व्यावसायिक भवन निर्माताओं द्वारा निर्भाई जा रही महत्वपूर्ण भूमिका को दृष्टि में रखते हुए, विशेषकर जहां राज्य आवास बोर्डों और अन्य व्यावसायिक एजेंसियों द्वारा भूमि अधिग्रहीत एवं विकसित की गई हो, वहां वाणिज्यिक बैंक प्रत्येक विशिष्ट परियोजना से सम्बद्ध ऋणों के द्वारा व्यावसायिक शर्तों पर प्रसिद्ध प्राइवेट भवन निर्माताओं को ऋण प्रदान कर सकते हैं । सख्त मानीटरिंग द्वारा यह भी सुनिश्चित किया जाए कि ऐसी निधियों का कोई भाग भूमि के किसी प्रकार के सट्टे में प्रयुक्त न हो ।

भवनों के निर्माण हेतु या मलिन बस्तियों को हटाने और मलिन बस्तियों के वासियों के पुनर्वास हेतु तथा विकास (नाबार्ड की) परियोजनाओं हेतु किसी सरकारी एजेंसी को दी गई अप्रत्यक्ष आवास वित्त सहायता के अंतर्गत सार्वजनिक क्षेत्र के निकायों जो कारपोरेट निकाय नहीं हैं, द्वारा कार्यान्वित परियोजनायें और जो व्यावसायिक तौर पर न चलाई जा रही हों, उन्हें बैंकों द्वारा वित्तपोषित न किया जाए ।

प्रति आवासीय इकाई के लिए 5 लाख रु. की अन्तिम ऋण सीमा के प्रतिबंध सहित और प्रति आवास इकाई हेतु 5 लाख रु. की अन्तिम सीमा सहित मकानों के निर्माण के लिए या झुग्गी-झोपड़ी हटाने और झुग्गी-झोपड़ी

वाल्लों के पुनर्वासन के लिए पुनर्वित्त के उद्देश्य से राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा अनुमोदित गैर सरकारी एजेन्सी को दी गई सहायता प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के ऋण प्रदान करने के रूप में पात्र होगी ।

### तालिका 3.4 बैंक ग्रुप वार अप्रत्यक्ष आवास वित्त संवितरण

(करोड़ रुपए में)

	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003
भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी	128.78	91.20	174.40	152.00
राष्ट्रीयकृत बैंक	2975.97	1815.77	3838.60	4916.63
भारतीय प्राइवेट बैंक	805.96	859.87	1192.85	1159.73
विदेशी बैंक	135.73	105.01	494.42	568.12
<b>कुल</b>	<b>4046.44</b>	<b>2871.85</b>	<b>5700.27</b>	<b>6796.48</b>

स्त्रोत : आईसीडी, भा.रि.बैं.

### ग. बांडों में निवेश

प्रति आवासीय इकाई के ऋण आकार पर ध्यान दिए बगैर राष्ट्रीय आवास बैंक/हडको द्वारा विशिष्ट रूप से आवास के वित्तपोषण हेतु जारी किए गए बांडों में बैंकों द्वारा किए निवेश की प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के अग्रिमों के अन्तर्गत सम्मिलित करने हेतु गणना की जाएगी।

### तालिका 3.5 राष्ट्रीय आवास बैंक/हडको के बांडों में बैंक ग्रुपवार संवितरण

(करोड़ रुपए में)

	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003
भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी	49.63	46.54	40.80	0.00
राष्ट्रीयकृत बैंक	1294.98	665.79	112.67	1224.46
भारतीय प्राइवेट बैंक	881.04	556.54	263.10	2184.77
विदेशी बैंक	41.86	93.41	61.60	81.45
<b>कुल</b>	<b>2267.51</b>	<b>1362.28</b>	<b>478.17</b>	<b>3490.68</b>

स्त्रोत : आईसीडी, भा.रि.बैं.

तालिका 3.3-3.5 का ध्यानपूर्वक विश्लेषण करने से यह मालूम होता है कि पिछले 3-4 वर्षों से हर श्रेणी के बैंकों के प्रत्यक्ष आवास वित्तपोषण संविभाग में क्रमिक वृद्धि हो रही है । इससे फुटकर आवास वित्त में बैंकों का बढ़ता हिस्सा इंगित होता है और बैंकों द्वारा वृहत स्तर पर ऐसी हिस्सेदारी से बढ़ने वाली प्रतिस्पर्धा को दर्शाता है । विभिन्न बैंक समूहों के मध्य भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी बैंकों ने प्रत्यक्ष आवास वित्त में अधिकतम हिस्सेदारी प्रदर्शित की है। तथापि बैंकों को म्यूनिसिपल और पंचायत कार्यालयों सहित सरकारी/अर्धसरकारी

कार्यालयों के भवनों के केवल निर्माण के लिए वित्त प्रदान करने की अनुमति नहीं है। यद्यपि बैंक ऐसी गतिविधियों के लिए ऋण प्रदान कर सकते हैं जिन्हें राष्ट्रीय कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक जैसी संस्थाओं द्वारा पुनर्वित्त प्रदान किया जाएगा।

### ***विशेषीकृत आवास वित्त शाखायें खोलना***

आवास के विकास को प्राथमिकता प्रदान करने और अधिक विशेषज्ञता प्राप्त करने की दृष्टि से भारतीय रिजर्व बैंक ने विचार व्यक्त किया है कि विशिष्ट रूप से आवास वित्त की आवश्यकता को पूरा करने के लिए कुछ केन्द्रों पर विशेषीकृत शाखायें स्थापित करने की आवश्यकता है। भारतीय रिजर्व बैंक की इच्छा यह है कि आवास क्षेत्र में वाणिज्यिक बैंकों की अधिक भागीदारी की नीति और दृष्टिकोण के माध्यम से आने वाले समय में प्रत्येक जिले में एक आवास वित्त शाखा स्थापित की जानी चाहिए।

चूंकि आवास वित्त बैंकों के लिए एक नया विचार है इसलिए शुरुआती तौर पर ऐसी विशेषीकृत शाखायें अर्ध-शहरी/शहरी क्षेत्रों में सीमित रहेंगी और अनुमति प्रदान की जाने वाली ऐसी शाखाओं की संख्या बैंक के आकार और विस्तार पर निर्भर करेंगी। इस संबंध में भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा बैंकों को इस बात पर भी विचार करने की सलाह दी गई कि ऐसी विशेषीकृत शाखाओं को उन जिलों में खोला जाए जहां उनकी उपस्थिति अच्छी संख्या में है। उन्हें ऐसी आवास वित्त शाखायें महानगरीय केन्द्रों में खोलने से बचना चाहिए जहां पर कई विशेषीकृत आवास वित्त कम्पनियों द्वारा ऐसी सेवायें प्रदान की जा रही हैं और उन्हें छोटे शहरी एवं अर्ध-शहरी केन्द्रों को प्राथमिकता प्रदान करनी चाहिए जहां ऐसी शाखाओं को खोलने की अत्यधिक संभावना है। उन्हें समस्त राज्यों को कवर करने के लिए आवास वित्त शाखाओं के विस्तृत भौगोलिक अवस्थिति को सुनिश्चित करने के लिए प्रस्तावित करना चाहिए।

भारतीय रिजर्व बैंक ने विशेषीकृत आवास वित्त शाखाओं में तैनात किए जाने वाले स्टाफ को प्रशिक्षण प्रदान करने के कार्य के लिए भी राष्ट्रीय आवास बैंक को तैयार रहने की सलाह दी है ताकि वे इस कार्य के लिए आवश्यक कौशल से युक्त रहें।

### ***आवास वित्त पर जोखिम भार***

आवास क्षेत्र को वित्त के प्रवाह को और बढ़ाने की दृष्टि से भारतीय रिजर्व बैंक ने बैंकों द्वारा आवास वित्त हेतु जोखिम भार पर विवेकसम्मत अपेक्षाओं को उदार बनाने का निर्णय लिया है और आवास वित्त कम्पनियों को बंधक समर्थित प्रतिभूतियों (एमबीएस) में बैंकों के निवेश को प्रोत्साहित करने का निर्णय लिया है जो राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पंजीकृत और पर्यवेक्षित है। तदनुसार आवासीय आवास सम्पत्तियों के बंधक के प्रति व्यक्तियों को आवास ऋण प्रदान करने वाले बैंकों को वर्तमान के 100% के स्थान पर 50% का जोखिम भार समनुदेशित करने की अनुमति दी गई। वाणिज्यिक अचल सम्पदा की प्रतिभूति के विरुद्ध ऋणों पर अब तक की तरह 100% जोखिम भार बना रहना जारी रहेगा। आवास वित्त कम्पनियों के आवासीय आस्तियों पर बंधक समर्थित प्रतिभूतियों में निवेश पूंजी पर्याप्तता के उद्देश्य से 50% जोखिम भार हेतु पात्र है।

### **बंधक समर्थित प्रतिभूतियों (एमबीएस) में बैंकों के निवेश हेतु शर्तें एवं दशायें**

भारतीय रिजर्व बैंक ने निर्धारित किया है कि बंधक समर्थित प्रतिभूतियों में बैंक के निवेश के लिए निम्नलिखित शर्तें एवं दशायें पूरी होनी चाहिए :-

- प्रतिभूतित आवास ऋणों और उसके अंतर्गत प्राप्यों में आवास वित्त कम्पनी के अधिकार, स्वत्व और हित को अनिवार्य रूप से विशेष उद्देश्य वाहन (एसपीवी)/न्यास के पक्ष में समनुदेशित किया जाए ।
- प्रतिभूतित आवास ऋणों के अंतर्गत बंधक प्रतिभूतियों को निवेशकों की ओर से और उनके हित के लिए एसपीवी/न्यास द्वारा विशिष्ट रूप से रखा जाए ।
- एसपीवी या न्यास प्रतिभूतित ऋणों के अन्तर्गत प्राप्यों हेतु एसपीवी या न्यास हकदार होगा जिसमें बंधक समर्थित प्रतिभूतियों के जारी होने की शर्तों के अनुसार निवेशकों में उसके संवितरण की व्यवस्था होगी ।

तथापि मूल आवास वित्त कम्पनी जो एक प्रतिभूतिकरण के लेनदेन में विक्रयकर्ता, प्रबंधक, सेवा प्रदानकर्ता के रूप में निम्नलिखित कार्य नहीं करेंगे :-

- एसपीवी की कोई शेयर पूंजी का स्वामित्व नहीं रखेंगे या परिसम्पत्तियों की खरीद एवं प्रतिभूतिकरण हेतु वाहन के रूप में प्रयुक्त न्यास के लाभार्थी नहीं होंगे। इस उद्देश्य हेतु शेयर पूंजी में सामान्य एवं अधिमान्य शेयर पूंजी की सभी श्रेणियां शामिल हैं ।
- एसपीवी का नाम ऐसे रूप में नहीं रखेंगे कि उससे किसी आवास वित्त कम्पनी से कोई संबंध होने का पता चलता हो ।
- एसपीवी के निदेशक मंडल में कोई निदेशक, अधिकारी या कर्मचारी हो जब तक कि मंडल न्यूनतम तीन सदस्यों से बना हो और वहां स्वतंत्र निदेशकों का बहुमत हो । इसके अतिरिक्त आवास वित्त कम्पनी का प्रतिनिधित्व करने वाले अधिकारी के पास वीटो पावर नहीं होगी ।
- प्रतिभूतिकरण लेनदेन या इसमें किसी निदेशक के सम्मिलित होने से हुई किसी हानि को समर्थन नहीं प्रदान करेगा या किसी लेनदेन के बार-बार होने वाले खर्चों को नहीं उठायेगा ।

इसके अतिरिक्त -

- प्रतिभूतित किए जाने वाले ऋण व्यक्तियों को आवासीय मकानों को लेने /निर्माण करने के लिए दिए गए ऋण होने चाहिए जिन्हें विशिष्ट रूप में प्रथम प्रभार के माध्यम से आवास वित्त कम्पनियों को बंधक किया जाना चाहिए ।
- प्रतिभूतित किए जाने वाले ऋण एसपीवी को समनुदेशित करते समय किसी क्रेडिट रेटिंग एजेन्सी द्वारा उसे निवेश ग्रेड क्रेडिट रेटिंग प्रदान की जाए ।
- निवेशकों को चूक की दशा में वसूली के लिए जारीकर्ता एसपीवी से मांग करने का हकदार होना चाहिए और एमबीएस के जारी करने की शर्तों के अनुरूप निवेशकों को शुद्ध आय संवितरित करे ।
- बंधक समर्थित प्रतिभूतियों को जारी करने वाले एमबीएस को किसी अन्य व्यापार में बंधक नहीं रखना चाहिए जो उसे जारी करने के व्यापार व्यक्तिगत आवास ऋणों के एमबीएस के प्रशासन के अतिरिक्त हो

- एमबीएस निर्गम के प्रबंध करने के लिए नियुक्त एसपीवी या न्यासों भारतीय न्यास अधिनियम, 1882 के प्रावधानों से शासित होंगे ।

यदि एमबीएस का निर्गम उपरोक्त उल्लिखित शर्तों एवं दशाओं के अनुरूप हैं जिसमें विशेष उद्देश्य वाहन (एसपीवी)/न्यास के प्रति आवास ऋण आस्तियों का लाभ एवं अशोध्य जोखिम अन्तरण भी शामिल है जिसमें किसी बैंक द्वारा ऐसे निवेश को प्रतिभूतित आवास ऋण हो मूल रूप से प्रदान करने वाली आवास वित्त कम्पनी को प्रदान किए गए ऋण के रूप में नहीं माना जाएगा। तथापि इसे एसपीवी / न्यास की अन्तरनिहित परिसम्पत्तियों पर जोखिम माना जाएगा ।

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋणों की प्रदेशवार वर्गीकरण, आकारवार वर्गीकरण और जनसंख्या तथा बैंक समूहवार वर्गीकरण का विवरण निम्नानुसार है :-

**तालिका 3.6 यथा 31 मार्च को अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋणों का क्षेत्रवार विवरण**

(करोड़ रु. में)

क्षेत्र/राज्य/ संघ शासित प्रदेश	2001		2002		2003	
	खातों की सं.	बकाया राशि	खातों की सं.	बकाया राशि	खातों की सं.	बकाया राशि
<b>उत्तरी क्षेत्र</b>						
हरियाणा	55668	585.48	42965	672.20	47339	1140.20
हिमाचल प्रदेश	21885	199.58	14863	198.79	17880	291.91
जम्मू-काश्मीर	18737	168.13	18367	218.46	19797	268.76
पंजाब	98732	868.14	83064	1191.16	92254	1713.71
राजस्थान	105365	1095.39	83060	1342.50	87617	1768.72
चंडीगढ़	9380	135.69	7147	160.46	7703	280.59
दिल्ली	54524	1468.33	42908	1720.92	52155	3383.53
<b>कुल क्षेत्र</b>	<b>364291</b>	<b>4520.74</b> <b>(34.11)</b>	<b>292374</b>	<b>5504.49</b> <b>(21.76)</b>	<b>324745</b>	<b>8847.42</b> <b>(60.73)</b>
<b>उत्तर-पूर्वी क्षेत्र</b>						
अरुणाचल प्रदेश	145	2.95	299	10.02	193	6.43
असम	22307	242.67	18535	314.91	42811	703.51
मणिपुर	1441	12.14	1028	18.41	1255	26.54
मेघालय	1235	15.28	1152	25.48	1226	29.95
मिजोराम	2203	21.91	1618	34.18	2982	64.41
नगालैंड	484	5.24	344	5.63	379	6.40
त्रिपुरा	2848	20.23	1841	26.52	2322	35.59
<b>कुल क्षेत्र</b>	<b>30663</b>	<b>320.42</b> <b>(32.89)</b>	<b>24817</b>	<b>435.15</b> <b>(35.81)</b>	<b>51168</b>	<b>872.83</b> <b>(101.00)</b>

पूर्वोत्तर क्षेत्र						
बिहार	58222	493.07	37270	499.12	52919	708.78
झारखंड	24534	202.24	17184	270.40	20478	371.81
उड़ीसा	67628	539.74	87950	1018.92	140319	1320.32
सिक्किम	1494	14.56	1260	25.20	1756	35.49
पश्चिम बंगाल	171963	1352.29	118175	1889.65	135074	2714.59
अंडमान एवं निकोबार द्वीप समूह	323	4.67	308	7.46	335	9.09
<b>कुल क्षेत्र</b>	<b>324164</b>	<b>2606.57</b> <b>(32.16)</b>	<b>262147</b>	<b>3710.75</b> <b>(42.36)</b>	<b>350881</b>	<b>5160.08</b> <b>(39.06)</b>
मध्य क्षेत्र						
छत्तीसगढ़	24323	176.99	14534	235.48	29566	412.10
मध्य प्रदेश	118825	994.67	81737	1131.74	114243	1610.60
उत्तर प्रदेश	194461	1383.04	123446	2012.95	153108	2848.90
उत्तरांचल	22822	178.28	16123	247.69	30911	437.12
<b>कुल क्षेत्र</b>	<b>360431</b>	<b>2732.98</b> <b>(29.28)</b>	<b>235840</b>	<b>3627.86</b> <b>(32.74)</b>	<b>327828</b>	<b>5308.72</b> <b>(46.33)</b>
पश्चिमी क्षेत्र						
गोवा	9548	105.13	5781	109.30	10315	199.66
गुजरात	157055	1225.62	100943	1298.33	98876	1663.45
महाराष्ट्र	323287	4299.68	209787	5772.99	305979	8180.36
दादर एवं नागर हवेली	83	0.91	167	2.88	309	6.24
दमन एवं दीव	283	1.95	185	2.52	252	3.73
<b>कुल क्षेत्र</b>	<b>490256</b>	<b>5633.29</b> <b>(48.94)</b>	<b>316863</b>	<b>7186.02</b> <b>(27.56)</b>	<b>415731</b>	<b>10053.44</b> <b>(39.90)</b>
दक्षिणी क्षेत्र						
आंध्र प्रदेश	228431	2194.03	163476	2814.56	294235	4746.90
कर्नाटक	196310	2425.59	163726	3204.43	223695	5294.18
केरल	269673	1948.01	173325	2473.00	195958	3402.46
तमिलनाडू	214050	2995.12	180539	3821.58	257529	5304.67
लक्षद्वीप	17	0.17	19	0.39	16	0.23
पांडिचेरी	4511	35.50	3189	47.69	4295	75.98
<b>कुल क्षेत्र</b>	<b>912992</b>	<b>9598.42</b> <b>(36.26)</b>	<b>684274</b>	<b>12361.65</b> <b>(28.79)</b>	<b>975728</b>	<b>18824.42</b> <b>(52.28)</b>
<b>कुल (समस्त भारत)</b>	<b>2482797</b>	<b>25412.42</b> <b>(37.18)</b>	<b>1816315</b>	<b>32825.92</b> <b>(29.17)</b>	<b>2446081</b>	<b>49066.91</b> <b>(49.48)</b>

स्रोत : मूल सांख्यिकीय विवरणी, भा.रि.बै. (कोष्ठक में दिए हुए आंकड़ें प्रतिशत वृद्धि इंगित करते हैं)

वर्ष 2002-03 में वाणिज्यिक बैंकों के आवास ऋण के क्षेत्र में महत्वपूर्ण वृद्धि हुई जो वर्ष के दौरान बकाया आवास ऋणों में 49% से अधिक हुई वृद्धि में भी परिलक्षित हुआ है। पूर्वोत्तर क्षेत्र को छोड़ कर समस्त क्षेत्रों में 2001-02 के प्रति 2002-03 में उच्चतर वृद्धि हुई। सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि वर्ष 2002-03 के दौरान उत्तरी पूर्वी क्षेत्र ने भी 100% से अधिक वृद्धि दर्ज की।

**तालिका 3.7 : यथा 31 मार्च को अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋणों का आकारवार वर्गीकरण**

ऋण स्लैब	2001		2002		2003	
	खातों की संख्या	राशि	खातों की संख्या	राशि	खातों की संख्या	राशि
25,000 रु. एवं उससे कम	536572	552.09	244376	280.10	442944	555.62
25,000 रु. से अधिक एवं 2 लाख रुपए तक	1620279	9543.99	1133744	10840.76	1316608	12874.06
2 लाख रु. से अधिक एवं 5 लाख रु. से अधिक एवं	285328	9232.89	350284	10979.69	513798	15973.65
5 लाख रु. से अधिक एवं 10 लाख रुपए तक	30933	1996.41	67146	4305.70	127959	8242.24
10 लाख रु. से अधिक एवं 25 लाख रुपए तक	7639	1053.29	16870	2197.86	36202	4624.93
25 लाख रु. से अधिक एवं 50 लाख रुपए तक	1278	322.53	2773	772.71	5466	1384.91
50 लाख रु. से अधिक एवं 1 करोड़ रुपए तक	380	208.27	610	314.19	1414	605.42
1 करोड़ रु. से अधिक एवं 4 करोड़ रुपए तक	252	432.40	344	482.56	1163	630.34
4 करोड़ रु. से अधिक एवं 6 करोड़ रुपए तक	49	198.42	55	182.28	226	274.69
6 करोड़ रु. से अधिक एवं 10 करोड़ रुपए तक	25	183.60	40	219.55	132	404.75
10 करोड़ रु. से अधिक एवं 25 करोड़ रुपए तक	41	642.79	37	496.48	111	844.39
25 करोड़ रुपए से अधिक	21	1045.74	36	1754.04	58	2651.91
<b>कुल</b>	<b>2482797</b>	<b>25412.42</b>	<b>1816315</b>	<b>32825.92</b>	<b>2446081</b>	<b>49066.91</b>

स्रोत : मूल सांख्यिकीय विवरणियां, भा.रि.बैं.

हालांकि स्लैबों के बकाया आवास ऋणों में वृद्धि हुई तथापि 5 लाख रु. से 10 लाख रु. (91.43%) के स्लैब में और 10 लाख रु. से अधिक और 25 लाख रु. तक के स्लैब (110.00%) के मामले में वृद्धि दरें सबसे अधिक महत्वपूर्ण रहीं।

**तालिका 3.8 : यथा 31 मार्च को अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋणों का जनसंख्या-ग्रुप एवं बैंक-ग्रुप वार वर्गीकरण**

(करोड़ रु. में)

	2001		2002		2003	
	खातों की सं.	राशि	खातों की सं.	राशि	खातों की सं.	राशि
<b>ग्रामीण</b>						
- भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी	87817	681.09	76727	1079.28	234852	2388.75
-राष्ट्रीयकृत बैंक	193457	1405.43	137200	1480.97	146284	2123.52
-विदेशी बैंक	7	0.26	79	4.54	117	4.56
-क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	70941	274.24	63566	430.77	75060	586.98
-अन्य अ.वा.बैं.	20152	172.81	14634	164.31	15177	282.96
<b>कुल</b>	<b>372374</b>	<b>2533.83</b>	<b>292206</b>	<b>3159.87</b>	<b>471490</b>	<b>5386.77</b>
<b>अर्ध शहरी</b>						
- भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी	266044	2298.08	199183	3124.50	393938	4800.25
-राष्ट्रीयकृत बैंक	266158	2289.99	191234	2523.65	218241	3582.15
-विदेशी बैंक	0	0	0	0	0	0
-क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	64334	279.54	42065	364.21	37151	419.37
-अन्य अ.वा.बैं.	102965	638.56	47815	681.86	45922	768.57
<b>कुल</b>	<b>699501</b>	<b>5506.17</b>	<b>480297</b>	<b>6694.22</b>	<b>695252</b>	<b>9570.34</b>
<b>अर्ध शहरी</b>						
- भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी	298573	3000.58	213726	4105.66	320200	5810.74
-राष्ट्रीयकृत बैंक	390640	3738.76	290572	4840.53	339196	7217.38
-विदेशी बैंक	576	32.01	452	27.45	2085	110.17
-क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	58126	257.50	48762	313.67	34390	336.74
-अन्य अ.वा.बैं.	47014	397.01	35129	503.10	33934	689.61
<b>कुल</b>	<b>794929</b>	<b>7425.86</b>	<b>588641</b>	<b>9790.41</b>	<b>729805</b>	<b>14164.64</b>

महानगरीय						
-भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी	155555	1999.05	110507	2833.09	174095	4650.70
-राष्ट्रीयकृत बैंक	386982	5250.45	272989	6618.93	296487	9455.62
-विदेशी बैंक	34793	1979.67	38221	2886.44	49544	4120.71
-क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	795	13.45	1211	19.65	1537	21.92
-अन्य अ.वा.बैं.	37868	703.94	32243	823.31	27871	1696.21
<b>कुल</b>	<b>615993</b>	<b>9946.56</b>	<b>455171</b>	<b>13181.42</b>	<b>549534</b>	<b>19945.16</b>
समस्त-भारत						
-भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी	807989	7978.80	600143	11142.53	1123085	17650.44
-राष्ट्रीयकृत बैंक	1237237	12684.63	891995	15464.08	1000208	22378.67
-विदेशी बैंक	35376	2011.94	38752	2918.43	51746	4235.44
-क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	194196	824.73	155604	1128.30	148138	1365.01
-अन्य अ.वा.बैं.	207999	1912.32	129821	2172.58	122904	3437.35
<b>कुल</b>	<b>2482797</b>	<b>25412.42</b>	<b>1816315</b>	<b>32825.92</b>	<b>2446081</b>	<b>49066.91</b>

स्रोत / मूल सांख्यिकीय विवरणियां

वर्ष 2002-03 के दौरान ग्रामीण क्षेत्र में भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी बैंक राष्ट्रीयकृत बैंकों से आगे निकल गए और अन्य क्षेत्रों में भी उन्होंने महत्वपूर्ण प्रगति की। अखिल भारतीय स्तर पर भारतीय स्टेट बैंक एवं सहयोगी बैंकों ने 58.41%, राष्ट्रीयकृत बैंकों ने 44.71%, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों ने 21.00% और अन्य अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों ने 58.22% वृद्धि प्रदर्शित की।

## अध्याय IV

### आवास वित्त के लिए संस्थागत कार्य ढांचा : सहकारी क्षेत्र

सहकारी आवास आन्दोलन में पिछले कुछ वर्षों में महत्वपूर्ण प्रगति हुई है और आवास सहकारी समितियों ने प्रमुख स्थान ले लिया है कि वे देश में आवासों की आपूर्ति, अनुरक्षण एवं प्रबंधन के लिए सर्वथा उपयुक्त हैं। एनएचएचपी 1998 में आवास और पर्यावास के प्रत्येक क्षेत्र में भागीदारी करके भवन निर्माण उद्योग की क्षमता को बढ़ाने के लिए निजी, सार्वजनिक एवं सहकारी क्षेत्रों के बीच मजबूत भागीदारी के लिए भी प्रावधान किया गया है। कारपोरेट, निजी और सहकारी क्षेत्रों को अधिक भूमि जुटाने, परियोजनाओं के अन्तर्गत मकानों के निर्माण और सुविधाओं के विकास में अग्रणी भूमिका निभाने की आवश्यकता है। एनएचएचपी ने यह भी तर्क दिया है कि इस क्षेत्र द्वारा सामूहिक आवास को प्रोत्साहन देने के लिए सहकारी क्षेत्र को भूमि के आबंटन एवं भवन स्थलों में अग्रता देनी चाहिए। आवास सहकारी समितियों से संबंधित कानूनों में संशोधन की आवश्यकता है ताकि आवास सहकारी समितियां और अधिक आवास परियोजनाएं आरम्भ कर सकें तथा नीति में प्रस्ताव किया गया है कि राज्यों में सहकारी समिति कानूनों में आवास सहकारी समिति का विशेष अध्याय जोड़ा जाए।

#### भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ सन् 1969 में अपनी स्थापना के समय से ही राष्ट्रीय स्तर पर सहकारी आवास संबंधी क्रिया-कलापों को बढ़ाने, दिशा-निर्देशन करने एवं समन्वय का कार्य करता रहा है। फिलहाल, 26 शीर्ष सहकारी आवास संघ हैं जो भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ के सदस्य हैं।

वर्ष 2002-03 के दौरान, भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ ने इस क्षेत्र में वहनीय दरों पर निधियों का प्रवाह बढ़ाने के लिए अनेक पहल की। इसके अतिरिक्त, इसने आवास सहकारी समितियों पर एक मॉडल कानून का प्रारूप तैयार किया है जिसे भारत सरकार ने अनुमोदित कर दिया और उसे अपनाने के लिए सभी राज्यों को परिचालित किया गया है। भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ ने शीर्ष सहकारी आवास संघों की भवन निर्माण क्षमता तथा सहकारी आवास के सामाजिक व आर्थिक लाभों की अध्ययन रिपोर्टों को भी अंतिम रूप दे दिया है तथा चयनित शहरों के लिए आवास सूचकों पर एक अन्य अध्ययन रिपोर्ट भी शुरू कर दी है।

#### शीर्ष सहकारी आवास संघ

फिलहाल देश में बेस स्तर पर 92,000 आवास सहकारी समितियां हैं जिनकी सदस्य संख्या लगभग 65 लाख है और राज्य/केन्द्र शासित राज्यों में 26 शीर्ष सहकारी आवास संघ हैं। शीर्ष सहकारी आवास संघ विभिन्न राज्यों में सहकारी आवास क्षेत्र में केन्द्रीय वित्त पोषण एजेंसियों के रूप में कार्य करते हैं। ये शीर्ष सहकारी आवास संघ अपने से संबंधित प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को आगे ऋण देने के लिए वित्तीय संस्थानों से ऋण लेते हैं जो अपने सदस्यों को आवासीय इकाइयों के निर्माण हेतु ऋण उपलब्ध कराती हैं और इनमें से

कुछ व्यक्तियों को सीधे ऋण भी उपलब्ध कराते हैं। अब तक, इन शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा देश भर में 22.30 लाख से अधिक आवास इकाइयों के निर्माण हेतु लगभग 8100 करोड़ रुपए संवितरित किए जा चुके हैं। फिलहाल, शीर्ष सहकारी आवास संघ लगभग 640 करोड़ रुपए प्रति वर्ष उपलब्ध करा रहे हैं।

इन शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा पिछले 5 वर्षों के दौरान संसाधनों के जुटाव का संघटक निम्नानुसार है :

#### तालिका 4.1: शीर्ष सहकारी आवास संघों के ऋण (समेकित)

(करोड़ रुपए में)

वर्ष	एल.आई.सी.	रा.आ.बैंक	हडको	राज्य सरकार	निक्षेप	बैंक	डिबेंचर	अन्य	योग
1998-99	2702.48	330.52	922.33	49.07	157.90	565.15	142.60	87.09	4957.14
1999-00	2835.71	440.12	1176.71	48.97	185.77	748.60	142.60	112.28	5690.76
2000-01	2985.65	483.06	1449.42	50.13	156.63	982.00	145.26	179.57	6431.72
2001-02	3121.81	595.06	1514.84	50.13	130.59	1184.17	142.60	283.40	7022.60
2002-03	3198.81	706.56	1539.78	229.97	115.09	1448.44	142.60	346.25	7727.50

स्रोत : भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ; जून के अंत में रा.आ.संघ के आंकड़े

उपर्युक्त तालिका उपदर्शित करती है कि वर्षों से जीवन बीमा निगम शीर्ष सहकारी आवास वित्त संघों के निधिकरण का प्रमुख स्रोत था। तथापि, पिछले कुछ वर्षों में बैंक और राज्य सरकार ने इन संस्थानों में पर्याप्त अंशदान किया है। शीर्ष सहकारी आवास संघों की ओर से संचयी उधार में जीवन बीमा निगम का शेयर वर्ष 2001-02 में 44.45% से गिरकर वर्ष 2002-03 में 41.40% रह गया था जबकि बैंकों का तदनुसूची शेयर उसी अवधि में 16.86% से बढ़कर 18.74% हो गया था। इसी प्रकार से, शीर्ष सहकारी आवास संघों की समग्र उधार राशि में राज्य सरकारों का अंशदान वर्ष 2001-02 में 0.7% से बढ़कर वर्ष 2002-03 में 2.48% तक चला गया था।

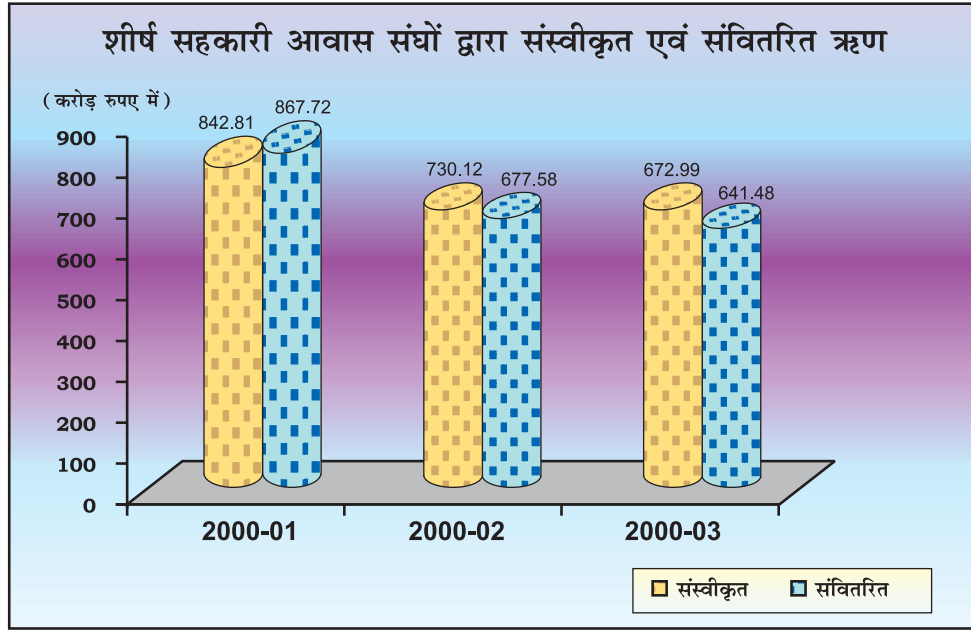
वर्ष 2002-03 के दौरान शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा आवास ऋण की समेकित संस्वीकृत मात्रा बढ़कर 8574.22 करोड़ रुपए हो गई जबकि समेकित संवितरण बढ़कर 8138.17 करोड़ रुपए हो गया। पिछले तीन वर्षों में, शीर्ष सहकारी आवास संघ औसतन 729 करोड़ रुपए प्रति वर्ष का ऋण उपलब्ध करा रहे हैं।

#### तालिका 4.2 : शीर्ष सहकारी आवास संघों का ऋण परिचालन

(करोड़ रुपए में)

वर्ष	संस्वीकृत ऋण	संवितरित ऋण
2000-01	842.81	867.72
2001-02	730.12	677.58
2002-03	672.99	641.48

स्रोत : भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ



समेकित रूप से, मार्च 2003 के अंत तक शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा उपलब्ध कराई वित्तीय सहायता से 2209208 आवासीय इकाइयों का निर्माण हुआ ।

पिछले तीन वर्षों में शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा दी गई वित्तीय सहायता से राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश वार संवितरित आवास ऋण एवं निर्मित आवासीय इकाइयों की संख्या निम्नानुसार है :

**तालिका 4.3 : संवितरित आवास ऋण एवं शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा निर्मित आवास इकाइयां\***

(करोड़ रुपए में)

क्र. सं.	शीर्ष संघ इकाइयां	2000-01		2001-02		2002-03	
		निर्मित/वित्त पोषित इकाइयां	संवितरित ऋण	निर्मित/वित्त पोषित इकाइयां	संवितरित ऋण	निर्मित/वित्त पोषित इकाइयां	संवितरित ऋण
1	आंध्र प्रदेश	300	21.68	75	13.76	920	25.37
2	असम	0	0	2146	1.42	199	24.25
3	बिहार	2325	25.65	0	18.46	0	0
4	चंडीगढ़	0	0	4184	4.62	4500	0
5	दिल्ली	317	50.47	99	31.47	286	39.99
6	गोवा	107	2.44	35	0.98	144	0.36
7	गुजरात	0	0	0	0	0	0
8	हरियाणा	143	3.32	0	0	50	0.19
9	हिमाचल प्रदेश	42	1.09	38	0.85	24	1.43

10	जम्मू-कश्मीर	14	3.21	16	7.04	0	0
11	कर्नाटक	383	6.17	151	8.86	185	5.04
12	केरल	9351	92.23	8239	70.61	9276	123.38
13	मध्य प्रदेश	0	0	294	21.08	0	0
14	महाराष्ट्र	331	1.98	444	3.21	1066	5.30
15	मणिपुर	0	0	0	0	0	0.04
16	मेघालय	0	0	0	0	0	0
17	उड़ीसा	812	2.44	132	1.29	102	5.08
18	पांडिचेरी	74	3.51	83	7.00	494	11.36
19	पंजाब	3729	58.21	5670	90.38	2800	74.09
20	राजस्थान	44	1.27	655	5.76	253	0
21	तमिलनाडु	36611	574.21	14905	351.25	11716	303.68
22	उत्तर प्रदेश	687	17.60	602	37.13	466	21.92
23	पश्चिम बंगाल	98	2.24	109	2.41	0	0
	<b>योग</b>	<b>55368</b>	<b>867.72</b>	<b>37877</b>	<b>677.58</b>	<b>32481</b>	<b>641.48</b>

\*छत्तीसगढ़, मिजोरम एवं अंडमान व निकोबार को छोड़कर; शून्य सूचना वाले कॉलम सूचना उपलब्ध नहीं दर्शाते हैं।

उपर्युक्त तालिका दर्शाती है कि शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा पिछले वर्षों में प्रति इकाई ऋण आकार में स्थिर वृद्धि दर्शाती है। इसके अतिरिक्त, तमिल नाडु राज्य में संवितरण का संकेन्द्रण जारी रहा जहां वर्ष 2002-03 में इन शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा कुल संवितरण के 47% का लेखा दिया गया।

जून 2003 के अंत तक, 5 शीर्ष सहकारी आवास संघों (अर्थात् केरल शीर्ष सहकारी आवास संघ, महाराष्ट्र शीर्ष सहकारी आवास संघ, पंजाब शीर्ष सहकारी आवास संघ, पांडिचेरी शीर्ष सहकारी आवास संघ एवं तमिलनाडु शीर्ष सहकारी आवास संघ) ने रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त प्राप्त किया। इनमें से, 4 शीर्ष सहकारी आवास संघों (सिवाय महाराष्ट्र शीर्ष सहकारी आवास संघ) ने वर्ष 2002-03 के दौरान रा.आ.बैंक से 111.50 करोड़ रुपए की पुनर्वित्त सहायता प्राप्त की जबकि पिछले वर्ष 112.00 करोड़ रुपए की पुनर्वित्त सहायता ली थी।

#### तालिका 4.4 : पिछले पांच वर्षों के दौरान शीर्ष सहकारी आवास वित्त संघों को रा.आ.बैंक की वित्तीय सहायता से संबंधित आंकड़े

(करोड़ रुपए में)

30 जून को समाप्त वर्ष	वार्षिक पुनर्वित्त	संचयी पुनर्वित्त
1999	50.35	330.52
2000	109.60	440.12
2001	42.94	483.06
2002	112.00	595.06
2003	111.50	705.56

## कृषि और ग्रामीण विकास बैंक

ग्रामीण क्षेत्रों के आवास की कमी को ध्यान में रखते हुए, कुछेक राज्य सरकारों ने, विधान में उपयुक्त संशोधन के बाद, आवास हेतु ऋण देने के लिए कृषि और ग्रामीण विकास बैंकों को अनुज्ञा दे दी है। कृषि और ग्रामीण विकास बैंक चूंकि न तो अनुसूचित बैंकों के वर्ग में आते हैं, न ही विशेषीकृत आवास वित्त संस्थानों के वर्ग में, अतः रा.आ.बैंक ने, संस्थानों के इस वर्ग को वित्तीय सहायता प्रदान करने के लिए एक योजना उनकी ओर से प्रवर्तित बंधकों से समर्थित कृषि और ग्रामीण विकास बैंकों की ओर से जारी किए गए विशेष ग्रामीण आवास ऋण-पत्रों (डिबेंचरों) में अभिदान करने के लिए तैयार की।

वर्ष 2002-03 के दौरान, रा.आ.बैंक ने पूर्वतम वर्ष के 107.16 करोड़ रुपए की तुलना में, कृषि और ग्रामीण विकास बैंकों को 28.27 करोड़ रुपए संवितरित किए। इस प्रकार, 30 जून, 2003 को समाप्त हुए वर्ष में, रा.आ.बैंक ने वर्ष 2001-02 में 219.16 करोड़ रुपए के मुकाबले सहकारी क्षेत्र के संस्थानों को पुनर्वित्त के कुल 139.77 करोड़ रुपए प्रदान किए। 30 जून, 2003 के अंत में, रा.आ.बैंक की सहकारी क्षेत्र के संस्थानों को संचयी पुनर्वित्त सहायता 9961.08 करोड़ रुपए की संचयी सहायता में से 1425.66 करोड़ रुपए हो गई थी।

## राज्य सहकारी बैंक

देश का सहकारी ऋण ढांचा, जो आवास क्षेत्र को ऋण प्रदान करने के प्रशंसनीय कठिन कार्य को निष्पादित करता है, को सुदृढ़ करने के लिए, रा.आ.बैंक राज्य सहकारी बैंकों को या तो सीधे या जिला केन्द्रीय सहकारी बैंकों/प्राथमिक कृषि ऋण समितियों के माध्यम से उनकी ओर से दिए गए आवास ऋणों के संबंध में पुनर्वित्त सहायता प्रदान करता रहा है। अब तक इनमें से कुछेक बैंकों को रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त सहायता का लाभ उठाने के लिए ग्राह्य पाया गया है। इन बैंकों को रा.आ.बैंक की ओर से प्रदत्त संचयी पुनर्वित्त जून, 2003 के अंत में 49.89 करोड़ रुपए हो गया था।

## प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक

अनुसूचित प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक भी रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त का लाभ उठाने के लिए ग्राह्य हैं, किन्तु यह तब, जबकि वे रा.आ.बैंक द्वारा विहित वसूली मानदंडों को पूरा करें। तथापि, इनमें से बहुत से बैंक रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त सहायता का लाभ उठाने की स्थिति में रहे हैं। 30 जून, 2003 को समाप्त वर्ष के दौरान, संस्थानों के इस वर्ग को रा.आ.बैंक द्वारा 40.00 करोड़ रुपए संवितरित किए गए थे (तदनुरूपी आंकड़े पूर्वतम वर्ष में 32.00 करोड़ रुपए थे) इन संस्थानों को रा.आ.बैंक की ओर से प्रदत्त संचयी पुनर्वित्त सहायता जून, 2003 के अंत में 102.15 करोड़ रुपए हो गई थी।

## कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों/शीर्ष सहकारी आवास वित्त संघों का वसूली निष्पादन

इन संस्थानों से उपलब्ध जानकारी के अनुसार, वसूली की स्थिति में पूर्वतम वर्ष की तुलना में, वर्ष 2002-03 के दौरान, पंजाब शीर्ष सहकारी आवास वित्त संघ और केरल के कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों के मामले

में गिरावट आई है जबकि इसमें केरल के शीर्ष सहकारी आवास संघ और पांडिचेरी के शीर्ष सहकारी आवास वित्त संघ के मामले में सुधार हुआ है ।

**तालिका 4.5 : सहकारी क्षेत्र के संस्थानों की वसूली निष्पादकता**

संस्थान	2000-01	2001-02	2002-03
पंजाब शी.स.आ.सं.	84.56	84.60	80.61
तमिल नाडु शी.स.आ.सं.	65.95	61.43	लागू नहीं
केरल शी.स.आ.सं.	90.30	85.59	86.62
पांडिचेरी शी.स.आ.सं.	59.00	66.00	70.00
केरल कृ.एवं ग्रा.वि.बैंक (राज्य स्तरीय वसूली)	92.35	84.54	79.83

आंकड़े प्रतिशत में

## अध्याय - V

### वर्ष 2002-2003 के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक की गतिविधियां

राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त प्रणाली के संवर्धन और आवास वित्त संस्थानों को वित्तीय एवं अन्य सहायता प्रदान करने के लिए एक प्रधान अभिकरण के रूप में प्रकाय करने के अधिदेश पर कार्य करते हुए वर्ष 2002-03 में अपने परिचालन का पंद्रहवां वर्ष पूरा किया। रा.आ.बैंक के उद्देश्य इस क्षेत्र के लिए संसाधन बढ़ाकर समाज के सभी वर्गों की आवासीय जरूरत पूरी करने के लिए एक ठोस, स्वस्थ, अर्थक्षम एवं लागत प्रभावी आवास वित्त प्रणाली का संवर्धन करना और आवास ऋण को अधिक सामर्थ्य योग्य बनाने के लिए आवास हेतु सुचारु करना है। रा.आ.बैंक के संवर्धनात्मक प्रयास ऋण आमेलन क्षमता को बढ़ाने के अतिरिक्त, आवास वित्त प्रणाली के प्रति भी निर्देशित किए गए हैं। बैंक को आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण और बंधक ऋण गारंटी के लिए एक गौण बंधक बाजार स्थापित करने जैसे अंतर्राष्ट्रीय घटनाक्रमों की तरह के भारतीय बंधक बाजार में नए उत्पाद/सेवा प्रारम्भ करने का कठिन कार्य भी सौंपा गया है। रा.आ.बैंक की प्रमुख परिचालनात्मक गतिविधियां निम्न प्रकार से हैं :-

#### क. विनियामक विषय

##### विनियमन में परिवर्तन

आवास वित्त कंपनियों के लिए एक अधिक अनुनादी विनियामक सामाजिक व्यवस्था प्रदान करने की दृष्टि से रा.आ.बैंक ने बाजार की बदलती गतिशीलता के अनुरूप बनाए रखने के लिए समय-समय पर आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निर्देश, 2001 में निम्नलिखित संशोधन वर्ष 2002-03 में किए गए हैं :-

- i) दलाल रखने की शर्त और नीति/मांग/शीघ्रावधि मांग ऋणों पर लागू विवेक-सम्मत मानदंडों सहित शेयर बाजार में निवेश के लिए नए प्रावधान लागू किए गए हैं। आवास वित्त कंपनियों के लिए अब मांग/शीघ्रावधि मांग ऋणों के लिए एक सुस्पष्ट नीति अपनाने की आवश्यकता है। आस्ति वर्गीकरण एवं प्रावधान से संबंधित विवेक-सम्मत मानदंडों को ऐसे ऋणों पर भी लागू किया गया है। इसके अतिरिक्त, "विगत देय" की संकल्पना समाप्त कर दी गई है। आस्ति वर्गीकरण के लिए व्यतिक्रम की अवधि को 31 मार्च, 2005 से आगे अधिक कड़ा बना दिया गया है।
- ii) उधार लेने और जमाराशियों, जो किसी आवास वित्त कंपनी द्वारा स्वीकार की जा सकती हैं, पर उच्चतम सीमा उनकी निवल स्वाधिकृत निधि के 10 गुणा से बढ़ाकर 16 गुणा कर दी गई है। ऐसा उन्हें कड़ी प्रतिस्पर्धा के सामने एक स्तरीय व्यापार क्षेत्र प्रदान करने के लिए किया गया है।
- iii) सार्वजनिक जमा राशियों के लिए आवास वित्त कंपनियों की ओर से संदेय ब्याज की दर की उच्चतम सीमा को 12.5% वार्षिक से घटा कर 11% वार्षिक कर दिया गया है।

iv) राष्ट्रीय आवास बैंक में पंजीकृत सभी आवास वित्त कंपनियों को बैंक ने राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ए के अधीन सरकारी प्रतिभूतियों में सुलभ वायदा लेनदेन करने की भी अनुमति दे दी है और ऐसी आवास वित्त कंपनियों की ओर से अनुपालन किए जाने वाले नियमों एवं शर्तों को विनिर्दिष्ट करते हुए आवश्यक परिपत्र जारी किया है।

## पर्यवेक्षण

वर्ष 2002-03 के दौरान उनतीस आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय स्थिति का आकलन करने और राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से जारी किए गए निर्देशों का उनकी ओर से अनुपालन सत्यापित करने के लिए उनका निरीक्षण किया गया था। इसके अतिरिक्त, बैंक ने राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29बी के अनुसार, अर्थसुलभ आस्तियों का विहित स्तर बनाए रखने में उनकी विफलता के लिए आश्रय के रूप में वर्ष 2002-03 के दौरान 14 आवास वित्त कंपनियों से 77.15 लाख रुपए की राशि का दंडिक ब्याज भी वसूल किया है।

## आवास वित्त कंपनियों का पंजीकरण

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 (2000 में यथा संशोधित) की धारा 29ए के अनुसार, सभी आवास वित्त कंपनियों के लिए किसी आवास वित्त संस्थान का व्यापार प्रारम्भ करने अथवा चलाते रहने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक से पंजीकरण का एक प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक है। समीक्षाधीन वर्ष के दौरान, 17 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमाराशियां स्वीकार करने की अनुज्ञा के बिना, पंजीकरण के प्रमाण-पत्र प्रदान किये गये थे, जिनमें से एक आवास वित्त कंपनी अर्थात् डीसीएम हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड का पंजीकरण का प्रमाण-पत्र निरस्त कर दिया गया है। इसके अतिरिक्त, 46 मामलों में पंजीकरण के प्रमाण-पत्र के आवेदन-पत्र अस्वीकार कर दिए गए थे।

पंजीकरण के प्रमाण-पत्र के लिए बैंक द्वारा प्राप्त 161 आवेदन-पत्रों में से 48 आवास वित्त कंपनियों को पंजीकरण का प्रमाण-पत्र प्रदान किया गया था, 51 कंपनियों के आवेदन-पत्र रा.आ.बैंक द्वारा 30 जून, 2003 तक अस्वीकृत कर दिए गए थे और 30 आवेदन-पत्र प्रक्रिया की विभिन्न अवस्थाओं में हैं। 25 लाख रुपए की प्रारम्भिक सीमा से नीचे की निवल स्वाधिकृत निधियों वाली 31 कंपनियों को 11 जून, 2003 तक निवल स्वाधिकृत की न्यूनतम अपेक्षा पूरी करने का समय दिया गया था और उन्हें ऐसे अनुपालन की रिपोर्ट राष्ट्रीय आवास बैंक को देने के लिए 11 सितम्बर, 2003 तक का समय दिया था। जैसा कि पहले कहा गया है, वर्ष के दौरान प्रदत्त पंजीकरण का एक प्रमाण-पत्र निरस्त किया गया था।

जिन आवास वित्त कंपनियों ने पंजीकरण के लिए आवेदन नहीं किया है, वे आवास वित्त संस्थान का व्यापार चलाने के लिए ग्राह्य नहीं रही हैं और ऐसी कंपनियों के विरुद्ध कार्रवाई की जाएगी, यदि वे किसी आवास वित्त संस्थान का व्यापार चलाती अथवा सर्वसाधारण से जमाराशियां स्वीकार करती पाई जाती हैं।

बैंक बाजार आसूचना के माध्यम से नवीनतम घटनाक्रमों के संपर्क में है और अन्य विनियामक निकायों के साथ समन्वय कर रहा है जिससे कि इस क्षेत्र को किसी सर्वांगी विफलता से बचाया जा सके ।

## ख. संवर्धनात्मक विषय

### साम्य (इक्विटी) सहायता

वर्ष 2002-2003 के दौरान, राष्ट्रीय आवास बैंक ने 1 मार्च, 2003 से, आवास वित्त कंपनियों को साम्य (इक्विटी) सहायता देने के लिए अपने दिशा-निर्देशों को संशोधित किया जिसमें आवास वित्त कंपनी की न्यूनतम चुकता पूंजी की अपेक्षा को बढ़ाकर 10 करोड़ रुपए और साम्य (इक्विटी) में राष्ट्रीय आवास बैंक की भागीदारी चुकता पूंजी के 10% तक प्रतिबंधित कर दी गई । इसके अतिरिक्त, आवास वित्त कंपनियों के लिए भारत के किसी भी मान्यताप्राप्त शेयर बाजार में सूचीबद्ध कराना आवश्यक है और इसी प्रकार रा.आ.बैंक के साथ शेयरधारक के साथ करार करना आवश्यक है जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ, साम्य (इक्विटी) शेयरों की पुनः खरीद का खंड अंतर्विष्ट है ।

इस वर्ष में, बैंक ने आंध्र बैंक हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड (आरएस.एवं वैश्य बैंक हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड) में अपनी सम्पूर्ण साम्य (इक्विटी) धारिता का विनिवेश कर दिया । राष्ट्रीय आवास बैंक ने अधिकार निर्गम (राइट्स इश्यू) के अधीन 100 रुपए के सममूल्य पर सेंट बैंक होम फाइनेंस लिमिटेड के 1.6 लाख साम्य (इक्विटी) शेयरों के प्रति 1.60 करोड़ रुपए का अभिदान भी किया ।

जून, 2003 के अंत में, आवास वित्त कंपनियों में राष्ट्रीय आवास बैंक की साम्य (इक्विटी) भागीदारी के बारे में विवरण नीचे दिया जाता है :-

(करोड़ रुपए में)

आवास वित्त कंपनी का नाम	अंकित मूल्य	यथा 30.06.2003 को निवेश
1. बॉब हाउसिंग फाइनेंस लि.	4.94	4.94
2. कैनफिन होम्स लि.	0.50	1.75
3. सेंट बैंक होम फाइनेंस लि.	3.20	3.20
4. ग्रुह फाइनेंस लि.	0.45	0.85
5. विबैंक हाउसिंग फाइनेंस लि.	1.20	1.20
<b>योग</b>	—	<b>11.94</b>

बैंक परस्पर महत्व के विषयों के समाधान और बेहतर समझ के लिए आवास वित्त कंपनियों के मुख्य कार्यपालक अधिकारियों के साथ बैठकें आयोजित कर रहा है । चालू वित्त वर्ष के दौरान, ऐसी ही एक बैठक संचयी रूप से आयोजित की गई थी । रा.आ.बैंक ने अब तक 17 बैठकें आयोजित की हैं ।

## प्रशिक्षण

बाजार के बदलते परिदृश्य की चुनौतियों का सामना करने के योग्य प्रभावी मानव संसाधन और गतिशीलता से आवास वित्त क्षेत्र को सम्पन्न करने के लिए, बैंक आवास एवं आवास वित्त से संबंधित विषयों पर विशेषीकृत कार्यक्रमों, संगोष्ठियों और परिसंवादों के माध्यम से सभी प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को प्रशिक्षण प्रदान करता रहा है।

इस वर्ष में, राष्ट्रीय आवास बैंक ने पूरे देश में 6 प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किए जिनमें आवास वित्त कंपनियों, राज्यों के आवास बोर्डों और विकास प्राधिकरणों की भागीदारी संबद्ध थी। इन कार्यक्रमों में आवास हेतु विनियामक कार्यवाही, प्रतिभूतिकरण, परियोजना वित्त, इत्यादि जैसे कतिपय विशेषीकृत विषयों के अतिरिक्त, आवास वित्त पर सामान्य जागरूकता से संबंधित विषयों का समाधान किया गया। एक कार्यक्रम में, बांग्लादेश के अग्रणी आवास वित्त संस्थानों ने भी भाग लिया।

राष्ट्रीय आवास बैंक ने सहकारी आवास समितियों के कार्मिकों के लिए चार प्रशिक्षण कार्यक्रमों में राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ को वित्तीय एवं अभिकल्पीय सहायता भी प्रदान की। कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों के लिए राष्ट्रीय प्रबंध विकास केन्द्र को भी ग्रामीण क्षेत्रों में परिचालनरत बैंकों और सहकारी संस्थानों के अधिकारियों के लिए प्रशिक्षण कार्यक्रम हेतु वित्तीय सहायता प्रदान की गई। रा.आ.बैंक ने बैंकों, आवास वित्त कंपनियों, मानव बसाव प्रबंध संस्थान को भी अभिकल्प एवं संकाय सहायता प्रदान की।

## ग. वित्तपोषण संबंधी विषय

### धन संसाधन जुटाना

वर्ष 2002-03 के दौरान, रा.आ.बैंक ने भारतीय रिजर्व बैंक से 100 करोड़ रुपए की अतिरिक्त शेयर पूंजी और पूंजी अभिलाभ (कैपिटल गेन) बंधपत्रों के 2002 के निर्गम से 1947.90 करोड़ रुपए सहित विभिन्न स्रोतों से 3083.80 करोड़ रुपए जुटाए। पूंजी अभिलाभ बंधपत्रों के 2002 के निर्गम से रा.आ.बैंक को आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 54ईसी के अधीन पूंजी अभिलाभ के लिए कर राशि में छूट मिली थी। भारतीय रिजर्व बैंक से शेयर पूंजी के निषेचन से, रा.आ.बैंक की कुल चुकता पूंजी 30 जून, 2003 के अंत में 450.00 करोड़ रुपए हो गई थी जिसका पूर्ण अंशदान भारतीय रिजर्व बैंक ने किया था। भारतीय जीवन बीमा निगम ने भी वार्षिक रूप से संदेय, 5.77% की लाभांश दर (कूपन रेट) पर, 63 महीने की अवधि वाली टियर-II पूंजी के अधीन, 400.00 करोड़ रुपए की एक रकम का अभिदान किया था। शेष धन कर-योग्य एवं कर-मुक्त बंधपत्रों और भारतीय रिजर्व बैंक से ऋण सहायता के माध्यम से जुटाया गया था।

राष्ट्रीय आवास बैंक ने पहली बार अपनी ऋण लिखतों का ऋण-पात्रता निर्धारण (रेटिंग) प्राप्त किया और फिच रेटिंग्स इंडिया प्राइवेट लिमिटेड तथा क्रेडिट एनेलिसिस एंड रिसर्च लिमिटेड ने उसका निर्धारण (रेटिंग) यथा क्रमशः एएए(इंड) और सीएआरई "एएए" किया जो कि उच्च गुणवत्ता वाला ऐसा निवेश है जिसमें नगण्य जोखिम है।

## पुनर्वित्त पोषण

प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के लिए लागू रा.आ.बैंक की प्रचलित पुनर्वित्त योजना, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के परिवर्ती क्षमता एवं विश्वसनीयता अथवा जोखिम के प्रत्यक्ष ज्ञान पर ध्यान दिए बिना एक समान मूल्यन और प्रतिभूति की अपेक्षा के साथ, 1989 में लागू की गई थी। यह एक समान नीति, यद्यपि, संवर्धनात्मक दृष्टिकोण से, विशेषकर आवास वित्त क्षेत्र के उदीयमान वर्षों में समर्थनीय रही, तथापि, इसका परिणाम अधिक स्पर्धात्मक वातावरण में मिथ्या वर्णन होगा क्योंकि यह हस्तक्षेप के समान है। इस प्रकार से, बेहतर प्राथमिक ऋणदाता संस्थान भेदभावपूर्ण और अप्रोत्साहित महसूस कर सकते हैं।

ऋणों के अधिकार में लेने और पुनर्मूल्यन के साक्षी आवास वित्त क्षेत्र में बढ़ती प्रतिस्पर्धा के साथ, ऋणों की परिवर्ती परिपक्वता के लिए बहुत से प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों की जरूरत, ब्याज की स्थिर और अस्थिर दर की पसंद और उनकी वृद्धि की संभावनाओं पर आधारित संभावित ऋणों के लिए पुनर्वित्त स्पष्ट हो गया। अनुभूत जरूरत, आगे जाकर आवास वित्त संस्थानों के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक को "सर्वाधिक अधिमान गंतव्य" बनाने में बाजार के पदार्पण से लूटमार को अधिक अर्थपूर्ण बनाना था। इस उद्देश्य के प्रति, राष्ट्रीय आवास बैंक ने फरवरी, 2003 में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के लिए लागू एक उदारीकृत पुनर्वित्त योजना प्रारम्भ की है।

उदारीकृत पुनर्वित्त योजना के माध्यम से किए गए महत्वपूर्ण नीतिगत परिवर्तन यथा निम्न प्रकार हैं :-

- आवास वित्त कंपनियों के लिए आंतरिक ऋण-पात्रता निर्धारण (क्रेडिट रेटिंग) और जोखिम आधारित मूल्यन लागू करना।
- ब्याज की अस्थिर दर और परिपक्वता आधारित ब्याज की दरें लागू करना।
- पुनर्वित्त सहायता का उपयोग आवास वित्त कंपनियों की ओर से किए जाने वाले प्रत्याशित संवितरणों को शामिल करने के लिए किया जा सकता है।

उदारीकृत पुनर्वित्त नीति लागू करने का परिणाम था पुनर्वित्त संवितरण की बेमिसाल वृद्धि, जो कि किसी भी समय की सर्वाधिक 2709.72 करोड़ तक पहुंच गई थी, जबकि पूर्वतम वर्ष के आंकड़े 1024.80 करोड़ रुपए थे जिसके परिणामस्वरूप पूर्वतम में लगभग 164% से अधिक की वृद्धि देखने में आई थी। प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के विभिन्न वर्गों का संवितरण दर्शाने वाला तुलनात्मक चार्ट अर्थात् पिछले वर्ष के तदनुरूपी आंकड़े यथा निम्न है :-

(करोड़ रुपए में)

	2002-03			2001-02
	स्थिर	अस्थिर	योग	
<b>आवास वित्त कंपनियों को जारी पुनर्वित्त</b>	<b>550.01</b>	<b>1216.68</b>	<b>1766.69</b>	<b>705.33</b>
पुरानी योजना (जुलाई, 2002 - फरवरी, 2003)	219.61	0.00	219.61	
नई योजना (मार्च, 2003 - जून, 2003)	330.40	1216.68	1547.08	

<b>बैंकों को जारी पुनर्वित्त</b>	<b>770.00</b>	<b>20.00</b>	<b>790.00</b>	<b>76.99</b>
पुरानी योजना (जुलाई, 2002 - फरवरी, 2003)	0.00	0.00	0.00	
नई योजना (मार्च, 2003 - जून, 2003)	770.00	20.00	790.00	
<b>सहकारी संस्थाओं को जारी पुनर्वित्त</b>	<b>139.77</b>	<b>0.00</b>	<b>139.77</b>	<b>219.15</b>
<b>गुजरात भूकंप योजना के अधीन जारी पुनर्वित्त</b>	<b>13.26</b>	<b>0.00</b>	<b>13.26</b>	<b>23.33</b>
<b>योग</b>	<b>1473.04</b>	<b>1236.68</b>	<b>2709.72</b>	<b>1024.80</b>

### 30 जून, 2003 तक संचयी पुनर्वित्त संवितरण

संस्थानों का वर्ग	राशि (करोड़ रुपए में)
आवास वित्त कंपनियां	7303.00
अनुसूचित बैंक	1232.42
सहकारी क्षेत्र के संस्थान	1425.66
<b>योग</b>	<b>9961.08</b>

ब्याज दर व्यवस्था में कुल मिलाकर कमी के चलते, राष्ट्रीय आवास बैंक ने अग्रगामी आधार पर विगत में अपनी पुनर्वित्त दरों को योक्तिकृत बना दिया। पूर्वतम योजना के अधीन, जून, 2002 में परिवर्तन के साथ, पुनर्वित्त दर ग्रामीण क्षेत्रों में 7.25% - 9.50% और नगरीय क्षेत्रों में 8.25% - 9.50% के बीच बनी रही। उदारीकृत पुनर्वित्त योजना के अधीन, आवास वित्त कंपनियों/बैंकों के पास ब्याज की या तो अस्थिर अथवा स्थिर दर चुनने का विकल्प था। दोनों रा.आ.बैंक और प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के ब्याज दर संचलन में अत्यधिक अस्थिरता से रक्षोपाय के लिए ब्याज दर के मामले में, रा.आ.बैंक के पास 3 वर्ष पूरे हो जाने पर बकाया ऋणों के पुनरीक्षण और संशोधन का विकल्प होगा। यथा 30 जून, 2003 को, उदारीकृत पुनर्वित्त योजना के अधीन, ब्याज दर 6.90% - 8.55% (स्थिर विकल्प) से लेकर 6.70% - 7.95% (अस्थिर विकल्प) तक थी। ग्रामीण आवास ऋणों पर 25 आधार बिंदुओं की और छूट दी गई थी।

शुल्क के भुगतान पर स्थिर से अस्थिर ब्याज दर में संपरिवर्तन के लिए भी विकल्प उपलब्ध था। लाभ उठाए गए पुनर्वित्त का एक नाम मात्र के उद्ग्रहण के भुगतान पर और राष्ट्रीय आवास बैंक को 2 महीने का नोटिस देने के बाद पूर्वभुगतान भी किया जा सकता है।

### परियोजना वित्तपोषण

बैंक ने वर्ष 2002-03 में (विशेष निधि से उधार ली गई राशि और गुजरात भूकंप योजना की सहायता सहित) 73.06 करोड़ रुपए की वित्तीय सहायता भी प्रदान की। यह वित्तीय सहायता 117.66 करोड़ रुपए की लागत संघटक और 84.46 करोड़ रुपए ऋण राशि के साथ संस्वीकृत परियोजनाओं और विभिन्न प्रकार की आवासीय परियोजनाओं को हाथ में लेने के लिए सम्पूर्ण देश में सार्वजनिक आवास एवं विकास प्राधिकरणों को प्रदान की गई थी। सामान्य निधि के अधीन, वर्ष 2002-03 के दौरान भूमि विकास एवं आश्रय की कुल

6 परियोजनाएं संस्वीकृत की गईं जिनका लागत संघटक 85.57 करोड़ रुपए एवं ऋण राशि 64.05 करोड़ रुपए थी और रा.आ.बैंक ने गुजरात भूकंप योजना के अधीन परियोजनाओं के लिए वित्त देने के अतिरिक्त, इस माध्यम से 58.00 करोड़ रुपए की एक रकम भी संवितरित की। विशेष निधि के अधीन, रा.आ.बैंक ने वर्ष 2002-03 में 6 परियोजनाओं को संस्वीकार किया जिनकी परियोजना लागत 28.77 करोड़ रुपए और ऋण राशि 17.36 करोड़ रुपए थी तथा रा.आ.बैंक ने 14.79 करोड़ रुपए की एक रकम संवितरित की थी। गुजरात के भूकंप पीड़ितों को सहायता के रूप में 0.27 करोड़ संवितरित किए गए थे।

जून, 2003 के अंत में, संचयी रूप से, रा.आ.बैंक ने अपने परियोजना वित्तपोषण के माध्यम से 586.63 करोड़ रुपए संवितरित किए हैं। रा.आ.बैंक ने (गुजरात के भूकंप पीड़ितों की सहायता संस्वीकृत परियोजनाएं) अब तक 353 परियोजनाएं संस्वीकार की हैं जिनमें वित्तीय सहायता पुनर्वित्त के रास्ते के अतिरिक्त सीधे भी उपलब्ध कराई गई है।

पुनर्वित्त और परियोजना वित्त के सीधे वित्तपोषण की योजनाओं के लिए लागू ब्याज की दरों में भी वर्ष 2002-03 में अधोगामी संशोधन किया गया है।

## घ. अन्य प्रोत्साहन

### स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना

यह योजना भारत की स्वाधीनता की स्वर्ण जयंती के उपलक्ष्य में अगस्त, 1997 में प्रारम्भ की गई थी। यह 1991 की जनगणना के अनुसार 50,000 से कम की जनसंख्या वाले क्षेत्रों के लिए बिना किसी आर्थिक सहायता के विशुद्ध रूप से एक ऋण योजना है और प्राथमिक ऋणदाता संस्थान उधार देने की शर्तें विनिश्चित करने में स्वतंत्र हैं। वर्ष 2002-03 के लिए स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना का लक्ष्य 1.75 लाख आवासीय इकाइयों से बढ़ाकर पूर्वतम वर्ष में 2.25 लाख आवासीय इकाइयां कर दिया गया था। इस लक्ष्य को आगे विभिन्न भागीदार संस्थानों में उप-आबंटित किया गया था।

इस योजना के अधीन वर्ष 2002-03 में विभिन्न वर्गों के संस्थानों के लिए लक्ष्यों और उपलब्धियों का विवरण निम्न प्रकार से है:-

(आवासीय इकाइयों की संख्या)

संस्थानों का वर्ग	लक्ष्य	उपलब्धि
बैंक	1,06,300	97,295
आवास वित्त कंपनियां	1,02,400	78,807
सहकारी क्षेत्र के संस्थानों सहित अन्य	16,300	2,098
<b>योग</b>	<b>2,25,000</b>	<b>1,78,200</b>

वर्ष 2002-03 का लक्ष्य 2.50 लाख आवासीय इकाइयों तक बढ़ा दिया गया है और वैयक्तिक लक्ष्य आवास वित्त कंपनियों एवं बैंकों को आबंटित किया गया है।

## आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण

वर्ष 2002-03 के दौरान, भारतीय रिजर्व बैंक ने, विनिर्दिष्ट शर्तों को पूरी करने के अध्यक्षीन, राष्ट्रीय आवास बैंक से मान्यता प्राप्त एवं पर्यवेक्षित आवास वित्त कंपनियों की ओर से प्रवर्तित बंधक समर्थित प्रतिभूतियों में बैंकों और वित्तीय संस्थानों द्वारा निवेश के लिए 50% का एक जोखिम भार समनुदेशित करते हुए अधिसूचना जारी की थी।

एक वित्तीय लिखत के रूप में आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण संभाव्यता और पूंजी बाजार के साथ आवास क्षेत्र को जोड़ने तथा उसकी भूमिका को स्वीकार करते हुए रा.आ.बैंक एक सकारात्मक गौण आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूति बाजार स्थापित कर सकने के लिए, प्राथमिक आवास वित्त संबंधी गतिविधियों और दस्तावेजों के मानकीकरण के लिए प्रणालियां और क्रियाविधियां बनाने के प्रति कार्य करता रहा है। रा.आ.बैंक मुद्रांक शुल्क के ढांचे और पंजीकरण प्रभारों के यौक्तिकीकरण के लिए विभिन्न राज्य सरकारों को सुग्राही बनाने में अपने प्रयासों को भी जारी रखे हुए है। जहां पांच राज्यों ने अब तक मुद्रांक शुल्क ढांचे को 0.1% तक कम कर दिया है, वहीं इस वर्ष में गुजरात सरकार ने बंधक समर्थित प्रतिभूति लिखतों के संबंध में अपने मुद्रांक शुल्क ढांचे को संशोधित किया है, जिसके अनुसार, अधिकतम मुद्रांक शुल्क 1.00 लाख रुपए है।

बाजार आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण में निवेश करने में रुचि दर्शाने वाले (बैंकों और बीमा कंपनियों के अतिरिक्त) म्युचुअल फंडों और प्राथमिक व्यापारियों के साथ बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण पेपर के निवेशक आधार में एक क्रमिक विस्तार का भी साक्षी रहा है। रा.आ.बैंक प्रवर्तकों के रूप में दोनों, सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र के बैंकों को आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण पेपर जारी करने की संभावना का पता लगा रहा है। पास थ्रू प्रमाण-पत्र, जो समूहन (पूल) की आस्तियों के अविभाजित हित का द्योतक होता है, अब डीमैट्रीयलाइज्ड फॉर्म में जारी किया जा रहा है।

वर्ष 2002-03 के दौरान, रा.आ.बैंक की ओर से बंधक समर्थित प्रतिभूतियों के दो और निर्गम जारी किए गए थे, जिनमें से बॉब हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड द्वारा तथा दूसरा कैनफिन होम्स की ओर से प्रवर्तित किया गया था। बॉब हाउसिंग के निर्गम से संबद्ध 77.16 करोड़ रुपए की राशि के 3548 ऋण थे। निर्गम की कुल राशि 59.65 करोड़ रुपए और मासिक रूप से संदेय 6.89% के लाभांश दर (कूपन रेट) सहित 108 महीने का प्रवाह (टेनर) था। यह बॉब हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड का आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतियों का प्रथम निर्गम था और आईसीआरए द्वारा इसका ऋण-पात्रता निर्धारण (रेटिंग) एलएएए (एसओ) किया गया था। कैनफिन के निर्गम में 2007 बंधकों का एक समूहन (पूल) शामिल था जिसमें 105 महीने की वर्ष-दर-वर्ष परिपक्वता के साथ 64.13 करोड़ रुपए संबद्ध थे। इसकी औसत परिपक्वता 53 महीने की तथा लाभांश दर (कूपन रेट) 6.25% वार्षिक थी। आईसीआरए ने इस निर्गम का पात्रता निर्धारण (रेटिंग) एलएएए(एसओ) किया था। आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण के पेपर में निवेशक का विश्वास बढ़ाने के एक उपाय के रूप में, रा.आ.बैंक ने इस सौदे में 5.45% की बाजी लगाते हुए, पहली बार इस निर्गम में अभिदान किया था। इन दो निर्गमों के साथ, रा.आ.बैंक ने अब तक 7 समूहनों (पूल्स) का प्रतिभूतिकरण पूरा कर लिया है जिसमें 500.12 करोड़ रुपए की कुल आवास ऋण आस्तियां संबद्ध हैं।

## बंधक ऋण गारंटी कंपनी

राष्ट्रीय आवास बैंक ने देश में बंधक व्यतिक्रम गारंटी की संकल्पना के प्रवर्तन और उसे लागू करने में प्रमुख भूमिका का निर्वाह किया है। वर्ष 2001-02 के केन्द्रीय बजट में की गई घोषणा के अनुसरण में, रा.आ.बैंक ने साहस किया और कनाडा मोर्टिगेज एंड हाउसिंग कॉरपोरेशन, अमेरिकन इन्टरनेशनल ग्रुप, आईएनसी (एआईजी) की एक पूर्णस्वामित्वाधीन सहायक कंपनी, यूनाईटेड गारंटी, इन्टरनेशनल फाइनेंस कॉरपोरेशन (आईएफसी) और एशियाई विकास बैंक के साथ, परियोजना क्रियान्वयन के अवलोकन में सहयोग कर रहा है।

बंधक ऋण गारंटी उधारदातागण सरलतर और मानक बंधक नियम एवं शर्तों का प्रस्ताव करके और अपनी पहुंच बढ़ाकर व्यापक बाजार में प्रवेश कर सकेंगे। गारंटी सहायता से ऋणदाताओं को उधारकर्ताओं के व्यतिक्रम के जोखिम के मुकाबले संरक्षण मिलेगा। इससे विश्वास बढ़ेगा और ऋणदाता संस्थानों की सहायता देश में गृहस्वामित्व को समुन्नत करके समाज के प्रत्येक वर्ग तक पहुंचाने में करेगी। गारंटी सहायता से आवास में ऋण प्रवाह समुन्नत होगा और जोखिम सुरक्षा के कारण इसके परिणामस्वरूप ब्याज दर अल्पतर होंगी। इस (तंत्र) से बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण को एक नई गति मिलेगी और उद्योग में ऋण देने के संबंध में सुधार आएगा। राष्ट्रीय आवास बैंक परियोजना में निवेश के लिए और कंपनी को स्थापित करने के लिए सभी भागीदार संस्थानों के प्रयासों के साथ समन्वय कर रहा है।

## अध्याय VI

### आवास वित्त में आस्ति गुणवत्ता

बैंकिंग क्षेत्र को अनुपयोज्य आस्तियों के बढ़ते स्तर के कारण आस्तियों की गुणवत्ता की ओर विशेष ध्यान देना पड़ा। तथापि, आवास वित्त में अनुपयोज्य आस्तियों का स्तर तुलनात्मक रूप से बहुत कम है। आवास वित्त कारोबार में अधिकाधिक संस्थान शामिल होने का यह एक मुख्य कारण रहा। इस तथ्य की पुष्टि कि आवास वित्त तुलनात्मक दृष्टि से अधिक सुरक्षित कारोबार है, यह देखकर की जा सकती है कि पिछले कुछ वर्षों के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा पंजीकृत आ.वि.कंपनियों जिनका आस्ति आधार 10 करोड़ रुपए से अधिक है (ये आ.वि.कंपनियां सभी आ.वि.कंपनियों के कुल कारोबार के 99% से अधिक का लेखा देती हैं) की कुल आस्तियों की अनुपयोज्य आस्तियों का प्रतिशत घट रहा है। तथापि, यह प्रवृत्ति वर्ष 2002-03 के दौरान पलट गई और इन कंपनियों की कुल आस्तियों की सकल अनुपयोज्य आस्तियों का प्रतिशत मार्च 2002 के अंत में 2.23% के स्तर से बढ़कर मार्च 2003 के अंत में 2.39% हो गया।

रा.आ.बैंक द्वारा 27 आ.वि.कंपनियां (हडको के अतिरिक्त) पंजीकृत हैं और मार्च 2003 के अंत में उनका आस्ति आधार 10 करोड़ रुपए से अधिक है। विश्लेषण के प्रयोजनार्थ, इन कंपनियों को उनके आस्ति आकार के आधार पर निम्नानुसार ग्रुपबद्ध किया गया है:

**तालिका 6.1 : अनुमोदित आ.वि.कंपनियों का आस्ति आधार**

आस्ति आकार	कंपनियों की संख्या
10 करोड़ रुपए और 150 करोड़ रुपए के बीच (ग्रुप ए)	10
150 करोड़ रुपए और 500 करोड़ रुपए के बीच (ग्रुप बी)	7
500 करोड़ रुपए से अधिक	10

इन कंपनियों की कुल आस्तियां मार्च 2002 के अंत में 36145.86 करोड़ रुपए की तुलना में 31 मार्च, 2003 को बढ़कर 43053.20 करोड़ रुपए हो गईं। इसी अवधि के दौरान सकल अनुपयोज्य आस्तियां 807.32 करोड़ रुपए के स्तर से बढ़कर 1029.98 करोड़ हो गईं। प्रतिशत के रूप में, कुल आस्तियों की सकल अनुपयोज्य आस्तियों का अनुपात 2002 के अंत में 2.23% की तुलना में 31 मार्च 2003 को बढ़कर 2.39% हो गया।

इसी प्रकार, निवल अनुपयोज्य आस्तियां जो 31 मार्च, 2002 को 619.47 करोड़ रुपए थीं, मार्च 2003 के अंत तक बढ़कर 815.68 करोड़ रुपए हो गईं और कुल आस्तियों की निवल अनुपयोज्य आस्तियों का अनुपात 31 मार्च 2002 के 1.71% से बढ़कर 31 मार्च 2003 को 1.89% हो गया।

10 करोड़ रुपए से अधिक और 150 करोड़ रुपए तक आस्ति आकार की आ.वि.कंपनियों के मामले में सकल अनुपयोज्य आस्तियां पिछले कुछ वर्षों में बढ़ी हैं। आ.वि.कंपनियों की इस श्रेणी में सकल अनुपयोज्य आस्तियां जो मार्च 2001 के अंत में 50.35 करोड़ रुपए थी, 31 मार्च 2002 को बढ़कर 57.22 करोड़ रुपए हो गई और फिर मार्च 2003 के अंत तक 61.55 करोड़ रुपए हो गई। इसी प्रकार, इस श्रेणी की कुल आस्तियों की सकल अनुपयोज्य आस्तियों का अनुपात 31 मार्च, 2001 के 11.43% के स्तर से बढ़कर मार्च, 2002 के अंत तक 13.55% रह गया किन्तु मार्च, 2003 के अंत तक मामूली गिरावट होकर 13.5% रह गया। निवल अनुपयोज्य आस्तियों के मामले में भी यही प्रवृत्ति देखी गई। इन कंपनियों की कुल आस्तियों की निवल अनुपयोज्य आस्तियों का अनुपात 31 मार्च, 2001 के 8.66% से बढ़कर 31 मार्च, 2002 के अंत तक 9.54% हो गया किन्तु मार्च, 2003 के अंत तक गिर कर 9.43% रह गया। यह छोटी आवास वित्त कंपनियों में आस्ति गुणवत्ता के बारे में बढ़ते जागरूकता स्तर को दर्शाता है।

150 करोड़ रुपए से अधिक और 500 करोड़ रुपए तक की आस्ति आकार वाली आवास वित्त कंपनियों के बारे में सकल अनुपयोज्य आस्तियों में 31 मार्च, 2002 के 186.97 करोड़ रुपए का स्तर गिरकर मार्च, 2003 के अंत में 175.68 करोड़ रुपए रह गया। प्रतिशत के रूप में, इन कंपनियों की कुल आस्तियों की सकल अनुपयोज्य आस्तियों का अनुपात गिरावट की दिशा में है और इस औसत हिस्से में जो मार्च, 2001 के अंत में 15.16% था, वह मार्च, 2002 के अंत तक घटकर 10.61% रह गया और मार्च, 2003 के अंत तक और घट कर 8.02% हो गया। कुल आस्तियों की निवल अनुपयोज्य आस्तियों के अनुपात में भिन्नता कुल आस्तियों की सकल अनुपयोज्य आस्तियों के अनुपात के मामले में देखी गई भिन्नता के ही समान रही। वर्ष 2001-02 के दौरान यह 14.82% से घटकर 10.24% रह गयी और 2002-03 के दौरान और घटकर 5.30% रह गई।

500 करोड़ रुपए से अधिक आस्ति आकार वाली कंपनियों के मामले में यह पाया गया कि पिछले कुछ वर्षों में कुल आस्तियों के प्रतिशत के रूप में अनुपयोज्य आस्तियों की घटती प्रवृत्ति ने पलटा लिया और 2002-03 के दौरान इस अनुपात में वृद्धि हुई। मार्च, 2001 के अंत में यह अनुपात 1.81% था जो मार्च, 2002 के अंत में 1.66% रह गया किन्तु मार्च, 2003 के अंत तक बढ़कर 2.39% हो गया था। इसी प्रकार, इन कंपनियों की कुल आस्तियों की निवल अनुपयोज्य आस्तियों का अनुपात 2001-02 के दौरान 1.52% से घटकर 1.17% रह गया किन्तु 2002-03 के दौरान बढ़कर 1.89% हो गया। यह प्रवृत्ति स्पष्ट दर्शाती है कि बड़ी आवास वित्त कंपनियों ने अत्यधिक प्रतिस्पर्धाशील वातावरण में, क्योंकि आवास वित्त में सक्रिय रुचि रखने वाले संस्थानों की संख्या बढ़ती जा रही थी, अपनी हिस्सेदारी को यथावत रखने/बढ़ाने के लिए आस्ति गुणवत्ता में समझौता किया।

## तालिका 6.2: आस्ति आकार के अनुसार वर्गीकृत विभिन्न ग्रुपों की आ.वि.कंपनियों की अनुपयोज्य आस्तियां

(करोड़ रुपए में)

	कुल आस्तियां	सकल अनुपयोज्य आस्तियां	कुल आस्तियों के % के रूप में सकल अनुपयोज्य आस्तियां	निवल अनुपयोज्य आस्तियां	कुल आस्तियों के % के रूप में निवल अनुपयोज्य आस्तियां
<b>ग्रुप ए</b>					
2001	440.41	50.35	11.43	38.16	8.66
2002	422.17	57.22	13.55	40.28	9.54
2003	455.92	61.55	13.50	42.97	9.43
<b>ग्रुप बी</b>					
2001	1160.03	175.86	15.16	171.89	14.82
2002	1762.47	186.97	10.61	180.51	10.24
2003	2190.31	175.68	8.02	116.10	5.30
<b>ग्रुप सी</b>					
2001	27366.55	495.24	1.81	417.22	1.52
2002	33961.22	563.13	1.66	398.69	1.17
2003	40406.97	792.75	1.96	656.61	1.63
<b>कुल</b>					
2001	28966.99	721.45	2.49	627.26	2.17
2002	36145.86	807.32	2.23	619.47	1.71
2003	43053.20	1029.98	2.39	815.68	1.89

टिप्पणी : यथा 31.3.2003 को आस्ति आकार के आधार पर आ.वि.कंपनियों के पुनः ग्रुप बनाने के कारण पिछली रिपोर्ट में प्रकाशित आंकड़ों के साथ सीधी तुलना करना सम्भव नहीं होगा ।

विवेक सम्मत मानदंडों के अनुसार अनुपयोज्य आस्तियों के वर्गीकरण के अनुसार, वर्ष 2001 के दौरान कुल अनुपयोज्य आस्तियों के लगभग 53% को अवमानक आस्ति माना गया और वर्ष 2002 तक यह हिस्सा बढ़कर 59.32% हो गया । तथापि, 2002-03 के दौरान कुल अनुपयोज्य आस्तियों की अवमानक आस्तियों का प्रतिशत घटकर 58.36% रह गया । वर्ष 2001-02 के दौरान, कुल अनुपयोज्य आस्तियों में संदिग्ध आस्तियों का हिस्सा 47.06% से घटकर 40.29% रह गया । संदिग्ध आस्तियों के हिस्से में यह कमी कुल अनुपयोज्य आस्तियों में अवमानक आस्तियों के अनुपात में वृद्धि के लगभग समतुल्य है । इससे यह देखा जा सकता है कि जो खाते पिछले कुछ वर्षों में संदिग्ध हो गए थे, उनमें चालू वर्ष में मामूली सुधार हुआ । तथापि, पिछले दो वर्षों में हानिकर आस्तियों के प्रतिशत शेयर में वृद्धि चिन्ता का विषय है ।

### तालिका 6.3 : अनुपयोज्य आस्तियों का ब्योरा

(प्रतिशत)

श्रेणी/वर्ष	2001	2002	2003
अवमानक	52.88	59.32	58.36
संदिग्ध	47.06	40.29	40.87
हानि	0.06	0.39	0.77

## अध्याय -7

### सरकारी आवासीय पहल

किसी देश की प्रगति की पहचान उसके लोगों द्वारा प्राप्त की गई जीवनस्तर की गुणवत्ता से की जा सकती है। खाद्य एवं वस्त्र की मूलभूत आवश्यकता के अतिरिक्त एक अच्छे और सुरक्षित आश्रय की उपलब्धता भी एक अच्छी गुणवत्ता वाले जीवनस्तर का महत्वपूर्ण अंग होती है। भारतवासियों को मानवीय विपन्नता की बेड़ियों से छुटकारा दिलाने के लिए संस्थागत सहायता के माध्यम से कमजोर वर्ग को लाभान्वित करने की वचनबद्धता के साथ राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति, 1998 बनाई गई।

आवास के क्षेत्र में सार्वजनिक पहल करने की दिशा में सबसे बड़ी बाधाओं में से एक जनसंख्या विस्फोट की बाधा है। इसके बाद काम की तलाश में ग्रामीण क्षेत्रों से शहरों में हो रहे निरन्तर पलायन ने शहरी क्षेत्रों में आवास एवं मूलभूत सेवाओं पर असहनीय दबाव बना दिया है। तदनुसार अपने संसाधनों के संरक्षण की आवश्यकताओं को पूरा करने के साथ-साथ इस संबंध में वैश्विक चिन्ताओं के अनुरूप उपयोग के लिए राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति, 1998 बनाई गई। सरकार ने इस संबंध में प्रदानकर्ता के स्थान पर सुविधा उपलब्ध कराने वाले की भूमिका निभाई है। अन्य सहभागियों, प्राइवेट एवं सहकारी क्षेत्रों को समुचित राजकोषीय प्रोत्साहनों के माध्यम से प्रोत्साहित किया जा रहा है। पांचवी पंचवर्षीय योजना के अनुमानों के अनुसार आवास क्षेत्र में निवेश के लिए 7,26,300 करोड़ रु. सार्वजनिक क्षेत्र से आर्येंगे। इस प्रकार आने वाले वर्षों में निजी क्षेत्र की सहभागिता अत्यन्त महत्वपूर्ण होगी।

अभिशासन के लिए राष्ट्रीय एजेन्डे में प्रत्येक वर्ष 2 मिलियन आवास इकाइयों के निर्माण का लक्ष्य रखा गया है और इस बात पर जोर दिया गया है कि देश में रोजगार के ठोस अवसर उपलब्ध कराने में आवास गतिविधि एक प्रेरक के रूप में कार्य करेगी। इस उद्देश्य की पूर्ति के लिए सभी कानूनी और प्रशासनिक अवरोधों को, जो इसके रास्ते में आर्येंगे, तुरन्त हटाया जाएगा। पिछले अनुभव के आधार पर राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति, 1998 का उद्देश्य सार्वजनिक एजेन्सियों पर अत्यधिक निर्भरता के कारण हुए असंतुलन को दूर करना है। इस नीति की मुख्य अवधारणा आवास एवं पर्यावास मुद्दों पर एक सुदृढ़ सार्वजनिक- निजी सहभागिता बनाना है। सरकारी हस्तक्षेप राजकोषीय छूट, विधिक एवं नियामक सुधारों और एक ऐसे वातावरण को तैयार करने तक सीमित रहेगा जहां निजी क्षेत्र को एक अन्य सहभागी के समान भूमि असेम्बली, आवास निर्माण और बुनियादी सेवाओं में निवेश करने के लिए प्रोत्साहित किया जाए।

### शहरी आवास

शहरीकरण सभ्यता के विकास की एक अनिवार्य विवशता है। बिना योजना के शहरीकरण से भीड़, मलिन बस्तियों का बनना, स्वास्थ्य एवं सफाई संबंधी खतरे, सामाजिक सुरक्षा एवं सामाजिक चिन्तायें जैसी बुराइयों

होती हैं। अतः तदनुसार शहरीकरण के प्रति एकीकृत दृष्टिकोण अपनाते समय इन सब पहलुओं को ध्यान में रखना चाहिए। वर्तमान में भारत सरकार शहरी आवास एवं बुनियादी सुविधाओं से संबंधित, विशेषकर शहरी गरीब व्यक्तियों द्वारा सामना की जा रही समस्याओं को दूर करने के लिए शहरी विकास एवं गरीबी हटाओ मंत्रालय के माध्यम से आवास एवं पर्यावास विभाग के कई कार्यक्रमों को लागू कर रही है। ऐसे कुछ प्रमुख पहलुओं पर नीचे विचार विमर्श किया गया है:-

### क. वाल्मीकी अम्बेडकर आवास योजना

गरीबी की रेखा से नीचे रहने वाले शहरी मलिन बस्तियों के निवासियों हेतु उक्त योजना को दिसम्बर, 2001 में शुरू किया गया था। इस योजना में भारत सरकार 50% आर्थिक सहायता देगी जबकि शेष 50% निधि का प्रबंध राज्य सरकारों द्वारा किसी स्रोत से आर्थिक सहायता या हडको या किसी अन्य एजेन्सी से ऋण के रूप में संग्रहित करने की अपेक्षा है। इस योजना में निर्मल भारत अभियान के अन्तर्गत सामुदायिक शौचालयों के माध्यम से शहरी पर्यावरण सुविधाओं को समर्थ बनाने तथा लोगों के स्वास्थ्य की रक्षा करने का लक्ष्य है। प्रतिष्ठित गैर सरकारी संगठन भी विशेषकर निर्मल भारत अभियान इससे सम्बद्ध किए जा सकते हैं।

इस योजना को राज्यों / केन्द्र शासित प्रदेशों की सरकारों से पूर्ण समर्थन प्राप्त हुआ है। भारत सरकार द्वारा वर्ष 2001-02 के दौरान 69 करोड़ रु. के नियतन के विरुद्ध 16 राज्यों / केन्द्र शासित प्रदेशों की भारी मांग के कारण 4.56 करोड़ रु. की अतिरिक्त राशि जारी करनी पड़ी जिससे कुल राशि के अंतिम आंकड़ें 73.56 करोड़ रु. पर पहुंच गए। वर्ष 2002-03 के दौरान 256.86 रुपये करोड़ रु. का बजटीय प्रावधान रखा गया जिसमें से 217.60 करोड़ रु. की केन्द्रीय आर्थिक सहायता प्रदान की गई। वर्ष 2003-04 के लिए बजटीय प्रावधान 238.50 करोड़ रु. था।

### वाल्मीकि अम्बेडकर आवास योजना के अन्तर्गत वार्षिक निष्पादकता

वर्ष	केन्द्रीय राशि	लक्ष्य		उपलब्धिया	
		रिहायशी इकाईयां	शौचालय सीट	रिहायशी इकाईयां	शौचालय सीट
2001-2002	रु. 73.56 करोड़	अनियत		27271	4605
2002-2003	रु. 217.60 करोड़	100000		110263	21488

शहरी विकास एवं गरीबी हटाओ मंत्रालय से प्राप्त आंकड़ें

### ख. राष्ट्रीय मलिन बस्ती विकास कार्यक्रम

इस कार्यक्रम को वर्ष 1996 में राज्यों / संघ शासित प्रदेशों को अतिरिक्त केन्द्रीय सहायता प्रदान करके शहरी मलिन बस्तियों के विकास के लिए शुरू किया गया जिसमें उन्हें भौतिक सुविधाये जैसे पानी की पूर्ति, बारिश के पानी के निकास, सामुदायिक गुसलखाने, वर्तमान रास्तों को चौड़ा करना और उन्हें बनाना, सीवर, सामुदायिक शौचालय और सड़कों की लाइटें आदि प्रदान करना शामिल है। इसके अतिरिक्त राष्ट्रीय मलिन बस्ती विकास

कार्यक्रम के अन्तर्गत निधियों को सामुदायिक बुनियादी और सामाजिक सुविधायें जैसे स्कूल शिक्षा, गैर औपचारिक शिक्षा, प्रौढ़ शिक्षा, मातृत्व, शिशु स्वास्थ्य, प्राथमिक स्वास्थ्य सेवा, जिसमें टीकाकरण सम्मिलित है, के लिए प्रयोग में लाया जा सकता है। इस कार्यक्रम में आश्रय के उन्नयन या नए मकानों के निर्माण का भी भाग है। अतिरिक्त केन्द्रीय सहायता का आबंटन योजना आयोग द्वारा वार्षिक आधार पर राज्य की मलिन बस्ती की जनसंख्या के आधार पर किया जाता है। वर्ष 1996-97 से 2001-02 के दौरान इस कार्यक्रम के अन्तर्गत कुल 1807.33 करोड़ रु. प्रदान किए गए। वर्ष 2002-03 के दौरान राष्ट्रीय मलिन बस्ती विकास कार्यक्रम के लिए 365.00 करोड़ रु. आबंटित किए गए जिसमें से फरवरी, 2003 तक 202.54 करोड़ रु. प्रदान किए गए। इस कार्यक्रम से अब तक 3.48 करोड़ मलिन बस्ती वासी लाभान्वित हुए।

### ग. शहरी सुधार प्रोत्साहन निधि

आवास और अचल सम्पदा क्षेत्र में राज्यों के सुधारों से सम्बद्ध सहायता प्रदान करने के लिए 500.00 करोड़ रु. के प्रारम्भिक परिव्यय से एक शहरी सुधार प्रोत्साहन निधि की स्थापना की गई। राज्य हेतु कुल निधि में से शहरी भूमि सीमा एवं विनियम अधिनियम को समाप्त करने के लिए 10%, स्टैम्प ड्यूटी को युक्तिसंगत बनाने के लिए 20%, किराये के आवास में प्राइवेट निवेश को प्रोत्साहित करने हेतु किराया नियंत्रण कानूनों के सुधार हेतु 20%, पंजीकरण की प्रक्रिया के कम्प्यूटरीकरण हेतु 10%, 85 प्रतिशत की वसूली कुशलता को बढ़ाने के लिए सम्पत्ति कर के सुधार हेतु 10%, शहरी स्थानीय निकायों द्वारा समुचित प्रयोग शुल्क को लगाने हेतु 20% और शहरी स्थानीय निकायों में डबल एंटी लेखाकन पद्धति को लागू करने के लिए शेष 10% को आबंटित किया जाएगा। राज्यों को सुधारों हेतु वचनबद्धता प्रदान करने के लिए एक समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर करने होंगे।

### घ. तकनीकी प्रसार

यह महसूस किया गया है कि आश्रय निर्माण के लिए बायोमास न्यूनतम वाणिज्यिक दोहन द्वारा और समुचित भवन सामग्रियों तथा सही मूल्यों पर अन्य सामग्रियों की अच्छी उपलब्धता के लिए एक सुदृढ़ नीति समर्थन आवश्यक है। शहरी विकास एवं गरीबी हटाओ मंत्रालय द्वारा इस संबंध में निम्नलिखित कार्रवाई की गई :-

#### 1) भवन केन्द्र

निर्माण केन्द्रों के राष्ट्रीय नेटवर्क की स्थापना कारीगरों को कम लागत की निर्माण दक्षता के बारे में प्रशिक्षण देने और कृषि-औद्योगिक कचरे का प्रयोग करके निर्माण सामग्री और घटकों का उत्पादन करने के लिए की गई। यथा दिसम्बर, 2002 तक इस योजना के तहत 589 केन्द्रों को संस्वीकृति दी गई जिनमें से 469 केन्द्रों ने काम करना आरम्भ कर दिया है। इन केन्द्रों ने 2.10 लाख से अधिक कारीगरों और मिस्त्रियों को प्रशिक्षण प्रदान किया है। भारत सरकार ने ऐसे केन्द्रों को 15.51 करोड़ रु. का अनुदान दिया है।

## 2) भवन सामग्री और तकनीकी प्रोत्साहन परिषद

भवन सामग्री और तकनीक प्रोत्साहन परिषद (बीएमटीपीसी) की स्थापना तकनीकी प्रोत्साहन हेतु समुचित आधार प्रदान करने, आवास क्षेत्र में उनका ट्रांसफर और उन्हें प्रयुक्त करने तथा अभिनव भवन सामग्रियों का व्यावसायिक उत्पादन करने के लिए की गई थी। बीएमटीपीसी ने फॅलाई ऐश तथा अन्य बेकार वस्तुओं पर आधारित उत्पादों, नए मानदंडों की शुरुआत करने और वित्तीय संस्थाओं एवं अनुसंधान एजेन्सियों के साथ उद्यमियों के विचार-विमर्श को प्रोत्साहित करने के लिए कई नई पहल की हैं।

## ड. शहरी पटरीवासियों के लिए रात्रि विश्राम गृह एवं सफाई सुविधायें

केन्द्र द्वारा प्रायोजित इस योजना का उद्देश्य सभी शहरी क्षेत्रों के पटरीवासियों को उचित आश्रय उपलब्ध कराना है। इस पर प्रति व्यक्ति 20,000 रु की लागत आयेगी जिसमें 50% अनुदान केन्द्र सरकार द्वारा तथा शेष 50% कार्यान्वयन करने वाली एजेन्सियां या हडको से जुटाया जाएगा। अक्टूबर, 2002 तक हडको द्वारा 16569 बिस्तरों, 28980 शौचालयों, 2147 स्नानघरों और 1928 मूत्रालयों हेतु कुल 115 योजनायें संस्वीकृत की गई तथा 8340 बिस्तरों, 3937 शौचालयों, 435 स्नानघरों और 313 मूत्रालयों वाली 23 योजनायें पूरी की गईं। उक्त योजना के अन्तर्गत अक्टूबर, 2002 में दिशानिर्देश संशोधित किए गए। अब उक्त योजना के अन्तर्गत केवल सफाई हेतु अन्दर बनी व्यवस्था वाले कम्पोजिट रात्रि आश्रय स्वीकृत किए जा सकते हैं जबकि स्वतंत्र सफाई प्रभाग वीएएमबीएवाई को स्थानांतरित किया जा चुका है।

20 सूत्रीय कार्यक्रम को 1986 में गरीबी हटाने, आय असमानता और सामाजिक-आर्थिक असमानता को दूर करने तथा समाज के गरीब एवं कमजोर वर्गों के व्यक्तियों के जीवन के स्तर में समग्र सुधार लाने के लिए आवास सहित अन्य मूलभूत सुविधायें उपलब्ध कराने को सुनिश्चित करने के लिए शुरु किया गया था। 20 सूत्री कार्यक्रम के अन्तर्गत आवास से संबंधित तीन घटक हैं जिनका शहरी आवास और गरीबी हटाओ मंत्रालय द्वारा अनुश्रवण किया जा रहा है। इन तीन योजनाओं का विवरण नीचे दिया हुआ है :-

## च. आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों (ईडब्ल्यूएस) हेतु आवास योजना

इस कार्यक्रम को शहरी जनसाधारण के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग को आवास उपलब्ध कराने के लिए शुरु किया गया था। योजना प्रावधानों के माध्यम से राज्य और केन्द्र शासित क्षेत्रों की सरकारों द्वारा निवेश करने के अतिरिक्त, इस कार्यक्रम को संस्थागत वित्तीय सहायता भी प्राप्त हो रही है। राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के लिए आवास संबंधी कार्यों में संलग्न राज्यों, सहकारी समितियों तथा अन्य संगठनों को पुनर्वित्त सहायता भी उपलब्ध कराई जा रही है।

### आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के लिए आवास योजना की वार्षिक निष्पादकता

वर्ष	लक्ष्य	उपलब्धियां
1998-99	1,18,000	1,17,000
1999-00	69,000	1,02,000
2000-01	1,96,000	2,39,000
2001-02	2,48,000	19,000*
2002-03	96571	28541**

\* अनन्तिम आकड़ें \*\* सितम्बर, 2002 तक

स्रोत : शहरी विकास एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय

वर्ष 2003-04 के लिए वार्षिक लक्ष्य 58760 आवासी इकाइयों का है ।

### छ. निम्न आय वर्ग के लिए आवास योजना

यह मूलतः राज्य सरकारों /केन्द्र शासित क्षेत्रों द्वारा आवासीय बोर्डों तथा आवासीय विभागों के माध्यम से कार्यान्वित की जा रही एक दीर्घकालीन योजना है । राज्यों / संघ शासित क्षेत्रों की योजनाओं के अन्तर्गत बजट के प्रावधान किए जाते हैं और शेष भाग की पूर्ति संस्थागत वित्त द्वारा की जाती है ।

#### निम्न आय वर्ग आवास योजना की वार्षिक निष्पादकता

वर्ष	लक्ष्य	उपलब्धियां
1998-99	57,828	41,244
1999-00	44,000	27,000
2000-01	27,000	17,000
2001-02	44630	2277*
2002-03	27443	1528**

\* अनन्तिम आकड़ें \*\* सितम्बर, 2002 तक

स्रोत : शहरी विकास एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय

वर्ष 2003-04 के लिए वार्षिक लक्ष्य 6918 आवास इकाइयों का है ।

### ज. शहरी मलिन बस्तियों का पर्यावरण उन्नत करना

यह योजना शहरी मलिन बस्तियों के पर्यावरण में सुधार लाने के लिए तैयार की गई थी । इस योजना का उद्देश्य मलिन बस्तियों के निवासियों को आधुनिक सुविधाएँ जैसे जल आपूर्ति, मल व्ययन एवं अन्य नालियां, सामुदायिक स्नानागार एवं शौचालय, सड़कों पर बत्तियां , फुटपाथों को बनाना एवं उन्हें चौड़ा करना और अन्य सामुदायिक सुविधाएँ आदि मुहैया कराना एवं उन्हें बेहतर बनाना है । पिछले 5 वर्षों के दौरान लक्ष्य के प्रति व्यक्तिगत हिताधिकारियों की संख्या नीचे दी गई है :-

## शहरी मलिन बस्तियों के पर्यावरणीय सुधार योजना के अन्तर्गत वार्षिक निष्पादकता

वर्ष	लक्ष्य	उपलब्धियां
1998-99	43,30,000	33,44,000
1999-00	47,05,000	55,73,000
2000-01	50,97,000	60,88,000
2001-02	60,83,000	12,92,000*
2002-03	54,28,332	15,56,436**

\* अनन्तिम आकड़ें      \*\* सितम्बर, 2002 तक

स्रोत : शहरी विकास एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय

वर्ष 2003-04 में इस योजना के तहत आने वाले व्यक्तियों की लक्षित संख्या 4506368 है ।

उपर्युक्त कार्यक्रमों के अतिरिक्त , मलिन बस्तियों और आवास एवं शहरी आधारिक ढांचे को उन्नत करने के लिए केवल सरकार द्वारा या अन्तर्राष्ट्रीय सहायता से अनेक उपाय किए जा रहे हैं ।

### ग्रामीण आवास

2001 की जनगणना के अनुसार भारत की कुल आबादी का 72% भाग अभी तक ग्रामीण क्षेत्रों में निवास करता है जहां आवास और बुनियादी सुविधाओं के अभाव की समस्या गम्भीर चिन्ता का विषय बन चुकी है । मकान का स्वामित्व होना न केवल किसी व्यक्ति की अच्छी आर्थिक स्थिति को प्रदर्शित करता है बल्कि यह उस व्यक्ति में अपनेपन के एहसासके साथ-साथ उसे एक पहचान प्रदान करता है और सबसे बड़ी चीज यह है कि यह बात उसे एक सामाजिक अस्तित्व प्रदान करती है। सामाजिक एकीकरण का यह दृष्टिकोण अन्ततोगत्वा परिवार के प्रत्येक सदस्य को अपनी योग्यता के चरम शिखर पर पहुंचने में सहायता प्रदान करता है। निःसन्देह यह गरीबी और आश्रयविहीनता के बीच एक सकारात्मक संबंध स्थापित करता है ।

ग्रामीण आवास की कमी को समाप्त करने की दृष्टि से राष्ट्रीय आवास और पर्यावास नीति, 1998 में घोषित की गई जिसका उद्देश्य "सभी के लिए आवास" इसमें गरीब और सुविधाविहीन लोगों को लाभ पहुंचाने पर जोर देते हुए वार्षिक रूप से 20 लाख अतिरिक्त आवासीय इकाईयों (13 लाख ग्रामीण क्षेत्रों में और 7 लाख शहरी क्षेत्रों में) के निर्माण की योजना रखी गई । केन्द्रीय सरकार 12 वीं पंचवर्षीय योजना की अवधि की समाप्ति तक समस्त आश्रयविहीनता को समाप्त करने के अपने लक्ष्य के प्रति वचनबद्ध है ।

लक्ष्यों को प्राप्त करने हेतु ग्रामीण विकास मंत्रालय ने ग्रामीण आवास हेतु एक विस्तृत कार्य योजना तैयार की है जिसमें निम्नलिखित तत्व सम्मिलित हैं :-

क. इंदिरा आवास योजना में नए निर्माण के अतिरिक्त टूटे कच्चे मकानों के उन्नयन की व्यवस्था

ख. ग्रामीण आवास के लिए ऋण-एवं-आर्थिक सहायता

- ग. ग्रामीण आवास एवं पर्यावास हेतु अभिनव कार्यक्रम  
घ. ग्रामीण निर्माण केन्द्र स्थापित करना  
ड. समग्र आवास योजना  
च. ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा हडको के इक्विटी अंशदान में वृद्धि करना  
छ. ग्रामीण आवास एवं पर्यावास के लिए राष्ट्रीय लक्ष्य

### क. इंदिरा आवास योजना

इस योजना को वर्ष 1985-86 से भारत सरकार द्वारा क्रियान्वित किया जा रहा है जिसका मूल उद्देश्य ग्रामीण क्षेत्रों में गरीबी रेखा से नीचे जीवनयापन कर रहे परिवारों विशेषकर अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति तथा मुक्त कराये गए बंधुआ मजदूरों को सहायता पहुंचाना है। कुछ शर्तों के साथ कि गैर-अनुसूचित जाति / अनुसूचित जनजाति को 40% से अधिक लाभ न पहुंचे, इस योजना के लाभ गैर वर्गीकृत ग्रामीण निर्धनों एवं सेना तथा अर्द्ध सेना बलों के युद्ध में शहीद पूर्व सैनिकों के परिवारों को भी उपलब्ध कराए जाते हैं। 3% आवास ग्रामीण क्षेत्रों में गरीबी रेखा से नीचे जीवन यापन करने वाले शारीरिक एवं मानसिक रूप से अपंग व्यक्तियों के लिए आरक्षित किए गए हैं। वर्तमान में इंदिरा आवास योजना के अन्तर्गत मैदानी इलाकों में निर्माण सहायता की अधिकतम सीमा 20,000 रु. प्रति इकाई और पहाड़ी एवं दुर्गम इलाकों में 22,000 रु. प्रति इकाई है। कच्चे मकान से अर्द्ध पक्का या पक्के मकान में उन्नयन की अधिकतम सीमा 10,000 रु. है। इंदिरा आवास योजना के अन्तर्गत ग्राम सभा को लाभार्थियों के चयन करने की शक्ति प्रदान की गई है। इसके अतिरिक्त आवासीय इकाईयों का आबंटन लाभार्थी परिवार की एक महिला सदस्य के नाम होना चाहिए। अन्यथा इसे पति एवं पत्नी दोनों के नाम आबंटित किया जा सकता है। सफाई शौचालय एवं धुंधारहित चूल्हा इंदिरा आवास योजना में घर के अभिन्न अंग हैं। मकान के निर्माण का उत्तरदायित्व हिताधिकारियों का है। इंदिरा आवास योजना में मकान किसी बाहरी एजेन्सी जैसे सरकारी विभागों, गैर सरकारी संस्थाओं, ठेकेदारों आदि द्वारा निर्मित या प्रदान नहीं किए जाते हैं। इस योजना के शुरु होने से लेकर दिसम्बर, 2002 तक इंदिरा आवास योजना के अन्तर्गत 15839.83 करोड़ रु. की लागत से लगभग 92 लाख मकानों का निर्माण किया जा चुका है।

### इंदिरा आवास योजना के अन्तर्गत आबंटन की पात्रता

इंदिरा आवास योजना के तहत राज्यों / केन्द्र शासित प्रदेशों को निधियों का आबंटन योजना आयोग द्वारा अनुमोदित गरीबी अनुपात के आधार पर तथा 1991 की जनगणना के अनुसार ग्रामीण आवासों की कमी के आधार पर किया जाता है। इन दोनों मानदंडों को समान महत्व दिया जाता है।

### इंदिरा आवास योजना की शुरुआत से लेकर आज तक की भौतिक एवं वित्तीय उपलब्धियां

वर्ष	व्यय (करोड़ रु. में)	निर्मित मकानों की सं.
1985-1986	57.93	51252
1986-1987	149.18	160197
1987-1988	235.37	169302
1988-1989	149.65	139192
1989-1990	188.50	186023
1990-1991	213.07	181800
1991-1992	263.01	207299
1992-1993	238.81	192585
1993-1994	481.00	372535
1994-1995	500.38	390482
1995-1996	1166.36	863889
1996-1997	1385.92	806290
1997-1998	1591.48	770936
1998-1999	1803. 88	835770
1999-2000	1907.63	925679
2000-2001	2185.80	1170926
2001-2002*	2149.55	1171081
2002-2003**	1172.31	640829
<b>कुल</b>	<b>15839.83</b>	<b>9236067</b>

स्रोत : वार्षिक रिपोर्ट 2002-03 ग्रामीण विकास मंत्रालय, अनन्तिम \*\* 31.12.2002

### ख. ग्रामीण आवास हेतु ऋण-सह-आर्थिक सहायता योजना

ग्रामीण आवास हेतु ऋण-सह-आर्थिक सहायता योजना को 1 अप्रैल, 1999 से शुरु किया गया। इस योजना के लक्ष्य बिन्दु 32,000/रु. तक की वार्षिक आय वाले ग्रामीण परिवार हैं जबकि आर्थिक सहायता 10,000/- रु तक सीमित है और ली जा सकने वाली अधिकतम ऋण राशि 40,000/-रु है। आर्थिक सहायता वाले भाग में केन्द्र और राज्य का भाग 75:25 के अनुपात में है। ऋण प्रभाग को वाणिज्यिक बैंकों / क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों, आवास वित्त संस्थाओं आदि द्वारा वितरित किया जाएगा। इस योजना में वर्ष 2001-02 से शुरु होने से केन्द्र के आबंटन 288.00 करोड़ रु के प्रति 77.79 करोड़ रु. के व्यय से 85564 मकान निर्मित किए गए। वर्ष 2002-03 से इंदिरा आवास योजना और ऋण एवं आर्थिक सहायता योजना के अन्तर्गत केन्द्रीय आबंटन को एक साथ मिला दिया गया।

### ग. ग्रामीण आवास एवं पर्यावास हेतु अभिनव कार्यक्रम

वर्ष 1999-2000 के दौरान परियोजना आधारित मांग योजना के रूप में ग्रामीण आवास एवं पर्यावास विकास हेतु अभिनव कार्यक्रम नामक एक ग्रामीण आवास योजना की शुरुआत की गई जिसका उद्देश्य कृषि जलवायु परिवर्तनों और प्राकृतिक आपदाओं की उन्मुखता के अनुरूप मूल्य प्रभावी और पर्यावरण अनुकूल निर्माण तकनीकों, वस्तुओं और डिजाइनों आदि से समुचित ग्रामीण आवास स्थानों को बनाने को प्रोत्साहित करना है। उक्त योजना के अन्तर्गत सम्भाव्य हिताधिकारियों में शैक्षिक / तकनीकी संस्थान, कारपोरेट निकाय, स्वशासित समितियां, राज्य सरकारें, विकास संस्थान और ग्रामीण आवास क्षेत्र में अच्छी पृष्ठभूमि का निश्चित रिकार्ड और अनुभव रखने वाले प्रसिद्ध गैर सरकारी संस्थान सम्मिलित हैं। अधिकतम अनुमत्य सहायता गैर सरकारी संगठन / स्वशासित समिति के मामले में 20 लाख रु. और सरकारी एजेन्सियों के मामले में 50 लाख रु. है। वर्ष 2002-2003 के दौरान 10.00 करोड़ रु. की राशि आबंटित की गई और अब तक परियोजनाओं को लागू करने के लिए 5.11 करोड़ रु. प्रदान किए जा चुके हैं। योजना के शुरु होने से लेकर अब तक 125 परियोजना प्रस्ताव अनुमोदित किए जा चुके हैं।

### घ. भवन निर्माण केन्द्रों की स्थापना करना

यह परियोजना आधारित मांग प्रेरक योजना है। ग्रामीण निर्माण केन्द्रों की स्थापना निम्नलिखित उद्देश्यों की पूर्ति के लिए की गई है :-

1. प्रौद्योगिकी हस्तांतरण एवं सूचना प्रसार
2. प्रशिक्षण द्वारा कौशल सुधार
3. सस्ता तथा पर्यावरण के अनुकूल सामग्री / घटकों का उत्पादन

भवन केन्द्र की स्थापना के लिए एकबारीय 15 लाख रु. का अनुदान प्रदान किया गया है। वर्ष 2002-2003 के दौरान 3.00 करोड़ रु. आबंटित किए गए हैं और 22 ग्रामीण भवन केन्द्र प्रस्तावों को अनुमोदित किया गया है। अब तक 77 परियोजना प्रस्तावों को स्वीकृत किया जा चुका है।

### 5. समग्र आवास योजना

समग्र आवास योजना एक विस्तृत आवास योजना है जिसका शुभारम्भ 1999-2000 में किया गया। इसे आश्रय, सफाई और पीने के पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए आगे बढ़ाया गया। समग्र आवास योजना के क्रियान्वयन के प्रथम चरण में इसे 24 राज्यों के 25 जिलों के प्रत्येक खंड और एक केन्द्र शासित प्रदेश में लागू करने का विनिश्चय किया गया। इन क्षेत्रों की पहचान वर्धित ग्रामीण जलापूर्ति कार्यक्रम के अन्तर्गत भागीदारी में क्रियान्वित की गई। आवास, पीने योग्य पानी एवं सफाई के अतिरिक्त, जिनके लिए सामान्य रूप से निधियों की व्यवस्था की जाती है, केन्द्र से 25 लाख रु. की विशेष सहायता प्रत्येक खंड को समग्र पर्यावास विकास तथा सूचना, शिक्षा व संचार गतिविधियों के लिए दी जाती है जिसमें जनता से 10%

अंशदान प्राप्त होता है। वर्ष 2002-2003 के दौरान 0.43 करोड़ रु. की राशि प्रदान की गई। इस योजना के शुरु होने से लेकर अब तक 33 प्रस्ताव अनुमोदित किए जा चुके हैं।

### **छ. प्रधानमंत्री ग्रामोदय योजना : ग्रामीण आवास**

प्रधानमंत्री ग्रामोदय योजना : ग्रामीण आवास को वर्ष 2000-2001 में शुरू किया गया था। प्रधानमंत्री ग्रामोदय योजना को लागू करके समीक्षा योजना आयोग द्वारा की गई है। इसकी अनुवर्ती कार्रवाई एवं राज्यों से प्राप्त जानकारी के अनुसार योजना आयोग ने इसे एक बार फिर पहले के समान मूल न्यूनतम सेवा कार्यक्रम के अंतर्गत सीधे नियंत्रित करने का निर्णय लिया है।

### **ज. हडको को इक्विटी सहायता**

ग्रामीण क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग और निम्न आय वर्ग की आवास आवश्यकता को पूरा करने तथा ग्रामीण क्षेत्रों में आवास वित्त सुलभता बढ़ाने के लिए नौवीं पंचवर्षीय योजना अवधि के दौरान हडको के लिए इक्विटी सहायता आठवीं पंचवर्षीय योजना अवधि के 5 करोड़ रुपए से बढ़ाकर 355 करोड़ रुपए कर दी गई है और हडको को समस्त राशि जारी की जा चुकी है। प्राप्त सूचना के अनुसार औसतन 5.89 लाख आवास इकाइयां प्रतिवर्ष की दर से हडको ने पिछले 4 वर्षों के दौरान 2 मिलियन आवासीय कार्यक्रम के अंतर्गत 23.44 लाख आवासीय इकाइयां स्वीकृत की है। उपरोक्त स्वीकृतियां पिछले 4 वर्षों में हडको के सामान्य ग्रामीण आवासीय हेतु आबंटित 8730.70 करोड़ रुपए के अतिरिक्त है। इस ऋण की सहायता से 26.65 लाख अतिरिक्त आवासीय इकाइयों को स्वीकृत किया गया। औसत रूप में हडको ने पिछले 4 वर्षों में मंत्रालय के साथ सहमति ज्ञापन के आधार पर 9-10 लाख आवासीय इकाइयों को स्वीकृत करने के प्रति लगभग 12.54 लाख ग्रामीण आवास प्रतिवर्ष स्वीकृत किए। वर्ष 2002-2003 के दौरान हडको को इक्विटी समर्थन हेतु 50.00 करोड़ रुपए की राशि आबंटित की गई।

### **झ. ग्रामीण आवास एवं पर्यावास के लिए राष्ट्रीय लक्ष्य**

ग्रामीण विकास मंत्रालय ने ग्रामीण आवास एवं पर्यावास के लिए एक राष्ट्रीय मिशन का निर्धारण किया ताकि आवास क्षेत्र में विज्ञान और प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में विकास का निरन्तर लाभ पहुंचता रहे और महाग्रामीण क्षेत्रों में सभी को एक निर्धारित समयावधि में और सामुदायिक भागीदारी से आश्रय सुलभ कराने के लिए प्रौद्योगिकी पर्यावास एवं उर्जा संबंधित विषयों के मामले में कार्य करेगा। इस उद्देश्य की प्राप्ति के लिए कार्यकारी परिषद और एक अधिकार सम्पन्न समिति द्वारा एक कार्यकारी दल गठित किया गया जिसने मिशन के लक्ष्यों को इंगित करने, ग्रामीण क्षेत्रों में आवास विकास के लिए प्राइवेट पूंजी लाने की प्रक्रिया ऐसी एजेन्सियों को चिन्हित करने का काम जो इस मंत्रालय के विचार हेतु ग्रामीण आयोजना के लिए एक तकनीकी विधिक प्रक्रियात्मक व्यवस्था को तैयार करने आदि का काम करेगी, कार्यकारी दल द्वारा की गई कार्य योजना विचाराधीन है।

इस पहल के अतिरिक्त ग्रामीण विकास मंत्रालय सस्ते प्रभावी ग्रामीण आवास हेतु राज्य विशेष हेतु तकनीकें, मैटीरियल, डिजाइन आदि को प्रोत्साहन देने के लिए एचएसएमआई के माध्यम से विभिन्न विशिष्ट प्रशिक्षण

कार्यक्रम आयोजित कर रहा है। अक्टूबर, 2002 में ग्रामीण आवास समस्याओं के संबंध में सरकार और गैर सरकारी निकायों को संवेदनशील बनाने हेतु कापार्ट के गठबंधन से ग्रामीण आवास एवं पर्यावास विकास पर एक राष्ट्रीय कार्यशाला भी आयोजित की गई।

## अन्य पहलें

### अभिशासन के लिए राष्ट्रीय एजेन्डा- 2 मिलियन आवासीय कार्यक्रम

अभिशासन के लिए राष्ट्रीय एजेन्डा ने आवास को प्राथमिकता क्षेत्र के रूप में लिया है। इस एजेन्डा में कमजोर एवं पीड़ित वर्गों के लिए आवास की ओर मुख्य रूप से ध्यान दिया गया है। इस उद्देश्य की प्राप्ति के लिए सरकार ने 1998 में 2 मिलियन आवासीय कार्यक्रम शुरू किया। इस कार्यक्रम के अधीन प्रत्येक वर्ष के लिए 20 लाख अतिरिक्त इकाइयों का लक्ष्य निर्धारित किया गया जिसमें आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग और निम्न आय वर्ग के आवास की ओर विशेष ध्यान दिया गया। इन 20 लाख इकाइयों में से शहरी क्षेत्रों के लिए 7 लाख और ग्रामीण क्षेत्रों के लिए 13 लाख इकाइयों के निर्माण का लक्ष्य निर्धारित किया गया है।

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) पर ध्यान केन्द्रित करते हुए प्रत्येक वर्ष 20 लाख अतिरिक्त आवास इकाइयों का लक्ष्य रखा गया है। इन 20 लाख इकाइयों में से 7 लाख को शहरी क्षेत्रों के लिए आरक्षित रखा गया और 13 लाख इकाइयों को ग्रामीण क्षेत्रों में निर्मित किया जाएगा। राष्ट्रीय आवास बैंक इस कार्यक्रम के अन्तर्गत आवास वित्त कंपनियों और सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के कार्य निष्पादन को मॉनीटर करेगा।

### वार्षिक कार्यनिष्पादन ( सा.क्षे.बैं. एवं आ.वि.कं.)

(राशि करोड़ रु. में)

वर्ष	ग्रामीण		शहरी		कुल	
	इकाइयां	राशि	इकाइयां	राशि	इकाइयां	राशि
2000-01	115839	1917.48	333736	8871.66	449575	10789.14
2001-02	127941	2325.03	458615	12870.12	586556	15195.15
2002-03	178467	3594.33	637107	19188.77	815574	22783.10

हडको को छोड़ कर, आकड़ें अनन्तिम, प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं द्वारा प्रदान की गई सूचना के अनुसार

## अध्याय VIII

### अभिनव घटनाक्रम

प्रतिभूतिकरण पूंजी बाजार के साथ क्षेत्रीय बाजार को जोड़ने के लिए बृहत् संभावना सहित एक परीक्षित बाजारोन्मुख संसाधन जुटाने का एक साधनतंत्र है। इस प्रक्रिया में, बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों की दीर्घावधि निधियों को न केवल आवास क्षेत्र की ओर ले जाना अपितु संसाधन जुटाने और उनके विनियोजन, दोनों में समुन्नत (कार्य) क्षमता के अनुसार बढ़ती हुई प्रतिस्पर्धात्मक दृढ़ता में भी योग्यता बढ़ाने की क्षमता है। वर्ष 2002-03 के दौरान परिचालनात्मक पहलुओं के अतिरिक्त विधान के अनुसार प्रतिभूतिकरण के क्षेत्र में कतिपय महत्वपूर्ण घटनाक्रम हुए हैं जिन पर इस अध्याय में विचार-विमर्श किया गया है।

#### **वित्तीय परिसम्पत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002**

2002 के शीतकालीन सत्र के दौरान, संसद ने "वित्तीय परिसम्पत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (2002 का 54)" नाम से ज्ञात बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों की वित्तीय परिसम्पत्तियों के प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन को विनियमित करने के लिए एक कानून को अधिनियमित किया। यह अधिनियम किसी प्रतिभूतिकरण कंपनी और परिसम्पत्ति पुनर्गठन कंपनी के लिए विनियामक कार्य ढांचा विनिर्दिष्ट करता है।

#### **प्रतिभूतिकरण कम्पनी की परिभाषा**

इस अधिनियम के अनुसार, "प्रतिभूतिकरण कंपनी का अर्थ एक ऐसी कंपनी होता है जो प्रतिभूतिकरण के उद्देश्य से बनाई जाती है और कंपनी अधिनियम, 1956 के अधीन पंजीकृत होती है"। जबकि "प्रतिभूतिकरण" को यथा किसी प्रतिभूतिकरण कंपनी अथवा पुनर्गठन कंपनी द्वारा प्रवर्तकों से वित्तीय परिसम्पत्तियों का, चाहे ऐसी प्रतिभूतिकरण कंपनी अथवा पुनर्गठन कंपनी की ओर से निधियां जुटाकर ऐसी वित्तीय परिसम्पत्तियों में अथवा अन्यथा अविभाजित हित की द्योतक प्रतिभूति की रसीदें जारी करके अर्हत संस्थागत क्रेताओं से अधिग्रहण करना परिभाषित किया जाता है "।

अधिनियम में किसी "पुनर्गठन कंपनी को भी परिभाषित किया गया है। इस परिभाषा के अनुसार परिसम्पत्तियों के पुनर्गठन के उद्देश्य से गठित और कंपनी अधिनियम, 1956 के अधीन पंजीकृत कोई कंपनी होती है जबकि आस्तियों के पुनर्गठन का अर्थ ऐसी वित्तीय सहायता की वसूली के उद्देश्य से किसी वित्तीय सहायता में किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान के हित अथवा किसी अधिकार से पुनर्गठन कंपनी अथवा किसी प्रतिभूतिकरण कंपनी की ओर से अधिग्रहण करना होता है "।

## प्रतिभूतिकरण कंपनी का पंजीकरण

अधिनियम में किसी प्रतिभूतिकरण कंपनी/पुनर्गठन कंपनी का निवल स्वाधिकृत निधि की विनिर्दिष्ट अपेक्षा सहित भारतीय रिजर्व बैंक में पंजीकरण अनिवार्य कर दिया गया है। पंजीकरण का प्रमाण-पत्र प्रदान करने से पूर्व, भारतीय रिजर्व बैंक को यह सुनिश्चित करना पड़ेगा कि उस कंपनी को तीन पूर्ववर्ती वर्षों में कोई हानि नहीं हुई है, यह कि, उसने प्रतिभूतिकरण/परिसम्पत्ति के पुनर्गठन के उद्देश्य से आवश्यक वित्तीय परिसम्पत्तियों की वसूली के लिए यथेष्ट प्रबंध किए हैं और वह निवेशकों को आवधिक प्रतिलाभ का भुगतान करने योग्य है, यह कि कंपनी के आधे से अधिक निदेशकगण प्रायोजक की ओर से नामित अथवा उसके साथ सहयोजित नहीं हैं, यह कि कंपनी भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा विनिर्दिष्ट विवेक सम्मत मानदंडों का अनुपालन करेगी।

यदि भारतीय रिजर्व बैंक, कतिपय विनिर्दिष्ट पैरामीटरों की परिधि के भीतर कंपनी के वास्तविक प्रकार्यकरण के आधार पर ऐसा विनिश्चित करता है, तब भारतीय रिजर्व बैंक ऐसी कंपनी को वांछित अपेक्षाएं पूरी करने के लिए पर्याप्त अवसर देने के बाद, पंजीकरण का प्रमाण-पत्र निरस्त कर सकता है। पंजीकरण के प्रमाण-पत्र के निरसन के बाद, कंपनी केन्द्र सरकार में अपील प्रस्तुत कर सकती है और उसे सुने जाने का एक उपयुक्त अवसर दिया जाएगा। कोई भी वर्तमान कंपनी, पंजीकरण के प्रमाण-पत्र के अस्वीकृत/निरस्त किये जाने के बाद, उस समय तक एक प्रतिभूतिकरण/पुनर्गठन कंपनी मानी जाएगी जब तक कि यह कंपनी निवेशकों के प्रति अपने दायित्वों का पूरा निर्वाह नहीं करती है।

भारतीय रिजर्व बैंक, लोक हित में अथवा वित्तीय क्षेत्र विनियमन नाम से नीति बनाए। सभी को अथवा किसी प्रतिभूतिकरण/पुनर्गठन कंपनी को निर्देश जारी करे।

## प्रतिभूतिकरण प्राप्तियों के पंजीकरण से छूट

पंजीकरण अधिनियम, 1908 के प्रावधानों के होते हुए भी, किसी प्रतिभूतिकरण/पुनर्गठन कंपनी की ओर से जारी की गई ऐसी किसी प्रतिभूति प्राप्ति, जिसमें प्रतिभूति की प्राप्ति के धारक को किसी पंजीकृत लिखत द्वारा प्रदत्त एक अविभाजित हित अथवा ऐसी प्रतिभूति प्राप्ति के किसी अन्तरण का हकदार बनाने में अनिवार्य पंजीकरण अपेक्षित नहीं होगा। यह विशेष प्रावधान आगे जाकर देश में एक गौण बंधक बाजार का विकास कर सकता है।

## प्रतिभूतिकरण कंपनी के अन्य प्रकार्य

भारतीय रिजर्व बैंक में पंजीकृत कोई प्रतिभूतिकरण/पुनर्गठन कंपनी, भारतीय रिजर्व बैंक के पूर्व अनुमोदन से, शुल्क/प्रभारों के भुगतान पर, किसी बैंक/वित्तीय संस्थान की ओर से एक वसूली अभिकर्ता अथवा यदि किसी न्यायालय अथवा अधिकरण द्वारा नियुक्त किया गया है, तो एक रिसीवर के रूप में कृत्य कर सकता है।



**वित्तीय परिसम्पत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 एवं सामान्य विधि के अधीन प्रतिभूतिकरण के बीच अन्तर**

	वित्तीय परिसम्पत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002	सामान्य विधि
प्रतिभूतिकरण का व्यापार कौन कर सकता है	केवल प्रतिभूतिकरण कंपनियां	कोई भी व्यक्ति
पंजीकरण	भारतीय रिजर्व बैंक में	ऐसी कोई अपेक्षा नहीं
किसका प्रतिभूतिकरण किया जा सकता है ?	केवल बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों की वित्तीय परिसम्पत्तियों का	ऐसा कोई प्रतिबंध नहीं है
निवेशक कौन हो सकता है ?	केवल अर्हता प्राप्त संस्थागत क्रेतागण	ऐसा कोई प्रतिबंध नहीं है
लिखत की प्रकृति, जिसे जारी किया जा सकता है	केवल प्रतिभूति की प्राप्तियां	सामान्यतः पास थ्रू प्रमाण-पत्र जारी किए जाते हैं जो वित्तीय परिसम्पत्ति में धारक के अविभाजित अधिकार के द्योतक होते हैं
बंधक ऋणों के अंतरण पर लागू मुद्रांक शुल्क	केवल एक करार के रूप में। शुल्क नाम मात्र का होता है।	अंतरण के स्थान पर निर्भर करता है। स्थानान्तरण के रूप में प्रभारित किया जाएगा। कुछ राज्यों में शुल्क नाम मात्र का है।
प्रतिभूति जारी करने पर मुद्रांक शुल्क	प्राप्ति के रूप में मुद्रांकित की जाएगी।	अंतरण के स्थान पर निर्भर करता है। लेनदेन के ज्ञापन अथवा अभिलेख के रूप में प्रभारित किया जाएगा।
प्रतिभूति के अंतरण पर मुद्रांक शुल्क	प्रतिभूति संविदा (विनियमन) अधिनियम के अधीन यथा प्रतिभूति घोषित - डीमैट्रीयलाइज्ड की जा सकती है	प्रतिभूति संविदा (विनियमन) अधिनियम के अधीन प्रतिभूति नहीं होने पर हस्तांतरण के रूप में प्रभारित की जाएगी।
निर्गम का पंजीकरण एवं पास थ्रू प्रमाण-पत्र का अंतरण	अनिवार्य नहीं	रा.आ.बैंक द्वारा प्रतिभूतिकरण के मामले में अनिवार्य नहीं
बंधक ऋणों में अधिकारों का अभिग्रहण	अभिग्रहण पर अधिकारों का निहित होना माना गया	पक्षकारों के बीच संविदा के अनुसार
बाध्यताधारी को नोटिस	अनिवार्य नहीं	पक्षकारों के बीच करार पर निर्भर करता है।
विवाद का समाधान	मध्यस्थता अधिनियम लागू होता है।	पक्षकारों के बीच करार पर निर्भर करता है।
प्रतिभूति हित का प्रवर्तन व्यापार करना	अधिनियम के अधीन, स्वयं प्रतिभूति होने से इसका व्यापार शेयर बाजार में किया जा सकता है।	रा.आ.बैंक अधिनियम के अधीन केवल शेयर बाजार में व्यापार नहीं किया जा सकता है।

जैसा कि ऋणों के प्रतिभूतिकरण के लिए और प्रतिभूति हित के प्रवर्तन के लिए कथित अधिनियम में परिकल्पित क्रियाविधि लागत प्रभावी और कम बोझिल थी, अतः रा.आ.बैंक ने केन्द्र सरकार से वसूली अधिकारियों के माध्यम से प्रतिभूति के प्रवर्तन के मामले में, रा.आ.बैंक अधिनियम के उपबंधों के क्रियान्वयन के लम्बित रहते, कथित अधिनियम के उद्देश्य से वित्तीय संस्थानों के रूप में रा.आ.बैंक में पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों को अधिसूचित किए जाने पर विचार करने का अनुरोध किया था ।

### भारत में - आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतियों की प्रवृत्ति

बंधक प्रतिभूतिकरण, प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन की एक सर्वाधिक जटिल समस्या है, क्योंकि यह मुख्यतः विधिक, कर, विनियामक और बाजार से संबंधित वातावरण पर निर्भर करता है । लेनदेन का ढांचा तैयार करने में सीधा संबंध रखने वाले उपर्युक्त प्रत्येक पहलू से प्रक्रिया कारकों और लेनदेन से संबद्ध पक्षकारों के वाणिज्यिक वित्तीय और आर्थिक हितों से संबद्ध विचारों की एक शृंखला से प्रेरित होती है । इस प्रकार से यह प्रक्रिया पर्याप्त रूप से ठोस आधार पर उसका विकास हो सकने के लिए नीतिगत पर्यावरण पर आश्रित है ।

यह प्रक्रिया भारत में पूरे विश्व के सफल प्रतिभूतिकरण मॉडलों और विधिक, वित्तीय, विनियामक तथा बाजार पर्यावरण से संबंधित क्षेत्रों में अनुसंधान का विस्तृत अध्ययन करने के बाद प्रारम्भ की गई थी । राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 में (12 जून, 2000 से) किए गए संशोधनों से, रा.आ.बैंक ने अगस्त, 2000 के दौरान भारतीय पूंजी बाजार में प्रथम दो आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण निर्गम प्रारम्भ किए थे । इन निर्गमों से, रा.आ.बैंक आवास वित्त कंपनियों, बैंकों और अन्य वित्तीय मध्यवर्तियों को अपनी गृह ऋण सूची को प्रतिभूत करने के लिए एक मंच उपलब्ध करा सका था । इन निर्गमों को बाजार में उतारने के बाद, रा.आ.बैंक ने 2002-03 तक आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण संबंधी 7 लेनदेन पूरे किए जिनमें चार आवासीय वित्त कंपनियों की गृह ऋण परिसम्पत्तियां संबद्ध थीं ।

### राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण निर्गम

क्र. सं.	एसपीवी	निर्गम की तारीख		समूहन ( पूल ) का आकार		निर्गम की राशि ( करोड़ रुपए में )	एमबीएस मूल्यन ढांचा प्रीमियम/पार डिस्काउंट	एमबीएस लाभांश कूपन	ऋण वृद्धि	पात्रता निर्धारण एजेंसी का नाम
		निर्गम खुलने की तारीख	निर्गम बंद होने की तारीख	ऋणों की सं.	बकाया मूलधन करोड़ रुपए में					
1.	एनएचबी ( एनपी1 ) न्यास	22 अगस्त, 00	29 अगस्त, 00	8329	88.32	59.7	पार	11.85% वार्षिक	ए-बी ढाँचा एवं 1.10 करोड़ रुपए की गारंटी	क्रिसिल द्वारा एएए( एसओ)
2.	एनएचबी एसपीवी न्यास ( एलपी1 )	22 अगस्त, 00	29 अगस्त, 00	2777	47.54	43.84	पार	11.85% वार्षिक	ए-बी सम-पारिष्क नकदी	क्रिसिल द्वारा एएए( एसओ)

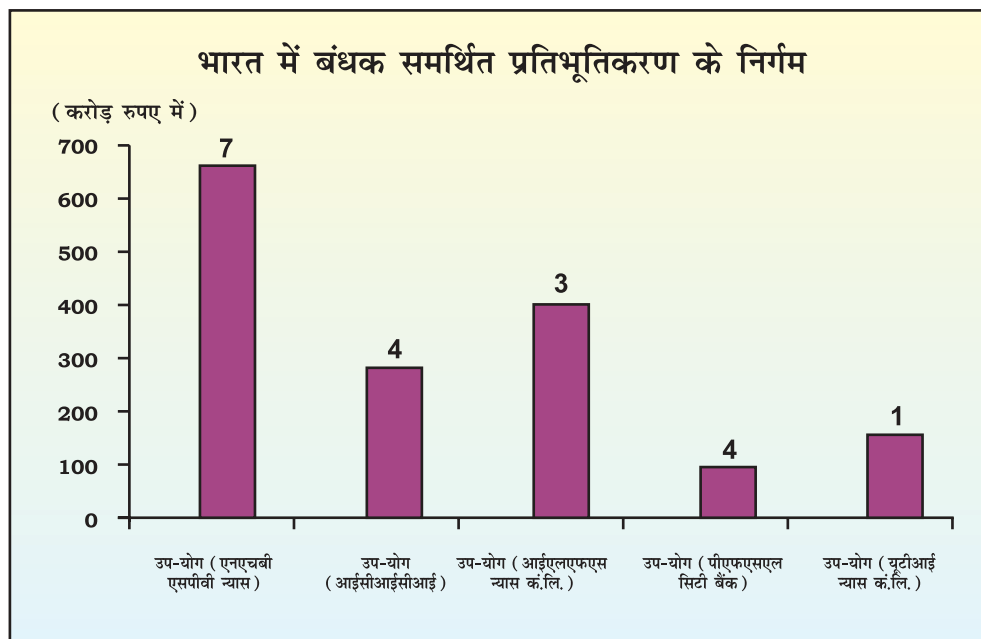
3.	एनएचबी एसपीवी (एलपी2)	23 अप्रैल, 01	11 मई, 01	4292	74.22	46.84	पार	10.25% वार्षिक	ए-बी ढाँचा एवं समपाशिवर्क नकदी	क्रिसिल द्वारा एएए (एसओ)
4.	एनएचबी एसपीवी (सीपी1)	23 अप्रैल, 01	11 मई, 01	4257	63.4	44.85	पार	10.25% वार्षिक	ए-बी ढाँचा एवं समपाशिवर्क नकदी	क्रिसिल द्वारा एएए (एसओ)
5.	एनएचबी एसपीवी (सीपी2)	12 जून, 02	28 जून, 02	4256	85.35	58.19	पार	8.90% वार्षिक	ए-बी ढाँचा एवं समपाशिवर्क नकदी	इकरा द्वारा एएए (एसओ)
6.	एनएचबी एसपीवी (बीपी1)	21 अप्रैल, 03	29 अप्रैल, 03	3548	77.16	59.65	पार	6.89% वार्षिक	ए-बी ढाँचा एवं समपाशिवर्क नकदी	इकरा द्वारा एएए (एसओ)
7.	एनएचबी एसपीवी (सीपी3)	24 जून, 03	2 जुलाई, 03	2007	64.13	54.45	पार	6.25% वार्षिक	ए-बी ढाँचा एवं समपाशिवर्क नकदी	इकरा द्वारा एएए (एसओ)
उप-योग ( एनएचबी एसपीवी न्यास )				29466	500.12	367.52				

आईसीआईसीआई बैंक, सिटी बैंक, आवास विकास वित्त निगम लि. और हाउसिंग फाइनेंस लि. जैसे अन्य संस्थानों द्वारा अपनी गृह ऋण की प्राप्यनीय राशियों के प्रतिभूतिकरण करने के लिए इस क्षेत्र में पहल भी की जा चुकी है। रा.आ.बैंक में इन लेन देनों का जो विवरण उपलब्ध है, उसे नीचे दिया जाता है :-

क्र. सं.	एसपीवी	निर्गम की तारीख		समूहन ( पूल ) का आकार		निर्गम की राशि (करोड़ रुपए में)	एमबीएस मूल्यन ढाँचा प्रीमियम/पार डिस्काउंट	एमबीएस लाभांश कूपन	ऋण वृद्धि	पात्रता निर्धारण ( एजेंसी के नाम सहित )
		निर्गम खुलने की तारीख	निर्गम बंद होने की तारीख	ऋणों की सं.	बकाया मूलधन करोड़ रुपए में					
1.	आई सी आई सीआई एचएफसी न्यासी	14 जून, 02	5 जुलाई, 02	1354	30.13	35.04	प्रीमियम	9.05% वार्षिक	नकदी आरक्षित निधि 4.57 करोड़ रुपए अतिदेय प्राप्यनीय राशि 4.5 लाख रुपए	क्रिसिल द्वारा एएए (एसओ) एवं फिच
2.	आई सी आई सीआई एचएफसी न्यासी	14 जून, 02	5 जुलाई, 02	285	20.93	24.29	प्रीमियम	9.05% वार्षिक	नकदी आरक्षित निधि 3.02 करोड़ रुपए अतिदेय प्राप्यनीय राशि 6 लाख रुपए	क्रिसिल द्वारा एएए (एसओ) एवं फिच
3.	आई सी आई सीआई एचएफसी न्यासी	26 नवम्बर, 02	28 नवम्बर, 02	2836	91.05	106.60	प्रीमियम	8.00% वार्षिक	नकदी आरक्षित निधि 15.97 करोड़ रुपए अतिदेय प्राप्यनीय राशि 37 लाख रुपए	क्रिसिल द्वारा एएए (एसओ) एवं फिच

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति सम्बन्धी रिपोर्ट, जून, 2003  
Report on Trend and Progress of Housing in India, June 2003

4.	आई सी आई सीआई एचएफसी न्यासी	6 दिसम्बर, 02	9 दिसम्बर, 02	3176	124.40	162.60	प्रीमियम	8.00% वार्षिक	नकदी आरक्षित निधि 40.46 करोड़ रुपए अतिदेय प्राथम्य राशि 37 लाख रुपए	क्रिसिल द्वारा एएए (एसओ) एवं फिच रुपए
उप-योग ( आई सी आई सी आई )				7651	266.51	328.53				
5.	आईएलएफएस न्यास कं. लि. प्रवर्तक: एचडीएफसी	2 सितम्बर, 02	13 सितम्बर, 02	3294	75.2	55.15	पार		ए.बी. ढाँचा रु. 1.15 करोड़ के लिये युनियन बैंक आफ इंडिया की गारंटी	सीएआरई एवं फिच द्वारा एएए (एसओ)
6.	आईएलएफएस न्यास कं. लि. प्रवर्तक: एलआईसी एचएफएल	16 दिसम्बर, 02	20 दिसम्बर, 02	1173	186.93	229.03	प्रीमियम	6.5% से 7.6% वार्षिक	नकदी संपादन-वर्क 40.25 करोड़ रुपए	क्रिसिल द्वारा एएए (एसओ)
7.	आई एल एस न्यास कं. लि. प्रवर्तक : दीवान एचएफसी	21 मई, 02	7 जून, 02	6713	146.75	158.4	प्रीमियम		1.78 करोड़ रुपए कॉरपोरेट अंडरटेकिंग और 25 करोड़ रुपए का सब-पूल	आईसीआरए द्वारा एएए/एसओ
उप-योग ( आईएलएफएस न्यास लि. )				11780	408.91	442.58				
8.	पीएफसीएल सिटी बैंक प्रवर्तक सिटी बैंक		1 अप्रैल 01	125	14.27	14.27	प्रीमियम		अधिनस्त नकदी प्रवाह एवं नकदी आरक्षित निधि	एएए (एसओ)
9.	पीएफसीएल सिटी बैंक प्रवर्तक सिटी बैंक		1 जुलाई 01	200	25.36	25.36	प्रीमियम		अधिनस्त नकदी प्रवाह एवं नकदी आरक्षित निधि	एएए (एसओ)
10.	पीएफसीएल सिटी बैंक प्रवर्तक सिटी बैंक		1 नवंबर 01	160	18.36	18.36	प्रीमियम		अधिनस्त नकदी प्रवाह एवं नकदी आरक्षित निधि	एएए (एसओ)
11.	पीएफसीएल सिटी बैंक प्रवर्तक सिटी बैंक		1 दिसंबर 01	300	33.74	33.74	प्रीमियम		अधिनस्त नकदी प्रवाह एवं नकदी आरक्षित निधि	एएए (एसओ)
उप-योग ( पीएफसीएल सिटी बैंक )				785	91.73	91.73				
12.	युटीआई ट्रस्ट कं. लि. प्रवर्तक एलआईसी एचएफएल	21 मार्च 03	24 मार्च 03	4667	151.86	202.96	प्रीमियम	7.50% वार्षिक	50.38 करोड़ रुपये की नकदी आरक्षित निधि	क्रिसिल द्वारा एएए (एसओ)
उप-योग ( युटीआई ट्रस्ट )				4667	151.86	202.96				



## वर्तमान भारतीय आर्थिक परिदृश्य में आवासीय

### बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण के लिए दबाव

भारत में आवास क्षेत्र के लिए बहुविध संसाधनों हेतु एक उपाय (मशीनतंत्र) के रूप में प्रतिभूतिकरण विकसित करने का मामला सुदृढ़ है। आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन से संबद्ध जटिलताओं की दृष्टि से और एक उभरते नीतिगत पर्यावरण की प्रक्रिया में बंधकों के लिए गौण बंधक बाजार के विकास का कठिन कार्य एक चुनौतीपूर्ण कार्य है।

- आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण का ढांचा तैयार करने को जटिल बनाने वाली वास्तविक बिक्री से संबंधित विधिक विषय।
- राज्यों में उच्च मुद्रांक शुल्क के ढांचे और पंजीकरण प्रभार।
- अवरुद्ध कर संबंधी वातावरण।
- प्रतिभूतिकरण के लिए लेखांकन मानकों का अभाव (दिशा-निर्देश के नोट के साथ आईसीएआई के माध्यम से आता है)।
- ऋण प्रवर्तन, हामीदारी, मूल्यांकन और प्रलेखन प्रणालियों में मानकीकरण का अभाव।
- गौण बाजार में गहनता का अभाव।
- विनियामक विषय अभी उभर रहे हैं।

## रा.आ.बैंक के प्रयास

एक नॉडल निकाय के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक, आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन से संबद्ध विषयों को बेहतर समझने के लिए नीतिगत वातावरण को सुग्राह्य बनाने में लगा हुआ है।

- कर्नाटक, तमिलनाडु, गुजरात, महाराष्ट्र और पश्चिमी बंगाल को छोड़कर विभिन्न राज्यों में उच्च मुद्रांक के ढांचे इस समय आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूति बाजार में प्रमुख निवारक हैं क्योंकि प्रतिभूतिकृत किए जाने वाले आवास ऋण के समूहन (पूल) को पंजीकरण के दौरान उच्च मुद्रांक शुल्क के जोखिम से रोकने के लिए इन्हीं पांच राज्यों से चुनना पड़ेगा। विभिन्न राज्यों के राजस्व सचिवों को इस बात से अवगत कराया गया है कि मुद्रांक शुल्क कम होने से प्रतिभूतिकरण के उद्देश्य के लिए आवास ऋणों के समूहन (पूल) चयन में एक व्यापक क्षेत्र आ सकेगा।
- राष्ट्रीय आवास बैंक ने भारत के आवास वित्त क्षेत्र में बंधकों के व्यवहार को समझने के लिए भारतीय प्रशासनिक स्टाफ कॉलेज को अध्ययन करने का कार्य सौंपा है। इसके अतिरिक्त, आवास वित्त कंपनियों के प्रतिनिधियों को लेकर एक कार्यकरण गुप भी बनाया गया है जो आवासीय बंधक वित्त क्षेत्र में मानकीकरण के उपाय सुझाएगा। इसकी रिपोर्टें अन्तिम रूप देने की प्रक्रिया में हैं।
- केन्द्र सरकार (आर्थिक कार्य विभाग) और भारतीय प्रतिभूति विनियम बोर्ड को प्रतिभूति संविदा (विनियमन) अधिनियम, 1956 के अधीन ग्राह्य प्रतिभूतियों के रूप में पास थ्रू प्रमाण-पत्रों के वर्गीकरण पर विचार करने के लिए सुग्रहित बनाया गया है जिससे कि शेयर बाजार में पास थ्रू प्रमाण-पत्रों को सूचीबद्ध किया जा सके। इसके अतिरिक्त, रा.आ.बैंक ने भी उनसे अनुरोध किया है कि वे पेंशन/भविष्यनिधि/सेवानिवृत्ति निधियों की निवेश पद्धति में ग्राह्य प्रतिभूतियों के रूप में पास थ्रू प्रमाण-पत्रों के वर्गीकरण पर विचार करें। इससे देश में एक गौण बंधक बाजार के विकास में सहायता मिलेगी।
- रा.आ.बैंक ने देश में प्रवर्तकों को शिक्षित करने के लिए विपणनीय और निवेशक जागरूकता पैदा करने के प्रयास प्रारम्भ किए हैं। यह गौण बंधक बाजार के विकास को आवश्यक गहनता की ओर ले जाएगा।

जहां बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण के निर्गमों की सफलता ने विभिन्न विधिक, विनियामक, राजकोषीय, लेखांकन और अन्य पूंजी बाजार से संबंधित विषयों की समझ और उनके समाधान के उपाय सार्थक रूप से प्रदान किए हैं, वहीं भारत में एक गौण बंधक बाजार का विकास अधिकांशतः बाजार अनुकूल उत्पादों को तैयार करने और प्रारम्भ करने की योग्यता पर निर्भर करता है। रा.आ.बैंक गौण बंधक बाजार के विकास के लिए उचित दिशा सुनिश्चित करने का प्रयास कर रहा है।

## भावी गुंजाइश

गौण बंधक बाजार के विकास की प्रक्रिया में गृह ऋणों के प्रवर्तक और आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतियों में निवेशकों की उनकी दोनों हैसियतों से बैंकों और वित्तीय संस्थानों को लाभान्वित करने की सार्थक संभाव्यता है। जहां बैंक एवं वित्तीय संस्थान वर्तमान परिदृश्य में आवास वित्त के व्यापार में उत्तरोत्तर सक्रिय बनते जा रहे हैं, वहीं यह उपायतंत्र चाहता है कि संस्थान अपना परिमाण व्यवस्थित रूप से बढ़ाएं और प्रभावी रूप से प्रतिस्पर्धा का मुकाबला करें।

## अध्याय - 9

### आकलन एवं संभावनाएं

आवास वित्त व्यापार में हाल में हुई प्रगति और उससे बढ़ती प्रतिस्पर्धा से ग्राहकों को अत्यधिक लाभ पहुंचा है। उत्पाद और प्रक्रियाओं में नवीनता आने के अतिरिक्त बाजार के प्रमुख कर्ताओं ने अपने संवितरण माध्यमों को भी मजबूत किया है और वे अपना विज्ञापन व्यय भी बढ़ा रहे हैं। परन्तु यह प्रगति बिना छुट-पुट असंतुलन के नहीं हुई है। जहां एक ओर देश के कुछ राज्यों/प्रदेशों ने अपने कुछ कम सौभाग्यशाली प्रतिभागियों की तुलना में आवास वित्त के एक बड़े भाग को प्राप्त किया है वहीं दूसरी ओर इस क्षेत्र की प्रगति मुख्यतः महानगरीय/शहरी क्षेत्रों में या न्यूनतम तौर पर प्रमुख कस्बों में मध्यम एवं उच्च आय वर्ग के लोगों पर प्रमुखतया केन्द्रित रही है।

उनकी ग्रामीण शाखाओं द्वारा आवास के लिए कम ऋण दिए जाने के विभिन्न कारण रहे जैसे सही भूमि स्वामित्व की अनुपलब्धता, अनियमित आय स्वरूप के कारण ग्रामीण जनसाधारण की चुकौती क्षमताओं का आकलन करने में आने वाली आदि जिसके फलस्वरूप उच्च ऋण जोखिम रहा। इस प्रकार यह महसूस किया गया कि ग्रामीण क्षेत्रों में गृह ऋण चाहने वाले के आवास वित्त की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए निधियों के प्रवाह को बढ़ाने हेतु वर्तमान नियामक ढांचे में परिवर्तन करने और एक समुचित प्रक्रिया बनाने की आवश्यकता है। इसके लिए एक ऐसे समुचित एकीकृत ऋण उत्पाद को डिजाइन करने की आवश्यकता है जिसमें चुकौती समयावधि, ब्याज दर, मार्जिन अपेक्षाएँ, प्रतिभूति विवेकसम्मत मानदंडों में विशिष्ट संशोधन विशेषकर एनपीए मानदंडों से संबंधित एवं परिसम्पत्तियों का वर्गीकरण, एकरूप आकलन मानदंडों और दस्तावेजीकरण विकसित करना, निधियों की लागत कम करने हेतु रणनीतियां बनाना आदि से संबंधित अंतर्निहित लचीलेपन की विशेषतायें हो। ऋण प्रदान करने वाले संस्थानों हेतु समुचित ढांचे वाले एक एकीकृत उत्पाद डिजाइन को विकसित करने के लिए एक समन्वयीकृत दृष्टिकोण और समस्त भागीदारों द्वारा प्रयास करना भी आवश्यक है।

ऋणदाता संस्थाओं को राजकोषीय लाभों के द्वारा समुचित प्रोत्साहन के माध्यम से प्रोत्साहित करना और उन्हें जीवन्त करने की ज्वलन्त आवश्यकता है। ऋणदाता संस्थाओं को घटी ब्याज दरों के माध्यम से उधारकर्ताओं को राजकोषीय लाभ के एक भाग को अंतरित करने के लिए प्रोत्साहित किया जाना चाहिए। देश में गृह स्वामित्व को प्रोत्साहित करने के लिए वर्तमान में प्रदान किए जा रहे राजकोषीय छूटों को लगभग पूर्ण रूप से शहरी/महानगरीय जनसंख्या में उपभोग किया जा रहा है और ग्रामीण क्षेत्र वर्तमान में पीछे छूट गया है क्योंकि ग्रामीण क्षेत्रों के अधिकतर गृह ऋण उधारकर्ता आयकर दाता नहीं हैं। अतः सम्पूर्ण देश में राजकोषीय प्रोत्साहनों को बराबर पहुंचाने के लिए यह एक सही रास्ता हो सकता है।

ग्रामीण आवास के अभाव के लिए बढ़ती हुई चिन्ता और उसके समुचित समाधान के अतिरिक्त भारतीय आवास वित्त के लिए अब वह समय आ चुका है जरा इसे व्यवस्थात्मक असफलता की संभावना पर उसके प्रति अपने को सुरक्षित रखने के संबंध में कार्रवाई करनी चाहिए। निरन्तर घटती हुई ब्याज दर के रूप में इस अत्यधिक प्रतिस्पर्धात्मक समय में यह एक चिन्ता का विषय है। राष्ट्रीय आवास बैंक के पास उपलब्ध सूचना के अनुसार आवास वित्त कम्पनियों के क्षेत्र में नियत दर विकल्प के अंतर्गत अप्रैल, 2000 में प्रचलित 11.50-18.50% के दायरे की ब्याज दर घट कर मई, 2003 में 8.75-13.75% की परिधि में आ गई एवं यह और घट कर दिसम्बर, 2003 में 7.50-12.00% के दायरे में आ गई। जबकि फ्लोटिंग दर परिधि के अंतर्गत दिसम्बर 2003 में ब्याज दर 7-00-10-00% के दायरे में थी। बैंकिंग क्षेत्र के मामले में सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा नियत दर विकल्प के अंतर्गत दी जाने वाली ब्याज दर का दायरा दिसम्बर, 2000 के 11.50-16.25% से घट कर दिसम्बर, 2003 में 7.50-11.00% के दायरे में आ गया जबकि परिवर्तनीय विकल्प में यह दर नियत दर विकल्प से 50-100 मूल बिन्दू कम थी। इस कड़ी मूल्य प्रतिस्पर्धा के फलस्वरूप अधिकतर मामलों में ऋण प्रदान करने की दर मूल ब्याज दर (पीएलआर) से कम हो गई। ब्याज दर की इस लड़ाई के फलस्वरूप प्रारंभिक ऋणदाताओं के बीच एक-दूसरे के ऋणों को भी अधिग्रहीत किया गया। यद्यपि भारतीय रिजर्व बैंक ने वार्षिक निर्धारित आबंटन के तहत "आवास वित्त प्राप्तियों" के अंतर्गत अन्तः बैंक ऋण लेने को मना किया है तथापि बैंकों द्वारा आवास वित्त कम्पनियों से ऐसे ऋण लेने के ऊपर कोई प्रतिबंध नहीं है। इसके अतिरिक्त ऐसी स्थिति में जहां ब्याज दरें बढ़ रही हो वहां परिवर्तनीय दर अनुबंधों के अंतर्गत समान मासिक किस्तों में चूक होने का जोखिम भी बढ़ते जाने की संभावना है।

बढ़ती प्रतिस्पर्धा के साथ-साथ, ऋणदाता भी ग्राहकों को कई विकल्प चुनने के नवोन्मेष उत्पादों और सेवाओं को लेकर सामने आ रहे हैं। ऋणों की प्रक्रियागत समीक्षा जल्दी करना, कुशल सलाहकार सेवा और संबंधित प्रभारों एवं अपेक्षाओं से छूट प्रदान करने से भी ग्राहक-अनुकूल वातावरण तैयार हुआ है। परन्तु यह सब एकतरफा नहीं हुआ है। मूल्यांकन मानदंडों को शिथिल करने और समुचित सावधानी न बरतने के कारण आवास वित्त क्षेत्र की आस्ति गुणवत्ता भी प्रभावित हुई है।

वर्तमान में आवास वित्त व्यापार बहुत कम मार्जिन पर काम कर रहा है। कई छोटी प्राइवेट आवास वित्त कम्पनियों का, जिनका पीछे मजबूत आधार या समर्थन नहीं है, मध्यम से दीर्घावधि में धीरे-धीरे अपना बाजार भाग खो रही हैं। आवास वित्त कम्पनियों की बैंकों की तुलना में निधियों की उच्च लागत आती है क्योंकि वे बैंकों से प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के उप-मूल ब्याज दर वाले ऋणों, नियत जमा राशियों, एनएचबी के पुनर्वित्त और कुछ मामलों में विविध समानान्तर एजेंसियों से कम लागत के ऋणों पर निर्भर करती हैं। अधिकतर प्राइवेट आवास वित्त कम्पनियों को (एचडीएफसी को छोड़कर) क्रेडिट रेटिंग एजेंसियों से उच्चतम निवेश ग्रेड रेटिंग प्राप्त नहीं होती है। जिसके फलस्वरूप सामान्य तौर पर आवास वित्त कम्पनियां बैंक की तुलना में एक कम प्रसार मार्जिन रखती हैं या बैंकों की दरों का मुकाबला नहीं कर पाती हैं। कड़ी प्रतिस्पर्धा एवं अस्तित्व बनाये रखने हेतु यह आवास वित्त कम्पनियां ऋणों को प्रदान करते समय अवस्तरीय मूल्यांकन मानदंडों को अपनाती

हैं। इससे भविष्य में लघु और मध्यम आकार की आवास वित्त कम्पनियों की आस्ति गुणवत्ता में अवस्तर की एक गंभीर संभावना सामने आती है यदि वे अपने गृह ऋण उत्पादों का प्रतिस्पर्धात्मक रूप से मूल्य रखने में समर्थ नहीं हो पाते हैं। इसके स्थान पर यह माना जाता है कि बैंकिंग क्षेत्र के पास आवास वित्त बाजार में एक नए प्रवेशकर्ता के रूप में पर्याप्त ऋण प्रबंधन एवं समीक्षा करने के कौशल का अभाव होता है।

राष्ट्रीय आवास बैंक को यह रिपोर्ट प्राप्त हुई है कि कुछ शरारती उधारकर्ताओं ने भवन निर्माताओं/प्रापर्टी विकासकों के साथ मिलकर एक ही सम्पत्ति हेतु कई बार वित्त प्राप्त करके/या जाली/चुराये गए दस्तावेज, जिसमें जाली स्वामित्व विलेख भी है, को प्रस्तुत करके कई प्रारंभिक ऋणदाता संस्थाओं मुख्यतः आवास वित्त कम्पनियों, वाणिज्यिक बैंकों आदि को धोखा दिया है।

उपरोक्त को दृष्टि में रखते हुए आवास वित्त कम्पनियों को दस्तावेज स्वीकार करते समय/दस्तावेजों का सत्यापन करते समय, ऋण संवितरण चेक प्रदान करते एवं उधारकर्ताओं/वेंडरों के पूर्ववृत्त की जांच करते समय अतिरिक्त सावधानी बरतने की सलाह दी गई। तदनुसार शाखा स्तर के कार्यकर्ताओं को इस संबंध में सतर्क रहने की आवश्यकता है। आवास वित्त कम्पनियों को वर्तमान व्यवस्था और नियंत्रण की समीक्षा करने की आवश्यकता है और उसकी कमियों को दूर करने की आवश्यकता है ताकि ऐसी धोखाधड़ियों को रोका जा सके। निदेशक मंडल को आवधिक आधार पर जानकारी में आई अनियमितताओं और उनके कारण होने वाली संभावित हानि की जानकारी दी जानी चाहिए।

चूंकि वाणिज्यिक बैंक फुटकर आवास ऋण बाजार में काफी सक्रिय है इसलिए भारतीय रिजर्व बैंक को ऐसे बैंकों को, जो अपना बाजार भाग बढ़ाने के लिए अवांछनीय कार्यशैली का सहारा लेते हैं, नियंत्रित करने के लिए समुचित उपाय करने होंगे।

ऋण के प्रति लागत (एलटीवी) अनुपात को ध्यान में रखे बगैर आवास ऋणों पर जोखिम भार 100% से 50% कम होने के साथ, ऋणदाता संस्थाएँ अधिक आक्रामक कार्यशैली, संपार्श्विक अपेक्षाओं को शिथिल करने, प्रतिस्पर्धात्मक मूल्य रखना (अंडर कटिंग) और उच्च एलटीवी ऋणों की दिशा में आगे बढ़ने के लिए अग्रसर हैं। आज तक कारपोरेट ऋणों के मुकाबले आवास वित्त क्षेत्र में ऋणों में चूक की दर अत्यधिक कम है। फिक्की द्वारा किए गए हाल ही का एक अध्ययन यह दर्शाता है कि गृह ऋणों के मामले में यह दर 1.7 % तक निम्न रही है। तथापि समस्त विश्व में यह बात ऐतिहासिक रूप से सत्य सिद्ध हो चुकी है कि उच्चतर एलटीवी अनुपात वाले गृह ऋणों के मामले में ऋण चूक दरें अधिक होती हैं। अध्ययनों से यह भी ज्ञात हुआ है कि इन ऋणों में चूक होने और हानि होने की तीव्रता की सम्भाव्यता भी अधिक होती है।

भारतवर्ष में यह देखा गया है कि जब जोखिम भार 100% था तो ऋणदाता अधिक सावधानी और सतर्कता बरतते थे जिससे जोखिम को नियंत्रित करने और परिसम्पत्तियों को किसी सम्भाव्य दोष के प्रति रक्षित करने में सहायक सिद्ध होता था। निम्न जोखिम भार निर्धारण के पश्चात् परिसम्पत्तियों की गुणवत्ता, मूल्यांकन मानदंड, संपार्श्विक प्रतिभूति आदि में महत्वपूर्ण कमी आई है। यह बदला हुआ परिवेश स्पष्ट रूप से

नियामक की दृष्टि से चिन्ता का विषय है जिसे आवास वित्त क्षेत्र के जोखिम को कम करने या हटाने की आवश्यकता है। ऋण प्रदान करने के कार्यकलापों को समुचित एवं पूर्व सक्रिय नियामक निर्धारणों के माध्यम से मानकीकरण करने की आवश्यकता है ताकि एक विचार विमर्श के माहौल में कार्यरत उत्तरदायी विनियम के एक भाग के रूप में व्यवस्थात्मक संकट होने की संभावना को कम किया जा सके।

सम्पत्ति के मूल्य में गिरावट आने के कारण ऐसे उधारकर्ताओं के उच्च एलटीवी ऋणों को आसानी से ऋणात्मक इक्विटी में परिवर्तित किया जा सकता है जिनके द्वारा चूक करने की अत्यधिक सम्भावना हो (सामर्थ्य होते हुए भी भुगतान करने की निम्न इच्छा रखना) ऐसी दशाओं में उधारकर्ता द्वारा ऋण के भुगतान करने में चूक होने की अधिक सम्भावना है चाहे उसे सम्पत्ति का समर्पण ही क्यों न करना पड़े जो बाजार में काफी कम कीमत रखती हो।

एक विवेकसम्मत वित्तीय व्यवस्था को इन ऋणों हेतु उच्च पूंजी जोखिम भार अपना कर उच्च एलटीवी ऋणों के उच्चतर जोखिम को कवर करना चाहिए। वित्तीय व्यवस्थाओं में विवेकशील विनियमों की यह अपेक्षा होती है कि जब एक वित्तीय संस्था ऋण प्रदान करती है तो वह ऐसी अवस्था के लिए अपने पूंजी आधार में से एक भाग प्रारक्षित निधि के रूप में अलग रख देता है जब उस ऋण के भुगतान में चूक हो जाए। बासले समिति द्वारा सिफारिश किए गए अन्तरराष्ट्रीय बैंकिंग मानदंड यह इंगित करते हैं कि पूंजी अनुपात अपेक्षा परिसम्पत्ति के जोखिम आधार के अनुसार निश्चित होनी चाहिए। बासले II की सुझाई गई सिफारिशों "ग्रेनुएलेरिटी ऑफ पोर्टफोलियो" के होते हुए प्रत्येक परिसम्पत्ति को पृथक रूप से जोखिम के लिए आकलित करने की आवश्यकता है और परिसम्पत्ति श्रेणी में एक एकसमान जोखिम भार लगाने के स्थान पर समुचित जोखिम भार समनुदेशित करने की आवश्यकता है।

आवास वित्त बाजारों में चिन्ता का एक अन्य प्रमुख क्षेत्र है ब्याज दरों में बढ़ोतरी होना और परिसम्पत्ति-देयताओं में मिलान न होना। अधिकतर संविभागों में आवास वित्त के मामले में ऋणों की औसत मूल समयावधि 10 वर्ष से (वर्तमान में अधिक होने के कारण ऋणदाता को अपनी देयताओं (मुख्यतः जिसमें मीयादी जमाराशियां सम्मिलित होती हैं जिसमें बैंकों की कुल देयताओं का लगभग 52 प्रतिशत और आवास वित्त कम्पनियों का 30 प्रतिशत से अधिक भाग होता है) की कम समयावधि के कारण परिसम्पत्ति देयता के मिलान न होने की कठिनाई सामने आ सकती है।

तथापि उद्योग के विश्लेषक चलनिधि और मुद्रास्फीति के परिदृश्य में लघु से मध्यम अवधि में ब्याज दरों में कोई महत्वपूर्ण बढ़ोतरी की भविष्यवाणी नहीं कर रहे हैं। बैंक अपने इस जोखिम को कवर करने के लिए निम्न ब्याज दरें प्रस्तुत करके परिवर्तनशील ब्याज दर उत्पाद पर अधिक जोर दे रहे हैं। बैंक कोर दीर्घावधि निधियों जैसे बचत और चालू खाते निधियां (बैंकिंग व्यवस्था में जमाराशियों का लगभग 33 प्रतिशत भाग) को इस क्षेत्र को वित्तपोषित करने के लिए आंशिक रूप से प्रयोग में ला सकते हैं। इसके अतिरिक्त बैंक इन जोखिमों

को ऐसी कम्पनियों को अंतरित कर सकते हैं जो दीर्घावधि की देयता पृष्ठभूमि (जैसे बीमा कम्पनियां) रखती हैं ताकि वे उभरते हुए आरएमबीएस बाजार में भाग ले सकें ।

समायोजन योग्य दर संविभाग के प्रति नियत दर का उच्चतर भाग ब्याज दर जोखिम को बढ़ाता है जबकि समायोजन योग्य दर संविभाग के मामले में ब्याज दर जोखिम का भाग ग्राहक को अंतरित हो जाता है । यदि किसी मामले में ब्याज दरें बढ़ती हैं तो चूक की सम्भाव्यता भी बढ़ सकती है यदि बढ़ती हुई समान मासिक किस्त को समायोजित करने के लिए पर्याप्त आय मार्जिन नहीं रखा जाता है । (वहन की जा सकने वाली अधिकतम समान मासिक किस्त मासिक पारिवारिक आय के लगभग 40 प्रतिशत भाग के बराबर मानी जाती है ।

राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कम्पनियों में ब्याज दर जोखिम के आघात को कम करने के लिए कुछ उपाय किए हैं । उदाहरणार्थ, आवास वित्त कम्पनियों द्वारा सार्वजनिक जमाराशियों पर भुगतान योग्य ब्याज दर की अंतिम सीमा 11 प्रतिशत प्रतिवर्ष तक नीचे लाई गई है । इसके अतिरिक्त ऐसी आवास वित्त कम्पनियां, जिनकी परिसम्पत्तियों का आकार 100 करोड़ ₹0 या सार्वजनिक जमाराशियां 20 करोड़ ₹0 या उससे अधिक है, को एक प्रभावी परिसम्पत्ति देयता प्रबंधन व्यवस्था को कार्यशील करने की सलाह दी गई है । इसके अंतर्गत आवास वित्त कम्पनियों को राष्ट्रीय आवास बैंक से अर्द्ध-वार्षिक विवरणियां प्रस्तुत करनी अपेक्षित हैं । राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त कम्पनियों का ध्यान गलत प्रथाओं के मामले की ओर भी आकर्षित कर रहा है जब भी ऐसे मामले उसकी जानकारी में लाये जाते हैं और वह उन्हें अपनी संस्थाओं में ऐसे मामले होने से रोकने के लिए समुचित उपाय करने की भी सलाह देता है ।

क्रिस-इनफेक (CRIS-INFAC) के हाल ही के एक अध्ययन ने यह दर्शाया है कि वर्ष 2001-02 के दौरान बैंकों के बढ़े हुए प्रत्यक्ष संवितरण का 50 प्रतिशत भाग और आवास ऋणों के कुल प्रत्यक्ष संवितरण का लगभग 18-20 प्रतिशत भाग टेकओवर ऋण है । यद्यपि अधिकतर बैंक ऋण प्रवासन बढ़त को स्वीकार करते हैं तथापि वे यह महसूस करते हैं कि यह इतना अधिक नहीं है कि इससे तरलता संकट उत्पन्न हो । उद्योग में मूल स्तर पर, अण्डरराइटिंग और दस्तावेजीकरण, अनुश्रवण एवं पर्यवेक्षण में ऋणदाताओं के मध्य विभिन्न मानदंड और प्रथायें हैं ।

उद्योग के मध्य मानदंडों की विभिन्नता से व्यवस्थात्मक जोखिम होते हैं जिससे इस क्षेत्र को सम्भाव्य खतरा हो सकता है । अतः ऋण को मूल रूप से प्रदान करने के साथ-साथ अनुश्रवण एवं पर्यवेक्षण में यह सुनिश्चित करने के लिए समुचित सावधानी बरतनी चाहिए कि आस्तियों में एक सार गुणवत्ता बनाये रखी जा सके क्योंकि आवास ऋण दीर्घ अवधि के होते हैं । सम्पत्ति मूल्य (जो अक्सर कम दिखाई जाती है) और उधारकर्ता की आय को गलत रिपोर्ट करने से ऋण मूल्यांकन करने में और अधिक कठिनाई आती है । यह अन्तर आर्थिक मन्दी के समय आसानी से नजर आता है । आवास ऋण दीर्घावधि स्वरूप के होने के कारण कई आर्थिक / व्यापारिक चक्रों के प्रति संवेदनशील होते हैं जिसके कारण आस्तियां प्रतिकूल दबाव में आ सकती हैं । सम्पत्ति के मूल्य में

गिरावट आसानी से उधारकर्ता के स्वभाव को प्रभावित कर सकती है जिससे सम्पत्ति में उसकी भागीदारी कम होती जाती है। प्रतिस्पर्धा और अवसरों सहित व्यापार करने की इच्छाशक्ति के परिणामस्वरूप मानदंड शिथिल होते हैं जिससे बढ़ते संक्रामक प्रभाव सहित व्यवस्थात्मक जोखिम उत्पन्न हो सकता है।

इस बात को देखते हुए कि हमारे देश में आवास क्षेत्र एक एकीकृत और समन्वित घरेलू एवं अन्तर्राष्ट्रीय वित्तीय क्षेत्र के प्रति क्रमिक रूप से सम्पर्क में आ रहा है, उसके संक्रामक जोखिम बर्हिमुख होते जा रहे हैं जिसके परिणामस्वरूप "मूल्य" और "जोखिम" के बीच संतुलन बिगड़ सकता है। इसके फलस्वरूप बासेल II की सिफारिशों के अन्तर्गत आंतरिक रेटिंग आधारित (आईआरबी) गणनायें भी बर्हिमुख हो जाती हैं तथा इस क्षेत्र के जोखिम प्रोफाईल में भी महत्वपूर्ण परिवर्तन होता है जबकि इसके जोखिम अन्तर्वस्तु और जोखिम संवेदनशीलता बढ़ जाती है।

उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में जोखिम प्रबंधन से संबंधित नियामक मानदंड इतने गतिशील एवं विवेकपूर्ण होने चाहिए कि वे आवास वित्त व्यापार के परिवर्तनशील जोखिम प्रोफाईल से एक निरन्तर आधार पर और विकासशील स्वरूप में व्यवहार कर सकें।

## शब्दावली

शीर्ष सहकारी आवास वित्त संघ	(शी.स.आ.वि.संघ)
कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक	(कृ. एवं ग्रा.वि. बैंक)
गरीबी रेखा से नीचे	(गरीबी रेखा से नीचे)
भवन निर्माण समाग्री एवं प्रौद्योगिकी संवर्धन परिषद्	(भ.नि.सा. एवं प्रौ.सं. परिषद्)
पूंजी पर्याप्तता अनुपात	(पूं.प. अनु.)
आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग	(आ.रूप से क. वर्ग)
उच्च आय वर्ग	(उ.आ. वर्ग)
आवास वित्त कंपनियां	(आ.वि.कं.)
आवास वित्त संस्थान	(आ.वि.सं.)
आवास एवं नगर विकास निगम लिमिटेड	(आ.एवं न.वि.नि.लि.)
इंदिरा आवास योजना	(इं.आ.यो.)
जवाहर रोजगार योजना	(ज.रो.यो.)
भूमि विकास एवं आश्रय परियोजना	(भू.वि. एवं आ.परि.)
निम्न आय वर्ग	(नि.आ.वर्ग)
मध्यम आय वर्ग	(म.आ.वर्ग)
राष्ट्रीय भवन निर्माण संगठन	(रा.भ.नि.सं.)
गैर-सरकारी संगठन	(गैर स.सं.)
स्वाधिकृत निधि	(स्वा.निधि)
अनुपयोज्य परिसंपत्तियां	(अनु.परिसंप.)
क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	(क्षे.ग्रा.बैंक)
भारतीय रिज़र्व बैंक	(भा.रि.बैंक)
विशेष ग्रामीण आवास डिबेंचर	(वि.ग्रा.आ.डिबें.)
राज्य सहकारी कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक	(रा.स.कृ.एवंग्रा.वि.बैंक)
शहरी सहकारी बैंक	(श.सह.बैंक)

**अनुलग्नक**

**प्रमुख आवास वित्त कम्पनियों की वित्तीय विशेषतायें\***

(राशि लाख रू.में)

	31-03-03		31-03-02		31-03-01
		% वृद्धि		% वृद्धि	
चुकता पूंजी	249442.01	11.51%	223686.97	16.25%	192415.19
आरक्षित एवं अधिशेष(बटटे खाते नहीं डाले गए विविध व्यय को छोड़ कर)	491008.53	17.17%	419050.91	10.09%	380630.93
<b>निवल धन</b>	<b>740450.53</b>	<b>15.20%</b>	<b>642737.89</b>	<b>12.16%</b>	<b>573046.12</b>
रा.आ.बैं. पुनर्वित्त	342081.66	0.86%	339178.77	12.01%	302809.20
अन्य स्रोतों से प्राप्त प्रतिभूत ऋण	2225739.30	23.64%	1800115.08	24.99%	1440166.80
निक्षेपों सहित अप्रतिभूत ऋण	3240865.45	16.20%	2789099.93	19.01%	2343628.02
<b>कुल ऋण निधियां</b>	<b>5770025.91</b>	<b>17.84%</b>	<b>4896697.85</b>	<b>20.66%</b>	<b>4058400.31</b>
<b>कुल उपलब्ध निधियां</b>	<b>6510476.45</b>	<b>17.53%</b>	<b>5539435.73</b>	<b>19.60%</b>	<b>4631446.43</b>
द्योतक :					
<b>आवास ऋण</b>	<b>5864333.55</b>	<b>18.71%</b>	<b>4940207.43</b>	<b>23.52%</b>	<b>3999666.73</b>
स्थिर परिसम्पत्तियां	110364.12	4.29%	105828.62	15.80%	91389.73
निवेश	446072.48	31.50%	339222.85	-2.41%	347596.82
निवल चालू परिसम्पत्तियां	172925.79	-2.16%	176744.47	-20.55%	222473.35
<b>निधियों का कुल प्रयोग</b>	<b>5577255.63</b>	<b>17.05%</b>	<b>4764678.02</b>	<b>19.83%</b>	<b>3976337.65</b>
आय	708873.71	13.13%	626589.07	10.59%	566595.56
व्यय	633767.33	7.17%	591372.21	13.99%	518787.33
ब्याज एवं कर पूर्व लाभ (पीबीआईटी)	648511.33	10.10%	589035.58	13.94%	516969.66
कर से पूर्व लाभ (पीबीटी)	235304.55	29.58%	181596.62	13.47%	160037.85
<b>कर के बाद लाभ (पीएटी)</b>	<b>113175.94</b>	<b>57.96%</b>	<b>71646.57</b>	<b>17.18%</b>	<b>61142.78</b>
आवास ऋण निवल पूंजी के गणक के रूप में	7.92		7.69		6.98
साम्य पर प्रतिफल (कर के बाद लाभ/निवल धन)	0.15		0.11		0.11
ब्याज कवरेज अनुपात (ब्याज/पीबीआईटी)	1.21		1.14		1.15

\*चयनित आवास वित्त कम्पनियों हेतु उपलब्ध सूचना पर आधारित