

भारत में आवास की प्रवृत्ति
एवं प्रगति रिपोर्ट

2010



राष्ट्रीय आवास बैंक



fo"k rkydk

i "B l 0

v/; k I %vlok vls vlok foÙk

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | पृष्ठभूमि | 13 |
| 2. | भारत में आवास और सम्पदा क्षेत्र का परिदृश्य | 13 |
| 3. | आवास वित्त – शुरूआत और विकास | 14 |
| 4. | भावी परिदृश्य | 16 |

v/; k II %os'od vls HkjrH vKFKZ ifjn";

- | | | |
|----|-------------------------|----|
| 1. | वैश्विक आर्थिक परिदृश्य | 18 |
| 2. | भारतीय आर्थिक परिदृश्य | 19 |
| 3. | आवास क्षेत्र का योगदान | 21 |
| 4. | भावी संभावनाएं | 21 |

v/; k III %vlok vls vlok foRr dsfy; sulfrxr okrkoj.k

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | आवास क्षेत्र में नीतिगत प्रगति | 23 |
| 2. | आर्थिक दृष्टि से पिछड़े वर्ग/निम्न आय वर्ग के लिये वहनीय आवास को बढ़ावा देने के लिये सरकारी पहल | 28 |
| 3. | भारत में आवास वित्त | 30 |



v/; k IV %vlok foUk dāfu; kdk ifjpkYu vS fu"i kndrk

1. आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय निष्पादकता	32
2. आवास वित्त कंपनियों के वित्तीय संकेतक	32
3. निधियों का संग्रहण	36
4. सार्वजनिक जमाओं का वर्गीकरण	38
5. ऋण एवं अन्य जमा राशियां (सार्वजनिक जमाओं के अतिरिक्त)	42
6. आवास ऋण	42
7. नीतिगत मामले	46

v/; k v %l fHkr fu"i kndrk

क. अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का परिचालन और निष्पादकता – अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के आवास वित्त पोर्टफोलियो का प्रवृत्ति विश्लेषण: 2005–09	49
ख. 2009–10 के दौरान क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों का परिचालन और निष्पादकता	56
ग. 2009–10 के दौरान माइक्रो- वित्त संस्थानों का परिचालन और निष्पादकता	57
घ. 2009–10 के दौरान सहकारी संस्थानों का परिचालन और निष्पादकता	58

v/; k VI %j'Vh; vlok cdl

1. 2009–10 के दौरान पुनर्वित्त निष्पादकता – अवधि 2005–06 से 2009–10 के दौरान पुनर्वित्त निष्पादकता – 2005–06 से 2009–10 के दौरान पुनर्वित्त संवितरण का प्रवृत्ति विश्लेषण	62
2. 2009–10 के दौरान परियोजना वित्त निष्पादकता – 2005–10 के दौरान परियोजना वित्त संवितरण का प्रवृत्ति विश्लेषण	67



3.	रिवर्स मार्टगेज ऋण	69
4.	आवासीय मार्टगेज समर्थित प्रतिभूतिकरण	71
5.	धोखाधड़ी वाले लेनदेन : सतर्कता संबंधी परामर्श जारी करना	71
6.	आवास वित्त कंपनियों के विरुद्ध प्राप्त शिकायतें	72

v/; k VII %oguh, vlok l Hhouk, avk Hhoh mi k

1.	संकल्पना एवं वर्तमान परिदृश्य	73
2.	संस्थागत पहलें	75
3.	रा.आ. बैंक की भूमिका	77

v/; k VIII % {k-h i gylads} kjk i nfuk vk fodk

1.	गरीबोन्मुख आवास वित्त पर क्षेत्रीय परियोजना	78
2.	गरीबोन्मुख आवास वित्त पर क्षेत्रीय परियोजना के उद्देश्य	78
3.	क्रियान्वयन संबंधी रणनीति	78
4.	गरीबोन्मुख आवास वित्त पर राष्ट्रीय कार्यशाला और क्षेत्रीय गोष्ठी	79
5.	एशिया प्रशान्त क्षेत्र के चयनित देशों के कंपेंडियम की विशेषताएं	79

v/; k IX %xleh k vlok

1.	ग्रामीण आवास की अपेक्षाएं	87
2.	ग्रामीण आवास और आवास वित्त के प्रति पहलें	89
3.	ग्रामीण आवास में सिविल सोसायटी संगठनों और अन्य संस्थानों की भागीदारी	95



- | | | |
|----|---|----|
| 4. | राष्ट्रीय ग्रामीण आवास एवं पर्यावास नीति का प्रारूप | 96 |
| 5. | ग्रामीण वित्त पोषण पद्धति – सफलता के उपाय | 99 |

v/; k; x %vlok eW; kdk vkdyu

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | भारत में आवास सूचकांकों की शुरुआत | 104 |
| 2. | आस्ति मूल्य निगरानी तंत्र, भारतीय रिजर्व बैंक | 106 |
| 3. | रा.आ.बैंक रेजीडेक्स : भारतीय बाजार में आवासीय सम्पत्तियों के मूल्य ज्ञात करना | 107 |

v/; k; xi %Hoh ifjn';

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | वर्ष 2009–10 के दौरान आवास ऋणों में उछाला | 112 |
| 2. | उद्योगों के लिये संभावनाएं | 113 |
| 3. | वहनीय आवास की संभावनाएं | 115 |



rkfydk l ph

तालिका IV.1	: आ.वि. कंपनियां – कुछ वित्तीय संकेतक	32
तालिका IV.2	: सार्वजनिक बनाम निजी आ.वि. कंपनियों की निष्पादकता	34
तालिका IV.3	: वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आ.वि. कंपनियों बनाम अन्यो की निष्पादकता	35
तालिका IV.4	: जमा स्वीकारने व नहीं स्वीकारने वाली आ.वि.कंपनियों की निष्पादकता	36
तालिका IV.5	: आ.वि. कंपनियों द्वारा ऋणों का संघटक	37
तालिका IV.6	: जमा राशियों के आकार के आधार पर वर्गीकरण	39
तालिका IV.7	: ब्याज दर के आधार पर जमाराशियों का वर्गीकरण	40
तालिका IV.8	: जमाओं की परिपक्वता के आधार पर वर्गीकरण	41
तालिका IV.9	: ऋण एवं अन्य जमा राशियां (सरकारी जमाओं के अतिरिक्त)	42
तालिका IV.10	: कुल ऋणों के प्रतिशत के रूप में आवास ऋण	43
तालिका IV.11	: आ.वि. कंपनियों के अवधि-वार बकाया आवास ऋण	44
तालिका IV.12	: आकार-वार ऋण संवितरण	45
तालिका V.1	: एससीबी का आवास ऋण पोर्टफोलियो व बकाया सकल बैंक ऋण (मार्च अंत)	50
तालिका V.2	: आवास ऋण खाते, ऋण सीमा, बकाया आवास ऋण (मार्च अंत)	51
तालिका V.3	: श्रेणी-वार ऋण खाते और बकाया ऋण (आवास)	52



तालिका V.4	: एससीबी के क्षेत्र-वार बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियो (प्रतिशत भागीदारी)	54
तालिका V.5	: बकाया आवास ऋणों का ब्याज दर-वार वर्गीकरण : प्रतिशत भागीदारी	55
तालिका V.6	: क्षेत्र-वार बकाया आवास ऋण : प्रतिशत भागीदारी	55
तालिका V.7	: प्राथमिकता क्षेत्र अग्रिम – आवास	56
तालिका V.8	: पुनर्वित्त – क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	56
तालिका V.9	: संवितरण – माइक्रो वित्त संस्थान	58
तालिका V.10	: शीर्ष सहकारी आवास संघों के ऋण (समेकित)	60
तालिका V.11	: शीर्ष सहकारी आवास संघों के ऋण परिचालन (समेकित)	60
तालिका V.12	: शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा आवास ऋण संवितरण व निर्मित इकाइयां	61
तालिका VI.1	: अवधि 2005–06 से 2009–10 के दौरान वार्षिक पुनर्वित्त संवितरण	62
तालिका VI.2	: अवधि 2005–10 के दौरान विभिन्न योजनाओं के तहत संवितरण की प्रवृत्ति	63
तालिका VI.3	: अवधि 2005–10 के दौरान विभिन्न प्राथमिक ऋण संस्थानों को संवितरण की प्रवृत्ति	65
तालिका VI.4	: 2009–10 के दौरान पुनर्वित्त संवितरण	66
तालिका VI.5	: अवधि 2005–06 से 2009–10 के दौरान वार्षिक परियोजना वित्त पोर्टफोलियो	67
तालिका IX.1	: एससीबी का आवास ऋण पोर्टफोलियो : बकाया (प्रतिशत)	88
तालिका IX.2	: आवास ऋण पोर्टफोलियो – आवास वित्त कंपनियां	88
तालिका IX.3	: ग्रामीण आवास निधि के तहत निष्पादकता	92



तालिका IX.4	: ग्रामीण आवास निधि के तहत संस्थागत संवितरण	93
तालिका IX.5	: जीजेआरएचएफएस के तहत समेकित निष्पादकता	94
तालिका IX.6	: 2005-06 से 2009-10 की अवधि में नवार्ड द्वारा एनएफएस के तहत कुल पुनर्वित्त में ग्रामीण आवास का अनुपात	95
तालिका X.1	: शहर-वार आवास मूल्य सूचकांक	110



परिचय

चार्ट IV.1 : आ.वि.कंपनियों द्वारा ऋणों का संघटक (कुल ऋणों का प्रतिशत)	38
चार्ट V.1 : एससीबी का आवास ऋण पोर्टफोलियो व बकाया सकल बैंक ऋण (मार्च अंत)	50
चार्ट V.2 : एससीबी के आवास ऋणों की श्रेणी-वार राशि	52
चार्ट V.3 : एससीबी के आवास ऋणों की राशि श्रेणी-वार	53
चार्ट V.4 : एससीबी के बकाया आवास ऋण क्षेत्र-वार	54
चार्ट VI.1 : अवधि 2005-10 के दौरान विभिन्न योजनाओं के तहत संवितरण की प्रवृत्ति	64
चार्ट VI.2 : अवधि 2005-06 से 2009-10 के दौरान संस्वीकृत परियोजना वित्त	68
चार्ट VI.3 : अवधि 2005-06 से 2009-10 के दौरान परियोजना वित्त संवितरण	68
चार्ट VI.4 : अवधि 2005-06 से 2009-10 के दौरान लंबित परियोजना वित्त पोर्टफोलियो	69
चार्ट X.1 : शहर-वार सूचकांक दर्शाता ग्राफ	111



ckDI ena

बाक्स III.1 : भारत में आवासीय परिस्थितियों और सुख सुविधाओं पर रिपोर्ट, 2008–09 की मुख्य विशेषताएं, एनएसएस 65वां राउण्ड	23
बाक्स III.2 : शहरी स्लमों की विशेषताओं पर रिपोर्ट, 2008–09 की विशेषताएं, एनएसएस 65वां राउण्ड	26
बाक्स III.3 : राजीव आवास योजना	29
बाक्स IX.1 : सूचना कियोस्क	102
बाक्स X.1 : राष्ट्रीय आवास बैंक रेजीडेक्स का दायरा	108
बाक्स XI.1 : माइक्रो बंधक – निम्न-आय आवास वित्त में एक मैक्रो अवसर	112



v/; k; I %vlok , oavlok foÙk

1- i "BHfe

1.1 आवास मानव की मूल आवश्यकता है। अधिकतर लोगों के लिए, उनके जीवन का यह एक सर्वाधिक खर्चीला सौदा होता है। आवास के अंतर्गत भूमि शामिल होती है जोकि प्रायः एक परिवार की वार्षिक आय से नौ से दस गुना से अधिक लागत की होती है। आज सबसे बड़ी चुनौती आवास इकाइयों एवं आवास वित्त की आपूर्ति के बीच बढ़ते हुए अंतराल की है। निर्माण उद्योग व नीति निर्माताओं के लिए "किफायती आवास" एक सबसे बड़ी संदर्भ में, इस समस्या से निपटने हेतु, दुनियाभर के अनेक देश संयुक्त रूप से आवास एवं आवास वित्त उद्योग की प्रतिक्रिया में मांग एवं आपूर्ति को शामिल कर एक छोर से दूसरे छोर तक का समाधान समग्र उपागम के माध्यम से ढूंढ रहे हैं।

2- Hkj r eavlok , oaH&l i nk {k- dk fogxloykdu

1.2 वर्षों के उपरांत, एक विश्वसनीय एवं उत्तरदायी विनियामक सत्ता तथा आवास वित्त प्रणाली की बाजारोन्मुखता ने गुंजायमान प्राथमिक आवास बाजार की वृद्धि हेतु एक महत्वपूर्ण भागीदारी निभाई है। बाजार ने मूल्यों में बढ़ती प्रतिस्पर्धा, एवं नए नवाचारी उत्पादों के विपणन में वृद्धि देखी है। अब एक 'अडियल विक्रेता' बाजार से प्रोफाइल बदलकर एक प्रतियोगी एवं चुनाव-उन्मुख क्रेता बाजार के रूप में उभरी है। जिसका एक अर्थ यह भी है कि वृद्धि गत्यात्मक एवं सक्षम मांग प्रेरित बाजार

है। यह वृद्धि "किफायती आवास" हेतु वृहद बाजार पर सकेन्द्रित है जिसने भवन निर्माता समुदाय के साथ-साथ ऋणदाता संस्थानों को भी आकर्षित किया है। हालांकि वित्त उद्योग के आचरणों के बारे में पारदर्शिता की कमी व्यापक चिंता का कारण है। कुछेक वित्त उद्योग के कारोबारी इस बाजार की उपादेयता को देखते हुए एक सकारात्मक नजरिए से व्यावसाय माडल को पुनर्गठित कर रहे हैं। यद्यपि "मापदंड" आगे बढ़ते हुए लगातार एक चुनौती होंगे लेकिन आशावादिता के साथ यह उम्मीद की जाती है कि बाजार में ही किफायती आवास के समाधान के विकल्प निकलकर आएंगे, जो औसत भारतीय परिवार के अनुकूल हो, जिसकी प्रयोज्य आय में स्थिर रूप से उठान पर है। आवास उद्योग बाजार में आवास के किफायती मूल्यों के बारे में केवल देख रहा है, जो औसत परिवार की जरूरतों के अनुकूल हो।

1.3 भारत में भूसंपदा की उछाल अलंघनीय रूप से देश की अर्थव्यवस्था की स्थिरता से जुड़ी हुई थी जिसने भारत को प्राथमिकता निवेश स्थान बनाया। भारत की जनसंख्या के लिए आवास हेतु टिकाऊ मांग वाणिज्यिक एवं औद्योगिक सहसा वृद्धि से जुड़ी हुई है, जिसके चलते देश भर में भारी पैमाने पर भू-संपदा परियोजनाएं प्रारंभ हुईं। उच्च लाभ की संभाव्यता के साथ, यह परियोजनाएं विविध स्रोतों के माध्यम से निधिकृत की गईं, जिसके अंतर्गत विदेशी एवं घरेलू निजी फंड एवं निजी साम्य पूंजी शामिल है। विदेशी निवेश के लिए एक पर्यावरण मैत्री



वातावरण बनाने के लिए वर्ष 2005 से टाउन शिप, आवास निर्माण एवं निर्माण विकास परियोजनाओं में प्रत्यक्ष विदेशी निवेश विनियम के तहत उदारीकरण अपनाते हुए 100प्रतिशत विदेशी निवेश की छूट दी गई। उन्मुक्त एवं संवर्धित फंड के प्रवाह ने आवास के विकास को संगठित करने के लिए उत्प्रेरित किया। हालांकि, वर्ष 2008 में वैश्विक वित्तीय संकट एवं भू-संपदा की गिरावट ने भारतीय भू-संपदा बाजार में भी गिरावट को प्रवर्तित किया।

- 1.4 भू-संपदा क्षेत्र एवं भवन निर्माण क्षेत्रों को भारी नकदी प्रवाह के संकट का सामना करना पड़ा, चूंकि बैंकिंग उद्योग ने भू-संपदा एवं निर्माण कंपनियों को वित्तीय सहायता प्रदान करने की दिशा में बहुत सावधानीपूर्ण उपागम अपनाया हुआ है। ऋणदाता संस्थानों को भी भारी नकदी प्रवाह के संकट का सामना करना पड़ा। यह दर्शाता है कि ऋणदाताओं ने मूल्य ऋण हेतु निम्न ऋण, निर्माण संवर्धित भुगतान एवं वित्तीय सहायता उन परियोजनाओं हेतु जो लगभग पूर्णतः की ओर के लिए बहुत सावधानी पूर्ण एवं अधिक विवेकपूर्ण उपागम अपनाया था। इसके अतिरिक्त, भू-संपदा विकासक निधीयन के अन्य स्रोतों पर धीरे-धीरे निर्भरता बढ़ाने को दर्शाता है जैसे कि निजी साम्य पूंजी एवं शेयर बाजार जो कि एक सीमित दायरा उपलब्ध कराते हैं। निर्माणधीन आवास परियोजनाओं में प्रापनीय माध्यम से निधीयन भी गिरती मांग एवं क्रेताओं के द्वारा संपत्तियों पर कब्जा न मिलने तक आस्थगित भुगतान भी रुक गया। उच्च ब्याजदर एवं धन की निम्न उपलब्धता के चलते निर्मित तनाव एवं बाजार की अनश्चितताओं के साथ जुड़ी मूल्यांकन में परिणामिक गिरावट के

बावजूद इस अवधि के अधिकांश दौर में घर खरीददार दूर रहे।

- 1.5 संपत्ति का मूल्य चक्र एवं ब्याजदर चक्र ने लगातार बाजार की संवदेनशीलता एवं संभावित क्रेता एवं ऋणकर्ता के निर्णयों को प्रभावित किया। आवासीय क्षेत्र में, इस अवधि ने कुछ मूल्य औचित्यीकरण के साथ आवासीय परियोजनाओं का अवतरण देखा। हालांकि, विद्यमान परियोजनाओं की अपेक्षा नए अवतरणों में मूल्य संशोधन पर अधिक जोर था। इसके साथ ही मूल्य में समायोजन या संशोधन, बैंक की ब्याज दरों में कटौती, प्रति अपार्टमेंट्स में छोटा यूनिट आकार किफायती आवास के लिए प्रबलित संवृद्धि के साथ मिलकर गृहस्वामित्व के लिए सुधरे हुए माहौल की परिणिति के रूप में था। वर्तमान परिदृश्य ने, उपशहरी दूरस्थ क्षेत्रों के साथ आवासीय विकास के लिए नई अवस्थितियों के लिए द्वार खोले, जहां पर भूमि अपेक्षाकृत महंगा था, हाल ही के समय बड़ी कीमत की परियोजनाओं के जुझारू अवतरण का गवाह है। भारत में आवास हेतु वृहत अव्यक्त मांग के साथ पूरे वर्ष भर के लिए, आवासी क्षेत्र ने विक्रय परिभाषा एवं आस्ति मूल्यन के रूप में भू संपदा बाजार में क्षतिपूर्ति (भरपाई) को बढ़ावा दिया।

3- **वक्रों का चक्र, आवास**

- 1.6 एक अवधि के दौरान आवास वित्त प्रणाली विकसित हुई है। देश में मुख्यधारा के वित्तीय संस्थान, वाणिज्यिक बैंकों एवं आवास वित्त संस्थानों सहित आवास ऋण को प्रबंधित करने में अपनी भूमिका एवं उपस्थिति की वृद्धि को दर्ज किया। आवास वित्त क्षेत्र व्यापक वित्तीय



बाजार के साथ सुसंयोजित है। शासनादेश के अनुसार, राष्ट्रीय आवास बैंक स्थानीय एवं क्षेत्रीय स्तर के आवास वित्त संस्थानों हेतु वित्तीय एवं अन्य समर्थनों के साथ विनियमन एवं प्रोन्नयन के लिए एक प्रमुख एजेंसी के रूप में कार्य करता है। वर्ष 1988 से विशिष्ट सत्ताओं अर्थात् आवास वित्त कंपनियों की संख्या महत्वपूर्ण रूप से सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र में वृद्धि करते हुए 30 जून, 2010 तक बावन (52) आ.वि.कंपनियां हो गयी जो रा.आ.बैंक में पंजीकृत होने के साथ-साथ पूरे देश भर में फैली हुई शाखाओं के साथ विद्यमान है।

1.7 हालांकि देश में बच्चों का व्यापक संग्रहण अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के साथ संघटित है जहां शुरुआती दौर में आवास हेतु ऋण देयता में अनिच्छापन था। लेकिन 1990 के दशक में आवास के प्रति उनके नजरिए में महत्वपूर्ण रूप से बदलाव आया और वाणिज्यिक बैंकों ने निम्न ब्याजदर की पृष्ठभूमि, प्रयोज्य संबंधित आय, स्थिर संपदा मूल्य एवं वित्तीय लाभांशों के खिलाफ बैंकों ने फुटकर ग्राहकों की आवास वित्त की आवश्यकताओं पर ध्यान केन्द्रित किया। अनुकूल जनसांख्यिकी एवं रोजगार प्रवृत्तियों के साथ बाजार बढ़ते हुए मांग प्रेरित बन गया। इसके साथ ही अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों के अलावा यहां पर भारी संख्या में सहकारिता क्षेत्र संस्थान, सूक्ष्म वित्त संस्थान ग्रामीण एवं शहर दोनों क्षेत्र विद्यमान हो कर औपचारिक एवं अनौपचारिक क्षेत्रों को सेवाएं पहुंचा रहे थे। यद्यपि, अपनी सीमित क्षमता के साथ आवास वित्त की जिम्मेदारी उठाते हुए सूक्ष्म वित्त संस्थानों ने शुरुआत की और आज इस क्षेत्र में

काफी दृष्टिगत हो रहे हैं।

1.8 आवास वित्त क्षेत्र में बैंकों के उभरने के साथ पिछले पांच वर्षों के दौरान आवास वित्त क्षेत्र में एक चर घातांकी वृद्धि हुई है और संयोजित वार्षिक वृद्धि दर (सीएजीआर) लगभग 30 प्रतिशत के आसपास है। हालांकि वर्ष 2008-09 के दौरान आवास वित्त की उठान में एक हल्की गिरावट आई थी, विशेषरूप से वैश्विक आर्थिक स्थिति के संघात के कारण, परिणामस्वरूप प्रणाली में मांग एवं नकदी (द्रवता) पर प्रभाव पड़ा था। पिछले दशक के दौरान आवास वित्त क्षेत्र/ बाजार ने एक तगड़ी वृद्धि देखी है। जबकि आवास वित्त कंपनियों के हिस्से में गिरावट आई है और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के हिस्से में उछाल आई है। वर्ष 2000-01 में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की हिस्सेदारी 31 प्रतिशत थी जो वर्ष 2008-09 में बढ़कर 60 प्रतिशत हो गई, क्योंकि व्यापक नेटवर्क है, निम्न लागत बचतों में आसान पहुंच है तथा नए हितों के क्षेत्रों में विस्तार उपलब्ध है। आवास वित्त कंपनियों की वर्ष 2000-01 में बाजार भागीदारी 69 प्रतिशत थी जो वर्ष 2008-09 में घटकर 38 प्रतिशत हो गई हालांकि, आ.वि.कंपनियों ने लगातार अपने पोर्टफोलियो की समृद्धि के लिए कौशल एवं लेखा-प्रणाली में प्रोन्नयन किया तथा गैर निष्पादन आस्तियों को बेहतर समाविष्ट किया एवं बाजार में अपनी पहुंच एवं गहनता बढ़ाई है। कुल मिलाकर प्रमात्रा में वृद्धि हुई है तथा बाजार की प्रतिस्पर्धा से ऋण धारकों को लाभ पहुंचा है। रा.आ.बैंक इस प्रवृत्ति में स्थायित्व देख रहा है जो उच्च जोखिम प्रबंधन कौशल के साथ संगमित है और यह आवास वित्त प्रणाली एवं बाजार के ठोसपन एवं स्वस्थता की निशानी के



रूप में है।

- 1.9 हाल ही के वर्षों में मार्टगेज (बंधकप्रतिभूति) संवितरण में चमत्कारिक वृद्धि को भी बैंकों एवं आ.वि.कंपनियों द्वारा वैकल्पिक संवितरण चैनलों को अपनाकर समर्थित किया गया है। पिछले कुछ वर्षों के दौरान न केवल बैंकों के अपने अधिकृत संवितरण बिंदुओं में महत्वपूर्ण रूप से वृद्धि हुई है, बल्कि डायरेक्ट सेल्स एजेंटों (डीएसएज) की बहुसर्जकता हुई है, जिन्होंने अपनी पहुंच से इस विस्तार में भागीदारी निभाई है।
- 1.10 बढ़ी हुई प्रतियोगिता के चलते बाजार में नए मार्टगेज उत्पादों को प्रस्तुत किया गया है। इन उत्पादों के अंतर्गत परिवर्तनीय ब्याजदर ऋण, तथा प्रसरित साम्य मासिक किस्त (ईएमआई) या घटती मासिक किस्त जैसी विशिष्टताओं के साथ ग्राहक नई उत्पाद ऋणकर्ता की संबद्ध पाचता एवं आवश्यकता के अनुसार उपलब्धता आदि शामिल है। इसके अतिरिक्त, कुछ बैंक एवं आवास वित्त कंपनियां गृहसाम्य ऋण (विद्यमान संपत्ति के बंधकता के द्वारा ऋण) प्रस्तुत कर रही है, जिसे कि गैर आवासीय उद्देश्य के लिए प्रयुक्त किया जा सकता है।
- 1.11 आवास वित्त विभिन्न चरणों के माध्यम से विकसित हुआ है, जिसमें रा.आ.बैंक एक प्रमुख संस्थान के रूप में मंच के केन्द्र में है। आज लगभग 20 आवास वित्त कंपनियों के पास 1000 बिलियन रु. से अधिक का मार्टगेज ऋण पोर्टफोलियो है आवास उद्योग तथा प्रतिक्रियाशील आवास ऋण प्रणाली स्थानीय एवं राष्ट्रीय अर्थव्यवस्थाओं को उत्प्रेरित करने तथा अर्थव्यवस्था के संसाधनों को संवितरित करने में महत्वपूर्ण सक्षमता पूर्वक भूमिका निभा सकते हैं।

इस क्षेत्र के पणधारकों का “मापांकन करना” एक प्रमुख चुनौती है।

4- ifjn’ ;

- 1.12 आर्थिक विकास की उभरती सत्ता ने महत्वपूर्ण रूप से “किफायती” या “वहनीयता” से जुड़े मुद्दों को उछाला है। सरकार के स्वामित्व वाली सार्वजनिक एजेंसियों, जोकि अनुदानकृत आवासों की प्रमुख उपलब्धकर्ता थी, ने धीरे-धीरे अपनी निर्माण गतिविधियों को समेट लिया और निजीक्षेत्र के लिए एक स्थान प्रदान किया। निम्न एवं साधारण आय वित्त परिवारों की वहनीयता के लिए, यद्यपि सरकारी एवं निजीक्षेत्र की एजेंसियां साझेदारी में तथा एक दूसरे की संपूरकता में काम करना चाहती है यह प्रयास उनके प्रतिस्पर्धात्मक सुदृढ़ता के क्षेत्र हेतु उनके संसाधनों को परिनियोजित करते हैं। “सबके लिए किफायती आवास” भारत सरकार की एक सुपरिभाषित राष्ट्रीय नीति हैं केन्द्र सरकार के प्रयासों एवं उत्प्रेरणों को अनेक राज्य सरकारों की आवास योजनाओं के द्वारा संपूरित किया जाता है।
- 1.13 आवास वित्त बाजार में देश की विराट आवास आवश्यकताओं की जरूरतों को पूरा करने के लिए अपेक्षित संसाधनों के बीच अभी भी व्यापक अंतराल है। एक मांग प्रेरित क्षेत्र, जैसेकि आजकल, निम्न आर्थिक स्थित वाले लोगों की दृष्टि में “जरूरत” या निम्न आय वर्ग प्रायः “प्रभावी मांग” में नहीं बदल पाते हैं जनसंख्या का यह संवर्ग आयकर(दाता) वर्ग से बाहर है और इनके द्वारा वित्तीय फायदे नहीं उठाए जाते हैं। जबकि दूसरी तरफ ऋणदाता संस्थानों द्वारा प्रायः इन्हें उच्च जोखिम युक्त माना जाता



है तथा इनसे उच्च ब्याज दर एवं ऋण हेतु उच्च साम्य पूंजी (परियोजना में ऋणदाता का हिस्सा) मांगी जाती है। यहां पर दो किस्म की चुनौतियां हैं यथा(1) "मांग(उधार) एवं आपूर्ति" दोनों तरफ से बाजार हेतु इस वर्ग के लिए आवास की जरूरतों को "न्यून प्रकटीकृत" किया जाता है और (2) फिर भी यदि मांग की पहचान संभावित हो सकती है तब "वहनीयता (किफायतीपन)" एक प्रमुख चुनौती है। इन मुद्दों को संबोधित करने के लिए नीति निर्माताओं एवं नियोजकों, विनियामकों तथा वित्तदाताओं जैसे लोगो को लगातार प्रयत्नशील रहना होगा।

1.14 क्षेत्र एवं राष्ट्रीय स्तर पर, वैयक्तिक एवं व्यापक

स्तर पर आर्थिक विकास हेतु, आवास वित्त क्षेत्र ने सामाजिक स्थिरता एवं आर्थिक सशक्तीकरण के रूप में वृहत विकासात्मक प्रभाव डालता है। व्यापक वित्तीय बाजार के साथ आवास वित्त प्रणाली के संयोजन का विस्तार, कुल मिलाकर सेक्टर के लिए उत्तोलक(शक्ति) के विस्तार (बढ़ोत्तरी) का परिनिर्धारण करेगा। हालांकि जैसाकि विभिन्न अर्थव्यवस्थाओं में देखा गया है, हाल ही के समय सब प्राइम संकट (वैश्विक बाजार संकट) के द्वारा उत्प्रेरित, शेष अर्थव्यवस्था के साथ आवास वित्त बाजार के संयोजन का उच्च स्तर भी अनुवांशिक अधोगामी प्रणालीगत जोखिम के साथ वृहद प्रतिआवर्तीकरण की परिणति भी हो सकती है।



v/; k II % o\$'od vks Hkjr h vkkFkZl ifji\$;

1- o\$'od vkkFkZl ifji\$;

2.1 वर्ष 2009 की दूसरी छमाही के दौरान, विभिन्न देशों की अर्थ व्यवस्थाओं में आर्थिक स्थिति बेहतर देखी गई। विकासशील अर्थ व्यवस्थाओं पर वैश्विक आर्थिक मंदी का प्रभाव, विशेषकर एशिया में, विकसित देशों की तुलना में कम पड़ा।

2.2 वर्ष 2009 के अंत और 2010 के प्रारंभ में आशा से अधिक हुए सुधार कुछ समय तक ही देखा गया क्योंकि वैश्विक अर्थ स्थिति वर्ष 2010 के दूसरी छमाही में पुनः अनिश्चितताओं से घिर गई। यह मुख्यतः कुछ यूरो जोन देशों और एशिया में दुबई में मौद्रिक अस्थायित्व के कारण हुआ। ग्रीस को अपने सरकारी ऋणों के भुगतान में समस्याओं का सामना करना पड़ा और शीघ्र ही इसका प्रभाव अन्य यूरो जोन देशों (पुर्तगाल, आयरलैंड, इटली और स्पेन) में भी देखा गया। इस सार्वभौम ऋण संकट से ना केवल यूरो में भारी मूल्यह्रास हुआ बल्कि देश के अन्य वित्तीय बाजारों पर भी इसका प्रभाव पड़ा।

2.3 इसी प्रकार का संकट दुबई में सामने आया जो बढ़ते-बढ़ते विश्व के बाजारों तक पहुंच गया। वैश्विक बाजारों में यह नया संकट, विशेषकर उन्नत अर्थ व्यवस्थाओं पर (जिनका पर्याप्त हित उन प्रभावित देशों में निहित था) पड़ने से निवेशकों में 'सुरक्षित उड़ान' सिद्धान्त के अनुसार मार्ग अपनाने को प्रेरित किया, विकसित देशों के बाजारों को छोड़ कर विकासशील देशों के बाजारों की ओर रुख करना शुरू किया

क्योंकि यह अधिक सुरक्षित अनुभव किया जा रहा था। इसके परिणामस्वरूप इन विकासशील और उभरते बाजारों में पूंजी का अधिक प्रवाह हुआ जिसके कारण उनकी एक्सचेंज दरों पर अधिमूल्यन का दबाव बढ़ा तथा आस्तियों के मूल्यों में वृद्धि हुई।

2.4 विकसित अर्थ व्यवस्थाओं को मौद्रिक क्षेत्र में संतुलन की आवश्यकता अनुभव हुई ताकि स्थिति में सुधार हो और मध्य समय के लिये वृद्धि हेतु मौद्रिक समेकन शुरू किया। कुछ विकसित देशों में आए आर्थिक संकट से वैश्विक मुद्रा बाजारों की संवेदनशीलता का प्रभाव भारत सहित अन्य विकासशील देशों पर भी हुआ। इस उतार चढ़ाव के कारण व्यापार और पूंजी प्रवाह में अनिश्चितता बनी रही। विकासशील अर्थ व्यवस्थाओं को विकास गति को बनाये रखने के लिये अपने घरेलू बाजारों की मजबूती पर अधिक विश्वास करने की जरूरत थी। दूसरी ओर, विकसित अर्थ व्यवस्थाओं को प्रेरणादायक पैकेजों जैसे मौद्रिक और वित्तीय, पर निर्भर रहने की आवश्यकता होगी जिसके साथ ही मौद्रिक समेकन के मार्ग पर बढ़ने के लिये कुछ अल्पकालिक और मध्यकालिक उपायों को करना होगा।

2.5 विकसित और उभरते बाजारों में देखी गई वृद्धि दरों में बड़ी विषमताओं और उनके लिये किये गए सुधारात्मक उपायों से वैश्विक बाजारों में और उतार चढ़ाव देखा गया जिसका प्रभाव वस्तुओं के मूल्यों, आस्ति मूल्यों और एक्सचेंज



दरों पर हुआ। अतएव, वैश्विक अर्थ व्यवस्था में लगातार संवेदनशीलता और अनिश्चितता को ध्यान में रखते हुए सावधानी पूर्वक प्रयासों की वकालत की गई।

2- **वैश्विक अर्थव्यवस्था में अत्यधिक अनिश्चितता और जोखिम के बावजूद भी अनेक देशों में सकारात्मक वृद्धि देखी गई।**

2.6 वैश्विक अर्थव्यवस्था में अत्यधिक अनिश्चितता और जोखिम के बावजूद भी अनेक देशों में सकारात्मक वृद्धि देखी गई। भारत ने वैश्विक मंदी का प्रभाव अपनी अर्थ व्यवस्था पर नहीं पड़ने देने के लिये पर्याप्त उपाय ही नहीं किये बल्कि अपनी वृद्धि दर को भी बनाये रखा। भारतीय अर्थ व्यवस्था ने वैश्विक आर्थिक मंदी के दौर में विश्व को दिखा दिया कि किस प्रकार बुद्धिमानी पूर्ण विनियमन, घरेलू मांग आधारित अर्थ व्यवस्था के आधार पर सकारात्मक वृद्धि को बनाये रखा जा सकता है।

2.7 वर्ष 2009-10 की दूसरी छमाही में प्रभाव देखा गया जब भारतीय अर्थ व्यवस्था में 7.9 प्रतिशत दर्ज की गई। सकारात्मक वृद्धि दर से नीति निर्माताओं को स्थिति यथावत बनाये रखने की अपेक्षा रिकवरी करने की ओर प्रयास करना पड़ा। केन्द्रीय सांख्यिकीय संगठन (सीएसओ) द्वारा जारी अग्रिम प्राक्कलन के अनुसार भारत का सकल घरेलू उत्पाद वर्ष 2009-10 में लगभग 7.2 प्रतिशत की दर से वृद्धि का अनुमान है। कृषि तथा संबंधित कार्यों में लगभग 0.2 प्रतिशत नेगेटिव वृद्धि का अनुमान है जबकि उद्योगों और सेवा सेक्टर में क्रमशः 8.2 प्रतिशत और 8.7 प्रतिशत वृद्धि का अनुमान है। यह रिकवरी पर्याप्त है क्योंकि कृषि में सामान्य से कम वर्षा के कारण गिरावट आई।

2.8 छह मुख्य उद्योगों यथा कच्चा तेल, पेट्रोलियम, बिजली, सीमेंट और तैयार स्टील – का समग्र रूप से सूचकांक जिसका सीधा प्रभाव बुनियादी ढांचे पर पड़ता है, वर्ष 2009-10 (अप्रैल-दिसम्बर) के दौरान 4.8 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई जो पिछले वर्ष की तुलना में 3.2 प्रतिशत अधिक है। कुछ अन्य सेक्टरों जैसे खनन, बिजली, गैस के उत्पादन व जलापूर्ति में वर्ष 2008-09 की तुलना में 8 प्रतिशत की महत्वपूर्ण वृद्धि दर्ज की गई। निर्माण सेक्टर और व्यापार, होटल, परिवहन व संचार में भी पिछले वर्ष की तुलना में वृद्धि देखी गई, हालांकि यह मामूली थी। वर्ष 2009-10 में वित्त पोषण, बीमा, भू संपदा और सेवाई क्षेत्र में वृद्धि दर लगभग 10 प्रतिशत बनी रही।

2.9 जहां तक विदेश सेक्टर का संबंध है, वित्त वर्ष 2009-10 (अप्रैल-सितम्बर) की दूसरी छमाही और पिछले वर्ष 2008-09 में निर्यात और आयात में भारी गिरावट हुई। वित्त वर्ष 2009-10 की पहली छमाही में देश के शेष भुगतान की स्थिति पिछले वर्ष 2008-09 की तुलना में बेहतर रही जो व्यापार घाटे के कारण हुई। 2009 (अप्रैल-सितम्बर) की पहली छमाही के दौरान व्यापार घाटा 58.2 बिलियन अमरीकी डालर हो गया जो अप्रैल-सितम्बर 2008 में 64.4 बिलियन अमरीकी डालर था।

2.10 वर्ष 2009-10 के दौरान चिंता का एक विशेष कारण, विशेषकर वर्ष की दूसरी छमाही में, खाद्य पदार्थों में दोहरे अंकों में मुद्रास्फीति हुई। थोक मूल्य सूचकांक में वार्षिक आधार पर मुद्रास्फीति जनवरी 2010 में 8.6 प्रतिशत थी जो जनवरी 2009 में 5



प्रतिशत थी। वर्ष 2009-10 के दौरान वार्षिक आधार पर मुद्रास्फीति की दरों में बहुत अधिक परिवर्तन देखे गये। मार्च 2009 में यह मात्र 1.2 प्रतिशत थी और इसमें लगातार गिरावट होती रही और जून-अगस्त 2009 के दौरान नकारात्मक हो गई। हालांकि, सितम्बर 2009 में यह सकारात्मक हो गई और नवम्बर 2009 में बढ़ कर 4.8 प्रतिशत हो गई और दिसम्बर 2009 में बढ़ कर 7.3 प्रतिशत हो गई।

2.11 खाद्य पदार्थों के बारे में (डब्ल्यूपीआई सूचकांक में 25.4 प्रतिशत के भार सहित), मुद्रा स्फीति दिसम्बर 2009 में बहुत अधिक 19.2 प्रतिशत, वार्षिक आधार पर, थी। उसी समय, डब्ल्यूपीआई के उत्पादक ग्रुप में गैर-खाद्य पदार्थों में मुद्रा स्फीति दिसम्बर 2009 में 2.4 प्रतिशत थी। खाद्य पदार्थों में मंहगाई का मुख्य कारण अनिवार्य वस्तुओं की कम आपूर्ति होना था, साथ ही देश के कुछ हिस्सों में सूखे जैसे हालात और सामान्य से कम वर्षा या देरी से वर्षा होना था। देश में देरी से और कम वर्षा होने से, अक्टूबर से मार्च के दौरान खाद्य पदार्थों की कीमतों में सामान्य रूप से होने वाली गिरावट भी नहीं देखी गई।

2.12 भारतीय रिजर्व बैंक, जिसने सितम्बर 2008 में उठे वैश्विक आर्थिक संकट के समय से निभाव मुद्रा नीति अपना रखी थी, ने वर्ष 2009-10 के दौरान उसी नीति को चालू रखा ताकि मदी के बाद होने वाले दुष्प्रभावों से बचा जा सके और समेकन व विकास के लिये शीघ्र उपाय किये

जा सकें। रिजर्व बैंक ने रेपो रेट 425 बेसिस प्वाइंट, रिवर्स रेपो रेट 275 बेसिस प्वाइंट और आरक्षित नकदी अनुपात (सीआरआर) 400 आधार प्वाइंट कम कर दिये, यह सब अक्टूबर 2008 से अप्रैल 2009 के बीच लगभग सात माह के दौरान किया गया। रिजर्व बैंक की इस नीतिगत पहल के पीछे उद्देश्य वित्त बाजार में रुपये की पर्याप्त तरलता बनाये रखना और बाजार की परिस्थितियों को बनाये रखना था जो उत्पादन सेक्टरों को ऋण उपलब्धता सुनिश्चित करने में सहायक होगा ताकि आर्थिक वृद्धि बनाये रखी जा सके।

2.13 वित्त वर्ष 2009-10 के दौरान, बैंक ऋणों में वृद्धि पूरे वर्ष के दौरान कम ही देखी गई। वार्षिक आधार पर बैंक ऋणों में वृद्धि, 12 फरवरी, 2010 को 15.1 प्रतिशत थी, जो उससे पिछले वर्ष 2008-09 के दौरान उसी तारीख पर 19.8 प्रतिशत थी। वर्ष 2009-10 (12 फरवरी, 2010 तक) के दौरान गैर खाद्य पदार्थों में ऋण में वार्षिक वृद्धि 15.4 प्रतिशत थी जो पिछले वर्ष इसी तारीख को 20.0 प्रतिशत थी। वर्ष 2009-10 के दौरान जमाओं के विस्तार की तुलना में ऋणों में कम विस्तार से ऋण-जमा अनुपात में गिरावट आई। गैर खाद्य पदार्थों में मंदी का कारण आर्थिक परिस्थितियां थीं जबकि बैंक बढ़ते जोखिम के कारण खुदरा सेक्टर को ऋण देने के इच्छुक नहीं थे और उपभोक्ता ऋण लेना और खर्च करना नहीं चाहते थे। वर्ष की अधिकांश अवधि में अर्थ सुलभता आसान बनी रही। हालांकि, बढ़ती मुद्रा स्फीति के कारण



रिजर्व बैंक को निभाव नीतियों के बजाय मुद्रा कड़ाई की नीतियां अपनानी पड़ीं।

3- **वृद्धि के क्षेत्र ; लक्ष्य**

2.14 आवास और जीडीपी में गहरे आपसी संबंध हैं और एक दूसरे वृद्धि में सहायक हैं, विशेषकर उभरती अर्थ व्यवस्थाओं में जैसे भारत। आवास को राष्ट्र की वृद्धि में अहम भूमिका होती है क्योंकि इससे राष्ट्रीय आय और रोजगार बढ़ने में बहुत सहायता मिलती है। आवास क्षेत्र में निवेश से अन्य दूसरे अनेक क्षेत्रों में निवेश को प्रोत्साहन मिलता है अर्थात् इसका बहु मुखी प्रभाव होता है। भारी उद्योग जैसे स्टील, सीमेंट उद्योग से लेकर पेंट तक, फर्नीचर और लघु उद्योगों पर आवास सेक्टर का प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष रूप से प्रभाव पड़ता है (लगभग 249 उद्योग जैसाकि कुछ अध्ययनों में पाया गया है)।

2.15 आवास में निवेश से जीडीपी में भारी योगदान होता है क्योंकि देश में कृषि के बाद आवास में सबसे अधिक रोजगार के अवसर होते हैं। सीएसओ के अनुमान के अनुसार, वर्ष 2003-04 में आवास सेक्टर ने भारत के जीडीपी में 4.5 प्रतिशत का योगदान किया। शहरी क्षेत्रों में आवास क्षेत्र ने 2003-04 के दौरान जीडीपी में 3.13 प्रतिशत का योगदान किया। भारत सरकार द्वारा अपनाई उदारीकृत नीतियों के तहत विभिन्न विकास कार्यक्रमों के फलस्वरूप यह अनुमान किया जाता है कि वर्ष 2011 तक,

शहरी क्षेत्र जीडीपी में लगभग 65 प्रतिशत योगदान करेगा। हालांकि, यह विकास बुनियादी सेवाओं की उपलब्धता और गुणवत्ता पर निर्भर होगी। शहरी आर्थिक कार्यकलाप बुनियादी सुविधाओं पर आधारित होते हैं जैसे बिजली, दूरसंचार, सड़के, जलापूर्ति और सार्वजनिक परिवहन, साथ ही सिविक सुविधाएं जैसे सफाई और मल व्ययन प्रबंधन। सेवा सेक्टर में बढ़ते निवेश को ध्यान में रखते हुए, जो देश के जीडीपी का 50 प्रतिशत से अधिक है और शहरीकरण में वृद्धि, यह आशा की जाती है कि जीडीपी में आवास की हिस्सेदारी में आगामी वर्षों में भारी वृद्धि होगी। यह अनुमान लगाया गया है कि जीडीपी के प्रतिशत के तौर पर बकाया आवास ऋणों की हिस्सेदारी 2007 में बढ़ कर 7.25 प्रतिशत हो गई जो 2001 में केवल 3.4 प्रतिशत थी। रिहायशी सम्पत्ति बाजार भारत में मात्रा की दृष्टि से भू सम्पदा बाजार में लगभग 80 प्रतिशत है और जिसमें लगभग 34 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि हो रही है। संस्थागत वित्त पोषण पर बढ़ते विश्वास के साथ, सेक्टर में कार्यकलाप अधिक संगठित होंगे।

4- **वित्त ;**

2.16 वित्त वर्ष 2009-10 की अंतिम तिमाही में भारी वसूली को देखते हुए आने वाले दिनों में पर्याप्त वृद्धि की संभावना है। औद्योगिक सेक्टर में मजबूत निष्पादकता और सेवा सेक्टर में लगातार सुधार महत्वपूर्ण एवं सुस्थिर वृद्धि दर्शाता है जो वर्ष की दूसरी छमाही में बनी रह सकती है।



2.17 मांग की दृष्टि से, वर्ष 2009-10 की अंतिम छमाही में निवेश में भारी वृद्धि देखी गई। कारपोरेट बिक्री में अभी हाल में वृद्धि, उपभोक्त सामग्री के उत्पादन और आटो की बिक्री से प्राइवेट खपत की मांग में भी वृद्धि दर्ज की गई। इन सेक्टरों में बढ़ती वृद्धि मजबूती प्रदान करेगी और आत्म निर्भरता बढ़ाएगी। हालांकि, यूरो जोन क्षेत्र में पिछले दिनों आए ऋण संकट का

भारतीय अर्थ व्यवस्था पर प्रतिकूल असर पड़ेगा, लेकिन भारत की तेज वृद्धि निकट भविष्य में मजबूत आधार पर होने की संभावना है। जहां तक बैंकिंग और वित्तीय क्षेत्र का संबंध है, भारतीय रिजर्व बैंक ने कुछ नई नीतियां शुरू की हैं जैसे आधार दर प्रणाली शुरू करने से ऋण बाजार में अधिक पारदर्शिता और उचित औद्योगिक व्यवहार्यता होगी।

(स्रोत : भारतीय आर्थिक सर्वेक्षण 2009-10, वित्त मंत्रालय, वार्षिक रिपोर्ट 2009-10 तथा भारतीय रिजर्व बैंक की वार्षिक रिपोर्ट 2009-10)



व/; क; III % vkokl vk\$ vkokl foUk ds fy; s ulfrxr okrkj . k

1- vkokl {k= ea ulfrxr fockl

3.1 आवास मनुष्य की न केवल एक मूल आवश्यकता है बल्कि यह देश की आर्थिक उन्नति में भी एक महत्वपूर्ण योगदान करती है। आवास क्षेत्र में निवेश का प्रभाव, देश में आवासों की संख्या में वृद्धि के अतिरिक्त राष्ट्रीय आय और रोजगार पर भी काफी प्रभाव पड़ता है। शहरीकरण होने के कारण जनसंख्या में भी तेजी से वृद्धि होने के फलस्वरूप उपलब्ध भूमि और बुनियादी सुविधाओं, विशेषकर शहरी इलाकों में बहुत अधिक भार पड़ता है। सरकारी आकलन के अनुसार, 11वीं पंच वर्षीय योजना के आरंभ में शहरी क्षेत्रों कुल आवासों की कमी लगभग 24.71 मिलियन इकाइयों की थी जिसमें से 99 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से पिछड़े वर्ग और निम्न आय वर्ग में थी।

3.2 यह सर्व विदित है कि शहरी क्षेत्रों में जीवन स्तर को बेहतर करने के लिए यह अति आवश्यक है कि मौजूदा आवास आपूर्ति और गुणवत्ता को

शहरी नवीकरण के साथ ही स्लम सुधार और वर्तमान शहरों में नए आवासों का निर्माण तथा नए टाउनशिप विकसित करके जाए। व्यक्तियों की मांग को पूरा करने और भवन निर्माण एजेंसियों को आपूर्ति के लिये वित्तीय सहायता और ऋणों की उपलब्धता महत्वपूर्ण है। आवास आपूर्ति में कमी को पूरा करने और आवासों की संख्या बढ़ाने तथा बुनियादी सुविधाओं को उन्नत करने के लिये काफी प्रयास किये गये। ऐसे प्रयासों में गरीबों और समाज के कमजोर वर्गों के लोगों के जीवन स्तर को आवास ऋण, मूल आवासीय एवं सुविधाओं से उन्नत करना भी शामिल है।

3.3 राष्ट्रीय नमूना सर्वेक्षण संगठन (एनएसएसओ) ने जुलाई 2008 से जून 2009 के दौरान 65वें राउण्ड के सर्वेक्षण के आधार पर भारत में आवासीय परिस्थितियों एवं सुख सुविधाओं और भारत में शहरी स्लमों की विशेषताओं पर रिपोर्टें प्रकाशित की थीं। दोनों रिपोर्टों की विशेषताओं को नीचे दिये बाक्सों में दर्शाया गया है:

ckDI III-1

Hkj r ea vkokl h; i fj fLFkr; k; , oal q k l fo/ kvk dh fj i kvZ 2008&09 dh eq; fo' kkrk , u, l , l 65okajm. M

ये विशेषताएं जुलाई 2008 से जून 2009 के दौरान किये गये आवासीय परिस्थितियों पर 65वें राउण्ड के सर्वेक्षण पर आधारित हैं। इस सर्वेक्षण में, ग्रामीण क्षेत्रों में 8,130

गांवों में कुल 12,865 प्रथम चरण इकाइयों और शहरी क्षेत्रों में 4,735 शहरी फ्रेमों का सर्वेक्षण किया गया। इस सर्वेक्षण में नमूने के लिये 1,53,518 परिवारों को शामिल



किया गया (ग्रामीण क्षेत्रों में 97,144 और शहरी क्षेत्रों में 56,374)। कुछ प्रमुख निष्कर्षों का नीचे उल्लेख किया गया है :

1- edku vkj vkokl h; bdkbZ dh fo'kskrk a

1-1 edku <kps dh fdLe

- ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 55 प्रतिशत और शहरी क्षेत्रों में 92 प्रतिशत परिवार पक्के मकानों में रहते हैं।
- ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 28 प्रतिशत और शहरी क्षेत्रों में 6 प्रतिशत परिवार अध-पक्के मकानों में रहते हैं।
- शहरी क्षेत्रों में लगभग 2 प्रतिशत और ग्रामीण क्षेत्रों में 17 प्रतिशत परिवार कच्चे आवास में रहते हैं।

1-2 vkokl dh izfR

- ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों में अधिकांश परिवार अपने निजी मकानों में निवास कर रहे हैं, ग्रामीण क्षेत्रों में 95 प्रतिशत और शहरी क्षेत्रों में 62 प्रतिशत।
- ग्रामीण क्षेत्रों में 3 प्रतिशत किराये पर रहते हैं और शहरी क्षेत्रों में बड़ी संख्या अर्थात 30 प्रतिशत किराये पर रहते हैं।
- शहरी क्षेत्रों में लगभग 5 प्रतिशत नियोक्ता के क्वार्टरों रहते हैं जबकि ग्रामीण क्षेत्रों में यह एक प्रतिशत कम है।

1-3 fookfgr nEi fRr ds fy, vyx

dejs dh mi yC/krk vkj i fR Q fDr mi yC/k {ks=

- ग्रामीण क्षेत्रों एवं शहरी क्षेत्रों दोनों में लगभग 75 प्रतिशत परिवारों में विवाहित दम्पतियों के लिये अलग कमरा होता है।
- ग्रामीण क्षेत्रों में प्रति व्यक्ति 8.39 वर्ग मीटर और शहरी क्षेत्रों में 9.45 वर्ग मीटर क्षेत्र उपलब्ध होता है।
- शहरी क्षेत्रों में लगभग 13 प्रतिशत और ग्रामीण क्षेत्रों में 8 प्रतिशत परिवारों को 20 वर्ग मीटर या अधिक स्थान, प्रति व्यक्ति, उपलब्ध है।

1-4 fdjk s ds vkokl dk fdjk k

- शहरी क्षेत्रों में आवास का किराया प्रति माह (नियोक्ता के क्वार्टर को छोड़ कर) 1149/—रु. प्रति परिवार है जो ग्रामीण क्षेत्रों की तुलना में (560/— रु.) दुगना है।

2- edku dsvkl i kl ekbØksokrkoj.k

- ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 19 प्रतिशत परिवार और शहरी क्षेत्रों में 6 प्रतिशत खुली कच्ची नालियां हैं। ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 57 प्रतिशत और शहरी क्षेत्रों में 15 प्रतिशत नालियों की सुविधा नहीं है।
- ग्रामीण क्षेत्रों में केवल 24 प्रतिशत ही कूड़ा घरों की व्यवस्था है जबकि शहरों में यह 79 प्रतिशत है।
- ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 18 प्रतिशत और शहरी क्षेत्रों में 6 प्रतिशत परिवारों को सड़क से सीधा जुड़ाव नहीं है।



3- ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 12 प्रतिशत और शहरी क्षेत्रों में 4 प्रतिशत परिवारों ने पिछले 365 दिनों में निर्माण कराया।

- ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 12 प्रतिशत और शहरी क्षेत्रों में 4 प्रतिशत परिवारों ने पिछले 365 दिनों में निर्माण कराया।
- ग्रामीण क्षेत्रों में लगभग 11 प्रतिशत परिवारों ने निर्माण पूरा करा लिया और एक प्रतिशत ने निर्माण कार्य शुरू किया जो प्रगति पर है।
- शहरी क्षेत्रों में लगभग 4 प्रतिशत निर्माण कार्य पूरे हो गये और एक प्रतिशत से कम निर्माण कार्य शुरू हुए जो प्रगति पर हैं।
- औसतन ग्रामीण और शहरी दोनों क्षेत्रों में सूचित परिवारों ने केवल एक ही निर्माण कराया।
- ग्रामीण क्षेत्रों में औसतन पूर्ण निर्माण लागत प्रति इकाई 27,000/-रु और शहरी क्षेत्रों में लगभग 58,000/-रु. आई।
- ग्रामीण क्षेत्रों में निर्माणाधीन औसत लागत लगभग 82,000/-रु. और शहरी क्षेत्रों में लगभग 1,53,000/-रु. होगी।
- ग्रामीण क्षेत्रों में पूरे हुए निर्माणों की लगभग 72 प्रतिशत और शहरी क्षेत्रों में 71 प्रतिशत निर्माण बदलाब/उन्नयन/बड़ी मरम्मत किस्म के थे।
- ग्रामीण और शहरी दोनों क्षेत्रों में लगभग 14 प्रतिशत निर्माण नई इमारतों से संबंधित था।
- ग्रामीण क्षेत्रों में, पूर्ण हुए निर्माणों में लगभग 9 प्रतिशत में कुछ राशि संस्थागत एजेंसियों से उधार ली गई जबकि शहरी क्षेत्रों में लगभग 11 प्रतिशत निर्माण कार्यों के लिये ऋण लिया

गया।

- गैर-संस्थागत एजेंसियों से वित्त पोषण ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों में लगभग समान ही था, ग्रामीण क्षेत्रों में 27 प्रतिशत निर्माण कार्यों में लगभग 27 प्रतिशत मामलों में कुछ राशि गैर-संस्थागत एजेंसियों से उधार ली गई जबकि शहरी क्षेत्रों में यह 26 प्रतिशत थी।
- ग्रामीण और शहरी दोनों ही क्षेत्रों में, अपने निजी साधनों से निर्माण कार्यों में लगाये हिस्से की भागीदारी बड़ी थी, ग्रामीण क्षेत्रों में पूर्ण हुए निर्माणों की लागत में लगभग 66 प्रतिशत अपने साधनों से उपलब्ध कराई गई जो शहरी क्षेत्रों में लगभग 61 प्रतिशत थी।
- ग्रामीण क्षेत्रों में पूर्ण हुए निर्माणों की कुल लागत का लगभग 18 प्रतिशत संस्थागत एजेंसियों से वित्त पोषण किया गया और लगभग 17 प्रतिशत गैर-संस्थागत एजेंसियों से वित्त पोषण किया गया।
- शहरी क्षेत्रों में, पूर्ण हुए निर्माणों की कुल लागत का लगभग 25 प्रतिशत संस्थागत एजेंसियों से वित्त पोषण किया गया और लगभग 15 प्रतिशत गैर-संस्थागत एजेंसियों से वित्त पोषण किया गया।

4- ग्रामीण क्षेत्रों में, लगभग सभी सामाजिक गुणों में पेय जल की उपलब्धता का मुख्य स्रोत 'ट्यूब वेल/हैंड पम्प' रहा, अनुसूचित जातियों के परिवार लगभग 59 प्रतिशत पेय जल की उपलब्धता के लिये 'ट्यूब वेल/हैंड पम्पों' पर

- ग्रामीण क्षेत्रों में, लगभग सभी सामाजिक गुणों में पेय जल की उपलब्धता का मुख्य स्रोत 'ट्यूब वेल/हैंड पम्प' रहा, अनुसूचित जातियों के परिवार लगभग 59 प्रतिशत पेय जल की उपलब्धता के लिये 'ट्यूब वेल/हैंड पम्पों' पर



निर्भर रहे जबकि अनुसूचित जनजाति परिवारों की निर्भरता 56 प्रतिशत थी, ओबीसी 52 प्रतिशत और शेष सामाजिक गुणों 'अन्य' की निर्भरता 56 प्रतिशत थी।

- ग्रामीण क्षेत्रों में, पेय जल की उपलब्धता का मुख्य स्रोत 'टेप' अनुसूचित जाति के परिवारों के लिये सबसे कम (19 प्रतिशत) था और ओबीसी परिवारों के लिये सर्वाधिक (33 प्रतिशत) था, इसके बाद शेष सामाजिक गुणों 'अन्य' की निर्भरता 31 प्रतिशत थी।
- शहरी क्षेत्रों में, उन परिवारों का अनुपात जो 'टेप' पर निर्भर करते हैं, अनुसूचित जनजातियों के परिवारों की संख्या सबसे कम 69 प्रतिशत थी और जो 'अन्यों' के लिये सर्वाधिक (78 प्रतिशत) थी।
- शहरी क्षेत्रों में, 'ट्यूब वेल/हैंड पम्प' से लाभ उठाने वालों में अनुसूचित जाति के परिवारों की संख्या सर्वाधिक थी (23 प्रतिशत) और 'अन्यों' की संख्या सबसे कम 14 प्रतिशत थी।
- ग्रामीण क्षेत्रों में, अनुसूचित जाति के परिवारों

की संख्या सर्वाधिक थी जहां शौचालय की सुविधा नहीं थी (76 प्रतिशत), इसके बाद अनुसूचित जनजाति के परिवारों का स्थान था (75 प्रतिशत) और 'अन्य' परिवारों का अनुपात सबसे कम जहां शौचालय सुविधा नहीं थी, 43 प्रतिशत था।

- शहरी क्षेत्रों में, अनुसूचित जाति के परिवारों की संख्या सर्वाधिक थी जहां शौचालय की सुविधा नहीं थी (23 प्रतिशत), इसके बाद अनुसूचित जनजाति के परिवारों का स्थान था (21 प्रतिशत) और 'अन्य' परिवारों का अनुपात सबसे कम जहां शौचालय सुविधा नहीं थी, 4 प्रतिशत था।
- ग्रामीण क्षेत्रों में, अनुसूचित जाति के लगभग 57 प्रतिशत परिवारों को घरेलू प्रयोग के लिये बिजली उपलब्ध थी, 'अन्य' श्रेणी के परिवारों की संख्या लगभग 74 प्रतिशत थी।
- शहरी क्षेत्रों में, अनुसूचित जाति के लगभग 92 प्रतिशत परिवारों को घरेलू प्रयोग के लिये बिजली उपलब्ध थी, 'अन्य' श्रेणी के परिवारों की संख्या लगभग 98 प्रतिशत थी।

(स्रोत: भारत में आवास परिस्थितियों एवं सुख सुविधाओं पर रिपोर्ट, 2008-09, एनएसएस 65वां राउण्ड)

ckDI III-2

'kgjhLyekadh dN fo' kkrkvkadh fj i WZ 2008&09 dh fo' kkrk , u, l , l 65okajkm. M

- जुलाई 2008 से जून 2009 के दौरान किये गए सर्वेक्षण के लिये शहरी क्षेत्रों में संबंधित नगर पालिकाओं, नगर निगमों, स्थानीय निकायों या विकास प्राधिकरणों द्वारा अधिसूचित स्लमों को ही "अधिसूचित स्लम" माना गया। 'गैर अधिसूचित स्लम' एक सम्मिलित शहरी क्षेत्र होता

है जहां घटिया बने मकान, अधिकतर अस्थायी किस्म के, आमतौर से घने बसे जहां सफाई व पेय जल की अपर्याप्त सुविधाएं होती हैं। ऐसे सभी स्लमों को, अधिसूचित या गैर-अधिसूचित, सर्वेक्षण के लिये स्लम माना गया यदि कम से कम 20 परिवार उस चयनित शहरी ब्लॉक



में स्लम में रहते हों। 65वें राउण्ड में आबंटित औचक सैम्पल 4764 शहरी ब्लाकों में से 4738 में सर्वेक्षण किया गया, इसमें 365 अधिसूचित और 365 गैर-अधिसूचित स्लम शामिल हैं।

- 2008-09 में शहरी भारत में लगभग 49 हजार स्लम थे, उनमें से 24 प्रतिशत नालों के समीप बसे थे और 12 रेलवे लाइनों के साथ थे।
- लगभग 57 प्रतिशत स्लम सरकारी जमीन, जो अधिकांशतः स्थानीय निकायों, राज्य सरकार आदि की है, पर बसे हैं।
- अधिसूचित 64 प्रतिशत स्लमों में, अधिकतर घर पक्के हैं, गैर-अधिसूचित स्लमों में यह 50 प्रतिशत है।
- 95 प्रतिशत स्लमों में पेय जल का मुख्य स्रोत टैप या ट्यूब वेल है।
- केवल 1 प्रतिशत अधिसूचित और प्रतिशत गैर-अधिसूचित स्लमों में बिजली उपलब्ध नहीं है।
- अधिसूचित स्लमों लगभग 78 प्रतिशत और गैर-अधिसूचित स्लमों में 57 प्रतिशत स्लम के अंदर पक्की सड़कें बनी हैं।
- लगभग 78 प्रतिशत अधिसूचित और 57 प्रतिशत गैर-अधिसूचित स्लमों के अंदर पक्की सड़कें बनी हैं।
- लगभग 73 प्रतिशत अधिसूचित और 58 प्रतिशत गैर-अधिसूचित स्लमों तक पक्की सड़कें बनी हैं।
- वर्षा काल में पानी भराब से लगभग 48 प्रतिशत

स्लम प्रभावित होते हैं – स्लम के अंदर व बाहर आने वाली सड़क पर जल भराब से 32 प्रतिशत, 7 प्रतिशत जो स्लम जल भराब से घिर जाते हैं लेकिन आने वाला मार्ग खुला रहता है और 9 प्रतिशत ही एप्रोच मार्ग जल भराब से प्रभावित होते हैं।

- स्लमों में सफाई के हालात जैसे शौचालय सुविधा, वर्ष 2008-09 की तुलना में 2002 से भारी सुधार हुआ है। सेंट्रिक टैंक वाले शौचालय (या समान सुविधा) 68 प्रतिशत अधिसूचित स्लमों में उपलब्ध थे और 47 प्रतिशत गैर-अधिसूचित स्लमों में उपलब्ध थे (2002 में क्रमशः 66 प्रतिशत और 35 प्रतिशत वृद्धि)। जबकि दूसरी ओर, 10 प्रतिशत अधिसूचित और 20 प्रतिशत गैर-अधिसूचित स्लमों में (2002 में 17 प्रतिशत व 51 प्रतिशत कम) शौचालयों की कोई सुविधा उपलब्ध नहीं है।
- लगभग 10 प्रतिशत अधिसूचित और 23 प्रतिशत गैर-अधिसूचित स्लमों में नालियों की कोई सुविधा नहीं है। 2002 में यह अनुपात अधिसूचित में 15 प्रतिशत और गैर-अधिसूचित स्लमों में 44 प्रतिशत था। लगभग 39 प्रतिशत अधिसूचित स्लमों (2002 में 25 प्रतिशत) और 24 प्रतिशत गैर-अधिसूचित स्लमों में (2002 में 13 प्रतिशत) पक्की नालियां भूमिगत या खुली बनाई गईं।
- लगभग 33 प्रतिशत अधिसूचित स्लमों में भूमिगत नालियां (2002 में 30 प्रतिशत) और 19 प्रतिशत गैर-अधिसूचित स्लमों में (2002 में 15 प्रतिशत) बनाई गईं।
- पिछले पांच वर्षों में, लगभग 50 प्रतिशत अधिसूचित स्लमों में सुविधाओं में सुधार जैसे



सड़कों का निर्माण (स्लम के अंदर और बाहर एप्रोच मार्ग) और जलापूर्ति, हुआ। अधिसूचित स्लमों में मौजूदा सुविधाओं में पिछले पांच वर्षों के दौरान गिरावट नगण्य रही (लगभग 6 प्रतिशत या कम)।

- जहां पिछले 5 वर्षों में सुधार देखा गया, वह सरकार द्वारा अधिसूचित स्लमों और गैर-

अधिसूचित स्लमों में लगभग 80–90 प्रतिशत किये गए प्रयासों के कारण हुआ। प्राथमिक स्तर पर शिक्षा सुविधाओं में सुधार एनजीओ के प्रयासों से अधिसूचित स्लमों में 13 प्रतिशत हुआ। एनजीओ ने भी गैर- अधिसूचित स्लमों में शौचालयों और सीवरेज में सुधार के लिये अहम भूमिका निभाई।

(स्रोत: भारत में शहरी स्लमों की कुछ विशेषताओं पर रिपोर्ट, 2008-09, एनएसएस 65वां राउण्ड)

2- vkfKZl nF"V l s det kj oxZ@
fuFu vk oxZds fy; soguh
vkokl mi yC/k djkus ds fy; s
l jdkjh igy

¼d½ 'kgjh fu/kZlka dks vkokl ds fy; s C; kt
l fcl Mh ; kt uk

3.4 शहरी निर्धनों को आवास के लिये ब्याज सब्सिडी योजना दिसम्बर 2008 में इस उद्देश्य से शुरू की गई ताकि शहरी गरीब दीर्घकालीन संस्थागत ऋण ले सकें। योजना के तहत आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग और निम्न आय वर्ग के लाभार्थियों को बैंकों/आवास वित्त कंपनियों से ऋण लेने पर ब्याज में सब्सिडी दी जाती है ताकि इस वर्ग की क्षमता बढ़ सके। योजना के तहत, 11वीं पंच वर्षीय योजना में बैंकों/आवास वित्त कंपनियों से 1,00,000/-रु. तक के ऋण पर एक मुश्त 5 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी दी जाएगी। ऋण चुकता करने की अवधि 15–20 वर्ष होगी। यह योजना आर्थिक दृष्टि से पिछड़े वर्ग के परिवारों के लिये है और इस योजना के तहत 3.10 लाख

आवास इकाईयां बनाने का लक्ष्य है, जिनमें से 2.70 लाख आवास इकाईयां आर्थिक दृष्टि से पिछड़े वर्ग के परिवारों के लिये होंगी।

¼k½ ^Lk>nkjh eaoguh vkokl ^ dh ; kt uk

3.5 सरकार ने आर्थिक दृष्टि से पिछड़े वर्ग/निम्न आय वर्ग/मध्य आय वर्ग के लिये एक मिलियन आवासों के निर्माण के लिये 5,000 करोड़ रु. की साझेदारी में वहनीय आवास निर्माण की एक नई योजना भी शुरू की है, इसमें से 25 प्रतिशत आवास आर्थिक दृष्टि से पिछड़े वर्ग को उपलब्ध कराये जाएंगे। इस योजना में विभिन्न एजेंसियों/सरकार/समकक्षों/शहरी स्थानीय निकायों/विकासकों से साझेदारी का लक्ष्य रखा गया है ताकि सभी के लिये वहनीय आवासों का लक्ष्य पूरा हो सके। यह योजना शहरी गरीबों के लिये बेसिक सेवा (बीएसयूपी) कार्यक्रम के तहत मुख्यता 65 शहरों में लागू होगी। 5 लाख से अधिक आबादी वाले शहरों पर जेएनएनयूआरएम के राष्ट्रीय संचालन गुप के अनुमोदन से क्रियान्वयन के दौरान विचार किया जा सकता



है, यदि इन 65 शहरों से पर्याप्त संख्या में परियोजनाएं नहीं बनती हैं।

1/2 jkt ho vkokl ; kt uk

3.6 सरकार ने स्लम निवासियों और शहरी गरीबों के लिये एक नई योजना राजीव आवास योजना की घोषणा की। इस योजना का उद्देश्य उन राज्यों को सहायता उपलब्ध कराना है जो स्लम निवासियों को स्वामित्व का अधिकार देने को इच्छुक हैं। राजीव आवास योजना के क्रियान्वयन के द्वारा सरकार का प्रयास राज्यों को इस दिशा में बढ़ने के लिये प्रेरित करना है जिससे भारत जल्दी ही स्लम मुक्त

हो सकेगा। योजना के मानदंडों के बारे में अनुमोदन लेने से पहले परामर्श की प्रक्रिया चल रही है जिसके तहत योजना के दिशानिर्देशों का प्रारूप राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों/केन्द्रीय मंत्रालयों आदि को परिचालित करके उनके सुझाव/टिप्पणियां मांगी गई हैं। 12वीं योजना में इस योजना के लिये 6.2 लाख करोड़ रु. का प्रावधान किया गया है। इसमें से, केन्द्रीय बजटीय भार 3.5 लाख करोड़ रु. होगा। केन्द्रीय बजट 2010-11 में, राजीव आवास योजना के लिये 1,270 करोड़ रु. आबंटित किये गए हैं जबकि पिछले वर्ष 150 करोड़ रु. आबंटित किये गए थे।

ckdl iii-3

jkt ho vkokl ; kt uk

जेएनएनयूआरएम की लोकप्रियता से प्रोत्साहित होकर, भारत के राष्ट्रपति ने एक नई योजना राजीव आवास योजना की घोषणा 4 जून, 2009 को की जिसका लक्ष्य 'स्लम मुक्त भारत' है, इसका उद्देश्य राज्यों/केन्द्रशासित प्रदेशों को स्लम समस्या को समाप्त करने के लिये इस योजना से आगे बढ़ कर काम करने के लिये प्रोत्साहित करना है,

- मौजूदा स्लमों को औपचारिक सिस्टम में शामिल करना है और उन्हें वे सभी मूल सुविधाएं उपलब्ध कराना है जो नगर के शेष भाग में उपलब्ध होती हैं।
- औपचारिक सिस्टम की कमियों को दूर करना जिनके कारण स्लमों का निर्माण हुआ, और शहरों में भूमि और आवासों की कमी दूर करना जिसके कारण शहरी गरीब लोग मकान नहीं

खरीद पाते हैं और अपनी रोजी-रोटी और रोजगार को बचाने के लिये कुछ गैर-कानूनी आश्रय की व्यवस्था करनी होती है।

- जेएनएनयूआरएम की भांति ही, राजीव आवास योजना का लक्ष्य भी स्लम पुनर्विकास और वहनीय आवासों के निर्माण हेतु केन्द्रीय सहायता का प्रावधान रखा गया है, शहरी विकास के लिये ये सुधार करना आवश्यक है। बड़ा अंतर यह है कि राजीव आवास योजना में उन राज्यों को सहायता दी जाती है जो स्लम निवासियों को स्वामित्व का अधिकार देने को इच्छुक होते हैं। राजीव आवास योजना में पूरे शहर के सभी स्लमों को उन्नत करने का प्रयास किया जाता है। इसका क्रियान्वयन प्रत्येक राज्य में दो चरणों में होगा – तैयारी चरण और क्रियान्वयन चरण। पहले चरण में स्लम-मुक्त शहर और स्लम-मुक्त राज्य बनाने की तैयारी करना होता है। आवास



एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय स्लमों का सर्वेक्षण करने, स्लमों की जीआईएस मैपिंग करने और शहर व राज्य स्तरों पर क्षमता निर्माण

आदि के लिये राज्य सरकारों/शहरी स्थानीय निकायों को सहायता उपलब्ध करायेगा।

1/2 dshz ct V 2009&10 esfofHlu ; kt ukvks ds fy; s vlcWu

- भारत निर्माण के तहत ग्रामीण बुनियादी कार्यक्रमों के लिए 48,000 करोड़ रु. की राशि आबंटित की गई।
- इंदिरा आवास योजना के तहत मैदानी इलाकों में प्रति इकाई कीमत 45,000 रु. और पहाड़ी क्षेत्रों में 48,500 रु. है। इस योजना के लिये आबंटन बढ़ा कर 10,000 करोड़ रु. कर दिया गया।
- आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन के लिए 2010-11 में आबंटन राशि 850 करोड़ रु. से बढ़ा कर 1,000 करोड़ रु. कर दी गई।
- पिछले बजट में घोषित योजना में 10 लाख रु. तक आवास ऋणों पर, यदि मकान का मूल्य 20 लाख रुपये से अधिक न हो, एक प्रतिशत ब्याज छूट को 31 मार्च, 2011 तक बढ़ा दिया गया। वर्ष 2010-11 के लिए इस योजना के लिये 700 करोड़ रु. आबंटित किये गए।

1/2 dshz ct V 2010&11 esfofHlu ; kt ukvks ds fy; vlcWu

- jkt lo vlok ; kt uk % अब यह योजना चालू वर्ष के लिये 1,270 करोड़ रु. आबंटन के साथ तैयार है, पिछले वर्ष 150 करोड़ रु. का नियतन किया गया था, (700 प्रतिशत से अधिक वृद्धि)। राजीव गांधी योजना के कार्यान्वयन में

सरकार का प्रयास भारत को स्लम मुक्त करने के लिये राज्यों को प्रोत्साहन देना है।

- Hkjr fuelzk % वर्ष 2010-11 के लिये भारत निर्माण योजना के तहत ग्रामीण आधारीक कार्यक्रमों के लिए 48,000 करोड़ रु. आबंटित किये गए हैं।
- 1 i fr'kr C; kt jkgr ; kt uk % 2009-10 के केन्द्र के बजट में, 10 लाख रु. के आवास ऋणों पर 1 प्रतिशत ब्याज छूट योजना की घोषणा की गई बशर्ते मकान की कीमत 20 लाख रु. हो। यह योजना 31 मार्च, 2011 तक बढ़ा दी गई है और वर्ष 2010-11 के लिये योजना में 700 करोड़ रु. का प्रावधान किया गया है।
- 'kgjh fodkl vls vlok % शहरी विकास के लिये आबंटन में 75 प्रतिशत से अधिक वृद्धि की गई जो 3060 करोड़ रु. से बढ़ा कर 5400 करोड़ रु. कर दिया गया। आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन के लिये वर्ष 2010-11 में आबंटन 850 करोड़ रु. से बढ़ा कर 1000 करोड़ रु. कर दिया गया।

3- Hkjr eavlok foUk

- 3.7 आवास वित्त का विकास विभिन्न चरणों में हुआ जिसके केन्द्र में प्रमुख संस्थान के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक है। आज 20 से अधिक आवास वित्त कंपनियों के बंधक ऋण पोर्टफोलियो में



100 बिलियन रुपये हैं। आवास उद्योग और प्रत्युत्तर में आवास ऋण सिस्टम स्थानीय और राष्ट्रीय अर्थव्यवस्थाओं को बढ़ावा देने तथा आर्थिक संसाधनों के संवितरण में अहम भूमिका निभा रहे हैं। इस क्षेत्र में स्टेकहोल्डरों के लिये 'स्केलिंग अप' एक मुख्य चुनौती है। रा.आ.बैंक सरकारी और गैर-सरकारी क्षेत्रों, घरेलू और अन्तर्राष्ट्रीय स्तर पर अन्य मुख्य स्टेकहोल्डरों के साथ साझेदारी करके इस चुनौती का सामना करने के लिये प्रयासरत रहेगा।

- 3.8 समग्र अनुकूल राजकोषीय व्यवस्था के परिप्रेक्ष्य में, रा.आ. बैंक आवास वित्त सिस्टम को बृहत वित्त बाजार से जोड़ने का प्रयास कर रहा है जिसमें वहनीय और सुविधाओं युक्त आवास पर विशेष ध्यान दिया जाएगा। सामाजिक-आर्थिक लाभों और मकान का स्वामी होने पर जीवन की गुणवत्ता में उन्नति से सभी भलीभांति परिचित हैं। मकान एक महत्वपूर्ण आस्ति होता है जिससे आबादी के निचले वर्ग के लोगों की आर्थिक एवं सामाजिक आवश्यकताओं की पूर्ति

होती है। निम्न आय वर्ग के परिवारों को ऐसी शर्तों पर ऋण की जरूरत होती है जिन्हें वे पूरा कर सकें। रा.आ. बैंक इस बाजार में संस्थागत निर्माण और उत्पाद विकास के लिये सक्रिय रूप से प्रयत्नशील है। इन चुनौतियों को हल करने के लिये राआबैंक अन्य सार्वजनिक तथा सरकारी एजेंसियों व साथ ही आपूर्ति के लिये निजी क्षेत्र में भवन निर्माण एजेंसियों के साथ हिस्सेदारी कर रहा है। हमारी सहायक भूमिका के कारण, राआबैंक देश में निम्न आय आवास के लिये बाजार आधारित हल ढूँढ रहा है जो सुगम एवं सुस्थिर हो। बैंकों द्वारा इस क्षेत्र में संवर्धनात्मक पहलों के कारण अनेक परियोजनाएं शुरू की गईं जो व्यक्तिगत ऋण सहायता पर आधारित हैं, यह भवन निर्माताओं के लिए एक लाभकारी बाजार होगा। इन कार्यक्रमों की सफलता अभी शुरूआती स्तर पर ही है, जो मांग-अनुमान और आपूर्ति- आधारित एप्रोच के अनुसार बाजार आधारित हल तलाशने की कोशिश कर रहा है।



वित्त वर्ष 2010 में आवास वित्त कंपनियों का वित्त वर्ष अप्रैल से मार्च होता है अतः इस अध्याय में दिये गए आंकड़े 31 मार्च, 2010 तक हैं। ये आंकड़े रा.आ.बैंक द्वारा पंजीकृत 49 आवास वित्त कंपनियों (2 आवास वित्त कंपनियों का पंजीकरण निरस्त किया जा चुका है) के हैं। यथा 31 मार्च, 2010 को आवास वित्त कंपनियों के महत्वपूर्ण वित्तीय संकेतक रकम-1 में दिये गए हैं।

1- आवास वित्त कंपनियों का वित्त वर्ष अप्रैल से मार्च होता है अतः इस अध्याय में दिये गए आंकड़े 31 मार्च, 2010 तक हैं। ये आंकड़े रा.आ.बैंक द्वारा पंजीकृत 49 आवास वित्त कंपनियों (2 आवास वित्त कंपनियों का पंजीकरण निरस्त किया जा चुका है) के हैं। यथा 31 मार्च, 2010 को आवास वित्त कंपनियों के महत्वपूर्ण वित्तीय संकेतक रकम-1 में दिये गए हैं।

4.1 यथा 31 मार्च, 2010 को 51 आवास वित्त कंपनियों जिन्हें राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ए के प्रावधानों के अनुसार पंजीकरण प्रमाण पत्र दिया गया है। इनमें से 31 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति दिये बिना पंजीकरण प्रमाण पत्र दिया गया है।

रा.आ.बैंक द्वारा पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत वार्षिक विवरणियों में दी गई सूचना पर आधारित हैं। चूंकि आवास वित्त कंपनियों का वित्त वर्ष अप्रैल से मार्च होता है अतः इस अध्याय में दिये गए आंकड़े 31 मार्च, 2010 तक हैं। ये आंकड़े रा.आ.बैंक द्वारा पंजीकृत 49 आवास वित्त कंपनियों (2 आवास वित्त कंपनियों का पंजीकरण निरस्त किया जा चुका है) के हैं। यथा 31 मार्च, 2010 को आवास वित्त कंपनियों के महत्वपूर्ण वित्तीय संकेतक रकम-1 में दिये गए हैं।

2- आवास वित्त कंपनियों का वित्त वर्ष अप्रैल से मार्च होता है अतः इस अध्याय में दिये गए आंकड़े और विशलेषण

4.2 इस अध्याय में दिये गए आंकड़े और विशलेषण

4.3 मार्च 2009 के अंत में बकाया आवास ऋण की राशि 126823.50 करोड़ रु. थी जो मार्च 2010 के अंत तक बढ़कर 153188.73 करोड़ रु. हो

रकम-1 आवास वित्त कंपनियों का वित्त वर्ष अप्रैल से मार्च होता है अतः इस अध्याय में दिये गए आंकड़े और विशलेषण

रकम-1 #-1/2

विवरण	; रकम-1 31 मार्च 2010 तक तक					
	2008	of) i fr'kr ea	2009	of) i fr'kr ea	2010	of) i fr'kr ea
पंजीकृत	4,324.13	17.48	4,797.13	10.94	4,890.47	1.95
पंजीकरण	17,383.27	74.47	19,930.63	14.65	24,674.83	23.80
पंजीकरण/पंजीकरण	20,957.84	63.80	22,293.00	6.37	28,180.65	26.41
पंजीकरण/पंजीकरण	13,082.72	-0.20	20,296.27	55.14	27,035.75	33.21
पंजीकरण/पंजीकरण	109,221.69	21.12	126,823.50	16.12	153,188.73	20.79



गई जो वर्ष के दौरान 20.79 प्रतिशत वृद्धि दर्शाती है। मार्च 2009 के अंत में सार्वजनिक जमा राशि 20296.27 करोड़ रु. थी जो मार्च 2010 के अंत तक बढ़कर 27035.75 करोड़ रु. हो गई जो वर्ष के दौरान 33.21 प्रतिशत वृद्धि दर्शाती है क्योंकि बड़ी आवास वित्त कंपनियों के पास सार्वजनिक जमा राशियों में वृद्धि हो गई थी। चुकता पूंजी में भी पिछले वर्ष मार्च 2009 के अंत में 4797.13 करोड़ रु. की तुलना में मार्च 2010 के अंत तक मामूली वृद्धि के साथ 4890.47 करोड़ रु. हो गई। निर्बंध रिजर्व और निवल स्वाधिकृत निधियों में भी पिछले वर्ष मार्च 2009 की तुलना में क्रमशः 23.80 और 26.41 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई।

- 4.4 ऊपर दी गई **rkfydk iv-1** में दर्शाए अनुसार आवास वित्त कंपनियों के महत्व पूर्ण वित्तीय मापदंड तीन श्रेणियों में विभाजित किये गए हैं :
- क. सार्वजनिक और निजी क्षेत्र में आवास वित्त कंपनियां
- ख. वाणिज्यिक बैंकों और अन्यो द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियां
- ग. कंपनियों का वर्गीकरण जमा स्वीकार करने और जमा स्वीकार नहीं करने के आधार पर किया गया है
- d- **l kōZ fut vky fut h {k= ea vkokl foūk dā fu; ka**

दो आवास वित्त कंपनियों को सरकारी क्षेत्र में वर्गीकृत किया गया है, जिसमें से एक सरकार द्वारा प्रायोजित यथा हडको है। यथा 31 मार्च, 2010, दूसरी कंपनी वित्तीय संस्थान यथा जीआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि. को विकसित की गई है। यथा 31 मार्च, 2010 को निजी क्षेत्र में 49 आवास वित्त कंपनियां हैं।

चुकता पूंजी और निर्बंध रिजर्व निजी क्षेत्र की आवास वित्त कंपनियों में अधिक है। इसके अतिरिक्त, निवल स्वाधिकृत निधि, सार्वजनिक जमा राशियां और बकाया आवास ऋण निजी क्षेत्र की आवास वित्त कंपनियों में अधिक है जिसे **rkfydk iv-2** में देखा जा सकता है।

[k **ok. kT; d cāllā } k k i k kT r vkokl foūk dā fu; ka**

वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित सात आवास वित्त कंपनियां हैं जो इस प्रकार हैं :

1. कैनफिन होम्स लि. — केनरा बैंक द्वारा प्रायोजित
2. सेंटबैंक होम फाइनेंस लि. — सेंट्रल बैंक आफ इंडिया द्वारा प्रायोजित
3. आईसीआईसीआई होम फाइनेंस लि. — आईसीआईसीआई बैंक द्वारा प्रायोजित
4. इंड बैंक होम फाइनेंस लि. — इंडियन बैंक द्वारा प्रायोजित
5. पीएनबी होम फाइनेंस लि. — पंजाब नेशनल बैंक द्वारा प्रायोजित



rkfydk iv-2 & l koZ fud cule fut h {le= dh vlok foUk dā fu; k dh fu"i kndrk

1/2 jkM#-1/2

fooj.k	2007 - 08				2008- 09				2009-10			
	l koZ fud {le=	fut h {le=	Dy	of) i tr'kr	l koZ fud {le=	fut h {le=	Dy	of) i tr'kr	l koZ fud {le=	fut h {le=	Dy	of) i tr'kr
pqrk i w h	2,288.73	2,035.40	4,324.13	17.48	2,308.72	2,488.41	4,797.13	10.94	2,220.73	2,669.74	4,890.47	1.95
fucZk fjt oZ	4,196.03	13,187.24	17,383.27	74.47	5,168.45	14,762.18	19,930.63	14.65	3,515.42	21,159.41	24,674.83	23.80
fuoy Lok/kdr fuf/k	6,338.61	14,619.23	20,957.84	63.80	7,328.97	14,964.03	22,293.00	6.37	5,706.35	22,474.30	28,180.65	26.41
l koZ fud t ek	4,814.60	8,268.10	13,082.72	-0.20	5,106.24	15,190.03	20,296.27	55.14	5,517.63	21,518.13	27,035.75	33.21
cdk; k vlok _ .k	35,329.48	73,892.21	109,221.69	21.12	40,565.98	86,257.52	126,823.50	16.12	12,734.24	140,454.49	153,188.73	20.79

- रेपको होम फाइनेंस लि. — रेपको बैंक द्वारा प्रायोजित
- आईडीबीआई होम फाइनेंस लि., आईडीबीआई द्वारा प्रायोजित

रा.आ.बैंक द्वारा पंजीकृत कुल आवास वित्त कंपनियों में से लगभग 14 प्रतिशत वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियां हैं। वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय निष्पादकता rkfydk iv-3 में दी गई है।



रक्यद iv-3 %okf.kT; d cdlk}jk ik kft r vlkl foUk dā fu; k dh foRr; fu"i kndrk cukē vU;

1/2jkm#-1/2

fooj . k	2007-08				2008-09				2009-10			
	okf.kT; d cdlk} }jk ik kft r vlkl foRr dā fu; k	vl	dy	of) ifr'kr	okf.kT; d cdlk} }jk ik kft r vlkl foRr dā fu; k	vl	dy	of) ifr'kr	okf.kT; d cdlk} }jk ik kft r vlkl foRr dā fu; k	vl	dy	of) ifr'kr
pqrk i wh	958.07	3,366.06	4,324.13	17.48	1,423.05	3,374.08	4,797.13	10.94	1,390.66	3,499.81	4,890.47	1.95
fuczk fjt oZ	513.35	16,869.92	17,383.27	74.47	726.00	19,204.63	19,930.63	14.65	952.55	23,722.28	24,674.83	23.80
fuoy Loh/kr fuf/k	1,363.08	19,594.76	20,957.84	63.80	1,998.93	20,294.07	22,293.00	6.37	2,129.02	26,051.63	28,180.65	26.41
l kZ fud t ek	600.02	12,482.68	13,082.72	-0.20	2,851.80	17,444.47	20,296.27	55.14	3,667.62	23,368.14	27,035.75	33.21
cdk; k vlkl _ . k	7,858.49	101,363.20	109,221.69	21.12	13,273.46	113,550.04	126,823.50	16.12	15,844.86	137,343.87	153,188.73	20.79

x- vlkl foUk dā fu; k dk oxldj.k t ek
Lohdkj djusvk t ek Lohdkj ughadjus
dsvk/kj ij

वर्ष 2008, 2009 और 2010 के दौरान जमा स्वीकार करने वाली 20 आवास वित्त कंपनियां थीं। जनता के हितों की हिफाजत के लिये,

जमा स्वीकार करने वाली कंपनियों के मापदंड न्यूनतम चुकता पूंजी और निवल स्वाधिकृत निधियों के मामले में अधिक ऊंचे हैं। जमा स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों और जो जमा स्वीकार नहीं करती हैं, की वित्तीय स्थिति नीचे रक्यद iv-4 में दर्शायी गई है :



रक्यदक iv-4 %t ek Lohdkj djus vks t ek Lohdkj ugha djus okyh vlok foûk dâ fu; k dh fu"i kndrk

1/2jkm#i; 3/2

fooj . k	2007 - 08				2008-09				2009-10			
	t ek Lohdkj djus okyh vkfo-dâ uh	t ek Lohdkj ugha djus okyh vkfo-dâ uh	dy	of) i fr' kr	t ek Lohdkj djus okyh vkfo-dâ uh	t ek Lohdkj ugha djus okyh vkfo-dâ uh	dy	of) i fr' kr	t ek Lohdkj djus okyh vkfo-dâ uh	t ek Lohdkj ugha djus okyh vkfo-dâ uh	dy	of) i fr' kr
pqrk i w h	3,982.87	341.26	4,324.13	17.48	4,413.10	384.03	4,797.13	10.94	4,363.60	526.87	4,890.47	1.95
fuczk fjt oZ	17,180.66	202.61	17,383.27	74.47	19,614.88	315.75	19,930.63	14.65	24,048.39	626.44	24,674.83	23.80
fuoy Lok/kdr fuf/k	20,447.36	510.48	20,957.84	63.81	21,001.50	1,291.50	22,293.00	6.37	27,029.98	1,150.67	28,180.65	26.41
l loz fud tek	13,082.70	0.00	13,082.72	-0.20	20,296.27	0.00	20,296.27	55.14	27,035.75	0.01	27,035.75	33.21
cdk k vlok _ . k	106,663.36	2,558.33	109,221.69	21.12	124,377.36	2,446.14	126,823.50	16.12	149,813.91	3,374.82	153,188.73	20.79

3- fuf/k kcdk l xg.k

4.5 पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की निवल स्वाधिकृत निधियां यथा 31.03.2008 को 20957.84 करोड़ रु. थीं जो मार्च 2009 को बढ़ कर 22293.00 करोड़ रु. हो गई, यह 6.37 प्रतिशत वृद्धि दर्शाती है, इसके बाद 26.41 प्रतिशत वृद्धि के साथ 28180.65 करोड़ रु. हो गई। आवास वित्त कंपनियों की चुकता पूंजी (प्राथमिकता वाली शेयर पूंजी सहित जो अनिवार्य रूप से इक्विटी

में परिवर्तित होंगे) 31.03.2009 को 4787.13 करोड़ रु. थी, 1.95 प्रतिशत वृद्धि के साथ यथा 31.03.2010 को 4890.47 करोड़ रु. हो गई।

4.6 पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों के ऊपर कुल बकाया सार्वजनिक जमा राशियां जो मार्च 2009 को 20296.27 करोड़ रु. थीं, 33.21 प्रतिशत वृद्धि के साथ मार्च 2010 को 27035.76 करोड़ रु. हो गई। वर्ष 2003 से 2008 तक, वर्ष 2007 को छोड़ कर, जमा राशियों में गिरावट की प्रवृत्ति



देखी गई। वित्त वर्ष 2008-09 और 2009-10 में सकारात्मक प्रवृत्ति दर्ज की गई।

- 4.7 आवास वित्त कंपनियां, अपनी निधियों—इक्विटी और रिजर्व के अतिरिक्त, मुख्यता बैंकों और वित्तीय संस्थानों से मिलने वाले ऋणों पर आश्रित होती है। आवास वित्त कंपनियों के लिये निधियों के अन्य स्रोत बांडों और डिबेंचरों से निधियां जुटाना, अन्तः-कार्पोरेट जमा, वाणिज्यिक पेपर, गौण ऋण और सावधि जमा राशियां होते हैं। आवास वित्त कंपनियों के पिछले तीन वर्षों के, मार्च 2010 तक, ऋणों को मोटेतौर से नीचे

ग्राफ द्वारा दर्शाया गया है। **रफ़ायदक III-5** और उसी को **खण्ड III-1** दर्शाया गया है, से देखा जा सकता है कि वित्त वर्ष मार्च 2008 से मार्च 2009 के बीच बैंक ऋणों पर निर्भरता कम हुई और मार्च 2009 से मार्च 2010 के दौरान मामूली बढ़ी जबकि मार्च 2008 से मार्च 2009 के बीच 'अन्य ऋणों' पर निर्भरता में मामूली वृद्धि हुई तथा मार्च 2009 से मार्च 2010 के दौरान मामूली गिरावट आई। सार्वजनिक जमा राशियों पर निर्भरता वर्ष 2007 से वृद्धि दर्शाती है।

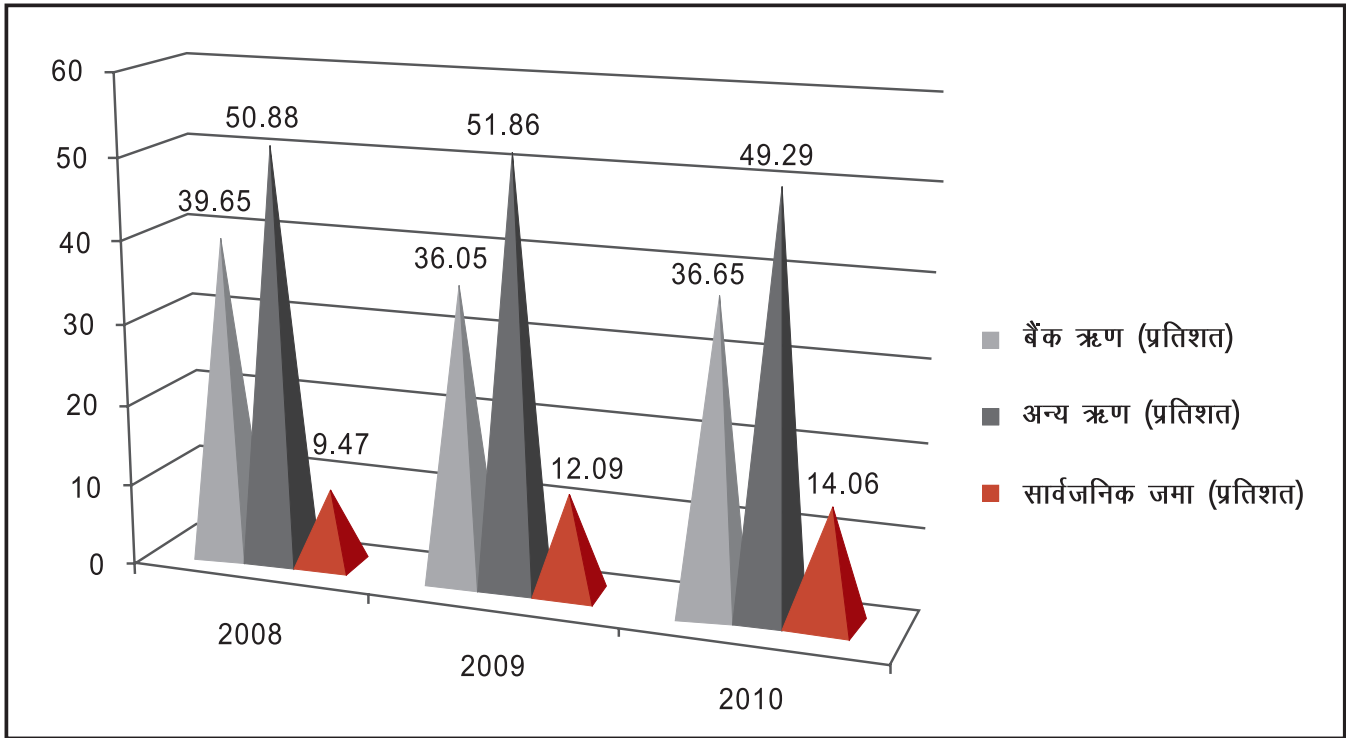
रफ़ायदक IV-5 & वक्र फ़ोक द्वा फ़ु; क } क्क _ . क्क द्क l अकद

1/2 ज्क #i; 1/2

; फ़क 31 एक्ज़ द्क द्क; क l क्क द्क t ek ज्क' क; क						
_ . क ध i zlfir	2008		2009		2010	
	ज्क' क	i fr' kr dy	ज्क' क	i fr' kr dy	ज्क' क	i fr' kr dy
क़ैल _ . क	54,755.37	39.65	60,547.80	36.05	70,471.39	36.65
vli _ . क	70,262.50	50.88	87,096.58	51.86	94,786.89	49.29
l क्क द्क t ek	13,082.72	9.47	20,296.27	12.09	27,035.75	14.06
dy	138,100.59	100.00	167,940.65	100.00	192,294.04	100.00



पञ्चवर्षीय औसत वित्त संचयन का प्रतिशत (2008-2010)



4- वित्त संचयन का प्रतिशत

वित्त संचयन का प्रतिशत

4.8 पिछले तीन वर्षों के अंतिम बकाया सार्वजनिक जमाओं का ब्योरा तालिका 4.6 में दिया गया है। 31 मार्च, 2010 को कुल जमाओं का 1,00,000 से अधिक सार्वजनिक जमाओं की हिस्सेदारी 84.32 प्रतिशत थी जो 31 मार्च 2009 को 78.65 प्रतिशत थी। आवास वित्त कंपनियों में

सार्वजनिक जमाओं में 2007-2009 के दौरान बढ़ती प्रवृत्ति देखी गई। उसने पाया कि बड़ी आवास वित्त कंपनियों यथा आईसीआईसीआई, एचएफसीएल, एचडीएफसी, हडको, पीएनबी होम फाइनेंस लि., बीएनपी परिबास एचएफएल, कैन-फिन होम्स लि. आदि ने समीक्षाधीन अवधि में भारी मात्रा में सार्वजनिक जमा राशियां प्राप्त कीं।



4.9 सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों में 2009-10 में बकाया जमाओं का ब्याज दर-वार वर्गीकरण

सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों में 2009-10 में बकाया जमाओं का ब्याज दर-वार वर्गीकरण **रक्यदक iv-7** में दिया गया है। यह पाया गया कि जमाओं का बड़ा हिस्सा यथा कुल जमाओं का 47.18 प्रतिशत आवास वित्त कंपनियों में 6 से 9 प्रतिशत की श्रेणी में है, जो पिछले वर्ष

से विपरीत स्थिति में है तब अधिकतर जमा 9-11 प्रतिशत की श्रेणी में था। इसके अतिरिक्त, आवास वित्त कंपनियों में 38.85 प्रतिशत जमा राशियां 9 से 11 प्रतिशत ब्याज दर श्रेणी में हैं जो पिछले वर्ष की तुलना में घटती प्रवृत्ति दर्शा रही है। 13 प्रतिशत या उससे अधिक की ब्याज श्रेणी में पिछले चार वर्षों में सबसे कम जमा धन है।

रक्यदक iv-6 & त ek jk'k k ds vdkj ds vdkj ij oxhZj.k

1/2 1/2

vdkj	31 ekZdks cdk k l loZ fud t ek jk'k k					
	2008		2009		2010	
	jk'k	dy dk i fr'kr	jk'k	dy dk i fr'kr	jk'k	dy dk i fr'kr
5000 #- rd	11.41	0.09	8.68	0.04	6.35	0.02
5001 l s 10000 #- rd	79.14	0.60	73.51	0.36	55.28	0.21
10001 l s 25000 #- rd	516.80	3.95	576.13	2.84	498.62	1.85
25001 l s 50000 #- rd	1,449.05	11.08	2,040.79	10.06	1,939.11	7.17
50001 l s 100000 #- rd	1,024.11	7.83	1,634.52	8.05	1,738.89	6.43
1]00]000 #- l s vf/kd	10,002.21	76.45	15,962.64	78.65	22,797.50	84.32
dy	13,082.72	100.00	20,296.27	100.00	27,035.75	100.00



रक्यदक iv-7 & ङ; क्त न्ज दसवक/क्य ङ्ज ङ्ज.क

1/2 ङ्ज.क #i; 1/2

ङ; क्त न्ज 1/2 ङ्ज ङ्ज.क	31 ङ्ज.क दसवक/क्य क ल ङ्ज.क दसवक/क्य ङ्ज.क					
	2008		2009		2010	
	ङ्ज.क	दसवक/क्य ङ्ज.क	ङ्ज.क	दसवक/क्य ङ्ज.क	ङ्ज.क	दसवक/क्य ङ्ज.क
ङ; क्त ङ्ज.क	12.59	0.09	11.67	0.06	7.65	0.03
6 ङ्ज.क लसदे	19.11	0.15	17.32	0.09	15.57	0.06
6 लस9 ङ्ज.क लसुल्स	7,143.39	54.60	5,596.32	27.57	12,755.69	47.18
9 लस11 ङ्ज.क लसुल्स	5,684.25	43.45	11,695.78	57.63	10,504.20	38.85
11 लस13 ङ्ज.क लसुल्स	205.52	1.57	2,974.74	14.66	3,752.53	13.88
13 ङ्ज.क ; क व/क	17.86	0.14	0.44	0.00	11.97	0.00
दसवक/क्य	13,082.72	100.00	20,296.27	100.00	27,035.75	100.00

1/2 ङ्ज.क त ङ्ज.क दसवक/क्य ङ्ज.क
ङ्ज.क

आधार पर वर्गीकरण का विश्लेषण दर्शाता है कि जमाकर्ताओं की प्राथमिकता 24 माह या अधिक परिपक्वता अवधि में होती है किंतु 48

4.10 सार्वजनिक जमाओं का परिपक्वता के



रक्यदक iv-8 & त ekvkdh ifjiDork ds vkkkj ij oxhZj.k

1/2jM-#i; 1/2

ifjiDork vof/k	31 ekZdks cdk; k l koZ fud t ek jk' k la					
	2008		2009		2010	
	jk' k	dy dk ifr' kr	jk' k	dy dk ifr' kr	jk' k	dy dk ifr' kr
ekx ; k ukVl nus ij ns	12.59	0.10	19.88	0.10	19.19	0.07
12 elg l sde	87.09	0.67	95.84	0.47	100.14	0.37
12 elg ; k vf/kd fdrq24 elg l sde	1,274.07	9.74	3,609.91	17.79	3,908.92	14.46
24 elg ; k vf/kd fdrq48 elg l sde	5,098.85	38.97	9,974.41	49.14	11,679.64	43.20
48 elg ; k vf/kd fdrq60 elg l sde	183.99	1.41	522.66	2.58	514.88	1.90
60 elg	1,491.23	11.40	1,394.42	6.87	3,389.75	12.54
60 elg ; k vf/kd fdrq84 elg l sde	411.87	3.15	151.07	0.74	107.25	0.40
84 elg	1,451.04	11.09	1,328.34	6.54	1,054.64	3.90
84 elg l svf/kd	3,071.99	23.48	3,199.74	15.77	6,261.33	23.16
dy	13,082.72	100.00	20,296.27	100.00	27,035.75	100.00

माह से कम, जैसाकि पिछले तीन वर्षों के दौरान (2007 व 2009) देखा गया। इस श्रेणी में जमाओं

में 2009-10 के दौरान घटती प्रवृत्ति देखी गई जैसाकि रक्यद iv-8 में दर्शाया गया है :



रक्यदक iv-9 & .k , oavU t ek ¼ kōZ fud t ekvāds vfrfj Dr½

¼djM#i;½

31 ekpZdk cdk k l kōZ fud t ek jk' k k						
.k dh i zfr	2008		2009		2010	
	jk' k	dy dk i fr' kr	jk' k	dy dk i fr' kr	jk' k	dy dk i fr' kr
cñl .k	54,755.37	12.21	60,547.80	10.58	70,471.39	16.39
vU .k	70,262.50	31.82	87,096.58	23.96	94,786.89	8.83
dy	125,017.87	22.45	147,644.38	18.10	165,258.28	11.93

5- .k , oavU t ek jk' k k ¼ kōZ fud t ekvāds vfrfj Dr½

4.11 आवास वित्त कंपनियों के कुल बकाया ऋणों (सार्वजनिक जमाओं के अतिरिक्त) में पिछले वर्ष की तुलना में 11.93 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई जो 31.03.2009 को 147644.38 करोड़ रु. थे वह 31.03.2010 को 165258.28 करोड़ रु. हो गये। बैंकिंग सिस्टम से ऋणों में 16.39 प्रतिशत की वृद्धि हुई जो 31.03.2009 को 60547.80 करोड़ रु. थे वह 31.03.2010 को 70471.39

करोड़ रु. हो गये। 'अन्य ऋणों' में 8.83 प्रतिशत की वृद्धि हुई जो 31.03.2009 को 87096.59 करोड़ रु. थे वह 31.03.2010 को 94786.89 करोड़ रु. हो गये।

6- vkokl .k

4.12 सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों के सकल बकाया आवास ऋण जो 31 मार्च, 2008 को 109,221.69 करोड़ रु. थे जो बढ़ कर 31. मार्च, 2009 को 126823.50 करोड़ रु. हो गये,



अर्थात् 16.12 प्रतिशत वृद्धि दर्ज की गई। इसके अतिरिक्त, 31 मार्च, 2010 को आवास ऋण बढ़ कर 153188.73 करोड़ रु. हो गये जो भारी वृद्धि 20.79 प्रतिशत दर्शाते हैं।

कुल ऋणों में 72.54 प्रतिशत था जो 31 मार्च, 2009 को मामूली गिरावट के साथ 71.84 प्रतिशत था। इसके बाद, 31 मार्च, 2010 को बकाया आवास ऋणों की हिस्सेदारी बढ़ कर 74.73 प्रतिशत हो गई।

4.13 31 मार्च, 2008 को आवास ऋणों का हिस्सा

रक्यदक iv-10 & द्य . k ds i fr'kr ds: i eavlok . k

1/2jM#i; 1/2

; Flk 31-3-2007 dls	; Flk 31-3-2008 dls	; Flk 31-3-2009 dls	; Flk 31-3-2010 dls
cdk k vlok . k	109,221.69	126,823.50	153,188.73
cdk k dgy . k	150560.46	176,535.29	204,992.78
dy . k ds i fr'kr ds: i eavlok . k	72.54	71.84	74.73

d- . k i WQky; k d k vof/k&okj fo'kyšk k

4.14 आवास वित्त कंपनियों से प्राप्त डाटा के आधार पर और प्रवृत्तियों का विश्लेषण करने पर यह पाया गया है कि 7 वर्ष से अधिक अवधि वाले ऋण, जो 31.3.2008 को 86.29 प्रतिशत थे वह

31.3.2009 को मामूली घटत के साथ 85.86 प्रतिशत रह गये। वित्त वर्ष 2009-10 में भी गिरावट देखी गई और इस श्रेणी के हिस्सेदारी 85.32 प्रतिशत रही। हालांकि, मोटेतौर से ग्राहकों की प्रवृत्ति दीर्घकालिक आवास ऋणों में देखी गई।



रक्यदक iv-11 %वलक foUk dā fu; k }kj k cdk, k l e; &okj vlok _ .k

1/2jM#i; 3/2

वलक _ .k	2009		2010	
	jk'k	dy i fr'kr	jk'k	dy i fr'kr
1 o"Zrd	1443.48	1.14	765.73	0.50
1 l s3 o"Zrd	6318.22	4.98	7,505.05	4.90
3 l s5 o"Zrd	6859.33	5.41	10,635.70	6.94
5 l s7 o"Zrd	3309.16	2.61	3,578.37	2.34
7 o"Zl svf/kd	108893.31	85.86	130,703.88	85.32
dy	126823.50	100.00	153,188.73	100.00

[k vldkj&okj _ .k l forj.k

4.15 वर्ष 2008-09 के दौरान 3 लाख रु. तक के व्यक्तिगत आवास ऋणों की राशि 3902.41 करोड़ रु. थी जो 2009-10 के दौरान घटकर 2470.19 करोड़ रु. रह गई। वर्ष 2008-09 के दौरान 10 लाख रु. तक के व्यक्तिगत आवास ऋणों की राशि 19755.40 करोड़ रु. थी जो 2009-10 के दौरान बढ़ कर 34933.18 करोड़ रु. हो गई और यह वर्ष 2009-10 के दौरान कुल संवितरित आवास ऋणों का प्रतिशत 76.67 प्रतिशत रहा।

5 से 10 लाख रु. तक की श्रेणी में आवास ऋणों की प्रतिशत हिस्सेदारी में 13.60 प्रतिशत की गिरावट आई। 2009-10 के दौरान इस श्रेणी में राशि घटकर 6196.81 रु. रह गई जो 2008-09 के दौरान 6855.76 रु. थी।

4.16 पिछले वर्ष नए आवास खरीदने/निर्माण करने और पुरानी इकाई के उन्नयन (सभी आ.वि.कं.) के लिये व्यक्तिगत आवास ऋणों का आकार-वार संवितरण रक्यदक iv-12 में दिया गया है। 2009-10 के दौरान, इसके अतिरिक्त, 20 बड़ी



आवास वित्त कंपनियों द्वारा पुरानी इकाइयों को खरीदने के लिये संवितरित ब्यैक्तिक आवास ऋणों में वृद्धि के साथ राशि 11317.45 करोड़

रु. हो गई जो 2008-09 के दौरान 6692.26 करोड़ रु. थी।

रक्यक iv-12 % vkdj&okj _ .k l forj.k

वृद्धि/घटती %

वर्ग	2008		2009		2010	
	रक्यक	वृद्धि/घटती %	रक्यक	वृद्धि/घटती %	रक्यक	वृद्धि/घटती %
50000 #- rd	937.45	3.00	9.74	0.03	9.97	0.02
50001 #- 1 s 100000 #- rd	889.69	2.84	1,050.11	3.11	1762.54	3.87
100001 #- 1 s 300000 #- rd	1,264.62	4.04	2,842.56	8.41	699.80	1.53
300001 #- 1 s 500000 #- rd	2,807.86	8.97	3,290.93	9.74	1967.04	4.32
500001 #- 1 s 1000000 #- rd	4,849.39	15.50	6,855.76	20.28	6196.81	13.60
1000000 # 1 s v/kd	20,546.60	65.65	19,755.40	58.44	34933.18	76.66
वृद्धि	31,295.61	100.00	33,804.50	100.00	45569.34	100.00

x- वृद्धि/घटती %, oavfxe

4.17 आवास वित्त कंपनियों के बकाया अन्य ऋण और अग्रिम यथा 31 मार्च, 2010 को 51803.89 करोड़ रु. थे जो 31 मार्च, 2009 को 49711.79 करोड़ रु. थे, यह 4.21 प्रतिशत वृद्धि दर्शाता है।

?k fuosk

4.18 आवास वित्त कंपनियों का कुल निवेश 31 मार्च, 2009 को 22647.93 करोड़ रु. था जो 31 मार्च, 2009 को 19079.81 करोड़ रु. थे, यह 18.70 प्रतिशत वृद्धि दर्शाता है।



7- उल्लेखित बिंदु

द- वित्तिय कंपनियों का वाणिज्यिक भू सम्पदा 2001 तक

4.19 वर्ष के दौरान, रा.आ. बैंक द्वारा आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निर्देश, 2001 में निम्नलिखित संशोधन किये गए:

1/2 वित्तिय कंपनी, , 27/11/2009 तक 3 फीस

2009 तक का आवास वित्त

आवास वित्त कंपनियों का वाणिज्यिक भू सम्पदा (कार्यालय इमारत, खुदरा स्थल, बहु उपयोगी वाणिज्यिक परिसर, बहु परिवार आवासीय इमारत, बहु किरायेदार वाणिज्यिक परिसर, औद्योगिक या वेयरहाउस स्थल, होटल अधिग्रहण, विकास एवं निर्माण आदि) में निधि आधारित और गैर-निधि आधारित निवेशों पर जोखिम भार को निम्नानुसार संशोधित किया गया है –

विवरण	दल	तक का आवास वित्त
(ई)(ii.ए) व्यक्तियों को अचल सम्पत्ति बंधक रखने पर 30 लाख रु. तक संस्वीकृत आवास ऋण, जिन्हें मानक आस्ति वर्गीकृत किया गया है जहां एलटीवी अनुपात = या < 75% है।	237 (बी)(i)	50
(ई)(ii.बी) व्यक्तियों को अचल सम्पत्ति बंधक रखने पर संस्वीकृत आवास ऋण, कुछ भी हो, जिन्हें मानक आस्ति वर्गीकृत किया गया है जहां एलटीवी अनुपात = या > 75% है।	237 (बी)(ii)	75
(ई)(ii.सी) व्यक्तियों को अचल सम्पत्ति बंधक रखने पर 30 लाख रु. से अधिक संस्वीकृत आवास ऋण, जिन्हें मानक आस्ति वर्गीकृत किया गया है जहां एलटीवी अनुपात = या < 75% है।	237 (बी)(iii)	100
(जे) वाणिज्यिक भू सम्पदा में निधि आधारित और गैर-निधि आधारित निवेश (कार्यालय इमारत, खुदरा स्थल, बहु उपयोगी वाणिज्यिक परिसर, बहु परिवार आवासीय इमारत, बहु किरायेदार वाणिज्यिक परिसर, औद्योगिक या वेयरहाउस स्थल, होटल अधिग्रहण, विकास एवं निर्माण आदि)	246	100



4.1/2 funZk l a jkvkcd-, , Ql hfunZk 28@ l h eMh@2009 fnukd 3 QjojH 2010

जमा राशियां स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनी का नियंत्रण लेना या अधिग्रहण करना, चाहे शेयरों को अधिग्रहीत करने या अन्यथा हो, या जमा राशियां स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनी का किसी अन्य कंपनी में विलय या समामेलन हो, या जमा राशियां स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनी के साथ किसी अन्य का विलय या समामेलन हो, इस स्थिति में राष्ट्रीय आवास बैंक से लिखित पूर्व स्वीकृति लेनी होगी।

[k ulfrxr ifji= @Li"Vhdj.k

4.20 वर्ष के दौरान, रा.आ. बैंक ने निम्नलिखित परिपत्र/स्पष्टीकरण आवास वित्त कंपनियों को भेजे –

1- ifji= l a jkvkcd%ufn%@Mvkj, l @ ulfr l a 30@2009 fnukd 23 fl rEcj] 2009

आवास परियोजनाओं के लिये वित्त – आवास वित्त कंपनियों को सम्पत्ति बंधक रखने के बारे में पैम्फलेट/पत्रिका/ विज्ञापनों में सूचना के लिए नियम एवं शर्तों की धारा को शामिल करना।

2- ifji= l a jkvkcd%ufn%@Mvkj, l @ ulfr l a 31@2009 fnukd 27 vDrwj] 2009

आवास वित्त कंपनियों (राआबैंक) निर्देश, 2001 – सार्वजनिक जमाओं की परिभाषा – आवास

वित्त कंपनियों द्वारा जारी बांडों/डिबेंचरों को नेगेटिव स्वत्वाधिकार/या मुख्तारनामा के आधार पर शामिल करना – स्पष्टीकरण

3- ifji= l a jkvkcd%ufn%@Mvkj, l @ ulfr l a 32@2009 fnukd 16 ekpZ 2010

अपने ग्राहका पहचाने मानदंड/काला धन रोधी उपाय मानदंड/आतंकी वित्त पोषण(सीएफटी) से मुकाबला/ काला धन रोधी अधिनियम, 2002 के तहत बैंकों का सहयोग और उसके तहत निर्मित नियम

4- ifji= l a jkvkcd%ufn%@Mvkj, l @ fofo/k@ulfr l a 2@2009 fnukd 9 vi&] 2010

वार्षिक वित्तीय विवरणियां, लेखा परीक्षक की रिपोर्ट आदि प्रस्तुत करना

x- vkokl foÜk dâ uh %jkvksd% funZk 2001 dk v | ru l Idj.k

1. राष्ट्रीय आवास बैंक ने राआबैंक अधिनियम, 1987 के तहत प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निर्देश जारी किये। ये निर्देश आ.वि.कंपनियों की जमा स्वीकृति कारोबार के मानदंडों, पूंजी पर्याप्तता के बारे में विवेक सम्मत मानदंड, आस्ति वर्गीकरण, ऋण संकेन्द्रण, आय मान्यता, अशोध्य और संदिग्ध ऋणों की व्यवस्था आदि से संबंधित हैं। निर्देशों को समय-समय पर संशोधित किया गया है।

आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निर्देश पहली बार



वर्ष 1989 में जारी किये गए थे। 1989–2000 के दौरान, इन निर्देशों में 29 मई, 2000 तक 12 संशोधन किये गए। अतः बैंक ने संशोधित और समेकित निर्देश 29.9.2001 को जारी किये जिन्हें आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निर्देश, 2001 कहा जाता है।

2. 2000–2010 के दौरान आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निर्देश, 2001 में मई 2010 तक 30 संशोधन किये गए। आवास वित्त कंपनी

(राआबैंक) निर्देश, 2001 में इतने अधिक संशोधनों को ध्यान में रखते हुए, 2000–2010 के दौरान हुए सभी संशोधनों को शामिल करके समेकित निर्देश तैयार करने के लिये बोर्ड से अनुमोदन कराने का निर्णय लिया गया। तदनुसार, संशोधित आवास वित्त कंपनी (राआबैंक) निर्देश, 2010 दिनांक 10 जून, 2010 को जारी किये गए। इन्हें भारत के राजपत्र में भी प्रकाशित किया जा चुका है।



v/; k v %l LFkxr fu"i kndrk

d- vuq fpr ok.kfT; d cslkadk ifjpkYu vkS fu"i kndrk

5.1 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक परिवारों से सर्वाधिक बचत करते हैं और अर्थव्यवस्था के विभिन्न सेक्टरों को ऋण उपलब्ध कराने वाले मुख्य स्रोत हैं। पिछले दशक में, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों ने बंधक ऋण उपलब्ध कराने में सबसे बड़े संस्थागत स्रोत के रूप में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई।

vuq fpr ok.kfT; d cslkadk dh forRr; fu"i kndrk

5.2 पिछले कुछ वर्षों के दौरान, आवास क्षेत्र में ऋण उपलब्ध कराने में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की निष्पादकता में भारतीय आवास वित्त बाजार में अनुकूल परिस्थितियों के कारण वृद्धिशील प्रवृत्ति देखी गई। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋण मार्च 2009 के अंत में 2,63,235 करोड़ रु. थे जो मार्च 2010 के अंत में बढ़ कर 3,15,862 करोड़ रु. हो गये जो वार्षिक आधार पर लगभग 20 प्रतिशत की वृद्धि दर्शाते हैं।

5.3 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की आवास वित्त बाजार में प्रारम्भिक वर्षों में बहुत कम हिस्सेदारी थी, जो अब मार्केट में सबसे बड़े हिस्से पर कब्जा जमाये हैं। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का बकाया आवास ऋण यथा मार्च 2009 के अंत में सकल बैंक ऋणों का 10 प्रतिशत भाग था। मार्च 2009 के अंत में, बकाया प्राथमिकता

आवास ऋण अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा संवितरित कुल बकाया प्राथमिकता आवास ऋणों का 22.18 प्रतिशत था।

vuq fpr ok.kfT; d cslkadk ds vkokl forRr i kZQkfy; ksdhiofRr dk fo'kySk % 2005&2009-

1- cdk kl dy csl _ .keavud fpr ok.kfT; d cslkadk vkokl _ .k i kZQkfy; k

5.4 सकल बैंक ऋणों में बकाया आवास ऋणों का प्रतिशत मार्च 2009 में 2005 में 11 प्रतिशत से मामूली गिरावट के साथ 10 प्रतिशत पर आ गया। हालांकि, यह मार्च 2001 के अंत में केवल 3.44 प्रतिशत था। यद्यपि, 2001 से 2009 के दौरान, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का आवास ऋण पोर्टफोलियो तथा बकाया सकल बैंक ऋण 3.44 प्रतिशत से बढ़कर 10 प्रतिशत हो गया।

2- _ .k l hek , oa [kRrka dh l q ; k vkS _ .k

5.5 2005–2009 की अवधि के दौरान अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋण खातों और ऋण राशि में प्रवृत्ति, जो नीचे दर्शायी गई है, बकाया खातों की संख्या के रूप में सीएजीआर का 9.27 प्रतिशत और बकाया ऋण सीमा के रूप में 18.49 प्रतिशत और बकाया आवास ऋणों के रूप में 17.56 प्रतिशत दर्शाता है। फलस्वरूप, औसत बकाया ऋण सीमा प्रति

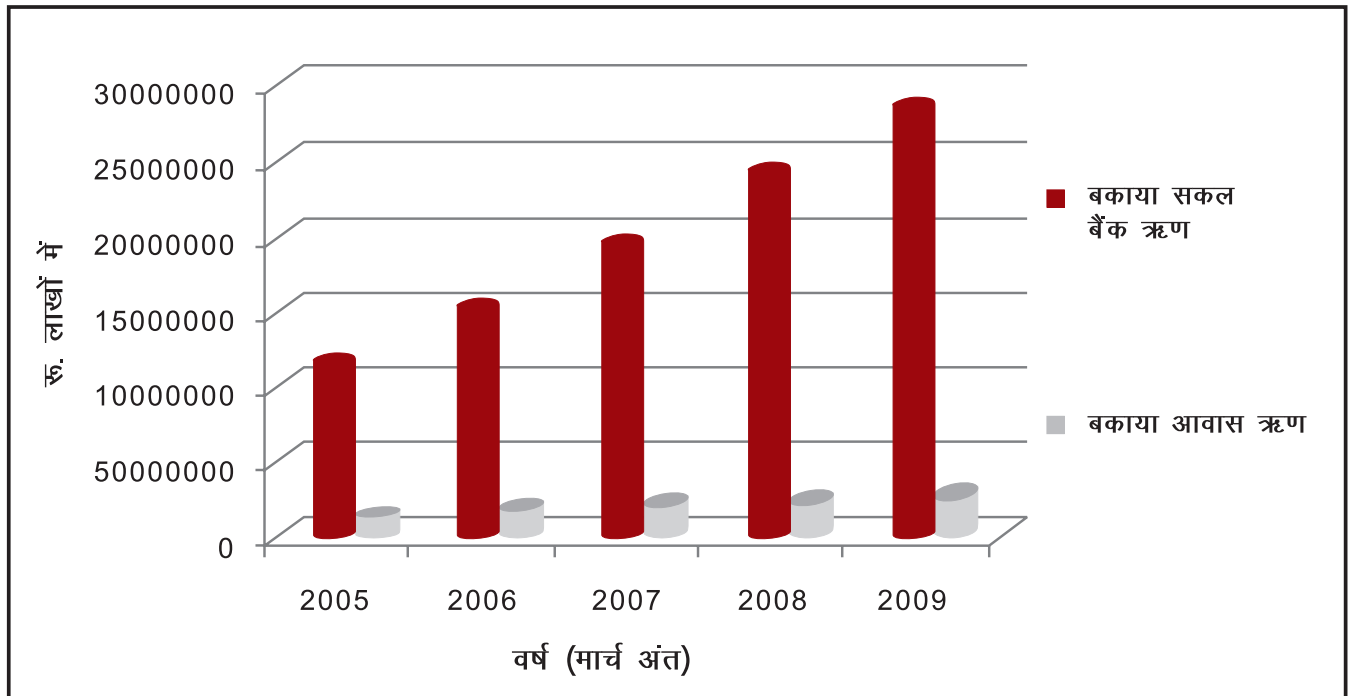


रक्यदक व-1% वुदु वरु ok.ft; d cdkk vlodl .k
i kZkfy; k rFlk cdk; k l dy cd .k ½kpZv½

¼ - yk[k ed½

o"Z	2005	2006	2007	2008	2009
cdk; k l dy cd .k	11,52,46,793	15,13,84,213	19,47,09,962	24,17,00,652	28,47,71,312
cdk; k vlodl .k	1,26,79,703	1,82,16,718	2,28,92,335	2,48,43,497	2,84,75,091
cdk; k vlodl _ . kdk i fr' kr	11.00	12.03	11.76	10.28	10.00

pkZv-1% वुदु वरु ok.ft; d cdkk vlodl .k i kZkfy; k
rFlk cdk; k l dy cd .k ½kpZv½





खाता जो मार्च 2005 में 3.96 लाख रु. थी वह मार्च 2009 के अंत में 5.93 लाख रु. हो गई। इसी प्रकार बकाया आवास ऋण प्रति खाता जो

मार्च 2005 में 3.46 लाख रु. था वह मार्च 2009 के अंत में 4.99 लाख रु. हो गया।

रक्यदक v-2 % vlok l .k [kr\$ _ .k l hek] cdk k vlok l .k %kZvr½

¼ - yk[k ed½

वर्ष	vlok l .k [kr\$ ch l d; k	cdk k vlok l .k	cdk k vlok l .k r vlok l .k i fr [kr\$	_ .k l hek	i fr [kr\$ vlok l .k l hek
2005	36,66,450	1,26,79,703	3.46	1,45,03,364	3.96
2006	45,21,531	1,82,16,718	4.03	2,09,23,524	4.63
2007	50,09,913	2,28,92,335	4.57	2,69,74,527	5.38
2008	52,14,331	2,48,43,497	4.76	2,91,82,500	5.60
2009	57,10,702	2,84,75,091	4.99	3,38,79,690	5.93

3- Jsk&okj _ .k [kr\$ vlok l .k cdk k _ .k

5.6 बकाया ऋण खातों में इस दौरान प्रवृत्ति 5 से 10 लाख रु. में अधिक दिखाई दी जिसमें सबसे अधिक 25,000 रु. से 5 लाख रु. की श्रेणी में सर्वाधिक ऋण दिये गए (खातों की संख्या के अनुसार ऋण लगभग 67 प्रतिशत)। इसके

अतिरिक्त, बकाया आवास ऋणों के रूप में 10-25 लाख रु. स्लैब में वृद्धि हुई जो कुल का लगभग 26 प्रतिशत है। हालांकि, बकाया आवास ऋणों में सर्वाधिक वृद्धि (राशि के अनुसार) भी 2-5 लाख रु. और 5-10 लाख रु. आय वर्ग में हुई।

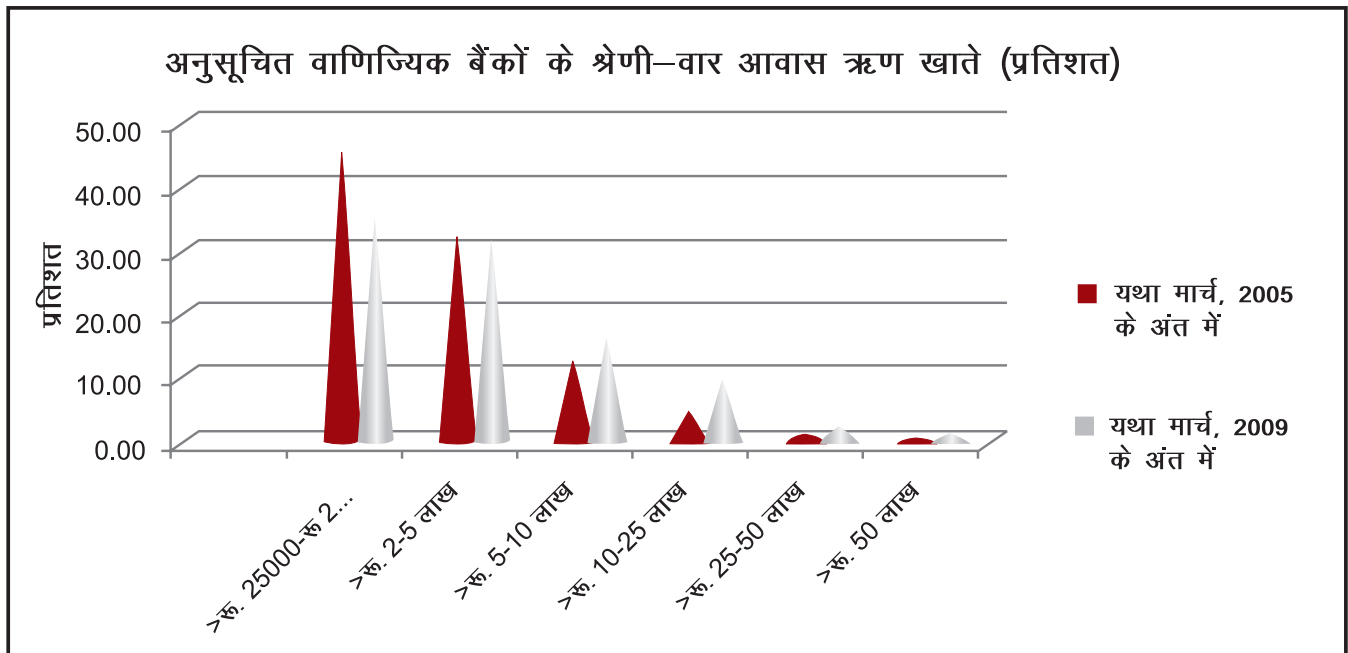


रकम व-3 % Jsh&okj _ .k [krs vls cdk k _ .k 1/2k 1/2

1/2 fr'kr ea 1/2

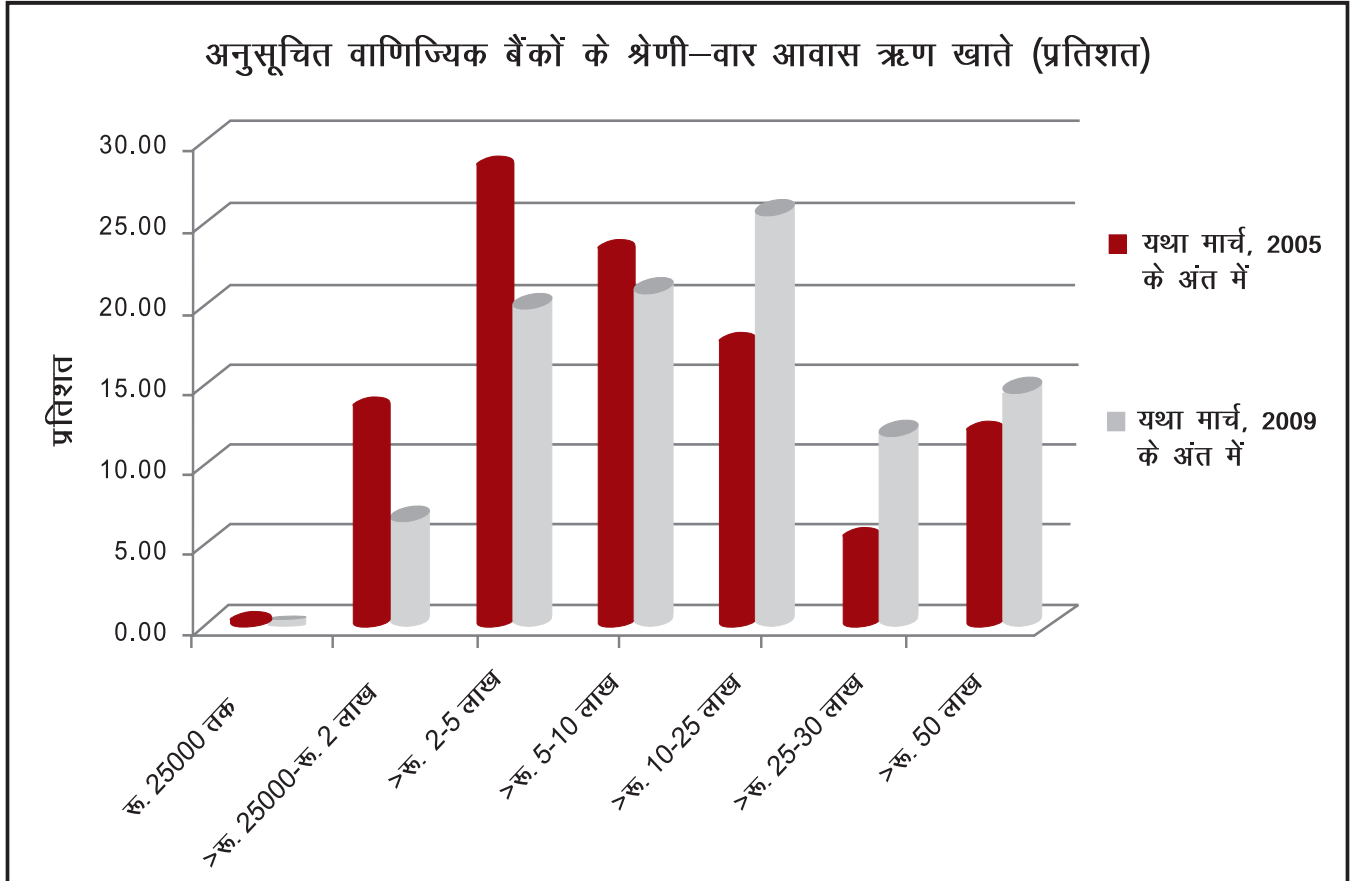
	dy cdk k vlok _ .k i kZkfy; kdk i fr'kr			
	; Fk ekpZ2005 ds var ea		; Fk ekpZ2009 ds var ea	
	[krs	jk'k	[krs	jk'k
25]000 #- rd	5.60	0.23	3.86	0.10
> 25]000 #- & 2 yk[k #-	44.83	13.49	34.86	6.72
> 20]000 & 5 yk[k :-	32.03	28.47	32.24	19.85
> 5 & 10 yk[k #-	12.21	22.94	16.62	20.83
> 10 & 25 yk[k #-	4.48	17.32	9.62	25.62
> 25 & 50 yk[k #-	0.65	5.43	2.15	12.16
> 50 yk[k #-	0.21	12.12	0.65	14.72
dy	100	100	100	100

pkVZv-2 % vud for ok.kT; d cshads Jsh&okj vlok _ .k [krs





अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के श्रेणी-वार आवास ऋण खाते (प्रतिशत)



4- अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के कुल बकाया आवास ऋण दक्षिणी क्षेत्र का 38.77 प्रतिशत, उसके बाद पश्चिमी क्षेत्र का 24.54 प्रतिशत, उत्तरी क्षेत्र का 18.07 प्रतिशत, मध्य क्षेत्र का 9.17 प्रतिशत, पूर्वी क्षेत्र का 8.21 प्रतिशत, और पूर्वोत्तर क्षेत्र का 1.23 प्रतिशत था जो मार्च 2005 के अंत में क्रमशः 37.33 प्रतिशत, 23.26 प्रतिशत, 18.85 प्रतिशत, 10.36 प्रतिशत, 8.80 प्रतिशत और 1.40 प्रतिशत था।

5.7 विश्लेषण दर्शाता है कि मार्च 2009 के अंत में, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के कुल बकाया आवास ऋण दक्षिणी क्षेत्र का 38.77 प्रतिशत, उसके बाद पश्चिमी क्षेत्र का 24.54 प्रतिशत, उत्तरी क्षेत्र का 18.07 प्रतिशत, मध्य क्षेत्र का 9.17 प्रतिशत, पूर्वी क्षेत्र का 8.21 प्रतिशत, और

पूर्वोत्तर क्षेत्र का 1.23 प्रतिशत था जो मार्च 2005 के अंत में क्रमशः 37.33 प्रतिशत, 23.26 प्रतिशत, 18.85 प्रतिशत, 10.36 प्रतिशत, 8.80 प्रतिशत और 1.40 प्रतिशत था।

5.8 विश्लेषण यह भी दर्शाता है कि इन क्षेत्रों में बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियों में अवधि 2005-2009 के दौरान अधिक घट बढ़ नहीं नहीं देखी गई।

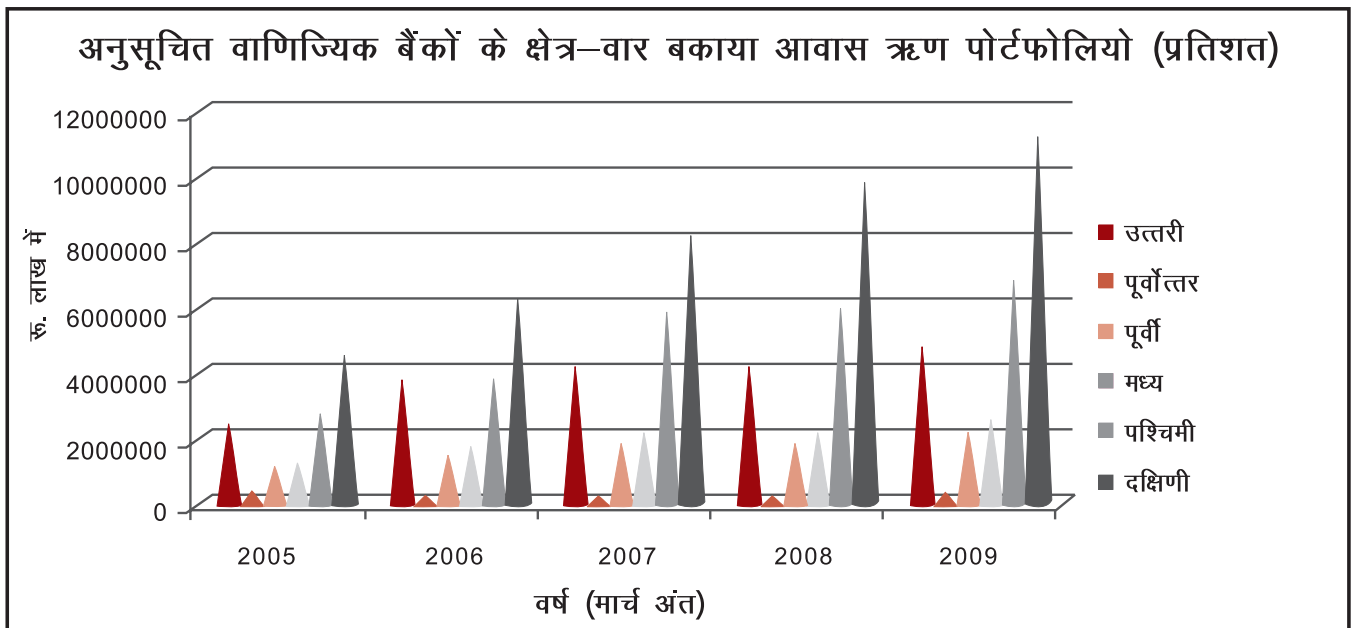


रक्यदक व-4 % वुपकसिा ds {s-&okj cdk; k vlok _ .k iWZkfy; ks

1/2 fr' kr fgLl k/2

o"Z	mRrjh	i vkrj	i vZ	e/;	if' peh	nf{k kh
2005	18.85	1.40	8.80	10.36	23.26	37.33
2006	20.83	1.41	8.37	9.56	24.23	35.59
2007	18.11	1.23	8.85	9.42	26.04	36.35
2008	16.33	1.32	8.31	10.77	23.92	39.34
2009	18.07	1.23	8.21	9.17	24.54	38.77

pkVZv-4 % vud for ok. kT; d csiads {s-&okj cdk; k vlok _ .k



5- cdk; k vlok _ . k dk C; kt nj&okj oxhZlj . k

5.9 यथा मार्च 2009 को बकाया आवास ऋणों के ब्याजदर-वार वर्गीकरण के अनुसार अधिकांश आवास ऋण (लगभग 65 प्रतिशत) 10-15

प्रतिशत ब्याज दर स्लैब में थे जबकि मार्च 2005 को अधिकांश आवास ऋण (75 प्रतिशत) 6-10 प्रतिशत ब्याज दर स्लैब में थे। नीचे तालिका में विभिन्न अवधियों में ब्याज दर-वार व्यवस्था दर्शाई गई।



रफ़्दक व-5 % cdk; k vlkl __ . k

½ fr' kr fgLl k½

o"lZ	6 i fr' kr l s de	6&10 i fr' kr	10&15 i fr' kr	15 i fr' kr o vf/kl	dy
2005	2.65	75.24	22.11	0.00	100
2006	2.30	83.20	14.50	0.00	100
2007	3.90	70.01	26.09	0.00	100
2008	0.45	30.19	68.18	1.18	100
2009	0.46	32.92	64.60	2.01	100

6- {ks=&okj cdk; k vlkl __ . k

5.10 जहां तक क्षेत्र-वार आवास ऋणों की बकाया राशि का संबंध है, लगभग 50 प्रतिशत महानगरों में संकेन्द्रित थी, उसके बाद शहरी क्षेत्रों में 26 प्रतिशत, 14 प्रतिशत अर्ध शहरी क्षेत्र और 10

प्रतिशत ग्रामीण क्षेत्रों का स्थान था। 2005-2009 के दौरान ग्रामीण क्षेत्रों का हिस्सा मार्च 2009 में घटा 7.13 प्रतिशत हो गया जो मार्च 2005 में 10.27 प्रतिशत था।

रफ़्दक व-6 % {ks=&okj cdk; k vlkl __ . k %

½ fr' kr fgLl k½

o"lZ	xhkh k	v/k' lgjh	'lgjh k	egluxj	dy
2005	10.27	15.21	27.21	47.30	100
2006	9.99	13.13	25.15	51.72	100
2007	8.75	12.40	24.40	54.46	100
2008	11.07	13.00	26.35	49.57	100
2009	7.13	14.14	26.70	52.02	100

7- i k f e d r k {ks= v f x e & vlkl

5.11 भारतीय रिजर्व बैंक की वर्ष 2005-09 की 'भारत में बैंकिंग की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट' पर आधारित निम्नलिखित तालिका में बकाया

प्राथमिकता क्षेत्र ऋण में बकाया सकल बैंक ऋण और बकाया प्राथमिकता क्षेत्र आवास ऋणों में बकाया प्राथमिकता क्षेत्र ऋणों को दर्शाया गया है।



रक्यदक v-7 %i fkedrk {s- vfxz & vlok

1/2jM+ #i; 1/2

o"Z	2005	2006	2007	2008	2009
i fkedrk {s- eadg cdk k _ .k	3,81,476	5,10,738	6,35,966	7,47,380	9,15,886
i fkedrk {s- eadg k vlok _ .k	90,298	1,33,200	1,60,343	1,91,878	2,03,154
cdk k l dy cdl _ .k eadg k i fkedrk {s- _ .k adk i fr' kr	36.47	35.33	34.41	33.26	34.58
i fkedrk {s- _ .k eadg cdk k _ .k eadg i fkedrk {s- eadg k vlok _ .k adk i fr' kr	23.67	26.08	25.21	25.67	22.18

स्रोत : भारत में बैंकिंग की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट

[k 2009&10 ds nskj {s- h, xzh k cdl dk i fjk yu , oafu" i mdrk

5.12 ग्रामीण आवास की जरूरतों को पूरा करने के लिये रा.आ.बैंक द्वारा क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों की महत्वपूर्ण तंत्र के रूप में पहचान की गई है। वे चार योजनाओं के तहत यथा क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों के लिये पुनर्वित्त योजनाएं, स्वर्ण जयन्ती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना, ग्रामीण आवास

वित्त और वहनीय आवास के निर्माण हेतु पुनर्वित्त के अन्तर्गत पुनर्वित्त सहायता लेने के पात्र हैं।

5.13 रक्यदक v-8 में उन क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों की सूची दी गई है जो वर्तमान में रा.आ.बैंक के ग्राहक है और उनके द्वारा लिये गए पुनर्वित्त के रूप में निष्पादकता इस प्रकार है :

रक्यदक v-8 %i qfoZr {s- h, xzh k cdl

1/2jM+ #i; 1/2

{s- h, xzh k cdl dk ule	30-06-10 dls l efd r l forj .k	30-06-10 dls cdk k i qfoZr	2009&10 ea fd; k x; k u; k l forj .k	2009&10 ea dh xbZubZ l lochfr; ka
vlok i ns k xzh k focdl cdl	150	134.8	50.00	0.00
Mdu xzh k cdl	49.7	49.7	49.70	0.00
l l rfxjh xzh k cdl	0	0	0.00	100.00
ps- l; xlnojh xzh k cdl	18.5	17.81	18.50	0.00



वर्क इन्फ्र स्ट्रक्चर कैंडि	128.52	113.32	28.50	0.00
वर्क इन्फ्र स्ट्रक्चर कैंडि	8.86	8.52	7.30	0.00
डिजिटल इन्फ्र स्ट्रक्चर कैंडि	5	5	5.00	5.00
मैक्रो फेजिबिलिटी कैंडि	5.68	5.68	5.68	6.00
कॉन्सल्टिंग मैक्रो इन्फ्र स्ट्रक्चर कैंडि	19	19	19.00	19.00
यूटिलिटी इन्फ्र स्ट्रक्चर कैंडि	0	0	0.00	15.00
इन्फ्र स्ट्रक्चर कैंडि	0	0	0.00	5.00
कॉन्सल्टिंग इन्फ्र स्ट्रक्चर कैंडि	0	0	0.00	1.00
फेजिबिलिटी इन्फ्र स्ट्रक्चर कैंडि	0	0	0.00	1.50
इन्फ्र स्ट्रक्चर कैंडि	1.3	0	1.30	1.30
मैक्रो फेजिबिलिटी कैंडि	0	0	0.00	24.00
नैचुरल रिसोर्स कैंडि	2.87	0.97	0.00	0.00
टोटल	389.43	354.8	184.98	177.80

5.14 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक जो अभी तक केवल कृषि ऋणों का ही कारोबार करते थे, उन्होंने पिछले कुछ 4 वर्षों से आवास संवितरण का काम शुरू कर दिया है। बैंक उन्हें आरएचएफ के तहत उधार देते समय चैनल भागीदार के रूप में मानता है। वर्ष 2009-10 के दौरान, पुनर्वित्त आवास ऋणों के लिये क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों को 185 करोड़ रु. की राशि संवितरित की गई। वर्ष 2009-10 के दौरान, उत्तर प्रदेश राज्य में 4 नए क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों ने रा.आ. बैंक से पुनर्वित्त लिया। वर्तमान में आंध्र प्रदेश, उत्तर प्रदेश, बिहार और गुजरात राज्यों में क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों ने रा.आ. बैंक से पुनर्वित्त लिया।

x- 0"K 2009&10 ds nK ku eKOk&foRr l lFkukadk ifjpyu vK fu"iKndrk

5.15 राष्ट्रीय आवास बैंक ने इस भूमिका को पहचाना कि समुदाय आधारित वित्तीय संस्थान जैसे एनजीओ/ एमएफआईस स्थानीय और विकेन्द्रीकृत स्तर पर वंचित एवं अल्प वंचित वर्गों को आवास वित्त उपलब्ध करा सकते हैं।

5.16 नीचे दी गई तालिका उन माइक्रो-वित्त संस्थानों की सूची दर्शाती है जो वर्तमान में रा.आ. बैंक के ग्राहक हैं और वर्ष 2009-10 के दौरान उनके द्वारा लिये गए संवितरण की निष्पादकता दर्शाती है।



रक्यदक v-9 %ेब0क&foRr l ङFkkula } kjk l forj.k

Øekal	ेब0क&foRr l ङFkkula dk ule	2009&10 eafd; k x; k u; k l forj.k ¼#- e¼	; Fkk 30-6-2010 dks l efdR l forj.k ¼#- e¼
1	xke mRfku] mMl k	4,00,00,000	5,00,00,000
2	jk Zeb0ks, Wjfi Ñ; kj MoyieW VLV] dukWd	16,50,000	16,50,000
3	egkl ee VLV] rfey ukMq	25,00,000	75,00,000
4	ji dks QkmUMS ku QjW eeb0ks 0fMV] rfey ukMq	1,16,00,000	3,42,00,000
5	ixfr E; 0; qyh, MM dskijfo 0fMV , M ekdVx QMjSku fy-] vkkzinzsk	20,00,000	1,00,00,000
6	l Ñke=k : jy Qkbuaky l foZ t] dukWd	56,50,000	2,58,50,000
7	vf/kdj] mMl k	50,00,000	1,00,00,000
8	bM; u, l k'k 'ku QjW l foZ , M 0fMV] rfey ukMq	19,20,000	19,20,000
9	, QMY; MY; wh xq jkr	70,00,000	1,00,00,000
10	dE; fuVh MoyieW l Wj] rfey ukMq	25,00,000	25,00,000
	dy	7,98,20,000	15,36,20,000

5.17 वर्ष 2009-10 के दौरान, बैंक ने अपने एचएमएफ पोर्टफोलियो में तीन नए ग्राहकों को शामिल किया। इसके अतिरिक्त, बैंक ने ग्रामीण क्षेत्रों में आवास की कमी को दूर करने के लिये मुख्य घटक के रूप में एचएमएफ को बढ़ाने के प्रयास किये।

?k o"K2009&10 dsnkku l gdljh l ङFkkula
dk ifjpkYu vks fu"ikndrk

5.18 आवास सहकारी समिति कानूनी आधार पर सीमित साधनों व एक लक्ष्य के साथ, आवास आवश्यकता की आपसी जरूरत को पूरा करने या उसके सदस्यों के आपसी सहयोग से उसकी उन्नति के लिये कुछ व्यक्तियों का एक गुप होता है। इन सहकारी समितियों में, सदस्यता स्वैच्छिक होती है और खुला नियंत्रण होता है, तथा सदस्य अपेक्षित पूंजी को पूरा करने के लिये समान आधार पर योगदान करते हैं।



5.19 विभिन्न राज्यों में आवास सहकारी समितियों की कार्य प्रणाली सरकार द्वारा नियुक्त पंजीयक, सहकारी समिति द्वारा नियंत्रित संबंधित सहकारी समिति अधिनियम एवं सहकारी सोसायटी नियमों के द्वारा विनियमित होती है। राष्ट्रीय स्तर के सहकारी संगठन और बहु-राज्य सहकारी समितियों का अभिशासन बहु-राज्य सहकारी समिति अधिनियम और नियमों के प्रावधानों द्वारा होता है। प्राथमिक स्तर पर आवास सहकारी समितियों को मोटे तौर पर चार ग्रुपों में बांटा जाता है:

- (क) किरायेदार स्वामित्व आवास समितियां
- (ख) किरायेदार सह-भागीदारी आवास समितियां
- (ग) आवास मार्टगेज समितियां
- (घ) आवास निर्माण या मकान निर्माण समितियां

5-20 **भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ बहु-राज्य सहकारी समिति अधिनियम के तहत पंजीकृत एक शीर्ष राष्ट्रीय सहकारी समिति है। वर्ष 1969 में शीर्ष सहकारी आवास संघ की स्थापना की गई थी। इसका उद्देश्य राष्ट्रीय स्तर पर एक ऐसे संगठन का गठन करना था जो देश में आवास सहकारी गतिविधियों के संवर्धन, विकास और समन्वय करने का उत्तरदायित्व संभाल सके।**

5.21 भारत में सहकारी आवास ढांचे में सबसे निचले स्तर पर प्राथमिक आवास सहकारी समितियां और राज्य स्तर पर शीर्ष सहकारी आवास संघ होता है। राष्ट्रीय स्तर पर शीर्ष सहकारी आवास

संघ भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ से सम्बद्ध होते हैं जो उनकी विकास रणनीति, नीति निर्धारण और आवास कार्यक्रम बनाने व विभिन्न संस्थानों से आपसी स्पर्धा की देखरेख करता है ताकि इन संघों द्वारा अंतिम ऋणकर्ताओं को ऋण उपलब्ध कराने के लिये वित्त की व्यवस्था की जा सके। इसके अतिरिक्त, भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ सदस्य संघों को अपनी वित्तीय संगठनात्मक और तकनीकी क्षमता को उन्नत करने के लिए भी सहायता करते हैं।

'**भारतीय सहकारी आवास संघ**

5.22 सबसे निचले स्तर पर प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को पूरे देश में 26 शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा सहायता दी जाती है। शीर्ष सहकारी आवास संघों की निधियों का स्रोत प्राथमिक सहकारी आवास समितियों, राज्य सरकारों और अन्य सहकारी संस्थानों की शेयर पूंजी में निवेश, सरकार से ऋण, भारतीय जीवन बीमा निगम, राष्ट्रीय आवास बैंक, आवास एवं शहरी विकास निगम, वाणिज्यिक और सहकारी बैंकों आदि और सरकार द्वारा गारंटी शुदा डिबेंचर जारी करना होता है।

5.23 इन संघों ने प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को अपने सदस्यों के लिए मकानों का निर्माण कराने के लिये 10,908.80 करोड़ रु. संवितरित किये हैं।

शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा पिछले तीन वर्षों के दौरान संग्रहीत संसाधनों का ब्योरा नीचे दिया गया है :

5.24 शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा पिछले तीन वर्षों के दौरान संग्रहीत संसाधनों का ब्योरा नीचे दिया गया है :



व/क वि %jk"Vfr vkokl csl

1- o"l 2009&10 ds nkjku i qfoRr fu"i kndrk

6.1 वर्ष 2009-10 के दौरान, बैंक द्वारा 8,159.29 करोड़ रु. का कुल संवितरण किया गया जिसमें से रा.आ. बैंक की पुनर्वित्त योजनाओं के तहत 8,107.76 करोड़ रु. संवितरित किया गया। कुल पुनर्वित्त संवितरित राशि 8,107.76 करोड़ रु. में से 3,696.82 करोड़ रु. का संवितरण रा.आ. बैंक के ग्रामीण आवास योजनाओं यथा स्वर्ण जयन्ती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना और ग्रामीण आवास निधि के तहत संवितरित किया गया। बैंक के कुल पुनर्वित्त संवितरण में ग्रामीण आवास का हिस्सा पिछले वर्ष 2008-09 में लगभग 23 प्रतिशत से बढ़ कर 2009-10 में 46 प्रतिशत हो गया।

6.2 ग्रामीण आवास निधि के तहत, बैंक को कुल 3,760.33 करोड़ रु. प्राप्त हुए, और बैंक लक्षित ग्रुपों के लिए ग्रामीण आवास हेतु पुनर्वित्त के प्रति पूरी राशि का अभिनियोजन कर सका। ग्रामीण आवास निधि के तहत अधिकतर ऋण 5 लाख रु. तक के आवास ऋणों के लिये थे, इससे सिद्ध होता है कि निधि का प्रयोग निर्धारित उद्देश्य के लिये ही किया गया।

2005&06 l s 2009&10 ds nkjku l forfjr i qfoRr dk i zfr fo'kyšk k

2005-06 से 2009-10 के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा किया गया वार्षिक पुनर्वित्त संवितरण नीचे rkfydk vi-1 में दर्शाया गया है:

rkfydk vi-1 % 2005&06 l s 2009&10 ds nkjku ok"l i qfoRr l forj.k

%dkM #i; se2

o"l	l forj.k
2005-06	5632
2006-07	5500
2007-08	8587
2008-09	10854
2009-10	8108



6.3 यथा 30.06.2010 तक समेकित संवितरण 58974. 26 करोड़ रु. हुआ। **रक्यडक VI.1** से जैसा स्पष्ट है कि अधिकतम राशि का संवितरण वर्ष 2008-09 के दौरान किया गया। बैंक स्थापना से लेकर आज तक किसी एक वर्ष में हुआ

यह संवितरण अधिकतम था। वर्ष 2009-10 के दौरान 8108 करोड़ रु. का संवितरण किया गया जो पिछले वर्ष यथा 2008-09 से लगभग 25.3 प्रतिशत कम है।

Øe l a	; kt uk	ik= iHMed _ .knrk l HFku
1	mnkjhr i qfor ; kt uk ¼ yvj, l ; k fu; fer ; kt uk ½ & l kkl; dk Z<lk	vuq fpr cdl vlkl forr dā fu; ka
2	Lo. kzt ; ah xeh k vlkl i qfor ; kt uk ½ kt svj, pvj, l ½	vuq fpr cdl vlkl forr dā fu; k l gdljh {k= ds l HFku
3	xeh k vlkl fuf/k	, l l hch ds vrfjDr l Hh ih yvbZ ½ HFMed _ .knrk l HFku ½
4	fo' ksk i qfor l qo/k	vlkl forr dā fu; ka
5	vYi dkyhu ; kt uk	vlkl forr dā fu; k vuq fpr cdl
6	fdQk rh vlkl dsfy, i qfor & fuelZk forr	vuq fpr cdl vlkl forr dā fu; k l gdljh {k= ds l HFku} ekØks Qlbud l HFku
7	xeh k {k=lr, cdl dsfy; si qfor ; kt uk	xeh k {k=lr, cdl
8	, l h p, Q, l dsfy; si qfor ; kt uk	, l h p, Q, l
9	, vj Mich dsfy; si qfor ; kt uk	, vj Mich

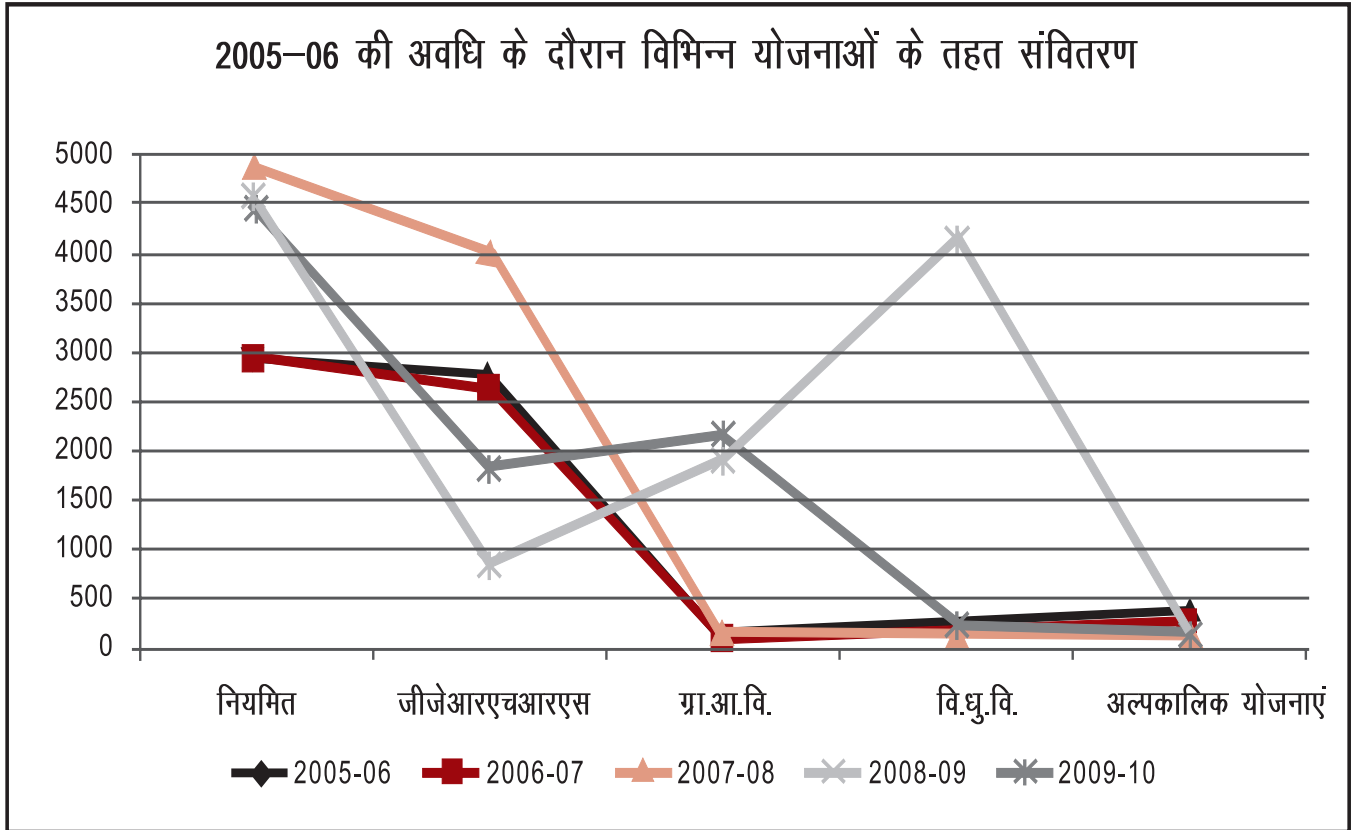
रक्यडक VI-2 %2005&10 ds nkjku foHku ; kt uk ds rgr l forj. k dh i nfr

¼ djM#i; ½

; kt uk dh fdLe	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	l eodr dy
fu; fer	2800	2846	4731	4394	4312	19082
t ht svj, pvj, l	2610	2529	3856	718	1680	11394
xkvkfo-	0	0	0	1761	2016	3777
fo-i qo-l q	0	0	0	3980	100	4080
vYi dkyhu ; kt uk	223	125	0	0	0	348
l eodr dy	5632	5500	8587	10854	8108	38681



2005-06 के दौरान विभिन्न योजनाओं के तहत संवितरण



6.4 अवधि 2005-10 के दौरान, विभाग द्वारा निम्नलिखित योजनाओं के तहत पुनर्वित्त संवितरित किया गया:

6.5 निम्नलिखित को **रक्यडक वि-2** से देखा जा सकता है:

- 2005-10 के दौरान सर्वाधिक संवितरण नियमित योजना के तहत किया गया, उसके बाद स्वर्ण जयंती ग्रामीण पुनर्वित्त योजना का स्थान है।
- 2007-10 के दौरान नियमित संवितरण

2005-07 की तुलना में लगभग दुगुना हो गया।

- 2008-09 के दौरान स्वर्ण जयंती ग्रामीण पुनर्वित्त योजना के तहत बहुत कम संवितरण हुआ जो 2009-10 के दौरान 134 प्रतिशत बढ़ा।

- वर्ष 2008-09 में शुरू की गई आरएचएफ व एसआरएफ के तहत संवितरण किया गया जबकि अल्पकालीन योजना के तहत संवितरण 2007-08 से रोक दिया गया।



रक्यदकवि-3 %2005&10 दसककु फोहकु i kfed _ . knrkl i fku dkl forj. kdhi dfr
 ¼ - djM ed¼

	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	dy l forj. k
vkkl forr dāfu; k	1840	1210	1189	7055	3544	14838
vuq for ok. kT; d cñl	3790	4250	7328	3447	4150	22965
l gdljh cñl	1	30	70	150	189	440
l gdljh vkkl l fefr; k	2	10	0	0	40	52
{k-l; xeh k cñl	0	0	0	202	185	387
df" k , oaxeh k fodkl cñl	0	0	0	0	0	0
dy l forj. k	5632	5500	8587	10854	8108	38681

6-6 fuEufyf[kr dks rkydk vi-3 l snq k t k l drk g%

1. 2005–10 के दौरान सर्वाधिक पुनर्वित्त अनुसूचित वाणिज्य बैंकों द्वारा लिया गया, उसके बाद आवास वित्त कंपनियों का स्थान है।
2. आवास वित्त कंपनियों के मामले में 2008–09 के दौरान, राआबैंक से सर्वाधिक पुनर्वित्त लिया। इसका कारण विशेष पुनर्वित्त योजना के तहत पुनर्वित्त देना था।
3. अनुसूचित वाणिज्य बैंकों के मामले में 2007–08

के दौरान, राआबैंक से सर्वाधिक पुनर्वित्त लिया। 2008–09 को छोड़कर, 2005–10 के दौरान अनुसूचित वाणिज्य बैंकों ने सर्वाधिक पुनर्वित्त लिया।

4. कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक और शीर्ष सहकारी आवास संघ समितियों को पिछले 5 वर्षों में पुनर्वित्त नहीं दिया गया क्योंकि उनकी वित्तीय स्थिति खराब थी। हालांकि 2009–10 के दौरान ग्रामीण आवास निधि योजना के तहत 40 करोड़ रु. संवितरित किये गए।

6.7 वर्ष 2008 में ग्रामीण आवास वित्त योजना शुरू



रक्यक वि-4 % 2009&10 dsnkjku i qfoZr l forj.k %fooj.k

¼ - djM-e½

ikfed __.knrk l dFku dh fdLe	fu; fer ; kt uk	t lt vj, p vj, l	vYi dkyhu ; kt uk	xeh k vlok fuf/k	, l vj , Q	dy
vlok forr dā fu; ka	1410	239	0	1795	100	3544
vuq for ok. kt; d cā	2709	1441	0	0	0	4150
l gdlj cā	185	0	0	4	0	189
l gdlj vlok l fefr; ka	8	0	0	32	0	40
{s-l; xeh k cā	0	0	0	185	0	185
dīk, oaxeh k fockl cā	0	0	0	0	0	0
dy	4312	1680	0	2016	100	8108

होने के बाद से ग्रामीण क्षेत्रों में आवास निधियों की प्रणालित करने के लिये ग्रामीण आवास बैंकों को चुना गया और उन्होंने प्रोत्साहक परिणाम दर्शाए।

6-8 fuEufyf[kr dks rkydk vi-4 l snq kt k l drk g%

¼½ ; kt uk&okj

- नियमित योजना के तहत अधिकतम पुनर्वित्त 4312 करोड़ रु. किया गया जिसके बाद आरएचएफ और जीजेआरएचआरएस का स्थान आता है।
- आरएचएफ और जीजेआरएचआरएस के तहत

संवितरण में पिछले वर्ष की तुलना में क्रमशः 134 प्रतिशत और 14.5 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई।

¼½ l dFku&okj

- वर्ष 2009-10 में अनुसूचित वाणिज्य बैंकों ने सर्वाधिक कुल का 51.2 प्रतिशत पुनर्वित्त लिया उसके बाद आवास वित्त कंपनियों का स्थान लगभग 44 प्रतिशत आता है।

6.9 वर्ष 2009-10 में अनुसूचित वाणिज्य बैंकों और सहकारी बैंकों द्वारा लिये पुनर्वित्त में पिछले वर्ष की तुलना में क्रमशः 20.4 प्रतिशत और 26 प्रतिशत की वृद्धि हुई। 2008-09 के दौरान एसआरएफ के तहत संवितरण अर्थसुलभता



सुविधा के तहत दिया गया हो जो उस समय वित्तीय संकट को दूर करने के लिये रिजर्व बैंक द्वारा उपलब्ध कराई गई थी।

2- 2009-10 में बैंक द्वारा जारी की गई ऋण सहायता का वित्तपोषण

6.10 वर्ष 2009-10 के दौरान, बैंक ने 312.07 करोड़ रु. की 7 परियोजनाओं को मंजूरी दी और 51.53 करोड़ रु. का संवितरण किया। समेकित आधार पर, जून 2010 अंत तक, बैंक 5942.71 करोड़ रु. लागत की 427 परियोजनाओं को मंजूरी दी और जिनका ऋण संघटक 4449.56

करोड़ रु. है। अभी तक बैंक परियोजना वित्त पोषण हेतु 1730.88 करोड़ रु. संवितरित कर चुका है। वर्ष के दौरान, आवास माइक्रो वित्त के लिये 2.25 करोड़ रु. की मंजूरी दी। 30 जून 2010 तक, बैंक के एचएमएफ कार्यक्रम के तहत देश के शहरी और ग्रामीण क्षेत्रों में स्थित 16,207 आवास इकाईयां आती हैं। समेकित आधार पर, जून 2010 के अंत तक, बैंक ने 83.92 करोड़ रु. की एचएमएफ सहायता 23 एजेंसियों को दी।

2005-10 में बैंक द्वारा जारी की गई ऋण सहायता का वित्तपोषण

रकम का 5% 2005-06 से 2009-10 में बैंक द्वारा जारी की गई ऋण सहायता का वित्तपोषण का वित्तपोषण

वर्ष	कुल ऋण सहायता (करोड़ रु.)	वित्तपोषण (करोड़ रु.)	अंतर (करोड़ रु.)
2005-2006	537.29	364.55	172.74
2006-2007	560.82	171.6	389.22
2007-2008	819.5	449.49	370.01
2008-2009	248.3	35.41	212.89
2009-2010	312.07	51.53	260.54

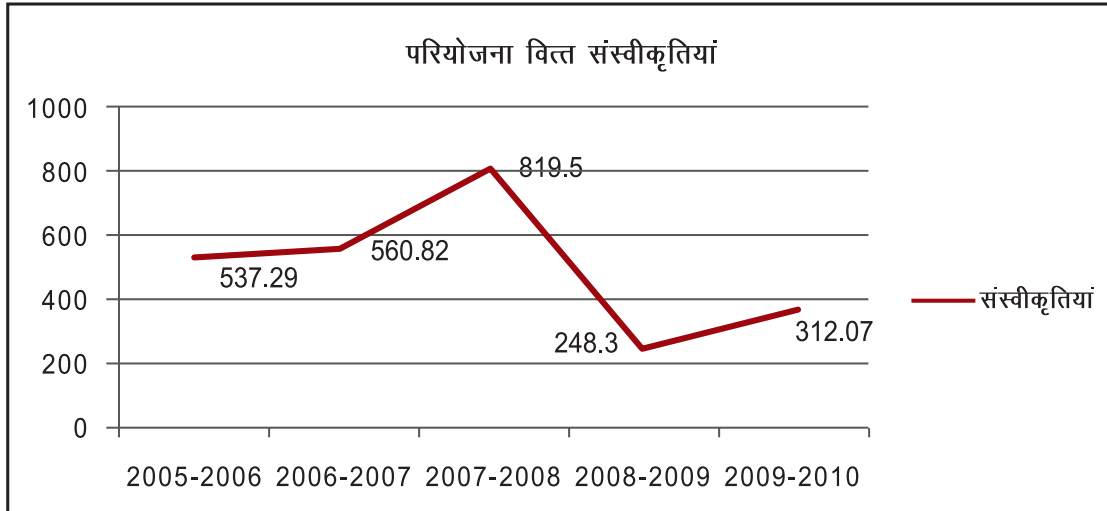
6.11 नीचे तालिका में पिछले 5 वर्षों का परियोजना वित्त से संबंधित संस्वीकृतियां, संवितरण और बकाया ऋण दर्शाया गया है।

6.12 वर्ष 2009-10 के दौरान कुल संस्वीकृतियां 212.07 करोड़ रु. थीं जो 2008-09 के दौरान 248.3 करोड़ रु. थीं।



परियोजना वित्त संस्वीकृतियां

1/4 - djM-e2/2



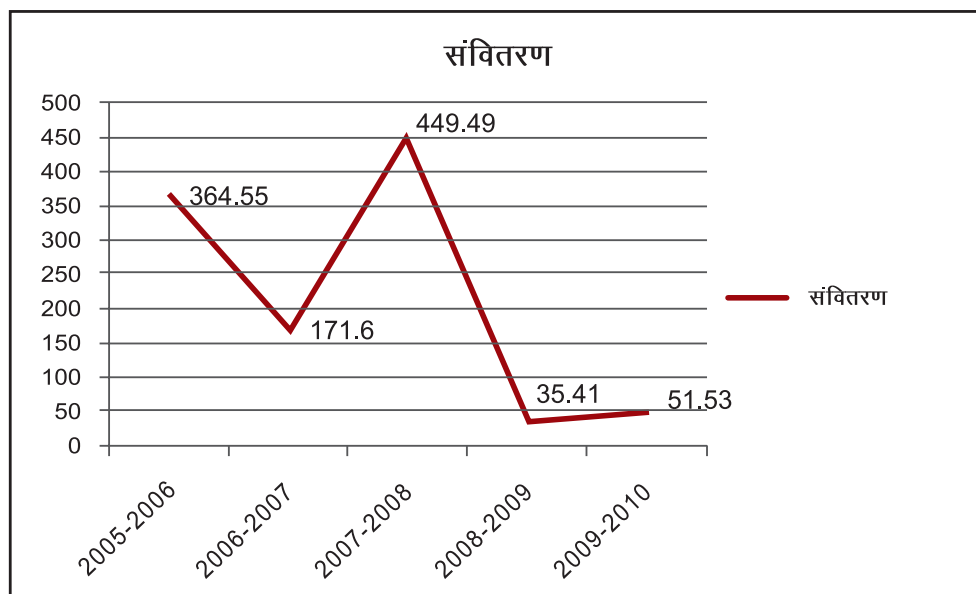
6.13 2007-2010 के दौरान अर्थ व्यवस्था और भू सम्पदा में तथा विशेष रूप से निर्माण क्षेत्र में समग्र आधार पर आई मंदी के कारण, सार्वजनिक और निजी आवास एजेंसियों ने अपनी ऋण गतिविधियों में कटौती कर दी जिससे पहले से

स्वीकृत परियोजनाओं को स्थगित किया गया।

6.14 इसके अतिरिक्त, इस अवधि के दौरान अधिकांश समय ब्याज दरें भी प्रतिकूल रहीं। इस बाह्य परिदृश्य के बावजूद भी, राआबैंक ने अपनी

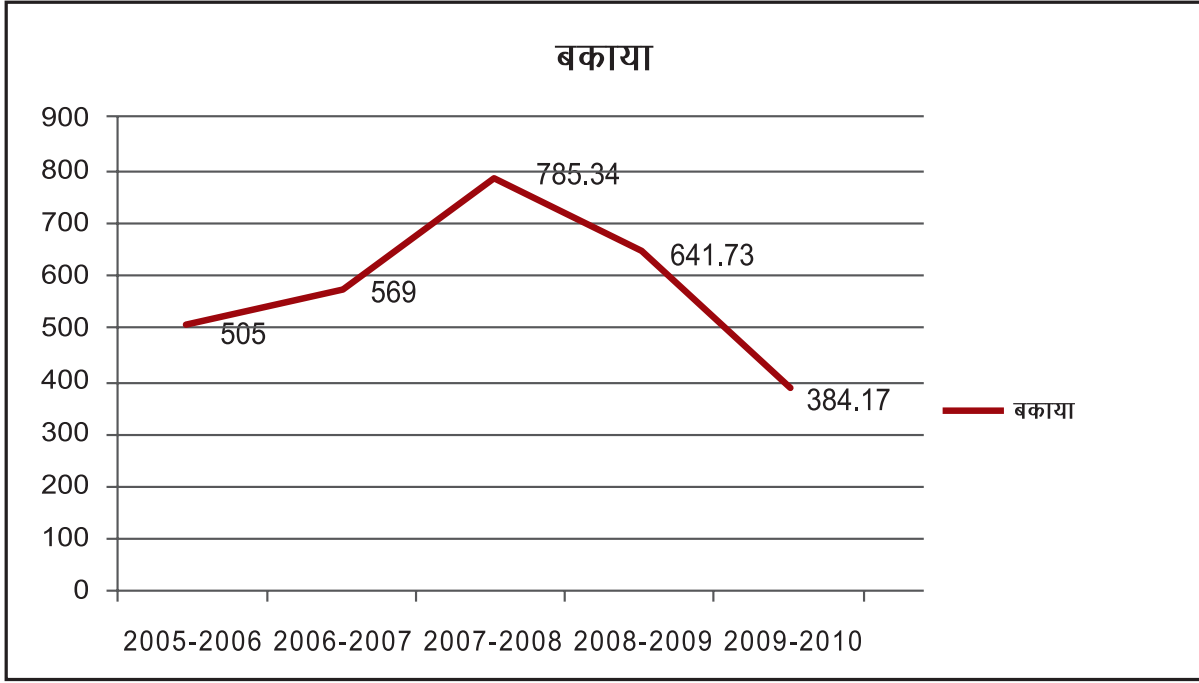
संवितरण

1/4 - djM-e2/2





परियोजना वित्त पोषण गतिविधियों को जारी रखा।



परियोजना वित्त पोषण गतिविधियों को जारी रखा।

6.15 वर्ष 2009-10 के दौरान कुल संवितरण 51.53 करोड़ रु. का हुआ जबकि 2008-09 के दौरान 55.41 करोड़ रु. का संवितरण किया गया था।

6.16 वर्ष 31.06.2010 को कुल बकाया कम होकर 384.17 करोड़ रु. हो गया जो 31.06.2009 को 641.73 करोड़ रु. था।

3- फिल वित्त

1.1.1

6.17 माननीय वित्त मंत्री द्वारा रिवर्स मार्टगेज शुरू करने के बारे में बजट 2007-08 में की गई घोषणा के अनुसरण में रा.आ.बैंक ने मई 2007

में रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना के परिचालन संबंधी दिशानिर्देशों का प्रारूप तैयार किया, जिसका सभी प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों यथा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक और आवास वित्त कंपनियों, द्वारा अनुपालन करना था।

6.18 रिवर्स मार्टगेज ऋण के तहत गृह स्वामी की अपने गिरबी रखे मकान में इक्विटी बनी रहती है और उसे अपने जीवन निर्वाह के बढ़ते खर्चों को पूरा करने के लिये आजीवन भुगतान मिलता रहता है और साथ ही उसे अपने आवास में रहने की सुविधा मिली रहती है। इस योजना में 60 वर्ष से अधिक आयु के गृह स्वामी वरिष्ठ नागरिक अपने घर का बैंक/आवास वित्त कंपनी में बंधक रख सकते हैं जो उस ऋणकर्ता को आजीवन एक निश्चित राशि का आवधिक



भुगतान करता है।

1/4 1/2 I 1.Fkxr fu"i kndrk

6.19 प्राप्त सूचना के अनुसार, 23 बैंकों और 2 आवास वित्त कंपनियों ने रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना शुरू की है और लगभग कुल 1500 करोड़ रु. (यथा 30 जून, 2010 तक) की राशि लगभग 7400 रिवर्स मार्टगेज ऋण मंजूर किये। प्रमुख ऋणदाताओं में भारतीय स्टेट बैंक, पंजाब नेशनल बैंक, स्टेट बैंक आफ हैदराबाद, स्टेट बैंक आफ मैसूर और सेंट्रल बैंक आफ इंडिया हैं।

1/4 1/2 jkvvk cdl }kjk igya

ulfrxr igy%

(क) रा.आ. बैंक द्वारा रिवर्स मार्टगेज के तहत प्राप्त राशि पर कराधान के बारे में रखी मांग को केन्द्रीय बजट 2008-09 में घोषित कर दिया गया, जिसके लिये आय-कर अधिनियम 1961 को संशोधित किया गया। इस घोषणा के फलस्वरूप आयकर अधिनियम की धारा 10 के तहत एक नई उप-धारा (43) इस आशय से जोड़ी गई कि रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना के तहत वरिष्ठ नागरिक को मिलने वाली राशि, केन्द्र सरकार की अधिसूचना के अनुसार "आय" नहीं मानी जाएगी। इसके अतिरिक्त, आयकर अधिनियम की धारा 47 के तहत एक नई उप-धारा (14) इस आशय से जोड़ी गई कि रिवर्स मार्टगेज के तहत पूंजीगत आस्ति का हस्तांतरण बतौर हस्तांतरण नहीं माना जाएगा। अब वरिष्ठ नागरिक ऋणकर्ता बंधक सम्पत्ति को छोड़ते समय ही पूंजीगत लाभ पर कर

भुगतान के लिये उत्तरदायी होगा।

(ख) रा.आ. बैंक के प्रयासों के कारण ही भारत सरकार द्वारा रिवर्स मार्टगेज योजना की अधिसूचना जारी की गई, देखें अधिसूचना सं. 93/2008 दिनांक 30 सितम्बर, 2008.

1 0/1/1 1 aalk igya

(ग) रा.आ. बैंक के सात परामर्श केन्द्र हैं जो प्रतिष्ठित गैर-सरकारी संगठनों जैसे हैल्पेज इंडिया, नाइटिंगल मेडिकल ट्रस्ट और कंज्यूमर एसोशियशन आफ इंडिया के सहयोग से नई दिल्ली, हैदराबाद, चंडीगढ़, कोलकाता, बेंगलूरु और चेन्नै में स्थापित है तथा नई दिल्ली में रा.आ. बैंक का मुख्य कार्यालय भी है। रा.आ. बैंक ऐसे 4 नए केन्द्र स्थापित करने पर भी विचार कर रहा है।

(घ) रा.आ. बैंक रिवर्स मार्टगेज ऋण के बारे में जानकारी देने के लिये एक नि:शुल्क हेल्पलाइन उपलब्ध कराई है। दिल्ली स्थित रा.आ. बैंक कार्यालय का टोल-मुक्त नंबर है 1-800-115-432. रा.आ. बैंक ने मुंबई में हॉरमनी फाउन्डेशन फार सिलवर्स के साथ करार किया है। मुंबई में भी टोल-मुक्त नंबर 1-600-100-1111 के द्वारा रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना पर सहायता देने की व्यवस्था है।

(च) रा.आ. बैंक रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना के बारे में जानकारी का विस्तृत प्रचार कर रहा है। विभिन्न केन्द्रों जैसे दिल्ली, मुंबई, हैदराबाद, चंडीगढ़, फरीदाबाद, कोलकाता, पुणे, बेंगलूरु, जयपुर आदि में गोष्ठियां/कार्यशालाएं/वार्ता कार्यक्रमों का आयोजन किया गया।



(छ) रा.आ. बैंक ने एनएचबी वेबसाइट पर रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना एक अलग खंड में उपलब्ध कराई है। वेबसाइट में रिवर्स मार्टगेज ऋण के बारे में जानकारी उपलब्ध है जैसे दिशानिर्देश, नोडल अधिकारी, रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना पर नई पहलें, परामर्श केन्द्रों के व्यक्तियों के पते और सम्पर्क व्यक्तियों के नाम तथा अन्य संबंधित जानकारी।

fodkl l aakh igya

(ज) दिसम्बर 2009 में, रा.आ. बैंक ने रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना का संशोधित संस्करण जारी किया जैसे गृह स्वामी वरिष्ठ नागरिकों के लिये वृद्धित आजीवन वार्षिकी रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना। रा.आ. बैंक ने बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के लिये परिचालन संबंधी दिशानिर्देश भी जारी किये जिससे वे इस नई संशोधित रिवर्स मार्टगेज ऋण योजना के तहत ऋण उपलब्ध करा सकें।

(छ) वर्तमान में, सेंट्रल बैंक आफ इंडिया स्टार यूनियन डाय-इची लाइफ इंशोरेंस कंपनी लि. के सहयोग से सुविधा प्रदान करने वाला एकमात्र बैंक है।

4- vkokl h, cakd l effkz i frHkrdj. k

6.20 रा.आ.बैंक ने अभी तक 14 आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण लेनदेनों को पूरा किया है जिसमें छह आवास वित्त कंपनियों और एक अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक के 38,809 व्यक्तिक आवास ऋण शामिल हैं और जिनकी राशि 862.20 करोड़ रु. है। आरएमबीएस के इश्यू की

सफलता इस बात पर निर्भर है कि यह कानूनी, विनियामक, मौद्रिक, लेखांकन और अन्य पूंजी बाजार से संबंधित मुद्दों, ऐसे लेनदेनों और संबंधित विभिन्न नीतियों के बारे में बेहतर जानकारी उपलब्ध कराती है और समस्याओं को हल करती है। रा.आ.बैंक के आरएमबीएस इश्यू का ढांचा राष्ट्रीय आवास बैंक संशोधित अधिनियम, 2000 (धारा 14-ईए, 14-ईसी और 18) के प्रावधानों के अनुसार तैयार किया गया है, जिसके अन्तर्गत बैंक को प्रतिभूतिकरण लेनदेन करने और बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण न्यास प्रमाण पत्र जारी करने के लिये प्राधिकृत किया गया है और इन प्रतिभूतियों के धारकों के लिये न्यासी के रूप में कार्य करता है।

1/2 i frHkrdj vkokl _ .k ds iy dh fu"i kndrk

6.21 रा.आ. बैंक ने संबंधित प्रवर्तकों को सेवाई एवं पेइंग एजेंटों को यह सुनिश्चित करने के लिये नियुक्त किया है कि प्रतिभूतिकृत ऋणों के प्रत्येक पूल में संकलित राशि संबंधित 'पास थ्रू प्रमाण पत्र (पीटीसी) धारकों और सेवा प्रदाताओं में वितरित हो। क्लास 'ए' पीटीसी धारकों से आय यथावत रही जो इश्यू के समय थी।

1/2 1 vkj, ech l iy dk ekpu

6.22 किसी एक आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकृत लेनदेन के क्लास 'ए' पीटीसी का मोचन किया गया और स्पेशल पर्पज व्हीकल न्यास को सफलतापूर्वक बंद किया गया।

5- /kkk/kMh i wZ ysnsu % l ko/kuh grq i jke' kZfn; k



- 6.23 रा.आ. बैंक द्वारा सभी आवास वित्त कंपनियों को भारतीय रिजर्व बैंक/भारतीय बैंक संघ से प्राप्त जानकारी के आधार पर सदस्य बैंकों सहित, सावधानी संबंधी परामर्श दिया गया। आवास वित्त कंपनियों द्वारा धोखाधड़ी वाले लेनदेनों के बारे में जानकारी तिमाही आधार पर रा.आ. बैंक को प्रस्तुत की जाती है। गृह ऋण ऋणकर्ता के व्यक्तिगत ब्योरे और घोखा देने की प्रणाली एवं उसके कारक कारणों के बारे में सभी आवास वित्त कंपनियों को जानकारी दी जाती है। यह आशा की जाती है कि चेतावनी सूची से जांच करने और विभिन्न ऋणदाता संस्थानों के बीच संतुलन बनाने में मदद मिलेगी, जिसका उद्देश्य आवास सेक्टर में धोखाधड़ी वाली घटनाओं की पुनरावृत्ति को रोकना है। वर्ष 2009-10 में, बैंक द्वारा 4 चेतावनी परामर्श भेजे गये और कुल 652 धोखाधड़ी के लेन-देन से जुड़े मामलों से संबंधित थे।
- 6- **वित्त वर्ष 2009-10 की समीक्षा के दौरान बैंक को कुल 341 शिकायतें प्राप्त हुईं। सभी शिकायतों पर आवश्यक कार्रवाई की गई और उनका निपटान किया गया।**
- 6.24 बैंक ने एक शिकायत प्रकोष्ठ का गठन किया है जिससे आवास वित्त कंपनियों के विरुद्ध ग्राहकों से प्राप्त शिकायतों का शीघ्र निवारण सुनिश्चित हो। बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के विरुद्ध जनता से प्राप्त शिकायतों के निवारण हेतु शिकायत प्रकोष्ठ की भूमिका के बारे में वेबसाइट <http://www.nhb.org.in/Regulation/Complaint Cell> पर पूरी जानकारी उपलब्ध कराई है।
- 6.25 बैंक डीएआरपीजी के केन्द्रीकृत शिकायत निवारण और मानीटरिंग सिस्टम (सीपीजीआरएएमएस) संगठन का भी सदस्य है जो सभी को अपनी शिकायतों के निवारण के लिये मंच उपलब्ध कराता है। रा.आ. बैंक से संबंधित पीजी पोर्टल पर प्राप्त शिकायतों की नियमित आधार पर निगरानी की जाती है और उनका शीघ्रतापूर्वक निपटान किया जाता है।
- 6.26 वर्ष 2009-10 के दौरान, बैंक ने 5 शिकायतें आवास वित्त कंपनियों में की गई जमाओं के बारे में प्राप्त कीं। इन आवास वित्त कंपनियों के साथ कार्रवाई की गई तथा शिकायतकर्ता की संतुष्टि अनुसार उनका निपटान किया गया।



v/; k VII %fdQk rh vlok i fjn' ; , oavkxs dk jkLrk

1- l dYi uk rFlk orZku n' ; fo/kku

7.1 भारत में किफायती आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग) की आवश्यकता पर बहुत जोर नहीं डाला गया है। वर्तमान दृश्य विधान में, लगभग प्रत्येक मूल्यांकन सुझाता है कि वर्तमान में भारत के द्वारा झेली जाने वाली एक सर्वाधिक विकट चुनौती किफायती आवास के प्रावधान की है। लगभग 42.8 मिलियन लोग या लगभग 15.2 प्रतिशत भारत की शहरी आबादी झोपड़ पट्टी बस्तियों में रह रही हैं। भारत की जनगणना के अनुसार 35 प्रतिशत शहरी परिवार एक कमरे की ईकाई (घर) में रह रही है और ऐसे 68 प्रतिशत परिवारों में सदस्यों की संख्या चार या इससे अधिक है। कुल बाहरी जनसंख्या का लगभग 25.7 प्रतिशत भाग आधिकारिक (घोषित) गरीबी रेखा से नीचे रह रही है। अनुमान अनुसार भारत में शहरी आवास की कमी लगभग 24.71 मिलियन आवास इकाइयों की है। इनमें से निम्नान्वे प्रतिशत लोग आर्थिक कमजोर वर्ग (ईडब्लूएस) तथा निम्न आय समूह (एलआईजी) से संबद्ध है। यह घटक इशारा करते हैं कि वर्तमान परिदृश्य में 'सबके लिए किफायती आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग फॉर आल)' का प्रावधान एक सबसे बड़ी चुनौती है।

7.2 आवास क्षेत्र का विशेष ध्यान की आवश्यकता है, क्योंकि देश के आर्थिक एवं सामाजिक विकास हेतु आवास एक प्रमुख भागीदार है। आवास वित्तीय क्षेत्र का भी एक वृहत्तम घटक है, क्योंकि यह निर्माण क्षेत्र से संबद्ध है तथा आर्थिक वृद्धि का केन्द्र बिन्दु है चूंकि यह अन्य विभिन्न क्षेत्रों

पर एक बहु स्तरीय प्रभाव डालने में सक्षम है, इसलिए यह रोजगार पैदा करने, गरीबी घटाने आदि में भागीदारी करता है। इसलिए आवास निवेश को आर्थिक क्रियाकलापों के एक प्राथमिक एवं आधारभूत निर्माण खंड के रूप में मानना निर्णायक है।

7.3 यह शब्द "किफायती आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग)" एक संकेतक है कि सभी नागरिकों के पास एक घर को वहन करने की क्षमता होनी चाहिए अर्थात् एक व्यक्ति के पास एक कानूनन वैध आवास ईकाई अपने स्वत्व विलेख (टाइटल ओनरशिप) या किराया विलेख के रूप में हो। इसका यह अर्थ भी है कि एक नियमित स्रोत की आय के माध्यम से इस आस्ति को धारित करने की क्षमता हो। हालांकि भारत में भाव 'किफायती आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग)' को प्रायः एक निम्न आय आवास के साथ सम्भ्रमित किया जाता है। भारत जैसे विशाल एवं विविधता पूर्ण देश के लिए 'किफायती आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग)' शब्द को पारिभाषित करने के एक प्रयास के रूप में "एक आकार सबके अनुकूल" (वन साइज फिट्स आल)" का सिद्धांत एक प्रत्युत्तर हो सकता है। हालांकि, सरकार के द्वारा कुछ निश्चित व्यापक मापदंड अभिज्ञापित किए गए हैं, जोकि "किफायती आवास अर्थात् एफोर्डेबल हाउसिंग" को जनसंख्या के भिन्न वर्ग के लिए सुपरिभाषित हैं।

• vkfFkZl det kj oxZ %Mcyw h@fuEu vk oxZ ¼ y vkbZ t h½ dh Js kh ds ifjokj ds fy, fdQk rh vlok % एक आवास ईकाई जिसका कार्पेट क्षेत्र बहुत हद



तक 300 से 600 वर्ग फुट के बीच होना चाहिए, जिसमें (i) उस घर की लागत उस परिवार की सकल वार्षिक आय से चार गुना से अधिक न हो (ii) उस घर की किस्त/किराये की किस्त परिवार के सकल मासिक आय से 30 प्रतिशत से अधिक नहीं हो।

- **e/; vk; foUk oxZ¼e vlbZt l½Jskh ds ifjokj grqfdQk rh vlok** %एक आवास इकाई का कार्पेट क्षेत्र 1200 वर्ग फुट से अधिक न हो और जिसके साथ (i) आवास की कीमत परिवार की सकल वार्षिक आय से पांच गुना से अधिक न हो (ii) ऋण या किराये की मासिक किस्त उस परिवार की सकल मासिक आय से 40 प्रतिशत से अधिक न हो।

7.4 “किफायती आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग)” की सभी के लिए आव यकता को किफायती आवास वित्त, किफायती प्रौद्योगिकी, किफायती भवन अभिकल्पना तथा किफायती भूमि एवं मूल (ढांचागत) संरचना के प्रावधानों के माध्यम से संबोधित किया गया है। उपर्युक्त सभी घटकों के प्रावधानों को एक प्रभावी एवं न्यायोचित ढंग से विद्यमान नीति सत्ता से अनुकूल समर्थन की जरूरत है। इन सभी विचारों को ध्यान में रखते हुए आवास एवं भाहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय ने दिनांक 15 जनवरी 2008 को एक उच्च स्तरीय कार्यबल स्थापित किया जो श्री दीपक पारेख की अध्यक्षता में “सबके लिए किफायती आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग फार आल)” उपलब्ध कराने के सभी पहलुओं को देखे और प्रमुख विभिन्न मुद्दों पर एक रिपोर्ट प्रस्तुत करें—

- आवास बाजार में लचीलापन लाने के लिए नवाचारी वित्तीय ढांचागत संरचना को विकसित करना तथा आर्थिक कमजोर वर्ग (ईडब्लूएस) तथा निम्न आय वर्ग (एलआईजी) हेतु आवास

की आपूर्ति बढ़ाने हेतु विभिन्न वित्तीय एवं स्थानिक प्रोत्साहनों की जांच करना।

- कमजोर आर्थिक वर्ग एवं निम्न आय वर्ग सहित मध्य आयवर्ग की आय एवं भुगतान क्षमता के साथ-साथ अन्य घटकों सहित सभी श्रेणियों के लिए वहनीयता (किफायतीपन) को देखना।
- ई डब्लू एस/ एल आई जी समूह के लिए अनुकूल सरकारी समर्थन हेतु पहुंच बढ़ाने के उपाय एवं साधनों की संस्तुतियां और एम आई जी समूह के लिए आवास की पहुंच बढ़ाने के उपाय एवं साधनों की संस्तुतियां करना।
- विकसित भूमि की आपूर्ति बढ़ाने के दृष्टिकोण के साथ क्षेत्रीय (रीजनल) नियोजन एवं मास्टर प्लैनिंग (प्रधान नियोजन) की मूल संरचना की जांच करना तथा शहरी गरीबों के लिए आवासीय इकाइयों की आपूर्ति बढ़ाने हेतु विधायी उपायों को अनुशासित करना।
- निम्न लागत वाली (भवन) निर्माण प्रौद्योगिकियों के प्रोत्साहन हेतु उपायों की संस्तुतियां करना।
- किराए के आवासों की आपूर्ति बढ़ाने के लिए सुझाव युक्त चरणों को बताना।
- शहरी गरीबों को काम के स्थान एवं बिक्री करने की बातों को ध्यान में रखने के साथ-साथ गुणवत्ता पूर्ण आवास उपलब्ध कराने में बेहतरी लाने के दृष्टिकोण के साथ यथा स्थान झुग्गी बस्तियों के प्रोन्नयन हेतु एक समेकित रणनीति खोजने में मंत्रालय को सहायता करना ; और
- “सबके लिए किफायती आवास” के लक्ष्य को प्राप्त करने के उद्देश्य के साथ विभिन्न प्रकार के प्रोत्साहन कार्यक्रमों के बारे में मंत्रालय को परामर्श देना।



7.5 उच्च स्तरीय कार्यबल के सदस्यों ने “किफायती आवास” के विभिन्न प्रावधानों से संबंधित भिन्न पहलुओं के बारे में अपने दृष्टिकोण पर रिपोर्ट प्रस्तुत कर दिए हैं उनके कुछ महत्वपूर्ण सुझावों पर नीचे प्रकाश डाला गया है ;

i- **fdQk; rh fodfl r Hkfe ¼ QkMzcy MoyiM yM½ %** वे घटक, जोकि सामान्यतः विकसित भूमि की आपूर्ति को बाधित करते हैं, वे हैं— भूमि के अधिग्रहण की बोझिल प्रक्रिया, भूमि विकास के बारे में नियमों की स्पष्टता का अभाव, अद्यतन या संशोधित मास्टर प्लानों की अनुपस्थिति तथा भाहरों में आंचलिक कानूनों का सुस्पष्टीकृत न होना। इसलिए, यह सुझाव दिया गया कि भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास परियोजनाओं हेतु भूमि अनुमोदन प्रक्रिया को सरल बनाया जाए। भूमि से संबंधित सारी जानकारी या सूचनाएं जनता के अधिपत्य में होनी चाहिए।

ii- **fdQk; rh i k; kfxdh %** टिकाऊ पर्यावास हेतु किसी भी अभिकल्पना (विन्यास) का प्रमुख मुद्दा संसाधन संरक्षण तथा रहन-सहन का गुणवत्तापूर्ण पर्यावरण के बीच एक संतुलन पैदा करना है। निर्माण की लागत को घटाने तथा निर्माण की गति को बढ़ाने हेतु समय के साथ-साथ अनुरक्षण की बचत में सहायता हेतु उपयुक्त आवास प्रौद्योगिकी तथा (प्रारूप) वर्गीकरण विकल्प महत्वपूर्ण होते हैं। कार्यबल ने आवास के निर्माण या उन्नयन के लिए कुछ प्रौद्योगिकी विकल्प संस्तुत किए जैसे कि पूर्व रचित निर्माण प्रौद्योगिकी उन जगहों के लिए प्रयुक्त की जा सकती है जहां पर गुणवत्ता नियंत्रण के साथ कार्य संपादन तीव्र गति से किया जाए। छोटे भाहरों में, कोर हाउसिंग (अभ्यंतर आवास) की संकल्पना पर विचार करने

की जरूरत है चूंकि यह बहुत लागत प्रभावी (किफायती) है और तरक्की पूर्ण निर्माण के अवसर भी ज्यादा हो जाते हैं।

iii- **fdQk; rh vlok foUk %** आवास क्षेत्र में पूंजी प्रवाह का मुद्दा, विशेष रूप से आर्थिक कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग क्षेत्र हेतु अभी भी वित्त बाजार में एक उच्च अव्यक्तीकृत घटक हैं। आवास के लिए ऋण देना अपेक्षाकृत लघु एवं खराब उपगमनीय है। ऋणदाता संस्थान अभी भी अनेक प्रकार के जोखिम के लिए नाजुकता पूर्ण है जिसके फलस्वरूप आवास वित्त लगातार महंगा है। इस स्थिति से निपटने के लिए, कार्यबल ने तय किया कि किफायती आवास हेतु अतिरिक्त बजटीय संसाधनों को आबंटित करने की आव यकता है। इसके साथ ही, प्रतिस्थापना की संभाव्यता के साथ संसाधन या निधियों के संग्रह को तैयार करने की जरूरत है और एक प्रोत्साहक संरचना का निर्माण ऐसा होना चाहिए कि जो आवास क्षेत्र में निवेश प्रवाह को प्रोत्साहित करें।

2- **l kFxur igya**

7.6 चूंकि नीति संदर्भ से ‘किफायती आवास’ की संकल्पना एक निर्णायक महत्ता रखती है, इसलिए यहां पर न केवल सभी संबद्ध एजेंसियों/प्राधिकरणों को यह आवश्यकता है कि वह क्रियात्मक एवं समर्थक भूमिका निभाकर यह सुनिश्चित करें कि पूरे देश भर में इसका सफलतापूर्ण क्रियान्वयन हो, बल्कि एक यह भी आवश्यकता है कि विभिन्न एजेंसियां एक सामान्य लक्ष्य की प्राप्ति की दिशा में अपने प्रयासों को समन्वित एवं समक्रमिक बनाएं। इस संदर्भ में, केन्द्र एवं राज्य सरकारों की



भूमिका तथा अन्य समाविष्ट भिन्न एजेंसियां एक सक्षम माहौल पैदा करें और यथानुसार सबके लिए सुंदर एवं किफायती आवास के सपने को वास्तविकता बनाने में सुगमित करें।

d- dñzl jdkj %भारत सरकार ने आवास स्टाक के साथ-साथ आधारभूत संरचना को संपूरित करने हेतु विभिन्न कार्यक्रमों की भुरुआत की है जैसे कि जवाहरलाल नेहरू बाहरी नवीकरण मिशन, भारत निर्माण आदि। इसके अतिरिक्त केन्द्र सरकार को निम्नलिखित भूमिकाएं निभाने की आवश्यकता है;

- संस्थानगत ऋण के प्रवाह को सक्षम बनाने हेतु तथा आवास एवं आधारभूत संरचना के क्षेत्र में, विशेष रूप से निम्न आय आवास तथा ग्रामीण क्षेत्रों में निजी क्षेत्र के निवेश हेतु उपयुक्त नीति बदलाव तथा वित्तीय अभिविन्यास लाना।
- आवास, आधारभूत संरचना, ऊर्जा बचत निर्माण सामग्री तथा प्रौद्योगिकियों आदि हेतु नवाचारों के लिए वैयक्तिकों, संस्थानों तथा निगमों सहित उपयुक्त वित्तीय छूट लाभ आदि उपलब्ध कराना।
- गरीबी रेखा से नीचे (बी पी एल) जीवनयापन/ गरीब/आर्थिक कमजोर वर्ग हेतु सरकार प्रायोजित योजनाओं के तहत पूंजी अनुदान प्रदान करने हेतु, उपयुक्त सूचकांक फार्मूला (सूत्र) लाना और उसे मुद्रा स्फीति (मंहगाई) दर से संबद्ध करना।
- आवास एवं मूलभूत संरचना को प्रोत्साहन हेतु विशेष रूप से गरीब आय वर्ग के परिवारों के लिए निहितार्थ परियोजनाओं हेतु निर्माण प्रौद्योगिकियों को बढ़ावा देने के साथ-साथ बाहरी स्रोतों से संसाधन संग्रहण को अनुमत करना।

[k jkT; ljdkja %राज्य सरकारें न केवल केन्द्र सरकार के हाथों की बाहरी आवरण बनकर उनकी अपेक्षाओं को पूरा करने का साधन बनें बल्कि, उन्हें भी नवाचारी एवं नई नीतियों की शुरुआत कर अति सक्रिय बनने की आवश्यकता है। उनसे आशा की जाती है कि वे निम्नलिखित भूमिकाएं निभाएं;

- आवास एवं आधारभूत संरचना की अपेक्षाओं को संबोधित करने हेतु लघु, मध्यम एवं दीर्घकालिक कार्यक्रम एवं रणनीतियां तैयार करें।
- निम्न आय वर्ग हेतु आवास निर्माण परियोजनाओं पर ध्यान केन्द्रित करते हुए राज्य एजेंसी की भूमिका एवं उत्तरदायित्व में उपयुक्त ढांचागत आवास लाएं।
- निम्न आय वर्ग की अपेक्षाओं पर ध्यान केन्द्रित करते हुए आवास में निजी क्षेत्र के निवेश की भागीदारी को प्रोत्साहित करने के लिए उपयुक्त कानूनी एवं प्रशासकीय माहौल लाएं।

x- 'kgjh LFkuk; fuck; @fodkl i f/kdj.k@vlok clMZ %इन एजेंसियों को विभिन्न नीतियों के क्रियान्वयन में केन्द्र एवं राज्य सरकारों से अपेक्षित समर्थन उपलब्ध कराए जाने की आवश्यकता है। इसके साथ ही, इन्हें भी इन क्षेत्रों में ध्यान देने की आवश्यकता है जैसे कि;

- अंतर- शहर विकास योजनाओं, यथा स्थान परियोजनाओं के उन्नयन तथा झोपड़ पट्टी बस्तियों की पुनर्स्थापना परियोजनाओं को उपयुक्त प्रशिक्षण कार्यक्रम के माध्यम से प्रोन्नयन के लिए जिम्मेदारी लेना तथा अभिकल्पना (डिजाईन) हेतु स्थानीय स्तर पर क्षमता निर्माण करना।



- मास्टर प्लान के साथ-साथ आंचलिक प्लान में आर्थिक कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह के लाभार्थियों के लिए विद्यमान केन्द्र एवं राज्य सरकारों की योजनाओं का क्रियान्वयन करना।
- किफायती मूल्य पर भूमि का प्रावधान

7.7 **foUkr l lFku@csl** %इन्हें निम्नलिखित क्षेत्रों में एक मुख्य भूमिका निभाने की आवश्यकता है—

- आर्थिक कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के लोगों की भातों में उन्हें अधिकाधिक समाविष्ट करने के दृष्टिकोण से अपनी रणनीतियों का पुनर्मूल्यांकन करना।
- मार्टगेज समर्थित प्रतिभूतिकरण बाजार तथा द्वितीयक मार्टगेज बाजार जैसे नवाचारी वित्तीय प्रपत्रों (साधनों) को बढ़ावा देना।
- आर्थिक कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह के लाभार्थियों बढ़ती हुई व्याप्ति हेतु आवास ऋण पोर्टफोलियों की आय विस्तार को बढ़ाना/सुदृढीकृत करना।

3- **jkVkr vlkl csl dh Hfedk**

7.7 भारत में किफायती आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग) के उद्देश्य को समर्थन एवं मजबूती प्रदान करने के अपने प्रयास में राष्ट्रीय आवास बैंक ने एक नीति गठित की है कि जिसके द्वारा वह "किफायती आवास" हेतु निर्माण वित्त के लिए पुनर्वित्त प्रदान करता है।

7.8 राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति 2007 (एन यू एच एच पी-2007) में योजना की रूपरेखा दी गई है, जोकि शहरी क्षेत्रों

में आवास की आवश्यकता पर प्रतिक्रिया हेतु उपायों पर जोर डालती है। तथा आवास एवं संबंधित मूलभूत संरचना पर दबाव बढ़ा रही है। यह नीति "सबके लिए किफायती घर" के लक्ष्य को वास्तविकता बनाने हेतु विभिन्न प्रकार के सार्वजनिक निजी भागीदारी को बढ़ावा देने पर जोर देती है जिसमें गरीबों के लिए विशेष जोर डाला गया है। यह नीति समाज के सभी वर्गों के लिए किफायती दामों पर भूमि, आवास एवं सेवाओं की समान आपूर्ति को सुनिश्चित करने के दृष्टिकोण के साथ देशभर में पर्यावास के टिकाऊ विकास को लक्षित है। इसका अंततोगत्वा लक्ष्य अनुकूल प्रेरक वित्तीय क्षेत्र के दखल के माध्यम से एक मांग प्रेरित उपागम की ओर स्थापित करना है।

7.9 इस प्रयास में बैंकिंग क्षेत्र के सम्मिलन को प्रोत्साहित एवं समर्थित करने हेतु तथा विकासक की भूमिका के एक हिस्से के रूप में, राष्ट्रीय आवास बैंक समाज के उस वर्ग को लक्षित कर आवास गतिविधियों को ऋण समर्थन प्रदान कर रहा है जोकि पुनर्वित्त समर्थन के माध्यम से साधारण रूप से कीमत (कम मूल्य के) वाले आवास इकाई को खरीद सकते हैं। रा.आ. बैंक बैंकों को वित्त, निम्न एवं निम्न मध्य आय वर्ग आवास, स्लम आवास, औद्योगिक कामगार आवास, काम-काजी महिला हॉस्टल तथा वृद्धाश्रम/गृहों तथा जवाहरलाल नेहरू शहरी नवीकरण मिशन के तहत वित्त प्राप्त आवास परियोजनाओं को पुनर्वित्त देने की कामना करता है, इसके साथ ही साथ प्रवासी श्रमिकों हेतु किराया आवास योजनाएं या ऐसी ही अन्य समान केन्द्र सरकार/राज्य सरकार की योजनाएं, जिनमें प्राकृतिक आपदा प्रभावित आवास शामिल है, को पुनर्वित्त सहायता प्रदान करता है।



v/; k VIII % {ks=hr iz kl k adsek/; e l sfodkl , oai ofRr; ka

1- xjhc vuqly ¼ eFKZ½vkokl foÜk ij {ks=hr ifj; kt uk

8.1 गरीब-समर्थक या अनुकूल आवास के लिए वित्त उपलब्ध कराने तथा उन उपायों के गठित करने के लिए जो गरीब अनुकूल आवास वित्त को संबोधित करते हो, में प्रमुख चुनौतियों को समझने एवं खाका (मसौदा) बनाने हेतु, यूनाइटेड नेशंस इकोनॉमिक एंड सोशल काउंसिल फार द एशिया एंड पैसफिक (यूएनईएससीएपी) ने गरीब अनुकूल आवास वित्त को क्रियान्वित करने हेतु संयुक्त रूप से रा.आ.बैंक तथा यू एन हैबिटेट ने एक क्षेत्रीय परियोजना की शुरुआत की है। इस परियोजना में गरीब अनुकूल आवास वित्त की स्थिति के बारे में पांच एशिया प्रशांत देशों— यथा—भारत, थाईलैंड, श्रीलंका इंडोनेशिया तथा मंगोलिया पर इन देशों की आवास एवं आवास वित्त स्थितियों के विश्लेषण पर आधारित रिपोर्ट बनाना एवं प्रकाशित करना शामिल है।

2- xjhc vuqly vkokl foÜk ij {ks=hr ifj; kt uk ds mnas';

8.2 गरीब अनुकूल आवास वित्त पर क्षेत्रीय परियोजना के उद्देश्य थे;

(i). इस क्षेत्र के पहचानकृत छह देशों— यथा भारत, थाईलैंड, इंडोनेशिया, श्रीलंका, पाकिस्तान एवं मंगोलिया में गरीब अनुकूल आवास वित्त की स्थिति पर केन्द्रित करने के साथ आवास वित्त

प्रणाली की स्थिति की समीक्षा करना।

(ii). गरीब अनुकूल आवास वित्त में नवाचारी उपागमों के उन्नयन एवं पहचान तथा प्रतिस्थापित करने (दोहराने) हेतु एक सामान्य मंच पर औपचारिक एवं समुदाय आधारित आवास वित्त संस्थानों को एक साथ लाना।

(iii). आवास वित्त की स्थिति पर देशों की रिपोर्टों पर आधारित तथा आर्थिक कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग हेतु आवास वित्त में नवाचारी अनुभवों पर आधारित एक सार-संग्रह (रिपोर्ट) निकालना।

(iv). नीति (ढांचागत) संरचना को विकसित करने तथा गरीब अनुकूल आवास वित्त कार्यक्रमों को क्रियान्वित करने के क्रम में सरकारी एवं गैर सरकारी नीति निर्माताओं की कार्मिक नियुक्ति क्रम की क्षमता को सुदृढ़ बनाना।

(v). आवास वित्त संस्थानों एवं पणधारकों (स्टेक होल्डर्स) पर एक क्षेत्रीय नेटवर्क स्थापित करने के द्वारा एक क्षेत्रीय ज्ञान भागीदारी मंच को बढ़ावा देना।

3- fØ; kb; u j. kulfr; ka

- गरीब अनुकूल आवास प्रयासों पर केन्द्रित स्वतंत्र रूप से एक देश के आवास वित्त क्षेत्र की स्थिति पर प्रकाश डालते हुए एक रिपोर्ट तैयार करना व प्रकाशित करना।

- विभिन्न पणधारकों की उपस्थिति में देश की



रिपोर्ट को समीक्षित एवं विश्लेषित करने के साथ-साथ सभी स्तरों पर संवाद एवं ज्ञान भागीदारी को बढ़ावा देना व प्रत्येक देश में राष्ट्रीय स्तर पर कार्यशालाएं आयोजित करना।

- राष्ट्रीय स्तर की कार्यशालाओं के माध्यम से क्षेत्रीय नेटवर्क एवं कड़ियों (संपर्क सूत्रों) को मजबूत बनाना।
- एशिया एवं प्रशांत क्षेत्र में गरीब अनुकूल आवास वित्त की स्थिति पर एक तुलनात्मक विश्लेषण तैयार करना।

4- xjhc vuqly vlkkl foÜk ij jk'Vh; dk; Zkkyk , oa {ks=h; l xkßBh

8.3 भारत में गरीब अनुकूल आवास वित्त पर एशिया प्रशांत क्षेत्र के लिए संयुक्त राष्ट्र आर्थिक एवं सामाजिक परिषद (यूनेस्केप) तथा राष्ट्रीय आवास बैंक के द्वारा संयुक्त रूप से दिनांक 29 अक्टूबर, 2009 को नई दिल्ली भारत में एक राष्ट्रीय स्तर की कार्यशाला आयोजित की गई। इस कार्यशाला का उद्देश्य गरीब अनुकूल आवास हेतु वित्त उपलब्ध कराने में प्रमुख चुनौतियों को समझना व मसौदा बनाना तथा भारत में गरीब अनुकूल आवास वित्त पर सकेन्द्रण के साथ आवास वित्त की स्थिति पर देश की रिपोर्ट के प्रारूप की समीक्षा करना था। इसके अतिरिक्त, दिनांक 30 अक्टूबर, 2009 को राष्ट्रीय आवास बैंक के अंतर्गत चुने हुए पैनलिस्ट एवं विशेषज्ञ के एक मुख्य समूह की बैठक आयोजित की गई। ताकि भारत के लिए

ड्राफ्ट कंट्री रिपोर्ट को मूल्यांकित किया जाए। कंट्री रिपोर्ट का अंतिम स्वरूप कोर ग्रुप से प्राप्त सुझावों एवं संस्तुतियों के आधार पर तैयार किया गया।

8.4 इस क्षेत्रीय परियोजना में एशिया-प्रशांत क्षेत्र के ऊपर वर्णित देशों के साथ-साथ कुछ अन्य चुने हुए देशों में अनुपालित किए जाने वाले आवास वित्त के नवाचारी व्यवहारों (आचार) के एक तुलनात्मक मूल्यांकन को तैयार करना भी शामिल था। नई दिल्ली में दिनांक 19-20 अप्रैल, 2009 को गरीब अनुकूल आवास वित्त पर एक क्षेत्रीय संगोष्ठी का आयोजन किया गया, जहां एशिया-प्रशांत क्षेत्र के चुने हुए देशों का एक सार-संग्रह विमोचित किया गया। इस सार-संग्रह ने आवास एवं आवास वित्त में विद्यमान क्षेत्रीय महत्ता के मुद्दों पर प्रकाश डाला और गरीब-अनुकूल आवास वित्त के कुछेक नवाचारी उदाहरणों को आगे बढ़ाया जोकि पूरे क्षेत्र के कुछ खास देशों में क्रियान्वित किए गए। इस सार-संग्रह की विशिष्टताओं को आगे के पृष्ठों पर प्रतिबिंबित किया गया है।

5- , f'k k&i'zkkar {ks= dspqsgg ns'kka ds l kj&l xg dh fof' k'Vrk a

(i) , f'k k&i'zkkar {ks= ea vlkkl ifjn";

8.5 पिछले पांच दशकों के दौरान एशिया में कुछ अभूतपूर्व शहरीकरण एवं जनसांख्यिकीय बदलाव देखे गए हैं। इन सबमें, एक सर्वाधिक नाटकीय बदलाव लोगों का गांवों से शहरों की ओर पलायन था। एशियाई शहरों में व कस्बों में रहने



वाले लोगों के प्रतिशत में, संपूर्ण जनसंख्या की तुलना में, तीव्र वृद्धि हुई है। संयुक्त राष्ट्र ने अनुमानित किया था कि एशिया में 2005 एवं 2010 के बीच शहरीकरण 2.5 प्रतिशत, प्रति वर्ष की दर से बढ़ेगा। इस दर से, एशिया की कुल जनसंख्या का लगभग आधा हिस्सा 2025 तक शहरी क्षेत्र में होगा और यह प्रत्याशित है कि 2030 में लगभग 54.5 प्रतिशत एशियाई जनसंख्या शहरीकृत होगी।

(ii) **वर्ल्ड रिपोर्ट; का**

8.6 विकासशील देशों में शहर में रहने वाले तीन में से एक व्यक्ति झोपड़-पट्टी इलाकों में रहता है। यूएन हैबिटेट ने अनुमान प्रकट किया है कि वर्ष 2005 में विश्व की आधी से ज्यादा मलिनबस्ती जनसंख्या एशिया में और इसके बाद उपसहारा अफ्रीकी, लैटिन अमेरिकी तथा कैरीबियाई देशों में रहती थी। एशिया में, जहां मलिनबस्ती की प्रचुरता दक्षिण एशिया में 43 प्रतिशत पाई गई वही पश्चिमी एशिया में 24 प्रतिशत थी जबकि लैटिन अमेरिका एवं कैरिबियन देशों में 27 प्रतिशत शहरी जनसंख्या को 2005 में मलिन बस्तियों में रहने वाले के रूप में वर्गीकृत किया गया था।

8.7 भारत में, जनगणना 2001 के अनुसार कुल आवास संचय (स्टाक) 249 मिलियन यूनिट था जिनमें से 29 प्रतिशत (72 मिलियन) शहरी क्षेत्रों में तथा शेष 71 प्रतिशत (177 मिलियन) ग्रामीण क्षेत्रों में थे। अधिकतर परिवार स्थाई या अर्धस्थायी घरों में रहते हैं। मालिकाना स्थिति के रूप में, ग्रामीण क्षेत्र के अधिकतर परिवार अपने

स्वामित्व वाले घरों में रहते हैं जबकि शहरी क्षेत्रों में घरों को प्राप्त करने की प्रवृत्ति बढ़ रही है। शहरी क्षेत्रों में आवास की कमी वर्ष 2007 के प्रारंभ में लगभग 24.71 मिलियन इकाई थी जो संभवतः 2012 तक 26.53 मिलियन इकाई हो सकती है। शहरी क्षेत्रों में 90 प्रतिशत घरों की कमी आर्थिक कमजोर वर्ग एवं निम्न आय समूह के बीच विद्यमान है।

8.8 थाईलैंड में, चूंकि वहां महत्वपूर्ण रूप से कोई आवासीय कमी नहीं थी और बहुत कम लोग घनाकार सिमटे हैं, वहां पर आवास स्टाक परिवार की संख्या के समान आदर्शतः समान होना चाहिए, जोकि 18 मिलियन आवास इकाई है। यहां लगभग 94 प्रतिशत आवास इकाईयां स्थाई सामग्री से निर्मित है; सीमेंट एवं ईंटों से 28 प्रतिशत, लकड़ी एवं सीमेंट या ईंट से 20 प्रतिशत तथा 48 प्रतिशत आवास इकाईयां संकर (मिश्रित) स्थाई सामग्री से निर्मित है। मंगोलिया में, वर्तमान में 49.1 प्रतिशत देश की जनसंख्या एपार्टमेंट्स एवं आवास इकाईयों में रह रही है जबकि शेष 50.9 प्रतिशत जनसंख्या "ज़ेर" आवास इकाईयों में रहती है।

8.9 इंडोनेशिया में; व्यापक संख्या में परिवार एक अकेले/गैर संलग्न आवास इकाईयों में रह रहे हैं और कुल आवास स्टाक लगभग 54 मिलियन आवास इकाई है जिनमें से 24 मिलियन शहरी क्षेत्रों में हैं। सांख्यिकी दर्शाती है कि 7.5 मिलियन परिवारों के पास एक घर नहीं है एवं विद्यमान आवास स्टाक में लगभग 14 मिलियन इकाईयां मानक स्तर से नीचे की है। श्रीलंका में, एकल घरों की प्रचुरता है जो देश के कुल घरों



का 91 प्रतिशत बनते हैं। पाकिस्तान में वर्तमान में आवास की कमी 7.5 से 8.0 मिलियन के बीच है।

(iii) **वर्ल्ड वुल्फ़; ला, ओएक, डी**

8.10 इन देशों की राष्ट्रीय सरकारों ने विभिन्न कार्यक्रमों, मिशनों के माध्यम से गरीबों के लिए आवास की जरूरतों को पूरा करने के लिए सालों से, विभिन्न उपायों को अपना रहे हैं। भारत में, सरकार ने, विशेष मिशनों को प्रारंभ किया जैसे कि वर्तमान में जवाहरलाल नेहरू शहरी नवीनीकरण मिशन (जे एस एन यू आर एम) को पूरे देश के 63 शहरों में प्रारंभ किया। इस प्रकार के मिशनों को सरकार के स्वामित्व वाले संस्थानों, जैसे कि नगर निगमों, आवास परिषदों आदि द्वारा क्रियान्वित किया गया। इंदिरा आवास योजना जैसे विशेष कार्यक्रमों/योजनाओं के द्वारा गरीबी एवं नाजुक समूहों हेतु अनुदान लक्षित बनाया गया।

8.11 राष्ट्रीय आवास बैंक तथा हाउसिंग अर्बन डेवलपमेंट कार्पोरेशन के माध्यम से आवास/आधारभूत संरचना हेतु बाजार ब्याज दर से कम दर पर लाभार्थियों/सरकारी एजेंसियों को ऋण सहायता प्रदान की गई। शहरी गरीबों के लिए ब्याज अनुदान सहायता (ईशप) योजना के तहत आर्थिक कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह के लोगों हेतु एक लाख रुपये तक के ऋण पर पांच प्रतिशत ब्याज दर, प्रतिवर्ष की ब्याज अनुदान छूट प्रदान की गई ताकि शहरी क्षेत्रों में आवास की प्राप्ति/निर्माण कर सकें।

8.12 थाईलैंड सरकार के पास विभिन्न उपागमों के साथ दो बड़े कार्यक्रम हैं। द नेशनल हाउसिंग अथॉरिटी (एन एच ए) बान इवुआ आर्थन (बी ई ए) कार्यक्रम प्रस्तावित करती है तथा कम्युनिटी आर्गेनाइजेशन डेवलपमेंट इंस्टीट्यूट (सी ओ डी आई) बान मैन्कोंग प्रोग्राम (बी एम के) प्रदान करती है। बी ई ए एक नया समुदाय कार्यक्रम है जो निम्न आय परिवारों के नए समुदायों को सामाजिक एवं वैयक्तिक सुरक्षा के साथ गृह नगर देती है। बी एम के का उद्देश्य देश भर के निम्न आय समूह वर्ग के लोगों हेतु बस्तियों एवं भूमिधारण अधिकार के मामलों का समाधान करना है। बी एम के की संकल्पना प्रत्येक मलिन बस्ती की समस्या स्वतंत्र रूप से निपटाना नहीं है, बल्कि शहर अनुसार व्यापक रूप से समेकित समस्याओं को अवलोकित करना है।

8.13 मंगोलिया में एडीबी तथा मंगोलिया सरकार ने आवास वित्त सेक्टर कार्यक्रम (एच एफ एस पी) शुरू किए हैं जोकि निम्न आय एवं मध्य आय वर्ग हेतु मार्टगेज प्रस्तावित करने हेतु भागीदार बैंकों को ऋण देने के लिए निधियां उपलब्ध कराते हैं, साथ ही साथ वाणिज्यिक बैंकों तथा सरकारी पणधारक से मार्टगेज वित्त के बारे में ज्ञान निर्माण एवं विशेषज्ञ हेतु तकनीकी सहायता भी प्रदान करते हैं।

8.14 इंडोनेशिया में, सरकार द्वारा 2003 में नेशनल मूवमेंट्स फार 1 मिलियन होम्स (10 लाख घरों हेतु राष्ट्रीय अभियान) कार्यक्रम शुरू किया गया ताकि आवास आपूर्ति बढ़ाई जा सके, विशेष रूप से निम्न आय एवं गरीब परिवारों हेतु इस कार्यक्रम के अंतर्गत सेक्टर के दायरे में भूमि की



पहुंच, आवास वित्त प्रणाली, संस्थान निर्माण तथा क्षमता निर्माण में सुधार शामिल है। निम्न आय समूह के लिए, विकासकों से एक घर खरीदने की शक्ति को बढ़ाने हेतु 1976 में अनुदान सहायता प्राप्त होम मार्टगेज (के पी आर) योजना प्रारंभ की गई थी।

8.15 श्रीलंका में, वर्तमान जनउदान हाउसिंग कार्यक्रम के अंतर्गत प्रत्यक्ष निर्माण में लाभार्थियों की पहुंच एवं भागीदारीयुक्त निर्माण को सक्षम बनाने के साथ, नए घर के निर्माण किए गए। पाकिस्तान में सरकार द्वारा सबसे महत्वपूर्ण कदम, एच बी एफ सी जो सार्वजनिक क्षेत्र में एक विशेषज्ञ आवास वित्त संस्थान है, को पुनर्गठित एवं पुनः निर्माण करने के अलावा राष्ट्रीय आवास नीति 2001 का गठन करना था। स्टेट बैंक आफ पाकिस्तान भू-संपदा वित्त में वाणिज्यिक बैंकों की जोशीली भूमिका को बढ़ावा देने के साथ, आवास वित्त को बढ़ावा देने के लिए अति उत्साही भूमिका निभा रहा है।

(iv) **vkokl foÙk izkkyh**

8.16 इन देशों की राष्ट्रीय (संघीय) सरकारों ने नीतियों की रूप रेखाएं बनाई एवं प्रतिपादन किया। सभी सरकारों ने आवास नीतियों के क्रियान्वयन को देखने एवं तैयार करने के लिए एक अलग मंत्रालय गठित किया। हालांकि, विभिन्न देशों की भिन्न राजनीतिक संरचना के कारण, इस प्रकार के केन्द्रीय मंत्रालयों का प्रभावीपन भिन्न-भिन्न देशों में भिन्न रहा। भारत और मंगोलिया में सार्वजनिक क्षेत्र के संस्थानों की विविध व विस्तृत भूमिकाएं रहीं, जहां पर

वे आवास के 'उपलब्धकर्ता' की भूमिका निभाते हैं अर्थात् वे गरीबों के लिए घर बनाते हैं। पाकिस्तान में संघ क्षेत्रीय सार्वजनिक उपक्रम जैसे— पाकिस्तान हाउसिंग अथारिटी ने सरकारी निम्न आय कर्मचारियों को निम्न आय आवास उपलब्ध कराने में कुछ भूमिका निभाई। लगभग सभी देशों में, ऐसे सार्वजनिक क्षेत्र के वित्तीय संस्थानों ने वैयक्तिकों एवं विकासकों को आवास ऋण उपलब्ध कराए हैं।

8.17 आवास आपूर्ति की तरफ से सरकारी एजेंसियों के साथ निजी विकासक/कंपनियां भी हैं, जोकि आवास निर्माण भी करती हैं। फुटकर ऋणदाता संस्थान (जैसे कि आवास वित्त कंपनियों), जोकि व्यक्तियों को आवास वित्त उपलब्ध करती है, ने लोगों को घर खरीदने/निर्माण कराने में सक्षम बनाया। उन्होंने आवास की 'मांग' पक्ष को सुविधाकृत बनाया। यह देखा गया कि हाल ही के वर्षों में, सभी देशों में आवास ऋणों में वाणिज्यिक बैंक व्यापक बाजार शेयर (भागीदारी) का मजा ले रहे हैं तथा आवास वित्त कंपनियों (एफ एफ सीज) की भागीदारी घट रही है। वाणिज्यिक बैंकों के द्वारा आवास वित्त में एक अति उत्साही भूमिका निभाने के साथ-साथ, आवास वित्त कंपनियों के साथ एक कारण दीर्घकालिक निधि संसाधनों की कमी भी रही है।

8.18 इन देशों में, सूक्ष्म वित्त (माइक्रोफाइनेंस) संस्थानों /समुदाय आधारित संगठनों ने आवास वित्त बाजार में अपनी अल्प, किन्तु महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। उन्होंने 'रिक्त स्थान पूरक' (गैप फिलर्स) के रूप में अर्थात् उन्होंने समाज के उस



क्षेत्र को सेवाएं प्रदान की जिन्हें औपचारिक क्षेत्र के वित्तीय संस्थानों द्वारा उपेक्षित छोड़ दिया गया था। उन्होंने आवासों की संवृद्धि हेतु लघु ऋण प्रदान कर गरीबों को बेहतर सेवा प्रदान की। वैयक्तिक लोग आवास के 'मांग' पक्ष में संघटित हैं। इन वैयक्तिकों को सामुदायिक नेटवर्क के रूप में संगठित किया जा सकता था जैसा कि थाईलैंड के मामले में है या फिर स्वयं सहायता समूह/संयुक्त उत्तरदायी समूह के रूप में, जैसा कि भारत के मामले में है या बांग्लादेश में ग्रामीण बैंक द्वारा किया गया। इस प्रकार समूह/नेटवर्क के रूप में मांग की तीव्रता लागत प्रभावी (किफायती) तथा गरीब अनुकूल आवास समाधान की उपलब्धि में मददगार होती है। अंत में, किन्तु समाप्ति नहीं, आवास वित्त प्रणाली को रूप देने में दानदाता महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं जैसा कि मंगोलिया के मामले में पाया गया। एशियन डेवलपमेंट बैंक के समर्थन ने देश में मार्टगेज लेंडिंग (ऋण देयता) को स्थापित करने में मदद दी, जहां पर विश्व बैंक के द्वारा निम्न लागत की निधियों ने इंडोनेशिया में नेशनल हाउसिंग बैंक (बैंक तबुनगन नेमारा-बी टीएन) को अनुदान युक्त आवास ऋण उपलब्ध कराने में सहायता की, जो देश के निम्न आर्य वर्ग को आवास ऋण देते हैं।

(v) 'lgjh xjhcagrqvokl _ . k mi yC/k
djkus ea ck/kk, @ncko

8.19 तुलनात्मक विश्लेषण से गरीबों के लिए अभिगम्य आवास वित्त उपलब्ध कराने में निम्नलिखित गत्यावरोध प्रकट हुए हैं :

d^{1/2} fo | elu dk Øe xjhcagrq 'fdQk rlf
ugha g\$ यह पाया गया कि कुछ खास देशों में, कुछेक विद्यमान कार्यक्रम जोकि वास्तव में गरीबों के लिए बनाए गए थे, उन तक पहुंचने में असफल रहे। उदाहरण के लिए मंगोलिया में, हाउसिंग फाइनांस सेक्टर प्रोजेक्ट (एच एफ एस पी) निम्न एवं मध्य आय वर्ग परिवारों की कुल उधार जरूरतों को पूरा नहीं कर पाता चूंकि अधिकतर साधारण एवं निम्न आय परिवार वाणिज्यिक बैंकों की मार्टगेज ऋण की शर्तों को वहन नहीं कर सकते हैं। थाईलैंड में, बान यूवा अर्थोन (बी ई ए) कार्यक्रम के अंतर्गत वहां पर अनुमानित मांग के साथ-साथ इस निर्धारण में, कि कौन ग्राह्य पात्र होना चाहिए, गलतफहमी हुई, चूंकि वहां निम्न आय की कोई सीमा तय नहीं है। भारत में, सार्वजनिक प्राधिकरणों द्वारा गरीब वर्ग के लिए आवासों की आपूर्ति घटी है। तीव्रता से बढ़ते जमीन के दाम, निजी क्षेत्र उन दामों पर घर/आवास बनाने के लिए अनिच्छुक है, जिन पर दामों पर गरीब खरीद सकते हैं।

[k^{1/2} LoRokf/kdkj 'foys\$ k^{1/2} , oa i t hdj . k
i fØ; k ds l nHZeavMpuas% इन अधिकतर देशों में स्पष्ट एवं विपणनीय स्वत्वाधिकार की कमी गरीबों को आवास वित्त में औपचारिक क्षेत्र के वित्तीय संस्थानों में पहुंच स्थापित करने हेतु बहुत बड़ी बाधा सिद्ध हो रहे हैं। ये संस्थान बिना "सुरक्षित ऋणाधार" के ऋण देने से इनकार करते हैं और यह केवल विधिमान्य भूमि स्वत्वाधिकार ही हैं जो 'एक सुरक्षित ऋणाधार' का कार्य पूरा करते हैं।

x^{1/2} fuf/kdj . k ds fy, nHZeavMpuas l a k/luka



dh deh % “किफायती दामों” पर दीर्घकालिक निधियों तक पहुंच हेतु, विशेष रूप से उन संस्थान के लिए एक बड़ी चुनौती है, जो गरीबों के लिए किफायती आवास वित्त प्रदान करने का प्रयास कर रहे हैं।

?k½ xjhck ds fy, ekud ft Eenkjh yus dk dkbZ iwZ _ .k bfrgk @vuqyC/krk ughk थाईलैंड में, बान यूवा आर्थर्न कार्यक्रम (बी ई ए) के अंतर्गत बहुत से खरीददारों की ऋण इतिहास की कमी के कारण आवास वित्त अभिगमन नहीं कर सकते हैं। इंडोनेशिया में, कोई भी सुअभिलिखित उत्तरदायित्व के मानक नहीं है। श्रीलंका में, उनकी आय में वैविध्यता एवं अनियमितता के कारण, औपचारिक क्षेत्र के अधिकतर संस्थान निम्न आय समूह के लोगों का स्वागत नहीं करते हैं।

M½ cgrj fodfl r f}rh; d ckt kj dh deh@vuqfLFkr % बेहतर विकसित द्वितीयक बंधक (मार्टगेज) बाजार की कमी ने सभी देशों के आवास वित्त बाजारों में वृद्धि के लिए उपलब्ध दीर्घकालिक फंड (निधियां) हेतु एक बाधा के रूप में काम किया है।

p½ , d , dy l lFku dh vko'; drk t kfd iwZ% xjhck dks l ok, a inku dja % तुलनात्मक विश्लेषण से यह प्रकट हुआ है कि इन सभी देशों में, कहीं भी एक मात्र भी संस्थान नहीं है जोकि पूर्णतया गरीबों की आवास जरूरतों को उपलब्ध करता हो। इन देशों में अनेक गैर-सरकारी संगठन/सामुदायिक या समुदाय आधारित संगठन/सूक्ष्म वित्त

संस्थान हैं जोकि गरीबों के साथ काम करते हैं। हालांकि वे इतने व्यापक पैमाने पर कार्य नहीं करते हैं और सीमित भौगोलिक क्षेत्र में परिसीमित हैं।

(vi) xjhc vuqly vkokl foUk eaoukpj

8.20 यद्यपि, पूर्व में बताई गई बाधाओं ने इन देशों में, गरीबों के लिए दीर्घकालिक एवं निम्न लागत की उपलब्धता को प्रभावित किया है, फिर भी यहां पर कुछ नवाचार हुए हैं जो गरीबों हेतु आवास वित्त के अभिगमन को बढ़ाने में “पासा पलटने” वाले साबित हुए हैं।

d½ jk'V4; vkokl csl dk vkokl l we foUk ¼e , Q vkbZ, l ½ dk Øe % भारत में राष्ट्रीय आवास बैंक (एन एच बी) के पास आवास सूक्ष्म वित्त पर एक कार्यक्रम है जहां गैर सरकारी संगठनों/सूक्ष्म वित्त संस्थानों/समुदाय आधारित संगठनों हेतु दीर्घकालिक आवास ऋण को वित्तीय सहायता के रूप में विस्तारित किया गया है। ये संस्थान अपने उन सदस्यों को ऋण देते हैं जोकि स्वयं सहायता समूह, संयुक्त देयता समूह के रूप में संगठित हैं। एम एफ आईज वाणिज्यिक बैंकों से लघु समयावधि, मान लीजिए 2-3 साल, के लिए उधार लेते हैं और ये मुख्यतः आय उत्पादन एवं सूक्ष्म उद्यमों के विकास हेतु होते हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक ने एम एफ आईज (सूक्ष्म वित्त संस्थानों) को दीर्घ अवधि के लिए ऋण देने का नेतृत्व किया, जिसके द्वारा उन्हें अपने लाभार्थियों को आवास जरूरतों को पूरा करने की छूट मिली।



[k/2 cəll cʃd] Jhyɔk % वुमेन्स (महिलाओं का) बैंक अपने सदस्यों की समस्याओं को हल करने के लिए अपने ही सदस्यों के संसाधनों, विचारों एवं समर्थन का उपयोग करते हुए स्वयं सहायता एवं परस्पर सहायता का सिद्धांत प्रयुक्त करता है। यह अपने सदस्यों को आधारभूत एवं अनिवार्य साधनों जैसे कि रसोईघर, शौचालय, कुएं आदि बनाने हेतु ऋण प्रदान करता है। चूंकि इसकी अधिकतर गतिविधियां स्वयं सहायता एवं परस्पर सहायता पर आधारित होती हैं अतः इसके खर्चे बहुत कम हैं। इस तथ्य के बावजूद कि इसकी अधिकांश सदस्याएं गरीब औरतें हैं, फिर भी इसने रिकार्ड क्षतिपूर्ति दर 99 प्रतिशत हासिल की हुई है।

x1/2 xjhc U qhdj.k ifj; kt uk eakfy; k % एशियन विकास बैंक (एडीबी) ने जापान फंड फार पावर्टी रिडक्शन के तहत एक नवाचारी गरीबी न्यूनीकरण कार्यक्रम तैयार किया है जो मंगोलिया के भाहरों में चयनित "जेर" क्षेत्रों में आवास संबंधी गरीबी को संबोधित करने के लिए प्रायोगिक स्थाई उपागमों को अपनाए है। इस जापान फंड फार पावर्टी रिडक्शन (जे एफ पी आर) परियोजना ने लाभार्थियों की गरीबी स्थिति पर आधारित विभिन्न वित्तीय भुगतान के साथ पर्याप्त निधियां उपलब्ध कराने के द्वारा सामाजिक आवास मानदंड को अनुप्रयुक्त किया हुआ है।

?k/2 cku eʃlk i hke 1ch, e dʃʃ Fhbz/M% बी एम के कार्यक्रम सामुदायिक नेटवर्क के माध्यम से समुदाय संगठन विकास संस्थान द्वारा क्रियान्वित किया गया है। जिस प्रकार के

कार्यक्रम के लिए वित्तीय सहायता विस्तारित की गई है उसमें कार्य स्थान प्रोन्नयन, कार्यस्थल में भू-खंड घेरने, कार्यस्थल पुनर्निमाण, भूमि भागीदारी, साइट खोजना या प्रतिस्थापना आदि शामिल है। इस प्रकार की निधियां प्रति परिवार सरकारी अनुदान के साथ सीओडीआई के द्वारा एवं प्रत्येक परिवार की बचतों द्वारा आवास विकास हेतु दीर्घकालिक ऋण दिया जाता है।

(vii) fu"d"K, oal Irqr; ka

8.21 इन देशों की राष्ट्रीय स्तर की कार्यशालाओं में परिचर्चा एवं उनकी देशीय रिपोर्ट तैयार करने उभर कर आई संस्तुतियां निम्नानुसार सूचीकृत हैं—

d1/2 t k[ke de djuk % यहां पर एक ऐसे ऋण जोखिम प्रबंधन प्रक्रम को निर्मित करने की आवश्यकता है जोकि ऋणदाताओं को गरीबों में ऋण देने के लिए प्रोत्साहित करें। यह ऋण जोखिम प्रबंधन तंत्र/प्रक्रम सरकार के द्वारा ऋण की गारंटी/जोखिम फंड, स्वात्वाधिकार बीमा, ऋण केन्द्र तथा वैकल्पिक ऋण संपार्श्विक के रूप में हो सकते हैं।

[k/2 ^, d fdQk rh vlok fuf/k* dk fuekzk % राष्ट्रीय सरकारों द्वारा एक किफायती आवास निधि को बनाए जाने की आव यकता है जिसके लिए सालना बजट आबंटन विचिन्हीकृत हो। निधि के अन्य स्रोतों में कर्मचारी की मासिक आमदनी में कटौती या पहले से ही उपलब्ध पेंशन फंड/प्रावीडेंट फंड (भविष्य निधि) स्रोत का अनुप्रयोग पहले से शामिल हो।



x^{1/2} **l kmpk; d uVodZdh Hfedk** %थाईलैंड में सीओडीआई द्वारा क्रियान्वित बीएमके कार्यक्रम की सफलता तथा फिलीपीन्स में सामुदायिक मार्टगेज कार्यक्रम स्पष्ट रूप से संकेत करते हैं कि सामुदायिक नेटवर्क के माध्यम से निधियों को प्रणालित (चैनेलाइज) करना समुदाय के लिए लाभदायक सिद्ध हो सकता है।

?k^{1/2} **dkwla dks l q>hNr cukuk** % यहां पर सख्त जरूरत है कि आवास ऋण की वसूली से संबंधित कानूनों को सुदृढीकृत एवं सशक्त बनाया जाए।

3^{1/2} **l okn , oai pk&i z kj** %यहां पर सभी स्तरों के विभिन्न पणधारकों के बीच निरंतर संवाद एवं प्रचार-प्रसार की आवश्यकता है।

p^{1/2} **fcplky; k l lFkula dh vlo'**; drk %यहां पर ऐसे "एकांतिक" या "बिचौलिया" संस्थानों को तैयार करने की आवश्यकता है जोकि समुदाय एवं औपचारिक क्षेत्र के संस्थानों के बीच कड़ी या सेतु का कार्य करेंगे।

N^{1/2} **{k-h }hlt uy^{1/2}uVodZdh vlo'**; drk % आवास वित्त, अनुसंधान को बढ़ावा देने/या जिम्मेदारी उठाने हेतु संपूर्ण प्रतिष्ठाया (स्पेक्ट्रम) के आर पार तथा गरीब अनुकूल आवास वित्त में नवाचारी व्यवहारों के वि लेशण हेतु समूचे एशिया एवं प्रशांत क्षेत्र को जोड़ने वाले क्षेत्रीय नेटवर्क की आवश्यकता है। यह नेटवर्क प्रशिक्षण एवं क्षमता निर्माण, सूचनाओं का बेहतर आदान-प्रदान एवं गरीब अनुकूल आवास वित्त मुद्दों की हिमायत को प्रोत्साहित करेगा।



v/; k IX % xteh k vlakl

1- xteh k vlakl dh vko'; drk

9.1 ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना हेतु ग्रामीण आवास पर कार्य समूह (वर्किंग ग्रुप) के अनुसार ग्रामीण क्षेत्रों में वर्ष 2012 के अंत तक कुल आवासों की कमी अनुमानतः 47.43 मिलियन इकाई होगी, इनमें से लगभग, 42.69 मिलियन इकाईयां (ग्रामीण आवास की 90 प्रतिशत कमी) गरीबी रेखा से नीचे की जनसंख्या (बी पी एल) में विद्यमान है।

9.2 देश में आवास वित्त बाजार में कुछ प्रमुख खिलाड़ियों का वर्चस्व है जिनमें आवास वित्त कंपनियों के साथ-साथ बैंक भी शामिल हैं। हालांकि; कुछ छोटे क्षेत्र यथा सहकारिता क्षेत्र सूक्ष्म वित्त संस्थान, समुदाय आधारित संगठन तथा क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक आवास ऋणों के संवितरण में गतिशीलता पकड़ रहे हैं। ठीक यही बातें; आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय समूह वर्ग के लिए भारी आवास की कमी को ध्यान में रखते हुए देश में किफायती आवास एवं निम्न आय आवास की बढ़ती चिंता के प्रति संभाव्य बन गई है।

¼½ vuq for ok.kt; d cfd

9.3 भारत में आवास वित्त बाजार के प्रमुख खिलाड़ी

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक हैं। भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा मूल सांख्यिकीय विवरणी (बी एस आर) के प्रकाशन के अनुसार अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एस सी बीज) में बकाया ऋणों का पोर्टफोलियो पिछले कई वर्षों से लगातार बढ़ रहा है। यद्यपि सकल बैंक उधार में बकाये की हिस्सेदारी कुल मिलाकर लगभग वैसी ही है। (10 से 11 प्रतिशत के बीच साधारण घट बढ़ है।) यह प्रवृत्ति आवास ऋण की बढ़ती मांग के साथ-साथ बढ़ते आवास एवं आवास वित्त बाजार को भी प्रदर्शित करता है।

9.4 क्षेत्रानुसार बकाया राशि के रूप में, अवधि के दौरान एक औसतन 50 प्रतिशत महानगरीय क्षेत्रों में, 26 प्रतिशत शहरी क्षेत्रों में, 14 प्रतिशत अर्धशहरी क्षेत्रों में और लगभग 10 प्रतिशत ग्रामीण क्षेत्रों में था। वर्ष 2005-2009 के बीच ग्रामीण इलाकों का हिस्सा नीचे आया जो मार्च 2005 में 10.27 प्रतिशत था और मार्च 2009 में 7.13 प्रतिशत पर आ गया।

¼½ vlakl foUk dá fu; ka

9.5 आवास वित्त बाजार का एक महत्वपूर्ण अंश, राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों द्वारा संबोधित किया जाता है।



द्वारा संवितरण पिछले कुछ वर्षों में बढ़ा है। आवास वित्त कंपनियों का पिछले तीन वर्षों का ग्रामीण आवास वित्त पोर्टफोलियो भी बढ़ा है।

9.8

भारत सरकार ने इंदिरा आवास योजना, ऋण बनाम अनुदान योजना तथा स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना (जी जे आर एच एफ एस) जैसी योजनाएं प्रारंभ कर ग्रामीण क्षेत्रों में आवास हेतु ऋण के उत्प्रेरण को प्रोत्साहित किया है, जिसके विस्तृत विवरण नीचे दिए गए हैं—

2- **खेक वलक , oavlok foUk dh fn'kk eaiz kl**

1/2 **Hkj r l jdkj**

Ø-	; kt uk dk ule	mns; , oayk	l gk rk vuqku dh l hek	fVli . kh
1 -				
1.	<p>bfnjk vlok</p> <p>; kt uk</p> <p>1/2kbZ oibZ 31</p> <p>अप्रैल 2004 से समग्र आवास योजना को इंदिरा आवास योजना के साथ विलय किया गया।</p>	<ul style="list-style-type: none"> – ग्रामीण जनसंख्या के कमजोर एवं नाजुक वर्ग द्वारा नया घर बनाने हेतु सहायता – कच्चे मकान को पक्का/अध-पक्के में बदलना – अनु.जाति / अनु.जनजाति, आदिवासी मुक्त बंधुआ मजदूर के सदस्यों के साथ-साथ ग्रामीण क्षेत्रों के गैर अनु.जा./अ.ज.जा.के गरीबी रेखा से नीचे के सदस्यों हेतु, अनुदान सहायता 	<ul style="list-style-type: none"> – मैदानी क्षेत्रों में रु 45000 तथा पहाड़ी एवं दुर्गम क्षेत्रों हेतु रु० 48,500 की राशि 	<ul style="list-style-type: none"> – केन्द्र एवं राज्य सरकारों द्वारा पूंजी अनुदान 75:25 के अनुपात में, तथा उत्तर पूर्वी राज्य में हेतु 90:10 के अनुपात में



2.	<p>नक्षत्र; उ १/२ यक/१/२ वक्र दक/०e</p>	<p>दो मिलियन आवास, आवास कार्यक्रम एक ऋण आधारित योजना है जिसमें प्रतिवर्ष 20 लाख अतिरिक्त मकान बनाने की सुविधा का ध्यान रखा गया है। (7 लाख आवास इकाईयां भाहरी क्षेत्रों में) तथा 13 लाख आवास इकाई ग्रामीण क्षेत्रों में बनानी है। आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय समूह क्षेत्र की जनसंख्या का एक वर्ग है।</p>	<p>इसमें आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु रु० 35,000/- जबकि निम्न आय समूह हेतु रु० 1,00,000/-की राशि अनुमानित की गई है।</p>	
3.	<p>Lo. १/२ ; arh xteh k vlok foUk ; kt uk jkvkcd dh ; kt uk</p>	<p>वाणिज्यिक दर पर ऋण उपलब्धि के माध्यम से वैयक्तिक आवास हेतु बढ़ावा देना</p>	<p>शून्य</p>	<p>1997 2010 तक की अवधि में 27 लाख से अधिक घर बनाए गए</p>
4.	<p>xteh k {s-la ea'lgjh l q k&l qo/kvka dk i ho/ku</p>	<p>पर्यावास सुधार सहित भौतिक, इलैक्ट्रॉनिक तथा ज्ञान-मूलभूत संरचना के बढ़ाते हुए आर्थिक संबद्धता के संवर्धन के माध्यम से ग्रामीण क्षेत्रों में समस्याओं का समाधान उपलब्ध कराना।</p>	<p>शून्य</p>	<p>यह योजना व्यापक पैमाने पर अभी क्रियान्वित की जानी शेष है।</p>



5.	Hkj r fuelzk	यह योजना वर्ष 2005 में एक समयबद्ध व्यवसाय योजना के रूप में प्रारंभ की गई, जिसके द्वारा सिंचाई, सड़कें, ग्रामीण आवास, ग्रामीण जलापूर्ति, ग्रामीण विद्युतीकरण, ग्रामीण दूरसंचार, ग्रामीण मूलभूत संरचना पर कार्यवाही करना	शून्य	इस योजना के तहत वर्ष 2005-09 के बीच 60 लाख अतिरिक्त आवास बनाने का लक्ष्य रखा गया। जिसे पूरी तरह प्राप्त किया गया और एक नए लक्ष्य के रूप में वर्ष 2014 तक 1.4 करोड़ इकाईयों के बनाने की उपलब्धियां हासिल करनी है।
6.	xleh k vlkl fuf/k	ग्रामीण आवास निधि के अंतर्गत रु० 2000 करोड़ प्रत्येक वर्ष 2008-09, 2009-10 हेतु आबंटित किया गया है।	शून्य	इस आबंटन में रा.आ.बैंक ने वर्ष 2008-09 तथा 2009-10 के लिए आबंटित संपूर्ण राशि को संवितरित कर दिया है।

9.9 ग्रामीण आवास योजनाएं

सबके लिए किफायती आवास उपलब्ध कराने के दृष्टिकोण के साथ, विशेष रूप से गरीबतम वर्ग हेतु, अनेक राज्य सरकारों ने पूरे देश भर में केन्द्र सरकार की योजनाओं की संपूरकता हेतु आवास योजनाएं चलाई हैं। कुछेक राज्य सरकारें संयुक्त रूप से नॉर्वेल डेवलपमेंट इन रूरल एरियाज एंड मॉडल म्युनिसिपल एरियाज (ग्रामीण क्षेत्र में नवविकास तथा प्रतिमान नगरपालिका क्षेत्र) के साथ-साथ आंध्र प्रदेश में राजीव गृह कल्प, केरल में कुडुंबश्री, तथा उत्तर प्रदेश में महामाया आवास योजनाएं चला रही हैं।

केन्द्र सरकार एवं राज्य स्तरीय सरकारों की

ग्रामीण आवास योजनाएं मुख्यतः इंदिरा आवास योजना के विविध रूप हैं। कुल मिलाकर इन योजनाओं ने जनसंख्या के एक बहुत छोटे हिस्से को स्पर्श किया है और बजटीय आबंटन के बावजूद, देश के ग्रामीण इलाकों में कुल ग्रामीण आवास की कमी में एक निशान तक नहीं छोड़ पाई है। परिवारों के घर के “प्रावधान” पर जोर डाला गया पर कुल मिलाकर पर्यावास नियोजन एवं गाँवों में परिस्थितिकी विकास में बहुत कमजोर (प्रभाव) पड़ गया।

9.11 राष्ट्रीय आवास बैंक

राष्ट्रीय आवास बैंक देश में आवास हेतु शीर्षस्थ वित्तीय संस्थान होने के नाते देश में समग्र



तरीके से आवास एवं आवास वित्त बाजार में उन्नयन एवं विकास के लिए जिम्मेदार है। रा.आ.बैंक का संकेन्द्रण क्षेत्र, समूची जनसंख्या, विशेष रूप से ग्रामीण एवं कमजोर आर्थिक वर्ग तथा निम्न आय वर्ग भी आवास एवं आवास वित्त की आवश्यकताओं को पूरा करने पर जोर डालना है।

9.12 राष्ट्रीय आवास बैंक के कुछ कार्यक्रमों/योजनाओं में, ग्रामीण आवास निधि, स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना तथा ग्रामीण क्षेत्र में उत्पादक आवास आदि सम्मिलित है। इसके साथ शहरी गरीबों के लिए ब्याज अनुदान तथा 1 प्रतिशत ब्याज छूट योजना आदि के लिए नोडल एजेंसी के रूप में काम करता है। इसके साथ ही रा.आ.बैंक ने राज्य आवास परिषदों एवं सूक्ष्म वित्त संस्थानों में अपने परियोजना वित्त पोर्टफोलियों के माध्यम से और इसके साथ ही पुनर्वित्त गवाक्ष (विंडो) के माध्यम उनकी वित्तीय आवश्यकताओं को भी पूरा करता है। जोकि वित्तीय मध्यस्थों को तुलनात्मक नियम व शर्तों पर निधियां प्रस्तावित करता है।

9.13 राष्ट्रीय आवास बैंक की कुछ योजनाओं का संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार है :-

1/2 1/2 xte h k vlok l fuf/k 1/2 kj , p , Q 1/2 % ग्रामीण आवास निधि की घोषणा केन्द्र सरकार के बजट

2008-07 में; ग्रामीण क्षेत्र में राष्ट्रीय आवास बैंक के पुनर्वित्त प्रचालन को बढ़ाने के लिए की गई थी, जिसके लिए एक हद तक अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के संसाधनों को साबित करना था जो कि प्राथमिकता क्षेत्र को ऋण प्रदान करने के अपने उत्तरदायित्व को पूरा करने में चूक रहे थे। तदनुसार माननीय वित्त मंत्री द्वारा बजट भाषण के दौरान रु० 1200 करोड़ की एक निधि रा.आ.बैंक के लिए घोषित की गई। प्रारंभ में, इसके लिए भारतीय रिजर्व बैंक के द्वारा रु० 1000 करोड़ की राशि आबंटित की गई थी जो बाद में नवंबर 2008, में अतिरिक्त रु० 1000 करोड़ बढ़ाकर आबंटित की गई।

उपरोक्त पर आधारित, राष्ट्रीय आवास बैंक ने ग्रामीण आवास निधि (रूरल हाउसिंग फंड) नामक एक योजना गठित की, ताकि भारतीय रिजर्व बैंक के दिशा निर्देश के अनुसार प्राथमिकता क्षेत्र की कर्जदेयता के रूप में पारिभाषित किए कमजोर वर्ग की श्रेणी में आने वाले लोगों के लिए ग्रामीण आवास की जिम्मेदारी उठाने हेतु ऋण प्रदान किए जाएं। यह योजना अपने प्रचालन के तीसरे वर्ष में है जिसके लिए वर्ष 2009-10 में रु० 2000 करोड़ तथा वर्ष 2010-11 में रु० 2000 करोड़ रुपये की राशि आबंटित की गई थी। इस योजना के तहत निष्पादकता को नीचे rkydk ix.3 में दिया गया है-

rkydk ix-3 xte h k vlok l fuf/k ds varxz fu"i kndrk

1/2 E djM-e 1/2

o"lZ	vkaVu	jkvkcfl } ljk iMr dh xbZjk' k	jkvkcfl } ljk l forfjr jk' k
2008-09	2,000	1,760.33*	1,761.48
2009-10	2,000	2,000 *3.13 for 2008-09	2,015.82



9.14 रा.आ.बैंक द्वारा ग्रामीण आवास निधि के अंतर्गत संस्थान वार संवितरण निम्नानुसार है—

रक्यदक ix-4 खेह क वलक fuf/k ds varxZ l l.Fkkr l forj.k

¼ - djM-e½

l l.Fkku Jskh	2008-09	2009-10
वलक foÜk dñi u; la	1544.88	1794.86
{k-l; xeh k cñl	201.60	184.96
l gdljrk {k-	15.00	36.00
dy ; kx	1761.48	2015.82

¼ k½ Lo. kZt ; ah xeh k vlok foÜk i qfoZk ; k uk% वर्ष 2009-10 के दौरान कुल जारी पुनर्वित्त रू० 8,107.76 करोड़ में से 45.58 प्रतिशत समाष्टि रूप से रू० 3,695.82 करोड़ (रूपये) ग्रामीण आवास निधि तथा स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना के अंतर्गत ग्रामीण क्षेत्र में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को ऋण के रूप में दिए गए।

½ x½ Lo. kZt ; ah xeh k vlok foÜk ; k uk% इस योजना का गठन 1997 में ग्रामीण क्षेत्रों में आवास की कमी की समस्या से निपटने के लिए किया गया था। ग्रामीण क्षेत्र के अंतर्गत वह क्षेत्र समाहित है जहां कोई गाँव ही भले ही वह क्षेत्र किसी नगर में आता हो, बशर्ते की उसकी जनसंख्या 1991 की जनगणना के अनुसार 50,000 से अधिक नहीं होनी चाहिए।

इस योजना के तहत लक्ष्य धीरे-धीरे बढ़ाए गए जो वर्ष 1997-98 में केवल 50,000 मकान निर्धारित की गई थी, वह वर्ष 2010-11 में 3,75,000 इकाइयां (मकान) कर दिया गया। पिछले 13 वर्षों (1997-2010) के दौरान, इसके प्रचालन के दौरान कुल 28,59,246 इकाई को वित्त प्रदान किया गया जबकि इसका लक्ष्य 29,80,000 इकाइयां था (लगभग 96 प्रतिशत लक्ष्य हासिल किया गया)। इस योजना के तहत निर्धारित लक्ष्य एवं प्राप्ति को वर्ष अनुसार रक्यदक ix-5 में दिखाया गया है—

(घ) रा.आ.बैंक के भावी रणनीति के अंतर्गत ग्रामीण आवास को एक सकेन्द्रित क्षेत्र के रूप में विचिंहीकृत किया गया है और रा.आ.बैंक ग्रामीण आवास के मुद्दे को संबोधित करने हेतु विभिन्न प्रयासों पर कार्य करता रहा है। यह मानते हुए कि आवास मानव हेतु केवल एक आश्रय नहीं



रक्यदक ix-5 लो. कृत ; अर खेह क वलक फोळ ; क्त उक दस वरख ल प; हिन' क्त
 १/२ दलक ल ध ल १ ; क १/२

o'k	y{;	mi yf'k	l forfj r jk' k १/२ E dj k e १/२
1997-1998	50,000	51,272	ykwugla
1998-1999	1,00,000	1,25,731	ykwugla
1999-2000	1,25,000	1,41,363	ykwugla
2000-2001	1,50,000	1,58,426	ykwugla
2001-2002	1,75,000	1,87,268	3246.03
2002-2003	2,25,000	1,78,200	3816.34
2003-2004	2,50,000	2,43,753	6353.82
2004-2005	2,50,000	2,58,562	6440.95
2005-2006	2,75,000	2,98,651	8367.86
2006-2007	3,30,000	2,98,426	7664.58
2007-2008	3,50,000	2,71, 537	8844.81
2008-2009	3,50,000	2,58,265	10337.88
2009-2010	3,50,000	3,87,792	15565.24
dy	29,80,000	28,59,246	

है, बल्कि आय उत्पादक क्रियाकलनों के लिए सर्वोच्च मंच भी है, अतएव रा.आ.बैंक ने खेह क {k-la ea mRi knd vlk ** १/२ MDVO gkmfl x bu : y , fj; k १/२ की संकल्पना को बढ़ावा दिया, जिसके लिए आवास एवं उत्पादन ऋण हेतु एकल बिन्दु सिपुर्दगी (सिंगल पाइंट डिलीवरी) रखी। इस समिश्र ऋण का आवास घटक 100 प्रतिशत पुनर्वित्त हेतु मात्र होगा, जबकि ऋण का उत्पादक घटक वित्त बैंक से प्राप्त ऋण होगा। ग्रामीण क्षेत्रों में उत्पादक

आवास (पी एच आई आर ए-फिरा) वित्त की शुरुआत रा.आ.बैंक के द्वारा इस उद्देश्य के साथ की गई कि यह ग्रामीण क्षेत्रों में आवास के निर्माण को सुगम बनाएगा और साथ ही एक स्थाई आय का स्रोत उपलब्ध होगा जो ग्रामीण गरीबों की भुगतान क्षमता को विकसित करेगा। इस योजना के तहत ग्रामीण क्षेत्रों में गरीबी रेखा से थोड़ा सा ऊपर व्यक्ति को रू० 70,000 का समिश्र ऋण मिलेगा जिसे 15 सालों में चुकाना होगा। इसमें से 25 प्रतिशत अर्थात् रू०



17500 आय एवं कार्य क्षेत्र को निर्मित करने के लिए इस्तेमाल होगा। 52,500/- रु. की शेष राशि भूमि खरीद सहित कार्य क्षेत्र की इकाई के निर्माण के लिए होगा। यह सीमाएं संकेतात्मक है और इन्हें रा.आ.बैंक द्वारा संशोधित किया जा सकता है। पूर्व में प्राप्त ऋण के संवितरण के तीन वर्ष पश्चात रु० 25000 (रूपये) के एक संवृद्धि ऋण के बारे में विचार किया जा सकता है जोकि निर्मित मकान के उन्नयन के लिए होगा। इसके साथ ही, ऋणकर्ता हेतु वैयक्तिक रूप से या फिर सामूहिक बीमा योजना के तक जीवन बीमा पालिसी भी ली जाएगी ताकि ऋणकर्ता की मृत्यु जैसे मामले में बकाया ऋण की वसूली सुनिश्चित हो सके।

रा.आ.बैंक ने इंदिरा आवास योजना के तहत 100 प्रतिशत टाप-अप ऋण पुनर्वित्त योजना प्रारंभ की है जो राष्ट्रीयकृत बैंकों हेतु विभेदक ब्याज दर (डिफरेंसियल रेट आफ इंटररेस्ट)

योजना के तहत प्रति लाभार्थी रु० 20,000 अधिकतम इंदिरा आवास योजना के लाभार्थियों को बैंक द्वारा प्रदान किया जाता है।

(iv) **ukckMZ ¼ABARD½ } kjk i nÜk xkeh k vlökl foÜk**

9.15 ग्रामीण क्षेत्र में आवास की महत्ता को मान्यता देते हुए नाबार्ड ने वर्ष 2001-02 में ग्रामीण गैर कृषि क्षेत्र (एन एफ एस) पुनर्वित्त उत्पाद के रूप में ग्रामीण आवास हेतु पुनर्वित्त प्रारंभ किया। ग्रामीण आवास योजना के तहत नाबार्ड ने वैयक्तिक/सहकारिता आवास समितियों हेतु ऋण की व्यवस्था हेतु बैंकों के लिए पुनर्वित्त को विस्तारित किया। नाबार्ड के द्वारा पिछले पांच वर्षों की अवधि के दौरान, गैर कृषि क्षेत्र के तहत कुल पुनर्वित्त संवितरण में ग्रामीण आवास पुनर्वित्त का अनुपात **rkfydk ix-6** में देखा जा सकता है।

3- **xkeh k vlökl ea ukxfjd l ekt**

rkfydk ix-6 2005&06 l s 2009&10 dh vof/k ds nk¼ku ukckMZds } kjk x\$ Ñf'k {k= ds rgr dy i qfoÜk ea xkeh k vlökl dk vuqkr

¼ E dj¼e½

o"l	x\$ Ñf'k {k= ¼u , Q , l ½ ds rgr dy i qfoÜk	xkeh k vlökl ds rgr l forj.k	x\$ Ñf'k {k= ds rgr dy i qfoÜk ea xkeh k vlökl dk i fr'kr
2005-06	2285.98	1242.80	54 i fr'kr
2006-07	2265.16	1087.63	47 i fr'kr
2007-08	2747.95	876.41	31 i fr'kr
2008-09	2706.79	268.47	9 i fr'kr
2009-10	3465.99	704.69	20 i fr'kr



- क) ग्रामीण आवास के संदर्भ सहित, गरीबतम एवं नाजुक हेतु अनुदान तथा गरीबी रेखा से नीचे एवं आर्थिक कमजोर वर्ग को वित्तीय छूट प्रदान करने की जरूरत है तथा ग्रामीण जनता की ऋण हेतु अभिगमनीयता को मान्यता देनी होगी।
- ख) गरीबतम एवं नाजुक तबकों को केन्द्र एवं राज्य सरकारों द्वारा अनुदान सहायता उपलब्ध करानी होगी।
- ग) ग्रामीण आवास के उद्देश्य हेतु विभेदीय ब्याज दर (डिफरेंसियल रेट आफ इंटररेस्ट) सभी बीपीएल (गरीबी रेखा से नीचे) परिवार तक विस्तारित करनी होगी।
- घ) कमजोर वर्ग की श्रेणी के ऋणकर्ताओं को पात्र बनाने हेतु छूट युक्त एवं किफायती दर पर ऋण देने हेतु ब्याज अनुदान की योजनाएं प्रस्तुत करनी होगी।
- ङ) एक राष्ट्रीय ग्रामीण निधि, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा संचालित की जाने वाली बनानी होगी ताकि प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को वित्तीय सहायता उपलब्ध हो सके, जिससे वे निम्न ब्याज दर पर ग्रामीण आवास के लिए, ऋण उपलब्ध कराएं और छोटे एवं सीमांत किसानों, लघु ग्रामीण शिल्पियों, स्वरोजगारियों आदि को इस उद्देश्य के लिए मान्यता प्राप्त संस्थानों के माध्यम से ग्रामीण आवास हेतु कर्ज एवं साम्य पूंजी उपलब्ध हो।
- च) राष्ट्रीय आवास बैंक को अतिरिक्त निधियों के अभिगमन हेतु विशिष्ट प्रावधानों के माध्यम से
- अनुमति देनी होगी जैसे कि कैपिटल गेन बॉन्ड्स / स्पेशल बॉन्ड को बाजार में उतारना और इसके साथ ही ग्रामीण इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट फंड (ग्रामीण मूल संरचना विकास निधि) (आरआईडीएफ) में गमनीयता भी देनी होगी।
- छ) ग्रामीण जनसंख्या हेतु अपने ऋण प्रवाह को बढ़ाने हेतु प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआईज) को बढ़ावा देने हेतु एक प्रक्रम विकसित करना होगा।
- ज) ग्रामीण आवास एवं टिकाऊ पर्यावास विकास को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएल आईज) के लिए प्राथमिकता क्षेत्र की ऋणदेयता के उपलक्ष्यों को मान्यता देनी होगी तथा इस क्षेत्र के लिए लक्ष्य भी स्थापित करने होंगे।
- झ) यदि ग्रामीण आवास हेतु प्राथमिकता क्षेत्र के लक्ष्य नहीं पूरे हो जाते हैं तो निधियों को रा.आ. बैंक में जमा किया जाएगा।
- ट) गैर निष्पादक आस्तियों हेतु भुगतान वापसी चक्र की समीक्षा करनी होगी।
- ठ) प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को ग्रामीण आवास हेतु ऋण देने में सक्षम बनाने हेतु उपयुक्त जोखिम न्युनीकरण उपायों को खोजा एवं प्रस्तुत किया जाएगा। यहां पर इसमें स्वत्वाधिकार सुरक्षा / छुटकारा योजना, ग्रामीण जोखिम निधि तथा ऋण गारंटी योजनाएं शामिल होगी।
- ड) ग्रामीण आवास ऋणों पर जोखिम भार घटाना होगा।
- ढ) ग्रामीण आवास ऋणों को बीमा के अंतर्गत



- लाना होगा ताकि ऋणकर्ता की स्थाई मृत्यु या विकलांगता होने की स्थिति में बैंकों का दावा, बीमा कंपनियों से प्राप्त हो तथा घर ऋणकर्ता के कानूनी उत्तराधिकारी को प्राप्त हो।
- ण) बैंकों को ग्रामीण आवास हेतु उनकी ऋण देयता हेतु विशेष आरक्षित को समानुपातिक ढंग से निर्मित करने की छूट देनी होगी।
- त) ग्रामीण आवास तथा ग्रामीण आधारभूत संरचना के ऋणों द्वारा अर्जित आय को आयकर से छूट प्राप्त होगी।
- थ) स्टांप ड्यूटी तथा पंजीकरण प्रभार औचित्यपूर्ण होंगे।
- द) ग्रामीण क्षेत्रों में प्राथमिक ऋणदाताओं द्वारा निर्मित साम्य मार्टगेज को बिना किसी स्टांप ड्यूटी के पंजीकृत करने की छूट देनी होगी।
- ध) प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का ग्रामीण जनसंख्या तक ऋण-विस्तार करने हेतु स्वयं सहायता समूहों तथा सूक्ष्म आवास वित्त संस्थानों (एनएफआईज) को सक्रिय के साथ सम्मिलित करना होगा।
- न) ग्रामीण आवास सूक्ष्म वित्त स्थापनाओं को निजी क्षेत्र की भागीदारी के माध्यम से प्रतिष्ठित वित्तीय संस्थानों की भागीदारी को भी प्रोत्साहित करना होगा।
- प) ग्रामीण परिवार, स्वयं सहायता समूहों के संघों, आवास सहकारिताओं तथा आधारभूत संरचना विकास हेतु ग्रामीण संस्थानों के विभिन्न खंडों की भिन्न आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु उपयुक्त एवं ग्राहकतई (कास्टोमाइज्ड) आवास ऋण उत्पाद प्रस्तुत करने होंगे।
- फ) उत्पादक आवास योजना प्रारंभ की जाएगी जहां, आवास एवं आय जनन दोनों के लिए ऋण दिया जाएगा। उत्पादक आवास बनाम जीवनयापन ऋण ठीक उसी ब्याज दर माना जाएगा जोकि आवास के लिए होगा एवं गरीबी रेखा से नीचे के परिवार हेतु डीआरआई पर होगा।
- ब) बीपीएल परिवार के जीवनयापन आवासों को सुधारने हेतु तथा आय स्तर उठाने हेतु जिससे वे आगे चलकर आवास में निवेश करने के योग्य होंगे एक विस्तारित आवश्यक समर्थन उपलब्ध कराने हेतु सरकार एवं नागरिक समितियों की साझेदारी को प्रोत्साहित किया जाएगा।
- भ) जीवन यापन एवं आय जनन योजनाओं को आवास एवं पर्यावास विकास हेतु बचतों से जोड़ा जाएगा।
- म) उपयुक्त रेटिंग प्रकम विकसित करने के द्वारा वैयक्तिक गृह स्वामियों एवं ग्रामों द्वारा ऐसा प्रकम उपलब्ध कराया जाएगा जो ऊर्जा सक्षम, पर्यावरण मे भी पर्यावास विकास हेतु ग्रामीण आवास ऋण के लिए निम्न आय के रूप में प्रोत्साहन प्रदान करेगा।
- य) पर्यावरण मैत्री उपयुक्त निर्माण सामग्री के उत्पादकों हेतु इन सामग्रियों के उपयोग को बढ़ावा देने के क्रम में वित्तीय प्रोत्साहन दिया जाएगा।
- र) ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा तकनीकी समर्थन,



क्षमता निर्माण तथा कौशल के उन्नयन आदि के लिए एक राष्ट्रीय तकनीकी सहायता फंड (निधि) तैयार किया जाएगा।

- ल) ग्रामीण आवास एवं मूलभूत संरचना नियोजन को जिला (स्तरीय) ऋण योजना के शामिल किया जाएगा और विभिन्न स्तर पर बैंकों की समन्वयन समिति द्वारा निगरानी किया जाएगा। पी आर आईज द्वारा तैयार इन योजनाएं वार्षिक ग्राम, ब्लॉक तथा जिला विकास योजनाओं के माध्यम से, यथा प्रक्षेपित आवास एवं मूल संरचना विकास के लिए जरूरत पर यह योजना विचार करेगी।
- व) 50 लाख या इससे ऊपर कीमत वाले निर्माण उद्योग की परियोजनाओं का एक अधिभार लगाया जाएगा जो ग्रामीण आवास एवं मूल संरचना को कर्ज देने हेतु ऋण गारंटी निधि के निर्माण में भागीदारी करेगा।
- श) ग्रामीण आवास को इस क्षेत्र में निवेश को बढ़ावा देने के क्रम में आधारभूत संरचना के समान माना जाएगा।
- ष) ग्रामीण आवास तथा पर्यावास के विकास हेतु सार्वजनिक निजी भागीदारी के साथ उपयुक्त जांच-पड़ताल (चेक्स एंड वैलेंस) को बढ़ावा दिया जाएगा।
- स) निजी क्षेत्रों को विद्युत, जल, स्वच्छता, कचरा प्रबंधन एवं अन्य आधारभूत संरचनाओं की व्यवस्थाओं के लिए ग्रामीण विकास संरचनाओं में निवेश के लिए वित्तीय छूटों के द्वारा प्रोत्साहित किया जाएगा।

5- ग्रामीण वित्त सहायता उपागम के लिए कुछेक सफलता घटकों में निम्नांकित सम्मिलित हो सकते हैं :

- 9.19. ग्रामीण वित्त सहायता उपागम के लिए कुछेक सफलता घटकों में निम्नांकित सम्मिलित हो सकते हैं :
- उपयुक्त नीति अवसंरचना
 - उत्पादों के अभिकल्पना एवं विकास तथा लाभार्थियों के चयन में बाजार अनुसंधान तकनीकों का उपयोग
 - परंपरागत उपागम आधारित लक्षित कार्यक्रम के खिलाफ लक्षित जनसंख्या की भुगतान क्षमता एवं आवश्यकता के अनुरूप सेवाओं एवं वित्तीय उत्पादों को विकसित करना
 - लघु एवं दीर्घकालिक, दोनों आवश्यकताओं के विस्तार हेतु उपयुक्त उत्पाद विकसित करना
 - स्थानीय लोगों एवं स्थानीय संस्थानों का उपयोग करना
 - ऋण सिपुर्दगी प्रक्रम के दौरान औरतों को सशक्तीकृत करना तथा उनकी भागीदारी बढ़ाना
 - ऋण सिपुर्दगी एवं आकड़ा संग्रह हेतु उपयुक्त सूचना एवं प्रौद्योगिकी प्रणाली विकसित करना, जिसे नीति निर्माण एवं हस्तक्षेप के लिए प्रक्रमित एवं खनित किया जा सकता है।
 - सफलता की गाथाओं को आपस में बांटना एवं व्यापक प्रसारण करना



9.20 उपरोक्त को देखते हुए एक ग्रामीण आवास उत्पाद को निम्नांकित बिन्दुओं/अवलोकनों के आधार पर विकसित किया जा सकता है :

- 1- , d mi ; Or de ykx r okykvokk eMy fodfl r djuk जब उत्पाद का विकास कर रहे हों, तब निम्न लागत तकनीकी (प्रौद्योगिकी) पर आधारित स्थानीय उपलब्ध सामग्री पर विचार करना चाहिए। ढांचे के विन्यास के समय परिवार के मानक आकार एवं सोने, बैठने, खाना पकाने, स्वच्छता, पढ़ाई आदि के लिए स्थान की उनकी जरूरत को अवश्य ध्यान में रखना चाहिए। इसके साथ ही क्षोभ विशेष के लिए एक आवास मॉडल का विन्यास कर रहे हों तो प्राकृतिक आपदाओं जैसे भूकंप, चक्रवात आदि घटकों का भी ध्यान रखा जाना चाहिए। इसके अलावा आवास के मूल्य को तय करते समय अतिरिक्त अवसंरचनाओं जैसे कि स्वच्छता-साधन, सौर-उर्जा साज-सामान, वर्षा जल संचयन आदि पर भी ध्यान दिया जाना चाहिए। इसके साथ ही जलवायु परिवर्तन घटक जैसे बाढ़ जैसी अनापेक्षित स्थिति आदि को भी ध्यान देने की जरूरत है।
2. जैसाकि ग्रामीण क्षेत्रों में, भू-स्वामित्व की समस्याएं होती हैं, वहां राज्य सरकारों के साथ परामर्श कर उपयुक्त समाधान प्राप्त किया जा सकता है। यह क्षेत्र /अंचल विशेष हो सकता है।
3. ग्रामीण ऋण में वसूली एक बड़ी चुनौती हो सकती है। इससे पार पाने के लिए, उत्पादों

/योजनाओं को स्वयं सहायता समूह तथा संयुक्त ऋण समूहों के मार्गों से क्रियान्वित किया जा सकता है जो कि निवल निपटान आय के साथ टिकाऊ जीवनयापन आपत्ति का रूप ले सकते हैं।

4. सामाजिक एवं पर्यावरण कार्यों को भी संरक्षित किये जाने की आवश्यकता है। उपरोक्त के लिए वैकल्पिक एवं पुनर्नवीकृत उर्जा स्रोतों जैसे कि सौर प्रकाश/ ताप या संकर इकाई, वर्षा जल संचयन आदि को बढ़ावा देने की जरूरत है। यह ग्रामीण क्षेत्रों में परंपरागत उर्जा/ विद्युत की कमी से निपटने में भी मददगार होगा और साथ ही एक स्वस्थ पर्यावरण के विकास में एवं कुल मिलाकर लोगों की जीवन स्थितियों में बेहतरी के लिए सहायक होगा।
5. ऋणकर्ता के आय के स्रोत के मद्देनजर उसके पास नकद प्रवाह की अवधि के आधार पर लोचदार भुगतान समय सारणी निर्धारित की जानी चाहिए।
6. उपयुक्त जोखिम न्यूनीकरण तथा उद्योग के कुल विकास के लिए प्रणाली की गारंटी को अनुप्रमाणित करने हेतु संकल्पना के विकास की आवश्यकता है। यह ऋणदाता संस्थानों के लिए भी मददगार होगा। इस उद्देश्य हेतु राज्य सरकारें केन्द्र सरकार एवं प्रमुख ऋणदाता संस्थानों के समर्थन से एक गारंटी निधि एवं जोखिम निधि स्थापित कर एक महत्वपूर्ण भूमिका निभा सकती है।



7. एक मकान को ऋण देने से पहले प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के द्वारा घर की विशिष्टताओं को श्रेणीकृत करने की जरूरत है कि क्या वह एक उत्पादक आवास है या फिर रहने की जरूरतों को पूरा करता है। यह उत्पादक आवास हेतु भरण के प्रवाह को सुदृढ़ बनाने में सहायक होगा और इस प्रकार ऋणकर्ता की भुगतान क्षमता को बढ़ाएगा।
8. चूंकि ग्रामीण आवास की ओर ऋण देने में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों की लागत उच्च होती है अतः विकल्प के रूप में आवास हेतु सामूहिक उपागम पर विचार किया जा सकता है।
9. ग्रामीण क्षेत्रों की आवास स्थिति को संबोधित करने हेतु ऋण की उपलब्धता एवं प्रवाह न केवल वे घटक है जिसपर ध्यान देने की आवश्यकता है, बल्कि निर्माण सामग्री की उपलब्धता एवं विशेषज्ञ निर्माण अभिकर्ताओं की उपस्थिति भी निर्णायक होती है। इस उद्देश्य हेतु, विशेषज्ञ निर्माण एजेंसियों तथा त्वरित , आसान एवं किफायती निर्माण सामग्री की उपलब्धता प्रमुख मुद्दा है जिसपर इस क्षेत्र के विकास हेतु ध्यान दिये जाने की आवश्यकता है। इस संबंध में, निर्माण एजेंसियों एवं निर्माण सामग्री आपूर्तिकर्ताओं को यह प्रोत्साहित किए जाने की आवश्यकता है कि वे ग्रामीण क्षेत्रों में अपनी निर्माण इकाइयां एवं भंडार केन्द्र स्थापित करें जोकि अब नीतिनिर्माताओं के साथ-साथ बाजार संचालकों के भी ध्यानाकर्षण का केन्द्र बन रहे हैं। स्थानीय निर्माण सामग्री का उपयोग तथा स्थानीय लोगों को उसे इस्तेमाल करने के लिए प्रोत्साहित करना प्रमुख संबद्धता है। यह न केवल आसान एवं किफायती निर्माण सामग्री उपलब्ध कराएगा, बल्कि ग्रामीण लोगों की आय को भी सुदृढ़ बनाएगा, इस प्रकार से दो प्रचालकों को संबोधित करता है अर्थात् अवसंरचनात्मक विकास तथा आर्थिक विकास का वित्तीय समावेशन।
10. विभिन्न घटक, जो ग्रामीण आवास क्षेत्र के विकास को प्रेरित कर सकते हैं तथा प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (प्रचालन एवं लाभ स्तर दोनों ही), निर्माण एजेंसियों/ भवन निर्माण सामग्री आपूर्तिकर्ताओं को स्थानीय स्तर पर भवन निर्माण सामग्री का विकास आदि, ऋणकर्ता के लिए ब्याज अनुदान, स्थानीय प्रशासनिक निकाय— जैसे ग्राम सभाओं का भू-स्वामित्व में सम्मिलन, किओस्क/नई निर्माण तकनीकों एवं अभिविन्यासों के रूप में प्रौद्योगिकीय हस्तक्षेप आदि (देखें बॉक्स 9.1) कर लाभान्शों को प्राप्त कर सकते हैं।
11. हलांकि, ग्रामीण आवास बाजार के संचालकों के प्रयासों हेतु अर्थात् ऋणदाता संस्थानों, निर्माण एजेंसियों, निर्माण सामग्री आपूर्तिकर्ताओं आदि अर्थव्यवस्था के वित्तीय नियोजकों पर थोड़ा भार अवश्य डालेंगे, लेकिन इस क्षेत्र की व्यापक गतिविधियां वृहद राजस्व एवं ग्रामीण आवास क्षेत्र से निकलनेवाली प्रस्फुटित वृद्धि इस भार को निष्प्रभावित कर देगी।



ल पुक eMi ½dvkLd½

ग्रामीण क्षेत्रों में गृह निर्माण हेतु सूचना मंडप (किओस्क) की संकल्पना एक त्वरित एवं बेहतर चैनल सिद्ध हो सकता है। मंडप के द्वारा निम्नांकित सूचनाएं उपलब्ध कराई जा सकती है :

1. विद्यमान घर एवं ढांचे के उन्नयन हेतु परिरूप (डिजाइन) एवं सामग्री
2. उचित मूल्य पर भवन निर्माण सामग्री का प्रावधान
3. उचित दर पर उपयुक्त चैनल के माध्यम से आवास ऋण का प्रावधान
4. प्रवासी मजदूरों के लिए परागमन निवास उपलब्धता
5. बहु-मंजिला भवन निर्माण हेतु ऋण की व्यवस्था
6. अधुनातन भवन परिरूप (डिजाइन) तथा प्रौद्योगिकों की सूचना

इन सूचना पंडपों पर स्थाई रूप से काम करते हुए, कुछ नवोन्मेशी प्रयासों को अधिगृहित करने की आवश्यकता है जो कि ये हो सकते हैं -

1. fdvKd ½eMi ½dsi Øela, oaekudhdj .k dh vki frZdks l q<+cukuk %

यह मूल्य को घटाने में सहायक होगा। इसको लिए नए उद्यमियों एवं तकनीकी समूहों को लक्षित करने की जरूरत है जिससे प्रतियोगिता बढ़ने एवं लागत घटाने तथा मानकीकरण बढ़ाने में मदद मिलेगी। एक कियोस्क के निर्माण हेतु किफायती दरों पर भूमि की उपलब्धता एक प्रमुख चिंता का विषय है जिससे बुद्धिमानी से निपटना चाहिए। एक भवन हेतु प्रमुख मद निर्माण सामग्री है, इसलिए ऐसी सामग्री की समयबद्ध आपूर्ति की उचित व्यवस्था की जानी चाहिए। इसके अलावा भवन के निर्माण में प्रयोग होनेवाले अपेक्षित साज-सामान की भी उचित व्यवस्था होनी चाहिए।

2. fdvKd ½eMi ½dh l okvka dh fl i qZk grq, d mi ; Ør i Øe dh vfhdyi uk%

मंडप के प्रभावशाली कार्यकलापों के लिए व्यापक क्रियान्वयन एवं सिपुर्दगी (डिलीवरी) योजना होनी चाहिए। इस सेटअप में एजेंसी प्रणाली काम में लानी चाहिए और यह अनुकूल होनी चाहिए। गावों में सेवाओं की निरंतरता की कमी एक सबसे बड़ी बाधा है, को समय पर सिपुर्दगी सुनिश्चित बनाना है। इससे पार पाने के लिए एक उचित नेटवर्क बनाने की जरूरत है जोकि विभिन्न गावों से उन परिवारों की सूचना आंकड़ों पर आधारित होना चाहिए जो किओस्क से सेवाएं प्राप्त करना चाहते हैं। अन्य देशों से सूचनाएं एवं उनकी विशेषताओं का अध्ययन



ब्रुकिंग्स तथा फोर्ड फाउंडेशन जैसे संस्थानों के माध्यम से किया जा सकता है। जो महत्वपूर्ण विचारों को उपलब्ध करा सकते हैं। इस बात को देखते हुए कि आईटीसी, हरियाली, हिन्दुस्तान लीवर के ग्रामीण दुकानों को देखते हुए सिपुर्दगी प्रक्रम कठिन कार्य नहीं हो सकता। सबसे बढ़िया बात यह होगी कि एक जगह से शुरूआत की जाए। ग्राम स्तरीय प्रवर्तीकरण या छंटनी किए जाने की जरूरत है। ग्रामीण उद्यमी द्वारा चलाया जाने वाला सामान्य सेवा केन्द्र नागरिक सेवाओं के व्यवसाय को समन्वित करे तथा ग्राम स्तरीय बहुसंख्य सेवाओं को समिश्रित करे। किओस्क के लिए सामग्री आपूर्ति हेतु उचित आपूर्ति श्रृंखला होनी चाहिए और किओस्क की सेवाएं ग्राहक तक पहुंचाने की सुविधा भी होनी चाहिए।

3- $\text{fd; K.d } \frac{1}{2} \text{ds fo } \text{Ünk} \text{rk} \text{v} \text{a} \text{grq} _ . \text{k} \text{xkj} \text{v} \text{h} ; \text{kt uk dh Q oLFk} \%$

यह सरकार की ओर से अपेक्षित है कि ऐसी

ऋण गारंटी योजना विन्यासित करें जो ग्रामीण परिवारों की भुगतान न कर पाने से होने वाले नुकसान ऋणदाता को बचाने के लिए विहित प्राधिकरण पुर्नवित्त प्रदान कर सके।

4- $\text{^fd; K.d } \frac{1}{2} \text{Mi } \frac{1}{2} \text{dhel} \text{^M} \text{grqt kx: drk} \text{dk } \text{Øe} \%$

एक बार जब मंडप स्थापना का निर्णय अंतिम रूप ले ले, तो अगला चरण लोगों के बीच मंडप की उपयोगिता के प्रति जागरूकता पैदा करने के लिए होगा। इसे विभिन्न चैनलों के माध्यम से किया जा सकता है जैसे कि इलेक्ट्रॉनिक संचार माध्यम अर्थात रेडियो, टी.वी., ई-चौपाल, पर्चे बांटना या गांव स्तर पर घोशणा (मुनादी) या नुक्कड़ नाटक आदि के रूप में। यह महत्वपूर्ण है क्योंकि मंडप से सेवाएं प्राप्त करने के लिए मांग पैदा करने के साथ-साथ इसे किफायती बनाने या लाभदायी बनाने के लिए यह अनिवार्य है कि लोग इसके उपयोग के फायदों के बारे में जागरूक हों।

स्रोत: ग्रामीण आवास पर एनसीईआर सम्मेलन



v/; k x %xg eW; kdk eki u

1- Hkj r eagkmfl x LVkV&vi l pdkd

10.1 घर प्रायः परिवारों की सर्वाधिक महत्वपूर्ण आस्ति (परिसंपत्ति) होती है तथा यह परिवारों की संपत्ति का एक बड़ा हिस्सा होता है। अतः हाउसिंग सेक्टर की कोई भी गतिशीलता देश की अर्थव्यवस्था में महत्वपूर्ण प्रभाव छोड़ने के साथ ही वित्तीय क्षेत्र में भी प्रभावकारी होती है। उत्पादन व्यवस्था में अंतर-क्षेत्रीय संयोजनों द्वारा चल रही अर्थव्यवस्था में भी इसका शक्तिशाली गुणोत्तर प्रभाव पड़ता है। किसी समयवधि में गृह निर्माणों की संख्या घरों की मांग की सूचक होती है जोकि पश्चगामी तथा अग्रगामी अनुबंधों के कारण निर्माण उद्योग की संभावना को प्रभावित करती है। इस परिप्रेक्ष्य में एक हाउसिंग स्टार्ट-अप सूचकांक (एच एम यू आई) को विकसित करने की आवश्यकता महसूस की गई है, जोकि भारतीय अर्थव्यवस्था की गति को एक नियमित आधार पर मानीटर करने का एक साधन है।

10.2 एक मजबूत तथा विश्वस्त हाउसिंग स्टार्ट-अप सूचकांक में इसके साथ ही साथ गृह निर्माण की संकल्पना, आंकड़ों के स्रोत, आंकड़ों के संग्रह की प्रक्रिया, संकलन की आवर्तिता, प्रारंभिक सर्वेक्षण की आव यकता आदि भी सम्मिलित है। भारतीय रिजर्व बैंक की इस पहल से उद्योग को सार्थक मूल्य मिलने की संभावना है। इस पहल को राष्ट्रीय आवास बैंक (एन एच बी) का सानिध्य भी प्राप्त है। परिसंपत्तियों की कीमतों

में अर्थव्यवस्था की वर्तमान तथा भविष्य की अवस्था की महत्वपूर्ण सूचनायें अभिव्यक्त हैं तथा यह वित्तीय नीति निर्धारण में महत्वपूर्ण भूमिका निभाती है।

10.3 भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा 31 बड़े शहरों में नई आवासीय परियोजनाओं के अध्ययन तथा निर्माण क्रियाकलापों में हो रहे बदलावों की माप के लिए एक हाउसिंग स्टार्ट-अप सूचकांक के विकास की प्रक्रिया की पहल की गई है। दिल्ली, मुम्बई, चेन्नई, कोलकाता तथा बेंगलौर जैसे बड़े भाहरों के साथ ही बाकी अन्य भाहरों में भी नई आवासीय परियोजनाएं एचएसयूआई में भाामिल होंगी। आरबीआई ने बताया कि किसी विशिष्ट तिमाही में हाउसिंग स्टार्ट-अप का निर्धारण उस तिमाही तथा पिछली विभिन्न तिमाहियों में उन परिवार की दर के आधार पर किया जायेगा, जो कि हाल ही में स्टार्ट-अप में परिवर्तित हो चुके हैं।

10.4 यह हाउसिंग (आवासीय) सूचकांक उपभोक्ता की गतिविधियों की पूरी-पूरी जानकारी देगा, क्योंकि नये घरों के निर्माण में एक भारी निवेश ही आवश्यकता बढ़ती है और इस तरह से यह अर्थव्यवस्था के अग्रगामी रुझानों का घोटक होता है। तेजी से बढ़ रही अर्थव्यवस्था में घरों की आवश्यकता भी बढ़ जाती है और एचएसयूआई के द्वारा नये घरों की मांग पूर्वानुमान किया जा सकता है। यह सूचकांक अर्थव्यवस्था के विकास का भी सूचक होगा क्योंकि अधिक घरों के निर्माण से विभिन्न निर्माण सामग्रियों जैसे कि



स्टील, सीमेंट तथा कर्ज की मांग भी बढ़ेगी। घरों से संबंधित यह आंकड़े आठ तिमाहियों के लिए इक्ट्ठे किये जायेंगे। वास्तविक आंकड़े प्राप्त करने हेतु इस आंकड़े को एक गुणांक मैट्रिक्स के द्वारा संसाधित किया जायेगा।

- 10.5 भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा आयोजित एचएसयूआई का उद्देश्य किसी विशिष्ट जगह में चल रहे निर्माण कार्य की मात्रा को प्रदर्शित करना है। आरबीआई को आशा है कि मार्च 2010 तक यह आंकड़े प्रकाशित कर दिये जायेंगे। एक बार क्रियाशील होने के बाद यह आंकड़ा प्रत्येक तिमाही में प्रकाशित होने की संभावना है। एचएमयूआई का उद्देश्य अर्थव्यवस्था की वृद्धि के मुख्य सूचक का कार्य करना है क्योंकि अधिक घरों के निर्णय से इनमें प्रयुक्त सामग्रियों जैसे कि सीमेंट, स्टील, श्रम जरूरतों तथा कर्जों की मांग में भी उद्दाक आयेगी। इससे उभोक्ता वस्तुओं की मांग में भी इजाफा होगा। शुरुआत में इस सूचकांक में मेट्रो शहर तथा कुछ टीयर 1 शहर शामिल किये जायेंगे। अंततोगत्वा इसमें पूरे देश को सम्मिलित किया जायेगा। यह भविष्य में घरों की मांग का पैमाना होगा। यह संपत्तियों की बढ़ती हुई कीमतों के लिए उत्तरदायी कारणों की जांच पड़ताल में भी सहायक होगा। उद्योग विशेषज्ञों का मत है कि एचएसयूआई की मदद से संपत्ति के उतार-चढ़ाव को शुरुआत में ही पहचान लिया जायेगा तथा तदनुरूप इसे नियंत्रित किया जा सकेगा।
- 10.6 आंकड़ों का संग्रह पिछली आठ तिमाहियों से शुरू होगा, जबकि हो रहे परिवर्तनों की संख्या का जमीनी सर्वेक्षण प्रत्येक तीन से पांच वर्षों की

अवधि में किया जायेगा। इस आंकड़े को एक गुणांक मैट्रिक के द्वारा संसाधित किया जायेगा जिसके स्पष्ट हो सकेगा कि वास्तविक रूप से कितने परिवर्तन हो रहे हैं। समूह के अनुसार, मार्ग दर्शन तथा संबद्ध स्थानीय निकायों एवं राज्य सरकारों के आर्थिक व सांख्यिकी निदेशालय से आवासों की मंजूरी संबंधी आंकड़ों के संकल्प की संपूर्ण प्रक्रिया का निरीक्षण करने हेतु राष्ट्रीय आवास संगठन (NBO) में एचएसयूआई पर परामर्श समिति का गठन किया जा सकता है।

- 10.7 किसी समयावधि में हाउसिंग स्टार्ट्स संख्या (ऐसा मामला जहां निर्माण प्रारंभ हो जाता है) आवासीय बाजार में मांग तथा आपूर्ति की स्थिति प्रदर्शित करेगा, जैसा कि परिवर्तन (ऐसा मामला जहां आवास मंजूरी वास्तविक निर्माण में बदलती है) द्वारा प्रकट होता है। यह आंकड़े भागीदारों तथा उपभोक्ताओं, दोनों के लिए ही सहायक होगा तथा यह सूचकांक डेवलपर्स (विकासकों) के लिए भी लाभप्रद होगा क्योंकि इससे अति आपूर्ति के होने पर, उपभोक्ता निर्देश करने से पहले कीमतों के गिरने का इंतजार करेंगे। इस प्रकार एचएसयूआई मांग तथा आपूर्ति के मध्य की कमी को कम करने में मदद करेगी।
- 10.8 एचएसयूआई किसी विशेष अवधि में नये घरों के निर्णय का पता लगाती है। यह सूचकांक किसी क्षेत्र में दी हुई अवधि में निर्माण क्रियाओं के स्तर का एक मापक है तथा इसे अर्थव्यवस्था का एक अग्रणी सूचक माना जाता है। व्यापार चक्र गतिशील होने पर नये निर्माण कार्य भी गति पकड़ लेते हैं।



, p, l ; wkbZl gk; d dS s gksk\

(क) **Q ki kj%** आवासीय प्रक्रियायें स्टील, सीमेंट और निर्माण श्रम जैसे विभिन्न क्षेत्रों पर भी महत्वपूर्ण प्रभाव डालती हैं। इसके साथ ही आवास में किये गये निवेश से बाद में उपभोक्ता वस्तुओं जैसे कि फर्नीचर, साज सज्जा तथा घरेलू उपकरणों की खरीद में भी वृद्धि होती है। आवासीय निर्यात शुरू होने संबंधी समय पर व गुणवत्तापूर्ण आंकड़ों से इन वस्तुओं के बेहतर व्यापार की योजना में मदद मिलती है। यह सूचकांक किसी विशेष क्षेत्र में निर्माण के खतरों के प्रति भी विकासकों को आगह करेगा, क्योंकि यहा बड़े शहरों में चल रहे निर्माण कार्यों की जानकारी प्रदान करेगा। उदाहरण के लिए एक विकासक उस जगह पर निर्माण कार्य कराने से बचेगा, जहां पर पहले से ही अत्यधिक निर्माण कार्य चल रहा है।

(ख) **ulfr&fuelk** % हाउसिंग स्टार्ट सूचकांक अर्थव्यवस्था का एक प्रमुख अग्रणी सूचक है। यह उपभोक्ता के विश्वास का एक अच्छा पैमाना है क्योंकि भविष्य के प्रति पूरी तरह आश्वस्त होने के बाद ही वे एक घर खरीदने जैसे बड़े उत्तरदायित्व को निभाने की सोचेंगे। अतः यह सूचकांक विकसित देशों में अर्थनीति के परिचालन का एक महत्वपूर्ण निवेश है तथा इसकी बारीकी से परख की जाती है। यह संपत्ति में उतार-चढ़ाव को उसकी शुरुआत में ही पहचानने में प्राधिकारियों की मदद भी कर सकता है।

(ग) **?kj lads [kj hnnkj %** इस सूचकांक के माध्यम

से संभावित क्रेता या विक्रेता को भविष्य की आपूर्ति को समझने में मदद मिलेगी, जिसमें उन्हें मूल्यों के संभावित रुझानों की अच्छी जानकारी मिलेगी। विक्रेता/क्रेता किसी लेन-देन का निश्चय करते समय सूचकांक मूल्य की तुलना ऑफर से कर सकता है। सूचकांक भौगोलिक रूप से उपभोक्ता के व्यवहार का पता लगाने तथा निवेश रुझानों को समझने में भी मदद करता है। एक बार संचालित हो जाने के बाद आंकड़े तिमाही आधार पर प्रकाशित होने की संभावना है।

2- i fj l Ei fÜk eW; ekuWfjæ i fØ; k Hkjrh; fjt oZcfd

10.9 रीयल एस्टेट की गतिविधि आर्थिक प्रगति की एक प्रमुख वाहक है। रिहायशी के साथ ही वाणिज्यिक सम्पत्ति, परिसम्पत्ति निर्माण के एक महत्वपूर्ण अंग का निर्माण करती है। यह सम्पत्ति के मालिक को किराये की आय, आश्रय और अन्य रिहायशी/वाणिज्यिक सेवाओं के रूप में स्थायी उपभोग के साथ ही ऋण लेने हेतु इसके उपयोग के द्वारा आय का एक सुनिश्चित स्रोत तथा उपयोगी मूल्य प्रदान करती है। नीति निर्माता नियामक, फायनेंसर तथा निदेशक आवासीय निवेश के बढ़ते हुए महत्व के साथ ही दीर्घकालीन आवासीय वित्त प्रणाली के खतरों को भी पहचानते हैं। बाजार की उभरती हुई अर्थव्यवस्था में एक मजबूत तथा और अधिक सुगम वित्तीय क्षेत्र, एक बढ़ रहे आवासीय बाजार तथा गरीबों के लिए एक प्रभावी बाहरी आश्रय रणनीति हेतु प्राथमिकताएं जगह ले रही हैं।



10.10 तथापि, वैश्विक आघातों का बढ़ा हुआ खुलापन, अर्थव्यवस्था के आगामी स्तर में दर्ज पैसे के शक्तिशाली प्रभावों से समर्थित त्वरित रीयल एस्टेट क्रिया कलापों के साथ ही उच्च और लचीले विकास परिदृश्य की उम्मीदें भारत में आवास मूल्य के सुसंगत सांख्यिकीय मापन की आवश्यकता पर बल देते हैं। देश में गृह मूल्य सूचकांक संकलन के लिए अतिशीघ्र एक आंकड़ा संग्रह तंत्र स्थापित करने की आवश्यकता है। रिहायशी संपत्ति बाजार के लेन देन में पारदर्शिता की कमी तथा कीमतों की जानकारी की सीमित उपलब्धता रीयल एस्टेट के मूल्यों की गतिशीलता की जानकारी रखने तथा वित्तीय स्थिरता तथा अर्थनीति के साथ इनके संबंधों पर महत्वपूर्ण चुनौतियां उपस्थित करती है।

3- , u , p ch jft MØl % Hkjrh ckt kj eafjgk 'lh l Ei fùk, kadh dlerkadh [kt

(i) i "BHfe

10.11 एन एच बी रेजिडेक्स भारत में सभी शहरों में निरंतर रिहायशी कीमतों का सूचकांक प्रदान करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक, की एक पहल है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने भारत में रिहायशी सम्पत्तियों की कीमतों की खोज के लिए जुलाई 2007 में रेजिडेक्स का प्रवर्तन किया, जिसमें 2001 को आधार वर्ष मानते हुए 2005 तक के आंकड़ें सम्मिलित किए गये। इस अग्रगामी अध्ययन में 5 शहरों यथा बंगलौर, भोपाल, दिल्ली, कोलकाता और मुंबई को चुना गया। अग्रगामी रूप से 5 शहरों में

अध्ययन किया गया और तदोपरांत एन एच बी रेजिडेक्स में दस अन्य शहरों यथा अहमदाबाद, फरीदाबाद, चेन्नई, कोच्चि, हैदराबाद, जयपुर, पटना, लखनऊ, पुणे तथा सूरत को भी शामिल कर लिया गया। एन एच बी रेजिडेक्स में अब 15 शहर सम्मिलित हैं। तथा इसे जून 2010 (अप्रैल-जून) तक अपडेट कर दिया गया है। एन एच बी रेजिडेक्स को 2007 को आधार वर्ष मानते हुए तिमाही आधार पर जनवरी 2010 से अपडेट कर दिया गया है।

(ii) , u , p ch jft MØl dh vko' ; drk %

10.12 रीयल एस्टेट की कीमतों विशेष तौर पर रिहायशी आवासों की कीमतों में होने वाले उतार चढ़ाव न केवल वृहत् अर्थव्यवस्था में अत्यन्त महत्वपूर्ण हैं, बल्कि उधारकर्ताओं, कर्जदारों तथा घर खरीदने के इच्छुक लोगों आदि विभिन्न पणधारियों के लिए भी महत्वपूर्ण हैं। विगत में सम्पत्ति की कीमतों में आये भारी उछाल को देखते हुए हमारा महत्व और अधिक बढ़ गया है। इसके अतिरिक्त, प्रत्यक्ष धन प्रभावों और वृहत् अर्थव्यवस्था पर इसके असर से घरों की कीमतें उत्पादन और मुद्रा स्फीति आदि की अच्छी सूचक बनकर उभरी हैं जोकि नियामक और वित्तीय नीतियों के विकास के लिए निर्गम के रूप में उपयोगी है। एक विस्तृत प्रतिनिधिक आवासीय मूल्य सूचकांक वृहत् अर्थव्यवस्था के विश्लेषण में एक उपयोगी सूचक का कार्य करता है।



10.13 एन एच बी रेजिडेक्स एक समयावधि में रिहायशी इकाईयों के आकार तथा उनकी स्थिति के आधार पर रिहायशी सम्पत्तियों के मूल्यों में हो रहे बदलावों का पता लगाने में मदद करता है। रिहायशी सम्पत्तियों (जगह, क्षेत्र तथा शहर के अनुसार) के मूल्यों के बदलाव की सूक्ष्मतर जानकारी स्थानीय और राज्य स्तर पर विभिन्न नीति निर्धारणों हेतु तत्संगत सूचक हैं। रीयल एस्टेट बाजार की जटिल प्रकृति भारत में रिहायशी सम्पत्तियों के एक प्रतिनिधिक मूल्य सूचकांक की संरचना करने में एक बड़ी चुनौती है। रेजिडेक्स में अभिगृहीत स्थान, निर्मित क्षेत्र, सामुदायिक सुविधायें, व्यक्तिगत विन्यास, आधारभूत ढांचा, स्थानीय मांग और आपूर्ति आदि गुणात्मक और परिणात्मक पहलुओं जैसे बिन्दुओं

के विषय गुणों के सहसंबंधित कारकों का समूह एक विस्तृत प्रतिनिधिक सूचकांक प्रदान करता है।

(iii) **1 पदक दक दक; 7क= rFk foLrkj**

10.14 एन एच बी रेजिडेक्स में केवल रिहायशी सम्पत्तियां शामिल हैं। एन एच बी रेजिडेक्स आवासों और आवासीय वित्त पर आवासीय कीमतों और तत्संबंधी सूचनाओं का एक विस्तृत तथा विश्वस्त डाटा बेस बनाने की दिशा में उठाया गया एक कदम है। यह पहल जैसा कि इसका उद्देश्य है, सम्पत्ति बाजार में और अधिक पारदर्शिता लाने हेतु हैं।

कम & x.1

, u , p ch 1 पदक दक दक; 7क= rFk foLrkj 1/2

निर्माण एवं भू संपदा क्षेत्र में भौतिक तथा वित्तीय आस्ति की महत्ता बढ़ रही है। सकल घरेलू उत्पाद में निर्माण क्षेत्र एक समान मूल्यों (2004-05) में बढ़ी है जो 2004-05 में 7.7 प्रतिशत से बढ़कर वर्ष 2008-09 में (त्वरित आकलन) 8.00 प्रतिशत हो गई। ठीक इसी प्रकार से रीयल स्टेट का हिस्सा, मकानों का स्वामित्व तथा व्यापारिक सेवाओं (वित्तीय क्षेत्र में) कुल मिलाकर सकल घरेलू उत्पाद में बढ़ी जो वर्ष 2004-05 में 8.9 प्रतिशत से बढ़कर वर्ष 2008-09 में 9.2 प्रतिशत हो गई (त्वरित आकलन)। इन दोनों ही क्षेत्र में वृद्धि 2004-05 से 2008-09 में औसतन क्रमशः 9.7 प्रतिशत (निर्माण) तथा 9.6 प्रतिशत (भू-सम्पदा, मकानों के स्वामित्व तथा व्यापारिक सेवाओं) में रही।

भारत में राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) सूचकांक की शुरुआत 2007 में हुई जो एक प्रथम प्रयास था जो विस्तृत पैमाने पर आवासीय संपत्तियों में मूल्य गतिशीलता की प्रवृत्तियों को पकड़ने के लिये किया गया था। (प्रारंभ में एनएचबी रेजिडेक्स के लिए 2001 को आधार वर्ष लिया गया था) और 2001-05 की अवधि के दौरान की मूल्य गतिशीलता को पांच शहरों (बैंगलोर, भोपाल, दिल्ली, कोलकाता तथा मुंबई) में ग्रहण किया गया। तदनंतर, आवास वित्त कंपनियों (एच एफ सीज) तथा नेशनल काउंसिल आफ एप्लाइड इकोनोमिक रिसर्च (एन सी ए ई आर) से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर एन एच बी सूचकांक को दो वर्षों 2006 एवं 2007 के लिए अद्यतन किया गया था।



अब एन एच बी सूचकांक को 15 शहरों में विस्तारित किया जा चुका है जिनके नाम हैं—बैंगलुरु, भोपाल, दिल्ली, कोलकाता, मुंबई, अहमदाबाद, फरीदाबाद, चेन्नई, कोच्चि, हैदराबाद, जयपुर, पटना, लखनऊ, पुणे एवं सूरत तथा जून, 2010 अप्रैल-जून तक के लिए अपडेट किया जा चुका है। एनएचबी रेजिडेक्स

को 2007 को आधार वर्ष मानते हुए तिमाही आधार पर अपडेट कर दिया गया है। इसे सही अर्थों में राष्ट्रीय सूचकांक बनाने के क्रम में यह प्रस्ताव है कि एन एच बी रेजीडेक्स को 63 शहरों तक विस्तारित किया जाए जोकि जवाहर लाल नेहरू शहरी नवीकरण मिशन के तहत आवृत है।

(iv) , u , p ch jft hMDl dk mi ; kx

10.15 इसके साथ ही सूचकांक घरों के खरीददारों को भी सहायक होगा क्योंकि इससे वे शहरों, एक ही शहर की विभिन्न जगहों तथा समय के अनुरूप एक खास भाहर या जगह में मूल्य वृद्धि जैसी विभिन्न प्रकार की तुलनायें करके उचित निर्णय ले सकेंगे। घरों के लिए वित्त व्यवस्था करते समय किये जाने वाले निर्णयों में से एक प्रमुख है उस सम्पत्ति की कीमत का सही-सही आंकलन, जिसके लिए वित्तीय सहायता प्रदान की जा रही है। यह सूचना ऋण के आंकलन हेतु अत्यधिक महत्वपूर्ण है, साथ ही ऋण पर दी जाने वाली जमानत की गुणवत्ता का आंकलन भी इससे संभव होगा। वित्त प्रबंध की जाने वाले संपत्ति की कीमत का अनुमान लगाने तथा साथ ही बकाया ऋण के लिए जमानत की मात्रा के आंकलन हेतु भी यह एन एच बी रेजिडेक्स एक उपयोगी सूचक होगा। पर्यवेक्षण भाहर के स्तर पर एन एच बी रेजीडेक्स के परिवर्तनों के अध्ययन द्वारा मजबूत बाजार की पहचान भी कर सकते हैं। भवन निर्माता तथा डेवलपर भी किसी जगह पर मांग परिदृश्य के आंकलन और देश के विभिन्न हिस्सों में घरों की मांग के मानचित्रण से इस सूचकांक का लाभ उठा सकते हैं।

एन एच बी रेजिडेक्स नीति निर्माताओं, बैंकों, आवासीय वित्त कंपनियों भवन निर्माताओं, विस्तारकों (डेवलपर्स) निदेशकों तथा व्यक्तिगत लाभों के लिए लाभकारी हो सकता है।

3- , u , pch jft MDl &t w 2010

10.16 अप्रैल-जून, 2010 के दौरान एन एच बी रेजीडेक्स के अंतर्गत 15 शहरों से आवासीय सम्पत्तियों की कीमतों की प्रवृत्ति में मिला-जुला रुझान देखा गया है। 11 शहरों में आवासीय सम्पत्ति की कीमतों में इस तिमाही (अप्रैल-जून, 2010) के दौरान पिछली तिमाही (जनवरी-मार्च, 2010) की अपेक्षा बढ़ोत्तरी का रुख देखा गया है। यह शहर हैं: सूरत (24:), मुंबई (19:), लखनऊ (19 :), अहमदाबाद (16:), चेन्नई (12:), पुणे (8:), कोलकाता (6:), बंगलुरु (6:), कोच्चि (4:), दिल्ली (3:), और हैदराबाद (17:)। सूरत (24:) में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई है, जिसके बाद मुंबई और लखनऊ (19: प्रत्येक) हैं। चार ऐसे शहर हैं जहां पिछली तिमाही की अपेक्षा सुधार देखा गया है। ये हैं जयपुर (-9:), भोपाल (-4:), पटना (-3:) तथा फरीदाबाद (-1:)। जयपुर (-9:) में आवासीय सम्पत्तियों के मूल्य में सबसे ज्यादा सुधार देखा गया है।



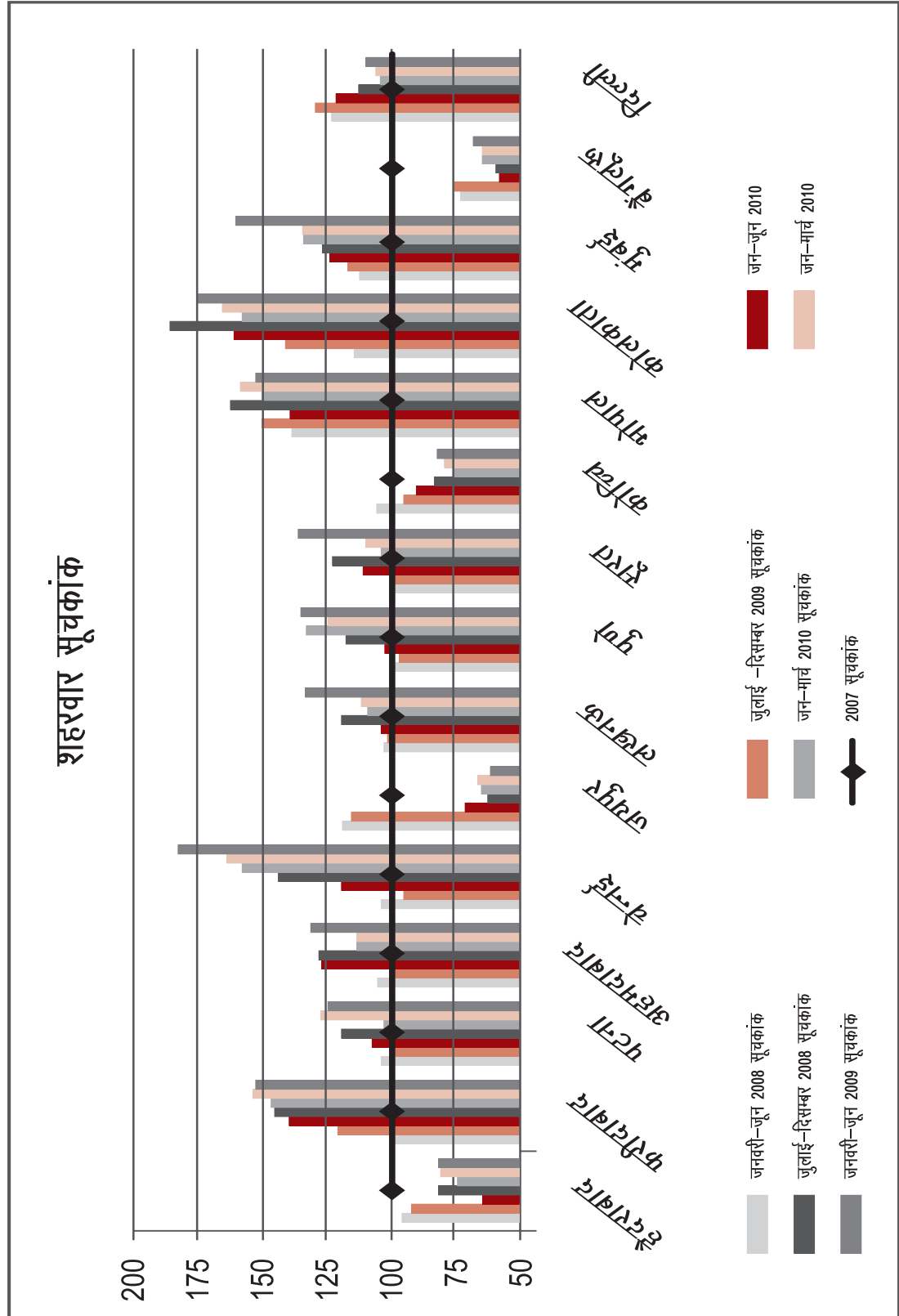
रक्यदक %IX.1 'lgjokj vløkl eW; l pdkal

'lgj	2007 l pdkal	Tkujl&t w 2008 l pdkal	t ykb&fnl 2008 l pdkal	t uojl&t w 2009 l pdkal	t ykbZ &fnl Ecj 2009 l pdkal	TkuekpZ 2010 l pdkal	t u&ekpZ 2010	vi&y&t w 2010
Lijr	100	101	98	111	123	104	109	136
Ilqk	100	101	97	103	117	133	124	135
i Vuk	100	103	100	107	119	102	127	124
eqbZ	100	112	117	124	126	134	134	160
y[luÅ	100	103	102	104	119	109	112	133
dlydkrk	100	114	140	162	185	157	165	176
dkPp	100	106	95	90	83	76	79	83
t ; ij	100	119	115	71	63	66	66	61
gñjckn	100	96	92	65	81	75	81	82
Qjhnckn	100	100	121	139	145	147	154	152
fnYyh	100	124	130	121	113	104	106	110
pñubZ	100	104	95	120	143	158	164	183
Hki ky	100	139	151	139	162	151	158	153
c&ryw	100	73	76	58	59	65	64	68
vgenckn	100	106	100	127	128	113	113	131

P जनवरी-मार्च 2010 तिमाही के लिए सूचकांक वास्तविक लेन-देन मूल्य आंकड़ों पर आधारित है, संशोधित सूचनांक अगले कॉलम में दिए गए हैं



पञ्जाब में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति पर वर्ष 2010 की रिपोर्ट





v/; k; XI %Hfo"; dk nf"Vdks k

1- o"lZ 2009&10 ds nlsku vkokl _ .k l forj.k earhork

11.1 भारतीय रिजर्व बैंक ने अपनी रिपोर्ट "भारत में बैंकिंग में रुझान एवं प्रगति, 2010" में दिखाया है कि वर्ष 2008-09 में वितरित रू. 2.63 लाख करोड़ के आवासीय ऋण की तुलना में वर्ष 2009-10 में वितरित आवासीय ऋण 20 प्रतिशत बढ़कर रू.3.15 लाख करोड़ रूपये तक पहुंच गया है। दूसरी ओर, वर्ष 2009-10 में वितरित आवासीय ऋण 20 प्रतिशत बढ़कर रू. 3.15 लाख करोड़ रूपये तक पहुंच गया है। दूसरी ओर, वर्ष 2009-2010 के दौरान अन्य

फुटकर क्षेत्रों जैसे ऑटो, उपभोक्ता वस्तुओं तथा व्यक्तिगत उद्देश्य हेतु दिए जाने वाले ऋणों में कमी आई है।

11.2 आवासीय ऋण वितरण में हुई वृद्धि का प्रमुख कारण वित्त वर्ष 2009-10 की ज्यादातर अवधि में लागू कम ब्याज दरें थीं। इसका अन्य कारण कुछ बैंकों द्वारा प्रस्तुत (टीज़र) होम लोन्स की लोकप्रियता हो सकता है जिसके अन्तर्गत शुरूआती वर्षों में ब्याज दर कम रखी जाती है। रोचक बात यह है कि इसी अवधि के दौरान सम्पत्ति की कीमतों में आये उछाल के बावजूद आवासीय ऋण की मांग बढ़ी।

ckm - XI.1

ekbØkseWkt &fuFu vk; vkokl foUk ea, d l qgjk vol j

भारत के निम्न आय के कई लाख शहरी परिवार मूलभूत सुविधा रहित शोचनीय स्वास्थ्यकर स्थितियों वाले घटिया बने मकानों में रहते हैं। जबरदस्त मांग के बावजूद, उम्दा वहनीय (किफायती) आवास तक पहुंच का अभाव इस वर्ग के लिए एक संकटपूर्ण चुनौती है।

निम्न आय वर्गों के लिए आवास स्थिति के अध्ययन के लिए और बाजार आधारित समाधान पाने के लिए, रा.आ. बैंक- अनुवीक्षण समूह अध्ययन ने प्रकट किया कि यह वाणिज्यिक रूप से व्यवहार्य है कि रू. 5,000-रू. 10,000 पारिवारिक आय श्रेणी में 20 मिलियन परिवारों की विशाल संख्या हेतु आवास निर्माण किया जाए। वाणिज्यिक व्यवहार्यता के प्रदर्शन हेतु, मुंबई और अहमदाबाद के शहरों में पायलट परियोजनाएं शुरू की गईं। इन पायलट परियोजनाओं के आधार पर, अब पूरे देश में लगभग 20 परियोजनाओं से अधिक हैं जहां

इकाई मूल्य रू. 3 लाख से रू. 8 लाख के मध्य है। निम्न आय आवास हेतु आश्चर्यजनक उपभोक्ता मांग एवं वाणिज्यिक व्यवहार्यता इस पायलट परियोजना से प्रमुख जानकारी है। सफलता पूर्वक व्यापार उद्यमों को चलाने के सिद्ध निष्पादन रिकार्ड वाले उद्यमी सहित संपदा उद्योग के बाहर के कारोबारियों का हित भी इन परियोजनाओं ने बढ़ाया है।

रू. 3-10 लाख की श्रेणी में- अल्प आय आवास आपूर्ति अब बढ़ रही है, किंतु अल्प- आय उपभोक्ताओं हेतु वहनीय बंधकों तक पहुंच एक संकटपूर्ण मार्गावरोध बना हुआ है। ऐतिहासिक रूप से, आवास वित्त के अधिकांश क्रियाकलाप औपचारिक बाजार के मध्य और उच्च आय क्षेत्रों पर केन्द्रित हैं, क्योंकि अल्प आय और विशेषकर अनौपचारिक क्षेत्र के परिवार बड़े जोखिम के साथ-साथ ही सेवा के लिए बहुत व्ययी माने जाते



हैं। इसके अतिरिक्त उनके पास आवश्यक प्रपत्र जैसे बैंक स्टेटमेंट्स, रसीदें, कर विवरणी आदि नहीं होते। इस वित्तीय बहिष्कार का परिणाम न केवल सामाजिक साम्या में सुस्पष्ट भेद है, बल्कि एक अप्राप्त वाणिज्यिक अवसर भी है क्योंकि रु. 3-10 लाख के संबंध में बंधकों हेतु बाजार में 20 मिलियन से अधिक परिवार और विशाल राशि रु. 8,25,000 करोड़ समाविष्ट है।

तथापि, अब कुछ नवीन विकास हुआ है और बाजार के कारोबारी स्वीकार कर रहे हैं कि अल्प-आय, अनौपचारिक क्षेत्र उपभोक्ताओं को लाभ पहुंचाने के लिए एक मौलिक रूप से अलग व्यापार प्रतिमान अपेक्षित है। उन्होंने पहचान की कि ये उपभोक्ता "बड़ा-जोखिम" नहीं हैं जैसे कि उन्हें पारम्परिक ऋणदाता संस्थान मानती हैं, किंतु ये "अनजान जोखिम" हैं। इस "अनजान जोखिम" के मूल्यांकन हेतु, ये औपचारिक वित्तीय प्रपत्रों के बजाय विस्तृत क्षेत्र सत्यापन पर भरोसा करते हैं। किंतु उनकी

संख्या सीमित है, परिमाण सीमित हैं। अतः अधिक प्रविष्टियों हेतु तत्काल आवश्यकता है और वर्तमान कारोबारियों हेतु लघु टिकट आवास वित्त, प्रस्तुत करने, अथवा निम्न-आय परिवारों हेतु माइक्रो मार्टगेज की आवश्यकता है।

माइक्रो मार्टगेज की तुलना में माइक्रो मार्टगेज सुरक्षित ऋण के रूप में रखने में अतिरिक्त लाभ होता है और इनका टिकट आकार भी ज्यादा ऊंचा है। माइक्रो मार्टगेज उपलब्ध कराने की इच्छा रखने वाले नए प्रवेशक के लिए कुछ प्रमुख चुनौतियों में से एक टोस ऋण-मूल्यांकन ढांचा बनाने की आवश्यकता और एक लागत प्रभावी तथा लचीले संग्रह मंच का कार्यान्वयन करना शामिल है। माइक्रो मार्टगेज की बहुत मांग है, सहवर्ती हैं, अपेक्षाकृत वहनीय हैं और ये सकारात्मक विनियामक वातावरण रखते हैं, लघु ऋण के बजाय इनका जनसंख्या पिरामिड के निम्न तल पर अधिक प्रत्याशित प्रभाव भी पड़ सकता है।

2- म | ks grql Hkou, a

11.3 विगत पांच वर्षों में आवास वित्त क्षेत्र में बहुत ऊंची विकास दरें देखी गई हैं। इस विकास के मुख्य प्रेरक कारक हैं:

- आनुक्रमिक बजटों में सरकार द्वारा राजकोषीय अनुदान उपलब्ध कराए गए।
- भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई) और राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) के विवेकपूर्ण एवं व्यवहार्य विनियम ऋण जोखिम कम करने के साथ-साथ ऋणदाताओं का इस क्षेत्र में संरक्षण करते हैं।

- वर्ष 2003 से 2008-09 के दौरान आवास ऋणों पर ब्याज दरों में गिरावट।
- उत्पाद प्रस्तावों में वृद्धि और उच्चतर प्रतियोगिता।
- अधिकांश वर्षों हेतु तीव्र निर्माण, आपूर्ति में वृद्धि, और सम्पत्ति की स्थिर/गिरती कीमतें।
- शहरीकरण के स्तरों में सतत वृद्धि।
- जनसंख्या के बड़े वर्गों के लिए अवशिष्ट आय में वृद्धि।
- आवास (विशालतम वैयक्तिक निवेशों में से एक)



के क्रय हेतु ऋण लेने के रवैये में बदलाव।

- विश्वास—निर्माण उपायों और सकारात्मक भावों ने भी एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

11.4 वर्तमान में, भारतीय आवास वित्त बाजार की अल्पाधिकार प्रकृति है और इसके प्रमुख कार्यकर्ता बैंक, आ.वि.कं. और सहकारी क्षेत्र संस्थान हैं। ये तीनों प्रकार की वित्तीय संस्थाएं भारतीय वित्त बाजार के 95 प्रतिशत से अधिक का लेखा जोखा रखती हैं। किंतु, इनका भौगोलिक कार्यक्षेत्र शहरी और ग्रामीण क्षेत्रों के भीतरी भागों में नहीं पहुंच पाया है जो गरीब और असुरक्षित आम जनता का एक बड़ा वर्ग समायोजित करता है। जिसके परिणामस्वरूप, बड़ी संख्या में अन्य लघु संस्थान जैसे लघु—वित्त संस्थान (एमएफआईस), समुदाय आधारित संगठन (सीबीओस), स्वावलम्बन समूह (एसएचजीस) आदि जनसंख्या के इन वर्गों की आवास और आवास वित्त आवश्यकताएं पूरी करने के लिए प्रकट हुई हैं। यद्यपि, इन लघु स्रोतों से आवास वित्त की लागत बैंकों, आ.वि.कं. और सहकारी क्षेत्र संस्थानों से तुलनात्मक रूप से अधिक है, वित्त की सरल, शीघ्र और समय पर उपलब्धता इन लघु संस्थानों की वृद्धि और विकास में सहायक है।

11.5 मार्च, 2010 के अन्त में बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के बकाया आवास ऋण क्रमशः रु. 3,16,000 करोड़ और रु. 1,53,000 करोड़ के लगभग थे। यद्यपि पिछले कुछ वर्षों से भारत में आवास वित्त उद्योग एक प्रभावशाली अनुपात में विकसित हो रहा है, तो भी भारत में कुल आवास निवेश के मात्र 25 प्रतिशत वित्त पोषण हेतु संगठित क्षेत्र निरंतर उत्तरदायी है।

ऋण—राशि उधारकर्ता की ऋण—भुगतान क्षमता पर निर्भर करती है, जो कि बहुत से स्व—रोजगारी व्यक्तियों के मामले में, निम्न—मूल्यांकित होती है। उद्योग में प्रचलित साधारण मूल्य—पर—ऋण (एलटीवी) अनुपात लगभग 70 प्रतिशत है। बंधक गारंटी/बीमा की अनुपस्थिति में, उच्च एलटीवी ऋणों का प्रचलन नहीं है। उच्च एलटीवी ऋणों में उच्चतर विनियामक जोखिम भार होते हैं, अतः ऋणदाताओं हेतु अवप्रेरक के रूप में कार्य करते हैं। शहरीकरण और ग्रामों से शहरी केन्द्रों में लोगों के स्थानांतरण से यह बाजार खंड तीव्रता से विकसित हो रहा है।

11.6 राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा स्थापित विनियामक ढांचे ने इसके वित्तीयन एवं संवर्धन सहायता के साथ मिलकर आवास वित्त प्रणाली को सुदृढ़ और धारणीय अनुक्रम पर विस्तृत और गहन किया है। इसके अलावा, क्योंकि विनियमन आ. वि.कं. के क्रियाकलापों के लगभग सभी पक्षों से संबंधित है, संभाव्य आयोजक भी इन संस्थानों में उच्च साम्या लेने में सुरक्षित और निश्चिन्त रहते हैं। आवास ऋणों में विस्तार होने के बावजूद विनियामकों ने उद्योग में अनुपयोज्य आस्तियों (एनपीए) के अनुपात को भी नियंत्रित किया है जो कि 1.5 प्रतिशत और इससे नीचे (वर्तमान में 0.83 प्रतिशत) हो गया है। आ.वि.कं. में बढ़ी हुई निर्भरता के कारण, वर्ष 2003—04 से 2009—10 के मध्य आवास वित्त कंपनियों को बैंकों का ऋण सचमुच सार्थक रूप से 25—30 प्रतिशत बढ़ गया है। इसने आवास वित्त प्रणाली की पहुंच और गहनता में और अधिक योगदान दिया है। आ.वि.कं. हेतु बैंकों द्वारा विशाल निधिकरण ने भी आवास वित्त प्रणाली के विस्तृत वित्तीय बाजार से विशाल एकीकरण में योग



किया है।

11.7 भारत में आवास वित्त क्षेत्र निरन्तर नीतियों के संयुक्त प्रभाव और बाजार से प्रेरित होता है। जबकि जनता का एक बड़ा वर्ग औपचारिक सिस्टम से बाहर है और ऋण दाता एजेंसियां अपना मार्केट हिस्सा बढ़ाने के लिए पूरी दक्षता और प्रयासों से इस वर्ग की सहायता करने की कोशिश कर रहा है। ऋण देने वाली संस्थाएं, उसी समय, ऐसे खंडों को ऋण देने के जोखिम जैसे कि वेतन-रहित, गैर-परम्परागत आदि की पहचान करती हैं, अपने लाभप्रद स्तर को बनाए रखने के लिए ये इन जोखिमों का तदनुरूप मूल्य निर्धारण करती हैं। क्योंकि यह बाजार खंड बहुत विशाल है और तीव्रता से विकसित हो रहा है, यह ऋण देने वाली संस्थाओं के लिए एक बहुत बड़ा अप्रयुक्त संभाव्य प्रस्तुत करता है। हाशिये पर उधारकर्ताओं का एक बहुत बड़ा खंड भी है जिस तक ऋण देने वाली संस्थाएं लाभकारी तरीके से पहुंच सकती हैं बशर्ते उनका भरोसे और निश्चिन्तता का स्तर एक उपयुक्त संस्थागत व्यवस्था से बढ़ाया गया हो। भारत सरकार ने जनसंख्या के इन खंडों को ऋण समर्थन और विस्तार हेतु बंधक प्रत्याभूति के लिए एक व्यवस्था शुरू करने के लिए उपायों की घोषणा की थी। एडीबी और आईएफसी सहित कुछ अन्तरराष्ट्रीय सहयोगियों के साथ सहयोग करके रा.आ.बैंक भारत में बंधक प्रत्याभूति उत्पाद शुरू करने हेतु छान-बीन कर रहा है। यह उद्यम जनसंख्या के नवीनतम खंडों हेतु आवास वित्त की "अभिगम्यता" और "वहनीयता" में सुधार के लिए प्रयास करेगा। यह उद्यम विस्तार करते समय एमबीएस हेतु देश में बाजार संवर्धन भी करेगा और कार्यव्यवहारों

और प्रचालनों में कुशलता लाएगा, उद्योग में स्थिरता लाएगा।

3 **oguh, vlok dsfy, l Hkou, a**

11.8 क्षेत्र हेतु भविष्यगत नीति निम्न और सामान्य आय वाले परिवारों के लिए बाजार आधारित समाधान के अन्वेषण पर विवेचनात्मक आधार वाक्य के रूप में है। निम्न और सामान्य आय आवास के परिप्रेक्ष्य से बाजार के क्रियाकलापों में विशेष रूप से मूल्य निर्धारण और गुणवत्ता आश्वासन में पारदर्शिता संवर्धन की आवश्यकता है। यह आवश्यकता महसूस की गई कि बाजार अनिश्चितताओं में संवेदनशीलताएं कम की जाएं और उपभोक्ता हितों के संरक्षण हेतु उपयुक्त विधायी ढांचा उपलब्ध कराया जाए। निम्न आय आवास के विशिष्ट संदर्भ में और तर्कसंगत मानदंडों एवं वहनीय लागतों पर आवासों के निर्माण और आपूर्ति में सार्वजनिक आवास अभिकरणों के पुनः निरीक्षण की आवश्यकता है। सार्वजनिक अभिकरणों को सुदृढ़ बनाया जाए ताकि निम्न आय परिवारों एवं कमजोर वर्गों हेतु आवासों के निर्माण और विकास में वे निरंतर अपनी भूमिका निभा सकें। वहनीय लागतों और तर्कसंगत मानदंडों पर आवास निर्माण और आपूर्ति में, सार्वजनिक अभिकरणों को मजबूत बनाने की जरूरत है ताकि कमजोर वर्गों और निम्न आय वाले परिवारों हेतु आवासों/फ्लैटों के निर्माण और विकास में वे निरंतर अपनी भूमिका निभा सकें।

11.10 एक आदर्श शीर्ष संस्थान और एक विकासात्मक वित्त संस्थान (डीएफआई) के रूप में, रा.आ.बैंक विविध राष्ट्रीय और राज्य प्रायोजित योजनाओं के कार्यान्वयन में राष्ट्रीय और राज्य सरकारों से



साझेदारी कर रहा है। बैंक केन्द्रक अभिकरण के रूप में सरकार के विविध अनुदान उन्मुख कार्यक्रमों की संकल्पना, अभिकल्प, संवर्धन और कार्यान्वयन में शामिल है। इन योजनाओं में जनसंख्या के उन निम्नतर खंडों पर लक्ष्य साधा गया है जो अपने आवास प्राप्त करने के लिए बाजार स्थल में सदा छोड़ दिए जाते हैं। इसके अलावा, स्थानीय और राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था के लिए रोजगार के अवसर, आय के उत्पादन और अग्रवर्ती एवं पश्चगामी संयोजनों सहित उनके प्रत्यक्ष उलझावों के विषय में आवास निवेशों की बहुल संभावनाओं की विशाल स्तर पर रा.आ.बैंक पहचान और वकालत करता है।

- 11.11 क्षेत्र में स्थायित्व और धारणीय विस्तार के लिए आजकल बाजार की आधारभूत संरचना को विकास पर केन्द्र सहित उपायों में वकता आई है। अपनी बहुल भूमिकाओं के जरिये रा.आ.बैंक प्राथमिक बंधक बाजार का निर्माण कर रहा है जिससे पूंजी बाजार और विस्तृत वित्तीय क्षेत्र से बेहतर संघटन हो। ऋणदाताओं के साथ-साथ निर्माण अभिकरणों के लिए धारणीय व्यापार अवसरों के रूप में निम्न और साधारण आय परिवारों के बेहतर वित्तीय

समावेशन हेतु उभरती हुए बाजार गतिविधियां नई पहलों की साक्षी हैं। अब बाजार दुष्क्रियाओं और असफलताओं के लिए निम्न आय परिवारों की अति संवेदनशीलता की बड़ी पहचान की गई है। बाजार की आधारभूत संरचना के विकास हेतु रा.आ.बैंक की पहलें बाजार में प्रतियोगिता और दक्षता बढ़ाने में निरंतर ध्यान देंगी जिसका परिणाम बेहतर निष्पादकता और दक्ष मूल्य निर्माण होंगे। नीति और प्रोत्साहन संस्थान के रूप में बैंक एक प्रतिसंवेदी और लचीली आपूर्ति व्यवस्था सहित आवास ऋणों हेतु बढ़ती हुई मांग से अच्छा संबंध बनाने के लिए निरंतर प्रयासरत है। औपचारिक एवं अनौपचारिक क्षेत्रों में विविध अंशधारकों के मध्य उपयुक्त साझेदारी के जरिये इस बाजार खंड के धारणीय विकास हेतु अन्वेषण की दृष्टि से संघ, राज्य एवं स्थानीय स्तरों पर नीतिनिर्माताओं को निम्न आय और वहनीय आवास बाजार बढ़ते हुए क्रम में व्यस्त रख रहा है। उद्योग साझेदारों के साथ-साथ नीति निर्माताओं एवं विनियामकों को उपभोक्ताओं के हित की सुरक्षा हेतु नीतियां एवं उपाय तथा उम्दा उपभोक्ता केन्द्र निरंतर व्यस्त रखेंगे।

**REPORT ON TREND AND PROGRESS
OF HOUSING IN INDIA
2010**



National Housing Bank



CONTENTS

	Page No.
Chapter I: Housing and Housing Finance	
1. Background	133
2. Overview of the Housing and Real Sector in India	133
3. Housing Finance – Evolution and Growth	135
4. Outlook	136
Chapter II: Global and Indian Economic Perspective	
1. Global Economic Perspective	138
2. Indian Economic Perspective	139
3. Contribution of Housing Sector	141
4. Future Prospects	142
Chapter III: Policy Environment for Housing and Housing Finance	
1. Policy Developments in the Housing Sector	143
2. Government Initiatives to Promote Affordable Housing for EWS/LIG	148
3. Housing Finance in India	150



Chapter IV: Operation and Performance of Housing Finance Companies

1.	Financial Performance of Housing Finance Companies	152
2.	Financial Indicators of HFCs	152
3.	Mobilization of Funds	156
4.	Classification of Public Deposits	158
5.	Borrowing and other deposits (other than public deposits)	162
6.	Housing Loans	162
7.	Policy Matters	167

Chapter V: Institutional Performance

A.	Operation and Performance of Scheduled Commercial Banks - Trend Analysis of Housing Finance portfolio of Scheduled Commercial Banks (SCBs): 2005-2009	169
B.	Operation and Performance of Regional Rural Banks during 2009-10	176
C.	Operation and Performance of Micro-finance Institutions during 2009-10	177
D.	Operation and Performance of Co-operative Institutions during 2009-10	178

Chapter VI: National Housing Bank

1.	Refinance performance during the year 2009-10 - Trend analysis of Refinance disbursed during the period 2005-06 to 2009-10	182
2.	Project Finance performance during the year 2009-10 - Trend analysis of Project Finance disbursed during the period 2005-10	187
3.	Reverse Mortgage Loan	189



4.	Residential Mortgage Backed Securitization	191
5.	Fraudulent Transactions: Issue of Caution Advice	192
6.	Complaints received against Housing Finance Companies	192

Chapter VII: Affordable Housing Perspectives and Way Forward

1.	Concept & Current Scenario	193
2.	Institutional Initiatives	195
3.	Role of NHB	197

Chapter VIII: Trends and Developments through Regional Initiatives

1.	The Regional Project on Pro-Poor Housing Finance	198
2.	Objectives of the Regional Project on Pro-Poor Housing Finance	198
3.	Implementation Strategy	198
4.	National Workshop & Regional Symposium on Pro-Poor Housing Finance	199
5.	Highlights of the Compendium of select countries of Asia Pacific Region	199

Chapter IX: Rural Housing

1.	Rural Housing Requirements	207
2.	Initiatives towards Rural Housing and Housing Finance	209
3.	Participation of Civil Society Organisations (CSOs) and other institutions in Rural Housing	216
4.	Draft National Rural Housing & Habitat Policy	216



5. Rural Financing Approach – Success Factors	219
---	-----

Chapter X: Measuring Housing Prices

1. Housing Start-up Index in India	224
2. Asset Price Monitoring Mechanism, Reserve Bank of India (RBI)	226
3. NHB RESIDEX: Tracking prices of residential properties in the Indian Market	227

Chapter XI: Future Outlook

1. Spurt in Housing Loan disbursements during 2009-10	232
2. Prospects for the Industry	233
3. Prospects for Affordable Housing	235



LIST OF TABLES

Table IV.1	: HFCs - Some Financial Indicators	152
Table IV.2	: Performance of Public v/s Private HFCs	154
Table IV.3	: Performance of HFCs sponsored by Commercial Banks v/s others	155
Table: IV.4	: Performance of Deposit and Non-deposit accepting HFCs	156
Table: IV.5	: Composition of Borrowings by HFCs	157
Table: IV.6	: Classification based on size of deposit	159
Table: IV.7	: Classification of deposit based on Interest Rate	160
Table: IV.8	: Classification based on maturity of deposit	161
Table IV.9	: Borrowings and other deposits (Other than public deposits)	162
Table IV.10	: Housing Loans as percentage of Total Loans	163
Table IV.11	: Term-wise Housing Loans outstanding of HFCs	164
Table: IV.12	: Size-wise loan disbursal	165
Table V.1	: Housing loan portfolio of SCBs vis-a-vis outstanding gross bank credit (end March)	170
Table V.2	: Housing Loan accounts, credit limit, housing loan o/s (end March)	171



Table V.3	: Category-wise Loan Accounts and Loan O/s (Housing)	172
Table V.4	: Region-wise O/s Housing Loan Portfolio of SCBs (Per cent Share)	173
Table V.5	: Interest Rate-wise classification of Outstanding Housing Loans: Per cent Share	174
Table V.6	: Area-wise Outstanding Housing Loans: Per cent Share	175
Table V.7	: Priority Sector Advances – Housing	176
Table V.8	: Refinance - Regional Rural Banks	176
Table V.9	: Disbursement - MFIs	178
Table V.10	: Borrowings of Apex Cooperative Housing Federations (Cumulative)	180
Table V.11	: Lending Operations of Apex Co-operative Housing Federations (Cumulative)	180
Table V.12	: Housing Loan Disbursed and Units Constructed by ACHFs	181
Table VI.1	: Yearly refinance disbursements during the period 2005-06 to 2009-10	182
Table VI.2	: Trend of Disbursals under various Schemes over the period 2005-10	183
Table VI.3	: Trend of Disbursals to various PLIs over the period 2005-10	185
Table VI.4	: Refinance Disbursements during 2009-10: Break-up	186
Table VI.5	: Yearly Project Finance portfolio during the period 2005-06 to 2009-10	187
Table IX.1	: Housing Loan Portfolio of SCBs: Outstanding (per cent)	208



Table IX.2	:	Housing Loan Portfolio – Housing Finance Companies	208
Table IX.3	:	Performance under Rural Housing Fund	212
Table IX.4	:	Institutional disbursements under Rural Housing Fund	213
Table IX.5	:	Cumulative Performance under GJRHFS	214
Table IX.6	:	Proportion of Rural Housing to total Refinance under NFS by NABARD for the period from 2005-06 to 2009-10	215
Table X.1	:	City Wise Housing Price Index	230



LIST OF CHARTS

Chart IV.1	: Composition of borrowings by HFCS (percentage of Total Borrowings)	158
Chart V.1	: Housing loan portfolio of SCBs vis-a-vis outstanding gross bank credit (end March)	170
Chart V.2	: Category-wise Housing Loan Accounts of SCBs	172
Chart V.3	: Category-wise Housing Loan Amount of SCBs	173
Chart V.4	: Region-wise outstanding Housing Loans of SCBs	174
Chart VI.1	: Trend of Disbursals under various Schemes over the period 2005-10	184
Chart VI.2	: Project Finance Sanctions during the period 2005-06 to 2009-10	188
Chart VI.3	: Project Finance Disbursements during the period 2005-06 to 2009-10	188
Chart VI.4	: Outstanding Project Finance portfolio during the period 2005-06 to 2009-10	189
Chart X.1	: Graph showing City Wise Index	231

**BOX ITEMS**

Box III.1	: Key Highlights of Report on Housing Conditions and Amenities in India, 2008-09, NSS 65th Round	143
Box III.2	: Highlights of the Report on Some Characteristics of Urban Slums, 2008-09, NSS 65th Round	146
Box III.3	: Rajiv Awas Yojana	149
Box IX.1	: Information Kiosks	222
Box X.1	: Scope of NHB Residex	228
Box XI.1	: Micro-mortgages - A Macro Opportunity in low-income Housing Finance	232



Chapter I : Housing and Housing Finance

1. Background

1.1 Housing is a basic need. For most people, though, it is the single most expensive purchase they ever make in their life. Housing, including land, often costs as much as nine or ten times a household's annual income. One of the big challenges faced today is the widening gap between demand and supply of housing units and housing finance. "Affordable Housing" has emerged as a key concern for the policy makers and the industry. To address the problem in the larger national context, a number of countries across the world are exploring integrated end-to-end solutions through holistic approach involving demand and supply responses in the housing and housing finance industry.

2. Overview of the Housing and Real Sector in India

1.2 Over the years, the credible and a responsive regulatory regime and the market-orientation of the housing finance system have contributed significantly to growth of a vibrant primary housing market. The market has witnessed growing competition in pricing and marketing of new innovative products. The profile has changed from a rigid sellers' market to a competition and choice-oriented buyers' market. This has also meant the growth of a dynamic and

efficient demand-driven market. The increased focus on the huge market for affordable housing has attracted the builder community as well as the lending institutions. Though there have been concerns on lack of transparency in the industry practices, some of the industry players are reworking their business model with a positive outlook on the viability of this market segment. Though "scales" will continue to be a challenge, going forward, it can be optimistically expected that the affordable housing solutions will emerge as options in the market to suit the average Indian families whose disposable income is steadily on the rise. The industry is just about seeing housing units at affordable prices being delivered in the market place to suit the needs of the average household.

1.3 The real estate boom in India was inextricably linked to the country's economic stability, which made India a preferred investment destination. With sustained demand for housing for India's population coupled with commercial and industrial boom, large-scale real estate projects were launched across the country. With high profit potential, these projects have been funded through diversified sources that included overseas and domestic private funds and private equity funds. To create an environment friendly climate for foreign



investments, foreign direct investment of up to 100 per cent was allowed since 2005 in townships, built-up housing and construction development projects with the liberalization of FDI regulations. The free and enhanced inflow of funds catalyzed the organized development of housing. However, in 2008, the global meltdown in the financial and real sector triggered a downturn in the Indian real estate market too.

- 1.4 The real estate and the construction sector faced liquidity crunch as the banking industry adopted a very cautious approach towards financing the real estate and construction companies. The lending institutions too, faced liquidity crunch. This was reflected in the cautious and more prudent approach adopted by the lenders in terms of lower loan-to-value loans, construction-linked payment and financing only for projects nearing completion. Further, real estate developers also had to increasingly depend on other sources of funding, such as private equity and stock markets, which also provided limited scope. Funding through receivables from residential projects under construction were also blocked with falling demand and buyers deferring payments until they took possession of properties. The resultant fall in valuation coupled with high interest rates and low availability of money created stress and uncertain conditions in the market with homebuyers remaining away from the market for most part of the period.

- 1.5 The property price-cycle and the interest rate-cycle continued to affect the sentiments of the market and the decision of potential buyers and borrowers. In the residential segment, the period witnessed the launch of residential projects with some price rationalization. However, the price corrections are more pronounced in new launches than existing projects. Further, the correction in prices, cuts in bank interest rates, and smaller unit sizes per apartment, with increased emphasis on affordable housing, has together resulted in improved environment for homeownership. The current scenario has also opened up new locations for residential development, as far-flung suburban locations, where land is relatively inexpensive, have witnessed the launch of aggressively priced projects in recent times. With huge latent demand for housing units in India, the residential sector, for most part of the year, led the recovery in the real estate market in terms of sales volume and asset pricing.

3. Housing Finance – Evolution and Growth

- 1.6 The housing finance system has evolved over a period of time. The mainstream financing institutions in the country, including the commercial banks and the Housing Finance Institutions are increasing their presence and role in purveying housing credit. The housing finance sector is well integrated with



the broader financial market. As per the mandate, the NHB operates as a principal agency for promoting, regulating and providing financial and other support to housing finance institutions at local and regional levels. Since 1988, the number of specialized entities, viz. Housing Finance Companies (HFCs) has increased significantly both in public and private sector. As on 30th June, 2010 fifty two (52) HFCs having branches across the country are registered with the National Housing Bank.

1.7 Although Scheduled Commercial Banks (SCBs) constitute the largest mobilizers of savings in the country, they were initially reluctant to lend for housing. Their outlook on housing has considerably changed and towards the end of the 1990s, against the backdrop of lower interest rates, rising disposable incomes, stable property prices and fiscal incentives, commercial banks began to focus on housing finance requirements of retail customers. Market became increasingly demand driven with favorable demographic and employment trends. Besides, the SCBs and HFCs, there are a large number of Co-operative Sector Institutions, Micro Finance Institutions present in both rural and urban areas serving the formal and informal sector people. Though with limited capacity to undertake housing finance, the MFIs have made a beginning and are becoming more visible in this segment.

1.8 With the emergence of the banks in the housing finance sector, there has been an exponential growth in housing finance during the last 5 years and the Compounded Annual Growth Rate (CAGR) has been around 30 per cent. However, during the year 2008-09, there has been a slight slowdown in off- take of housing finance, mainly on account of the impact of global economic conditions and its resultant effect on demand and liquidity in the system. The housing finance market has witnessed robust growth during the last decade. While the share of the HFCs has declined, the share of the commercial banks has increased. The market share of commercial banks has increased from 31 per cent in 2000-01 to over 60 per cent in 2008-09 due to their wider network, access to low cost deposits and their new areas of interest and expansion . The market share of the housing finance companies has declined from 69 per cent during 2000-01 to 38 per cent during 2008-09. However, the HFCs continued to upgrade their skills and systems to account for a steady growth in their portfolios, well contained non-performing assets and improved reach and depth in the market. Overall, the volumes have grown and the competition in the market has benefited the borrowers. The sector is becoming increasingly demand-driven and market oriented. NHB sees sustainability of the trend, combined with robust risk-management skills, as key to the health and soundness of the housing finance system and the market.



- 1.9 The phenomenal growth in mortgage disbursements in recent years has also been supported through alternative distribution channels adopted by banks and HFCs. Over the last few years, not only has there been a significant increase in the number of banks' own distribution points, but also a proliferation of direct sales agents (DSAs), which have contributed to this expansion in their reach.
- 1.10 Increased competition has led to the introduction of new mortgage products in the market. These products include variable interest rate loans, customized products with features like ballooning equated monthly installments (EMI) or reducing EMIs, depending on the need and eligibility of the borrowers concerned. In addition, some banks and HFCs are offering home equity loans (loans against the mortgage of existing property), which may be used for non-housing purposes.
- 1.11 Housing Finance has evolved through various stages, with NHB as the key institution at the centre-stage. Today, over 20 HFCs have a mortgage loan portfolio of over ₹1000 billion. The housing industry and the responsive housing credit system can potentially play an important role in stimulating the local and the national economies and in the distribution of economic resources. "Scaling up" is a key challenge for the stakeholders in the sector.

4. Outlook

- 1.12 The emerging regime of economic development has thrown up significant "affordability" related issues. The Government-owned Public agencies which have been the major providers of subsidized housing have had to gradually withdraw from their construction activities and make space for the private sector. For the sake of affordability for the low and moderate income households, however, the public and private sector agencies are seeking to work in partnership and supplement each others' efforts, deploying their resources to their areas of comparative strengths. "Affordable Housing for All" has been a stated national policy of the Government of India. The efforts and the initiatives of the Central Government are being supplemented by housing schemes of several State Governments.
- 1.13 In the housing finance market, there are still wide gaps as the resources required to meet the country's housing needs are colossal. In a demand-driven sector like today, the "needs" of the people with lower economic means or in the lower income segments often do not convert into "effective demand". These segments of the population are outside the Income-Tax bracket and the fiscal benefits are not availed by them. On the other hand, they are perceived as higher risk by the lending agencies that often charge higher interest rate and demand higher



equity (borrower's contribution in the project) for the loan. The challenges are of two sorts viz. (1) the housing needs of these segments are "least revealed" to the market, both on the "demand" (credit) and the "supply" side and (2) even if identification of demand could be possible, "affordability" is a key challenge. Addressing these issues will continue to engage the policy makers and planners, regulators and financiers alike.

1.14 The housing finance sector has enormous developmental impact in terms of social

stability and economic empowerment at the individual level and larger economic development at the sector and national level. The extent of integration of the housing finance system with the broader financial market however, will determine the extent of leveraging for the sector. However, as evidenced in different economies, in recent times triggered by the sub-prime crisis, the higher level of integration of the housing finance market with the rest of the economy can also result in greater pro-cyclicality with inherent downside systemic risk.



Chapter II : Global and Indian Economic Perspective

1. Global Economic Perspective

2.1 During the second half of the year 2009, the “green shoots” of recovery were visible across several economies. The developing economies, particularly those in Asia, had weathered the impact of the global meltdown better than their developed counterparts.

2.2 The renewed optimism and positive sentiment generated by the better-than expected performance during the end of the year 2009 and beginning of 2010 was short-lived as the global economy once again plunged into a state of uncertainty during the first half of the year 2010. This was mainly on account of concerns relating to fiscal instability in some Euro zone countries and Dubai in Asia. Greece experienced problems with respect to the payment of its sovereign debt and soon the contagion spread to other Euro zone countries (Portugal, Ireland, Italy and Spain). This contagious sovereign debt crisis not only led to a significant depreciation of the Euro, but also transmitted volatility in financial markets across the world.

2.3 A similar crisis of sorts was experienced in Dubai which generated further volatility across global markets. The renewed volatility across global markets, particularly those in advanced economies (which

had considerable stake in the affected countries) induced investors to resort to “flight to safety” principles, forsaking markets of the developed world for the developing markets, which were perceived to be relatively safe. This phenomenon contributed to a spurt in capital inflows in the developing and emerging markets which eventually created appreciation pressures on their exchange rates and rise in asset prices.

2.4 The developed economies need to strike a balance between continuing the fiscal stimulus so as to sustain recovery and resorting to fiscal consolidation for maintaining medium term growth prospects. The volatility in global markets created as a result of the debt crisis in some advanced economies has affected markets in emerging/developing markets including India. As a result of this volatility the near future outlook with respect to trade and capital flows is uncertain. The emerging market economies will need to rely heavily on the strength of their domestic markets to maintain the growth momentum. The developed economies, on the other hand, will have to rely on continued stimulus packages – monetary and fiscal, coupled with some well directed austerity measures in the short and medium term to return to the path of fiscal consolidation.



2.5 The wide disparities in growth rates experienced across the developed and emerging markets and the remedial measures undertaken therefore generated further volatility in global markets, affecting commodity prices, asset prices and exchange rates. In view of the continued volatility and uncertainty in the global economy, a cautious approach continued to be advocated.

2. Indian Economic Perspective

2.6 There is much uncertainty and risk aversion in the global economy despite the fact that positive growth trends have been witnessed across many nations. India, on its part, has done reasonably well in not only minimizing the impact of the global meltdown on its economy but in also charting a return to its growth trajectory. The Indian economy's resilience amidst the global downturn has demonstrated to the world how a prudently regulated, domestic-demand driven economy is capable of exhibiting positive growth trends.

2.7 The watershed came about in the second quarter of the year 2009-10, when the Indian economy grew at 7.9 per cent. The positive growth trend induced policymakers to shift focus from 'containing the contagion' to 'managing the recovery'. As per the advance estimates released by the Central Statistical Organization (CSO), India's Gross Domestic Product (GDP) is

estimated to grow at around 7.2 per cent in 2009-10. The agriculture and allied activities are estimated to grow negatively at around 0.2 per cent, whereas Industry and the Services sector are expected to grow at 8.2 per cent and 8.7 per cent respectively. The recovery is impressive as it has come about despite a decline in agricultural output mainly due to sub-normal monsoons.

2.8 The overall index of six core industries – crude oil, petroleum, electricity, cement and finished steel – that have a direct bearing on infrastructure, registered a growth of 4.8 per cent during 2009-10 (April – December) which is higher compared to the 3.2 per cent growth registered during the previous year. Sectors including mining and quarrying, manufacturing, and electricity, gas and water supply have significantly improved their growth rates at over 8 per cent in comparison with 2008-09. The construction sector and trade, hotels, transport and communication have also improved their growth rates over the preceding year, though to a lesser extent. Financing, insurance, real estate and business services have retained their growth momentum at around 10 per cent in 2009-10.

2.9 As far as the external sector is concerned, exports and imports showed significant decline during the first half of the financial year 2009-10 (April-September) vis-à-vis



the corresponding period in 2008-09. There has however been an improvement in the country's Balance of Payments (BoP) situation during the first half of the financial year 2009-10 over the corresponding period during the year 2008-09 which was due to a fall in the trade deficit. The trade deficit dropped to US\$ 58.2 billion during the first half of 2009 (April-September) from US\$ 64.4 billion in April-September 2008.

2.10 A major cause of concern during the year 2009-10, particularly during the second half of the year, was the emergence of double digit food inflation. Inflation, as measured by variations in the Wholesale Price Index (WPI) on a year-on-year basis was 8.6 per cent in January, 2010 as against 5 per cent in January, 2009. A remarkable volatility was witnessed with respect to the year-on-year inflation rates during the year 2009-10. It was as low as 1.2 per cent in March 2009 and continued to decline so as to turn negative during June-August 2009. However, it turned positive in September 2009 and accelerated to 4.8 per cent in November 2009 and further to 7.3 per cent in December 2009.

2.11 With respect to food articles (with a weight of 25.4 per cent in the WPI Index), inflation was significantly higher at 19.2 per cent in December 2009 on a year-on-year basis. At the same time, the composite non-food inflation within the manufactured group of the WPI (with a weight of 53.7 per

cent) was at 2.4 per cent in December 2009. A major contributor to the surging food inflation was supply-side deficiencies with respect to essential commodities, perpetuated by delayed and sub-normal monsoons in some parts and drought like conditions in other parts of the country. As a result of the delayed and erratic coverage of monsoons across the country, the seasonal decline in prices for most food articles normally witnessed during October to March was also prevented.

2.12 The Reserve bank of India (RBI), which had adopted an accommodative monetary policy since the outbreak of the global economic crisis in September 2008, continued the same policy during the year 2009-10 so as to negate the after-effects of the crisis and initiate a quick return to consolidation and growth. The Reserve Bank had lowered the repo rate by 425 basis points, the reverse repo rate by 275 basis points and the Cash Reserve Ratio (CRR) by 400 basis points over a period of about seven months between October 2008 and April 2009. The rationale behind the policy initiatives taken by RBI was to provide sufficient rupee liquidity for the smooth functioning of the financial markets and maintain market conditions which would be conducive to ensure continued flow of credit to productive sectors so as to revive and sustain economic growth.

2.13 During the financial year 2009-10, growth in bank credit remained at a low level for most of the year. The year-on-year



growth in bank credit during 2009-10 was 15.1 per cent as of February 12, 2010 as against 19.8 per cent on the corresponding date during 2008-09. Year on year growth in non food credit during 2009-10 (up to February 12, 2010) was 15.4 per cent as compared with 20 per cent during the corresponding date of the preceding year. The lower expansion in credit in relation to an expansion in deposits during 2009-10 has resulted in a decline in the credit-deposit ratio. The slowdown in the off take of non-food credit can be attributed to economic conditions wherein banks are reluctant to lend to the retail sector owing to increased risk perception and consumers are reluctant to borrow and spend. Liquidity conditions remained easy for most parts of the year. However, growing inflationary pressures may induce RBI to shift from its accommodative policies towards monetary tightening.

3. Contribution of Housing Sector

2.14 Housing and Gross Domestic Product (GDP) have strong inter-linkages and complement each other's growth, especially in the emerging economies, like India. Housing has a critical role in the nation's growth as it contributes significantly to the national income and employment generation. An investment in the housing sector can trigger off a series of investments in various other sectors through the well recognised 'multiplier' effect. From heavy industries like Steel,

Cement to industries like Paint, Furniture and even Small Scale Industries, the housing sector impacts many industries through direct and indirect linkages (as many as 249 industries as some studies have shown).

2.15 Investment in housing can significantly contribute to GDP growth as Housing is the second largest employment generator in the country after agriculture. As per Central Statistical Organization (CSO) estimate, the housing sector contributed 4.5 per cent to India's Gross Domestic Product (GDP) in 2003-04 at current prices. The contribution of housing in urban areas to the GDP in 2003-04 was 3.13 per cent. As a result of various developmental programmes under liberalization policies adopted by the Government of India, it is estimated that by the year 2011, urban areas would contribute about 65 per cent of GDP. However, this higher productivity is contingent upon the availability and quality of infrastructure services. Urban economic activities are dependent on infrastructure such as power, telecom, roads, water supply and mass transportation coupled with civic infrastructure such as sanitation and solid waste management. In view of increased investments in the services sector, which accounts for over 50 per cent of the nation's GDP and growth in urbanization, it is expected that the share of housing in GDP would go up substantially in the coming years. It has been estimated that the share of outstanding housing loan as a percentage



of GDP has risen from 3.4 per cent in 2001 to 7.25 per cent in 2007. The residential property market constitutes about 80 per cent of the real estate market in India in terms of volume and has been growing at approximately 34 per cent annually. With greater reliance on the institutional funding, the sector's profile will become increasingly more organized.

4. Future Prospects

2.16 The growth prospects for the immediate future look reasonably good given the buoyant recovery witnessed during the last quarter of the financial year 2009-10. The robust performance of industrial sector and the continued resilience displayed by services sector indicate significant and steady growth momentum that could be sustained throughout the latter half of the year.

2.17 From the demand perspective, a spurt in investment demand was witnessed during the latter half of the year 2009-10. Private consumption demand, as indicated by the recent growth in corporate sales, production of consumer durables and auto sales has also witnessed gradual growth. Growth acceleration in these sectors would make the growth momentum robust and self sustaining. Although, the recent debt crisis in the Euro Zone area can potentially impact Indian economy, India's growth trajectory in the near future could reflect its strong fundamentals. As far as the Banking and financial sector is concerned, the RBI has initiated certain new policies like the introduction of the Base Rate system is expected to bring greater transparency and fair industrial practices in loan markets.

(Source: Economic Survey of India 2009-10, Ministry of Finance Annual Report 2009-10 & RBI Annual Report 2009-10)



Chapter III: Policy Environment for Housing and Housing Finance

1. Policy Developments in the Housing Sector

3.1 Housing not only constitutes a basic human requirement, but is also a key contributor to a country's economic development. Investments in the housing sector, besides improving the housing stock in the country, also have a significant impact on the national income and employment. Rapid population growth along with increasing urbanization trends is exerting tremendous pressure on the available land and infrastructure facilities, particularly in the urban areas. As per Government estimates, the total housing shortage in the urban areas, at the beginning of the 11th Plan period is around 24.71 million units, of which 99 per cent pertains to the economically weaker section (EWS) and low income group (LIG) categories.

3.2 It is well recognized that in order to improve the quality of life in urban areas, it is imperative that the housing supply and quality of existing housing stock is

improved through urban renewal, in-situ slum improvement, and development of new housing stock in existing cities, as well as new townships. Availability of financial and credit support is critical for such interventions on demand side for the individuals as well as the supply side for the construction agencies. Considerable efforts have been made to address the deficit in housing supply as well as improving the quality of housing stock and infrastructure facilities. Such efforts also included specific steps to improve the lives of the poor and vulnerable groups of society through improved access to housing credit, basic housing and amenities.

3.3 The National Sample Survey Organization (NSSO) has published Reports on Housing Conditions and Amenities in India and Characteristics of Urban Slums in India based on the 65th round survey conducted during July 2008 to June 2009. The highlights of the two Reports have been indicated as Box Items as follows:

Box III.1

Key Highlights of Report on Housing Conditions and Amenities in India, 2008-09, NSS 65th Round

These highlights are based on the 65th round survey on *Housing Condition* conducted during July 2008 to June 2009. In this survey, a total of 12,865 first stage units (FSUs) were surveyed:

8,130 villages in rural areas and 4,735 urban frame survey (UFS) blocks in urban areas. The survey covered a sample of 1,53,518 households (97,144 in rural areas and 56,374 in urban areas).



Some of the key findings are stated below.

1. Characteristics of the house and dwelling unit

1.1 Type of structure

- Nearly 55 per cent of the rural households and 92 per cent of the urban households lived in *pucca* structures.
- Nearly 28 per cent of the rural households and 6 per cent of the urban households lived in semi-pucca structures.
- Nearly 2 per cent of the urban households and 17 per cent of the rural households lived in *katcha* structures.

1.2 Tenure types

- A majority of the households in both rural and urban areas were residing in owned dwelling: nearly 95 per cent in rural areas and 62 per cent in urban areas.
- 3 per cent of rural households lived in hired dwelling while a greater proportion, viz., 30 per cent of urban households lived in hired dwelling.
- Nearly 5 per cent of the urban households had residence in employer's quarter against slightly less than one per cent of rural households.

1.3 Availability of separate room to married couples and per capita floor area

- Nearly 75 per cent of households, both

in rural as well as in urban areas, had availability of separate room for the married couples.

- Per capita floor area availability was 8.39 sq. mt. in rural areas and 9.45 sq. mt. in urban areas.
- Nearly 13 per cent of the urban households and 8 per cent of the rural households had per capita floor area of 20 sq. mt. and above.

1.4 Rent of hired accommodation

- Average monthly rent of *hired dwellings (excluding employer's quarter)* per household in urban areas (₹1149) was nearly double of that in rural areas (₹ 560).

2. Micro environmental elements surrounding the house

- Nearly 19 per cent of the households in rural areas and 6 per cent in urban areas had *open katcha* drainage. Nearly 57 per cent of the households in rural areas and 15 per cent in urban areas had no drainage arrangement.
- Garbage disposal arrangement was available to only 24 per cent of rural households against 79 per cent of the urban households.
- Nearly 18 per cent of the rural households had no direct opening to road against nearly 6 per cent of the urban households.

3. Construction for residential



purpose during the last 365 days

- Nearly 12 per cent households in rural areas and 4 per cent households in urban areas undertook constructions during the last 365 days.
- Among rural households, nearly 11 per cent completed constructions and 1 per cent undertook constructions which were in-progress.
- In urban areas, nearly 4 per cent households completed constructions and less than 1 per cent undertook constructions which were in-progress.
- On an average, each reporting household, both in rural and urban areas, undertook only one construction activity.
- Average cost per completed construction was nearly ₹ 27,000 in rural areas and nearly ₹ 58,000 in urban areas.
- Average cost of constructions that were in-progress was nearly ₹ 82,000 in rural areas against nearly ₹ 1,53,000 in urban areas.
- Nearly 72 per cent of the completed constructions in rural areas and 71 per cent in urban areas were of the type *alteration /improvement/ major repair*.
- In both rural and urban areas, nearly 14 per cent of the constructions related to *new building*.
- In rural areas, for nearly 9 per cent of the completed constructions some

amount was financed from *institutional agencies*, while in urban areas it was for nearly 11 per cent of the constructions.

- Financing from *non-institutional agencies* was almost of the same order in both rural and urban areas: in rural areas nearly 27 per cent of the constructions had some amount financed from non-institutional agencies while it was nearly 26 per cent in urban areas.
- In both the rural and urban areas, financing of the cost of construction from own sources had dominant share in total cost of completed constructions: in rural areas nearly 66 per cent of the total cost of completed constructions was financed from own sources which was nearly 61 per cent in urban areas.
- In rural areas, nearly 18 per cent of the total cost of completed constructions was financed from *institutional agencies* and nearly 17 per cent from *non-institutional agencies*.
- In urban areas, nearly 25 per cent of the total cost of completed constructions was financed from institutional agencies against 15 per cent from non-institutional agencies.

4. Some Aspects of Housing Condition among Social Groups

- In rural areas, 'tube well/hand pump' remained the major source of drinking water across all the social groups:



nearly 59 per cent of the SC households depended on 'tube well/hand pump' as the major source of drinking water against 56 per cent of ST households, 52 per cent of OBC households and 56 per cent of the residual social group 'others'.

- In rural areas, 'tap' as a major source of drinking water was the lowest reported among ST households (19 per cent) and it was the highest among OBC households (33 per cent) closely followed by households in the residual social group 'others' (31 per cent).
- In urban areas, proportion of households who depended on 'tap' was lowest among ST households (69 per cent) and the same was highest among 'others' (78 per cent).
- In urban areas, 'tube well/hand pump' served the highest proportion of SC households (23 per cent) and lowest

proportion of 'others' households (14 per cent).

- In rural areas, highest proportion of SC households had no latrine facility (76 per cent), closely followed by ST households (75 per cent) and lowest proportion of 'others' households had no latrine facility (43 per cent).
- In urban areas, highest proportion of SC households had no latrine facility (23 per cent), closely followed by ST households (21 per cent) and for 'others' households the proportion was lowest (4 per cent).
- In rural areas, nearly 57 per cent of ST households had electricity for domestic use against nearly 74 per cent of households in 'others' category.
- In urban areas, nearly 92 per cent of ST households had electricity against nearly 98 per cent of households in 'others' category.

(Source: Report on Housing Conditions and Amenities in India, 2008-09, NSS 65th Round)

Box III.2

Highlights of the Report on Some Characteristics of Urban Slums 2008-09, NSS 65th Round

- For the survey, conducted during July 2008 to June 2009, urban areas notified as slums by respective municipalities, corporations, local bodies or development authorities were treated as "notified slums". A "non-notified slum" was a compact urban area with a collection of poorly built tenements, mostly of temporary nature, crowded together usually with inadequate sanitary and



drinking water facilities in unhygienic conditions. All such slums, notified or non-notified, were considered as 'slum' for the purpose of the survey, if at least 20 households lived in such a slum within the selected urban block. In the 4738 urban blocks surveyed out of the allotted random sample of 4764 urban blocks during the 65th round, there existed 365 notified and 365 non-notified slums.

- About 49 thousand slums were estimated to be in existence in urban India in 2008-09, 24 per cent of them were located along *nallahs* and drains and 12 per cent along railway lines.
- About 57 per cent of slums were built on public land, owned mostly by local bodies, state government, etc.
- In 64 per cent of notified slums, a majority of the dwellings were pucca, the corresponding percentage for the non-notified ones being 50 per cent.
- For 95 per cent slums, the major source of drinking water was either tap or tubewell.
- Only 1 per cent notified and 7 per cent non-notified slums did not have electricity connection.
- About 78 per cent of notified slums and 57 per cent of the non-notified slums had a pucca road inside the slum.
- About 73 per cent notified and 58 per cent non-notified slums had a motorable approach road.
- About 48 per cent of the slums were usually affected by waterlogging during monsoon – 32 per cent with inside of slum waterlogged as well as approach road to the slum, 7 per cent where the slum was waterlogged but not the approach road, and 9 per cent where only the approach road was waterlogged in the monsoon.
- The sanitary conditions in the slums in terms of latrine facility during 2008-09 showed considerable improvement since 2002. Latrines with septic tanks (or similar facility) were available in 68 per cent notified and 47 per cent non-notified slums (up from 66 per cent and 35 per cent respectively in 2002). At the other extreme, 10 per cent notified and 20 per cent non-notified slums (down from 17 per cent and 51 per cent in 2002) did not have any latrine facility at all.
- About 10 per cent notified and 23 per cent non-notified slums did not have any drainage facility. The corresponding proportions in 2002 had been 15 per cent for notified and 44 per cent for non-notified slums. Underground drainage systems or drainage systems constructed of pucca materials existed in about 39 per cent notified slums (25 per cent in 2002) and 24 per cent non-notified slums (13 per cent in 2002).
- Underground sewerage existed in about 33 per cent notified slums (30 per cent in 2002) and 19 per cent non-notified slums (15 per cent in 2002).



- Over the last five years, facilities had improved in about 50 per cent of notified slums in terms of roads (both within-slum road and approach road) and water supply. The incidence of deterioration of any of the existing facilities in notified slums during the last five years was quite low (about 6 per cent or below).
- Where improvement had been brought about during the last 5 years, it was due to the Government's efforts in about 80-90 per cent of slums, both notified as well as non-notified and for all the facilities. Improvement in educational facilities at primary level was attributed to NGOs in 13 per cent of the notified slums where such improvement was reported. NGOs were also found to have played a role in the improvement of latrine and sewerage system in non-notified slums.

(Source: Report on Some Characteristics of Urban Slums 2008-09, NSS 65th Round)

2. Government Initiatives to Promote Affordable Housing for EWS/LIG

(i) Interest Subsidy Scheme for Housing the Urban Poor (ISHUP)

3.4 The Interest Subsidy Scheme for Housing the Urban Poor (ISHUP) was launched in December 2008 with a view to enable the urban poor in accessing long term institutional finance. The Scheme seeks to provide interest subsidy to Economically Weaker Section (EWS) and Low Income Group (LIG) beneficiaries on availing loans from Banks /Housing Finance Companies (HFCs) to enhance affordability of these income segments. Under this Scheme, an interest subsidy of 5 per cent per annum will be given upfront on loans upto ₹1,00,000/- taken from Banks / Housing Finance Companies (HFCs) during 11th Five Year Plan. The Loan repayment

period would be 15-20 years. The Scheme is positively inclined towards EWS households and out of creation of 3.10 lakh dwelling units envisaged under the Scheme, 2.70 lakh dwelling units are targeted for EWS housing.

(ii) Scheme of "Affordable Housing in Partnership"

3.5 The Government has also launched new scheme of Affordable Housing in Partnership with an outlay of ₹5,000 crore for construction of one million houses for EWS/LIG/MIG with at least 25 per cent for EWS category. The Scheme focuses on partnership between various agencies/ Government/ parastatals/ Urban Local Bodies/ developers– for realizing the goal of affordable housing for all. The scheme is primarily applicable to the 65 cities covered under the BSUP programme. Other cities of population above 5 lakhs could be considered during implementation



with approval of the National Steering Group for JNNURM, if adequate number of projects is not forthcoming from the 65 cities.

(iii) **Rajiv Awas Yojana**

3.6 Government has announced a new scheme called Rajiv Awas Yojana (RAY) for the slum dwellers and the urban poor. This Scheme aims at providing support to States that are willing to provide property rights to slum dwellers. The Government's effort through the implementation of RAY would be to encourage the States

to adopt a pace that will create a slum free India at the earliest. The process of consultation before seeking approval on the parameters of the Scheme is in progress with the circulation of Draft Guidelines of the Scheme to States/UTs/Central Ministries etc. seeking their suggestions/ comments. An outlay of ₹6.2 lakh crore has been provided for this Scheme in the 12th Plan. Out of this, Central Budgetary burden will be of ₹3.5 lakh crore. In the Union Budget 2010-2011 ₹1,270 crore has been allocated for Rajiv Awas Yojana as compared to ₹150 crore last year.

Box III.3

Rajiv Awas Yojana

Encouraged by the popularity of the JNNURM, the President of India has announced a new Scheme called Rajiv Awas Yojana (RAY) on June 4, 2009 with the vision of a "Slum free India" that aims at encouraging States/Union Territories to progress beyond JNNURM, and tackle the problem of slums holistically by:

- Bringing existing slums within the formal system and enabling them to avail of the same level of basic amenities as the rest of the town;
- Redressing the failures of the formal system that lie behind the creation of slums and
- Tackling the shortages of urban land and housing that keep shelter out of reach of

the urban poor and force them to resort to extra-legal solutions in a bid to retain their sources of livelihood and employment.

As in JNNURM, the goals of RAY will be driven and incentivized by the provision of central support for slum redevelopment and construction of affordable housing conditional to a set of reforms necessary for urban development to become inclusive. The major difference is that RAY extends support to States that are willing to assign property rights to people living in slum areas. RAY will adopt a whole-city approach upgrading all slums in a city. It will be operationalized in two phases in each State – preparatory phase and an operational phase. The former involves the preparation of Slum-free City and



Slum-free State Plans. The Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation will provide support to State Governments/

Urban Local Bodies for slum survey, GIS mapping of slums, and for capacity creation at city and State levels etc.

(iv) Allocations to various Schemes in the Union Budget 2009-10

- An amount of ₹48,000 crore was allocated for rural infrastructure programmes under Bharat Nirman.
- Unit cost under Indira Awas Yojana increased to ₹45,000 in the plain areas and to ₹48,500 in the hilly areas. Allocation for this scheme increased to ₹10,000 crore.
- Allocation for Housing and Urban Poverty Alleviation raised from ₹850 crore to ₹1,000 crore in 2010-11.
- Scheme of one per cent interest subvention on housing loan upto ₹10 lakh, where the cost of the house does not exceed ₹20 lakh — announced in the last Budget — extended up to March 31, 2011. ₹700 crore provided for this scheme for the year 2010-11.

(v) Allocations to various Schemes in the Union Budget 2010-11

- **Rajiv Awas Yojana:** An allocation of ₹1,270 crore was made under the scheme for the year as compared to ₹150 crore for the last year (an increase of over 700 per cent). The Government's efforts in the implementation of RAY would be to encourage the States to create a slum free India at the earliest.

- **Bharat Nirman:** An amount of ₹48,000 crore has been allocated for rural infrastructure programmes under Bharat Nirman for the year 2010-11.

- **1 per cent Interest Subvention Scheme:** In the Union Budget of 2009-10, a Scheme of 1 per cent Interest Subvention on Housing loans up to ₹10 lakh, where the cost of the house does not exceed ₹20 lakh, was announced. This Scheme has been extended upto 31st March, 2011 and a sum of ₹700 crore is provided for this Scheme for the year 2010-11.

- **Urban Development and Housing:** Allocation for urban development has been increased by more than 75 per cent from ₹3,060 crore to ₹5,400 crore. Allocation for Housing and Urban Poverty Alleviation has been raised from ₹ 850 crore to ₹1,000 crore in 2010-11.

3. Housing Finance in India

- 3.7 Housing Finance has evolved through various stages, with NHB as the key institution at the centre stage. The housing industry and the responsive housing credit system are today playing a role in stimulating the local and the national economies and in the distribution



of economic resources. "Scaling up" is a key challenge for the stakeholders in the sector. NHB will continue to address this challenge in partnership with other major stakeholders in the Government and non-government sectors, domestic and international.

- 3.8 In the overall context of a supportive fiscal regime, the NHB is seeking to integrate the housing finance system with the broader financial market with focus on affordable and inclusive housing. The socio-economic benefits and the improvement in the quality of life derived from owning a house is well known. House is a critical asset serving the economic and social needs of the people particularly for the lower segments of the population. The low income households are critically dependent on credit support from the financial sector on terms that

they can satisfy and afford. NHB is actively engaged in institutional building and product development in this market space. In meeting these challenges, NHB shares the platform with other Public and Government agencies, as also the construction agencies in the private sector on the supply side. Through its pro-active and supportive role, NHB is seeking market based solutions for low and moderate income housing in the country that could be sustainable and scalable. The Bank's promotional initiative in this sphere has resulted in a number of projects on the ground based on the credit support to the individuals and a viable market for the builders. The success of these Programs, still on a pilot scale, seeks to demonstrate market-based solutions based on demand-driven and supply-oriented approach.



Chapter IV: Operation and Performance of Housing Finance Companies

1. Financial Performance of Housing Finance Companies

4.1 As on 31st March, 2010, there are 51 HFCs to whom Certificate of Registration (CoR) has been granted in terms of the provisions of Section 29A of the National Housing Bank Act, 1987. Of these, 31 HFCs have been given the CoR without permission to accept public deposits.

2. Financial Indicators of HFCs

4.2 The data and the analysis thereof in this Chapter are based on the information furnished in the Annual Returns submitted by the HFCs registered with NHB. As the financial year of the HFCs is from April to March, the financial data given in this Chapter is as on March 31, 2010. The data pertains to 49 (registration of 2 HFCs since been cancelled) HFCs registered with NHB. The important financial indicators of the HFCs as on March 31, 2010 are given in **Table IV.1**.

Table IV.1 : HFCs - Some Financial Indicators (Amount in ₹Crore)

Particulars	Outstanding as on 31st March, 2010					
	2008	Growth per cent	2009	Growth per cent	2010	Growth per cent
Paid up capital	4,324.13	17.48	4,797.13	10.94	4,890.47	1.95
Free reserves	17,383.27	74.47	19,930.63	14.65	24,674.83	23.80
Net owned fund (NOF)	20,957.84	63.80	22,293.00	6.37	28,180.65	26.41
Public Deposits	13,082.72	-0.20	20,296.27	55.14	27,035.75	33.21
Outstanding Housing Loans	109,221.69	21.12	126,823.50	16.12	153,188.73	20.79



4.3 The housing loans outstanding at the end of March, 2009 were ₹126823.50 crore which increased to ₹153188.73 crore at the end of March, 2010, thereby registering a growth of 20.79 per cent during the year. The Public Deposits grew by 33.21 per cent from ₹20296.27 crore at the end of March, 2009 to ₹27035.75 crore at the end of March, 2010 as there was increase in the amount of Public Deposits with major HFCs. The paid-up capital has also increased marginally to ₹4890.47 crore at the end of March, 2010 from ₹4797.13 crore at the end of March, 2009. Free reserves and Net Owned Fund have also increased by 23.80 per cent and 26.41 respectively at the end of March, 2010 as compared to March, 2009.

4.4 The important financial parameters of HFCs as given in **Table IV.1** above have been classified into three categories:

a. HFCs in Public and Private Sector

b. HFCs sponsored by Commercial Banks and others

c. HFCs classified based on deposit accepting and non-deposit accepting

a. HFCs in Public and Private Sector

Two HFCs have been classified in Public

Sector; of which one is Govt. sponsored i.e. HUDCO. The remaining one is sponsored by financial institutions viz. GIC Housing Finance Ltd. as on March 31, 2010. There were 49 HFCs in private sector as on March 31, 2010.

The Paid-up capital and free reserves are more in case of Private Sector HFCs. Further, the NOF, Public deposits and Outstanding Housing Loans are more in Private Sector HFCs as may be seen from **Table IV.2**.

b. HFCs Sponsored by Commercial Banks

Seven HFCs have been sponsored by Commercial Banks. These are:

i. Canfin Homes Ltd., sponsored by Canara Bank

ii. Centbank Home Finance Ltd., sponsored by Central Bank of India

iii. ICICI Home Finance Ltd., sponsored by ICICI Bank

iv. Ind Bank Home Finance Ltd., sponsored by Indian Bank

v. PNB Home Finance Ltd., sponsored by Punjab National Bank

vi. REPCO Home Finance Ltd., sponsored by REPCO Bank

**Table IV.2 – Performance of Public v/s Private HFCs****(Amount in ₹Crore)**

Particulars	2007 – 08				2008- 09				2009-10			
	Public Sector	Private Sector	Total	Growth (per cent)	Public Sector	Private Sector	Total	Growth (per cent)	Public Sector	Private Sector	Total	Growth (per cent)
Paid up capital	2,288.73	2,035.40	4,324.13	17.48	2,308.72	2,488.41	4,797.13	10.94	2,220.73	2,669.74	4,890.47	1.95
Free reserves	4,196.03	13,187.24	17,383.27	74.47	5,168.45	14,762.18	19,930.63	14.65	3,515.42	21,159.41	24,674.83	23.80
Net owned fund (NOF)	6,338.61	14,619.23	20,957.84	63.80	7,328.97	14,964.03	22,293.00	6.37	5,706.35	22,474.30	28,180.65	26.41
Public Deposits	4,814.60	8,268.10	13,082.72	-0.20	5,106.24	15,190.03	20,296.27	55.14	5,517.63	21,518.13	27,035.75	33.21
Outstanding Housing Loans	35,329.48	73,892.21	109,221.69	21.12	40,565.98	86,257.52	126,823.50	16.12	12,734.24	140,454.49	153,188.73	20.79

vii. IDBI Home Finance Ltd., sponsored by IDBI Bank.

The number of HFCs sponsored by commercial banks is nearly 14 per cent

of the total HFCs registered with NHB. The Financial performance of the HFCs sponsored by commercial banks is given in **Table IV.3.**

**Table IV.3: Performance of HFCs sponsored by Commercial Banks v/s others****(Amount in ₹Crore)**

Particulars	2007-08				2008-09				2009-10			
	Commercial Bank sponsored HFCs'	Others	Total	Growth percent (per cent)	Commercial Bank sponsored HFCs'	Others	Total	Growth percent (per cent)	Commercial Bank sponsored HFCs'	Others	Total	Growth percent (per cent)
Paid up capital	958.07	3,366.06	4,324.13	17.48	1,423.05	3,374.08	4,797.13	10.94	1,390.66	3,499.81	4,890.47	1.95
Free Reserves	513.35	16,869.92	17,383.27	74.47	726.00	19,204.63	19,930.63	14.65	952.55	23,722.28	24,674.83	23.80
Net Owned Fund (NOF)	1,363.08	19,594.76	20,957.84	63.80	1,998.93	20,294.07	22,293.00	6.37	2,129.02	26,051.63	28,180.65	26.41
Public Deposits	600.02	12,482.68	13,082.72	-0.20	2,851.80	17,444.47	20,296.27	55.14	3,667.62	23,368.14	27,035.75	33.21
Outstanding Housing Loans	7,858.49	101,363.20	109,221.69	21.12	13,273.46	113,550.04	126,823.50	16.12	15,844.86	137,343.87	153,188.73	20.79

c. Classification based on deposit accepting and non deposit accepting HFCs

There were 20 deposit accepting HFCs during the year 2008, 2009 & 2010. For the purpose of protecting public

interest, the deposit taking companies have a higher stipulation in respect of parameters like minimum paid up capital and NOF. The financial position of the deposit taking companies vis-à-vis those which do not accept deposits are given in **Table IV .4**

**Table: IV.4 - Performance of Deposit and Non-deposit accepting HFCs****(Amount in ₹Crore)**

Particulars	2007 - 08				2008-09				2009-10			
	Deposit accepting HFCs	Non - Deposit accepting HFCs	Total	Growth percent	Deposit accepting HFCs	Non - Deposit accepting HFCs	Total	Growth percent	Deposit accepting HFCs	Non - Deposit accepting HFCs	Total	Growth percent
Paid up capital	3,982.87	341.26	4,324.13	17.48	4,413.10	384.03	4,797.13	10.94	4,363.60	526.87	4,890.47	1.95
Free Reserves	17,180.66	202.61	17,383.27	74.47	19,614.88	315.75	19,930.63	14.65	24,048.39	626.44	24,674.83	23.80
Net owned fund (NOF)	20,447.36	510.48	20,957.84	63.81	21,001.50	1,291.50	22,293.00	6.37	27,029.98	1,150.67	28,180.65	26.41
Public Deposits	13,082.70	0.00	13,082.72	-0.20	20,296.27	0.00	20,296.27	55.14	27,035.75	0.01	27,035.75	33.21
Outstanding Housing Loans	106,663.36	2,558.33	109,221.69	21.12	124,377.36	2,446.14	126,823.50	16.12	149,813.91	3,374.82	153,188.73	20.79

3. Mobilization of Funds

4.5 The Net Owned Funds of the registered HFCs noted an increase of 6.37 per cent from ₹20957.84 crore as on 31.03.2008 to ₹22293.00 crore as on March 2009, further to ₹28180.65 crore as on March 2010 with an increase of 26.41 per cent. The paid-up capital of HFCs (including the preference share capital which is compulsorily convertible into equity)

increased by 1.95 per cent from ₹4797.13 crore as on 31.03.2009 to ₹4890.47 crore as on 31.03.2010.

4.6 The total outstanding public deposits with the registered HFCs noted an increase of 33.21 per cent from ₹20296.27 as on March 2009 to ₹27035.76 crore as on March 2010. The growth rate of deposits had been on a downward trend during the years 2003 to 2008, with year



2006-07 as an exception. However, the financial years 2008-09 & 2009-10 have shown a positive growth.

- 4.7 The HFCs primarily depend on loans from banks and financial institutions besides their owned funds- equity and reserves. Borrowing money through bonds and debentures, inter-corporate deposits (ICDs), commercial paper, subordinate debt and fixed deposits from public are other sources of funds for HFCs. A graphical representation of the borrowings of the HFCs on a broad scale for the last three years, till March 31,

2010 is given below. It can be observed from the **Table IV.5** and graphical representation of the same in **Chart IV.1** that the dependence on 'bank borrowings' has marginally decreased from Financial Year March, 2008 to March, 2009 and marginally increased from March, 2009 to March 2010, while dependence on 'other borrowings' has marginally increased from March, 2008 to March, 2009 and marginally decreased from March, 2009 to March, 2010. The dependence on public deposit shows an increasing trend since 2007.

Table: IV.5 – Composition of Borrowings by HFCs

(Amount in ₹Crore)

Outstanding public deposit as on 31st March						
Type of borrowings	2008		2009		2010	
	Amount	Per cent Total	Amount	Per cent Total	Amount	Per cent Total
Bank borrowings	54,755.37	39.65	60,547.80	36.05	70,471.39	36.65
Other borrowings	70,262.50	50.88	87,096.58	51.86	94,786.89	49.29
Public Deposits	13,082.72	9.47	20,296.27	12.09	27,035.75	14.06
Total	138,100.59	100.00	167,940.65	100.00	192,294.04	100.00



Chart IV.1: Composition of borrowings by HFCs (per cent of Total Borrowings)

4. Classification of Public Deposits

(i) Classification based on size of deposits:

4.8 The size-wise details of public deposits outstanding at the end of last three years are given in **Table IV.6**. The share of public deposits of over ₹1,00,000 accounted for 84.32 per cent of the total deposits as on March 31, 2010 as against 78.65 per cent of the total deposits, as on March 31 2009. The public deposits with

the HFCs have shown increasing trend during the period 2007-2009. It has been noticed that major HFCs i.e. ICICI HFCL, HDFC, HUDCO, PNB Home Finance Ltd, BNP Paribas HFL, Can-fin Homes Ltd. etc mobilized significant the public deposits during the period under review.

(ii) Classification Based on Interest Rate:

4.9 The interest rate-wise classification of deposits outstanding for the year 2009-10 with all the Registered HFCs is given in



Table IV.7. It is observed that a major part of the deposits, i.e. 47.18 per cent of the total deposits is held by the HFCs in the interest rate category of 6 to 9 per cent, which is in contrast with previous year where major part of the deposits fell in the category of 9 to 11 per cent. Further,

the HFCs are having 38.85 per cent of deposits in the interest rate category of 9 per cent to 11 per cent which has been showing a decreasing trend from last year. The category of interest rate of 13 per cent and above had the least share of deposits for the past four years.

Table: IV.6 – Classification based on size of deposit

(Amount in ₹ Crore)

Size	Outstanding public deposit as on 31st March					
	2008		2009		2010	
	Amount	Per cent of Total	Amount	Per cent of Total	Amount	Per cent of Total
Upto ₹5000	11.41	0.09	8.68	0.04	6.35	0.02
₹5001 to ₹10000	79.14	0.60	73.51	0.36	55.28	0.21
₹10001 to ₹25000	516.80	3.95	576.13	2.84	498.62	1.85
₹25001 to ₹50000	1,449.05	11.08	2,040.79	10.06	1,939.11	7.17
₹50001 to ₹100000	1,024.11	7.83	1,634.52	8.05	1,738.89	6.43
Over ₹100000	10,002.21	76.45	15,962.64	78.65	22,797.50	84.32
Total	13,082.72	100.00	20,296.27	100.00	27,035.75	100.00

**Table: IV.7 - Classification of deposit based on Interest Rate**

(Amount in ₹Crore)

Rate of interest (Rate per annum)	Outstanding public deposit as on 31st March					
	2008		2009		2010	
	Amount	Per cent of Total	Amount	Per cent of Total	Amount	Per cent of Total
Free of interest	12.59	0.09	11.67	0.06	7.65	0.03
Below 6 per cent	19.11	0.15	17.32	0.09	15.57	0.06
6 per cent to below 9 per cent	7,143.39	54.60	5,596.32	27.57	12,755.69	47.18
9 per cent to below 11 per cent	5,684.25	43.45	11,695.78	57.63	10,504.20	38.85
11 per cent to below 13 per cent	205.52	1.57	2,974.74	14.66	3,752.53	13.88
13 per cent or more	17.86	0.14	0.44	0.00	11.97	0.00
Total	13,082.72	100.00	20,296.27	100.00	27,035.75	100.00

(iii) Classification Based on maturity of deposits

4.10 An analysis of maturity-wise classification of public deposits indicates Depositors'

preference for public deposits having a maturity period of 24 months or more but less than 48 months as observed in the previous three years also (2007 and 2009). The share of the deposits in this

**Table: IV.8 – Classification based on maturity of deposit**

(Amount in ₹Crore)

Maturity period	Outstanding public deposit as on 31st March 2010					
	2008		2009		2010	
	Amount	Per cent of Total	Amount	Per cent of Total	Amount	Per cent of Total
Repayable on demand or on notice	12.59	0.10	19.88	0.10	19.19	0.07
Less than 12 months	87.09	0.67	95.84	0.47	100.14	0.37
12 months or more but less than 24 months	1,274.07	9.74	3,609.91	17.79	3,908.92	14.46
24 months or more but less than 48 months	5,098.85	38.97	9,974.41	49.14	11,679.64	43.20
48 months or more but less than 60 months	183.99	1.41	522.66	2.58	514.88	1.90
60 months	1,491.23	11.40	1,394.42	6.87	3,389.75	12.54
More than 60 months but less than 84 months	411.87	3.15	151.07	0.74	107.25	0.40
84 months	1,451.04	11.09	1,328.34	6.54	1,054.64	3.90
More than 84 months	3,071.99	23.48	3,199.74	15.77	6,261.33	23.16
Total	13,082.72	100.00	20,296.27	100.00	27,035.75	100.00

category has been showing a decreasing trend during the period 2009 – 2010

compared to the period 2008-09 as may be noted from **Table IV.8.**

**Table: IV.9 – Borrowings and other deposits (Other than public deposits)****(Amount in ₹Crore)**

Outstanding public deposit as on 31st March						
Type of borrowings	2008		2009		2010	
	Amount	Growth per cent	Amount	Growth per cent	Amount	Growth per cent
Bank borrowings	54,755.37	12.21	60,547.80	10.58	70,471.39	16.39
Other borrowings	70,262.50	31.82	87,096.58	23.96	94,786.89	8.83
Total	125,017.87	22.45	147,644.38	18.10	165,258.28	11.93

5. Borrowing and other deposits (other than public deposits)

4.11 The aggregate outstanding borrowings (excluding public deposits) of HFCs increased by 11.93 per cent from ₹147644.38 crore as on March 31, 2009 to ₹165258.28 crore as on March 31 2010. Borrowings from the banking system increased by 16.39 per cent amounting to ₹70471.39 crore as on March 31, 2010 as against ₹60547.80 crore as on March

31, 2009. 'Other Borrowings' increased from ₹87096.59 crore as on March 31, 2009 to ₹94786.89 crore as on March 31, 2010 which shows a growth rate of 8.83 per cent.

6. Housing Loans

4.12 The aggregate outstanding housing loans of all registered HFCs, which was ₹109,221.69 crore as on March 31, 2008 which increased to ₹126823.50 crore



as on March 31, 2009 registering a growth of 16.12 per cent. Further Housing Loans increased to ₹153188.73 crore as on March 31 2010, showing an impressive increase by 20.79 per cent.

31, 2008 stood at 72.54 per cent of the total loans which marginally decreased to 71.84 per cent on March 31 2009. Further, the share of outstanding housing loan increased to 74.73 per cent as on March 31, 2010.

4.13 The percentage of housing loan on March

Table IV.10: Housing Loans as percentage of Total Loans

(Amount in ₹Crore)

Particulars	As on 31.3.2008	As on 31.3.2009	As on 31.3.2010
Outstanding Housing Loans	109,221.69	126,823.50	153,188.73
Outstanding Total Loans	150560.46	176,535.29	204,992.78
Percentage of Housing loans to Total Loans (per cent)	72.54	71.84	74.73

A. Tenure-wise analysis of loan portfolio

4.14 Based on the data received from HFCs and an analysis of trends, it is observed that the loans of tenure above 7 years, which formed 86.29 per cent as on

March 31, 2008 marginally decreased to 85.86 per cent as on March 31, 2009. Financial Year 2009-10 further saw a minor decline and the share of the same category stood at 85.32 per cent. However, broadly the trend displays borrowers' preference for long-term Housing loans.

**Table IV.11: Term-wise Housing Loans outstanding of HFCs****(Amount in ₹Crore)**

Term of Housing Loan	2009		2010	
	Amount	Per cent Total	Amount	Per cent Total
Up to 1 year	1443.48	1.14	765.73	0.50
1 to 3 years	6318.22	4.98	7,505.05	4.90
3 to 5 years	6859.33	5.41	10,635.70	6.94
5 to 7 years	3309.16	2.61	3,578.37	2.34
Above 7 years	108893.31	85.86	130,703.88	85.32
Total	126823.50	100.00	153,188.73	100.00

B. Size-wise Loan Disbursal:

4.15 Individual Housing Loans up to ₹3 lakhs decreased from ₹3902.41 crore during 2008-09 to ₹2472.31 crore during 2009-10. Housing loans above ₹10 lakhs increased from ₹19755.40 crore in 2008-09 to ₹34933.18 crore in 2009-10 and accounted for 76.66 per cent of the total housing loans disbursed during 2009-10. The percentage share of Housing Loans

in the category of ₹5 to 10 lakhs decreased to 13.60 per cent. The amount in this category decreased from ₹6855.76 crore in 2008-09 to ₹6196.81 crore in 2009-10.

4.16 The size-wise disbursement of individual Housing Loans for acquisition/construction of new units and up-gradation of old units (all HFCs) for the last three years is presented below in **Table IV.12**. Besides,



individual Housing Loans disbursed by 20 major HFCs for purchasing old units has increased to ₹11317.45 crore during

2009-10 as compared to ₹6692.26 crore during 2008-09.

Table: IV.12 – Size-wise loan Disbursal

(Amount in ₹Crore)

Size	2008		2009		2010	
	Amount	Per cent Total	Amount	Per cent Total	Amount	Per cent Total
Upto ₹ 50000	937.45	3.00	9.74	0.03	9.97	0.02
₹50001 to ₹100000	889.69	2.84	1,050.11	3.11	1762.54	3.87
₹100001 to ₹300000	1,264.62	4.04	2,842.56	8.41	699.80	1.53
₹300001 to ₹500000	2,807.86	8.97	3,290.93	9.74	1967.04	4.32
₹500001 to ₹1000000	4,849.39	15.50	6,855.76	20.28	6196.81	13.60
Over ₹1000000	20,546.60	65.65	19,755.40	58.44	34933.18	76.66
Total	31,295.61	100.00	33,804.50	100.00	45569.34	100.00

C. Other loans and advances

4.17 Other loans and advances outstanding of HFCs were ₹51803.89 crore as on March 31, 2010 as compared to the corresponding figure of ₹49711.79 crore as on March 31, 2009, therefore registering an increase of 4.21 per cent.

D. Investments

4.18 Aggregate investments of HFCs stood at ₹22647.93 crore as on March 31, 2010 as against ₹19079.81 crore as on March 31, 2009, therefore registering an increase by 18.70 per cent.

**7. Policy Matters****A. Amendment in HFC (NHB) Directions, 2001**

4.19 During the year, the following amendments were made in the NHB (HFC) Directions, 2001 by NHB:

(i) Notification No. NHB.HFC.DIR. 27/ CMD/2009 dated September 3, 2009:**Modification in Risk Weight.**

Risk weightage of HFCs' exposure to fund based and non-fund based exposures to commercial real estate (office buildings, retail space, multi-purpose commercial premises, multi-family residential buildings, multi-tenanted commercial premises, industrial or warehouse space, hotels, land acquisition, development and construction, etc. was revised as under –

Particulars	Code	Risk weight
(e) (ii-a) Housing loans sanctioned to individuals up to ₹30 lakhs secured by mortgage of immovable property, which are classified as standard assets where LTV Ratio is = or < 75 per cent	237(b)(i)	50
(e) (ii-b) Housing loans sanctioned to individuals above ₹30 lakhs secured by mortgage of immovable property, which are classified as standard assets where LTV Ratio is = or < 75 per cent	237(b)(ii)	75
(e) (ii-c) Housing loans sanctioned to individuals, irrespective of the amount, secured by mortgage of immovable property, which are classified as standard assets, where LTV Ratio is > 75 per cent	237(b)(iii)	100
(j) Fund based and non-fund based exposure to commercial real estate (office building, retail space, multi-purpose commercial premises, multi-family residential building, multi tenanted commercial premises, industrial or warehouse space, hotels, land acquisition, development and construction etc.	246	100



(ii) Direction No. NHB.HFC.DIR. 28/ CMD/2009 dated February 3, 2010

Any takeover or acquisition of control of a deposit taking housing finance company, whether by acquisition of shares or otherwise, or any merger or amalgamation of a deposit taking housing finance company with another entity, or any merger or amalgamation of an entity with a deposit taking housing finance company, shall require prior approval of the National Housing Bank in writing.

B. Policy Circulars/ Clarifications

4.20 During the year, NHB issued the following policy circulars/clarifications to HFCs:

1. Circular No- NHB (ND)/DRS/Pol-No. 30/2009 dated September 23, 2009

Finance for Housing Projects- Incorporating clause in the terms and conditions to disclose in Pamphlets/Brochures/ Advertisements information regarding mortgage of property to the HFC.

2. Circular No- NHB (ND)/DRS/Pol-No. 31/2009 dated October 27, 2009

The Housing Finance Companies (NHB) Directions, 2001- Definition of public deposit-to include bonds/debentures

issued by HFCs on the basis of negative lien/or Power of Attorney –Clarification.

3. Circular No- NHB (ND)/DRS/Pol-No. 32/2009 dated March 16, 2010

Know Your Customer (KYC) norms / Anti-Money Laundering (AML) standards/ Combating of Financing of Terrorism (CFT)/ Obligation of banks under Prevention of Money Laundering Act, 2002 (PMLA) and rules framed there under.

4. Circular No- NHB (ND)/DRS/Misce./ Pol. No. 2/2009 dated April 9, 2010

Furnishing of Annual Financial Statements, Auditor's Report etc.

C. Updated version of Housing Finance Companies (NHB) Directions, 2001

1. The Bank has, in exercise of the powers vested in it under the National Housing Bank Act, 1987, issued Directions known as Housing Finance Companies (NHB) Directions. These Directions cover norms for deposit acceptance activities of HFCs, prudential norms in regard to capital adequacy, asset classification, concentration of credit, income recognition, provisioning for bad and doubtful debts etc. The Directions have been amended from time to time.



The Housing Finance Companies (NHB) Directions was first issued in the year 1989. During 1989-2000, 12 amendments were carried out in these directions till 29th May, 2000. The Bank, therefore revised and issued consolidated Directions known as Housing Finance Companies (NHB) Directions, 2001 on 29.09.2001.

2. During 2000-2010, 30 amendments were made up to May, 2010 in the Housing

Finance Companies (NHB) Directions, 2001. In view of the large number of amendments in the HFC (NHB) Directions 2001, it was decided with the approval of the Board to consolidate the Directions covering all the amendments effected during 2000-2010. Accordingly, the revised Housing Finance Companies (NHB) Directions, 2010 were issued on June 10, 2010 . The same has also been published in the Gazette of India.



Chapter V: Institutional Performance

A. Operation and Performance of Scheduled Commercial Banks

5.1 SCBs are one of the largest mobilizers of households' savings and a major source of credit for various sectors of the economy. During the last decade, SCBs have assumed a significant role as the largest institutional source for providing mortgage loans.

Financial Performance of Scheduled Commercial Banks

5.2 During the last few years, the performance of the Scheduled Commercial Banks (SCBs) in extending loans to the housing sector has been showing an increasing trend due to the favorable scenario in the Indian housing finance market. The outstanding housing loan of SCB's has increased from ₹2,63,235 crore as at end of March 2009 to ₹3,15,862 crore as at end March 2010, indicating a growth of approximately 20 per cent on a year-on-year basis.

5.3 The Scheduled Commercial Banks, which were having a small share of the housing finance market in their early years, now account for a dominant share of the market. Housing loan outstanding of

SCBs constituted 10 per cent of the Gross Bank Credit as at end of March, 2009 and outstanding priority sector housing loans accounted for 22.18 per cent of the total outstanding priority sector loans disbursed by SCBs.

Trend Analysis of Housing Finance portfolio of Scheduled Commercial Banks (SCBs): 2005-2009.

1. Housing Loan Portfolio of SCBs in Outstanding Gross Bank Credit

5.4 The percentage of outstanding housing credit to gross bank credit has declined slightly from 11 per cent in 2005 to 10 per cent in March 2009. However, the same as at end March 2001 was 3.44 per cent only. Thus during the period 2001 to 2009, the housing loan portfolio of SCBs vis-à-vis the outstanding gross bank credit has increased from 3.44 per cent to 10 per cent.

2. Credit Limit vis-à-vis Number of Accounts and Loan Amount

5.5 The trend in outstanding housing loan accounts and loan amount of SCBs during the period 2005-2009, as shown below,

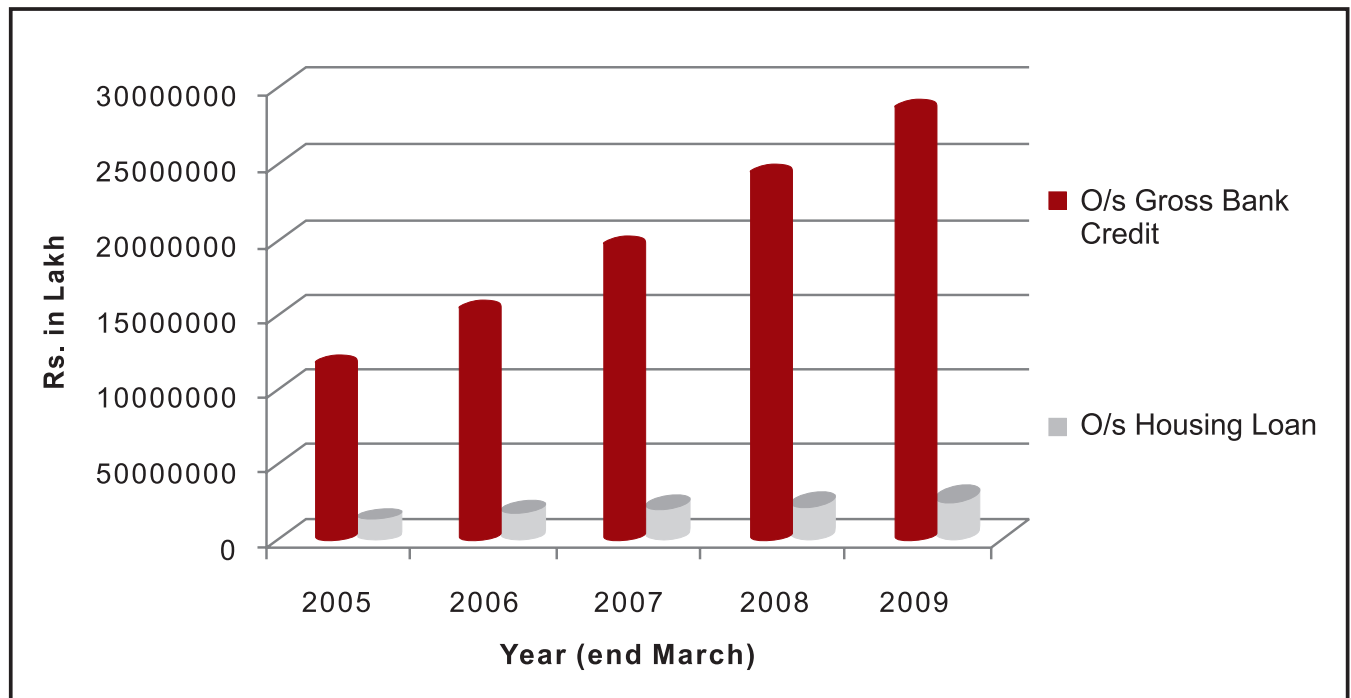


**Table V.1 Housing loan portfolio of SCBs
vis-a-vis outstanding gross bank credit (end March)**

(₹in lakh)

Year	2005	2006	2007	2008	2009
O/s Gross Bank Credit	11,52,46,793	15,13,84,213	19,47,09,962	24,17,00,652	28,47,71,312
O/s Housing Loan	1,26,79,703	1,82,16,718	2,28,92,335	2,48,43,497	2,84,75,091
per cent of o/s HL	11.00	12.03	11.76	10.28	10.00

**Chart V.1 Housing loan portfolio of
SCBs vis-a-vis outstanding gross bank credit (end March)**





indicates a CAGR of 9.27 per cent in terms of number of outstanding accounts, 18.49 per cent in terms of outstanding

credit limit and 17.56 per cent in terms of outstanding housing loans. As a result, the average outstanding credit limit per

Table V.2 Housing Loan accounts, credit limit, housing loan o/s (end March)

(₹in lakh)

Year	No. of Housing Loan A/c	Housing Loan o/s	Av. Housing Loan o/s per A/c	Credit limit	Av. credit limit per A/c
2005	36,66,450	1,26,79,703	3.46	1,45,03,364	3.96
2006	45,21,531	1,82,16,718	4.03	2,09,23,524	4.63
2007	50,09,913	2,28,92,335	4.57	2,69,74,527	5.38
2008	52,14,331	2,48,43,497	4.76	2,91,82,500	5.60
2009	57,10,702	2,84,75,091	4.99	3,38,79,690	5.93

account has increased from ₹3.96 lakh in March 2005 to ₹5.93 lakh as at end March 2009. Similarly, the average housing loan outstanding per account has increased from ₹3.46 lakh in March 2005 to ₹4.99 lakh by end March 2009.

3. Category-Wise Loan Accounts and Loan Outstanding

5.6 The trend in outstanding loan accounts indicates a shift towards the credit limit category of ₹5 to 10 lakh during the period with major lending being in the category of ₹25,000 to ₹5 lakh (around 67 per cent lending in terms of number of accounts). Further, in terms of the amount of outstanding housing loan, the shift has been towards ₹10-25 lakh slab



Table V.3 Category-wise Loan Accounts and Loan O/s (Housing)

[In per cent]

	Percentage to total o/s housing loan portfolio			
	As at end March 2005		As at end March 2009	
	Accounts	Amount	Accounts	Amount
Upto ₹25000	5.60	0.23	3.86	0.10
>₹25000 - ₹2 lakh	44.83	13.49	34.86	6.72
>₹2 - 5 lakh	32.03	28.47	32.24	19.85
>₹5 - 10 lakh	12.21	22.94	16.62	20.83
>₹10 - 25 lakh	4.48	17.32	9.62	25.62
>₹25 - 50 lakh	0.65	5.43	2.15	12.16
> ₹50 lakh	0.21	12.12	0.65	14.72
Total	100	100	100	100

Chart V.2: Category-wise Housing Loan Accounts of SCBs

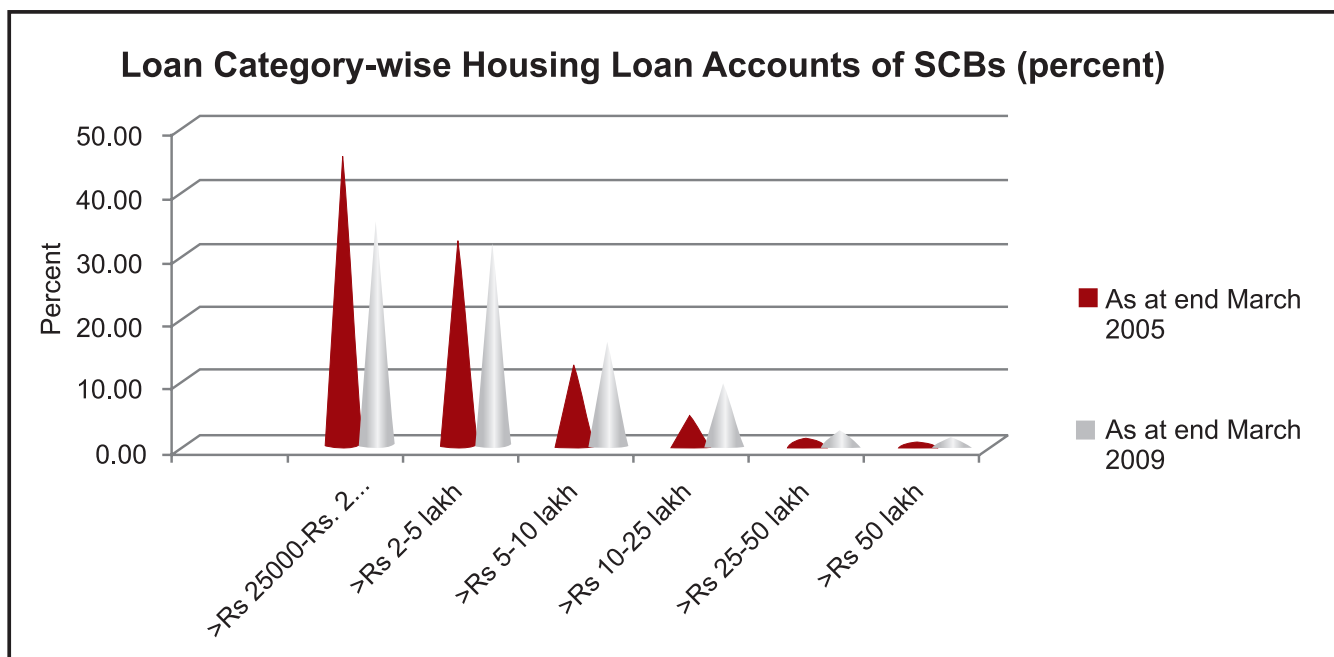
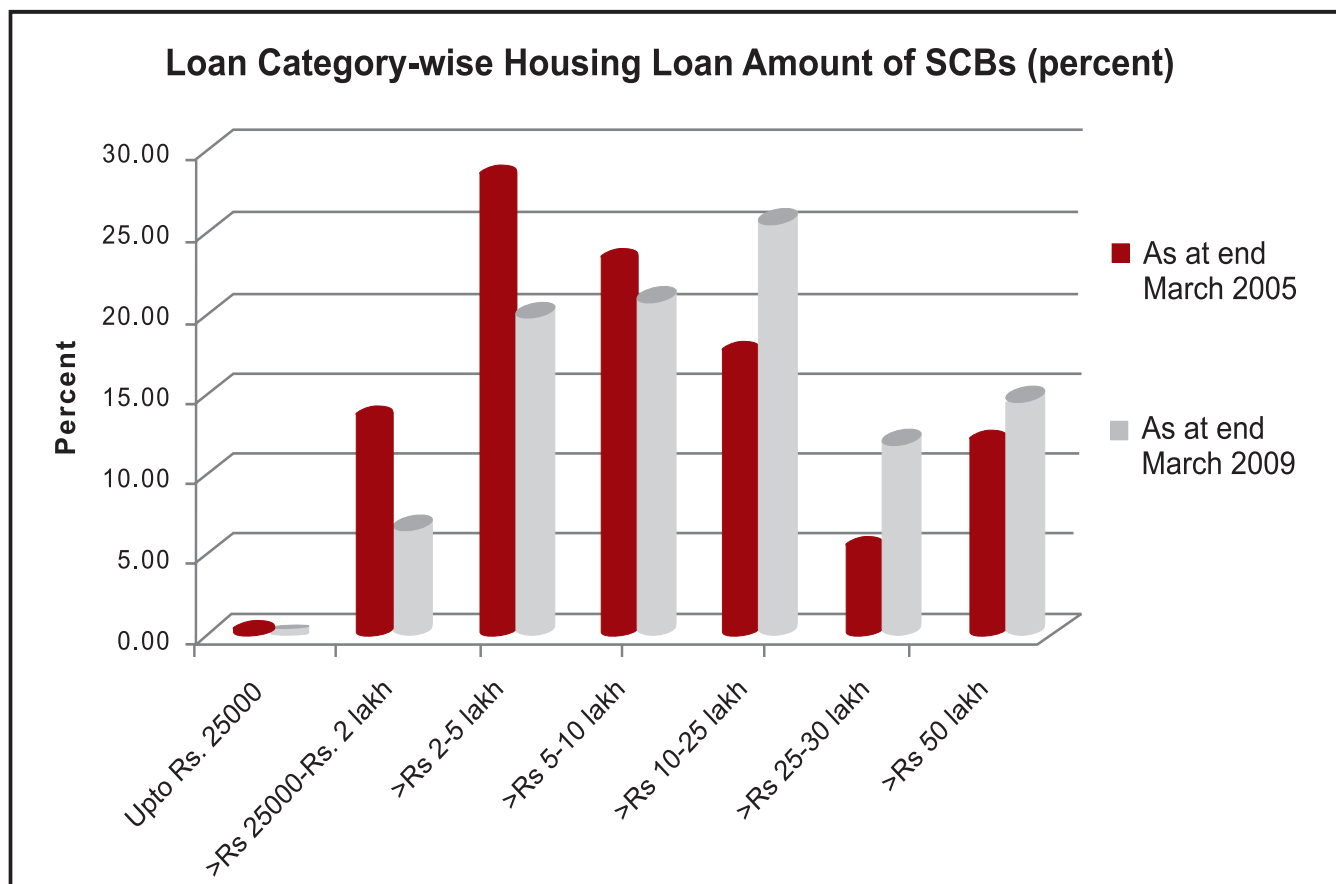




Chart V.3 Category-wise Housing Loan Amount of SCBs



which accounted for around 26 per cent of the total. However, a significant percentage of outstanding housing loan portfolios (in terms of amount) also lie in the slabs of ₹2-5 lakh and ₹5-10 lakh.

4. Region-Wise analysis of outstanding housing loan portfolio:

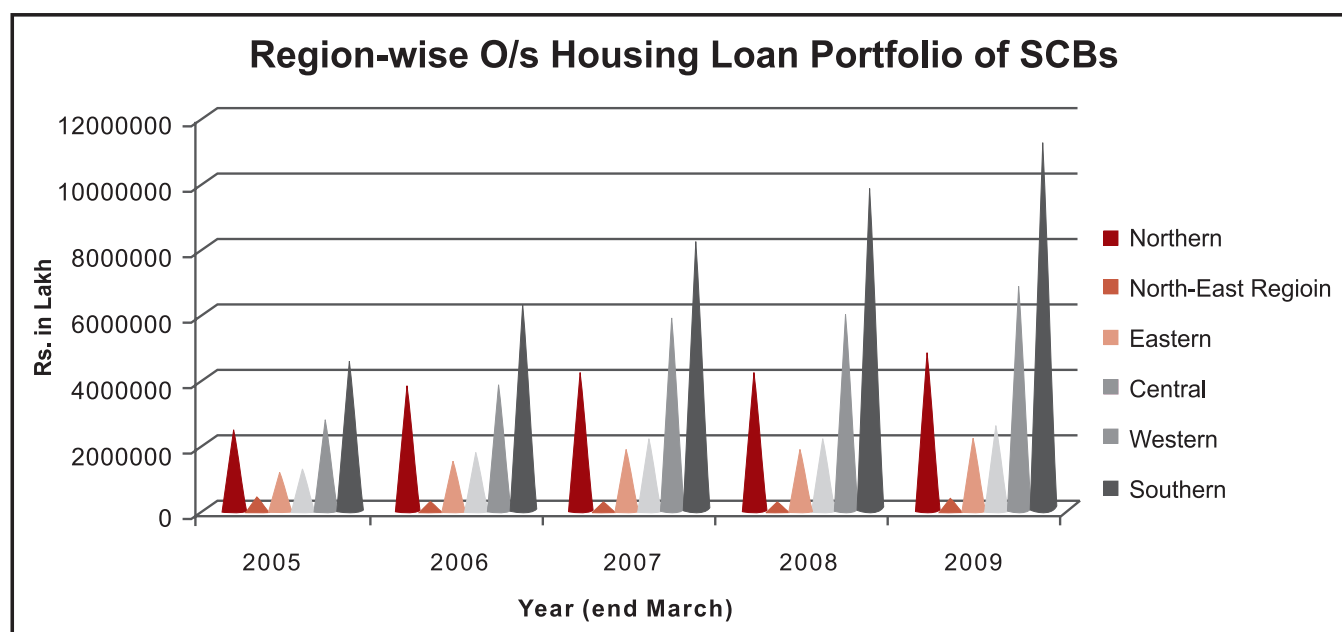
5.7 The analysis indicates that as at end March 2009, the Southern region accounted for 38.77 per cent of the total outstanding housing loan of SCBs, followed by the Western region at 24.54 per cent, Northern region at 18.07 per cent, Central region at 9.17 per cent, Eastern region at 8.21 per cent and N-E region at 1.23 per cent as against the figures of 37.33 per cent, 23.26 per cent, 18.85 per cent, 10.36 per cent, 8.80 per cent and 1.40



Table V.4: Region-wise O/s Housing Loan Portfolio of SCBs
(Per cent Share)

Year	Northern	North-East	Eastern	Central	Western	Southern
2005	18.85	1.40	8.80	10.36	23.26	37.33
2006	20.83	1.41	8.37	9.56	24.23	35.59
2007	18.11	1.23	8.85	9.42	26.04	36.35
2008	16.33	1.32	8.31	10.77	23.92	39.34
2009	18.07	1.23	8.21	9.17	24.54	38.77

Chart V.4: Region-wise outstanding Housing Loans of SCBs



per cent respectively as at end March 2005.

5.8 The analysis also indicates that the outstanding housing loan portfolios in these regions have not witnessed much variation over the period 2005-2009.

5. Interest Rate-wise classification of outstanding housing loans

5.9 In terms of interest rate wise classification of outstanding housing loans, as on March 2009, a majority of the housing loans (around 65 per cent) were in the interest



Table V.5: Interest Rate-wise classification of Outstanding Housing Loans

(Per cent Share)

Year	less than 6 per cent	6-10 per cent	10-15 per cent	15 per cent & above	Total
2005	2.65	75.24	22.11	0.00	100
2006	2.30	83.20	14.50	0.00	100
2007	3.90	70.01	26.09	0.00	100
2008	0.45	30.19	68.18	1.18	100
2009	0.46	32.92	64.60	2.01	100

rate slab of 10-15 per cent, whereas in March 2005, a majority of the loans were in the slab of 6-10 per cent (75 per cent). The following table reflects the interest rate regime during the different periods.

6. Area-wise Outstanding Housing Loan

5.10 As far as the amount outstanding on housing loans on an area-wise basis is concerned, on an average around 50 per cent was concentrated in the metropolitan areas, followed by 26 per cent in urban areas, 14 per cent in semi-urban and around 10 per cent in rural areas. The share of rural areas during the period

Table V.6: Area-wise Outstanding Housing Loans

(Per cent Share)

Year	Rural	Semi-Urban	Urban	Metropolitan	Total
2005	10.27	15.21	27.21	47.30	100
2006	9.99	13.13	25.15	51.72	100
2007	8.75	12.40	24.40	54.46	100
2008	11.07	13.00	26.35	49.57	100
2009	7.13	14.14	26.70	52.02	100

2005-2009, has come down from 10.27 per cent in March 2005 to 7.13 per cent in March 2009.

7. Priority Sector Advances - Housing

5.11 Based on the 'Report on Trend and Progress of Banking in India' for the years 2005-09 of the Reserve Bank of India, the following table depicts the share of outstanding Priority Sector Loans in the outstanding Gross Bank Credit and

**Table V.7 Priority Sector Advances – Housing**

(₹ in Crore)

Year	2005	2006	2007	2008	2009
Total Priority Sector O/S Loans	3,81,476	5,10,738	6,35,966	7,47,380	9,15,886
Priority Sector O/S Housing Loans	90,298	1,33,200	1,60,343	1,91,878	2,03,154
per cent of O/s Priority Sector Loans to O/s Gross Bank Credit	36.47	35.33	34.41	33.26	34.58
per cent of Priority Sector O/s HL to total O/s Priority Sector Loans	23.67	26.08	25.21	25.67	22.18

Source: Report on Trend & Progress of Banking in India

the share of outstanding Priority Sector Housing Loans in outstanding Priority Sector Lending.

B. Operation and Performance of Regional Rural Banks during 2009-10

5.12 RRBs have been identified by NHB as an

important delivery mechanism to cater to rural housing. They are eligible for availing refinance under 4 Schemes viz. Refinance Schemes for RRBs, Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme (GJRHRS), Rural Housing Fund (RHF) and Refinance of Construction Finance for Affordable Housing (RCFAH).

Table V.8: Refinance - Regional Rural Banks

(₹ in Crore)

Name of the RRB	Cumulative Disbursements as on 30.06.10	Refinance Outstanding as on 30.06.10	Fresh Disbursement made in 2009-10	Fresh Sanctions made in 2009-10
Andhra Pradesh Grameen Vikas Bank	150	134.8	50.00	0.00
Deccan Grameena Bank	49.7	49.7	49.70	0.00
Saptgiri Grameena Bank	0	0	0.00	100.00
Chaitanya Godavari Grameena Bank	18.5	17.81	18.50	0.00



Andhra Pragathi Grameena Bank	128.52	113.32	28.50	0.00
Aryavart Gramin Bank	8.86	8.52	7.30	0.00
Kashi Gomti Samyut Gramin Bank	5	5	5.00	5.00
Uttar Bihar Gramin Bank	5.68	5.68	5.68	6.00
Baroda Uttar Pradesh Gramin Bank	19	19	19.00	19.00
Lucknow Kshetriya Gramin Bank	0	0	0.00	15.00
Pandyan Gramin Bank	0	0	0.00	5.00
Ballia Kshetriya Gramin Bank	0	0	0.00	1.00
Triveni Kshetriya Gramin Bank	0	0	0.00	1.50
Prathma Bank	1.3	0	1.30	1.30
Uttaranchal Gramin Bank	0	0	0.00	24.00
Dena Gujrat Gramin Bank	2.87	0.97	0.00	0.00
Total	389.43	354.8	184.98	177.80

5.13 **Table V.8** shows the list of RRBs which are existing clients of NHB and their performance in terms of Refinance availed by them.

5.14 RRBs which were hitherto concentrating only on agricultural loans have started disbursing housing loans in recent years. The Bank has identified them as channel partners while lending under RHF. During the year 2009-10, an amount of ₹185 crore has been disbursed to RRBs for refinancing housing loans. During the year 2009-10, 4 new RRBs in the State of Uttar Pradesh have taken refinance from

NHB. Presently RRBs in the states of AP, UP, Bihar & Gujarat have availed refinance from NHB.

C. Operation and Performance of Micro-finance Institutions during 2009-10

5.15 National Housing Bank has recognized the role that Community Based Financial Institutions (CBFIs) such as NGO/MFIs play in delivery of housing finance to the un-served and underserved sections at the local and decentralized level.

5.16 The Table above shows the list of MFIs

**Table V.9: Disbursement - MFIs**

S.No	Name of MFIs	Fresh Disbursement made in 2009-10 (in ₹)	Cumulative Disbursement as on 30.06.2010 (in ₹)
1	Gram Utthan, Orissa	4,00,00,000	5,00,00,000
2	Rores Micro Entrepreneur Development Trust, Karnataka	16,50,000	16,50,000
3	Mahasemam Trust, Tamil Nadu	25,00,000	75,00,000
4	RepcO Foundation for Micro Credit, Tamil Nadu	1,16,00,000	3,42,00,000
5	Pragathi Mutually Aided Cooperative Credit and marketing Federation Ltd, Andhra Pradesh	20,00,000	1,00,00,000
6	Sangamithra Rural Financial Services, Karnataka	56,50,000	2,58,50,000
7	Adhikar, Orissa	50,00,000	1,00,00,000
8	Indian Association for Savings & Credit, Tamil Nadu	19,20,000	19,20,000
9	FWWB, Gujarat	70,00,000	1,00,00,000
10	Community Development Centre, Tamil Nadu	25,00,000	25,00,000
	Total	7,98,20,000	15,36,20,000

which are existing clients of NHB and their performance in terms of disbursement availed by them during 2009-2010.

- 5.17 During the year 2009-10, Bank has added three new clients to its HMF portfolio. Further, the Bank has made efforts to promote HMF as a major component to cater to the shortfall of housing in rural areas.

D. Operation and Performance of

Co-operative Institutions during 2009-10

- 5.18 A housing cooperative is a legally incorporated group of persons with limited means, with an objective of meeting the common need of housing or its improvement based on mutual assistance of its members. In such a cooperative, the membership is voluntary and control is democratic and members make an approximately equal contribution to the capital required.



5.19 The activities of housing cooperatives in various States are regulated through respective Cooperative Societies Act and Cooperative Societies Rules administered by the Registrar of Cooperative Societies appointed by the Government. The national level cooperative organizations and the multi-state cooperative societies are governed by the provisions of Multi-State Cooperative Societies Act and Rules. Housing cooperatives at the primary level can be broadly classified into four groups:

- (a) Tenant Ownership Housing Societies
- (b) Tenant Co-Partnership Housing Societies
- (c) House Mortgage Societies
- (d) House Construction or House Building Societies

5.20 **The National Co-operative Housing Federation of India:** The National Cooperative Housing Federation of India (NCHF) is an apex national cooperative society registered under the Multi-State Cooperative Societies Act. It was promoted by Apex Cooperative Housing Federations in the year 1969. The basic thrust of its formation was to have an organization at the national level to assume the responsibility of promoting, developing and coordinating the activities of housing cooperatives in the country.

5.21 The cooperative housing structure in India consists of primary housing cooperatives at the grass root level and Apex Cooperative Housing Federations

(ACHFs) at the State level. ACHFs at the State level are affiliated to NCHF, which looks after their growth strategies, policy formulations and evolving housing programmes besides inter-facing with various institutions to channelize finance for these Federations for onward lending to the ultimate borrowers. In addition, NCHF also helps the member Federations in improving their financial, organizational and technical capabilities.

Apex Cooperative Housing Federations

5.22 The primary housing co-operatives functioning at the grass root level are supported by 26 ACHFs all over the country. The sources of funds for the ACHFs are their investment in share capital by primary cooperative housing societies, State Governments and other cooperative institutions, loans from the Government, Life Insurance Corporation of India (LIC), National Housing Bank (NHB), Housing and Urban Development Corporation (HUDCO), Commercial and Cooperative Banks etc. and issue of debentures guaranteed by the Government.

5.23 These Federations have so far disbursed ₹10,908.80 crore to primary housing co-operatives for construction of dwelling units for their members.

Mobilization of Resources:

5.24 The details of the resources mobilized by the ACHFs during the last three years are outlined in **Table V.10** below:

**Table V.10: Borrowings of Apex Cooperative Housing Federations (Cumulative)**

(₹ in Crore)

Lending Agency	2007-08	per cent of Total	2008-09	per cent of Total	2009-10	per cent of Total
LIC	3529.74	35.6	3620.26	35.6	3637.88	35.1
NHB	851.04	8.6	853.04	8.4	893.04	8.6
HUDCO	1589.87	16.0	1589.87	15.6	1589.87	15.4
State Governments	264.07	2.7	265.58	2.6	265.57	2.6
Deposits	195.51	2.0	210.34	2.1	210.34	2.0
Banks	2925.71	29.5	3063.73	30.2	3197.11	30.9
Debentures	142.6	1.4	142.60	1.4	142.60	1.4
Others	413.3	4.2	413.58	4.1	413.68	4.0
Total	9911.84	100.00	10159.00	100.00	10350.09	100.00

Source: National Co-operative Housing Federation of India

5.25 During the initial years of the ACHFs, LIC was the major source of funding. However, it is now experiencing lower share in the liability side portfolio of the ACHFs. The share in borrowings from LIC has been stagnant at 35.6 per cent over the period 2006-07 to 2008-09. During 2009-10, it further declined to 35.1 per cent. As far as borrowing from HUDCO is concerned, it has shown a marginal downward trend over the last three years and stood at 15.4 per cent in 2009-10. The share of Banks

in the total borrowings, which has been increasing over the years stood at 30.9 per cent during the year 2009-10. The contribution of NHB to total borrowings by ACHFs has been almost steady with slight moderation over the last three years.

Deployment of Resources:

5.26 The sanctions and disbursements of housing loans extended by ACHFs during the period 2004-05 and 2009-10 is indicated in **Table V.11** below:

Table V.11: Lending Operations of Apex Co-operative Housing Federations (Cumulative)

(₹ in Crore)

Type	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10
Loan Sanctioned	432.10	529.8	10603.65	10958.87	11185.36	11396.63
Loan Disbursed	421.15	520.0	10125.22	10440.57	10709.36	10908.80

Source: National Co-operative Housing Federation of India



5.27 The State-wise housing loans disbursed by the ACHFs, both in terms of amounts and number of dwelling units constructed

over the last three years are outlined in the **Table V.12** below:

Table V.12: Housing Loan Disbursed and Units Constructed by ACHFs

(₹in lakh)

State	2007-08		2008-09		2009-10	
	Units Constructed/ Financed	Amount	Units Constructed/ Financed	Amount	Units Constructed/ Financed	Amount
Andhra Pradesh	1538	2078.82	775	1903.18	756	1874.04
Assam	-	-	335	n.a.	104	n.a.
Bihar	-	-	-	-	-	-
Chandigarh	NA	283.11	100	n.a.	100	n.a.
Delhi	496	7544.00	277	4376.19	173	3023.88
Goa	22	175.62	83	281.77	63	n.a.
Gujarat	-	-	-	-	-	-
Haryana	22	77.79	n.a.	183.12	-	-
Himachal Pradesh	NA	40.20	n.a.	104.15	6	114.70
Jammu & Kashmir	3	540.23	n.a.	299.12	n.a.	871.15
Karnataka	-	-	329	1161.25	1085	932.00
Kerala	4404	3478.89	5229	8459.63	5157	8632.11
Madhya Pradesh	2091	1599.10	-	-	-	-
Maharashtra	-	-	-	-	-	-
Manipur	-	-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Meghalaya	1	.20	-	-	-	-
Orissa	-	-	-	-	-	-
Pondicherry	692	2180.99	100	805.47	12	155.70
Punjab	2913	4623.15	5243	2280.60	588	1705.18
Rajasthan	313	69.09	36	62.91	84	205.52
Tamil Nadu	3552	6825.00	1439	2289.00	1194	1679.00
Uttar Pradesh	-	-	2192	4016.09	201	305.42
West Bengal	193	2018.44	1354	657.25	129	444.68
Total:	16240	31534.63	17492	26879.73	9652	19943.38

Source: National Co-operative Housing Federation of India

5.28 The quantum of cumulative sanction of housing loan by the ACHFs increased to ₹11,396.63 crore while cumulative

disbursal rose to ₹10,908.80 crore during the year 2009-10.



Chapter VI : National Housing Bank

1. Refinance performance during the year 2009-10

6.1 During the year 2009-10, an aggregate amount of ₹8,159.29 crore was disbursed by the Bank, of which ₹8,107.76 crore was disbursed under refinance schemes of NHB. Out of the total refinance disbursements of ₹8,107.76 crore, an amount of ₹3,695.82 crore was disbursed towards rural housing schemes of NHB viz. Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme (GJRHRS) and Rural Housing Fund. The share of rural housing in total refinance disbursements of the Bank has increased over the year from around 23 per cent in 2008-09 to 46 per cent in 2009-10.

6.2 Under the Rural Housing Fund, a total amount of ₹3,760.33 crore was received by the Bank which was deployed in full towards refinance for rural housing for the target groups. Most of the lending under the Rural Housing Fund has been for housing loans of upto ₹5 lakhs, indicating that the Fund had been utilized for its intended purpose.

Trend analysis of Refinance disbursed during the period 2005-06 to 2009-10

Yearly refinance disbursements made by the National Housing Bank during the period 2005-06 to 2009-10 has been indicated in **Table VI.1** below:

Table VI.1: Yearly refinance disbursements during the period 2005-06 to 2009-10

(in ₹Crore)

Year	Disbursements
2005-06	5632
2006-07	5500
2007-08	8587
2008-09	10854
2009-10	8108



6.3 Cumulative Disbursals up to 30.06.2010 was ₹58974.26 crore. As evident from **Table VI.1** maximum amount of disbursals were made during the year 2008-09. This was the highest disbursement achieved

in a single year since the inception of the Bank.

6.4 During the period 2005-10, refinance was disbursed by the Bank under the following Schemes:

S.No.	Scheme	Eligible PLIs
1	Liberalized Refinance Scheme (LRS or Regular Scheme) - General framework)	Scheduled Banks, HFCs
2	Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme (GJRHRS)	Scheduled Banks, HFCs, Co-operative Sector Institutions.
3	Rural Housing Fund (RHF)	All PLIs Except SCBs
4	Special Refinance Facility (SRF)	HFCs
5	Short Term Scheme	HFCs, Scheduled Banks
6	Refinance of Construction Finance for Affordable Housing (RCFAH)	Scheduled Banks, HFCs, Co-operative Sector Institutions, MFIs
7	Refinance Scheme for RRBs	RRBs
8	Refinance Scheme for ACHFS	ACHFCs
9	Refinance Scheme for ARDBs	ARDBs

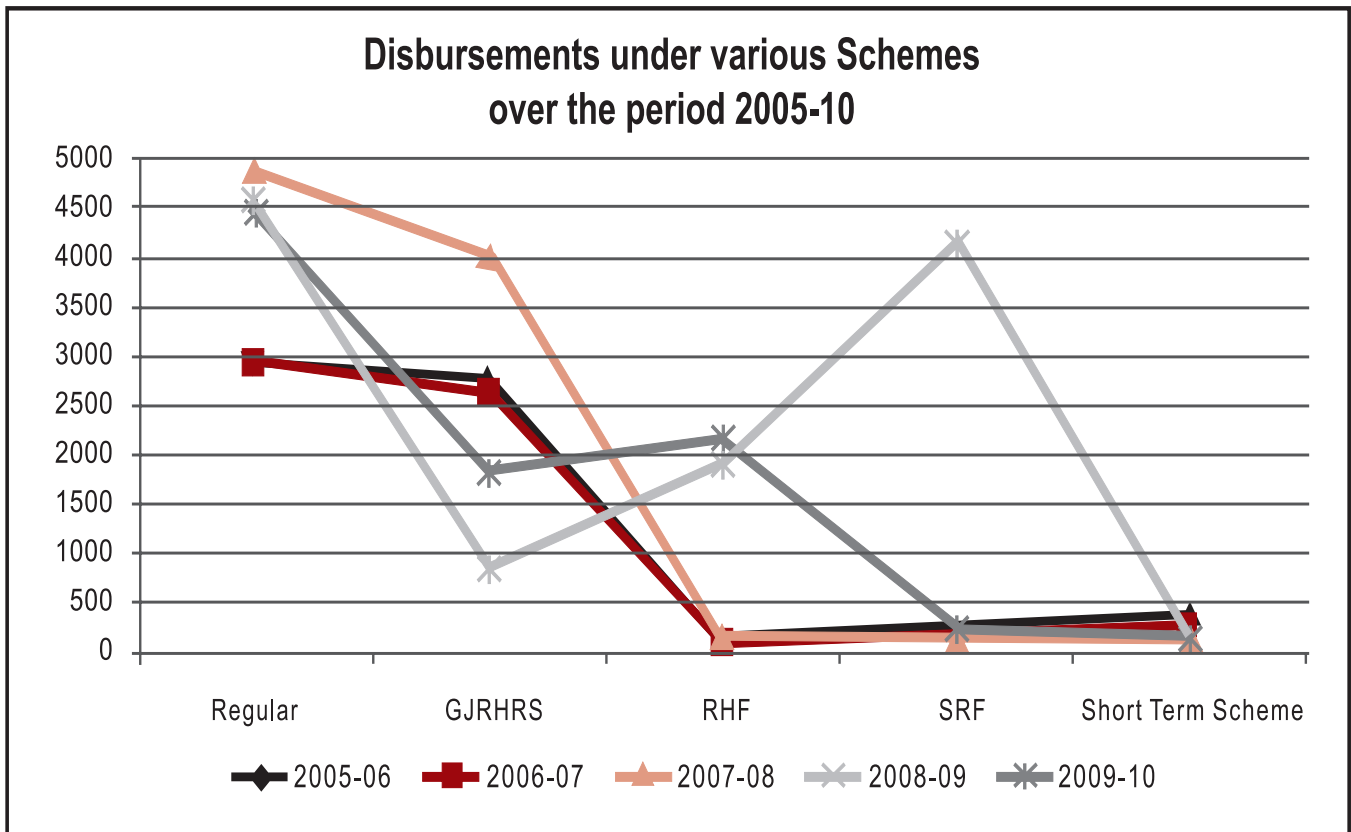
Table VI.2: Trend of Disbursals under various Schemes over the period 2005-10

(in ₹Crore)

Type of Scheme	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	Cumulative Total
Regular	2800	2846	4731	4394	4312	19082
GJRHRS	2610	2529	3856	718	1680	11394
RHF	0	0	0	1761	2016	3777
SRF	0	0	0	3980	100	4080
Short Term Scheme	223	125	0	0	0	348
Cumulative Total	5632	5500	8587	10854	8108	38681



Chart VI.1: Trend of Disbursals under various Schemes over the period 2005-10



- 6.5 The following inference can be derived from **Table VI.2:**
- i. During the period of 2005-10, maximum refinance was disbursed under the Regular Scheme followed by GJRHRS.
 - ii. Disbursals under Regular Scheme almost doubled in 2007-10 in comparison to 2005-07.
 - iii. Disbursal under GJRHRS was least during the year 2008-09 which showed a sign of recovery during the year 2009-10 by showing an increase of around 134 per cent.
 - iv. Disbursals under RHF & SRF started in the year 2008-09 whereas disbursal under Short Term Scheme stopped from 2007-08 onwards.

**Table VI.3 Trend of Disbursals to various PLIs over the period 2005-10**

(in ₹Crore)

	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	Total Disbursals
Housing Finance Companies	1840	1210	1189	7055	3544	14838
Scheduled Commercial Banks	3790	4250	7328	3447	4150	22965
Co-Operative Banks	1	30	70	150	189	440
Co-Operative Housing Societies	2	10	0	0	40	52
Regional Rural Banks	0	0	0	202	185	387
Agriculture & Rural Developments Banks	0	0	0	0	0	0
Total Disbursals	5632	5500	8587	10854	8108	38681

6.6 The following inference can be derived from **Table VI.3**:

- i. During the period 2005-10, maximum refinance was availed by the SCBs followed by the HFCs.
- ii. In case of HFCs, 2008-09 was the year in which they availed the maximum refinance from NHB. This was due to refinance extended under the Special Refinance Scheme (SRS).
- iii. In case of SCBs, 2007-08 was the year in which they availed the maximum

refinance from NHB. Except during the year 2008-09, SCBs were the top client of NHB during the period 2005-10.

- iv. Agriculture & Rural Development Banks and Apex Co-operative Housing Federation Societies were not provided refinance in the last 5 years mainly due to their poor financials. However ₹40 crore was disbursed in 2009-10 under Rural Housing Fund Scheme.

6.7 RRBs have been chosen for channelizing funds for housing in rural areas since the commencement of Rural Housing

**Table VI.4: Refinance Disbursements during 2009-10: Breakup**

(in ₹Crore)

Type of PLI	Regular Scheme	GJRHRS	Short Term Scheme	Rural Housing Fund	SRF	Total
Housing Finance Companies	1410	239	0	1795	100	3544
Scheduled Commercial Banks	2709	1441	0	0	0	4150
Co-Operative Banks	185	0	0	4	0	189
Co-Operative Housing Societies	8	0	0	32	0	40
Regional Rural Banks	0	0	0	185	0	185
Agriculture & Rural Developments Banks	0	0	0	0	0	0
Total	4312	1680	0	2016	100	8108

Fund Scheme in 2008 and have shown encouraging results.

6.8 The following inference can be derived from **Table VI.4:**

(i) Scheme-wise:

- Maximum Refinance, of ₹4312 has been disbursed under the Regular Scheme which was followed by RHF & GJRHRS respectively.
- Disbursements under GJRHRS & RHF showed an increase of around 134 per cent & 14.5 per cent respectively in comparison with the previous year.

(ii) Institution-wise:

- Scheduled Commercial Banks availed the maximum refinance in the year 2009-10 i.e. 51.2 per cent of the total disbursal followed by HFCs who availed approximately 44 per cent of the total disbursals.

6.9 Refinance availed by SCBs & Co-operative Banks increased by 20.4 per cent & 26 per cent respectively in the year 2009-10 in comparison to the previous year. Disbursements under SRF during 2008-09 were made under the liquidity facility provided by RBI to roll over the financial



crisis at that time. The Scheme was extended up to 31.03.2010.

2. Project Finance performance during the year 2009-10

6.10 During the year 2009-10, the Bank sanctioned project finance for 7 projects amounting to ₹312.07 crore and disbursed an aggregate of ₹51.53 crore. Cumulatively, till end of June 2010, the Bank had sanctioned 427 projects having a cumulative cost of ₹5942.71 crore and with a loan component of ₹4449.56 crore. So far the Bank has disbursed

₹1730.88 crore as project finance. During the year, a total of ₹2.25 crore was sanctioned for Housing Micro-Finance (HMF) lending. Till June 30, 2010, the Bank's HMF programme covered 16,207 housing units located in both urban and rural areas of the country. Cumulatively, till end of June 2010, the Bank had sanctioned HMF assistance to 23 agencies amounting to ₹83.92 crore.

Trend analysis of Project Finance disbursed during the period 2005-10

Table VI.5: Yearly Project Finance portfolio during the period 2005-06 to 2009-10

(in ₹Crore)

Year	Sanctions	Disbursements	Outstanding
2005-2006	537.29	364.55	505
2006-2007	560.82	171.6	569
2007-2008	819.5	449.49	785.34
2008-2009	248.3	35.41	641.73
2009-2010	312.07	51.53	384.17

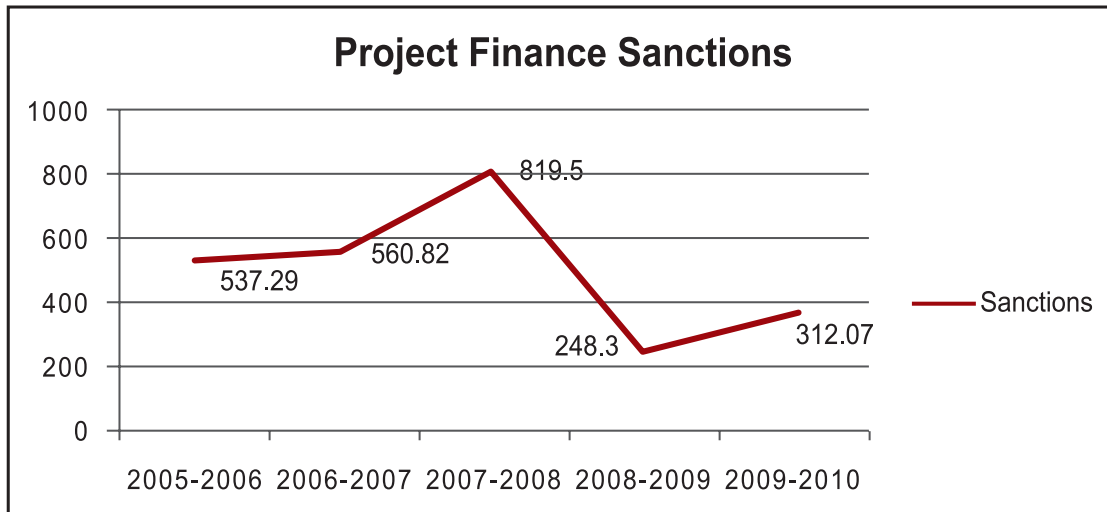
6.11 The table above shows Sanctions, Disbursement and Outstanding relating to Project Finance for last 5 years.

6.12 The total sanctions during the year 2009-10 are ₹312.07 crore as compared to ₹248.3 crore during 2008-09.



Chart VI.2: Project Finance Sanctions during the period 2005-06 to 2009-10

(in ₹Crore)



6.13 On account of an overall slowdown in the economy and in the real estate and construction sectors in particular during the period 2007-2010, the public and private housing agencies had cut down on their lending activities, resulting in

postponement of already sanctioned projects.

6.14 Further, the interest rates remained prohibitive during the major part of the period. Despite this external scenario,

Chart VI.3: Project Finance Disbursements during the period 2005-06 to 2009-10

(in ₹Crore)

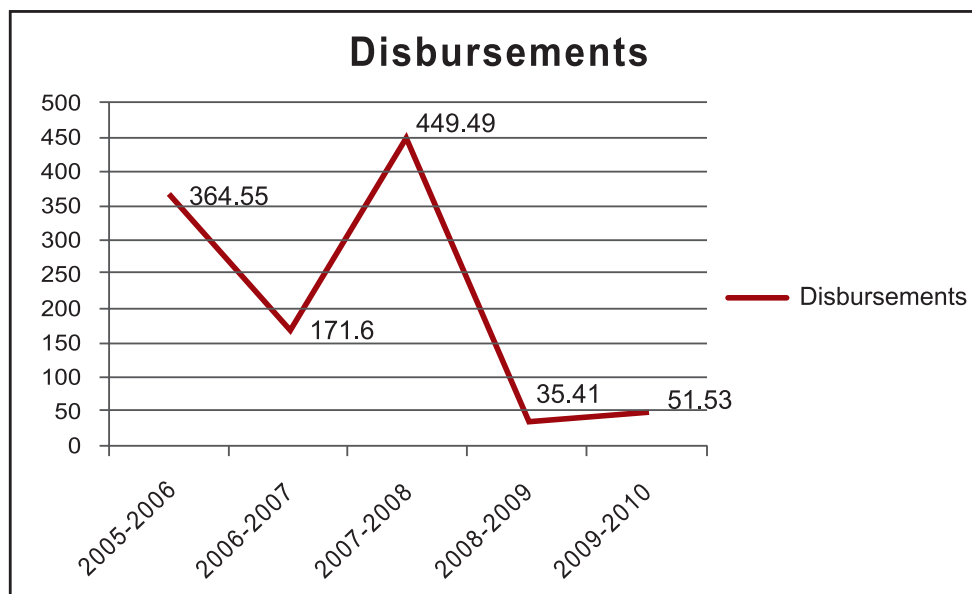
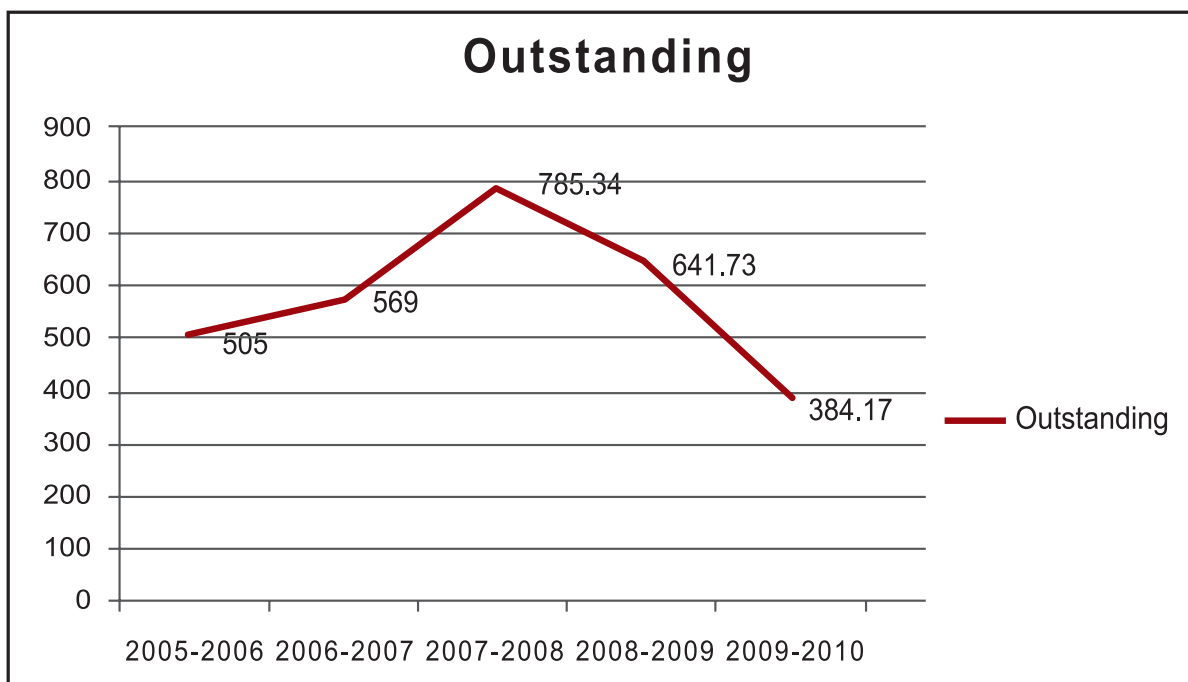




Chart VI.4: Outstanding Project Finance portfolio during the period 2005-06 to 2009-10
(in ₹Crore)



NHB continued with its project finance activities.

6.15 The total disbursements during the year 2009-10 are ₹51.53 crore as compared to ₹55.41 crore during 2008-09.

6.16 The total outstanding as on 31.06.2010 had come down to ₹384.17 crore from ₹641.73 crore as on 31.06.2009.

3. Reverse Mortgage Loan

(i) Concept

6.17 Pursuant to the announcement made in Budget 2007-08 (Para 89) regarding

introduction of Reverse Mortgage, NHB issued Reverse Mortgage Loan draft operational guidelines in May 2007 to be implemented by Primary Lending Institutions, (PLIs) viz. Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies.

6.18 The Reverse Mortgage Loan monetizes the owner's equity in his/her otherwise illiquid house asset and get a stream of fund inflows throughout the life time for meeting increased living expenses, while at the same time allowing the individual to continue to occupy the house. The scheme involves a house owning senior citizen borrower(s) over the age of 60 mortgaging the house property to a



Bank/HFC, which then makes periodic payments to the borrower(s) during the latter's lifetime.

(ii) Institutional Performance

6.19 As per information available, 23 Banks and 2 HFCs have launched RML and around 7400 RMLs aggregating to about ₹1500 crore sanctioned (as on June 30, 2010). The major lenders being State Bank of India, Punjab National Bank, State Bank of Hyderabad, State Bank of Mysore and Central Bank of India.

(iii) Initiatives by NHB

Policy Initiatives:

(a) NHB's advocacy on the taxation of payments received under Reverse Mortgage yielded in the announcement in Union Budget 2008-09, wherein the Income-tax Act, 1961 was amended. This announcement enabled the addition of a new subsection (43) under Section 10 of the Income Tax Act to the effect that the stream of payments received by senior citizens under RML scheme made and notified by the Central Government would not be treated as "income". Further, a new subsection (xvi) has been added to Section 47 of the Income Tax Act providing that any transfer of a capital asset in a transaction of reverse mortgage shall not be regarded as a transfer. A senior citizen borrower will be thus liable

to tax on capital gains only at the point of alienation of the mortgaged property.

(b) NHB's effort also paved way for the notification of the Reverse Mortgage Scheme by the Government of India vide the notification number 93/2008 dated 30th September, 2008.

Promotional Initiatives:

(c) NHB has seven counseling centres in association with reputed NGOs such as HelpAge India, Nightingale Medical Trust and Consumer Association of India at New Delhi, Hyderabad, Chandigarh, Kolkata, Bengaluru and Chennai including one at Head Office of NHB in New Delhi. NHB is also planning to set up 4 more counseling centres.

(d) NHB is operating dedicated toll free helplines for information on Reverse Mortgage Loan. The toll free no. at NHB's office at Delhi is 1-800-115-432. NHB had executed an agreement with Harmony Foundation for Silvers at Mumbai for providing assistance on RML through a toll free no. 1-800-100-1111.

(e) NHB has been widely disseminating information through RML seminars/workshops/interactions held at different centres such as Delhi, Mumbai, Hyderabad, Chandigarh, Faridabad, Kolkata, Pune,



Bengaluru, Jaipur, etc.

- (f) NHB has made available a separate section on RML on NHB's website. The website contains information on RML such as guidelines, nodal officers, recent events on RML, addresses and contact persons of the counseling centres and other relevant details.

Developmental Initiatives:

- (g) In December 2009, NHB launched a improvised version of RML viz. Reverse Mortgage Loan enabled Annuity (RMLeA) assuring enhanced lifetime annuity to the house owning senior citizen. NHB had also issued the operational guidelines to banks and housing finance companies to enable them to extend RMLeA.
- (h) Presently, Central Bank of India in association with Star Union Dai-ichi Life Insurance Company Ltd is the only Bank to offer the product.

4. Residential Mortgage Backed Securitization

- 6.20 NHB has so far completed fourteen residential mortgage backed securitization transactions involving 38,809 individual housing loans of six Housing Finance Companies (HFCs) and one Scheduled Commercial Bank of housing loans amounting to ₹862.20 crore. The success of the issues of RMBS has significantly

provided means to better understand and addressing the various legal, regulatory, fiscal, accounting and other capital market related issues relating to such transactions as also various policy issues for a conducive environment for such issuances. The structure of NHB's RMBS issues has been designed under the provisions of the National Housing Bank Amendment Act, 2000 (Sections 14 (ea), 14 (eb), 14 (ec) and 18), which authorize the Bank to carry out securitization transactions and issue mortgage backed securities as trust certificates of beneficial interest and act as Trustee for the holders of such securities.

(i) Performance of the Pools of Housing loans Securitized

- 6.21 NHB has appointed the respective originators as Servicing and Paying Agents (S and P Agents) to ensure that collections in respect of each of the pool of securitized loans are distributed to the respective Pass Through Certificate (PTC) holders and Service providers. The yields to Class A PTC holders have been consistent with that indicated at the time of issuances.

(ii) Redemption of RMBS pools

- 6.22 The Class 'A' PTCs of one of the residential mortgage backed securitization transaction has been redeemed and the Special Purpose Vehicle trust has been successfully closed.



5. Fraudulent Transactions: Issue of Caution Advice

6.23 An initiative which was taken by NHB is to issue Caution Advices to all the HFCs on the lines of similar information being shared by the Reserve Bank of India/ Indian Banks Association to member banks. The HFCs are required to submit information on fraudulent transaction to NHB on a quarterly basis. Individual details of fraudulent home loan borrowers are then shared among all the HFCs along with the modus operandi and causative factors involved. It is expected that the caution list would help in instituting checks and balances among the various lending institutions, the larger objective being to prevent occurrence/ recurrence of frauds in the housing sector. In the year 2009-10, 4 caution advices were issued by the Bank totaling 652 number of fraudulent transactions.

6. Complaints received against Housing Finance Companies

6.24 The Bank has set up a Complaint Cell to ensure prompt redressal of customer complaints and grievances against

HFCs. The Bank has also uploaded the complete details for the same on its Website, (http://www.nhb.org.in/Regulation/Complaint_Cell) regarding role of the Complaint Cell in addressing complaints received from public against HFCs.

6.25 The Bank is also a member organization of Centralized Grievance Redress and Monitoring System (CPGRAMS) of DARPG which is aimed to provide the citizens with a platform for redressal of their grievances. The complaints received on PG Portal related to NHB are monitored on a regular basis and are promptly disposed off.

6.26 During the financial year 2009-10, the Bank had received a total of 341 complaints. Necessary action has been taken in all the cases and the same have been disposed off.

6.27 During the year 2009-2010, the Bank received 5 complaints regarding deposits placed with HFCs. These were followed up with the HFCs and settled to the satisfaction of the complainants.



Chapter VII: Affordable Housing Perspectives and Way Forward

1. Concept & Current Scenario

7.1 The need for affordable housing in India can hardly be over emphasized. In the present scenario, almost every assessment suggests that provision of affordable housing is one of the most formidable challenges that India currently faces. Approximately, 42.8 million persons or about 15.2 per cent of India's urban population live in slum settlements. According to the Census of India, 35 per cent of urban households live in single room dwelling units and 68 per cent of such households have four or more members. Approximately 25.7 per cent of the total urban population is living below the official poverty line. As per the estimates the urban housing shortage in India is approximately 24.71 million dwelling units, out of which ninety nine per cent pertains to the Economically Weaker Sections (EWS) and Low Income Groups (LIG). These factors indicate that provision of 'affordable housing for all' is one of the biggest challenges in the current scenario.

7.2 The Housing sector needs special attention as Housing is a major contributor to the country's economic and social development. Housing is also the largest component of the financial sector, and the construction sector and is central

to economic growth as it is capable of creating multiplier effects on various other sectors thereby contributing to employment generation, poverty reduction etc. It is thus critical to recognize housing investment as a basic, fundamental building block of economic activity.

7.3 The term "affordable housing" is an indicator that all citizens should be able to afford shelter i.e one should have the title ownership or rental of a legal dwelling unit. It also means the capacity to hold on to this asset through a regular source of income. In India, however, the term 'affordable housing' is often confused with low income housing, which is a different concept. 'Affordable Housing' does not necessarily translate into poor/low quality housing. An attempt to define the term 'affordable housing' for a country as large and diverse as India using the "one size fits all" principle can be counter-productive. However, certain broad parameters have been identified by the Government which have helped define 'affordable housing' for different sections of the population;

- **Affordable Housing for EWS / LIG categories of households** : A unit with a carpet area most likely between 300 and 600 sq ft, with (i) the cost not exceeding four times the household gross annual income (ii) EMI/rent not exceeding 30



per cent of the household's gross monthly income.

- **Affordable Housing for MIG category of households** : A unit with a carpet area not exceeding 1200 sq ft, with (i) the cost not exceeding five times the household gross annual income (ii) EMI/rent not exceeding 40 per cent of the household's gross monthly income.

7.4 "Affordable Housing" for all has to be addressed through the provision of affordable housing finance, affordable technology, affordable building designs and affordable land & infrastructure. The provision of all the above factors in an effective and judicious manner would require appropriate support from the existing policy regime. Taking these considerations into account, the Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation had set up a High Level Task Force on January 15, 2008 to look into the various aspects of providing 'Affordable Housing for All' under the Chairmanship of Mr. Deepak Parekh, and to submit a report on various key issues:-

- Developing innovative financial instruments for bringing flexibility in the housing market and examining various fiscal and spatial incentives for increasing supply of houses to Economically Weaker Sections (EWS) and Low Income Groups (LIG).
- Affordability of all categories including

the Economically Weaker Sections (EWS), Low Income Groups (LIG) and Middle Income Groups (MIG) in terms of their income and consequent paying capability as well as other factors.

- Recommending ways and means of enhancing accessibility of EWS/LIG groups to housing with suitable governmental support; and recommending ways and means of enhancing accessibility of MIG groups to housing.
- Examining the framework of Regional Planning and Master Planning with a view to enhancing the supply of developed land and recommending legislative measures for accelerating the supply of housing units for the urban poor.
- Recommending measures for promotion of low cost building technologies.
- Suggesting steps for enhancing the supply of rental housing;
- Assisting the Ministry in devising an integrated strategy for in-situ slum up-gradation with a view to improving the quality of habitat as well as providing the urban poor with places to work and sell; and
- Advising the Ministry about various types of programme initiatives with the aim of achieving the goal of "Affordable Housing for All".



7.5 The members of the High Level Task Force have submitted their views on various aspects related to the provision of 'affordable housing'. Some of their noteworthy suggestions have been highlighted below:

- i. **Affordable Developed Land:** Factors which hampers supply of developed land are generally the cumbersome land acquisition procedures, lack of clear rules on land development, absence of updated or revised Master Plans and poor definition of the zoning laws in cities. Therefore, it was suggested to simplify the land approval and land conversion procedures for development projects. All the information relating to land must be placed proactively in the public domain.
- ii. **Affordable Technology:** The major issue of any design for a sustainable habitat is to create a balance between resource conservation and quality of living environment. Appropriate housing technology and typology options are important to help reduce the cost of construction and to increase the speed of construction to save on time as well as maintenance. The Task Force recommended few technology options for the construction or upgrading of housing like new prefabricated construction technology could be used where the transaction is to be done at a faster pace with quality control. In smaller towns, the concept of core housing needs to be considered as it is very cost effective and

chances of incremental construction are also more.

- iii. **Affordable Housing Finance:** The issue of affordability in the housing sector, particularly in the provision of housing for the EWS and LIG housing, housing finance remains a highly underdeveloped component of the financial market. Lending for housing is relatively small and poorly accessible. Lending institutions remain vulnerable to various types of risks, as a result of which housing finance continues to be costly. To tackle this situation, the Task Force decided that additional budgetary resources for affordable housing need to be allocated. Besides that, a need for creating pool of funds or resources with a potential of replenishment and the creation of an incentive structure should be such which encourages the investment flows into housing sector.

2. Institutional Initiatives

- 7.6 Since the concept of 'affordable housing' has critical significance from a policy perspective, there is not only a need for all concerned agencies/authorities to play a pro-active and supportive role to ensure its successful implementation across the country but also a need for various agencies to co-ordinate and synchronize their efforts towards the achievement of a common goal. In this context, the role of Government - Central and State and various other agencies involved should be



to create an enabling environment so as to facilitate realization of affordable and decent housing for all.

a. Central Government: The Government of India has initiated various programmes for supplementing the housing stock as well as for improving the basic infrastructural requirements like JNNURM, Bharat Nirman etc. Besides, the Central Government needs to play the following roles:

- To bring in appropriate policy changes and financial architecture enabling flow of institutional credit and private sector investments in housing and infrastructure particularly for low income housing and in rural areas.
- To provide appropriate fiscal concessions to individuals, institutions including the corporate for housing, infrastructure, innovative to energy saving construction materials and technologies etc.
- To bring in appropriate indexing formula for providing capital subsidy under Government sponsored schemes for BPL / Poor / EWS / and linking the same to inflation rate.
- To allow mobilization of resources from external sources as well as building technologies to promote housing and infrastructure especially for the projects meant for low income segment households.

b. State Government: The State

Government not only needs to work hand-in-glove with the Central Government and provide requisite support but also needs to be proactive in innovating and initiating new policies. It is expected to play the following roles;

- To prepare short, medium and long term programmes and strategies to address the housing and infrastructure requirements.
- To bring appropriate structural changes in the State agencies role and responsibilities with focus on low income segment housing construction projects.
- To bring appropriate legal and administrative environment for encouraging participation of private sector investment in housing focusing on low income segment requirements.

c. Urban Local Bodies / Development Authorities / Housing Boards: These agencies need to provide requisite support to both Central and State Governments in the implementation of various policies. Further they also need to focus on areas such as;

- Capacity building at the local level to design and take up inner – city development scheme, in – situ slum up gradation projects and slum relocation projects through suitable training programme.
- Implementation of Central and State sector schemes pertaining to housing at their level with appropriate provision for EWS and LIG beneficiaries in the Master



Plan as well as Zonal Plans.

- Provision of land at affordable prices.
- d. Financial Institutions/Banks:** They need to play a key role in the following areas:
 - Reassess their strategies with a view to make them more inclusive in terms of EWS and LIG segments.
 - Promote innovative financial instruments like Mortgage Backed Securitization Market and Secondary Mortgage Market.
 - Enhance/strengthen the income spread of housing loans portfolio to increasingly cover EWS and LIG beneficiaries.

3. Role of NHB

- 7.7 In its endeavor to support and strengthen the cause of 'affordable housing' in India, the National Housing Bank (NHB) has formulated a policy whereby it provides refinance of construction finance for 'affordable housing'.
- 7.8 The Scheme draws on the National Urban Housing & Habitat Policy 2007 (NUHHP-2007) which has laid stress on measures to respond to the housing needs in the urban

areas and the growing pressure on housing and related infrastructure facilities. The Policy seeks to promote various types of public-private partnerships for realizing the goal of "Affordable Housing for All" with special emphasis on the urban poor. The Policy aims at sustainable development of habitat in the country with a view to ensuring equitable supply of land, shelter and services at affordable prices to all sections of society. The ultimate aim is to shift to a demand driven approach through proactive financial sector interventions.

- 7.9 To encourage and support the banking sector's involvement in this endeavor and as part of its developmental role, NHB intends to lend support to the housing activities aimed at those segments of the society who may afford a moderately priced dwelling unit by way of refinance support. NHB intends to refinance banks' financing of low and lower middle income housing, slum housing, industrial worker housing, working women hostels and old age homes, housing projects financed under the JNNURM along with rental housing schemes for migrant labour or any other similar Central Government/ State Government scheme including housing affected by natural disaster.



Chapter VIII: Trends and Developments through Regional Initiatives

1. The Regional Project on Pro-Poor Housing Finance

8.1 To understand and outline the key challenges in providing finance for pro-poor housing and for formulating measures which address the cause of pro-poor housing finance, the United Nations Economic and Social Council for the Asia and the Pacific (UNESCAP) initiated a regional project on pro-poor housing finance implemented jointly by the National Housing Bank (NHB) and UN-HABITAT. The project involved preparing and publishing country reports on the state of pro-poor housing finance in five Asia Pacific countries viz. India, Thailand, Indonesia, Sri Lanka and Mongolia based on an analysis of the housing and housing finance conditions in such countries.

2. Objectives of the Regional Project on Pro-Poor Housing Finance

8.2 The objectives of the Regional Project on Pro Poor Housing Finance were:

(i) To review the state of the housing finance

system with a focus on pro-poor housing in five identified countries of the region, that are India, Thailand, Indonesia, Sri Lanka, and Mongolia.

(ii) To bring together the formal and community-based housing finance institutions on a common platform to identify, replicate and upscale innovative approaches in pro poor housing finance.

(iii) To bring out a compendium on housing finance based on country reports on the state of housing finance, and innovative experiences in housing finance for EWS and LIGs.

(iv) To strengthen the capacity of governmental and non-governmental policy makers staffing order to develop policy framework and implement pro-poor housing finance programs.

(v) Promote a regional knowledge sharing forum by establishing a regional network on housing finance institutions and stake holders.

3. Implementation Strategy



- Preparing and publishing individual country reports highlighting the state of its housing finance sector with a focus on pro-poor housing initiatives;
- Organizing national level workshops in each country for reviewing and analyzing the country reports in the presence of various stakeholders as well as promoting dialogue and knowledge sharing at all levels;
- Strengthening regional networking and linkages through such national level workshops;
- Preparation of a comparative analysis on the state of pro-poor housing finance in the Asia and Pacific.

4. National Workshop & Regional Symposium on Pro-Poor Housing Finance

8.3 A National Workshop on Pro-Poor Housing Finance in India was jointly organized by the United Nations Economic and Social Council for Asia and the Pacific (UNESCAP) and National Housing Bank (NHB) on October 29, 2009 at New Delhi, India. The objectives of the Workshop were to understand and outline the key challenges in providing finance for Pro-poor Housing and reviewing the draft of the country report on the State of Housing Finance with focus on Pro-poor Housing Finance in India. Further, a meeting of a

core group of select panelists and experts was organized within National Housing Bank on October 30, 2009 to evaluate the draft country report for India. The final country report was drafted on the basis of suggestions and recommendations received from the core group.

8.4 The Regional Project also involved the preparation of a comparative assessment of innovative practices in housing finance being followed in the above mentioned countries and some other select countries of the Asia Pacific region. A Regional Symposium on Pro-Poor Housing Finance was organized on April 19-20 in New Delhi, where a Compendium of select countries of the Asia Pacific region was released. The Compendium highlights issues of regional importance pertaining to housing and housing finance and brings forward a few of the innovative examples on pro-poor housing finance that are being implemented in certain countries across the region. The highlights of the Compendium have been reflected in the following pages.

5. Highlights of the Compendium of select countries of Asia Pacific Region

(i) HOUSING SCENARIO IN ASIA AND PACIFIC

8.5 Over the last five decades, Asia has seen some enormous urbanization and



demographic changes. One of the most dramatic changes of all has been the movement of people from villages to cities. The percentage of people living in Asian cities and towns, as compared to total country populations, is increasing rapidly. The United Nations estimates that urbanization in Asia between 2005 and 2010 will increase at the rate of about 2.5 per cent each year. At this rate, about half of Asia's total population will live in urban areas by the year 2025, and by 2030, it is expected that 54.5 per cent of Asia's population will be urbanized.

(ii) HOUSING CONDITIONS

8.6 One out of every three people living in cities of the developing world lives in a slum. UN-HABITAT estimates reveal that in 2005, more than half of the world's slum population resided in Asia, followed by sub-Saharan Africa, Latin America and the Caribbean. In Asia, slum prevalence varies from a high of 43 per cent in Southern Asia to a low of 24 per cent in Western Asia, while in Latin America and the Caribbean, 27 per cent of the urban population was classified as living in slum conditions in 2005.

8.7 In India, as per census 2001, the total housing stock was 249 million units out of which 29 per cent (72 million) were in urban areas and 71 per cent (177 million) were in rural areas. Majority of the households live in permanent or semi-permanent houses. In terms of ownership

status, majority of the households in rural areas own the houses while the trend for acquiring houses is on the increase in the urban areas. Housing shortage in urban areas at the beginning of 2007 was about 24.71 million units and is likely to go up to 26.53 million units by 2012. Ninety nine percent of the shortage in the urban areas pertains to the Economically Weaker Sections and Lower Income Groups.

8.8 In Thailand, because there is no significant housing backlog and very few people are squatting, the housing stock should ideally equal the number of households, which are 18 million dwellings. About 94 per cent of dwellings are made of permanent materials; cement or brick 28 per cent, wood and cement or brick 20 per cent, and 48 per cent of the dwellings are made of other hybrid permanent materials. In Mongolia, currently 49.1 per cent of the country's population is living in apartments and housing units whereas remaining 50.9 per cent of the population is residing in "ger" dwellings.

8.9 In Indonesia, the majority of households occupy a single/non-attached dwelling unit and the total housing stock is approximately 54 million housing units of which approximately 24 million are in urban areas. Statistics show that 7.5 million households do not own a house and about 14 million units of existing housing stock are sub-standard. In Sri Lanka, single houses are predominant and account for 91 per cent of the houses



in the country. In Pakistan, the current estimates of the housing backlog are anywhere between 7.5 - 8.0 million.

(iii) HOUSING POLICIES AND PROGRAMS

8.10 The National Governments in these countries have been taking various measures over the years in meeting the housing needs for the poor through various programs, missions, etc. In India, the Government has launched Special Missions such as the current Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM) across 63 cities in the country. Such missions are implemented by the Government owned institutions like Municipal Corporations, Housing Boards, etc. Special Schemes/programmes targeting subsidy to the poor and vulnerable groups like Indira Awas Yojana (IAY), etc. have also been launched.

8.11 Loan assistance is provided to governmental agencies/beneficiaries at below-market interest rate for housing and at normal rate for housing/ infrastructure through the National Housing Bank (NHB) and Housing and Urban Development Corporation (HUDCO). Under Interest Subsidy Scheme for Housing the Urban Poor (ISHUP), interest subsidy of five per cent per annum is provided on loan amount of up to ₹1 lakh for the economically weaker section and lower income group in the urban areas for acquisition/construction of houses.

8.12 The Thailand Government has two major programs with different approaches. The National Housing Authority (NHA) offers the Baan Eua-Arthorn (BEA) program and Community Organizations Development Institute (CODI) offers the Baan Mankong (BMK) Program. BEA is a new community housing program enabling lower income households to have homeownership in new communities with social and personal security. The BMK's objective is solving settlement and tenure security problems for low-income communities countrywide. The concept of BMK is not to tackle each slum's problem individually but to look at collective problems on a city-wide scale.

8.13 In Mongolia, the ADB and the Government of Mongolia initiated the Housing Finance Sector Program (HFSP), which provided funds for lending to partner banks to offer mortgages to low and middle income households as well as technical assistance to build knowledge and expertise in mortgage finance in commercial banks and the government stakeholders.

8.14 In Indonesia, the National Movement for One Million Houses was initiated by Government in 2003 to accelerate housing supply, specifically for low-income and poor households. This involves programs for improving access to land, housing finance system, institution building and capacity building within the sector. The Subsidized Home Mortgage (KPR) Scheme initiated in 1976 facilitates low-income community to increase their purchasing power to



acquire a house from developers.

8.15 In Sri Lanka, under the current Janaudana Housing Programme, new houses are sought to be constructed with the enabling approach and participation of beneficiaries in direct construction. In Pakistan, the most important step of the Government – apart from revamping and restructuring of HBFC, a specialized housing finance institution in public sector – is the formulation of National Housing Policy 2001. The State Bank of Pakistan is playing a very proactive role in promotion of housing finance, by encouraging a proactive role of commercial banks in real estate finance.

(iv) HOUSING FINANCE SYSTEMS

8.16 The National (or Federal) Governments in these countries frames and formulates policies. All the Governments have a separate Ministry for preparing and overseeing the implementation of the housing policies. However, due to political structure in different countries, the effectiveness of such central ministries varies from country to country. Public sector institutions have a wide variety of roles in India and Mongolia, where they serve the role of 'provider' of houses i.e., they construct houses for the poor. In Pakistan federal public sector institutions like Pakistan Housing Authority have played some role in providing low income housing to the low income government employees. In nearly all countries such

public sector financial institutions provide housing loans to the individuals and to the developers.

8.17 Private developers/Construction companies form the 'supply' side of housing along with those government agencies which also construct houses. Retail lending institutions (like housing finance companies-HFCs) which provide housing loans to individuals, enable them to purchase/construct the houses. They facilitate the 'demand' side of housing. It was observed that in the recent years, the commercial banks enjoy the largest market share in housing loans in all the countries, and the market share of HFCs is declining. Apart from a proactive role now being played by the commercial banks in housing finance, one reason is the scarcity of long term funding resources with the HFCs.

8.18 Microfinance Institutions/Community based organizations also have a minor though important role in the housing finance market in these countries. They serve as 'gap fillers' i.e., they serve those segments of the society which have been ignored by the formal sector financial institutions. They give small loans for incremental housing which serve the poor well. The individuals comprise the 'demand' side of housing. These individuals could be organized in the form of community networks as in the case of Thailand or in the form of self help/joint liability groups as in the case of India



and by Grameen Bank in Bangladesh. Aggregation of demand in the form of such groups/networks helps in cost efficiency, and delivery of pro-poor housing solutions. Last but not the least, the donors also play a major role in shaping the housing finance systems as was observed in the case of Mongolia. The support from Asian Development Bank helped establish mortgage lending in the country whereas the availability of low cost funds from World Bank helped the National Housing Bank (Bank Tabungan Negara-BTN) in Indonesia in providing subsidized housing credit to the lower income segments in the country.

(v) **CONSTRAINTS IN PROVIDING HOUSING FINANCE TO THE URBAN POOR**

8.19 The comparative analysis reveals following bottlenecks in providing accessible housing finance to the poor:

a. **Existing Programs not 'Affordable' to the Poor:** It was observed that in certain countries, some of the existing programs which were in fact meant for the poor had failed to reach them. For example, in Mongolia, the Housing Finance Sector Project (HFSP) could not meet the total borrowing needs of the low and middle class households as majority of moderate and low income families could not afford mortgage loans on terms of commercial

banks. In Thailand, under the the Baan Eua-Arthorn (BEA) program, there was misunderstanding in projecting demand as well as determining who should be eligible as there was no lower income limit. In India, the supply of houses by public authorities to the poor segments has declined. With sky rocketing land prices, the private sector are reluctant to build houses at a price that can be afforded by the poor.

- b. **Impediments with respect to Titling and Registration Process:** In most of these countries the lack of clear and marketable titles has proved to be a major barrier for the poor in accessing housing finance from the financial institutions in the formal sector. These institutions are wary of lending to such segments without 'safe collateral' and it is the valid land title which serves as the collateral.
- c. **Lack of Long Term Sources of Funding:** Access to long term funds at affordable costs is a major challenge for institutions who strive to provide affordable housing finance to the poor.
- d. **No Prior Credit Histories/Non-availability of Underwriting Standards for the Poor:** In Thailand, under the Baan Eua-Arthorn (BEA) program, many buyers could not get access to housing finance due to lack of credit history. In Indonesia, there are no well documented



underwriting standards. In Sri Lanka, due to the volatility and variability of their incomes, the low income groups are not entertained by most of the formal sector institutions.

e. Absence of Well Developed Secondary Markets: The absence of well developed secondary mortgage markets have acted as an impediment in making long term funds available for the growth of the housing finance market in all the countries.

f. Need for a Single Institution that caters exclusively to the Poor: The comparative analysis has revealed that in all the countries there is not a single institution which caters exclusively to the housing needs of the poor. There are a number of NGOs/CBOs/MFIs in these countries who are working with the poor. However they are not working on a large scale and are confined to limited geographical areas.

(vi) INNOVATIONS IN PRO-POOR HOUSING FINANCE

8.20 Even though the constraints mentioned have affected the availability of low cost and long term funds for the poor in these countries, there have been certain innovations which have been 'game changers' in increasing the accessibility of housing finance to the poor.

a. Housing Microfinance Program of National Housing Bank: National Housing Bank in India has a program on Housing Microfinance wherein financial assistance in the form of long term housing loans is extended to the NGOs/MFIs/CBOs. These institutions lend to their members who are organized in terms of Self-Help Groups/Joint Liability Groups. MFIs borrowing from commercial banks, are for a short tenor, say 2-3 years, and meant primarily for income generation and micro-enterprise development. The National Housing Bank took the lead in lending to MFIs for a longer period, thereby allowing them to meet the housing needs of their clients.

b. Women's Bank, Sri Lanka: Women's Bank utilizes the resources, ideas and support of its own members to solve their own problems using principles of self-help and mutual aid. It provides loans to its members for constructing basic and essential amenities like kitchens, toilets, wells etc. As most of its activities are based on self help and mutual help basis, its overheads are negligible. It has achieved a record recovery rate of over 99 per cent despite the fact that its members are poor women.

c. Poverty Reduction Project, Mongolia: Asian Development Bank (ADB) had prepared an innovative poverty reduction project under the Japan Fund for Poverty



Reduction (JFPR) to pilot sustainable approaches for addressing housing-related poverty in selected “ger” areas of Mongolia’s cities. The JFPR Project applied social housing criteria by providing adequate funding size with different financial repayment conditions based on the poverty situation of the beneficiaries.

- d. Baan Mankong Program (BMK), Thailand:** The BMK is implemented by the Community Organizations Development Institute through Community Networks. The types of programs for which financial assistance is extended are on-site upgrading, on-site re-blocking, on-site reconstruction, land sharing, relocation. The types of funding available are Government subsidy per family, long term loan for housing development by CODI, and savings by each household.

(vii) CONCLUSION AND RECOMMENDATIONS

8.21 The recommendations which emerged from the preparation of country reports and from discussions in the National level workshops in each of these countries are enumerated as under:

- (a) Risk Mitigants:** There is a need for creation of credit risk management mechanisms which will encourage the lenders to provide finance to the poor. These credit risk management mechanisms could be in the form of Credit Guarantee

fund/Risk fund by the Government, Title insurance, Credit Bureau and other alternative forms of collateral.

- (b) Creation of an “Affordable Housing Fund”:** An affordable housing fund needs to be created by the National Governments in which annual budgetary allocations need to be earmarked. The other sources of the fund could include deduction in monthly earnings of employees or utilizing the already available pension fund/provident fund sources.
- (c) Role of Community Networks:** The success of the BMK program implemented by CODI in Thailand and the Community Mortgage program in Philippines clearly point that channeling of funds through community networks can work to the advantage of the community.
- (d) Strengthening of Laws:** There is a strong need for strengthening of laws related to the recovery of Housing loans.
- (e) Dialogue & Dissemination:** There is need for continuous dialogue and dissemination among various stakeholders at all levels.
- (f) Need for Mediating Institutions:** There is a need for creating “Exclusive” or “Intermediate” institutions which will act as a bridge or link between the community and the formal sector institutions.



(g) Need for Regional Networks: A regional network in Asia and the Pacific linking institutions across the entire spectrum of housing finance, promoting/undertaking research and analyses of innovative practices in pro-poor housing

finance is needed. This network will encourage training and capacity building activities, better exchange of information and advocate pro-poor housing finance issues.



Chapter IX : Rural Housing

Rural Housing Requirements

9.1 As per the Working Group on Rural Housing for the 11th Five Year Plan, the total housing shortage in rural areas is estimated at 47.43 million units at the end of 2012. Of these, approximately, 42.69 million units (90 per cent of the rural housing shortage) pertain to the Below Poverty Line population (BPL).

9.2 The housing finance market in the country is dominated by some major players which include the Banks besides the Housing Finance Companies. However, the small sectors viz. the Co-operative sector, micro finance institutions, community based organisations and Regional Rural Banks are gathering momentum towards disbursement of housing loans. The same has become possible on account of rising concern over the low income housing and the affordable housing in the country considering the huge housing shortage for the Economically Weaker Section and Low Income Group category.

(i) Scheduled Commercial Banks

9.3 The Scheduled Commercial Banks are the major players of the housing finance market in India. As per the Basic Statistical Returns, the annual publication of the Reserve Bank of India, the outstanding housing loan portfolio of SCBs is on rise continuously over the last many years although, its share in the outstanding gross bank credit has by and large remained the same (slightly fluctuating between 10 to 11 per cent). The trend is reflecting the growing demand for housing finance as also the expanding housing and housing finance market.

9.4 In terms of area-wise amount outstanding, on an average during the period, around 50 per cent has been in the metropolitan areas, followed by 26 per cent in Urban areas, 14 per cent in semi-urban and around 10 per cent in rural areas. The share of rural areas during the period 2005-2009, has come down from 10.27 per cent in March 2005 to 7.13 per cent in March 2009.

**Table IX.1: Housing Loan Portfolio of SCBs: Outstanding (per cent)**

Year	Rural	Semi-Urban	Urban	Metropolitan	Total
2005	10.27	15.21	27.21	47.30	100
2006	9.99	13.13	25.15	51.72	100
2007	8.75	12.40	24.40	54.46	100
2008	11.07	13.00	26.35	49.57	100
2009	7.13	14.14	26.70	52.02	100

(ii) Housing Finance Companies

9.5 A significant portion of the housing finance market is addressed by the Housing Finance Companies registered with the National Housing Bank (NHB).

9.6 Though HFCs major portfolio being in urban areas and the urban fringes, however, their penetration in the rural areas is also on rise with new specialized HFCs emanating from the sector. The housing finance portfolio of the HFCs is depicted in the table below:

Table IX.2: Housing Loan Portfolio - Housing Finance Companies (HFC's)

(₹ in Crore)

Year	Total Disbursements	Disbursements in Rural Areas	Rural Disbursement as a percentage of Total Disbursements
2007-2008	31296.04	4341.06	13.87%
2008-2009	33804.35	4437.43	13.12%
2009-2010	45.569.35	7404.17	16.25%



9.7 As may be observed from the table above, the disbursements by HFCs registered with NHB is on the rise over the last few years. The rural housing finance portfolio of HFCs during the past three years has also increased.

(i) Government of India

9.8 Government has initiated various schemes like Indira Awas Yojana, Credit cum subsidy Scheme and Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme (GJRHFS) to encourage acceleration of credit for housing in rural areas, the details of which are furnished below:

2. Initiatives towards Rural Housing and Housing Finance

Sr No.	Name of Scheme	Objective & Beneficiaries	Limits on Subsidy	Remarks
1	Indira Awas Yojana (IAY) (Samagra Awaas Yojana merged with IAY w.e.f. April 2004)	<ul style="list-style-type: none"> - help construction of new dwelling units by vulnerable segments of rural population - conversion of Kutchha houses into Pucca/Semi Pucca - Members of SCs/ST Tribes, freed bonded labourers and also non-SC/ST rural poor BPL by extending them grant-in-aid. 	₹45,000 in plain areas and ₹48,500 in hilly and difficult regions	Complete Capital Subsidy by Central and State Govts in the ratio of 75:25/90:10 for NE States



2	Two Million Housing Programme	<p>- 2 MHP is a loan based scheme, which envisages facilitating construction of 20 lakh additional units every year (7lakh DUs-in Urban areas; 13 lakh DUs in Rural areas).</p> <p>- Economically Weaker sections and Low Income Group segments of the population.</p>	<p>- Average cost of unit for EWS has been estimated at ₹35,000/- while for LIG the same has been estimated at ₹1,00,000/-.</p>	
3	Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme – NHB Scheme	<p>- Encouraging individual housing through credit delivery at commercial rates.</p>	<p>- Nil</p>	<p>More than 27 lakh houses constructed during 1997-2010.</p>
4	Provision of Urban Amenities in Rural areas	<p>Providing solutions to problems in rural areas through enhancement in physical, electronic and knowledge infrastructure leading to economic connectivity including habitat improvement</p>	<p>-Nil</p>	<p>Scheme is yet to be implemented on a large scale.</p>



5	Bharat Nirman	The Scheme was launched in 2005 as a time bound business plan for action in the rural infrastructure in the areas of irrigation, road, rural housing, rural water supply, rural electrification and rural telecommunication connectivity.	-Nil	Under the Scheme, a target of 60 lakh additional houses for the poor was set for the period 2005-09 which was fully achieved and a new target of 1.2 crore units has been adopted to be achieved by 2014.
6	Rural Housing Fund	Under RHF, allocation of ₹2000 was made for each of the years 2008-09, 2009-10.	-Nil	Of these allocations, NHB has fully disbursed the entire amount it has received during the years 2008-09 & 2009-10.

(ii) State Government Initiatives

9.9 With a view to provide affordable housing to all particularly for the poorer segment, several State Government's run housing schemes are supplementing the Central Government's schemes across the country. Some of the State run schemes include Integrated Novel Development in Rural Areas & Model Municipal Areas and Rajiv Gruha Kalpa in Andhra Pradesh, Kudumbshree in Kerala, Mahamaya Housing Scheme in Uttar Pradesh etc.

9.10 Rural housing schemes of the Government

at Central and State level are mainly variants of the IAY. The schemes altogether have managed to touch only a miniscule segment of the population and despite growing budgetary allocation, have not been able to make a dent in the total rural housing shortage in the country. The emphasis has been on the "provision" of homes to the houseless and very little emphasis is laid on overall habitat planning and ecological development in the villages.

(iii) National Housing Bank (NHB) Initiatives



9.11 The National Housing Bank being the apex financial institution for housing in the country is responsible for the development and promotion of housing and housing finance market in a holistic manner. The focus area of NHB is to emphasize on the fulfillment of housing and housing finance needs of the entire population with particular focus on rural EWS and LIG segments.

9.12 Some of the Schemes/ Programmes of the National Housing Bank include Refinance Schemes, like Rural Housing Fund, Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme, and Productive Housing in Rural Areas besides acting as the nodal agency for the Interest Subsidy for Housing the Urban Poor and 1 per cent Interest Subvention Scheme, etc. NHB also caters to the financial needs of State Housing Boards and Micro Finance Institutions through its Project Finance portfolio besides the Refinance window through which it offers funds on competitive terms and conditions to the financial intermediaries.

9.13 The brief details of some of the schemes of the National Housing Bank are as

follows:

- (a) **Rural Housing Fund (RHF):** RHF was announced in the Union Budget 2008-09 to enhance the refinance operations of National Housing Bank in the rural sector, by tapping the resources of scheduled commercial banks to the extent that they fall short of their obligation to lend to the priority sector. Accordingly, a Fund of ₹1200 crore for NHB was announced in the Budget Speech of the Hon'ble Finance Minister. Initially, an amount of ₹1000 crore was allocated by the RBI which was later enhanced by an additional allocation of ₹1000 crore in November, 2008.

Based on the above, NHB has formulated a Scheme called Rural Housing Fund (RHF) for lending towards rural housing undertaken by people falling under the weaker section category as defined in the RBI guidelines on lending to priority sector. The Scheme is in its third year of operation with an allocation of ₹2000 crore for the year 2009-10 and again an allocation of ₹2000 crore for the year 2010-11. The performance under the Scheme is placed below in the **Table IX.3:**

Table IX.3: Performance under Rural Housing Fund

(₹ in Crore)

Year	Allocation	Amount received by NHB	Amount disbursed by NHB
2008-09	2,000	1,760.33*	1,761.48
2009-10	2,000	2,000 *3.13 for 2008-09	2,015.82



- 9.14 Institution-wise disbursements by NHB under RHF is as under:

Table IX.4: Institutional disbursements under Rural Housing Fund

(₹ in Crore)

Institution Category	2008-09	2009-10
Housing Finance Companies	1544.88	1794.86
Regional Rural Banks	201.60	184.96
Cooperative Sector	15.00	36.00
Total	1761.48	2015.82

(b) **Golden Jubilee Rural Housing Finance Refinance Scheme:**

Out of the total refinance releases of ₹8,107.76 crore made during the year 2009-10, 45.58 per cent aggregating ₹3,695.82 crore have been made under the Rural Housing Fund (RHF) and the Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme (GJRHRS) in respect of loans given by Primary Lending Institutions (PLIs) in rural areas.

(c) **Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme (GJRHFS):**

The Scheme was formulated in 1997 to address the problem of housing shortage

in the rural areas. Rural area is the area comprised in any village including the area comprised in any town, the population of which does not exceed 50,000 as per the 1991 Census.

The targets under the Scheme were progressively increased over the years from 50,000 units in 1997-98 to 3,75,000 units for the year 2010-11. Over the last 13 years (1997-2010) of its operation, a total of 28,59,246 units have been financed as against target of 29,80,000 units (approximately 96 per cent achievement). The targets and achievement under the Scheme over the years are placed below in the **Table IX.5** :

**Table IX.5: Cumulative Performance under GJRHFS**

(No of Units)

Year	Target	Achievement	Amount disbursed (₹in crore)
1997-1998	50,000	51,272	N.A.
1998-1999	1,00,000	1,25,731	N.A.
1999-2000	1,25,000	1,41,363	N.A.
2000-2001	1,50,000	1,58,426	N.A.
2001-2002	1,75,000	1,87,268	3246.03
2002-2003	2,25,000	1,78,200	3816.34
2003-2004	2,50,000	2,43,753	6353.82
2004-2005	2,50,000	2,58,562	6440.95
2005-2006	2,75,000	2,98,651	8367.86
2006-2007	3,30,000	2,98,426	7664.58
2007-2008	3,50,000	2,71,537	8844.81
2008-2009	3,50,000	2,58,265	10337.88
2009-2010	3,50,000	3,87,792	15565.24
Total	29,80,000	28,59,246	

(d) Rural housing has been identified as a key focus area of NHB's future strategy and NHB has been working on various initiatives to address the issue of rural housing. Considering housing as not just a place of shelter but as an excellent platform for income generating activities, NHB has promoted the concept of **Productive Housing in Rural Areas (PHIRA)** as a single point of delivery for housing and productive loan. The housing component of this composite loan

will be eligible for 100 per cent refinance, while the productive component of the loan would be loan from the financing bank. PHIRA was launched by NHB with an aim to facilitate construction of houses for rural families and also to provide a source of sustainable income to the rural poor to develop their repayment capacity. Under the Scheme, a composite loan of housing of ₹70,000 will be extended to persons marginally above the poverty line in rural areas repayable within 15 years,



of which an amount to the extent of 25 per cent i.e. ₹17,500 is meant for income generating activities and the rest amount of ₹52,500 is for construction of housing unit plus work area, including purchase of land. These limits are indicative and may be modified by NHB. An incremental loan of ₹25,000 could also be considered to be extended after a period of 3 years from the date of disbursement of earlier loan for up-gradation of house built. Besides, a life insurance policy will also be taken for the borrower's life either individually or through a group insurance plan to ensure recovery of the outstanding loan in case of the death of the borrower.

(e) **Top-up Loan for Indira Awas Yojana:**

NHB has introduced a scheme providing 100 per cent refinance for top-up-loans provided by banks to beneficiaries under

the Indira Awas Yojana up to a maximum of ₹20,000 per beneficiary under the Differential Rate of Interest (DRI Scheme) for Nationalized Banks.

(iv) **Rural Housing Finance provided by NABARD**

9.15 Recognizing the importance of housing in rural areas, NABARD made refinancing for rural housing as an eligible activity in the year 2001-02 under the sub-segment of Rural Non-Farm Sector (NFS) Refinance Products. Under the Rural Housing Scheme, NABARD extends refinance to banks for provision of loans to individuals/cooperative housing societies. The proportion of Rural Housing refinance to the total refinance disbursed under Non-Farm Sector by NABARD during the last five years may be seen in **Table IX.6:**

Table IX.6: Proportion of Rural Housing to total Refinance under NFS by NABARD for the period from 2005-06 to 2009-10

(₹ in Crore)

Year	Total Refinance under NFS	Disbursement under Rural Housing	per cent of Rural Housing to total refinance under NFS
2005-06	2285.98	1242.80	54 per cent
2006-07	2265.16	1087.63	47 per cent
2007-08	2747.95	876.41	31 per cent
2008-09	2706.79	268.47	9 per cent
2009-10	3465.99	704.69	20 per cent



3. Participation of Civil Society Organisations (CSOs) and other institutions in Rural Housing

9.16 NGOs have been found to operate in an integrated manner treating rural housing as a part of comprehensive rural development strategy. The experiences of housing sector promotion by NGOs/CSOs such as Gram Vikas, Development Alternatives, and ODTF indicate that NGO facilitated finance for housing is well integrated with technical support services which ensure quality of the house, delivery of basic amenities, promotion of eco-friendly construction technologies and livelihood support systems.

9.17 The role of Micro-Finance Institutions (MFIs) in rural housing finance is steadily growing. Credit for housing has been a small component of the product offerings of various MFIs and is mainly restricted to small loans for house improvement and for shorter periods of three to five years. SEWA's experience of loans to women members of its Self-Help Groups for house improvement is an example of successful delivery mechanism for housing finance.

4. Draft National Rural Housing & Habitat Policy

9.18 The Draft National Rural Housing &

Habitat Policy, prepared by the Ministry of Rural Development, Government of India, seeks to address concerns with regard to fulfilling the needs of adequate and affordable housing & development of sustainable habitat in rural areas. The goal of the Policy is to ensure adequate and affordable housing for all and to facilitate development of sustainable and inclusive habitats by expanding Government support, promoting community participation, self-help and public-private partnership within the framework of Panchayati Raj.

According to Draft National Housing & Habitat Policy, there is need for flexible and easily accessible credit products and appropriate institutional mechanisms that respond to the needs and conditions of the rural areas such as irregular and seasonable income streams and low cash surpluses. Success in repayment of housing loans can be enhanced through dovetailing of habitat development with income-generating opportunities for the poor. **The main recommendations of the Draft National Housing & Habitat Policy relating to access to finance are as follows:**

- a. With regard to rural housing, the need for providing grants for the poorest and vulnerable and financial concessions for



- the BPL and EWS and access to credit by the rural populace will be recognized.
- b. Central Government along with State Governments will provide grant assistance for the poorest and the vulnerable.
 - c. Differential Rate of Interest (DRI) will be extended to all BPLs for purpose of Rural Housing.
 - d. Interest Subsidy Scheme will be introduced to enable borrowers in the category of EWS to get loan at concessional and affordable rates.
 - e. A National Rural Shelter Fund, to be administered by the National Housing Bank (NHB) will be created to provide financial assistance to primary lending institutions (PLIs) to enable them to lend for rural housing at lower interest rates and to provide equity and debt for rural housing for small and marginal farmers, small village artisans, self-employed etc. through institutions recognized for the purpose.
 - f. NHB will be allowed to access further funds through special provisions such as floatation of Capital Gains Bonds / Special Bonds as also access to Rural Infrastructure Development Fund (RIDF).
 - g. Mechanisms will be developed to encourage PLIs to enhance their credit flow to the rural populations.
 - h. Rural Housing and Sustainable Habitat Development will be recognized as a sub-target of the Priority Sector Lending for PLIs and target will be set for this sector.
 - i. In case of non-fulfillment of priority sector target for rural housing, funds will be deposited with NHB.
 - j. Pay-back cycles as also norms for non-performing assets will be reviewed.
 - k. Appropriate risk mitigants will be evolved and introduced to enable PLIs to increase their lending for rural housing. These will include title indemnity scheme, rural risk fund and credit guarantee scheme.
 - l. The Risk Weight on Rural Housing Loans will be reduced.
 - m. Rural housing loans will be brought under insurance so that in the event of death / permanent disability of borrower, the claims of banks are met from insurance companies and the house is available to the legal heirs of the borrower.
 - n. Banks will be allowed to create Special Reserves in proportion to their lending for rural housing.



- o. Income earned through rural housing and rural infrastructure loan portfolio will be exempt from Income Tax.
- p. Stamp-duty and registration charges will be rationalized.
- q. Equitable mortgage created by PLIs in rural areas will be allowed to be registered without any stamp duty.
- r. PLIs will actively involve Self-help groups (SHGs) and microfinance institutions (MFIs) to extend credit to the rural population.
- s. Rural Housing micro-finance set ups will be encouraged through private sector participation with partnership arrangements with reputed Financial Institutions.
- t. Appropriate and customized housing loan products will be introduced to cater to the different requirements of various segments of the rural households, SHG federations, housing cooperatives and village institutions for infrastructure development.
- u. Productive housing schemes will be introduced where loan is provided both for housing and income generation. Productive housing-cum-livelihood loans will be considered at same rate of interest as housing loan and at DRI for the BPL.
- v. Government and civil society partnership will be encouraged to extend necessary support to BPL to improve their livelihood opportunities and income levels that will enable them in due course to invest in housing.
- w. Livelihood and income generating schemes will be linked with savings for housing and habitat development.
- x. Incentives in the form of lower interest rates for rural housing loans for energy efficient, eco-friendly habitat development by individual home owners and village mechanism will be provided by evolving appropriate rating mechanism.
- y. Fiscal incentives will be extended to producers of eco-friendly appropriate construction materials in order to promote the use of these materials.
- z. A National Technical Assistance Fund will be created by Ministry of Rural Development for technical support, capacity building, up gradation of skill etc.
- aa. Rural housing and infrastructure plan will be included in the district credit plan to be monitored by banker's coordination committees at different levels. These



plans will take into consideration the need for housing and infrastructure development as projected through annual village, block and district development plans prepared by the PRIs.

- bb. A cess on construction industry for projects of value ₹50 lakh and above will be imposed and this cess will contribute towards building up the Credit Guarantee Fund for rural housing and infrastructure lending.
- cc. Rural Housing will be considered on par with infrastructure in order to encourage investments in the sector.
- dd. Public – private partnership for development of rural housing and habitats with suitable checks and balances will be encouraged.
- ee. Private sector will be encouraged through fiscal concessions to invest in rural infrastructure development for provision of power, water, sanitation, waste management and other infrastructure.

5. Rural Financing Approach – Success Factors

9.19 Some of the success factors identified for rural financing approach may include the following:

- Appropriate Policy Framework
- Use of market research techniques in designing and developing products and due selection of clients
- Evolving financial products and services appropriate to the needs and repaying capacities of the target population as against conventional approach based on targeted programs.
- Evolving suitable product for extending both short and long-term needs.
- Use of local people and local institutions.
- Empowering women through credit delivery mechanism and their participation.
- Development of suitable IT systems for facilitating credit delivery and for capturing data which can be mined and processed for policy formulation and intervention.
- Sharing of success stories and wide dissemination.

9.20 In view of the above, a rural housing product maybe developed based on the following points/observations:

1. **Development of an appropriate low cost housing model**



While developing the product, low cost technology based on locally available materials have to be considered. Standard size of the family and their need for covered space for the purpose of sleeping, sitting, cooking, sanitation, study etc. must be factored in while designing the structure.

Further, factors such as natural calamities like earthquakes, cyclones, etc. have to be considered while designing models for a particular area. Additional structures like sanitation, harnessing of solar energy, rain water harvesting should be considered while deciding the cost of the house. Climate change factors such as floods in unusual locations, etc. needs to be factored in.

2. As there are problems of land ownership in rural areas, appropriate solution may be found in consultation with the State Governments. This could be area/ region specific.
3. Recovery could be a major challenge in rural lending. To overcome this, products/ Schemes may be implemented through SHG and JLG modes which have graduated to sustainable livelihood generation with Net Disposal Income.
4. The social and environmental cause also

needs to be protected. For the same, alternative and renewable sources of energy such as Solar lighting/ heating or a hybrid unit, rain water harvesting etc. needs to be promoted. This will also help in tackling the shortage of conventional electricity in rural areas and will help in development of healthy environment for overall improvement in the living conditions of the people.

5. Flexible repayment schedule should be prescribed depending upon the periodicity of the cash flow of the borrower having regard to his/ her source of income.
6. Need for development of appropriate risk mitigants and infusing the concept of guarantee into the system for the overall development of the industry. This would also help the lending institutions. For the purpose, the State Governments can play a vital role by setting up a Guarantee Fund and Risk Fund with support from the Central Government and PLIs.
7. Before lending for a house, there is a need to categorise the characteristics of the house by the PLIs as whether it is a productive house or it is meant only for residential purposes. This would help in strengthening the flow of credit to the productive houses and thus would enhance the repayment capacity of the borrowers.



8. Since the cost of servicing of the PLIs in lending towards the rural housing is high, the cluster approach for housing may be considered as an alternative.
9. To address the housing situation of the rural areas, availability and flow of credit is not the only factor that needs to be taken into account but the availability of construction material and expert construction agencies is also a very critical issue. For the purpose, involvement of the expert construction agencies and quick, easy and affordable availability of building material is key issue which needs to be considered for the development of the sector. In this regard, the construction agencies and the building material suppliers need to be encouraged to set up their manufacturing and storage centres in the rural areas which are now attracting the focus of the policy makers as also the market players. Use of local building material and encouragement of people at the local level to go for the same is a prime concern. This will not only provide easy and affordable building material but will also help in strengthening the income of the rural poor thus addressing the two parameters viz. infrastructural development and financial inclusion of the economic development.
10. The various factors that may trigger the development of the rural housing sector can take a form of tax incentives to the PLIs (both at the operating and profit level)/construction agencies/building material suppliers/development of building material at local level etc, interest subsidy to the borrowers, involvement of local administrative bodies such as Gram Panchayats for land title, technological interventions in the form of Kiosk/new construction techniques and designs etc. (See **Box IX.1.**)
11. Although, the incentives to the players of the rural housing market viz. PLIs, construction agencies, building material suppliers, borrowers etc. will put a little extra burden on the financial planning of the economy, the greater activity in the areas will neutralise the burden with greater revenue and growth emanating from the rural housing sector.



Information Kiosks

The Kiosk concept can prove to be a quick and better channel for construction of houses in rural areas. Following services can be provided by the Kiosks:

1. Design and materials for up-gradation of the existing houses and structures
2. Provision of building materials at reasonable costs
3. Provision of housing credit through proper channels at reasonable rates
4. Provide transit accommodation to the migrant workers
5. Arrangement of credit for the creation of multi-storey buildings
6. Information about latest building designs and technologies

For the working on sustainable lines of these kiosks, some innovative initiatives are required to be adopted which may include:

1. **Strengthen the mechanisms of supply to kiosks and standardisation:** It will help in reducing the cost. It is required that new entrepreneurs and

technical groups may be targeted as it will help in increasing competition and hence raising standards & reducing costs. Availability of land at affordable rate is a major concern in the creation of Kiosks which should be tackled prudently. Key item for the construction of houses is building materials; therefore, there should be proper arrangement for the timely supply of such materials. In addition to this, there should be proper arrangement for the equipments required in the construction of houses or for the usage in houses.

2. **Design an appropriate mechanism for the delivery of services of kiosks:** Comprehensive implementation and delivery plan should be there for the effective functioning of Kiosks. Agency system should work in this set-up and it should be feasible. One of the impediments in ensuring timely delivery of the services is lack of connectivity of the villages. To overcome this, a proper network needs to be created which should be based on the database created for all the households of different villages willing to avail the services of Kiosks. Information from other countries and their experiences



can be studied through institutions like Brookings, Ford Foundation etc. which could provide us valuable insights. Given the fact that ITC, Hariyali, Hindustan Lever have rural outlets, the delivery mechanism may not be an uphill task. The best thing would be to start in one place. Village level stratification or segmentation needs to be done. The common service centre run by village entrepreneurs should accommodate business to citizen services and integrate multiple services at the grass-root level. Proper supply chains should be generated to supply materials to Kiosks and to deliver services of the Kiosks to the customers.

3. **Arrangement of credit guarantee scheme for financiers of kiosks:** It is required on the part of the Government to design a proper credit guarantee scheme

wherein the loss occurring to lenders due to non payment of loans by rural households may be refinanced by the assigned authority in this regard.

4. **Awareness programmes for 'on demand kiosks':** Once the decision to construct Kiosks is finalised, the next step will be to raise the awareness about the utility of Kiosks among the people. It can be done through various channels like electronic media i.e. through Radio, T.V., e-choupals and pamphlets or through announcements in village or by way of plays etc. It is important because in order to create demand for the services of Kiosks and hence for making them economical or profitable it is necessary that people are aware about its benefits or usage.

Source : NCAER Conference on Rural Housing



Chapter X: Measuring Housing Prices

1. Housing Start-up Index in India

10.1 House is often the most important asset of households and accounts for a major share of the household's wealth. Any movement in the housing sector may, therefore, have a significant effect on economic activities in the country including on the financial sector. The former would have a powerful multiplier effect in the economy operating through the inter-sectoral linkages in the production system. The number of housing starts during a given period reflects the demand for houses, which would have an impact on the outlook of the construction industry due to the backward and forward linkages. Given this perspective, it has been considered necessary to develop a Housing Start-Up Index (HSUI), a tool to monitor the movements of the Indian economy on a regular basis.

10.2 The development of sound and reliable Housing Start-Up Index *inter-alia* includes concept of housing starts, sources of data, data collection mechanism, periodicity of compilation, need for pilot survey etc. This Initiative of the RBI is expected to bring significant value to the industry. NHB is

also closely associated with this Initiative. Asset prices contain important information about the current and future state of the economy and play an important role in monetary policy setting.

10.3 The Reserve Bank has initiated an exercise to set up a housing start-up index (HSUI) to track new residential projects in 31 major cities and measure the changes in construction activities. The HSUI will cover new residential projects in all major cities including Delhi, Mumbai, Chennai, Kolkata and Bangaluru, among others. The RBI has indicated housing start-ups in a particular quarter would be estimated from the permits issued in that quarter and the various past quarters by using the rates at which the permits got converted into start-ups in the recent past.

10.4 The housing index will give insights into consumer activity as construction of new houses requires large investment, thus it depicts forward trends in the economy. An economy that is growing rapidly has an increased demand for housing and HSUI could be used to forecast demand for new houses. The index would also act as an indicator of economic growth as more houses would lead to increased demand



for input materials like steel, cement and credit. The data on housing would be collected for eight quarters. This data will be processed through a co-efficient matrix to arrive at the actual data.

10.5 The HSUI planned by the Reserve Bank of India aims to indicate the volume of construction taking place in a particular location. The RBI expects to start publishing the data by March 2010. Once operational, the data is expected to be published every quarter. HSUI is meant to serve as a lead indicator of economy's growth as more houses would propel demand for input materials like cement and steel, labour requirements and credit demand. The demand for consumer durables would also increase apparently. The index would cover metro cities and some tier I cities initially. It would then eventually cover the rest of the country. This is a barometer of housing demand in future. It would help probe factors responsible for increasing property prices. Industry experts believe that with the help of HSUI, property bubble could be detected in its early stages and be controlled subsequently.

10.6 Data collection will start from the last eight quarters while the ground survey of the number of conversions taking place would be conducted every three to five

years. This data will be processed through a co-efficient matrix that will make clear how many conversions are actually happening. According to the group, an advisory committee on HSUI at NBO may be set up to guide and oversee the entire process of compilation of housing permit data from concerned local bodies and the Directorate of Economics and Statistics of the state governments.

10.7 The number of housing-starts (a case where the construction begins) during a period would indicate the demand and supply situation in the housing market, as reflected in conversion (a case where housing permits translate into real construction). This data will help both the players and the consumers and this index would be useful for developers as it would help identify areas of oversupply. They can hence refrain from construction activity in those areas. In case of an oversupply in a particular location, consumers would hence wait before investing till prices fall. Thus, HSUI would help bridge the demand and supply.

10.8 Housing start up index (HSUI) tracks construction of new houses started in a particular period. It is a measure of the level of construction activity in a given period for a region and is considered as



one of the leading indicators of economic activity. New starts pick up when the business cycle picks up.

How will HSUI help?

(a) **Business:** Housing activity has a bearing on a number of other sectors such as steel, cement and construction labour. Moreover, investment in housing would at a later stage translate into increased purchases of other consumer goods such as furniture, furnishings and home appliances. Timely and quality data on housing starts can help these businesses plan better. The index will help the developers ascertain the risk of building in a particular area, as it will provide information about the construction activity happening across major cities. For instance, a developer will not enter a location where there is excessive housing construction.

(b) **Policy-makers:** The housing start index is one of the key leading indicators of the economic activity. It is a good measure of consumer confidence as only in a situation when they are confident about the future would they take on a big liability such as buying a house. Therefore, the index is one of the important inputs in conduct of monetary policy in developed countries and is keenly watched. It can also help

authorities detect property bubbles in their early stage.

(c) **Home buyers:** Through this index, prospective buyer or seller will get a good idea of the future supply, helping them get a better fix on the likely trends in prices. The buyer/seller can compare the index price with the offer while deciding on a deal. The Index, helps in tracking consumer behaviour as well as the investment trends geographically. Once operational, the data is expected to be printed on a quarterly basis.

2. Asset Price Monitoring Mechanism, Reserve Bank of India (RBI)

10.9 Real estate activity represents a key engine of economic growth. Residential as well as commercial property forms an important part of asset formation; it provides an assured stream of return and utility value to the owner of the property by way of rental earning, durable consumption in the form of shelter and other residential/commercial services, as also its use as collaterals for availing loans. Policymakers, regulators, financiers, and investors recognize the increasing importance of housing investment as well as risks of long-term housing finance systems. In the emerging market economies, priorities



are gaining ground for a strengthened and more accessible financial sector, an expanding housing market, and an effective urban shelter strategy for the poor.

- 10.10 Nevertheless, increased openness to global shock accelerated real estate activity backed up by strong wealth effects registered in upcoming stratum of the economy, coupled with expectation for high and resilient growth perspective, call for having a consistent statistical measure of housing price in India. It is urgently felt to put a data collection system in place for house price index compilation in the country. Lack of transparency in the residential property market transaction and limited availability of price information pose important challenges for keeping track of real estate price dynamics and their relationship with financial stability and monetary policy.

3. **NHB RESIDEX: Tracking prices of residential properties in Indian Market**

(i) **BACKGROUND**

- 10.11 NHB RESIDEX is an Initiative of the National Housing Bank to provide an Index of Residential Prices in India across

cities and over time. NHB launched RESIDEX for tracking prices of residential properties in India, in July 2007, covering data upto 2005 with 2001 as the base year. The pilot study covered 5 cities viz. Bangaluru, Bhopal, Delhi, Kolkata and Mumbai. As a pilot, 5 cities were studied and thereafter NHB RESIDEX has now been expanded to ten more cities viz., Ahmedabad, Faridabad, Chennai, Kochi, Hyderabad, Jaipur, Patna, Lucknow, Pune and Surat. NHB RESIDEX now covers 15 cities and is being updated upto June, 2010 (April – June). NHB RESIDEX is now being updated on a **quarterly basis with 2007 as the base year** from January, 2010.

(ii) **Need for NHB RESIDEX**

- 10.12 Movement in prices of real estate particularly residential housing is of vital importance to the macro economy as well as to various stakeholders including the lender, borrowers and all those who aspire to own a house. It has acquired added importance in the light of sustained increase in property prices, in the recent past. Besides the obvious wealth effect and its implications on macro economy, housing prices have emerged as good indicators of output, inflation, etc. which are useful inputs for developing regulatory and financial policies. A broad



representative housing price index serves as a useful indicator for macroeconomic analysis.

10.13 NHB RESIDEX seeks to track the movement in prices of residential properties over a period of time by size and location of dwelling units. Granular information on movement of prices of residential properties (location wise, zone wise and city wise) are relevant indicators for various policy formulations at the local and State level. The complex nature of markets for real estate is one of the major challenges towards construction of a representative price index for residential properties in India. With heterogeneous attributes in terms of qualitative and

quantitative aspects like locality, covered area, community facilities, individual layouts, infrastructure, local demand and supply etc. captured in the RESIDEX, it provides a widely representative Index based on a set of correlated factors.

(iii) **Scope and Coverage of the Index**

10.14 NHB RESIDEX is covering only the residential properties. NHB RESIDEX is a step in the direction of building up a large and reliable database of housing prices and related information on housing and housing finance. The Initiative, as it evolves will seek to bring greater transparency in the property market.

Box X.1

Scope of NHB RESIDEX

The importance of the construction and real estate sector in creation of both physical and financial assets has been growing. The share of the construction sector in the GDP at constant prices (2004-05) has increased from 7.7 per cent in 2004-05 to 8.0 per cent in 2008-09 (quick estimates). Similarly, the share of real estate, ownership of dwelling and business services (in the financial sector) in overall GDP has increased from 8.9 per cent in 2004-05 to 9.2 per cent in 2008-09 (quick estimates). Both these sectors have grown at an average of 9.7 per cent (construction) and 9.6 per cent (real estate, ownership of dwelling and business services) during 2004-05 to 2008-09.

The launch of the National Housing Bank (NHB) RESIDEX in India in 2007 was a maiden effort to capture the trend of price movements in residential property on a comprehensive scale. Initially 2001 was taken as the base year for the NHB RESIDEX and price movements during the period 2001-05 were captured for five cities (Bangalore, Bhopal, Delhi, Kolkata and Mumbai). Subsequently, based on data from the housing finance companies (HFCs) and National Council of Applied Economic Research (NCAER) the NHB RESIDEX was updated for two years, 2006 and 2007.

The NHB RESIDEX has now been expanded



to fifteen cities, namely Bengaluru, Bhopal, Delhi, Kolkata, Mumbai, Ahmedabad, Faridabad, Chennai, Kochi, Hyderabad, Jaipur, Patna, Lucknow, Pune and Surat and has been updated up to June, 2010 (April – June). NHB RESIDEX is now being updated on a quarterly basis with

2007 as the base year. In order to make it a truly national index the intention is to extend the NHB RESIDEX to 63 cities which are covered under the Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM).

(iv) Use of NHB RESIDEX

10.15 The index will also aid the home buyers in their purchase decisions by enabling comparison between cities, between the localities in the same city and comparison of a price rise in a particular city and localities, over time. One of the major considerations in housing finance is the proper assessment of the value of property which is being financed. This information has a critical bearing on the credit evaluation and assessment of the quality of the security against the loan. NHB RESIDEX can be a useful indicator to estimate the value of property to be financed and also assess the adequacy of security cover on the outstanding loan. Observers can also identify the potential markets from the movements of the NHB RESIDEX at the city level. Builders and developers may also benefit from the index by assessing the demand scenario in a locality, and mapping the housing needs in different parts of the country. NHB RESIDEX may be useful to policy makers, banks, housing finance companies, builders, developers, investors

and individuals.

NHB RESIDEX - June 2010

10.16 The movement in prices of residential properties has shown a mixed trend in the 15 cities covered under NHB RESIDEX in April – June, 2010. Residential housing prices in 11 cities have shown an increasing trend in this quarter (April-June, 2010) over the previous quarter (Jan-March, 2010). They are Surat (24 per cent), Mumbai (19 per cent), Lucknow (19 per cent), Ahmedabad (16 per cent), Chennai (12 per cent), Pune (8 per cent), Kolkata (6 per cent), Bengaluru (6 per cent), Kochi (4 per cent), Delhi (3 per cent) and Hyderabad (1 per cent). Surat (24 per cent) has shown the maximum increase followed by Mumbai and Lucknow (19 per cent). There are 4 cities which have shown correction in prices over the previous quarter which are namely Jaipur (-9 per cent), Bhopal (-4 per cent), Patna (-3 per cent) and Faridabad (-1 per cent). Jaipur (-9 per cent) has shown the maximum price correction in residential property prices.



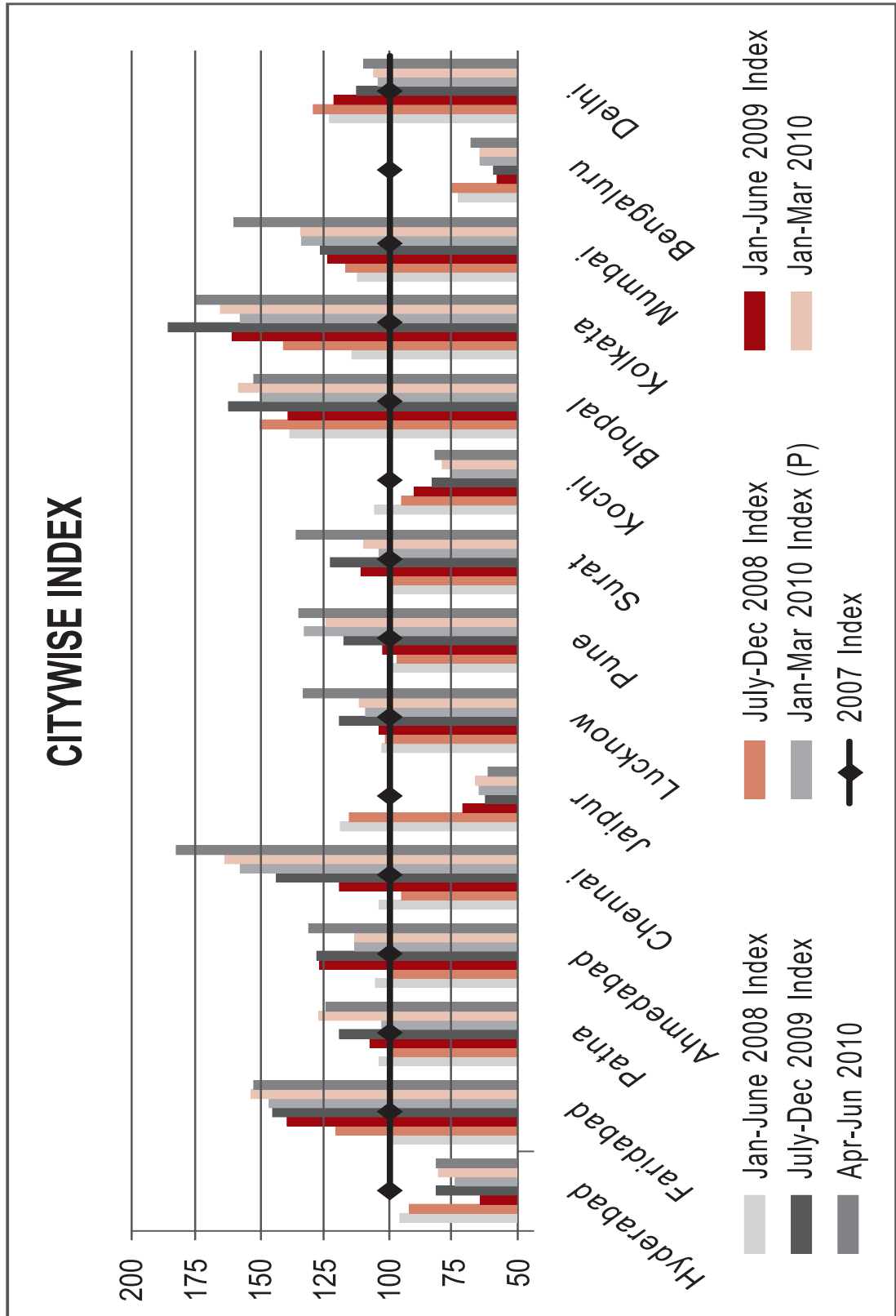
Table X.1 : CITY WISE HOUSING PRICE INDEX

CITIES	2007 Index	Jan-June 2008 Index	July- Dec 2008 Index	Jan-June 2009 Index	July-Dec 2009 Index	Jan-Mar 2010 Index (P)	Jan-Mar 2010	Apr-Jun 2010
Surat	100	101	98	111	123	104	109	136
Pune	100	101	97	103	117	133	124	135
Patna	100	103	100	107	119	102	127	124
Mumbai	100	112	117	124	126	134	134	160
Lucknow	100	103	102	104	119	109	112	133
Kolkata	100	114	140	162	185	157	165	176
Kochi	100	106	95	90	83	76	79	83
Jaipur	100	119	115	71	63	66	66	61
Hyderabad	100	96	92	65	81	75	81	82
Faridabad	100	100	121	139	145	147	154	152
Delhi	100	124	130	121	113	104	106	110
Chennai	100	104	95	120	143	158	164	183
Bhopal	100	139	151	139	162	151	158	153
Bengaluru	100	73	76	58	59	65	64	68
Ahmedabad	100	106	100	127	128	113	113	131

(P) – Indices for the quarter Jan-March, 2010 have since been revised based on actual transaction price data. The revised indices are given in the next column



Chart X.1 : Graph showing City-wise Index





Chapter XI: Future Outlook

1. Spurt in Housing Loan disbursements during 2009-10

11.1 The Reserve Bank of India, in its Report "Trend and Progress of Banking in India" has indicated that home loan portfolio of the Banks have risen by 20 per cent to ₹3.15 lakh crore during 2009-10 against ₹2.63 lakh crore during 2008-09. On the other hand, loans for other retail segments like auto, consumer durables and personal purposes dropped during 2009-10.

11.2 The increase in housing loan disbursements was mainly on account of low interest rates that prevailed during the major part of the financial year 2009-10. Another factor for the increase in Housing Loan disbursements may be attributed to Special (Teaser) Home Loans offered by some banks under which home loans are offered at low interest rates during the initial years. Interestingly, the increase in housing loan off-take was registered against a spurt in property prices during the same period.

Box XI.1

Micro-mortgages- A Macro Opportunity in low-income Housing Finance

Tens of Millions of India's low income urban families live in poorly constructed houses, with deplorable sanitary conditions and lacking in basic amenities. Despite strong demand, lack of access to quality affordable housing has been a critical challenge for this group.

In order to study the housing situation for lower income segments and arrive at market based solutions, NHB-Monitor Group Study revealed that it was commercially viable to build housing for a large number of households~20 million households in the ₹5,000-₹11,000 household income range. To demonstrate the commercial viability, pilot projects were initiated across the cities of Mumbai and Ahmedabad. Based on these

pilots, at present there are approximately more than 20 projects across the country wherein the units price varies between ₹3 lakh to ₹8 lakh. The key learning from the pilot has been the commercial viability and tremendous customer demand for low income housing. The pilots have also spurred the interest of players from outside the real estate industry including an entrepreneur with a proven track record of running successful business ventures.

Low-income housing supply – in the range of ₹3-10 lakhs – is now increasing, but access to affordable mortgages for low-income customers remains a critical bottleneck. Historically, the vast majority of housing finance activity has focused on the



middle and high income segments of the formal market, as low-income and particularly informal sector households are deemed both high risk and too expensive to serve. Additionally, they lack the necessary documentation viz. bank statements, salary slips, tax returns etc. This financial exclusion results not only in a glaring gap in social equity, but also in a missed commercial opportunity since the market for mortgages relating to ₹3-10 lakh houses comprises more than 20 million households and is an enormous ₹8,25,000 crore.

Nevertheless, there has been some recent progress and market players are acknowledging that a fundamentally different business model is needed to serve lower income, informal sector customers. They recognize that these customers are not “high-risk” as perceived by conventional lending institutions, but “unknown risk”. To assess this “unknown risk”, they rely on detailed, field based verification rather than on formal

financial documentation. However, their number is limited and volumes limited. Thus there is an urgent need for more entrants and for existing players to offer small ticket housing finance, or “micro-mortgages” to low income households.

Micro-mortgages as compared to microfinance have the additional advantage of being secured loans and are of a much higher ticket size. Some of the key challenges for a new entrant wishing to provide micro-mortgages include the need to build a robust credit-assessment framework and implement a cost effective and flexible collection platform.

Given that the micro-mortgages are in great demand, are collateralized, relatively affordable and have a positive regulatory environment, the prospective impact on the Bottom of the Pyramid population could be even greater than that of microcredit.

2. Prospects for the Industry

11.3 The housing finance sector has seen very high growth rates over the last five years. The main factors driving this growth are:

- Fiscal concessions provided by Government in successive Budgets.
- Prudent and proactive regulations of Reserve Bank of India (RBI) & National Housing Bank (NHB) that inter alia mitigate the credit risk and protect the lenders in this sector.
- Decline in interest rates on housing loans during the years 2003 to 2008-09.
- Higher competition & increase in product offerings.
- Rapid construction, increasing supply, and stable/declining property prices for most years.
- Steady increase in urbanization levels.
- Increase in disposable income for large sections of the population.
- Change in attitude to debt for purchase of a house (one of the largest individual investments).
- Confidence-building measures and positive sentiments have also played an important role



- 11.4 Presently, the Indian housing finance market is oligopolistic in nature and the major players are Banks, HFCs and the Co-operative sector institutions. These three types of financial institutions account for over 95 per cent of the Indian housing finance market. However, their geographical coverage has not reached the interiors of the urban and rural areas which accommodate a large section of the poor and vulnerable masses. As a result, a large number of other small scale institutions viz. micro-finance institutions (MFIs), community based organisations (CBOs), self-help groups (SHGs) etc have emerged to cater to the housing and housing finance needs of these segments of the population. Although, the cost of housing finance from these small sources are comparatively high to that of the Banks, HFCs and co-operative sector institutions, the easy, quick and timely availability of finance are supporting the growth and development of these small scale institutions.
- 11.5 At the end of March, 2010 outstanding housing loans of Banks and Housing Finance Companies was around ₹3,16,000 crore and ₹1,53,000 crore, respectively. Although the housing finance industry in India has been growing at an impressive rate for the past few years, financing through the organized sector continues to account for only 25 per cent of the total housing investment in India. The amount of loan is dependent on the debt-repayment capacity of the borrower, which in the case of many self employed individuals, is under-assessed. As a result this market segment continues to be highly under-penetrated. The general Loan-to-Value (LTV) ratio practiced in the industry is about 70 per cent. In the absence of mortgage guaranty/insurance, the high LTV loans are not prevalent. Also, high LTV loans carry higher regulatory risk weights, thus acting as a disincentive for the lenders. This market segment has been growing rapidly with urbanization and migration of people from rural to urban centres.
- 11.6 The regulatory framework established by the National Housing Bank coupled with its financing and promotional support has led to widening and deepening of the housing finance system along sound and sustainable lines. Moreover, as the regulations relate to nearly all aspects of HFCs functioning, the potential promoters also feel comfortable and protected in taking higher equities in these institutions. Regulations have also controlled the proportion of nonperforming assets (NPA) in the industry, which has remained at 1.5 per cent and below (currently 0.83 per cent), the expansion in housing credit notwithstanding. With enhanced confidence in the HFCs, the banks' lending to the housing finance companies have gone up quite significantly, growing 25-30 per cent between 2003-04 to 2009-10. This has further added to the depth and reach of the housing finance system. Greater funding by the banks for the HFCs, has also added to greater integration of the housing finance system



with the broader financial market.

11.7 The housing finance sector in India continues to be driven by the combined effect of the policies and the market. While sizeable segments of the population are still outside the fold of the formal system and still untapped, the lending agencies are looking to serve these segments with special skills and products to increase their market share. The lending institutions, at the same time, recognize the risk in lending to such segments such as non-salaried, non-conventional etc. and they charge higher interest rates corresponding to higher risks and higher cost-to-service. As this market segment is quite huge and is rapidly growing, it offers an enormous untapped potential for the lending institutions. There is also a significant segment of borrowers on the margin who can be reached profitably by the credit institutions provided their level of confidence and comfort is enhanced through an appropriate institutional mechanism. The Government of India had announced exploring a market-oriented mechanism for Mortgage Guarantee to support and expand lending and improve home ownership in the country. NHB is exploring mortgage guarantee product in the country in collaboration with some international partners including the IFC and the ADB. This venture will seek to improve 'accessibility' and 'affordability' of housing finance for the newer segments of the population and act as an incentive for the lenders. This venture will also promote market for MBS in the country

and bring about efficiencies in practices and operations, inducing stability in the industry, while ensuring expansion.

3. Prospects for Affordable Housing

11.8 The future strategy for the sector is critically premised on exploring market based solutions for the low and moderate income households. While there is need to address the land issues, transparency in functioning of the market particularly in pricing and quality assurances are emerging as critical issues. There is a felt need for a suitable framework for protecting consumer interest and mitigating the vulnerabilities in the face of market uncertainties. The role of public housing agencies need to be revisited in the specific context of low income housing and in construction and supply of housing at affordable costs and reasonable standards. Public agencies may need to be strengthened so that they can continue to play their role in construction and development of houses for the low income households and weaker sections.

11.9 In tandem with the financial sector developments, NHB recognizes the imminent need for Policy reforms at the State and local levels in governance of land and housing markets. Unlocking the value of land in the urban centres and deploying these resources for low-income housing will be 'key' determinants for a sustainable solution. This will entail a host of interventions from the



financial sector as well as the "real" sector, viz. supply side and appropriate institutional and product mix. The market segment has seen growing momentum in this direction through a number of measures and Programmes announced by the Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation, Government of India, which will need to be sustained through effective implementation to ensure results and scaling-up. The Programmes also envisage partnership with the private sector engaged in construction and development.

11.10 As an apex institution and a Developmental Finance Institution (DFI), NHB seeks to pursue its intervention and partnerships with National and State Governments in implementation of various financial sector-related Programmes and Schemes. The Bank, as nodal agency, has supported in the conception, design, promotion and implementation of various subsidy oriented Government Programs. These Schemes are targeted at lowest segments of the population which are invariably excluded from the market in securing their houses. Further, at macro level NHB recognizes and advocates the multiplier potential of housing investments in terms of employment opportunities, income generation and forward and backward linkages with their obvious implications for the local and national economy.

11.11 There have been a slew of measures,

in recent times, with focus on market infrastructure development for sustained expansion and stability in the sector. NHB through its multiple roles is building up the primary mortgage market to better integrate with the broader financial sector and the capital market. The emerging market dynamics are witnessing new initiatives for better financial inclusion for the low and moderate income households as sustainable business opportunities for both lenders as well as construction agencies. There is now greater recognition of the vulnerabilities of the lower income households to market dysfunctions and failures. NHB's initiatives on developing the market infrastructure will continue to focus on promoting efficiency and competition in the market, resulting in better performance and efficient pricing. As a Policy and promotional institution, the Bank is constantly seeking to better connect the growing demand for housing credit with a responsive and flexible supply mechanism. The low income and affordable housing market is increasingly engaging the policy makers at the Union, State and local levels with a view to explore sustainable development of this market segment through appropriate partnership among various stakeholders in the formal and informal sectors. Better consumer focus and measures and policies to protect the interest of the consumers will continue to engage the regulators and the policy makers as well as the industry participants.



LIST OF ABBREVIATIONS

ABS	Australian Bureau of Statistics
ACHFS	Apex Cooperative Housing Finance Societies
ACHFs	Apex Cooperative Housing Federations
AML	Anti Money Laundering
APM	Australian Property Monitors
ARDBs	Agriculture and Rural Development Banks
BEA	Baan-Eua Arthorn
BMK	Baan Mankong Program
BPL	Below Poverty Line
CAGR	Compounded Annual Growth Rate
CBOs	Community Based Organizations
CDs	Certificate of Deposits
CFT	Combating of Financing of Terrorism
CMHC	Canada Mortgage and Housing Corporation
CODI	Community Organization Development Institute
CoR	Certificate of Registration
CPs	Commercial Papers
CPGRAMS	Centralized Grievance Redressal and Monitoring System
CRISIL	Credit Rating and Information Services of India Ltd.
CRR	Cash Reserve Ratio
CSO	Central Statistical Organization
DFL	Developmental Finance Institution
DRI	Differential Rate of Interest
ECB	External Commercial Borrowings
EWS	Economically Weaker Section
EXIM Bank	Export Import Bank



FAR/FSI	Floor Area Ratio/Floor Space Index
FDI	Foreign Direct Investment
FDRs	Fixed Deposit Receipts
FHOG	First Home Owner Grant
FHSA	First Home Saver Accounts
FIU-IND	Financial Intelligence Unit – India
FSAP	Financial Sector Assessment Program
GDP	Gross Domestic Product
GHB	Government Housing Bank, Thailand
GIS	Global Information System
GJRHFS	Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme
GJRHRS	Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme
HBFC	Housing Building Finance Corporation Ltd.
HDFC	Housing Development Finance Corporation Ltd.
HDB	Housing Development Board
HFCs	Housing Finance Companies
HFSP	Housing Finance Sector Project
HMF	Housing Micro Finance
HPI	Housing Price Index
HPX	Hypoport German House Price Index
HSUI	Housing Start-up Index
HUDCO	Housing and Urban Development Corporation Ltd.
ICDs	Inter-Corporate Deposits
ICRA	Information and Credit Rating Agency
IFC	International Finance Corporation
ISHUP	Interest Subsidy Scheme for Housing the Urban Poor
IT/ITES	Information Technology /Information Technology Enabled Services



JNNURM	Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission
JFPR	Japan Fund for Poverty Reduction
JLG	Joint Liability Group
KYC	Know Your Customer
LIC	Life Insurance Corporation of India Ltd.
LTV	Loan to Value Ratio
MBS	Mortgage Backed Securitization
MFIs	Micro Finance Institutions
MITR	Mortgage Interest Tax Relief
MIG	Middle Income Group
NABARD	National Bank for Agricultural and Rural Development
NAR	National Association of Realtors
NBFC	Non Banking Financial Corporations
NCAER	National Council for Applied Economic Research
NCREIF	National Council of Real Estate Investment Fiduciaries
NCHF	National Cooperative Housing Federation
NFS	Non Farm Sector
NGO	Non Governmental Organization
NHA	National Housing Authority
NHB	National Housing Bank
NHB RESIDEX	NHB Residential Housing Price Index
NHPI	New Housing Price Indices
NOF	Net Owned Fund
NPA	Non Performing Asset
NRAS	National Rental Affordability Scheme
NSSO	National Sample Survey Organization
NUHHP	National Urban Housing and Habitat Policy



PHIRA	Productive Housing in Rural Areas
PLIs	Primary Lending Institutions
PMLA	Prevention of Money Laundering Act
RAY	Rajiv Awas Yojana
RBA	Reserve Bank of Australia
RBI	Reserve Bank of India
RCFAH	Refinance of Construction Finance for Affordable Housing
RFMC	RepcO Foundation for Micro-Credit
RHF	Rural Housing Fund
RHFL	RepcO Home Finance Ltd.
RIDCL	RepcO Infrastructure Development Company Ltd.
RIDF	Rural Infrastructure Development Fund
RML	Reverse Mortgage Loan
RMLeA	Reverse Mortgage Loan enabled Annuity
RRBs	Regional Rural Banks
SARFAESI	Securitization and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act
SC	Scheduled Caste
SCB	Scheduled Commercial Banks
SHG	Self Help Groups
SLR	Statutory Liquidity Ratio
SRF	Special Refinance Facility
SRS	Special Refinance Scheme
ST	Scheduled Tribe
UNESCAP	United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific
UN-HABITAT	United Nations Human Settlements Programme
UTs	Union Territories
WPI	Weighted Price Index
YoY	Year on Year