

भारत में आवास  
की  
प्रवृत्ति एवं प्रगति  
पर  
वर्ष 2006 की रिपोर्ट



भारत में आवास की प्रवृत्ति  
एवं प्रगति पर वर्ष 2006 की रिपोर्ट



राष्ट्रीय आवास बैंक  
नई दिल्ली

अध्याय	विषय-वस्तु	पृष्ठ संख्या
1	आर्थिक परिदृश्य - समष्टि आर्थिक विहंगावलोकन	9
2	प्रमुख नीतिगत उपाय : 2005-06 में आवास और आवास वित्त	13
	• राजकोषीय नीति : आवास वित्त संबंधी घटनाक्रम	14
	• भू-संपदा क्षेत्र के विकासार्थ नीतियां	15
	• प्रमुख विनियामक नीतियां : आवास वित्त क्षेत्र का विकास	15
	• भू-संपदा संबंधी म्युचुअल फंड	16
	• भारत के भू-संपदा क्षेत्र में विदेशी प्रत्यक्ष निवेश	17
	• भारत के भू-संपदा क्षेत्र में विदेशी प्रत्यक्ष निवेश से संबंधित हाल ही के विनियामक परिवर्तन	18
3	आवास प्रवृत्ति	22
	• भारत में आवास स्थिति एवं आवास नीतियां	22
	• ग्रामीण आवास हेतु सरकारी प्रयत्न	23
	• इंदिरा आवास योजना	23
	• भारत निर्माण	24
	• राज्य संचालित आवास योजनाएं	24
	• शहरी आवास में सरकारी प्रयास	24
	• बाल्मीक अम्बेडकर आवास योजना	24
	• बीस सूत्री कार्यक्रम के अंतर्गत आवास	25
	• आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवास	25
	• निम्न आय वर्ग के लिए आवास	25
	• दो मिलियन आवासीय कार्यक्रम	25
	• रा.आ.बैंक का रेजिडेक्स: आवासीय मूल्यों का आकलन	26



अध्याय	विषय-वस्तु	पृष्ठ संख्या
	<ul style="list-style-type: none"><li>अभिनव योजना के माध्यम से सम्मिलित आवास वित्त : प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मार्टगेज) ऋण</li></ul>	27
	<ul style="list-style-type: none"><li>प्रत्यावर्त बंधक ऋणों और परम्परागत बंधक ऋणों के मुख्य विभेद</li></ul>	28
	<ul style="list-style-type: none"><li>प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मार्टगेज) ऋण अंतर्राष्ट्रीय परिप्रेक्ष्य में</li></ul>	29
	<ul style="list-style-type: none"><li>प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मार्टगेज) ऋण : भारत में उभरते सुसंगत मुद्दे</li></ul>	30
	<ul style="list-style-type: none"><li>स्वत्वाधिकार की क्षतिपूर्ति</li></ul>	30
<b>4</b>	<b>संस्थागत निष्पादकता</b>	31
	<ul style="list-style-type: none"><li>आवास वित्त कंपनियां</li></ul>	35
	<ul style="list-style-type: none"><li>अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक</li></ul>	48
	<ul style="list-style-type: none"><li>सहकारी क्षेत्र</li></ul>	51
<b>5</b>	<b>ग्रामीण आवास</b>	56
	<ul style="list-style-type: none"><li>भारत सरकार के उपक्रमण (पहल)</li></ul>	56
	<ul style="list-style-type: none"><li>स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना (GJRHFS) के अंतर्गत कार्यनिष्पादन</li></ul>	57
	<ul style="list-style-type: none"><li>राष्ट्रीय आवास बैंक की पहल शक्ति या नेतृत्व</li></ul>	62

## प्राक्कथन

तेजी से हो रहे शहरीकरण और बदलते सामाजिक-आर्थिक परिदृश्य के बीच, मकान की मांग सार्थक गति से बढ़ रही है। इसके अतिरिक्त, ग्रामीण क्षेत्रों में आवास में निवेश की भारी संभावनाएं हैं। अपना घर होने का सपना प्रत्येक व्यक्ति की महत्वपूर्ण प्राथमिकताओं में से एक है, जिसके लिए मकान वित्तीय और भौतिक सुरक्षा का मुख्य स्रोत है। गृह स्वामित्व बचत, निवेश, खपत, पारिवारिक धन और सशक्तिकरण की कुंजी है। सकल घरेलू उत्पाद में एक सार्थक योगदानकर्ता होने के अतिरिक्त आवास उद्योग देश में रोजगार पैदा करने वाला दूसरा सबसे बड़ा उद्योग है। आवास में निवेश करना, निवेश और व्यय करने की एक श्रृंखला की ओर ले जाता है। इस क्षेत्र की विशाल आवासीय आवश्यकता के लिए एक मिलती-जुलती संस्थानात्मक गहनता और पहुंच की आवश्यकता है। राष्ट्रीय आवास बैंक यह भली भांति स्वीकारता है कि पर्याप्त ऋण आपूर्ति के जरिए आवास में निवेश के लिए भरपूर राशि होनी चाहिए और बैंक इस प्राथमिकता कार्यसूची को बैंक के चार्टर और अधिदेश के अनुरूप संवर्धनात्मक उपायों के माध्यम से जारी रखेगा।

समाज के गरीब और वंचित वर्ग के हित लाभ के लिए केन्द्र और राज्य सरकारों की ओर से बहुत से कार्यक्रम और योजनाएं चलाई गई हैं। वित्तीय गहनता और व्यापकता से क्षेत्र का विकास बढ़ेगा और यह राज्य तथा स्थानीय स्तरों पर सुधारों को प्रेरित कर सकती है। जहां समाज के गरीब वर्ग को आर्थिक सहायता और गरीबी उपशमन कार्यक्रमों के माध्यम से सरकारी सहायता की जरूरत बनी रहेगी, वहीं बाजार आधारित समाधान का पता लगाया जाए और उसमें समाज का बड़ा वर्ग शामिल किया जाना चाहिए। वित्तीय क्षेत्र के लिए पर्याप्त नीतिगत सहायता मिली है जिसने हाल ही के वर्षों में देखी गई प्रवृत्ति के अनुरूप, देश में आवास वित्त तक पहुंच और उपलब्धता में सुधार किया है।

जहां संस्थागत निधियां समाज के विभिन्न वर्गों और विभिन्न भौगोलिक सीमाओं के पार बृहत्तर बाजारों में पहुंच रहीं हैं, वहीं एक बड़ा वर्ग, विशेषकर अल्प आय वर्ग, औपचारिक क्षेत्र से बाहर रहता रहा है। अंतर्राष्ट्रीय अनुभव को देखते हुए, असेवित वर्ग तक पहुंचने में यहां स्पष्ट रूप से एक बहु-आयामी रणनीति की जरूरत है। इसमें ऐसे उपाय शामिल किए जा सकते हैं, जो लोगों को उनके मकान के लिए समुचित लिखतों के माध्यम से बचत करने में उनकी सहायता कर सकें, ऐसी नीतियां, जो लोगों को उनके मकान में उनकी साम्य पूंजी (इक्विटी) और उसके प्रति दिलचस्पी पैदा करने में प्रेरित कर सकें, ऋणदाताओं के लिए जोखिम कम करने का मार्ग प्रशस्त कर सकें और समुदाय आधारित वित्तपोषण, सदस्यता-आधारित बचत संबंधी लिखतों/संस्थानों, सभी की पहुंच के लिए औपचारिक क्षेत्र के सरलीकरण, समुचित निर्माण प्रौद्योगिकी संवर्धन बाजार के मांग जनित विकास के लिए निर्माण वित्त, इत्यादि जैसे आपूर्ति पक्ष के हस्तक्षेप सहित संस्थागत हस्तक्षेप का व्यापक आधार तैयार कर सकें।

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति पर रिपोर्ट - राष्ट्रीय आवास बैंक का एक वार्षिक प्रकाशन, एक ऐसा कार्य है जो पणधारियों (स्टेक होल्डरों) के लिए आवास वित्त बाजार में चुनौतियों और अवसरों सहित, वर्ष के दौरान आवास और आवास वित्त पर सार्थक प्रवृत्तियों का द्योतक होता है। इस रिपोर्ट में आवास और आवास वित्त, आवास वित्त के विवरण में ऋणदाता संस्थानों अर्थात् आवास वित्त कंपनियों, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और सहकारी क्षेत्र के संस्थानों के निष्पादन से संबंधित कार्यक्रम और नीतियों को रेखांकित किया गया है। हस्तक्षेप के लिए गांवों में मकानों की कमी को एक जटिल विषय स्वीकारते हुए, राष्ट्रीय आवास बैंक के लिए आगे बढ़ाने के एक मुख्य क्षेत्र, संबंधित ग्रामीण आवास पर एक पृथक अध्याय रिपोर्ट में शामिल किया गया है। यह उद्योग के सहयोग से स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से किए गए आंतरिक अध्ययन पर आधारित है।



नौवीं पंचवर्षीय योजना (1997-2002) में आवास को एक प्राथमिकता का क्षेत्र स्वीकार करने पर राष्ट्रीय आवास नीति में इस क्षेत्र के लिए 1,500 बिलियन रुपए के निवेश के लक्ष्य की परिकल्पना की गई है। इसके अतिरिक्त, जन सांख्यिकीय पार्श्विका में असंगत शहरीकरण का संकेत किया गया है, जिसके परिणामस्वरूप, भूमि पर दबाव बढ़ाया जाने के अतिरिक्त, नगरों के बुनियादी ढांचे की भारी मांग पैदा हो गई है और इस सबके परिणाम के रूप में भू-संपदा के मूल्य उत्तरोत्तर बढ़ते रहे जिससे मामूली सी आस्ति की कीमत भी आसमान छूने लगी। इस वर्ष के दौरान वैयक्तिक आवास ऋणों वाणिज्यिक भू-संपदा में निवेश पर जोखिम भार में वृद्धि को क्षेत्र के लिए उधार देने में बृहत्तर विवेक सुनिश्चित करने के लिए अनूकूल उपायों के रूप में देखी जाती है। इस क्षेत्र में एक अन्य सार्थक घटनाक्रम भू-संपदा म्युचुअल फंड पर भारतीय प्रतिभूति एवं विनिमय बोर्ड के दिशा-निर्देश जारी करना था जो प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष रूप से भू-संपदा में निवेश करता है। इस वर्ष में, भारत सरकार ने भी विशेष आर्थिक जोन संबंधी दिशा-निर्देश जारी किए जिससे आबंटित क्षेत्र का उपयोग गैर-औद्योगिक/भू-संपदा संबंधी उद्देश्यों से किया जा सकता है। इन उपायों से देश में आवास और संबंधित कार्यों के लिए पूंजी की उपलब्धता के सुविधाजनक हो जाने की आशा की जाती है।

देश में आवास और आवास वित्त का परिदृश्य बाजार की गतिशीलता के पीछे बराबर बदल रहा है। इसके साथ ही, आवास ही संभवतः एक ऐसी आवश्यक परिसंपत्ति है, जिसमें अधिकांश परिवार निवेश करते हैं। आवासीय कमी के समाधान के लिए सरकार और निजी हस्तक्षेप सहित अन्य वित्तीय संस्थानों की मददगार भूमिका को अच्छी मान्यता मिली है और एक सतत तथा सम्मिलित आवास वित्त प्रणाली से सभी के लिए मकान की राष्ट्रीय कार्यसूची को पूरा करने में दीर्घगामी सहायता मिलेगी।

## आभार

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1989 के अधीन एक सांविधिक बाध्यता होने के अतिरिक्त, देश में आवास और आवास वित्त के घटनाक्रमों के बारे में जानकारी के प्रसारार्थ राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से वार्षिक रूप से तैयार की जाती है। इस रिपोर्ट को तैयार करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक ने भारतीय रिज़र्व बैंक के प्रकाशनों, वित्त मंत्रालय, ग्रामीण विकास मंत्रालय, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, अन्य शीर्ष स्तर के संस्थानों और आवास वित्त अभिकरणों के अतिरिक्त, राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ से सहायता ली है। विषय की गुणवत्ता बढ़ाने के लिए, राष्ट्रीय आवास बैंक की रिपोर्ट व्याप्ति और विषय-वस्तु में सुधार सुझाने के लिए एक सलाहकार समिति के निम्नलिखित सदस्य थे :-

**डॉ. जनक राज**, सलाहकार, आर्थिक विश्लेषण एवं नीति विभाग, भारतीय रिज़र्व बैंक।

**डॉ. ए.एस.रामशास्त्री**, निदेशक, सांख्यिकीय विश्लेषण और कंप्यूटर सेवा, भारतीय रिज़र्व बैंक।

**प्राध्यापक रवि एस.श्रीवास्तव**, सदस्य, असंगठित क्षेत्र में उपक्रमों के लिए राष्ट्रीय आयोग, भारत सरकार।

**डॉ. किरण वाघवा**, कार्यपालक निदेशक (सेवानिवृत्त) आवास एवं नगर विकास निगम लिमिटेड।

राष्ट्रीय आवास बैंक सलाहकार समिति के सदस्यों से प्राप्त योगदान को अभिलेख में दर्ज करता है।

## अध्याय -1

### आर्थिक परिदृश्य - समष्टि आर्थिक विहंगावलोकन

- 1.1 वर्ष 2003-04 से भारतीय अर्थ व्यवस्था का विकास आवर्ती सफलता के एक चरण का प्रारम्भ उपदर्शित करता है जो वर्ष 2005-06 के दौरान भी उल्लेखनीय स्थिरता के साथ जारी रहा। नवीनतम अनुमानों के अनुसार, (1999-2000 में) स्थिर मूल्यों पर वास्तविक सकल घरेलू उत्पाद ने उद्योग और सेवा क्षेत्र में भारी निष्पादन के कारण 9% की वृद्धि दर (जो वर्ष 2004-05 में 7.5% थी) का साक्ष्य दिया। वर्तमान मूल्यों पर, अर्थव्यवस्था ने वर्ष 2005-06 के दौरान वास्तविक सकल घरेलू उत्पाद में 13.8% की वृद्धि दर का साक्ष्य दिया। (वर्ष 1999-2000 में) स्थिर मूल्यों पर सकल घरेलू उत्पाद (वर्ष 2005-06 के दौरान) 26,04,532 करोड़ रुपए पर बना रहा (जबकि वर्तमान मूल्य पर यह 32,50,932 करोड़ रुपए था) यद्यपि, विशेष रूप से अंतर्राष्ट्रीय कच्चे तेल के बाजार के कारण, यहां मुद्रास्फीति कारक दबाव थे, तथापि, बहुत से मौद्रिक एवं राजकोषीय उपाय यह सुनिश्चित करने में सफल थे कि विकास और स्थिरता के दोहरे उद्देश्य प्राप्त हो गए हैं। सकल घरेलू उत्पाद में निर्माण उद्योग का अंशदान 2004-05 में स्थिर और (1999-2000 में चालू मूल्यों) दोनों में 6.5% से 2005-06 में (6.83% चालू मूल्यों (1999-2000 में) स्थिर मूल्यों पर बढ़कर 6.81% हो गया था।
- 1.2 देश की कुल जनसंख्या वर्ष 2004-05 की 1090 मिलियन की तुलना में वर्ष 2005-05 में 1107 मिलियन होने का अनुमान लगाया जाता है। तदनुसार, वर्ष 2005-06 में, प्रति व्यक्ति आय (1999-2000 के) स्थिर मूल्यों पर 20,734/-रुपए और चालू मूल्यों पर 25,716/-रुपए होती है जो कि वर्ष 2004-05 में क्रमशः 7.4% और 12.1% की वृद्धि दर्ज करती है।
- 1.3 वृद्धि की एक उल्लेखनीय विशेषता देश में निवेश की दर में तेज वृद्धि होना है। सामान्यतः निवेश एक प्रगामी अस्थिर होने से एक उच्च कोटि के व्यापारी को आशावाद की झलक देता है। वर्ष 2002-03 में प्रारम्भ हुए सकल घरेलू पूंजी निर्माण में बाद में चार क्रमिक वर्षों तक निवेश की दर में तेजी से वृद्धि होती रही है। केन्द्रीय सांख्यिकीय संगठन के अनुसार, वर्ष 2005-06 के लिए सकल घरेलू पूंजी निर्माण की दर (1999-2000 में) स्थिर मूल्यों पर 26.7% और चालू मूल्यों पर 28.1% है।
- 1.4 सेवा क्षेत्र की वृद्धि व्यापक आधार पर बनी रही। सेवा, व्यापार, होटल, परिवहन और संप्रेषण सेवाओं के तीन उप-क्षेत्रों ने इस क्षेत्र में चौथे क्रमिक वर्ष में दोहरी अंकीय वृद्धि दर का अंशदान किया। सूचना प्रौद्योगिकी और सूचना प्रौद्योगिकी से समर्थित रेल और सड़क यातायात, दोनों में प्रभावी प्रगति, टेलीफोन कनेक्शनों के वर्तमान स्टॉक में तीव्र परिवर्धन, विशेष रूप से मोबाइल फोनों ने ऐसे विकास में मुख्य भूमिका अदा की है। वित्तीय सेवाओं (जिनमें बैंकिंग, बीमा, भू-संपदा और व्यापार सेवाएं शामिल हैं) में वृद्धि ने (1999-2000 में) स्थिर मूल्यों पर 10.9% और 2004-05 में 8.7% की तुलना में 2005-06 में चालू मूल्यों पर 12.4% की वृद्धि दर्ज की है। निर्माण क्षेत्र, जिसमें आवास निर्माण की गतिविधियां भी शामिल हैं, ने वर्ष 2005-06 के दौरान स्थिर मूल्यों पर 14.2% और चालू मूल्यों पर 19.6% की वृद्धि दर दर्ज की जो वर्ष 2005-06 के दौरान अर्थव्यवस्था के सभी क्षेत्रों में सार्थक रूप से वृद्धि दर है।



- 1.5 भारत में बचत की दर विश्व में सर्वोच्च बचत दरों में से एक है और यह चालू मूल्यों पर उसके सकल घरेलू उत्पाद के 29.1% के सर्वोच्च स्तर पर पहुंच गई है। पारिवारिक बचत सकल घरेलू बचत का मुख्य स्रोत है, जो 2004-05 में सकल घरेलू उत्पाद का 22% था। 2000-01 से पारिवारिक बचत की एक उल्लेखनीय विशेषता है कि इसने वास्तविक आस्तियों के रूप में बचत के लिए वरीयता दर्शाई है, जिसे आंशिक रूप से अल्प ब्याज दर प्रणाली और आवास में निवेश के कारण से हुई माना जा सकता है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि इस अवधि में परिवार क्षेत्र की वित्तीय देनदारियों ने अन्य बातों के साथ-साथ, आवास ऋणों की बढ़ती मांग के कारण सार्थक वृद्धि दर्ज की है।
- 1.6 वर्ष 2005-06 के अधिकांश भाग के लिए, अर्थ व्यवस्था में मौद्रिक एवं चलनिधि की स्थिति अधिकतर सुखद रही है। इस वर्ष के पिछले चार महीनों में चलनिधि की स्थिति में कुछ कठोरता आंशिक रूप से भारत सहस्राब्दि निक्षेप के मोचन के संघात के कारण आ गई थी। रिजर्व बैंक ने चलनिधि अंतः क्षेपण के लिए केन्द्रीय सरकार की प्रतिभूतियों के कुछ निजी नियोजन के साथ, चलनिधि समायोजन सुविधा के अधीन रेपो परिचालन और बाजार स्थिरीकरण योजना का आश्रय लिया। इन उपायों से मुख्यतः वाणिज्यिक क्षेत्र से ऋण की मांग पूरी करने में बैंकिंग प्रणाली को सहायता मिली।
- 1.7 वाणिज्यिक क्षेत्र से ऋण की बढ़ती मांग को पूरी करने के लिए, बैंकों का वृद्धिशील निवेश सरकारी पेपर तक प्रतिबंधित कर दिया गया था। गैर-निक्षेप स्रोतों के अतिरिक्त, निक्षेप से धन की उपलब्धता से बढ़ी हुई मांग को पूरी करने में बैंकिंग व्यवस्था को सहायता मिली। परिणामस्वरूप, वाणिज्यिक बैंकों के गैर-खाद्य ऋण ने, वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, एक वर्ष पहले के 27.5% तुलना
- में यथा 31 मार्च, 2006 को 31.8% की एक वृद्धि दर्ज की। (स्रोत : भारत का आर्थिक सर्वेक्षण 2006-07)।
- 1.8 मूल्य मोर्चे पर, शीर्षक मुद्रास्फीति बहुत से देशों में ठहर गई थी जिसका मुख्य कारण अंतर्राष्ट्रीय बाजार में कच्चे तेल के मूल्यों की अत्यधिक वृद्धि था। इसके परिणामस्वरूप, बहुत से केन्द्रीय बैंकों ने 2005-06 के दौरान एक कठोर मौद्रिक नीति अंगीकार कर ली थी। दोहरी चुनौती न केवल मुद्रास्फीति अपितु मुद्रास्फीतिकारक प्रत्याशाएं भी रोकने के लिए थी, विशेष रूप से, तब जबकि मूल्य वृद्धि के एक सार्थक अंश को यथा कुछ स्थायी माना जा रहा था।
- 1.9 सरकार और भारतीय रिजर्व बैंक के बहुत से उपायों से मुद्रास्फीति पर नियंत्रण पाने में सहायता मिली थी। ऐसे (राजकोषीय एवं मौद्रिक, दोनों) उपाय किए गए क्योंकि पूर्वतम वित्त वर्ष ने स्वदेशी मुद्रास्फीति पर आयातित मूल्य वृद्धि के दबाव को कम करने में सहायता की थी। इन उपायों के परिणामस्वरूप, देश में वर्ष-दर-वर्ष थोक मूल्य मुद्रास्फीति एक साल पहले की 5.7% की तुलना में 1 अप्रैल, 2006 को 3.5% थी।
- 1.10 देश में आवास और संबंधित गतिविधियों की सन्निकट आवश्यकता के साथ, वास्तविक मूल्य प्रवृत्तियों पर बाजार की खोज करना आवश्यक था। यह न केवल बाजार के विकास के लिए अपितु बाजार प्रक्रिया की कार्यकुशलता बढ़ाने के लिए भी निर्णायक था। किन्हीं स्थानों की विशिष्टताओं की विषमता के कारण, आवासीय संपत्ति बाजार की जटिलता, निर्माण का आकार, इत्यादि एक मूल्य सूचकांक के निर्माण के प्रति चुनौतियों में से एक थी, जो भारत में आवासीय संपत्तियों के वर्ग में मूल्यों के उतार-चढ़ाव पर नज़र रख सके। फिर भी, एक प्रतिनिधि सूचकांक के विकास के लिए एक उचित प्रतिमान (मॉडल) का पता लगाने के प्रयोजनार्थ, वित्त मंत्रालय और राष्ट्रीय

आवास बैंक के संयुक्त प्रयास से इस दिशा में काम शुरू किया गया था। राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा हाथ में ली गई परियोजना का विवरण अध्याय-3 बॉक्स-1 में विस्तार से दिया गया है।

1.11 जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, वैश्विक और स्वदेशी बाजारों के घटनाक्रमों ने भारतीय रिज़र्व बैंक की मौद्रिक नीति के उद्देश्य को प्रभावित किया। विशेष रूप से ब्याज दर आवर्तन के सामने, जोखिम प्रबंधन की आवश्यकता नीति निर्माण में एक सार्थक विचार के रूप में उभर कर आई। इस दृष्टि से, 2005-06 की मौद्रिक नीति का लक्ष्य निम्नलिखित था :-

- मूल्यों में स्थिरता बनाए रखने के साथ उद्योग ऋण योजना के समाधानार्थ पर्याप्त चलनिधि सुनिश्चित करना।
- इस उद्देश्य से एक प्रेरक ब्याज दर वातावरण सुनिश्चित करना।

1.12 सतत विकास और नियंत्रित मुद्रास्फीति का दोहरा उद्देश्य प्राप्त करने के लिए, भारतीय रिज़र्व बैंक ने समुचित रूप से नीतिगत परिवर्तियों का पुनः अंशांकन किया है। जहां बैंक दर और नकदी आरक्षित अनुपात को चालू वर्ष में क्रमशः 6.0% और 5.0% पर अपरिवर्तित रखा गया था, वहीं, भारतीय रिज़र्व बैंक की चलनिधि समायोजन सुविधा के अधीन नियत आरक्षित रेपों दर 24 जनवरी, 2006 को 5.50% पर पहुंचने के लिए प्रत्येक 25 आधार बिंदुओं तक तीन बार बढ़ायी गई थी। 100 आधार बिंदुओं के प्रस्तुत विस्तार के साथ, आरक्षित रेपो दर की तुलना में 24 जनवरी, 2006 से रेपो दर 6.50% पर स्थिर कर दी जाती है। कच्चे तेल के उच्च मूल्यों के साथ दृढ़ होती मुद्रास्फीति की धमकी के सामने भारतीय रिज़र्व बैंक की सतर्क प्रतिक्रिया का लक्ष्य एक संयत ढंग से अर्थव्यवस्था में सचल ब्याज दरों पर था।

1.13 सुदृढ़ समष्टि आर्थिक आधार और उत्फुल्ल आर्थिक गतिविधियों ने जैसा कि पूर्वतम अनुच्छेदों में स्पष्ट किया गया है, विशेष रूप से मध्य आय वर्ग के बढ़ते परिवारों में आवास सहित सभी क्षेत्रों से बैंक ऋण के लिए भारी मांग का समर्थन किया। इसके परिणामस्वरूप, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों अर्थात् वाणिज्यिक बैंकों, आवास वित्त कंपनियों और सहकारी क्षेत्र के संस्थानों द्वारा प्रदत्त आवास वित्त ने सार्थक वृद्धि दर्ज की। आवास ऋणों के लिए मांग से प्रेरित खुदरा ऋण बैंक ऋण के विकास में एक चालक के रूप में उभरा है। आवास क्षेत्र के लिए बैंक ऋण ने 2002-05 के दौरान 57.3% की एक वृद्धि दर्ज की। वर्ष 2005-06 के दौरान, बैंक ऋण क्षेत्रीय अभिनियोजन उपदर्शित करता है कि वृद्धिशील बैंक ऋण का 14.2% अकेला आवास ऋण खपा गया था। तदनुसार, बैंकों और आवास वित्त कंपनियों की ओर से आवास ऋण का संवितरण 2004-05 में 76,440 करोड़ रुपए से 2005-06 में बढ़कर 86,034 करोड़ रुपए हो गया था। यथा मार्च, 2006 के अंत में, बैंकों और आवास वित्त कंपनियों की बकाया ऋण सूची क्रमशः 1,82,167 करोड़ रुपए और 86,129 करोड़ रुपए थी जो बैंकों की कुल बकाया ऋण सूची (15,13,842 करोड़ रुपए) और आवास वित्त कंपनियों की कुल बकाया ऋण सूची (1,03,705 करोड़ रुपए) का 16.6% बैठता है।

1.14 तथापि, व्यक्तियों को अनवरत राजकोषीय रियायतों के साथ आवास वित्त संस्थानों से ऋण प्रवाह में वृद्धि से आवास मूल्य आस्तियों में वृद्धि हो गई थी। इस घटना को जनसंख्या में वृद्धि, बढ़ते मध्य वर्ग की प्रयोज्य आय में उछाल, चलनिधि में भारी बढ़ोतरी, उदार ऋण नीतियों, परिवारों के बढ़ने, बढ़ते शहरीकरण, कर संबंधी घूस के जारी रहने, प्रभावी पूरोबंद कानूनों को लागू करने और वृहत्तर वित्तीय एवं अंततोगत्वा आवास ऋण बाजार को बढ़ाने वाले पूंजी बाजार के घटनाक्रमों के कारण से हुई



मानी जा सकती है। भारत में आवास की स्थिति पर 2002 की राष्ट्रीय प्रतिदर्श सर्वेक्षण रिपोर्ट सं.488 के (59वें दौर) अनुसार, पहले से निर्मित नया निवास स्थान अधिग्रहीत करने के लिए अधिकतम औसत व्यय (8,99,000 रुपए) शहरी आंध्र प्रदेश में देखा गया था, उसके बाद हिमाचल प्रदेश (8,34,000 रुपए), पंजाब (7,86,000 रुपए) और असम (6,99,000 रुपए) हैं। स्थावर संपदा के मूल्यों में सतत अधिमूल्यन की दृष्टि से, भारतीय रिजर्व बैंक/राष्ट्रीय आवास बैंक ने गृह ऋणों के लिए जोखिम भार बढ़ाने, प्रावधानन अपेक्षाओं में वृद्धि करने, इत्यादि जैसे प्रभावी कदम उठाए जिससे सटोरियों को आवास बाजार से दूर रखा जाए। तथापि, आवास और स्थावर संपदा तथा खुदरा क्षेत्रों के लिए मूलभूत वाणिज्यिक बैंक के ऋण प्रवाह से निर्माण और उपभोक्ता टिकाऊ वस्तुओं में गरमबाजारी को सहायता देना जारी है। मौद्रिक नीतिगत परिवर्तनों ने समय-समय पर, ब्याज दरों की गति उत्तर की ओर देखी है, जिससे न केवल आवास वित्त की वृद्धि पर संघात हुआ है, अपितु विशेष रूप से अस्थिर दर के ऋणों पर वित्तीय भार भी बढ़ा है। यह विशेष रूप से अनुपयोज्य आस्तियों के संबंध में चिंता का विषय हो सकता है।

- 1.15 बैंकों और आवास वित्त कंपनियों द्वारा आवास वित्त में सार्थक वृद्धि के और केन्द्र/राज्य प्रायोजित विभिन्न योजनाओं के अधीन आवास के लिए केन्द्रीय और बजटीय संसाधनों के प्रभावी अभिनियोजन के बावजूद भी, देश,

विशेष रूप से आर्थिक रूप से कमजोर और निम्न आय वर्गों, जिनके लिए, दोनों आवास वित्त की सामर्थ्य और पहुंच समाधान विहीन रही है, के लिए निरंतर आवासीय कमी का साक्ष्य देता रहा है। इसके परिणामस्वरूप, उनकी पर्यावासीय स्थिति का भी समाधान नहीं हो सका है। (आवासीय आंकड़े) : 2006 का एक विहंगावलोकनड पर राष्ट्रीय भवन निर्माण संगठन के प्रकाशन के अनुसार देश में 2001 में 24.68 मिलियन इकाइयां कम थीं, जिनमें से 14.12 ग्रामीण क्षेत्र में और 10.56 शहरी क्षेत्रों में थीं। बढ़ते शहरीकरण की दृष्टि से 2007 में शहरी क्षेत्रों में अनुमानतः 24.71 मिलियन मकानों की कमी थी, जिनमें से 99% आर्थिक रूप से कमजोर और निम्न आय वर्गों में है। इस दृष्टि से, भारत सरकार के जवाहर लाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी रिन्यूवल मिशन के अतिरिक्त, 2005 की राष्ट्रीय शहरी आवास और पर्यावास नीति प्रारूप में नीतियों, कार्यक्रमों, इत्यादि में समुचित परिवर्तनों का सुझाव दिया गया है जिससे कि आर्थिक रूप से कमजोर/निम्न आय वर्गों में और इसी प्रकार गंदी बस्ती और झुग्गी बस्तियों में रहने वाले परिवारों के लिए भी आवास की कमी का समाधान किया जा सके। नीतियां और कार्यक्रम इस वर्ग की आवासीय जरूरतें पूरी करने, उनकी आवासीय कमी से निपटने के लिए वित्तीय संस्थाओं की संबद्धता पर और बल देते हैं।

(स्रोत : केन्द्रीय सांख्यिकीय संगठन, आर्थिक सर्वेक्षण, 2005-06, 2006-07, भारतीय रिजर्व बैंक के प्रकाशन, बैंक नेट)

## अध्याय - 2

### प्रमुख नीतिगत उपाय : 2005-06 में आवास और आवास वित्त

- 2.1 जनसंख्या वृद्धि और बढ़ते शहरीकरण ने भारत में आवासीय जरूरत पर सीधा प्रभाव डाला है। आवास के साथ जुड़ी कर संबंधी घूस और संस्थागत वित्त तक सुगम पहुंच और उपलब्धता के साथ, विशेष रूप से मध्य आय वर्ग के लोगों की प्रयोज्य आय का स्तर बढ़ जाने से, एक अर्थक्षम निवेश प्रतिपादन आवास के लिए एक नया आयाम विलम्ब से उभरा है। इसके परिणामस्वरूप, यहां न केवल आवास की आपूर्ति में वृद्धि हुई है, अपितु वर्तमान आवासीय स्टॉक की स्थिति में भी सुधार हुआ है। मई, 2005 में प्रकाशित और जुलाई, 2002 से दिसम्बर, 2002 में किये गये राष्ट्रीय प्रतिदर्श सर्वेक्षण के 58वें दौर के अनुसार, 41 मिलियन मकानों का निर्माण शुरू किया गया था और पिछले वर्षों (1997-2002) के दौरान ग्रामीण क्षेत्रों में 34 मिलियन मकानों का निर्माण कार्य पूरा हो गया था। जबकि शहरी क्षेत्रों में 8.5 मिलियन मकानों का निर्माण शुरू हो चुका था और उसी अवधि में 7.2 मिलियन निर्माण पूरा हो गया था। इसी अवधि में 8 मिलियन मकानों का निर्माण उत्तर प्रदेश में प्रारम्भ और पूरा किया गया और इसके बाद पश्चिम बंगाल (4.8 मिलियन), तमिलनाडु (4.7 मिलियन), आंध्र प्रदेश (4.1 मिलियन), महाराष्ट्र (3.1 मिलियन), बिहार (3.1 मिलियन) आते हैं। सर्वेक्षण यह भी बताता है कि परिवारों द्वारा मकानों के स्वामित्व में भी वृद्धि हुई है। ग्रामीण परिवारों के लगभग 92% के पास अपनी आवासीय इकाइयां हैं जबकि शहरी क्षेत्रों में 60% के पास ही है। इसके अतिरिक्त, सर्वेक्षण यह भी बताता है कि 1993 में किए गए पिछले सर्वेक्षण की तुलना में इसी सर्वेक्षण अवधि के दौरान पूरे हुए मकान निर्माण की संख्या दोगुनी हो गई है। जहां तक वर्तमान आवासों की स्थिति में सुधार की बात है, वहां सर्वेक्षण यह दर्शाता है कि ग्रामीण क्षेत्रों में कच्चा निर्माण 45% से गिरकर 40% रह गया और पक्के निर्माण का प्रतिशत 34% से बढ़कर 38% हो गया था जबकि शहरी क्षेत्रों में कच्चे निर्माण का प्रतिशत 18% घटकर 12% रह गया और दो सर्वेक्षण अवधियों के दौरान पक्का निर्माण बढ़कर 64% से 70% हो गया था।
- 2.2 आवास में पूर्वोक्त वृद्धि के आधार पर यह अनुमान किया जाता है कि 2007 के प्रारम्भ में, देश का कुल आवासीय स्टॉक 211.86 मिलियन (153.03 मिलियन इकाइयां ग्रामीण क्षेत्रों में और 58.83 मिलियन इकाइयां शहरी क्षेत्रों में)। कुल 222.93 मिलियन परिवारों में (जिनमें 156.63 मिलियन परिवार ग्रामीण क्षेत्रों और ग्रामीण क्षेत्रों के 66.80 मिलियन परिवारों के मुकाबले) 187.1 मिलियन मकानों और 2001 में 191.96 मिलियन परिवारों की तुलना में थे। इस अनुमानित आवासीय स्टॉक में से 117.63 मिलियन (पक्के) मकान और 65.53 मिलियन इकाइयां आधी पक्की हैं जबकि शेष अर्थात् 28.70 मिलियन इकाइयां (कच्ची) हैं और उन्हें बदलने की जरूरत है। तदनुसार, संकुलन और अप्रचलन सहित देश में आवासीय कमी का अनुमान 71.75 मिलियन इकाइयों पर किया जाता है जिसमें से 90% गरीबी रेखा से नीचे/आर्थिक रूप से कमजोर और निम्न आय वर्गों के लिए हैं। (ये अनुमान 2005-06 में भारत सरकार के आवास एवं शहरी विकास और ग्रामीण विकास मंत्रालयों द्वारा स्थापित 11वीं योजना अवधि के लिए आवास पर तकनीकी ग्रुप की ओर से किए गए हैं)।
- आवासीय स्टॉक में ऐसी सार्थक वृद्धि के बावजूद, राष्ट्रीय प्रतिदर्श सर्वेक्षण संगठन के 2002 के सर्वेक्षण से प्रकट



हुआ कि ऐसी 52,000 गंदी बस्तियां और झुगगी झोंपड़ी बस्ती मौजूद हैं जिनमें 8 मिलियन शहरी परिवार रहते हैं जो कुल शहरी जनसंख्या के लगभग 14% की द्योतक है।

- 2.3 उपर्युक्त की दृष्टि से, आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय ने 2005 में राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति (के प्रारूप) में विभिन्न नीतिगत उपायों का सुझाव दिया है, जिनमें अन्यो के साथ, सार्वजनिक - निजी भागीदारी की आवश्यकता और शहरी क्षेत्रों में आवासीय कमी पूरी करने के लिए निजी क्षेत्र में निवेश करना शामिल है। शहरी गरीबों के लिए आवास और मूलभूत सेवाओं के प्रावधान के लिए आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय ने 63 विनिर्दिष्ट नगरों और अविनिर्दिष्ट नगरों में भी जवाहर लाल नेहरू शहरी नवीनीकरण मिशन प्रारम्भ किया था। इस मिशन में अन्यो के साथ-साथ एकीकृत गंदी बस्ती परियोजनाएं शामिल हैं, जिनमें आश्रय, मूलभूत सेवाएं और शहरी गरीबों को अन्य संबंधित नागरिक सुख-सुविधाओं का तथा अल्प लागत आवास का प्रावधान शामिल है। इसी प्रकार से, योजना आयोग ने, ग्रामीण विकास मंत्रालय के तत्वावधान में, 2006 में 11वीं योजना के लिए ग्रामीण आवास पर एक दल गठित किया है जिसने अपनी प्रारूप रिपोर्ट में अन्यो के साथ-साथ, इंदिरा आवास योजना के अधीन पूंजीगत सहायता में वृद्धि, मात्र गरीबी रेखा से ऊपर के उधारकर्ताओं अर्थात् आर्थिक रूप से कमजोर और निम्न आय वर्ग के लिए बाजार आधारित मिश्रित आवास ऋण योजना प्रारम्भ करने, ग्रामीण आश्रय कोष स्थापित करने, स्वत्वाधिकार क्षतिपूर्ति योजना लागू करने और ब्याज में आर्थिक सहायता योजना, इत्यादि की सिफारिश की।
- 2.4 इस प्रकार से, सरकार भारतीय रिजर्व बैंक और राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से 2005-06 के दौरान किए गए विभिन्न नीतिगत उपायों के पीछे सामर्थ्य योग्य आवास पर मुख्य रूप से विचार किया जाता रहा।

## राजकोषीय नीति : आवास वित्त संबंधी घटनाक्रम

2.5 आयकर अधिनियम, 1961 की धाराओं 88 और 24 के अधीन व्यक्तियों को उपलब्ध राजकोषीय प्रोत्साहन और कंपनी क्षेत्र को आयकर अधिनियम, 1961 की ही धारा 36(i)(viii) के अनुसार आवास क्षेत्र में ऋण की मांग और आपूर्ति को प्रेरित करना जारी रहा। तथापि, वर्ष 2006-07 के केन्द्रीय बजट में निम्नलिखित सिफारिशों को वापस लिए जाने से आवास में निवेश संबंधी घटनाक्रम ने इस क्षेत्र को प्रभावित किया है।

- धारा 10(23 जी) के अनुसार, कर में छूट वापस लेना : वर्तमान उपबंध के अधीन, लाभांश, ब्याज अथवा किसी आधारिक निधि अथवा कंपनी में दीर्घावधि पूंजीगत अभिलाभ किसी आधारिक सुविधा में विकास अनुरक्षण और परिचालन के व्यापार में सम्पूर्णता या लगे किसी उद्यम में शेयरों अथवा दीर्घावधि वित्त के जरिए 01 जून, 1998 को अथवा इसके बाद किए गए किसी निवेश से आय, जिस पर इससे पूर्व आयकर में छूट थी, वापस ले ली गई है।
- राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पूंजी अभिलाभ बंधपत्रों के नवीनतम निर्गम के लिए आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 54(ईसी) के अधीन कर में छूट 31 मार्च, 2006 से परे नहीं बढ़ाई गई है।

*भारतीय प्रतिभूति एवं विनियम बोर्ड (सेबी) : भू-संपदा संबंधी म्युचुअल फंडों के लिए प्रोत्साहन*

2.6 म्युचुअल फंडों पर सलाहकार समिति, भारतीय प्रतिभूति विनियम बोर्ड ने जर्मन के निर्बंध फंडों की तर्ज पर विशेषीकृत भू-संपदा उत्पाद प्रारम्भ करते हुए म्युचुअल फंडों के विषय पर विचार किया है। भू-संपदा समर्पित म्युचुअल फंडों के द्वारा भू-संपदा बाजार में खुदरा निवेशक भाग ले सकें, इसके लिए एक प्रस्ताव भारतीय प्रतिभूति विनियम बोर्ड

के विचाराधीन है। इस समय भारत में यथा म्युचुअल फंड परिचालित करने के लिए 38 कंपनियों को लाइसेंस दिए गए हैं। ये फर्म 500 से अधिक फंड पहले ही जारी कर चुकी हैं। थोक में म्युचुअल फंड आस्तियां ऋण और मुद्रा बाजार लिखतों सहित आय अभिमुख विकल्पों में निवेश की जाती हैं।

- 2.7 भू-संपदा क्षेत्र में निवेश करने के लिए म्युचुअल फंडों को अनुज्ञा देने से न केवल लघु निवेशक उच्च मूल्य की भू-संपदा आस्तियों में निवेश कर सकेंगे, अपितु भू-संपदा के क्षेत्र में निवेश योग्य फंडों के विवेकसम्मत व्यवस्थित प्रवाह को भी सुविधा मिलेगी।

### भू-संपदा क्षेत्र के विकासार्थ नीतियां

#### विशेष आर्थिक क्षेत्र संबंधी अधिनियम और नियम

- 2.8 एक त्वरित और उत्कृष्ट तरीके से माल के निर्यात-आयात के संवर्धन के लिए एक स्थिर आर्थिक वातावरण उपलब्ध कराने के संबंध में, भारत सरकार ने एक विशेष आर्थिक क्षेत्र अधिनियम अधिनियमित किया जिसे 23 जून, 2005 को राष्ट्रपति की मंजूरी मिली। विशेष आर्थिक क्षेत्र अधिनियम और संबंधित नियम 10 फरवरी, 2006 को अधिसूचित किए गए थे। विशेष आर्थिक क्षेत्र से निर्यात और उसके परिणामस्वरूप भारत में विदेशी प्रत्यक्ष निवेश के अंतर्वाह को भारी प्रोत्साहन मिलने की प्रत्याशा की जाती है और इसे एक भावी सार्थक विधान समझा जाता है जो भारत में औद्योगिक विकास के लिए एक भावी रणनीति का उद्योतक होगा। नए कानून का लक्ष्य विश्व स्तर की अधिरचना का विकास करने के लिए सार्वजनिक-निजी भागीदारी को प्रोत्साहित करना और (स्वदेश एवं विदेशी, दोनों प्रकार के) निजी निवेश को आकर्षित करना, आर्थिक विकास, निर्यात तथा रोजगार को बढ़ावा देना है। विशेष आर्थिक क्षेत्र में आवास एवं आवास वित्त की मांग बढ़ाने के लिए सार्थक संभाव्यता देखी गई है।

#### भारत निर्माण कार्यक्रम:

- 2.9 भारत सरकार ने वर्ष 2005-09 की अवधि के लिए राज्य सरकारों और पंचायत राज संस्थानों के साथ भागीदारी में ग्रामीण अधिरचना हेतु एक समयबद्ध योजना शुरू की। इस कार्यक्रम में सिंचाई, सड़कों, ग्रामीण आवास और जलापूर्ति, विद्युतीकरण और दूर संचार में एक लक्ष्याभिमुख ढंग से विकास की परिकल्पना की जाती है। इस कार्यक्रम के अधीन, वर्ष 2005-06 के लिए 14.41 लाख ग्रामीण आवासों के वार्षिक लक्ष्य के मुकाबले 15.52 लाख इकाइयों का निर्माण/उन्नयन किया गया था। इस दिशा में, वर्ष 2005-06 के दौरान राज्यों की ओर से 3,653.90 करोड़ रुपये का उपयोग किया गया था, जिसमें से 2,907.53 करोड़ रुपए का अंशदान केन्द्र सरकार का था।

- 2.10 भारत निर्माण कार्यक्रम का परिणाम न केवल इस्पात, सीमेंट, ईंट, इत्यादि जैसे सहायक उद्योगों और उद्योगों की गौण श्रृंखला पर सकारात्मक संघात करना रहा अपितु यह अतिरिक्त रोजगार पैदा करने के लिए भी उत्तरदायी रहा है। वृहत्तर गति पकड़ रहे, भारत निर्माण कार्यक्रम के क्रियान्वयन से भारत सरकार ने वर्ष 2005-06 के लिए अपने बजटीय परिव्यय में इस कार्यक्रम के लिए 54 प्रतिशत वृद्धि करके इसे 18,696 करोड़ रुपए का कर दिया जिससे इस क्षेत्र में उसकी सतत प्रतिबद्धता की झलक मिलती है जिसका आकलन आवास क्षेत्र में निवेश के उच्चतर स्तर से किया जा सकता है। इसमें शहरी और ग्रामीण, दोनों क्षेत्रों में पर्यावास की स्थितियों में समग्र सुधार को बढ़ाने की संभाव्यता देखी जाती है।

### प्रमुख विनियामक नीतियां : आवास वित्त क्षेत्र का विकास

- 2.11 अल्प और मध्य आय वर्गों के खुदरा वर्ग को अपना उधार बढ़ा देने के लिए बैंककारी क्षेत्र को प्रोत्साहित करने और अपने उधार को वाणिज्यिक भू-संपदा विकास तक प्रतिबंधित करने हेतु, भारतीय रिजर्व बैंक ने अपने नीतिगत विवरणों



## भू-संपदा संबंधी म्युचुअल फंड

### भू-संपदा म्युचुअल फंड क्या है ?

भू-संपदा संबंधी म्युचुअल फंड एक ऐसा फंड है जिसका उद्देश्य निवेश करना है। निवेश भू-संपदा में प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष रूप से किया जा सकता है और यह भारतीय प्रतिभूति विनियम बोर्ड (सेबी) (म्युचुअल फंड) की विनियमावली के अधीन उपबंधों और दिशा-निर्देशों से अभिशासित होगा।

### भू-संपदा संबंधी म्युचुअल फंड किस प्रकार कार्य करेगा ?

क्योंकि यह उत्पाद (फंड) भारत में बहुत ही प्रारम्भिक अवस्था में है, अतः संयुक्त राष्ट्र अमेरिका के बाजार पर दृष्टि डालना उपयुक्त होगा, जहां भू-संपदा निवेश न्यास लोकप्रिय है। संयुक्त राष्ट्र अमेरिका में, बहुत से भू-संपदा निवेश न्यास हैं जो भू-संपदा खरीदते, विकसित करते, बेचते और प्रबंध करते हैं। इस समय, इन देशों में 300 से अधिक फंड प्रकार्यरत हैं। संयुक्त राष्ट्र में भू-संपदा संबंधी फंड प्रतिवेदित रूप से एक पंचवर्षीय आधार पर 12.5% वार्षिक उच्च प्राप्ति पाने योग्य रहा है।

- भू-संपदा निवेश न्यास सार्वजनिक रूप से सूचीबद्ध संस्था है जो मूलतः अपने लाभ का कम से कम 90% निवेशकों को दे देता है। भू-संपदा निवेश न्यास के पास विशिष्ट रूप से विशाल वाणिज्यिक कार्यालय स्थान, होटल हैं और यह मुख्य रूप से भाटक आय पर निर्भर करता है।
- भू-संपदा निवेश न्यास सम्पत्ति खरीदता है, विकसित करता है और सम्पत्ति की बिक्री पर किसी पूंजीगत अधिमूल्यन से निवेशकों/यूनिट धारकों में लाभ विभाजित करता है। सम्पत्ति के मूल्य से अलग, भू-संपदा संबंधी फंड भी उनके स्वामित्वाधीन सम्पत्ति पर किराए से धन अर्जित करता है। तथापि, कुछ ऐसे भी हैं, जो पूंजीगत अधिमूल्यन पर अधिक ध्यान केन्द्रित करते हैं।
- कुछ भू-संपदा संबंधी फंडों के पास वास्तव में सम्पत्ति नहीं हो सकती है क्योंकि इससे सम्पत्ति के मूल्यों में अस्थिरता से औसत से अधिक जोखिम हो सकता है। इसके बजाय, ऐसे फंड उन बंधपत्रों/लिखतों में (उसी तरह से जैसे कि एचडीएफसी बैंक, आईसीआईसीआई बैंक अथवा एलआईसी हाउसिंग कंपनी करती हैं), निवेश किए जाते हैं, जो सम्पत्ति से संबंधित होते हैं। लाभांश दर, जो वे इन बंधपत्रों/लिखतों पर प्राप्त करते हैं, इसे तब यथा लाभांश निवेशकों/यूनिट धारकों में वितरित किया जाता है।
- भू-संपदा निवेश न्यास निवल आय पर कर चुकाने के लिए बाध्य नहीं हैं, अपितु आय का 90% यथा लाभांश वितरित करना पड़ता है। लाभांश कर-मुक्त होता है। कोई भी कंपनी, जो यथा भू-संपदा निवेश न्यास की अर्हता रखती है, उसे कंपनी की कर योग्य आय अपने शेयर धारकों को संदत्त लाभांश काटने की अनुमति दी गई है।
- नियमित म्युचुअल फंडों की भांति भू-संपदा संबंधी फंड, फंड प्रबंधन शुल्क (खरीदी और बेची जाने वाली संपत्ति के लिए) दलाली शुल्क, प्रशासन शुल्क, विपणन शुल्क, आदि प्रभारित करते हैं। निवेशक केवल शुल्क और प्रभारों का लेखा देने के बाद भू-संपदा संबंधी फंड यूनिटों पर लाभ छिपाते हैं।

में इसके दौरान निम्नलिखित उपाय प्रारम्भ करने की घोषणा की :-

- क. 20 लाख रुपए से परे रिहायशी आवास ऋण की मानक आस्तियों पर सामान्य प्रावधानन आवश्यकता और वाणिज्यिक भू-संपदा ऋणों को 0.40 प्रतिशत के वर्तमान स्तर से 1.0 प्रतिशत तक बढ़ाना।
- ख. वाणिज्यिक भू-संपदा क्षेत्र के लिए निवेश पर जोखिम भार 125 प्रतिशत से बढ़ाकर 150 प्रतिशत करना।

2.12 वैयक्तिक आवास ऋणों में निवेश और वाणिज्यिक भू-संपदा पर जोखिम भार में वृद्धि को इस क्षेत्र को उधार देने में वृहत्तर विवेक सुनिश्चित करने के उपाय के रूप में देखा जाता है। (आवासीय और वाणिज्यिक, दोनों के) भू-संपदा मूल्यों पर अग्रगामी दबाव को यथा उच्च आस्तिरूपी बुलबुलेट को ज्यादा गरमाना समझा गया था। वाणिज्यिक बैंकों (इस क्षेत्र के सबसे बड़े वित्तपोषक) का बढ़ता निवेश चिंता का विषय था, विशेष रूप से (बुलबुले के फटने) के मामले में। भारतीय रिजर्व बैंक ने एक ऐसे ढंग से निधियों

## भारत के भू-संपदा क्षेत्र में विदेशी प्रत्यक्ष निवेश

पिछले दशक से, भारत वैश्विक अर्थव्यवस्था में विदेशी निवेश के लिए सर्वाधिक वांछनीय तीसरे देश के रूप में एक नायक बनकर उभरा है। बहुत सी विदेशी कंपनियां भारत में परिचालन शुरू कर रही हैं अथवा अपना विस्तार कर रही हैं। यहां भारतीय और विदेशी कंपनियों के बीच विदेशी निवेश और संयुक्त उद्योगों में वृद्धि हुई है।

### भारत के भू-संपदा क्षेत्र में सहसा वृद्धि

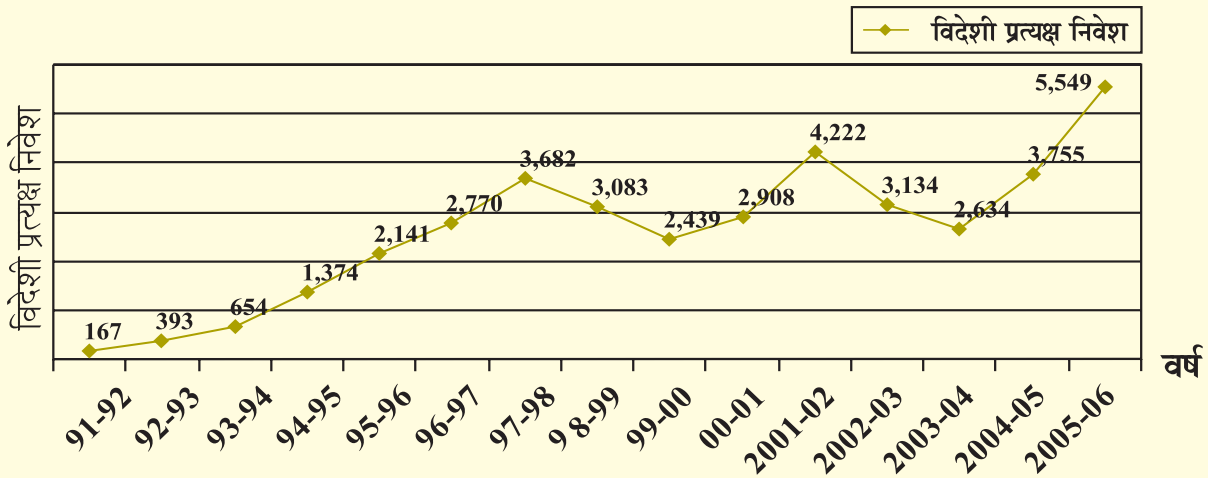
भारत का भू-संपदा क्षेत्र सर्वाधिक तेजी से बढ़ रहे क्षेत्रों में से एक है क्योंकि आवास क्षेत्र वार्षिक रूप से औसतन 34% बढ़ रहा है। राष्ट्र के विकास में एक अग्रणी (इंजन) के रूप में भू-संपदा क्षेत्र का महत्व इस तथ्य से नापा जा सकता है कि यह कृषि के बाद केवल दूसरा सबसे बड़ा नियोक्ता है और इसका आकार 12 बिलियन यूएस डॉलर के निकट है और लगभग 30% वार्षिक की दर से बढ़ता है। देश के सकल घरेलू उत्पाद का पांच प्रतिशत अंशदान यही क्षेत्र करता है और आगामी कुछेक वर्षों में इसके 6% तक बढ़ जाने की प्रत्याशा की जाती है।

### अर्थव्यवस्था के अन्य क्षेत्रों के साथ सार्थक संबंध

- भू-संपदा उद्योग के अर्थव्यवस्था के अन्य क्षेत्रों और 250 से अधिक सहयोजित उद्योगों के साथ बहुत से सार्थक संबंध हैं।
- इस क्षेत्र के व्यय में एक यूनिट की वृद्धि का बहुगुणज प्रभाव और पांच गुणा आय पैदा करने की क्षमता होती है।
- यदि अर्थव्यवस्था 10% की दर से बढ़ती है तो आवास क्षेत्र में 14% की दर से बढ़ने और एक दशक में 3.2 मिलियन नए रोजगार पैदा करने की क्षमता है।

### विभिन्न वर्षों से देश में विदेशी प्रत्यक्ष निवेश अंतर्वाह निम्न प्रकार है :

(स्रोत : भारतीय अर्थव्यवस्था का सर्वेक्षण, 2006)



को दिशा देने का एक सतर्क दृष्टिकोण अपनाया है जिससे कि ज्यादा गरमाने पर नियंत्रण हो सके और इसके साथ ही जनता की वास्तविक आवासीय जरूरतों पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े। ये उपाय जो ऐसी आस्तियों में बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के लिए उनके निवेश हेतु उच्चतर पूंजीगत अपेक्षा को आवश्यक बनाते हैं, से भू-संपदा क्षेत्र में सद्गति

मांग को निरोत्साहित करने और क्षेत्र का ज्यादा गरमाना कम करने की प्रत्याशा की जाती है।

व्यक्तियों के लिए आवास ऋणों पर जोखिम भार में वृद्धि

2.13 भारतीय रिज़र्व बैंक ने, वार्षिक नीतिगत विवरण के अनुसार, अचल सम्पत्ति, जिसे यथा मानक आस्ति वर्गीकृत



## भारत के भू-संपदा क्षेत्र में विदेशी प्रत्यक्ष निवेश से संबंधित हाल ही के विनियामक परिवर्तन

### विदेशी प्रत्यक्ष निवेश की भारतीय नीति - 2006

भारत सरकार ने स्वतः अनुमोदित मार्ग के अधीन कस्बों, आवास, निर्मित अधिरचना एवं निर्माण-विकास परियोजनाओं हेतु (जिनमें आवास, वाणिज्यिक परिसर, होटल, सैरगाह, ताल, शैक्षिक संस्थान, मनोरंजन की सुविधाएं, नगर और क्षेत्रीय स्तर की अधिरचनाएं तो शामिल होंगी किन्तु इन तक प्रतिबंधित नहीं) निम्नलिखित दिशा-निर्देशों के अधीन 100% तक के विदेशी प्रत्यक्ष निवेश की अनुमति देने का विनिश्चय किया है :-

- क. प्रत्येक परियोजना के अधीन विकसित किया जाने वाला क्षेत्र यथा निम्न प्रकार से होगा :-
- शोधित आवासीय भूखंडों के विकास के मामले में 10 हैक्टेयर का न्यूनतम भूमि क्षेत्र ।
  - निर्माण-विकास परियोजनाओं के मामले में 50,000 वर्ग मीटर का एक न्यूनतम निर्मित क्षेत्र ।
- ख. इसके अतिरिक्त, निवेश निम्नलिखित और शर्तों के अधीन होगा :-
- सम्पूर्ण रूप से स्वामित्वाधीन अनुषंगियों के लिए 10 मिलियन यूएस डॉलर और भारतीय भागीदारों सहित संयुक्त उद्योगों के लिए 5 मिलियन यूएस डॉलर का न्यूनतम पूंजीकरण । निधियां कंपनी का व्यापार प्रारम्भ करने के 6 महीनों के भीतर लानी होंगी ।
  - मूल निवेश न्यूनतम पूंजीकरण के पूरा होने से तीन वर्षों की अवधि से पूर्व देश-प्रत्यावर्तित नहीं किया जा सकता है । तथापि, निवेशक विदेशी निवेश संवर्धन बोर्ड के माध्यम से सरकार से पूर्व अनुमोदन से पहले निकल जाने की अनुमति दी जा सकती है ।
- ग. परियोजनाओं का कम से कम 50% सभी सांविधिक स्वीकृतियां प्राप्त करने की तारीख से पांच वर्षों की अवधि के भीतर विकसित किया जाना आवश्यक है । निवेशक को अविकसित भूखंड बेचने की अनुमति नहीं दी जाएगी ।

स्रोत :

- भारतीय अर्थव्यवस्थात्मक सर्वेक्षण, 2006
- भारतीय प्रतिभूति एवं विनिमय बोर्ड की वेबसाइट
- भारतीय रिजर्व बैंक की वेबसाइट (प्रेस नोट सं.2 (2005 श्रृंखला) भारतीय विदेशी प्रत्यक्ष निवेश नीति, 2006)

किया जाता है, के बंधक से प्रतिभूत वैयक्तिक आवास ऋणों के लिए बैंकों के निवेश पर जोखिम भार 50 प्रतिशत से बढ़ाकर 75 प्रतिशत कर दिया गया है । राष्ट्रीय आवास बैंक ने भी ऐसे वैयक्तिक आवास ऋणों के लिए आवास वित्त कंपनियों के निवेश पर जोखिम भार 50 प्रतिशत से बढ़ाकर 75 प्रतिशत कर दिया है ।

वाणिज्यिक भू-संपदा क्षेत्र के लिए जोखिम भार में वृद्धि

2.14 भारतीय रिजर्व बैंक ने अपने वार्षिक नीतिगत विवरण के अनुसार, वाणिज्यिक भू-संपदा में बैंकों के निवेश पर जोखिम भार मई, 2006 में 125 प्रतिशत से बढ़ाकर 150 प्रतिशत कर दिया । राष्ट्रीय आवास बैंक ने भी वाणिज्यिक भू-संपदा क्षेत्र में आवास वित्त कंपनियों के निवेश पर जोखिम

भार जून, 2006 में 125 प्रतिशत से बढ़ाकर 150 प्रतिशत कर भारतीय रिजर्व बैंक का अनुसरण किया है ।

2.15 इसके अतिरिक्त, भू-संपदा क्षेत्र में निवेश लेते समय उधार देने में विवेकसम्मत व्यवहार का पालन सुनिश्चित करने के लिए भारतीय रिजर्व बैंक और राष्ट्रीय आवास बैंक ने बैंकों और आवास वित्त कंपनियों से कहा है कि वे वरणात्मकता का प्रयोग करें और ऋण की अनुमोदन प्रक्रिया को सुदृढ़ करें ।

आस्तियों के प्रतिभूतिकरण के लिए भारतीय रिजर्व बैंक के दिशा-निर्देश

2.16 भारतीय रिजर्व बैंक ने फरवरी, 2006 में मानक आस्तियों के प्रतिभूतिकरण के लिए अपने दिशा-निर्देश जारी किए

थे जो वाणिज्यिक बैंकों, अखिल भारतीय सावधि ऋण देने और पुनर्वित्त पोषण संस्थानों तथा गैर-बैंककारी वित्त कंपनियों पर तत्काल प्रभाव से लागू हैं। यह दिशा-निर्देश यथा उपयुक्त और आगे चलकर इनसे प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन के लिए दिशा परिभाषित करने में सामयिक हस्तक्षेप देखे जाते हैं। इन दिशा-निर्देशों का लक्ष्य आवासीय बंधक के लिए गौण बाजार में विशेषज्ञता का संवर्धन और जोखिम फैलाना है।

*अपने ग्राहक को जानने से संबंधित दिशा-निर्देश और काले धन को वैध बनाने से रोकने संबंधी मानक*

2.17 भारतीय रिजर्व बैंक ने काले धन को वैध बनाने से रोकने संबंधी मानकों और आतंकवाद के वित्तपोषण के समाघात पर वित्तीय कार्रवाई कार्य दल द्वारा की गई सिफारिशों के प्रसंग में फरवरी, 2005 में सभी गैर-बैंककारी वित्तीय कंपनियों, विविध बैंककारी कंपनियों, अवशिष्ट गैर-बैंककारी कंपनियों को भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 की धाराओं 45के और 45एल के अधीन अपने ग्राहक को जानने से संबंधित व्यापक दिशा-निर्देश जारी किए थे। ये काले धन को वैध बनाने से रोकने और आतंकवाद के वित्तपोषण के समाघात विरोधी नीतियां विनियामक प्राधिकरणों द्वारा तैयार की जाने के लिए अंतर्राष्ट्रीय आधार बन गए हैं।

2.18 भारतीय रिजर्व बैंक ने सभी गैर-बैंककारी वित्तीय कंपनियों को उन्हें उनकी ओर से की गई गतिविधियों पर निर्भर करते हुए उपयुक्त आशोधनों के साथ अंगीकार करने के लिए और यह सुनिश्चित करने के लिए कहा है कि अपने ग्राहक को जानने और काले धन को वैध बनाने से रोकने संबंधी उपायों पर एक उचित नीतिगत कार्यवाही तैयार किया जाए और अपने संबंधित निदेशक मंडल के अनुमोदन से रखा जाए और सुनिश्चित किया जाए कि गैर-बैंककारी वित्तीय कंपनियां 31 दिसम्बर, 2005 से पूर्व इस परिपत्र के उपबंधों की पूर्ण रूप से पालनकर्ता हैं।

2.19 तदनुसार, राष्ट्रीय आवास बैंक ने अप्रैल, 2006 में आवास वित्त कंपनियों के लिए अपने ग्राहक को जानने संबंधी व्यापक दिशा-निर्देश जारी किए थे और सूचित किया था कि सभी आवास वित्त कंपनियों को उनकी ओर से की गई गतिविधियों पर निर्भर करते हुए उपर्युक्त आशोधनों के साथ इन दिशा-निर्देशों को अंगीकार करना है और यह सुनिश्चित करना है कि अपने ग्राहक को जानने के संबंध में और काले धन को वैध बनाने से रोकने पर एक उचित नीतिगत कार्यवाही तैयार किया जाता है और उसे 30 जून, 2006 तक, अपने संबंधित निदेशक मंडल के अनुमोदन से रखा जाता है और 30 सितम्बर, 2006 से पूर्व पूर्ण अनुपालन सुनिश्चित किया जाता है।

2.20 सभी सहायक नीतियों के साथ, आवास के लिए प्रभावी मांग दर्शा रहे आवास वित्त संवितरण में इन वर्षों में सार्थक वृद्धि हुई। वर्ष 2005-06 के दौरान, आवास वित्त कंपनियों ने वर्ष 2004-05 के 26,042.48 करोड़ रुपए के मुकाबले 27,411.40 करोड़ रुपए तक अपना कुल वार्षिक संवितरण दर्ज किया, जो पूर्वतम वर्ष से 5.26 प्रतिशत की एक वृद्धि थी। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की ओर से कुल संवितरण 2004-05 में 50,398 करोड़ रुपए की तुलना में वर्ष 2005-06 में 58,622.98 करोड़ रुपए था। यह पूर्वतम वर्ष से 16.32 प्रतिशत की वृद्धि थी। दोनों को जोड़कर, वैयक्तिक आवास ऋणों का कुल संवितरण 76,440.48 करोड़ रुपए, पूर्वतम वर्ष में 12.55 प्रतिशत की एक वृद्धि की तुलना में 86,034.38 करोड़ रुपए हो गया था। इन संस्थानों की ओर से कुल संवितरण की चक्रवर्धित वार्षिक वृद्धि दर 1995-96 से 2005-06 तक की अवधि में 30 प्रतिशत पर थी। परिणामस्वरूप, सकल घरेलू उत्पाद के लिए बैंकों और बकाया वैयक्तिक आवास ऋण 1999-2000 के मूल्यों में 6.99 प्रतिशत पर (चालू मूल्यों पर 5.60%) था।

**तालिका 2.1 : आवास वित्त और (भू-संपदा सहित) आवास को प्रभावित कर रहे प्रमुख नीतिगत घटनाक्रमों का कालानुक्रम**

तारीख	नीतिगत घटनाक्रम	संस्थान का वर्ग	जारीकर्ता प्राधि-करण
29 जून, 2005	बैंकों को निवेश सीमा के संबंध में अपनी भू-संपदा के बारे में एक नीति तैयार करने के लिए सूचित किया गया था जिसमें संपार्श्विक पर विचार किया जाएगा, मार्जिन रखे जाएंगे, मंजूरी प्राधिकारी, वित्तपोषित किए जाने का स्तर और क्षेत्र होगा। बैंकों को कतिपय लेखाशीर्षों के अधीन अपना भू-संपदा निवेश बताने का निर्देश भी दिया गया था और अपनी वार्षिक रिपोर्ट में (विवरण और अवशिष्ट विवरण सहित) क्षेत्र के लिए अपना सकल निवेश भी सूचित करने के लिए कहा गया था।	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	भारतीय रिजर्व बैंक
26 जून, 2005	वाणिज्यिक भू-संपदा के लिए बैंकों के निवेश के साथ सहयोजित ऋण जोखिम के लिए जोखिम भार 100% से बढ़कर 125% हो गया था।	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	भारतीय रिजर्व बैंक
04 जुलाई, 2005	आवास वित्त कंपनियों के लिए मानक आस्तियों के प्रतिभूतिकरण पर प्रारूप दिशा-निर्देश, सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों को पुनर्निवेशन के लिए भेजे गए।	आवास वित्त कंपनियां	राष्ट्रीय आवास बैंक
01 अक्टूबर, 2005	अचल संपत्ति, जिसे यथा मानक आस्ति वर्गीकृत किया जाता है, से प्रतिभूत वैयक्तिक आवास ऋणों के लिए आवास वित्त कंपनियों के निवेश पर जोखिम भार 50 प्रतिशत से बढ़कर 75 प्रतिशत हो गया।	आवास वित्त कंपनियां	राष्ट्रीय आवास बैंक
19 दिसम्बर, 2005	वाणिज्यिक भू-संपदा में आवास वित्त कंपनियों के निवेश पर जोखिम भार 100 प्रतिशत से संशोधित कर 125 प्रतिशत कर दिया गया।	आवास वित्त कंपनियां	राष्ट्रीय आवास बैंक
19 दिसम्बर, 2005	आवास वित्त कंपनियों को सुनिश्चित करना है कि जमाकर्ता को हित का संरक्षण सुनिश्चित करने के लिए उनकी ओर से स्वीकृत सार्वजनिक जमाराशि हेतु पूर्णकालिक पूरी बीमा सुरक्षा उपलब्ध है। सुरक्षा परिकलित करते समय, (प्रतिभूत और अप्रतिभूत) सभी ऋण-पत्रों और जमाकर्ताओं के लिए समग्र देनदारियों से भिन्न बाहरी देनदारियों का मूल्य कुल आस्तियों से काटा जाना आवश्यक है।	आवास वित्त कंपनियां	राष्ट्रीय आवास बैंक
02 फरवरी, 2006	मानक आस्तियों के प्रतिभूतिकरण पर दिशा-निर्देश जारी किए गए। ये दिशा-निर्देश परिभाषाएं और वास्तविक विक्रय से संबंधित मानदंड, एसपीवी द्वारा पूरा किया जाने वाला मानदंड, अभ्यावेदनों, वारंटियों और एसपीवी से आस्तियों की पुनः खरीदारी सहित विशेष-विशेषताएं ऋण वृद्धि, चलनिधि और हामीदारी की सुविधाओं के प्रावधान पर नीति, एसपीवी द्वारा जारी प्रतिभूतियों में निवेश के लिए सेवाओं, विवेकसम्मत मानदंडों के प्रावधान पर और प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन के लेखांकन व्यवहार पर नीति।	क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों को छोड़कर अनुसूचित बैंक	भारतीय रिजर्व बैंक

तारीख	नीतिगत घटनाक्रम	संस्थान का वर्ग	जारीकर्ता प्राधि-करण
03 मार्च, 2006	50 करोड़ रुपए और इससे अधिक जमाराशि रखने वाली सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों को कंपनी के लेखापरीक्षण के लिए नियुक्त लेखापरीक्षण फर्मों के भागीदारों का आवर्तन करने के लिए सूचित किया गया था। लेखापरीक्षा करने वाली सनदी लेखाकार फर्म के भागीदार (i) को प्रत्येक तीसरे वर्ष आवर्तित किया जा सकता है, जिससे कि वही भागीदार तीन वर्षों से अधिक की अवधि के लिए निरंतर कंपनी का लेखापरीक्षण न कर सके। तथापि, इस प्रकार से आवर्तित भागीदार तीन वर्षों के अंतराल के बाद आवास वित्त कंपनी का लेखापरीक्षण करने के लिए ग्राह्य होगा, यदि आवास वित्त कंपनी ऐसा विनिश्चित करती है।	आवास वित्त कंपनियां	राष्ट्रीय आवास बैंक
01 मार्च एवं 16 मार्च, 2006	भू-संपदा क्षेत्र से संबद्ध ऋण प्रस्तावों का मूल्यांकन करते समय आवास वित्त कंपनियों को सुनिश्चित करना है कि उधारकर्ताओं ने परियोजना के लिए सरकार/स्थानीय सरकार/सांविधिक प्राधिकरणों से यथा अपेक्षित पूर्व अनुज्ञा प्राप्त कर ली है। इसके अतिरिक्त, आवास वित्त कंपनियों को यह भी सुनिश्चित करना है कि ऋण अनुमोदन प्रक्रिया इस कारण बाधित नहीं होती है, जबकि प्रस्ताव सामान्य अनुक्रम में मंजूर किए जाते हैं, संवितरण केवल उधारकर्ता द्वारा सरकारी प्राधिकारियों से आवश्यक स्वीकृति मिलने के बाद किए जाने चाहिए।	बैंक और आवास वित्त कंपनियां	क्रमशः भारतीय रिजर्व बैंक और राष्ट्रीय आवास बैंक
10 अप्रैल, 2006	आवास वित्त कंपनियों को खाता खोलने के लिए और समुचित प्राधिकारी को रिपोर्ट करने के उद्देश्य से संदिग्ध प्रकृति के लेनदेन की निगरानी के लिए ग्राहक की पहचान की कतिपय क्रियाविधि का पालन करने को कहा गया था। आवास वित्त कंपनियों को यह सुनिश्चित करने के लिए भी कहा गया था कि अपने ग्राहक को जानने और काले धन को वैध बनाने से रोकने के उपाय के लिए एक उचित नीतिगत कार्यवाही तैयार किया गया था और निदेशक मंडल के अनुमोदन से 30 जून, 2006 तक रख दिया गया था तथा उसका पूर्ण अनुपालन 30 सितम्बर, 2006 तक सुनिश्चित करें।	आवास वित्त कंपनियां	राष्ट्रीय आवास बैंक
25 मई, 2006	वाणिज्यिक भू-संपदा में बैंकों के निवेश पर जोखिम भार 125 प्रतिशत से बढ़ाकर 150 प्रतिशत कर दिया गया था।	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	भारतीय रिजर्व बैंक
29 मई, 2006	अन्य बातों के साथ-साथ 20 लाख रुपए से परे के रिहायशी आवास ऋणों और वाणिज्यिक भू-संपदा ऋणों सहित मानक अग्रिमों पर बैंकों के लिए सामान्य प्रावधानन अपेक्षा को 0.40 प्रतिशत के वर्तमान स्तर से बढ़ाकर 1 प्रतिशत कर दिया गया।	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	भारतीय रिजर्व बैंक
01 जून, 2006	वाणिज्यिक भू-संपदा में निवेश पर जोखिम भार 125 प्रतिशत से बढ़ाकर 150 प्रतिशत कर दिया गया।	अनुसूचित शहरी सहकारी बैंक	भारतीय रिजर्व बैंक



## अध्याय-3

# आवास प्रवृत्ति

### भारत में आवास स्थिति एवं आवास नीतियां

3.1 सामाजिक एवं आर्थिक विकास में आवास एक महत्वपूर्ण संकेतक होता है। वहन योग्य आवास (एफोर्डेबल हाउसिंग) भारत सरकार का एक महत्वपूर्ण एजेंडा बन चुका है। भारत सरकार एवं भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा अनेक नीतिगत प्रयास किए जाने के परिणामस्वरूप विस्तृत आवास वित्त बाजार के साथ आवास स्टॉक स्थिति में महत्वपूर्ण रूप से वृद्धि हुई है। हालांकि, उपलब्ध मकानों की संख्या जिन्हें आवास (निवास) एवं आवास सहित अन्य उद्देश्यों के लिए प्रयुक्त किया जा रहा है, उनकी उपलब्धता कुल परिवारों की संख्या की पहुंच से सदैव बाहर ही रहती हैं। 2001 की जनगणना के अनुसार कुल 191.96 मिलियन परिवारों (जोकि 1961 में 83.50 मिलियन थे) में से 187.1 मिलियन परिवारों के पास आवास तथा आवास सहित अन्य उद्देश्यों के मकान (जोकि 1961 में 79.2 मिलियन थे) अधिकार में थे जो कि स्पष्ट रूप से 8.46 मिलियन मकानों (1961 में 4.30 मिलियन घरों) की पूर्णता कमी है। हालांकि, यदि इस गणना में कच्चे पक्के मरम्मत न हो सकने वाले (जर्जर) मकानों जिन्हें तत्काल बदलने की जरूरत है - की संख्या भी जोड़ दी जाए तो मकानों/आवास की यह कमी अनुमानित कमी से कहीं बहुत अधिक हो जाती है। नेशनल बिल्डिंग आर्गेनाइजेशन (राष्ट्रीय भवन संगठन)(एनबीओ), भारत सरकार (आवास सांख्यिकी-एक विहंगम दृष्टि 2006) के अनुसार वर्ष 2001 में भारत में अनुमानतः 24.7 मिलियन इकाइयों की कमी है जो कि तुलनात्मक रूप से 1961 में 15.2 मिलियन इकाइयां थी। यद्यपि 1961-2001 की अवधि के दौरान आवास संरचना की स्थिति में स्पष्ट बेहतरी आई है। 1961 में कुल आवास योग्य काबिज (अधिकृत) मकानों में केवल 18.8 प्रतिशत पक्के घर थे

जोकि 2001 में महत्वपूर्ण रूप से बढ़कर 51.65 प्रतिशत पहुंच गया। परिणाम स्वरूप 1961 में कच्चे घरों का प्रतिशत 44.6 प्रतिशत आ गया।

3.2 आज भारत ग्रामीण से शहरी समाज की ओर संचरण काल से गुजर रहा है जिसके परिणाम स्वरूप शहरी जनसंख्या की प्रतिशत भागीदारी में तेजी से वृद्धि हो रही है जो कि 1961 में कुल जनसंख्या का 18 प्रतिशत था, वहीं 2001 में लगभग 27.8 प्रतिशत पहुंच गई और यह आशा की जाती है कि 2025 तक यह संख्या 36 प्रतिशत तक पहुंच जाएगी जो शहरों में रह रही होगी। परिणामतः शहरी क्षेत्रों में आवास की अधिक आवश्यकता होगी। भारत सरकार, एनबीओ के अनुमान अनुसार 2007 की शुरुआत में 24.71 मिलियन मकानों की आवास कमी है और 2012 में यह 26.53 मिलियन इकाई पहुंच जाएगी। ठीक इसी प्रकार से ग्रामीण क्षेत्रों में, 2012 तक अनुमानित घरों की कमी 47.43 मिलियन होगी (भारत सरकार के ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा स्थापित कार्यकारी दल की ड्राफ्ट टेक्नीकल रिपोर्ट)।

3.3 उपर्युक्त के मद्देनजर, 1998 में राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति (एनएचएचपी - नेशनल हाउसिंग एंड हैबिटेट पालिसी) का गठन किया गया जोकि कुल मिलाकर गरीब एवं कमजोर (जोखिम युक्त) समूह हेतु गुणात्मक एवं लागत प्रभावी आवास स्टॉक में आधिक्य पैदा करने हेतु उद्दिष्ट था और इसके साथ ही भूमि, वित्त एवं तकनीकी आदि हेतु पहुंच को सुगम बनाने के लिए कानूनी, वित्तीय एवं प्रशासकीय बाधाओं को हटाना है। शहरीकरण तथा आश्रय एवं संबंधित बाह्य संरचना की बढ़ती मांग जो कि स्थलों की मांग एवं आपूर्ति के बीच तालमेल तथा वहन करने योग्य सेवा की लागत के कारण बढ़ी है तथा अधिकतर

नए एवं गरीब शहरी आश्रितों की उच्च कीमतों तथा उनकी कम आय के कारण औपचारिक भूमि तक नहीं पहुंच बना पाते, फलस्वरूप अस्थायी स्थितियों के निवासों को बढ़ावा मिलता है और झुग्गी-झोपड़ी बस्तियों में वृद्धि होती है, आदि सभी बातों को ध्यान में रखते हुए एक नई एवं शहरी राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति की आवश्यकता महसूस की गई। राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति 2005 के अनुसार, जो कि अभी योजना के अन्तर्गत है और विशेष रूप से ईडब्ल्यूएस (दुर्बल आय वर्ग) एवं निम्न आय वर्ग पर तथा कस्बों एवं शहरों की ढांचागत संरचना के प्रोन्नयन तथा मूलभूत आवश्यकताओं तक आसान पहुंच बनाने, आवास एवं ढांचागत संरचना की जरूरत को पूरा करने हेतु राजस्व जुटाने हेतु निधियों के व्यापक प्रवाह को बढ़ावा देने, गरीबों की आवास आवश्यकता को पूरा करने हेतु उपयुक्त तकनीक का उपयोग करने, एक मांग प्रेरित उपागम हेतु प्रगामी अंतरण तथा वहन योग्य दर या कीमत पर आर्थिक दृष्टि से वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के लिए आवास बनाने हेतु निजी क्षेत्र की भागीदारी को बढ़ावा देने आदि पर केन्द्रित है। इस नीति का प्रमुख जोर “सब के लिए वहन योग्य आवास” को उपलब्ध कराने पर है।

- 3.4 भारत सरकार के ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा 11वीं योजना के लिए ग्रामीण आवास पर एक कार्यकारी समूह का गठन किया गया जिसका पूरा सकेन्द्रण भूमि वित्त तकनीकी के अभिसरण तथा ग्रामीण गरीबों तक पहुंच व्यवस्था को बेहतर करने, ग्रामीण आवास हेतु लागत प्रभावी निर्माण तकनीक को सुकर बनाने जैसे मुद्दों पर केन्द्रित हो। इसके साथ ही, ग्रामीण आश्रयहीनता को संबोधित करने तथा प्रशासकीय, कानूनी राजकोषीय तथा 11वीं योजना की अवधि समाप्त होने तक ग्रामीण आश्रयहीनता से निपटने हेतु अपेक्षित क्रियात्मक बदलावों हेतु सुझाव देने के लिए एक राष्ट्रीय रणनीति की रूपरेखा बनाना है।
- 3.5 एक समर्थक एवं प्रेरक राजकोषीय, आर्थिक तथा कानूनी वातावरण निर्मित करने के साथ-साथ आवास में निवेश

एवं सांस्थानिक ऋण हेतु बढ़ा हुआ वित्त प्रवाह उपलब्ध कराने की आवश्यकता है इसके अलावा ग्रामीण एवं शहरी दोनों ही क्षेत्रों के लिए गरीब, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग हेतु आवास समस्या से निपटने के लिए केन्द्र एवं राज्य सरकारें लगातार विभिन्न आवास योजनाओं पर कार्यरत हैं। इन आवास योजनाओं की प्रगति को आगामी पैराग्राफों में संक्षेप में दिया गया है।

## ग्रामीण आवास हेतु सरकारी प्रयत्न

### इंदिरा आवास योजना

- 3.6 इंदिरा आवास योजना, भारत सरकार की एक अग्रणी आवास योजना है जिसकी शुरुआत 1985-86 में ग्रामीण भूमिहीन रोजगार गारंटी कार्यक्रम के रूप में शुरू की गई थी जो बाद में 1989 में जवाहर रोजगार योजना के एक उपयोजना के रूप में जारी रही और तदन्तर 1 जनवरी, 1996 से यह एक स्वतंत्र योजना बन गई। इंदिरा आवास योजना ग्रामीण गरीबी रेखा से नीचे के परिवारों को अपनी अभिकल्पना एवं तकनीकी प्रयुक्त अपना घर बनाने के लिए एक नकद सहायता प्राप्त योजना है। वर्तमान समय में प्रति इकाई हेतु मैदानों में 25000/- रु. तथा पर्वतीय क्षेत्रों में 27,500/- रु. है। इस योजना के अंतर्गत फंडिंग (निधि) की उपलब्धि, केन्द्र एवं राज्यों द्वारा क्रमशः 75:25 के अनुपात में कराई जाती है।
- 3.7 वर्ष 2005-06 के दौरान, 14.14 लाख घरों को बनाने/कोटि उन्नयन हेतु 3641.34 करोड़ रु. की (जिसमें केन्द्र की भागीदारी के रूप में 2732.40 करोड़ रु. तथा राज्यों की भागी के रूप में 908.94 करोड़ रु.) राशि विनिर्धारित की गई थी। इस लक्ष्य के समक्ष, इसी अवधि के दौरान 15.52 लाख घरों को निर्मित/कोटि उन्नयन किया गया जिसके लिए इस योजना के अन्तर्गत 3654 करोड़ रु. को प्रयुक्त किया गया। 2005-06 के दौरान राज्यानुसार निर्मित/कोटि उन्नत घरों/इकाइयों की संख्या को **परिशिष्ट-I** में दिया गया है।



3.8 इस योजना के प्रारंभ काल 1985-86 से और मार्च 2006 के अंत तक कुल मिलाकर 146 लाख घरों का निर्माण/कोटि उन्नयन हुआ है जबकि यह लक्ष्य 153 लाख घरों को बनाने/कोटि उन्नत करने का था और इसमें अब तक कुल (केन्द्र व राज्य) का बजटीय व्यय 26,959 करोड़ रु. का हुआ है।

### भारत निर्माण

3.9 भारत निर्माण कार्यक्रम की घोषणा माननीय प्रधान मंत्री महोदय द्वारा 15 अगस्त 2005 में की गई थी जिसके अन्तर्गत ढांचागत संरचना, सिंचाई, सड़क, आवास, दूर संचार, जल एवं विद्युत आपूर्ति के 6 घटकों को समाहित किया गया है। इस कार्यक्रम के अन्तर्गत ग्रामीण क्षेत्रों में 2005-09 के दौरान कुल 60 लाख घरों को बनाना है अर्थात् प्रतिवर्ष 15 लाख घरों का निर्माण किया जाना है। हालांकि, 2005-06 के दौरान 15 लाख घरों का निर्माण का लक्ष्य इंदिरा आवास योजना के साथ एक हिस्से के रूप में गठित होने से फंडिंग या क्रियान्वयन के तौर पर कुछ भी अतिरिक्त उपलब्ध नहीं कराता है।

### राज्य संचालित आवास योजनाएं

3.10 अनेकों राज्य अपनी निजी आवास योजनाएं क्रियान्वित कर रहे हैं। लगभग 15 राज्य/सं.शा.प्र. अपनी निजी आवास योजनाओं के द्वारा व्यापक वर्ग को आवृत किए हुए हैं जो कि इंदिरा आवास योजना की तुलना में कहीं अधिक व्यापक है। अधिकतर राज्यों की आवास योजनाएं व्यापक रूप से इंदिरा आवास योजना के स्वरूप अपनाते हुए घर निर्माण हेतु आर्थिक सहायता दे रही हैं और राज्य बजटीय विनिर्धारण से वित्त प्राप्त है। यद्यपि इस सहायता राशि का परिसीमन अलग-अलग राज्यों में भिन्न-भिन्न है। ये योजनाएं लाभ पाने वाले विभिन्न समूहों को लक्षित करती हैं और विविध अनुपात के साथ प्रति इकाई की लागत के एक दायरे को प्रदर्शित करती हैं। क्रियान्वयन एजेंसियों की भी विविधता भिन्न योजनाओं के अनुसार

राज्य-दर-राज्य भिन्न-भिन्न होती हैं जैसा कि संभवतः इंदिरा आवास योजना में उन जगहों पर होता जहां डीआरडीए क्रियान्वयन एजेंसी के रूप में कार्यरत हैं।

3.11 वर्ष 2005-2006 के दौरान, राज्यों के द्वारा संचालित आवास योजनाओं के अंतर्गत कुल 7.28 लाख घरों का निर्माण किया गया। 2001-06 की अवधि के दौरान राज्यों द्वारा संचालित आवास योजनाओं के अंतर्गत संचित रूप से अब तक कुल 27 लाख घरों का निर्माण हो चुका है। राज्यों की आवास योजनाओं के अंतर्गत 2001-06 में निर्मित/कोटि उन्नत राज्यानुसार घरों की संख्या **परिशिष्ट-II** में दी गई है।

### शहरी आवास में सरकारी प्रयास

#### बाल्मीक अम्बेडकर आवास योजना

3.12 बाल्मीक अम्बेडकर आवास योजना एक केन्द्र प्रायोजित योजना है जिसकी शुरुआत 2001-02 में इस उद्देश्य से की गई थी कि शहरी क्षेत्रों में गरीबी रेखा से नीचे जीवन यापन करने वाले परिवार जो कि उपयुक्त आश्रय स्थल से वंचित हैं, उनकी स्थिति को बेहतर बनाना है। योजना के अंतर्गत, अन्य बातों के साथ-साथ शहरी झोपड़-पट्टी निवासियों हेतु घर के निर्माण/कोटि उन्नयन को सुकर बनाना है। इस योजना के अंतर्गत 50 प्रतिशत आर्थिक सहायता भारत सरकार द्वारा दी जाती है तथा शेष 50 प्रतिशत राशि राज्य सरकार द्वारा दी जाती है। जिसके साथ घर इकाई/सामुदायिक शौचालय की कीमत भी वर्णित परिसीमित लागत है। 2005-06 के दौरान कुल आबंटित राशि 249 करोड़ रु. के साथ 60,335 आवास इकाइयां तथा 381 सामुदायिक शौचालयों के निर्माण के लक्ष्य का विचार किया गया।

3.13 इस योजना के अंतर्गत 311.12.2005 को भारत सरकार ने विनिर्धारित राशि 1093.93 करोड़ रु. के सामने 866.16 करोड़ रु. की आर्थिक सहायता अवमुक्त की, जिसके

अंतर्गत 4,11,577 आवास इकाइयां एवं 60133 शौचालयों के निर्माण/कोटि उन्नयन को शामिल किया गया। इनमें से 2,34,669 आवास इकाइयों का निर्माण कार्य पूरा हो चुका है।

- 3.14 बाल्मीक अम्बेडकर आवास योजना को एक नई योजना के अंतर्गत समाहित किया गया जिसे जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी स्लम नवीकरण मिशन के साथ समेकित आवास एवं स्लम विकास कार्यक्रम के नाम से नामित किया गया। हालांकि, बाल्मीक अम्बेडकर आवास योजना तब तक जारी रहेगी जब तक कि जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी स्लम नवीकरण योजना पूरे जोर से क्रियान्वित नहीं होती है।

### बीस सूत्री कार्यक्रम के अंतर्गत आवास

- 3.15 20 सूत्री कार्यक्रम के अधीन, शहरी रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन (अब आवास एवं गरीबी उपशमन) मंत्रालय आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और अल्प आय वर्ग के लिए आवास योजनाओं को क्रियान्वित कर रहा है।

### आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवास

- 3.16 इस योजना के अधीन निवेश वित्तीय संस्थानों से ऋण द्वारा सम्पूरित राज्य/केन्द्र शासित प्रदेशों के बजटीय प्रावधानों के माध्यम से किया जाता है। 2005-06 के दौरान, 43,416 आवासीय इकाइयों के निर्माण के लक्ष्य के मुकाबले (नवम्बर 2005 तक) 61,981 आवासीय इकाइयों का निर्माण किया गया था। निर्मित इकाइयों की राज्य-वार संख्या **अनुलग्नक-III** में दर्शाई गई है।

### निम्न आय वर्ग के लिए आवास

- 3.17 यह वित्तीय संस्थानों से ऋणों द्वारा सम्पूरित बजटीय प्रावधान के जरिए आवास परिषदों और आवास विभागों के माध्यम से राज्य/केन्द्र शासित प्रदेशों द्वारा निष्पादित की जा रही है। 2005-06 के दौरान 24,358 आवासीय

इकाइयों के निर्माण के लक्ष्य के मुकाबले, नवम्बर 2005 तक 8,657 आवासीय इकाइयों का निर्माण किया गया था। निर्मित आवासीय इकाइयों की राज्य-वार संख्या **अनुलग्नक-IV** में दर्शाई गई है।

### दो मिलियन आवासीय कार्यक्रम

- 3.18 राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति, 1998 के अनुसार, 2-मिलियन आवासीय कार्यक्रम का शुभारंभ 1998-99 में किया गया था। यह एक ऋण आधारित योजना है जिसमें प्रति वर्ष 20 लाख अतिरिक्त मकानों के निर्माण की सुविधा देने का परिकल्पना की गई है, जिसमें से 7 लाख मकानों का लक्ष्य शहरी क्षेत्रों में और 13 लाख मकानों का लक्ष्य ग्रामीण क्षेत्रों में है। इसमें से आवास एवं नगर विकास निगम लि. (हडको) को 10 लाख (4 लाख शहरी क्षेत्रों में और 6 लाख ग्रामीण क्षेत्रों में) आवासीय इकाइयों का वार्षिक लक्ष्य पूरा करना आवश्यक है जब कि बैंकों और आवास वित्त कंपनियों को 2 लाख आवासीय इकाइयों का लक्ष्य पूरा करना है और सहकारी क्षेत्र को शेष एक लाख आवासीय इकाइयां शहरी क्षेत्रों में बनानी हैं।

- 3.19 वर्ष 2005-06 (30.12.2005 तक) आवास एवं नगर विकास निगम लि. ने शहरी क्षेत्रों में 86,378 आवासीय इकाइयों को वित्त पोषित किया और बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों ने (यथा 31.8.2005 को) 1,34,601 आवासीय इकाइयां वित्त पोषित कीं।

- 3.20 वर्ष 1998-99 में और 2005-06 तक, संचयी रूप से आवास एवं नगर विकास निगम ने (यथा 30.12.2005 के अंत में) 16 लाख आवासीय इकाइयां वित्त पोषित की थीं और सहकारी क्षेत्र ने (यथा 31.3.2005 के अंत में) 7 लाख आवासीय इकाइयों के लक्ष्य के मुकाबले 6.52 लाख आवासीय इकाइयों को वित्त पोषित किया था। इस प्रकार से, शहरी क्षेत्रों में 55 लाख आवासीय इकाइयों के वित्त पोषण के लक्ष्य के मुकाबले 2006 तक 52.46 लाख आवासीय इकाइयां वित्त पोषित की गई थीं।



### बॉक्स 3.1 : रा.आ.बैंक का रेज़िडेक्स: आवासीय मूल्यों का आकलन

पिछले कुछेक वर्षों में भारतीय नगरों को हुए तीव्र नगरीकरण और उच्च चलनिधि के साथ अत्यधिक आर्थिक विकास के अनुभव के परिणाम स्वरूप सम्पत्ति के मूल्यों में एक उछाल आया है। जनता के लिए सामर्थ्य योग्य आवास आपूर्ति को सुविधाजनक बनाने और व्यापक आधार पर गृह स्वामित्व को प्रोत्साहित करने के लिए नीतिगत प्रोत्साहनों का एक सही मिश्रण तैयार करने की आवश्यकता रिहायशी मकानों के मूल्यों में उतार-चढ़ाव तलाशने की सुसंगता को रेखांकित करती है। वास्तविक मूल्य प्रवृत्तियों पर विश्वसनीय आंकड़ा आधार (डेटाबेस) का विकास बाजार के विकास और बाजार प्रक्रियाओं की कार्य कुशलता बढ़ाने के लिए एक निर्णायक तत्व के रूप में उभरा है।

भू सम्पदा के लिए बाजार की मिश्रित प्रकृति, भारत में रिहायशी सम्पत्तियों के लिए एक प्रतिनिधि मूल्य सूचकांक के निर्माण के प्रति भारी चुनौतियां हैं। संस्थिति, आवृत क्षेत्र, सामुदायिक सुविधा व्यक्तिगत नकशों जैसे गुणवत्तात्मक और प्रमात्रात्मक पहलुओं के अनुसार एक अच्छा विषमांग होने से, मूल्यों का अवधारण विभिन्न कारकों की मिश्रित अन्योन्य क्रिया का एक परिणाम है। ऐसी विशेषताओं ने समुचित पद्धति विज्ञान प्रतिचयन तकनीक, आंकड़ों के संग्रहण की पसंद में, और अंत में एक मूल्य सूचकांक के विकास में चुनौतियां खड़ी करती हैं।

राष्ट्रीय आवास बैंक ने देश के महानगरों/बड़े कस्बों में रिहायशी आवास के यथार्थ मूल्यों के सूचकांक विकसित करने के लिए एक समुचित प्रतिमान की संभावना के निर्धारण को एक गतिशील आधार पर प्रतिमान क्रियान्वित करने के प्रयोजनार्थ मार्ग चित्र बनाने के लिए एक प्राथमिक उद्देश्य निर्धारित किया। भारतीय स्थितियों में एक सर्वाधिक उपयुक्त ढंग से उपर्युक्त परिचालनों को सुविधाजनक बनाने के लिए, सरकार, भारतीय रिज़र्व बैंक, बाजार के विशेषज्ञों के प्रतिनिधियों का एक तकनीकी सलाहकारी दल गठित किया गया था। यह दल समुचित मूल्य सूचकांकों के निर्माण के लिए दिशा-निर्देश देगा और पद्धति विज्ञान, प्रतिचयन की तकनीक, आंकड़ों के संग्रहण आदि से संबंधित सभी विषयों के संबंध में कार्रवाई करेगा।

विभिन्न नीतियों, विशेष रूप से आवास और भू सम्पदा के संबंध में, उनके सूत्रीकरण में अपेक्षित विस्तृत आंकड़ें/निवेश आधार के लिए एक अनुभूत जरूरत थी। रिहायशी सम्पत्तियों के संबंध में मूल्यों के संचलन का पता रखना इस पहल में एक महत्वपूर्ण तत्व होता है। इस दिशा में भारत सरकार के वित्त मंत्रालय (आर्थिक कार्य विभाग) ने रा.आ.बैंक को क्षेत्रीय स्तर के अतिरिक्त समष्टि स्तर पर रिहायशी सम्पत्ति बाजार से संबंधित परिवर्तनों का पता लगाने के लिए आवास मूल्य सूचकांक की एक प्रणाली विकसित करने के लिए कहा। रा.आ.बैंक की सहायता करने और परियोजना के क्रियान्वयन को दिशा निर्देश देने के लिए एक तकनीकी सलाहकार दल गठित किया गया था। वित्त मंत्रालय सलाहकार इस दल का अध्यक्ष बनाया गया है और सदस्यगण भारतीय रिज़र्व बैंक, राष्ट्रीय आवास बैंक, केन्द्रीय सांख्यिकीय संगठन, श्रम ब्यूरो, जीवन बीमा निगम, आवास विकास वित्त निगम, हडको, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि., दीवान हाउसिंग फाइनेंस कारपोरेशन लि. और अध्ययन विकास समिति से लिए गए हैं। सर्वेक्षण कार्य और आवास मूल्य के आंकड़ों का विश्लेषण अध्ययन विकास समिति द्वारा किया गया था जिसे रा.आ.बैंक ने इस प्रयोजनार्थ नियुक्त किया था।

इस परियोजना ने देश के विभिन्न प्रदेशों के द्योतक 5 प्रमुख नगरों में मूल्य संचलन पकड़ने का प्रयास किया है। ये नगर दिल्ली, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, मुम्बई, कोलकाता, बेंगलूर और भोपाल हैं। सूचकांक इन पांच नगरों में से प्रत्येक में आवासीय इकाइयों के आकार के अतिरिक्त स्थानिक आधार पर एक निश्चित अवधि में मूल्यों का उतार-चढ़ाव शामिल है। एक बार नियमित आधार पर संकलित, एक मूल्य खोजी होने से अलग, यह मूल्यों और सहायक जानकारी पर एक व्यापक और विश्वसनीय आंकड़ा आधार भी उपलब्ध कराएगा, जिससे इस क्षेत्र में पारदर्शिता बढ़ाने में सहायता मिलेगी।

सूचकांक के निर्माण के लिए सर्वाधिक समुचित पद्धति की पसंद करने की प्रक्रिया उतनी ही जटिल थी जितनी कि हमारे देश में रिहायशी मकानों के लिए बाजार की प्रकृति है। फिर भी, यह महसूस किया गया था कि कोई विनिर्दिष्ट पसंद करने से पूर्व आंकड़ों की उपलब्धता को ध्यान में रखते हुए, वैकल्पिक पद्धति विज्ञान की जांच करना समुचित होगा। तदनुसार, सूचकांक संगणना के लिए विभिन्न सांख्यिकीय प्रतिमान (माडल्स) अर्थात् सुखात्मक, भारित औसत और मूल्य से संबंधित पद्धतियों की जांच तकनीकी सलाहकार ग्रुप द्वारा की गई थी।

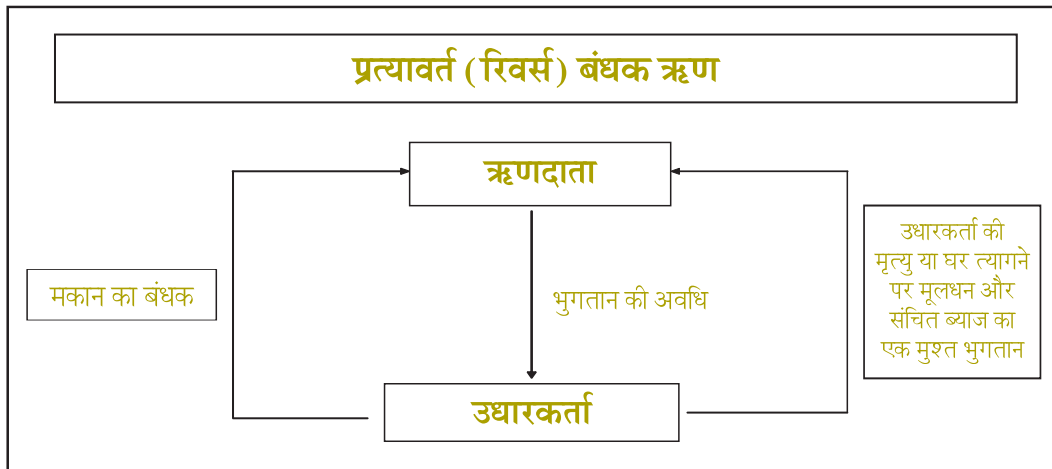
### अभिनव योजना के माध्यम से सम्मिलित आवास वित्त : प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मार्टगेज) ऋण

- 3.21 भारत का वरिष्ठ नागरिक वर्ग संस्थागत आवास वित्त तक पहुंचने में लम्बे समय से असमर्थ बना रहा है। बैंकों या वित्तीय संस्थानों के पारम्परिक ऋण कार्यक्रम में समाज के इस वर्ग को प्रतिभूति के लिए भी वित्त पोषण करने की गुंजाइश नहीं रहती है। इस कमी को पूरा करने के लिए, रा.आ.बैंक ने उन वरिष्ठ नागरिकों, के लिए एक प्रत्यावर्त बंधक ऋण योजना प्रारम्भ की है जिनके पास मकान है।
- 3.22 प्रत्यावर्त बंधक ऋण योजना में वरिष्ठ नागरिक अपनी सम्पत्ति बेचे बिना किसी भी प्रकार का जीवन यापन का खर्च पूरा करने के लिए अपनी गृह इक्विटी को मुद्रिकृत कर सकते हैं। इसे प्रत्यावर्त बंधक का नाम इसलिए दिया गया है कि भुगतान की धारा “प्रत्यावर्त” होती है अर्थात् किसी उधारदाता को उधारकर्ता की ओर से मासिक भुगतान (जैसा कि पारम्परिक बंधक में होता है) की बजाए उधारदाता उधारकर्ता को भुगतान करता है।
- 3.23 प्रत्यावर्त बंधक को ऐसी रिहायशी सम्पत्ति के लिए ऋण के रूप में देखा जा सकता है जिसे तब तक चुकाने की आवश्यकता नहीं होती है, जब तक कि उधारकर्ता जीवित और उस सम्पत्ति में रहता है। यह गृह इक्विटी को नकदी

में संपरिवर्तित करने का एक मार्ग उपलब्ध कराता है और इसमें मासिक भुगतान आवश्यक नहीं है, जैसा कि अन्य बंधकों में होता है। जहां किसी परम्परागत बंधक ऋण में उधारकर्ता को प्राप्त किए ऋण के लिए भुगतान करना पड़ता है और इसलिए रिहायशी सम्पत्ति में उधारकर्ता की इक्विटी बढ़ती है, वही प्रत्यावर्त बंधक ऋणों में ऐसे किसी पुनर्भुगतान की कल्पना नहीं की जाती है और इस प्रकार ऋण बढ़ता चला जाता है। अतः आवासीय सम्पत्ति में उधारकर्ता की इक्विटी एक अत्यधिक कम मूल्य तक घट जाती है, जब तक सम्पत्ति का मूल्य नहीं बढ़ता रहता है। इसलिए प्रत्यावर्त बंधक को प्रायः “बढ़ता ऋण और गिरती इक्विटी” ऋण कहा जाता है।

- 3.24 भारत में प्रत्यावर्त बंधक ऋण शुरू करने की दृष्टि से, रा.आ.बैंक ने देश में पहली बार ऐसे ऋण की संकल्पना की है कि इसे खुदरा वर्ग के लिए बैंकों और वित्तीय संस्थानों की ओर से क्रियान्वित किया जाए। इस संकल्पना की जांच और रा.आ.बैंक की ओर से ऐसी किसी योजना के लिए बाजार का अनुमान करने हेतु किए नमूना सर्वेक्षण ने इस ऋण के लिए एक भिन्न बाजार उद्घाटित किया है, यद्यपि यह इस समय वरिष्ठ नागरिकों के बाजार में कतिपय आलों तक सीमित है।

चार्ट 3.1





## 3.25 प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मार्टिगेज) ऋण की सामान्य विशेषताएं:

- किसी भी उधारकर्ता के लिए प्रत्यावर्त बंधक ऋण हेतु अर्हता होने के लिए आय आवश्यक नहीं है और न ही ऋण अनुमोदन करने से पूर्व उसको उनके ऋण इतिहास का सत्यापन किया जाता है। ऋण की राशि उधारकर्ता की सम्पत्ति के मूल्य, ब्याज की दरों और घर के अंतिम मूल्य के अतिरिक्त उसकी आयु पर निर्भर करती है।
- आवासीय सम्पत्ति का स्वामी और उसकी पत्नी/पति प्रत्यावर्त बंधक ऋण के लिए संयुक्त उधारकर्ता हो सकते हैं बशर्ते दोनों वरिष्ठ नागरिक होने के योग्य माने जाते हैं।
- ऐसे बंधकों में उधारकर्ताओं की ओर से उधारदाता को मासिक या आवधिक पुनर्भुगतान का कोई प्रावधान नहीं है। उधारकर्ताओं को तब तक कोई पुनर्भुगतान करना नहीं पड़ता जब तक वे जीवित और उस सम्पत्ति में रहते हैं।
- प्रत्यावर्त बंधक के साथ भी उधारकर्ता सम्पत्ति का स्वामी बना रहता है और वह सम्पत्ति कर और गृह स्वामी बीमा की राशि अदा करने और मकान की मरम्मत कराने के लिए भी जिम्मेदार होता है।
- प्रत्यावर्त बंधक का लाभ उठाने से पूर्व, उधारकर्ता को अपना पूर्वतम ऋण चुकाना पड़ता है या वह प्रत्यावर्त बंधक से प्राप्त नकदी से भी उसका पुनर्भुगतान कर सकता है।
- उधारकर्ता धन का उपयोग किसी भी खपत के उद्देश्य के लिए कर सकता है।

**बाक्स 3.2 : प्रत्यावर्त बंधक ऋणों और परम्परागत बंधक ऋणों के मुख्य विभेद**

	परम्परागत बंधक	प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक
ऋण का उद्देश्य	मकान खरीदने/उन्नयन के लिए	खर्च पूरा करने के लिए उपयोग की जाने वाली रिहायशी आस्ति से नकदी प्राप्त करना
ग्राह्य उधारकर्तागण	नियमित आय और चुकता करने की क्षमता रखने वाले ऋण की विश्वसनीयता सहित उधारकर्तागण	मकान के स्वामी वरिष्ठ नागरिक उधारकर्ताओं को आय होनी या चुकता क्षमता होनी जरूरी नहीं है।
प्रवर्तन के समय आस्ति का स्वामित्व	उधारकर्ता के पास मकान नहीं भी हो सकता। अतः मकान में उसकी कोई साम्य पूंजी नहीं है।	उधारकर्ता के पास मकान होता है और मकान में उसकी पर्याप्त साम्य पूंजी है।
ऋण का संवितरण	मकान के अधिग्रहण/निर्माण की अनुसूची के अनुसार	आवधिक आधार पर ऋणदाता से भुगतान या ऋण सहायता या एक मुश्त या मिलीजुली रकम प्राप्त करता है।
ऋण की अवधि में ऋण की स्थिति	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ऋण की अवधि में उधारकर्ता ऋणदाता को भुगतान करना</li> <li>• ऋण की शेष राशि होती है।</li> <li>• उधारकर्ता की साम्य पूंजी बढ़ती है।</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• उधारकर्ता अपने जीवन काल में या जब तक जीवित रहता/रहती है या सम्पत्ति का अधिभाग करता/करती है, तब तक ऋणदाता को कोई भुगतान नहीं करता/करती है।</li> <li>• ऋण की शेष राशि बढ़ती है।</li> <li>• उधारकर्ता की साम्य पूंजी घटती है।</li> </ul>
ऋण चुकता करना	उधारकर्ता द्वारा ऋणदाता को मासिक चुकता करने के माध्यम से।	<ul style="list-style-type: none"> <li>• उधारकर्ता के निधन पर या मकान छोड़ने पर ऋण की देय राशि के परिनिर्धारण के लिए आवासीय सम्पत्ति की विक्रय राशि।</li> <li>• मूलधन और संचयी ब्याज का एक मुश्त भुगतान</li> <li>• उधारकर्ता/वारिस के पास सम्पत्ति को बेचे बिना ऋण की राशि का परिनिर्धारण करने या अदा करने का विकल्प होता है।</li> <li>• वरिष्ठ नागरिक उधारकर्ता को ऋण का पुनर्भुगतान करने की जरूरत नहीं है।</li> </ul>

### बाक्स 3.3 : प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मार्टगैज) ऋण अंतर्राष्ट्रीय परिप्रेक्ष्य में

प्रत्यावर्त बंधक ऋण अमरीका, इंग्लैंड और आस्ट्रेलिया जैसे विकसित देशों में लोकप्रियता प्राप्त कर चुका है। प्रत्यावर्त बंधक ऋण की संकल्पना अमरीका में की गई थी कि वयोवृद्ध गृह स्वामी अपने घरों को बेचे बिना जीवन यापन और आपातकालीन बिलों के बढ़ते खर्च का भुगतान कर सकें। इन देशों में सरकार की सहायता और विकसित गौण बाजार की मौजूदगी ने प्रत्यावर्त बंधक बाजार के विकास को प्रेरित किया है। उपर्युक्त देशों में इस उत्पाद की एक तुलनात्मक स्थिति यहां नीचे दी जाती है :

	अमरीका	कनाडा	आस्ट्रेलिया	इंग्लैंड
ऋण की अधिकतम राशि	अमरीकी डालर 362,790	कनाडा डालर 500,000	आस्ट्रेलिया डालर 5,00,000	600,00 पौंड
मूल्य अनुपात में अधिकतम ऋण	40 प्रतिशत	40%	50%	50%
उधारकर्ता की न्यूनतम आयु	62 वर्ष	62 वर्ष	60 वर्ष	55 वर्ष
ऋण की अधिकतम अवधि (ऋण भुगतान के लिए)	15 वर्ष	15 वर्ष	15 वर्ष	15 वर्ष
पारम्परिक बंधक ऋण पर ब्याज दर*	5.38% से 8.15%	5.55% से 7.55%	6.64% से 6.69%	6.30% से 6.54%
प्रत्यावर्त बंधक ऋण पर ब्याज दर	8.08% से 8.15%	7.70% से 8.57%	8.09% से 8.57%	7.7% से 8.90%
प्रतिभूति	रिहायशी सम्पत्ति बंधक करना	रिहायशी सम्पत्ति बंधक करना	रिहायशी सम्पत्ति बंधक करना	रिहायशी सम्पत्ति बंधक करना
कर लाभ	• कर मुक्त	• कर मुक्त	• कर मुक्त	• कर मुक्त
पूर्वभुगतान दंड	अधिरोपित नहीं	हां, यदि 3 वर्ष में चुकता कर दिया तो ब्याज दर छिन्न	हां, यदि 3 वर्ष में चुकता कर दिया तो ब्याज दर भिन्न	अधिरोपित नहीं
निधियों का स्रोत	• सरकार (HUD-HECM) • गौण बाजार	• निजी स्रोत • गौण बाजार	• निजी स्रोत • गौण बाजार	• निजी स्रोत • गौण बाजार
गौण बाजार	• मौजूद है • गौण बंधक बाजार संस्थान एवं पूंजी बाजार निवेशक सहायता प्रतिभूतिकरण	• मौजूद है • पूंजी बाजार निवेशक सहायता प्रतिभूतिकरण	• मौजूद है • पूंजी बाजार निवेशक सहायता प्रतिभूतिकरण	• मौजूद है • पूंजी बाजार निवेशक सहायता प्रतिभूतिकरण

उपर्युक्त दरें अगस्त, 2006 में रिवर्स मॉर्टगैज लेंडर्स की वेबसाइट के आधार पर दी गई हैं।



### प्रत्यावर्त बंधक (रिवर्स मार्टगेज) ऋण : भारत में उभरते सुसंगत मुद्दे

3.26 विनियमों, कराधान और विधिक पहलुओं से संबंधित मुद्दे भारत के वित्तीय पर्यावरण में उभर रहे हैं। प्रत्यावर्त बंधक एक नई लिखत होने से ये मुद्दे इस कार्यक्रम के सफल क्रियान्वयन में प्रत्यक्ष प्रभाव डालते हैं। इस बारे में प्रत्यावर्त बंधक ऋण से संबंधित कुछ प्रमुख मुद्दे नीचे दिये जाते हैं :

#### प्रत्यावर्त बंधक ऋणों में कराधान संबंधी विषय

3.27 प्रत्यावर्त बंधक उधारकर्ताओं के लिए कराधान एक जटिल विषय है। उधारकर्ता प्रत्यावर्त बंधक ऋण का जो भी प्रतिफल प्राप्त करता है, इसे यथा “ऋण अग्रिम” माना जाएगा और इसलिए करों से मुक्त किया जाने की जरूरत है। इसके अतिरिक्त, उधारकर्ता प्रत्यावर्त बंधक ऋण से किसी बीमा कंपनी से वार्षिकी खरीदता है तो यह वार्षिकी वर्तमान आयकर कानून के अनुसार कराधान के अध्यक्षीन

होगी। इन विषयों का सरकार की ओर से साकल्यवादी आधार पर समाधान करना होगा।

#### उधारकर्ता के पूरे जीवन काल में सतत वार्षिकी का भुगतान

3.28 भारत में प्रत्यावर्त बंधक ऋण की परिकल्पना ठिनियत आवधिक ऋण के रूप में की जाती है। यह उधारकर्ता केवल जीवन के एक भाग में काम आ सकता है। तथापि, उधारकर्ता(गण) अपने पूरे जीवन काल में आवधिक भुगतान प्राप्त करने के लिए अपनी जरूरतें पूरी करने के प्रयोजनार्थ जीवन बीमा कंपनियों द्वारा प्रदत्त वार्षिकी उत्पाद खरीद सकते हैं।

#### विवेक सम्मत मानदंड

आय अभिज्ञान, आस्ति वर्गीकरण, प्रत्यावर्त बंधक ऋण के संबंध में प्रावधान जैसे विवेकसम्मत मानदंडों के अनुप्रयोग का समाधान किये जाने की जरूरत है।

### बाक्स 3.4: स्वत्वाधिकार की क्षतिपूर्ति

स्वत्वाधिकार की क्षतिपूर्ति हानि बचाने का एक मुख्य व्यापार है और ऋणदाता एवं उधारकर्ता/घर खरीदने वाले, दोनों, इसका लाभ उठा सकते हैं। यह प्रासंगिक है और आवास वित्त प्रदान करने में अद्यःस्थ प्रतिभूतियों के संबंध में आवश्यक संरक्षण प्रदान करने के लिए एक जोखिम कम करने वाले उपाय के रूप में आवास वित्त के व्यापार से सीधा संबंध रखता है। यह किसी भी प्रदत्त समय पर पूर्वताप्राप्त बंधक रखी सम्पत्तियों के स्वामित्व की स्थिति में पारदर्शिता और स्पष्टता सुनिश्चित करता है जिससे कि सम्पत्ति/बंधकों का सुरक्षित अंतरण किया जा सके और उससे धोखाधड़ी पूर्ण लेनदेन पर नियंत्रण किया जा सके।

भारत की राष्ट्रीय आवास और पर्यावास नीति (2005) में सम्पत्ति/बंधकों के स्वत्वाधिकारों के साथ सहयोजित अपूर्णता से संबंधित जोखिमों को कम करने के लिए भारत में एक उपाय के रूप में स्वत्वाधिकार की क्षतिपूर्ति प्रारम्भ करने की परिकल्पना की गई थी। इससे रिहायशी सम्पत्तियों के स्वामित्व की स्थिति में पारदर्शिता को सुविधाजनक बनाने के लिए एक केन्द्रीय रजिस्ट्री के निर्माण की प्रक्रिया भी सुविधाजनक होगी और उनका सुरक्षित अंतरण भी हो सकेगा जैसा कि वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 में कल्पना की गई थी। इसके अतिरिक्त, यह सम्पत्तियों और बंधक लेनदेन के अंतरण की प्रक्रिया में बृहत्तर विशेषीकरण भी उत्पन्न करेगा जो अन्ततोगत्वा मकान के खरीदारों, आवास ऋण के उधारकर्ताओं, आवास वित्त में मध्यवर्तियों और समग्र आवास वित्त प्रणाली के लिए लाभकारी सेवाओं की गुणवत्ता बढ़ाने में आगे आएगा।

स्वत्वाधिकार की क्षतिपूर्ति के जरिए स्वत्वाधिकार में दोषों के कारण से हानि के लिए संरक्षण प्राथमिक और गौण आवासीय बंधक बाजार, दोनों के प्रकार्यकरण में सहायता करता है। स्वत्वाधिकार की गारंटी के साथ प्राथमिक बंधक ऋणदाता अधिक अनुज्ञात्मक वित्त पोषण शर्तों से मकान के अतिरिक्त संभावित खरीदारों को ऋण प्रदान करने के लिए प्रेरित करेंगे जिससे मकान की खरीदारी के बाजार का विस्तार होगा। इस उत्पाद से ऋणदाताओं, उधारकर्ताओं, मकान के खरीदारों और समग्र रूप से आवास वित्त प्रणाली को अत्यधिक प्रसुविधा मिलेगी।

इस समय भारत में सम्पत्ति स्वत्वाधिकार पर अपनी सम्मति के लिए क्षतिपूर्ति करने वाली कोई संस्था नहीं है। यह संकल्पना विकसित व्यापक रूप से स्वीकृत है और भारत के बढ़ते आवास वित्त बाजार में ऋण भुगतान बढ़ाने के लिए एक मूल्यवान आय होगी।

## अध्याय 4

### संस्थागत निष्पादकता

- 4.1 आवास वित्त वित्तीय सेवा के रूप में भारत में अन्य देशों की तुलना में पिछले ही दिनों से शुरू हुआ है। इसमें मूल्य और मात्रा की दृष्टि से अभी कुछ विगत वर्षों के दौरान अभूतपूर्व वृद्धि हुई है जैसा कि इस तथ्य से देखा जा सकता है कि पिछले पांच वर्षों में (2001-06), आवास वित्त संवितरण में चक्रवर्धित वार्षिक वृद्धि दर 43 प्रतिशत की दर्ज की गई। बैंकों और आवास वित्त कंपनियों की आवास ऋण सूची में 2 मार्च, 2006 को बकाया राशि 2,72,558 करोड़ रुपए थी।
- 4.2 आवास हेतु संस्थागत वित्त की सुगम उपलब्धता और पहुंच सुनिश्चित करने के लिए नीति विषयक अनेक नवीन कदम उठाये गए जिससे केवल मकानों की संख्या में ही वृद्धि नहीं हुई बल्कि देश में मकानों की हालत में भी भारी सुधार हुआ। जनगणना 2001 के अनुसार, देश में कुल 187.1 मकान थे जिनमें से 51.7 प्रतिशत “पक्के” मकान थे जबकि 1961 में केवल 18.8 प्रतिशत ही थे। इसी प्रकार, ठकच्येड मकानों का वर्ष 1961 में, कुल आवास इकाइयों में भाग 44.6 प्रतिशत था जो 2001 में घटकर 18.2 प्रतिशत रह गया।

#### भारत में आवास वित्त प्रणाली

- 4.3 देश में आवास के लिए दीर्घकालीन वित्त की आवश्यकता को निम्नलिखित प्रकार के संस्थानों द्वारा पूरा किया जाता है:
- अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक
  - अनुसूचित सहकारी बैंक (अनुसूचित राज्य सहकारी बैंक, अनुसूचित जिला सहकारी बैंक और शहरी सहकारी बैंक)

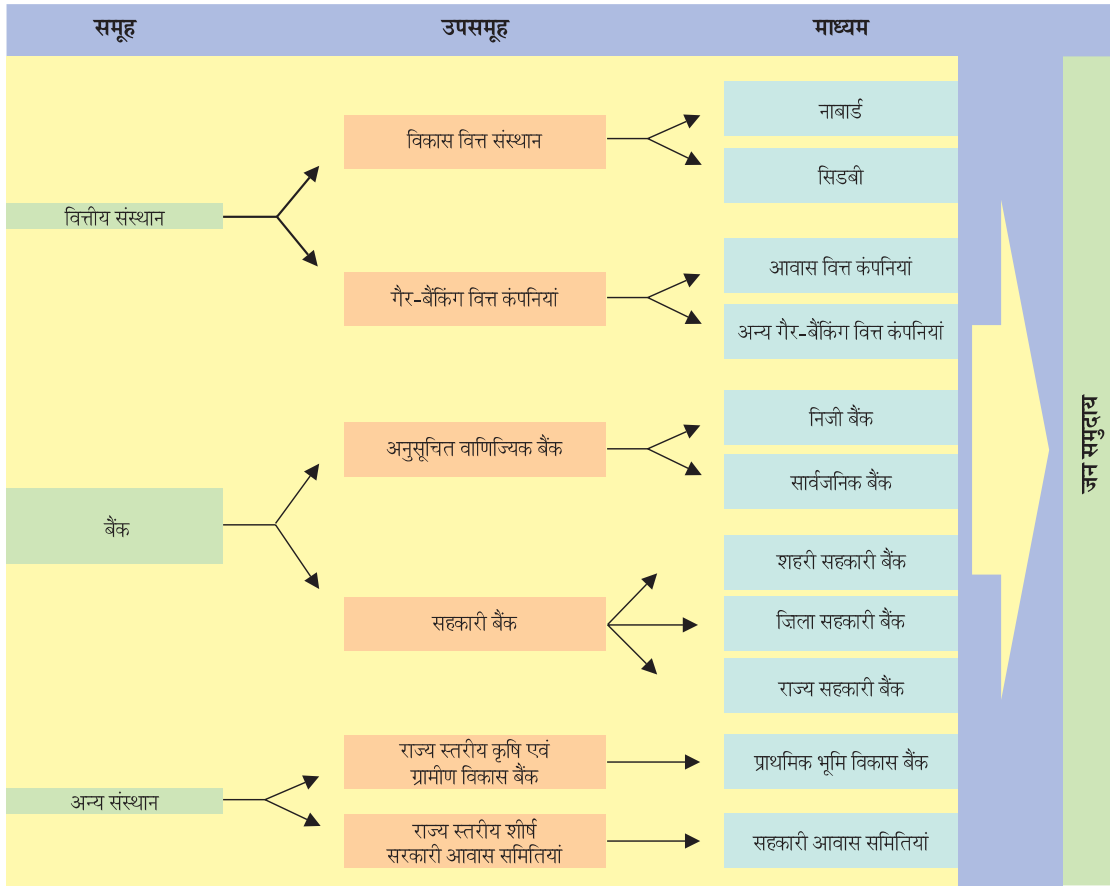
- क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक
- कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक
- आवास वित्त कंपनियां, और
- राज्य स्तरीय शीर्ष सहकारी आवास वित्त समितियां

#### राष्ट्रीय आवास बैंक

- 4.4 राष्ट्रीय आवास बैंक एक शीर्ष वित्तीय संस्थान होने के साथ-साथ विभिन्न प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों जैसे आवास वित्त कंपनियों, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और सहकारी क्षेत्र के संस्थानों को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा मकान अधिग्रहीत करने एवं नया मकान निर्माण करने या मौजूदा आवासीय इकाइयों के उन्नयन के लिए दिए आवास ऋणों के आधार पर पुनर्वित्त देकर वित्तीय सहायता उपलब्ध करने का भी कार्य करता है।
- 4.5 राष्ट्रीय आवास बैंक सार्वजनिक एजेंसियों (राज्य आवास बोर्ड, राज्य स्लम सफाई बोर्ड, विकास प्राधिकरण, नगर निगम आदि), सार्वजनिक निजी भागीदारी, संयुक्त उद्यम, गैर-सरकारी संगठनों, माइक्रो वित्त संस्थानों आदि को परियोजना वित्त के रूप में सहायता देता है। गैर-सरकारी संगठनों और माइक्रो वित्त संस्थानों को वित्तीय सहायता आर्थिक दृष्टि से पिछड़े/निम्न आय वर्ग के लाभार्थियों की आवासीय मांग को पूरा करने के लिए दी जाती है। राष्ट्रीय आवास बैंक की विशेष (वीडीएस) निधि के तहत उक्त कुछ एजेंसियों को स्लम उन्नयन/पुनर्विकास और कम कीमत के आवास हेतु भी ऋण उपलब्ध कराया गया है।

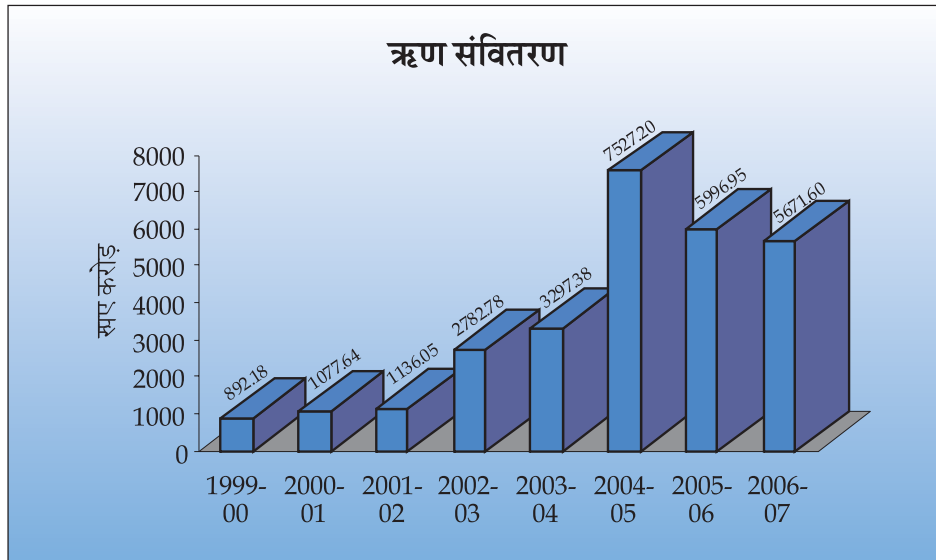


चित्र 4.1 - भारत में आवास वित्त प्रणाली



4.6 वर्ष 2005-06 के दौरान पुनर्वित्त और प्रत्यक्ष वित्त के रूप में दी गई वित्तीय सहायता का विवरण नीचे चार्ट 4.2 में दिया गया है:

चार्ट 4.2



4.7 समीक्षा वर्ष के दौरान 5,996.95 करोड़ रु. का संवितरण किया गया जिसका ब्योरा नीचे तालिका में दिया गया है:

**तालिका 4.1 30 जून, 2006 को समाप्त वर्ष में कुल ऋण संवितरण**

(रुपए करोड़)

(क) पुनर्वित्त संवितरण	2002-03	2003-04	2004-05	2005-06	समेकित
उप-योग	2709.72	3252.89	8062.24	5632.39	26919.89
(ख) प्रत्यक्ष वित्त संवितरण	73.06	44.49	27.16	364.56	777.66
<b>कुल संवितरण</b>	<b>2782.78</b>	<b>3297.38</b>	<b>8089.40</b>	<b>5996.95</b>	<b>27697.55</b>

पुनर्वित्त परिचालन

4.8 वर्ष 2005-06 के दौरान, कुल पुनर्वित्त के रूप में 5,632.39 करोड़ रु. का संवितरण किया गया जिसका विवरण नीचे दिया गया है:

**तालिका 4.2 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों की विभिन्न श्रेणियों को संवितरण**

संस्थागत श्रेणी	राशि (करोड़ रुपए)
<b>कुल संवितरण</b>	<b>5632.39</b>

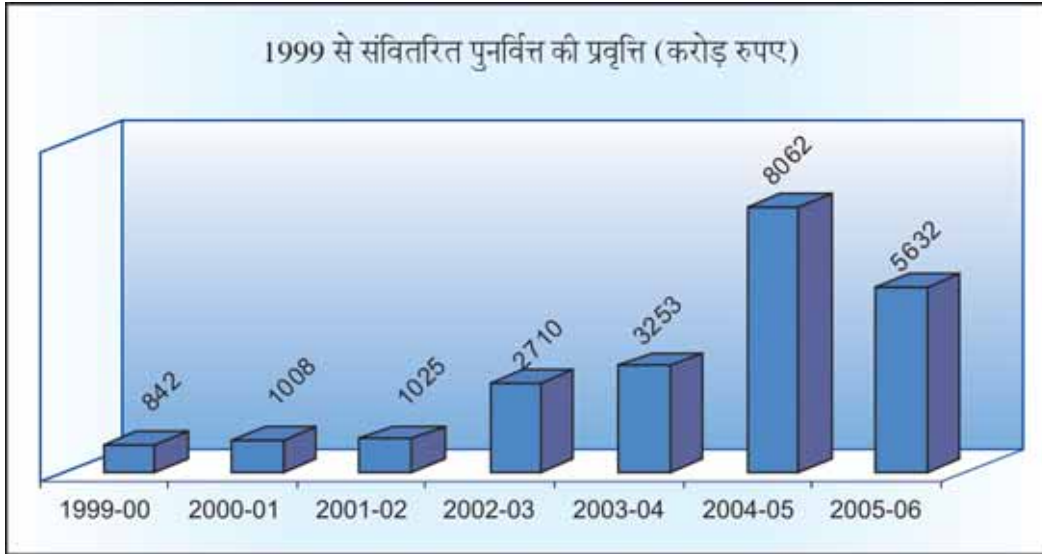
4.9 वर्ष 2005-06 के दौरान संवितरण को नीचे ग्राफ द्वारा दर्शाया गया है:

**चार्ट 4.3**





चार्ट 4.4



### परियोजना वित्त

4.10 बैंक प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को पुनर्वित्त द्वारा और परियोजना के विकासक को भी प्रत्यक्ष वित्तीय सहायता द्वारा वित्त पोषण करता है। वर्ष के दौरान, बैंक ने विभिन्न प्रकार की आवासीय परियोजनाओं के लिए सार्वजनिक आवास और विकासक एजेंसियों को वित्तीय सहायता प्रदान की। इनमें आवासीय परियोजनाएं, भूमि अधिग्रहण परियोजनाएं और आवास विकास से संबंधित बुनियादी परियोजनाएं शामिल होती हैं। सार्वजनिक आवासीय एजेंसियों के अतिरिक्त, बैंक गैर-सरकारी संगठनों और माइक्रो वित्तीय संस्थानों द्वारा तैयार आवासीय योजनाओं को भी वित्तीय सहायता उपलब्ध कराता है जिनसे समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों की मांग पूरी हो सके।

4.11 वर्ष के दौरान बैंक ने अपनी प्रत्यक्ष ऋण विंडों के तहत चार परियोजनाओं के लिए वित्तीय स्वीकृति प्रदान की। परियोजना वित्त के लिए कुल 364.56 करोड़ रुपए संवितरित किये जा चुके हैं। आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग के लिए आवास वित्त का प्रवाह बढ़ाने के प्रयास में बैंक द्वारा प्रत्यक्ष ऋण विंडों के तहत

वित्त पोषित कुल आवासीय इकाइयों की 45% आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों/निम्न आय वर्ग के लिए हैं। इसके अतिरिक्त, सुनामी पीड़ितों की विपदाओं को कम करने के लिए, बैंक ने अपनी योजना के तहत आंध्र प्रदेश में सुनामी प्रभावित मछुआरों के लिए आवास हेतु 45 करोड़ रु. संवितरित किये। अब तक इस सहायता से 20,000 इकाइयों का निर्माण किया जा चुका है। इसी योजना के अन्तर्गत बैंक 20,000 और आवासीय इकाइयों के लिए वित्त पोषण कर रहा है।

4.12 समेकित रूप से, अपने स्थापना काल से लेकर जून 2006 तक, बैंक ने 3,354.08 करोड़ रु. लागत वाली 388 परियोजनाओं को मंजूरी दी और 2,508.87 करोड़ रु. का ऋण प्रदान किया। इन 388 परियोजनाओं में से, 228 परियोजनाओं का वित्त पोषण पुनर्वित्त द्वारा किया गया और शेष 160 परियोजनाओं का प्रत्यक्ष वित्त विंडों के माध्यम से वित्त पोषण किया गया। अभी तक, बैंक ने परियोजना वित्त के रूप में 1,022.85 करोड़ रु. संवितरित किये हैं जिसमें से 245.79 करोड़ रु. पुनर्वित्त के रूप में संवितरित किये, और शेष राशि 777.66 करोड़ रु. बतौर प्रत्यक्ष वित्त संवितरित किये गए।

4.13 संवितरित प्रत्यक्ष वित्त पोषण का ब्योरा नीचे दिया गया है:

**तालिका 4.3 संवितरित प्रत्यक्ष वित्त का विवरण**

	2005-06 के दौरान			30 जून 2006 तक समेकित		
	परियोजनाओं की संख्या	संस्वीकृत राशि (करोड़ रु.)	संवितरित राशि (करोड़ रु.)	परियोजनाओं की संख्या	संस्वीकृत राशि (करोड़ रु.)	संवितरित राशि (करोड़ रु.)
सामान्य निधि	4	537.29	314.06	65	1675.44	616.47
विशेष निधि	0	0	50.50	95	290.91	161.19
कुल	4	537.29	364.56	160	1966.35	777.66

**आवास वित्त कंपनियों**

4.14 यथा 30 जून 2006 को, 46 आवास वित्त कंपनियों को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ए के प्रावधानों के अनुसार पंजीकरण प्रमाण-पत्र जारी किये गये हैं। इनमें से, 22 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार करने की अनुमति के साथ प्रमाण-पत्र जारी किये गये हैं। शेष आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार करने की अनुमति नहीं दी गई है और इनमें से कुछ आवास वित्त कंपनियों के पास पंजीकरण प्रमाण-पत्र दिये जाने से पहले से जमा राशियां बकाया पड़ी हैं। आवास वित्त कंपनियों को परिपक्वता के बाद उन जमा राशियों का भुगतान करना होगा।

**आवास वित्त कंपनियों के वित्तीय संकेतक**

4.15 इस अध्याय में दिये गए आंकड़े और उनका विश्लेषण राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत वार्षिक विवरणियों में प्रस्तुत सूचना पर आधारित है। चूंकि आवास वित्त कंपनियों का वित्त वर्ष अप्रैल से मार्च होता है अतः इस अध्याय में दिये गए आंकड़े 31.3.2006 तक हैं। आंकड़े राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों से संबंधित हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा एक आवास वित्त कंपनी का पंजीकरण 31.3.2006 के बाद किया गया है अतः उसकी वित्तीय स्थिति लागू नहीं होती है। एक आवास वित्त कंपनी ने वर्ष 2005-06 का वार्षिक लेखाबंदी नहीं की इस कारण उसने वार्षिक विवरणी प्रस्तुत नहीं की। यथा 31 मार्च, 2006 तक, आवास वित्त कंपनियों के मुख्य वित्तीय संकेतक तालिका 4.4 में दिये गये हैं।

**तालिका 4.4- कुछ वित्तीय संकेतक**

प्रकृति	31 मार्च को बकाया (रुपए करोड़)				
	2004	2005	वृद्धि प्रतिशत	2006	वृद्धि प्रतिशत
चुकता पूंजी *	2941.31	3148.68	7.05	3437.70	9.18
मुक्त आरक्षित राशि	6255.67	7152.17	14.33	8645.59	20.88
निवल स्वाधिकृत निधि	8565.27	9304.74	8.63	10679.32	14.77
सार्वजनिक जमा	13534.71	12422.00	(8.22)	11538.93	(7.11)
आवास ऋण	59111.44	70533.88	19.32	86154.56	22.14

स्रोत : 44 आवास वित्त कंपनियों द्वारा रा.आ.बैंक को प्रस्तुत की गई वार्षिक विवरणियां

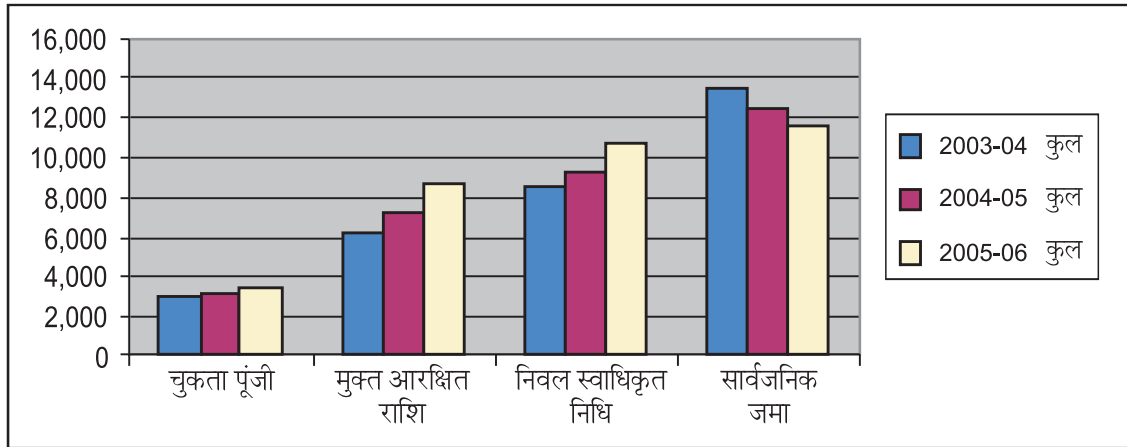
दो आवास वित्त कंपनियों की नकारात्मक निवल स्वाधिकृत निधियों को घटाकर आवास वित्त कंपनियों की स्वाधिकृत निधियां

\*अधिमान शेयरों को जोड़ कर जो इक्विटी में अनिवार्य रूप से परिवर्तनीय हैं।

निवल स्वाधिकृत निधि = चुकता पूंजी और मुक्त आरक्षित निधियों के योग में से संचित हानियों, आस्थगित राजस्व व्यय और अन्य मूर्त आस्तियों को घटाकर, घटाएं



**चार्ट 4.5 - चयनित वित्तीय संकेतकों की वर्ष-वार स्थिति का ग्राफ**



आवास वित्त कंपनियों द्वारा दिये गए कुल आवास वित्त का लगभग 96.58% शीर्ष 12 आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋण हैं। आवास वित्त कंपनियों द्वारा जमा की गई सार्वजनिक राशि इस पूरे क्षेत्र की लगभग 99.40% है। इन आवास वित्त कंपनियों द्वारा लिये गए ऋण पूरे क्षेत्र के लगभग 97.92% है। अतएव, इन कंपनियों को आवास वित्त क्षेत्र का मोटे तौर से प्रतिनिधि कहा जा सकता है। आवास वित्त कंपनियों में एचडीएफसी, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि., हडको, आईसीआईसीआई होम फाइनेंस, दीवान हाउसिंग फाइनेंस लि., कैनफिन होम्स लि., जीआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि., आईडीबीआई होम फाइनेंस लि., बीएचडब्ल्यू होम फाइनेंस लि., गृह फाइनेंस लि., पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लि., सुन्दरम होम फाइनेंस लि. शामिल हैं।

4.16 आवास वित्त कंपनियों के महत्वपूर्ण वित्तीय मानदंड उक्त तालिका 4.4 में तीन श्रेणियों में वर्गीकृत किये गये हैं :

*सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की आवास वित्त कंपनियां  
वाणिज्यिक बैंकों एवं अन्यो द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियां*

*आवास वित्त कंपनियों का वर्गीकरण जमा स्वीकार करने वाली एवं जमा स्वीकार नहीं करने वाली कंपनियों के आधार पर किया गया है।*

#### क. सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र में आवास वित्त कंपनियां

4.17 छह आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक क्षेत्र में वर्गीकृत किया गया है जिनमें से तीन - हडको, उड़ीसा रूरल हाउसिंग एंड डेवलपमेंट कॉर्पोरेशन और राजीव गांधी रूरल हाउसिंग कॉर्पोरेशन लि. हैं, ये सरकार द्वारा प्रायोजित हैं। शेष तीन- जीआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि., एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि. तथा आईडीबीआई होम फाइनेंस लि., वित्तीय संस्थानों द्वारा प्रायोजित हैं। सार्वजनिक क्षेत्र के वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों को वाणिज्यिक बैंकों या अन्य सूची में शामिल नहीं किया गया है।

4.18 चुकता-पूंजी सार्वजनिक क्षेत्र की आवास वित्त कंपनियों में अधिक है जबकि मुक्त आरक्षित राशि निजी क्षेत्र की आवास वित्त कंपनियों में अधिक है। इसके अतिरिक्त, निवल स्वाधिकृत निधि और सार्वजनिक जमा निजी क्षेत्र की आवास वित्त कंपनियों में अधिक है जैसा कि तालिका 4.4.1 में देखा जा सकता है।

#### ख. वाणिज्यिक बैंकों एवं अन्यो द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियां

4.19 वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित 6 आवास वित्त कंपनियां हैं जो निम्नानुसार हैं :

**तालिका 4.4.1 आवास वित्त कंपनियों की सरकारी और निजी क्षेत्र में वित्तीय निष्पादकता**

(रुपए करोड़)

	2003-04			2004-05			वृद्धि %	2005-06			वृद्धि %
	सार्वजनिक क्षेत्र*	निजी क्षेत्र	कुल	सार्वजनिक क्षेत्र*	निजी क्षेत्र	कुल		सार्वजनिक क्षेत्र*	निजी क्षेत्र	कुल	
चुकता पूंजी *	2,077.94	863.37	2941.31	2230.20	918.48	3148.68	7.05	2226.80	1210.90	3437.70	9.18
मुक्त आरक्षित राशि	2,554.70	3,700.97	6255.67	2843.46	4308.71	7152.17	14.33	3531.16	5114.43	8645.59	20.88
निवल स्वाधि-कृत निधि	4,524.58	4,040.69	8565.27	4724.74	4580.00	9304.74	8.63	5102.03	5577.39	10679.32	14.77
सार्वजनिक जमा	4,952.57	8,582.14	13,534.71	4,994.40	7,427.60	12,422.00	(8.22)	5,196.56	6,342.37	11,538.93	(7.11)
आवास ऋण बकाया	22,108.04	37,003.40	59,111.44	24,385.78	46,148.10	70,533.88	19.32	27,049.06	59,105.50	86,154.56	22.14

\* उपरोक्त में 6 आवास वित्त वे कंपनियां हैं जो सरकार एवं वित्तीय संस्थानों से प्रायोजित हैं। आंकड़े कोष्ठक में नकारात्मक वृद्धि दर्शाते हैं।

- |   |  |
|---|--|
| <p>i) बीओबी हाउसिंग फाइनेंस लि., बैंक आफ बड़ौदा द्वारा प्रायोजित</p> <p>ii) कैनफिन होम्स लि., कैनरा बैंक द्वारा प्रायोजित</p> <p>iii) सेंटबैंक होम फाइनेंस लि., सेंट्रल बैंक आफ इंडिया द्वारा प्रायोजित</p> <p>iv) कार्पबैंक होम फाइनेंस लि., कार्पोरेशन बैंक द्वारा प्रायोजित</p> <p>v) आईसीआईसीआई होम फाइनेंस लि., आईसीआईसीआई बैंक द्वारा प्रायोजित</p> | <p>vi) इंडबैंक होम फाइनेंस लि., इंडियन बैंक द्वारा प्रायोजित</p> <p>vii) पीएनबी होम फाइनेंस लि., पंजाब नेशनल बैंक द्वारा प्रायोजित</p> <p>viii) रैपको होम फाइनेंस लि., रैपको बैंक द्वारा प्रायोजित</p> |
|---|--|
- 4.20 वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की संख्या रा.आ.बैंक द्वारा पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की लगभग 25% है। वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय निष्पादकता तालिका 4.4.2 में दी गई है।

**तालिका 4.4.2 वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय निष्पादकता**

(रुपए करोड़)

	2003-04			2004-05			वृद्धि %	2005-06			वृद्धि %
	वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों	अन्य	कुल	वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों	अन्य	कुल		वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों	अन्य	कुल	
चुकता पूंजी	300.69	2640.62	2941.31	284.19	2864.49	3148.68	7.05	414.24	3023.46	3437.70	9.18
मुक्त आरक्षित राशि	303.85	5951.82	6255.67	338.81	6813.36	7152.17	14.33	407.96	8237.63	8645.59	20.88
निवल स्वा-धिकृत निधि	264.08	8301.19	8565.27	244.00	9060.74	9304.74	8.63	702.15	9977.17	10679.32	14.77
सार्वजनिक जमा	695.65	12839.06	13534.71	500.16	11921.84	12422.00	(8.22)	426.33	11112.60	11538.93	(7.11)
बकाया आवास ऋण	5,836.70	53274.74	59111.44	5799.62	64734.26	70533.88	19.32	7676.58	78477.98	86154.56	22.14

\* 10 आ.वि.कं. हैं

# 8 आ.वि.कं. हैं कोष्ठक के आंकड़े नकारात्मक वृद्धि दर्शाते हैं



### ग. सार्वजनिक राशियां स्वीकार करने और स्वीकार नहीं करने के आधार पर आवास वित्त कंपनियों का वर्गीकरण

4.21 वर्ष 2004 के दौरान सार्वजनिक जमा स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों की संख्या 25 थी जबकि वर्ष 2005 और 2006 के दौरान सार्वजनिक जमा स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों की संख्या 24 थी। जमाकर्ताओं के हितों की सुरक्षा करने के दृष्टिकोण से जमा स्वीकार करने वाली कंपनियों के बारे में न्यूनतम चुकता पूंजी और निवल स्वाधिकृत निधि से संबंधित मानदंड अधिक सख्त हैं। जमा स्वीकार करने वाली कंपनियों की वित्तीय स्थिति और जमा स्वीकार नहीं करने वाली कंपनियों की स्थिति तालिका 4.4.3 में दी गई है :

रुपए की वृद्धि के साथ 9.18 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई।

4.23 सर्वेक्षण की गई आवास वित्त कंपनियों की कुल बकाया सार्वजनिक जमा राशियां 31.3.2005 में 12,422 करोड़ रुपए से घटकर 31.3.2006 को 11,538.93 करोड़ रुपए रह गई जो 7.11 प्रतिशत नकारात्मक वृद्धि दर्शाता है। यह पाया गया कि सार्वजनिक जमाओं की वृद्धि दर में 2003 से लगातार कमी होती रही है। इससे आवास वित्त कंपनियों की निधियों की लागत प्रभावित हुई और प्रतिस्पर्धात्मक दरों पर निधियों की उपलब्धता उनके लिए चुनौतीपूर्ण कार्य हो गया।

### तालिका 4.4.3 जमा राशियां स्वीकार और अस्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय निष्पादकता

(रुपए करोड़)

	2003-04			2004-05			वृद्धि %	2005-06			वृद्धि %
	जमा राशियां स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियां*	जमा राशियां स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियां	कुल	जमा राशियां स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियां*	जमा राशियां स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियां	कुल		जमा राशियां स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियां*	जमा राशियां स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियां	कुल	
चुकता पूंजी	2853.91	87.40	2941.31	3007.11	141.57	3148.68	7.05	3179.69	258.01	3437.70	9.18
मुक्त आरक्षित राशि	6025.81	229.86	6255.67	6912.32	239.85	7152.17	14.33	8044.74	600.85	8645.59	20.88
निवल स्वाधिकृत निधि	8270.87	294.40	8565.27	9173.52	131.22	9304.74	8.63	10526.26	153.06	10679.32	14.77
सार्वजनिक जमा	13529.45	5.26	13534.71	12419.63	2.37	12422.00	(8.22)	11536.86	2.07	11538.93	(7.11)
बकाया आवास ऋण	58131.57	979.87	59111.44	69267.35	1266.53	70533.88	19.32	84935.04	1219.52	86154.56	22.14

\*25 आ.वि.कं. है

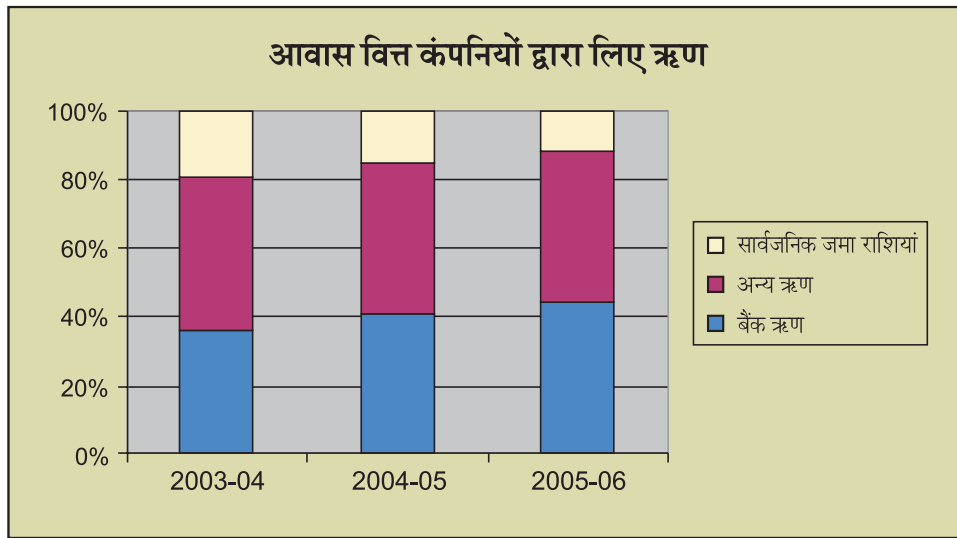
# 24 आ.वि.कं. हैं

### निधियों का निवेश

4.22 आवास वित्त कंपनियों निवल स्वाधिकृत निधियों का सर्वेक्षण किया गया, जिसमें 31.3.2005 में 9,304.74.74 करोड़ रुपए की तुलना में 31.3.2006 में 10,679.32 करोड़ रुपए की वृद्धि के साथ 14.77 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई। इनमें नकारात्मक निवल पूंजी वाली दो आवास वित्त कंपनियां भी शामिल हैं। आवास वित्त कंपनियों की चुकता पूंजी (अधिमान शेयर पूंजी सहित, जिसे अनिवार्य रूप से इक्विटी में परिवर्तित होना है) इसी अवधि के दौरान, 3,148.68 करोड़ रुपए की तुलना में 3,437.70 करोड़

4.24 आवास वित्त कंपनियां मुख्यतः बैंको और वित्तीय संस्थानों से लिये ऋणों तथा निजी स्वाधिकृत निधि-इक्विटी एवं आरक्षित निधियों पर निर्भर रहती हैं। आवास वित्त कंपनियों की निधियों के अन्य स्रोत बांडों व डिबेंचरों के माध्यम से ऋण जुटाना, अंतः-कारपोरेट जमा राशियां, वाणिज्यिक पेपर, गौण ऋण एवं जनता से सावधि जमा हैं। आवास वित्त कंपनियों द्वारा पिछले तीन वर्षों में, 31.3.2006 तक लिये ऋणों को बृहत आधार पर नीचे रेखाचित्र द्वारा दर्शाया गया है। यह देखा जा सकता है कि आवास वित्त कंपनियों की बैंक ऋणों पर निर्भरता बढ़ती जा रही है जबकि जमाओं पर निर्भरता कम घट रही है।

चार्ट 4.6 : आवास वित्त कंपनियों द्वारा लिए ऋणों का संघटक



### सार्वजनिक जमाओं का वर्गीकरण

वर्गीकरण जमा राशियों के आकार पर आधारित है

4.24 पिछले तीन वर्षों के अंत में बकाया सार्वजनिक जमाओं का आकार-वार विवरण तालिका 4.5 में दिया गया है। सार्वजनिक जमाओं में 1,00,000 रु. से अधिक की जमा राशियों की हिस्सेदारी 31.3.2006 में 68.62 प्रतिशत रही जबकि 31.3.2005 में 71 प्रतिशत थी।

तालिका 4.5 - रिपोर्ट भेजने वाली सभी आवास वित्त कंपनियों की आकार वार सार्वजनिक जमा राशियां

आकार	(31 मार्च को बकाया सार्वजनिक जमा राशियां)					
	2004		2005		2006	
	राशि	कुल का %	राशि	कुल का %	राशि	कुल का %
5,000 रु. तक	37.50	0.28	141.79	1.14 (278.10)	135.67	1.18 (-4.32)
5,001 रु. से 10,000 रु. तक	249.35	1.84	163.04	1.31 (-34.61)	142.26	1.23 (-12.75)
10,001 रु. से 25,000 रु. तक	1052.46	7.78	789.50	6.36 (-24.99)	634.52	5.50 (-19.63)
25,001 रु. से 50,000 रु. तक	1818.06	13.43	1444.97	11.63 (-20.52)	1236.25	10.71 (-14.44)
50,001 रु. से 1,00,000 रु. तक	1184.17	8.75	1064.24	8.56 (-10.13)	1472.17	12.76 (38.33)
1,00,000 रु. से अधिक	9193.17	67.92	8818.46	71.00 (-4.08)	7918.01	68.62 (-10.21)

स्रोत : आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत वार्षिक विवरणियां, कोष्ठक में दिये आंकड़े पिछले वर्ष की तुलना में प्रतिशत वृद्धि दर्शाते हैं।

आवास वित्त कंपनियों में जमाओं में मामूली कमी देखी गई। इस कमी होने के कुछ कारणों में से कुछेक जैसे जमा स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों का अपने मूल बैंक में विलय, कुछ आवास वित्त कंपनियों द्वारा अनेक कारणों से जमा स्वीकार न करना हालांकि उनके पास राशियां जमा स्वीकार करने की अनुमति वाले पंजीकरण प्रमाण-पत्र थे और कुछेक आवास वित्त कंपनियों को जमा स्वीकार न करने की अनुमति वाले नए पंजीकरण प्रमाण-पत्र जारी किये गये थे।

#### ब्याज दर पर आधारित वर्गीकरण

4.25 सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों में बकाया जमाओं का ब्याज दर-वार वर्गीकरण तालिका 4.6 में दिया गया है। यह पाया गया है कि आवास वित्त कंपनियों में हुए कुल जमाओं का अधिकांश भाग अर्थात् 66.52% 6 से 9 प्रतिशत ब्याज दर में है। इसके अतिरिक्त, आवास वित्त

कंपनियों में 9 से 11 प्रतिशत की ब्याज दर में जमाओं का प्रतिशत 18.31 प्रतिशत है। 9 प्रतिशत और उससे ऊपर ब्याज दर में जमाओं के भाग में पिछले तीन वर्षों में घटबढ़ होती रही है।

#### जमाओं की परिपक्वता के आधार पर वर्गीकरण

4.26 सार्वजनिक जमाओं का परिपक्वता-वार वर्गीकरण का विश्लेषण दर्शाता है कि जमाकर्ता अपनी जमाओं के लिए 24 माह या अधिक किन्तु 48 माह से कम अवधि को प्राथमिकता देता है, पिछले दो वर्षों (2004 व 2005) में भी ऐसा ही देखा गया था। यद्यपि, इन जमाओं की हिस्सेदारी पिछले तीन वर्षों अर्थात् 2004, 2005 और 2006 के दौरान घटती देखी गई है जैसाकि तालिका 4.4 में देखा जा सकता है।

**तालिका 4.6 - रिपोर्ट भेजने वाली सभी आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर-वार सार्वजनिक जमा राशियां**

ब्याज दर	31 मार्च को बकाया सार्वजनिक जमा राशियां					
	2004		2005		2006	
	राशि	कुल का %	राशि	कुल का %	राशि	कुल का %
6 प्रतिशत से कम	172.22	1.27	722.37	5.82 (319.45)	407.59	3.53 (43.58)
6 प्रतिशत से 9 प्रतिशत से कम तक	6630.96	48.99	7618.84	61.33 (14.90)	7676.03	66.52 (0.75)
9 प्रतिशत से 11 प्रतिशत से कम तक	4740.91	35.03	2881.39	23.20 (-39.22)	2112.20	18.31 (-26.70)
11 प्रतिशत से 13 प्रतिशत से कम तक	1671.61	12.35	987.43	7.95 (-40.93)	1059.65	9.18 (7.31)
13 प्रतिशत से अधिक	319.01	2.36	211.97	1.70 (-33.53)	283.41	2.46 (33.70)
<b>कुल</b>	<b>13534.71</b>	<b>100.00</b>	<b>12422.00</b>	<b>100.00</b> <b>(-8.22)</b>	<b>11538.88</b>	<b>100.00</b> <b>(-7.11)</b>

स्रोत : 44 आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत वार्षिक विवरणियां, कोष्ठक में दिये आंकड़े पिछले वर्ष की तुलना में प्रतिशत वृद्धि दर्शाते हैं।

तालिका 4.7 - रिपोर्ट भेजने वाली सभी आवास वित्त कंपनियों में परिपक्वता-वार सार्वजनिक जमा राशियां

परिपक्वता	31 मार्च को बकाया सार्वजनिक जमा राशियां (रुपए करोड़)					
	2004		2005		2006	
	राशि	कुल का %	राशि	कुल का %	राशि	कुल का %
12 माह से कम	16.91	0.12	111.55	0.90 (559.69)	22.92	0.20 (-79.45)
12 माह या अधिक किंतु 24 माह से कम	872.38	6.45	938.93	7.56 (7.63)	704.15	6.10 (-25.01)
24 माह या अधिक किंतु 48 माह से कम	5455.86	40.31	4742.92	38.19 (-13.07)	3648.33	31.62 (-23.08)
48 माह या अधिक किंतु 60 माह से कम	248.49	1.84	395.01	3.18 (58.96)	211.78	1.83 (-46.39)
60 माह	2367.94	17.50	1980.53	15.94 (-16.36)	1608.26	13.94 (-18.78)
60 माह या अधिक किंतु 84 माह से कम	760.69	5.62	763.35	6.14 (0.35)	682.08	5.91 (-10.65)
84 माह	1802.67	13.32	1530.21	12.32 (-15.11)	1698.22	14.72 (10.98)
84 माह से अधिक	2009.77	14.84	1959.50	15.77 (-2.50)	2963.14	25.68 (51.22)
<b>कुल</b>	<b>13534.71</b>	<b>100.00</b>	<b>12422.00</b>	<b>100.00</b>	<b>11538.88</b>	<b>100.00</b>

स्रोत : आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत वार्षिक विवरणियां, कोष्ठक में दिये आंकड़े पिछले वर्ष की तुलना में प्रतिशत वृद्धि दर्शाते हैं।

- सार्वजनिक जमा जो परिपक्व हो गए किन्तु उनका दावा नहीं किया गया, उन्हें 12 माह से कम के तहत दर्शाया गया है।
- 84 माह से अधिक जनता के पास रखे बांड

#### ऋण तथा अन्य जमा (सार्वजनिक जमाओं के अतिरिक्त)

4.27 आवास वित्त कंपनियों के सकल बकाया ऋण (सार्वजनिक जमाओं के अतिरिक्त) 31 मार्च, 2005 को 68,865.56 करोड़ रु. थे जो 31 मार्च, 2006 को 26.7% वृद्धि के साथ 87,254.39 करोड़ रु. हो गए, यह पिछले वर्ष की तुलना में 26.70 प्रतिशत की वृद्धि दर्शाता है। बैंकिंग प्रणाली से लिये गए ऋण 31 मार्च, 2006 को 50.07 प्रतिशत थे तथा कुल राशि 43,685.08 करोड़ रु. थी जबकि 31 मार्च, 2005 को 33,261.24 करोड़ रु. थी।

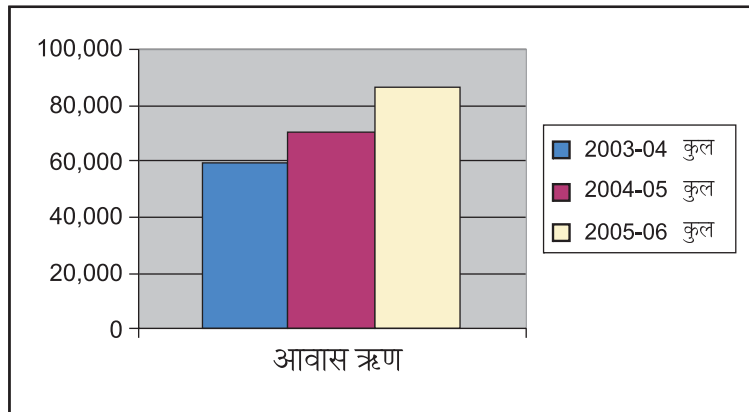
तालिका 4.8 - रिपोर्ट भेजने वाली सभी आवास वित्त कंपनियों के ऋण तथा अन्य जमा (सार्वजनिक जमाओं के अतिरिक्त)

ऋण की प्रकृति	31 मार्च को बकाया ऋण (रुपए करोड़)					
	2004		2005		2006	
	राशि	कुल का %	राशि	कुल का %	राशि	कुल का %
बैंक ऋण	25875.50	44.71	33261.24	48.30	43685.08	50.07
अन्य ऋण	31995.64	55.29	35604.32	51.70	43569.31	49.93
<b>कुल</b>	<b>57871.14</b>	<b>100.00</b>	<b>68865.56</b>	<b>100.00</b>	<b>87254.39</b>	<b>100.00</b>

## आवास ऋण

4.28 आवास वित्त कंपनियों के सकल बकाया आवास ऋण, जो 31 मार्च, 2005 को 70,533.88 करोड़ रु. थे, 31 मार्च, 2006 को 22.14 प्रतिशत वृद्धि के साथ बढ़कर 86,154.56 करोड़ रु. हो गए। 2004-05 के दौरान औसत वृद्धि दर 19.32 प्रतिशत रही।

**चार्ट 4.7 - पिछले तीन वर्षों में आवास ऋणों में वृद्धि**



**कुल ऋणों के प्रतिशत के रूप में आवास ऋण**

वर्ष	यथा 31.3.2004 को	यथा 31.3.2004 को	यथा 31.3.2004 को
2003-04	70.63%	71.94%	69.51%

### ऋण सूची का समय-वार विश्लेषण

4.29 आवास वित्त कंपनियों से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर और प्रवृत्ति का विश्लेषण यह दर्शाता है कि 7 वर्ष से अधिक अवधि के ऋणों में, जो 31.3.2005 को कुल बकाया आवास ऋणों का 50.68 प्रतिशत होता है, 31.3.2006 को 63.14 प्रतिशत वृद्धि दर्ज की गई। यह दीर्घ कालीन ऋणों के प्रति ऋण लेने वालों की प्राथमिकता दर्शाता है।

**तालिका 4.9 - आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया समय-वार आवास ऋण**

आवास ऋण की अवधि	2004		2005		पिछले वर्ष से वृद्धि	2006*		पिछले वर्ष से वृद्धि
	कुल	(%)	कुल	(%)		कुल	(%)	
1 वर्ष तक	4089.14	(6.9%)	9333.94	(13.23%)	128.3%	5798.87	(6.73%)	-37.9%
1 से 3 वर्ष तक	7849.98	(13.3%)	7838.81	(11.11%)	-0.1%	10743.62	(12.47%)	37.1%
3 से 5 वर्ष तक	6839.28	(11.6%)	11506.47	(16.31%)	68.2%	8916.55	(10.35%)	-22.5%
5 से 7 वर्ष तक	4910.42	(8.3%)	6111.98	(8.67%)	24.5%	6299.01	(7.31%)	3.1%
7 वर्ष से अधिक	35422.62	(59.9%)	35742.68	(50.68%)	0.9%	54396.51	(63.14%)	52.2%
<b>कुल</b>	<b>59111.44</b>	<b>(100.0%)</b>		%	19.3%			22.1%

स्रोत : 44 आवास वित्त कंपनियों द्वारा रा.आ.बैंक को प्रस्तुत वार्षिक विवरणियां, कोष्ठक में दिये आंकड़े कुल में प्रतिशत भाग दर्शाते हैं।

आकार-वार ऋण संवितरण

4.30 तीन लाख रुपए तक के आवास ऋण 2004-05 के दौरान 4,578.49 करोड़ रु. थे जो 2005-06 के दौरान बढ़ कर 4,717.84 करोड़ रुपए हो गए। यद्यपि, प्रतिशत के आधार पर, 2004-05 के दौरान इसी श्रेणी में कुल संवितरित आवास ऋणों में 26.91 प्रतिशत से मामूली गिरावट के साथ 2005-06 के दौरान कुल संवितरित आवास ऋण 21.57 प्रतिशत रहे। 10 लाख रु. से अधिक के आवास ऋण 2004-05 के दौरान 5,804.08 करोड़ रु. थे जो 2005-06 के दौरान बढ़ कर 9,027.15 करोड़ रु. हो गए, यह 2005-06 के दौरान संवितरित ऋणों का 41.28 प्रतिशत होता है। (तालिका 4.10)

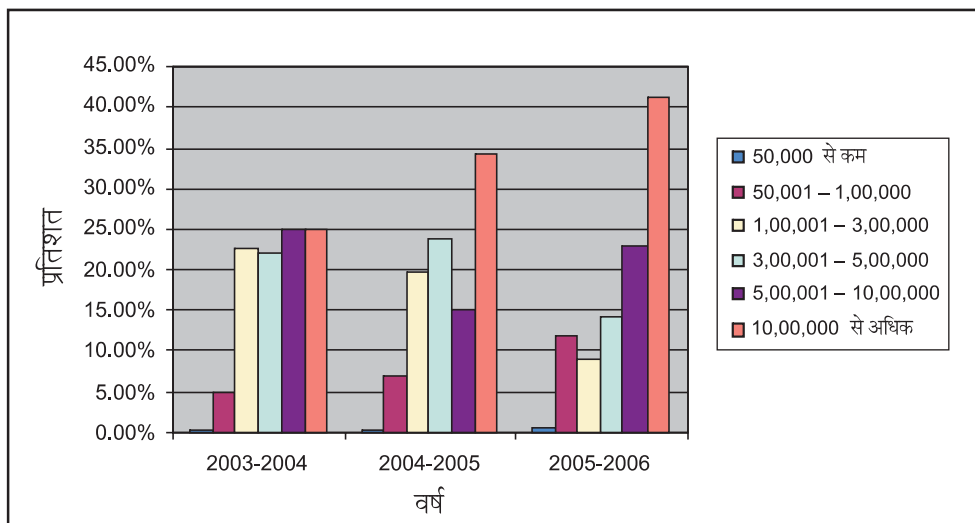
तालिका 4.10 - आवास वित्त कंपनियों द्वारा आकार -वार संवितरित ऋण

आवास ऋण का आकार	2003-2004		2004-05		2005-06*	
50,000 से कम	16.26	0.2%	34.81	0.2%	90.78	0.41%
50,001 - 1,00,000	507.82	4.8%	1208.59	7.11%	2632.43	12.03%
1,00,001 - 3,00,000	2409.62	22.7%	3335.09	19.60%	1994.63	9.12%
3,00,001 - 5,00,000	2358.98	22.2%	4064.69	23.89%	3121.50	14.27%
5,00,001 - 10,00,000	2652.84	25.0%	2565.76	15.08%	5002.55	22.88%
रु. 10,00,000 से अधिक	2663.94	25.1%	5804.08	34.12%	9027.15	41.28%
<b>कुल</b>	<b>10609.50</b>	<b>100.0</b>	<b>17013.02</b>	<b>100.0</b>	<b>21869.04</b>	<b>100.00</b>

स्रोत : 44 आवास वित्त कंपनियों द्वारा रा.आ.बैंक को प्रस्तुत वार्षिक विवरणियां।

4.31 आवास वित्त कंपनियों द्वारा पिछले तीन वर्षों में आवास ऋणों का आकार-वार संवितरण तालिका 4.8 में दिया गया है।

चार्ट 4.8 - आवास ऋणों का आकार-वार संवितरण



## अन्य ऋण एवं अग्रिम

4.32 आवास वित्त कंपनियों के बकाया अन्य ऋण एवं अग्रिम 31 मार्च, 2006 को 17,575.96 करोड़ रु. थे जबकि 31 मार्च, 2005 को यह 15,691.87 करोड़ रु. थे ।

## चयनित आवास वित्त कंपनियों की अनुपयोज्य आस्तियों में आस्ति गुणवत्ता एवं प्रवृत्ति

4.33 सकल ऋणों की अनुपयोज्य आस्तियों के अनुपात को अक्सर आस्ति गुणवत्ता के मुख्य सूचक के रूप में प्रयोग किया जाता है । पूंजीगत निधियों के निवल अनुपयोज्य ऋण पूंजीगत निधियों पर अनुपयोज्य आस्तियों का प्रभाव दर्शाते हैं । आवास वित्त कंपनियों की अनुपयोज्य आस्तियों की प्रवृत्ति और उनकी आस्तियां तथा पूंजीगत निधियां निम्नानुसार हैं -

4.44 उक्त चार्ट में दिखाए अनुसार आस्ति गुणवत्ता पर अनुपात वर्ष 2004-05 के दौरान भारी वृद्धि दर्शाता है । यह वृद्धि 31.3.2005 से आस्ति वर्गीकरण मानदंडों को 180 दिनों के बजाय 90 दिन करने के कारण हो सकती है । यद्यपि, अगले वर्षों में ऐसा प्रतीत होता है कि आवास वित्त कंपनियों ने काफी हद तक संशोधित मानदंडों के अनुरूप स्वयं को ढाल लिया है ।

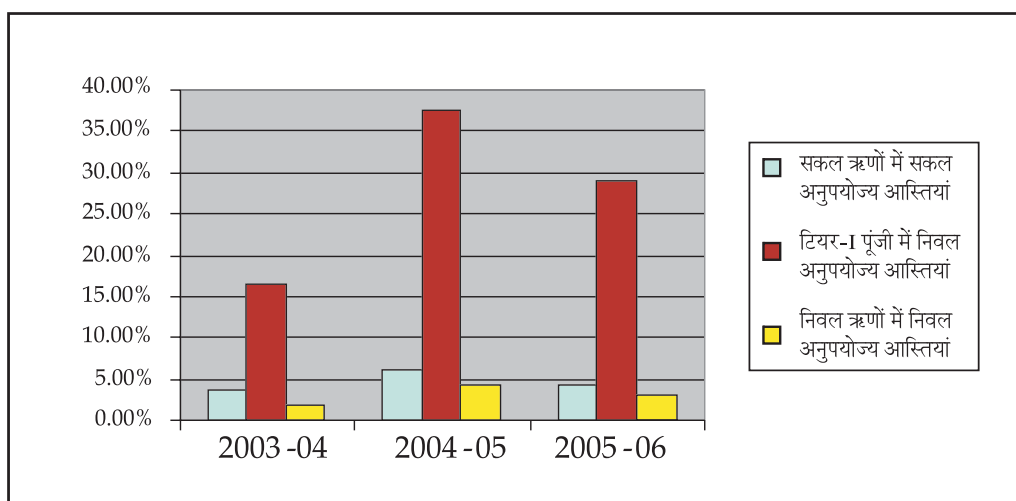
## निवेश

4.45 आवास वित्त कंपनियों का सकल निवेश 31 मार्च, 2006 को 10,004.44 करोड़ रु. था जो 31 मार्च, 2005 को 6,633.78 करोड़ रु. था ।

**तालिका 4.11 - आस्ति गुणवत्ता पर अनुपात**

क्रम सं.	विवरण	यथा 31.3.2004	यथा 31.3.2005	यथा 31.3.2006
1	सकल ऋण हेतु सकल गैर-निष्पादक आस्तियां	3.56%	6.24%	4.49%
	निवल ऋण हेतु निवल गैर-निष्पादक आस्तियां	2.03%	4.44%	3.14%
	टियर (स्तर)-I पूंजी हेतु गैर निष्पादक आस्तियां	16.51%	37.52%	28.91%

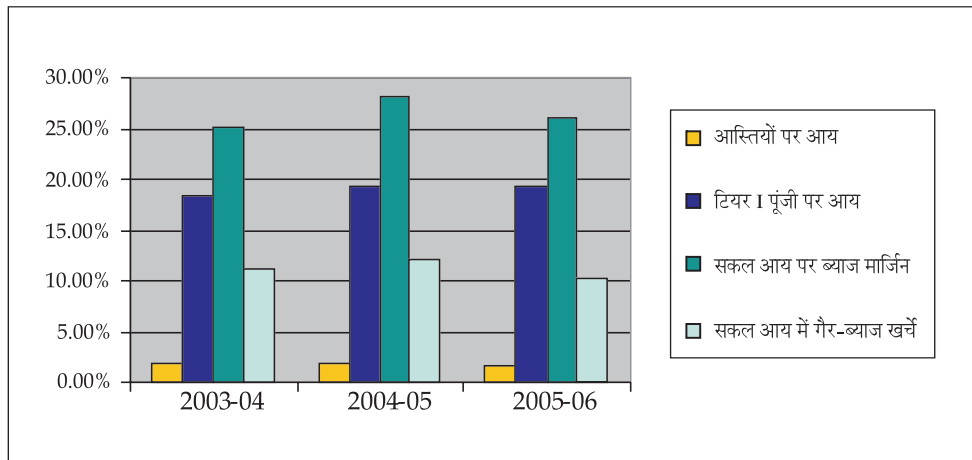
**चार्ट 4.9 - आस्ति गुणवत्ता संकेतक**



## आय एवं लाभ

4.46 पिछले तीन वर्षों के दौरान, आवास वित्त कंपनियों की आय एवं लाभ पर अनुपात नीचे तालिका में दर्शाया गया है:

क्रम सं.	विवरण	यथा 31.3.2004	यथा 31.3.2005	यथा 31.3.2006
1	आस्तियों पर आय	1.94%	1.93%	1.83%
2	टियर I पूंजी पर आय	18.30%	19.17%	19.25%
3	सकल आय पर ब्याज मार्जिन	25.12%	28.00%	26.17%
4	सकल आय में गैर-ब्याज खर्चे	11.10%	12.08%	10.11%



**आस्तियों पर आय** - आस्तियों पर आय की घटती प्रवृत्ति दर्शाती है कि आवास वित्त कारोबार में लाभ की मात्रा बढ़ती प्रतियोगिता व विस्तार के कारण कम होती जा रही है।

पिछले तीन वर्षों के दौरान प्रवृत्ति में बढ़ोत्तरी देखी गई है। यह प्रवृत्ति आवास वित्त कंपनियों द्वारा अधिक आस्तियां बनाने और अंत में अधिक लाभ अर्जित करने के प्रयोजन से अधिक विशेष सुविधा (बढ़ता ऋण/इक्विटी अनुपात) के कारण है।

पिछले तीन वर्षों के दौरान अनुपात लगातार 25% से अधिक रहा जो इस क्षेत्र में निहित क्षमता को दर्शाता है।

पिछले तीन वर्षों के दौरान अनुपात 10% से अधिक रहा। कारोबार की वृद्धि और विस्तार पर ध्यान केन्द्रित करने पर प्रशासनिक तथा कर्मचारियों पर व्यय के कारण अनुपात पर अधिक भार पड़ा।

### आवास वित्त कंपनियों का पंजीकरण

4.47 वर्ष 2005-06 के दौरान, तीन नई आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमाओं को स्वीकार करने की अनुमति के बिना पंजीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान किया गया। इसी वर्ष के दौरान तीन आवास वित्त कंपनियों को पूर्व में दिया गया पंजीकरण प्रमाण-पत्र निरस्त किया गया क्योंकि या तो इन आवास वित्त कंपनियों ने आवास वित्त का कारोबार



बंद कर दिया था या उन शर्तों का अनुपालन नहीं किया जिनके अन्तर्गत पंजीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान किया गया था। जून 2006 के अंत में, पंजीकरण प्रमाण-पत्र धारक आवास वित्त कंपनियों की संख्या 46 थी। इनमें से, 24 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार करने की अनुमति सहित पंजीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान किया गया है।

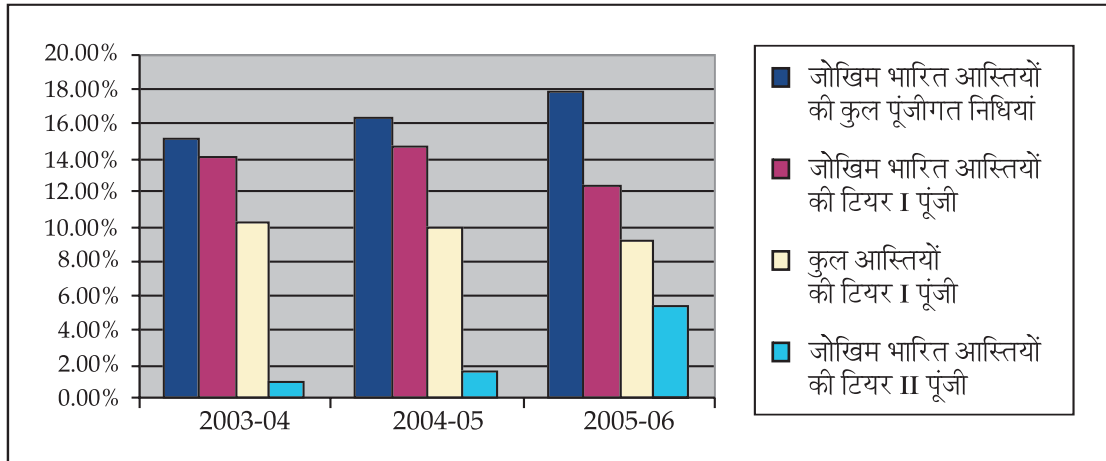
### वित्तीय सुदृढ़ता के सूचक

4.48 आवास वित्त कंपनियों की पूंजी पर्याप्तता पर विभिन्न अनुपात पिछले तीन वर्षों से 31 मार्च, 2006 तक नीचे तालिका में दिये गये हैं -

तालिका 4.13 - पूंजी पर्याप्तता पर अनुपात

क्रम सं.	विवरण	यथा 31.3.2004	यथा 31.3.2005	यथा 31.3.2006
1	जोखिम भारित आस्तियों की कुल पूंजी निधियां (टियर I एवं टियर II)	15.04%	16.24%	17.83%
2	जोखिम भारित आस्तियों की टियर I पूंजी	14.04%	14.66%	12.42%
3	कुल आस्तियों की टियर I पूंजी	10.25%	9.89%	9.22%
4	जोखिम भारित आस्तियों की टियर II पूंजी	0.98%	1.58%	5.41%

चार्ट 4.11 पूंजी पर्याप्तता मानदंड



4.49 आवास वित्त कंपनी का कारोबार करने के लिए, रा.आ.बैंक ने न्यूनतम 200 लाख रु. की निवल स्वाधिकृत निधि - टियर I पूंजी की शर्त निर्धारित की है। अध्ययन के लिए चयन की गई आवास वित्त कंपनियों में, नाम मात्र की निवल स्वाधिकृत निधि वाली आवास वित्त कंपनी की निवल स्वाधिकृत निधि है जो निर्धारित सीमा से 43 गुणा कम है।

4.50 रा.आ.बैंक ने 12% का न्यूनतम पूंजी पर्याप्तता अनुपात भी निर्धारित किया है जो किसी अज्ञात जोखिम और अचानक आए संकट के समय सहारा देने का काम करेगा। औसतन, आवास वित्त कंपनियां 12% की निर्धारित सीमा से ऊपर ही पूंजी पर्याप्तता अनुपात बनाए रखती हैं। आवास वित्त कंपनियों का अधिकांशतः आस्ति निवेश आवास

ऋणों में और गिरबी के आधार पर दिये व्यक्तिगत आवास ऋणों पर होता है जिन पर फिलहाल 75% जोखिम भार होता है। आवास वित्त कंपनियों के पूंजी पर्याप्तता अनुपात में सकारात्मक परिवर्तन हो सकता है यदि ऐसे ऋणों पर जोखिम-भार 20 लाख से कम होकर 50% घट जाए। अतएव, यह अनुमान लगाया जा सकता है कि आवास वित्त कंपनियों के पास पर्याप्त पूंजी है।

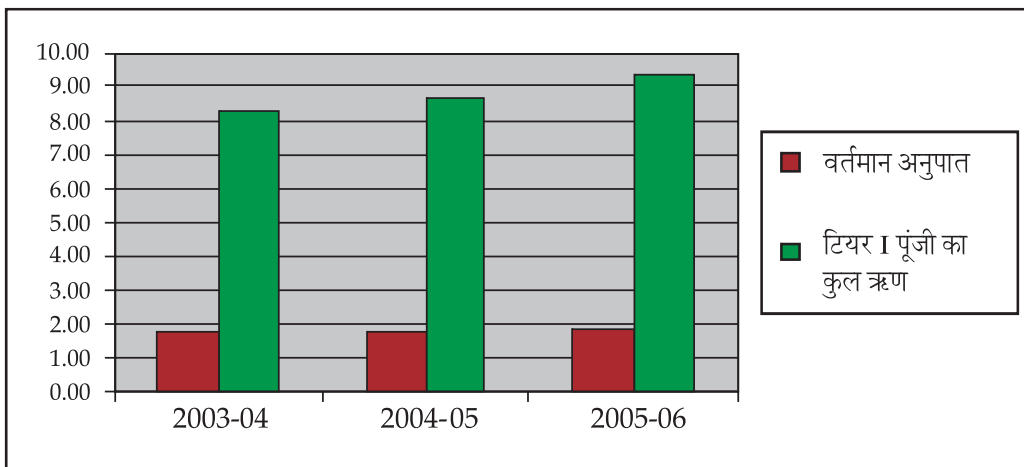
4.51 उक्त तालिका के अनुसार, जोखिम भारित आस्तियों की टियर-I पूंजी पर अनुपात वर्ष 2004-05 के दौरान वृद्धि दर्शाता है जबकि कुल आस्तियों की टियर-I पूंजी पर अनुपात इसी अवधि में गिरावट दर्शाता है। यह प्रवृत्ति वैयक्तिक आवास ऋणों पर जोखिम भार 10.1.2005 से 75% से घटाकर 50% कर देने पर देखी गई। तालिका यह भी दर्शाती है कि जोखिम भारित आस्तियों की टियर-I पूंजी पर अनुपात और कुल आस्तियों की टियर-I पूंजी में वर्ष 2005-06 के दौरान गिरावट आई। कुल आस्तियों की टियर-I पूंजी के अनुपात में गिरावट दर्शाती है कि इसी अवधि में टियर-I पूंजी की तुलना में आस्तियों में अधिक तेजी से वृद्धि हुई। जबकि जोखिम भारित आस्तियों की टियर-I पूंजी के अनुपात में गिरावट वैयक्तिक आवास ऋणों पर लागू जोखिम भार

1.10.2005 से 50 प्रतिशत की बजाय 75 प्रतिशत कर देना भी एक कारण हो सकता है। यह भी पाया गया कि आवास वित्त कंपनियों की टियर-II पूंजी पिछले तीन वर्षों में 31 मार्च, 2006 तक लगातार बढ़ती रही।

**वर्तमान अनुपात** - आवास वित्त कंपनियों का चालू अनुपात 31 मार्च, 2004 को 1.77 से घट कर 31 मार्च, 2005 को 1.73 रह गया। चालू देयताओं में तुलनात्मक वृद्धि वर्ष 2004-05 के दौरान आस्ति वर्गीकरण मानदंडों को संशोधित करने के कारण अधिक प्रावधान की मांग से हुई। हालांकि, आगामी वर्ष 2005-06 में, अनुपात में वृद्धि दर्ज की गई जो 31 मार्च, 2006 को 1.83 थी।

**ऋण-इक्विटी अनुपात** - रा.आ.बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों की अधिकतम सीमा निर्धारित कर दी जो उसकी निवल स्वाधिकृत निधियों के सोलह गुणा से अधिक नहीं होगी। इस अनुपात में क्रमशः वृद्धि होती रही अर्थात् जो 31 मार्च, 2004 को 8.25 थी वह 31 मार्च, 2005 को 8.62 हो गई तथा 31 मार्च, 2006 को 9.38 हो गई। जैसाकि उपर्युक्त अनुच्छेद 1.6 में उल्लेख किया गया है, आवास वित्त कंपनियों की टियर-II पूंजी (जो ऋण घटक है) में पिछले तीन वर्षों के दौरान वृद्धि के कारण भी इस अनुपात में वृद्धि हुई।

चार्ट 4.12 पूंजी पर्याप्तता मानदंड





अन्य विनियामक प्राधिकरणों से रा.आ.बैंक का समन्वय

4.52 वर्ष 2005-06 के दौरान, रा.आ.बैंक ने भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा अपने विभिन्न क्षेत्रीय कार्यालयों में आयोजित वित्तीय विनियामकों की 10 राज्य स्तरीय समन्वय समिति की बैठकों में भाग लिया। इन बैठकों का आयोजन यह सुनिश्चित करने के लिए किया जाता है कि विभिन्न संबंधित विनियामक प्राधिकरणों का आवास वित्त कंपनियों एवं गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों की कार्यप्रणाली के बीच सक्रिय सहयोग हो, इसके साथ ही सार्वजनिक हित संबंधी नीति और परिचालनात्मक मुद्दों पर भी चर्चा की जाती है।

धोखाधड़ी प्रबंधन प्रकोष्ठ

4.53 रा.आ.बैंक ने आवास वित्त कंपनियों, भारतीय रिजर्व बैंक और भारतीय बैंक संघ से आवास ऋणों में हुई धोखाधड़ी के बारे में सूचना एकत्र करने के लिए एक धोखाधड़ी प्रबंधन प्रकोष्ठ की स्थापना की है। रा.आ.बैंक ने कपटपूर्ण गृह ऋणधारकों और अपनाई गई विधि का विवरण परिचालित करना शुरू कर दिया है तथा उनके कारणों के बारे में प्राप्त सूचना पर भारतीय रिजर्व बैंक/भारतीय बैंक संघ के सदस्य

बैंकों के साथ विचार-विमर्श किया जाता है। यह आशा की जाती है कि रा.आ.बैंक की सावधानी सूची से ऋण देने वाले विभिन्न संस्थानों को जांच बिंदु बनाने में सहायता मिलेगी, इसका मुख्य उद्देश्य आवास क्षेत्र में धोखाधड़ी के मामलों की पुनरावृत्ति को रोकना है।

ग्राहकों की शिकायतों पर कार्रवाई

4.54 रा.आ.बैंक आवास वित्त कंपनियों के विरुद्ध जनता से प्राप्त शिकायतों पर कार्रवाई करता है। आमतौर से शिकायतें आवास वित्त कंपनियों द्वारा की गई जमाओं और उनके द्वारा दिये ऋणों से संबंधित होती हैं।

**अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक**

4.55 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों जिनकी आवास वित्त कारोबार में बहुत कम हिस्सेदारी थी, की आवास वित्त बाजार में बड़ी हिस्सेदारी हो गई है। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के कुल बैंक ऋणों में बकाया आवास ऋण 31 मार्च, 2006 को 13 प्रतिशत थे जबकि मार्च 2000 के अंत में 4 प्रतिशत थे। 31 मार्च, 2006 को, बैंकों के (क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों के

2000-06 अवधि के बैंकिंग सांख्यिकीय विवरणी आंकड़ों का विश्लेषण निम्नलिखित दर्शाता है:

1. ऋण खातों की संख्या (मकानों की संख्या भी) 31.3.2000 को 22.53 लाख थी जो 31.3.2006 को बढ़कर 45.22 लाख हो गई अर्थात् मात्र सीएजीआर 13.2% दर्ज की गई।
2. प्रति खाता औसत ऋण सीमा 93,000 रु. से बढ़ कर 4.63 लाख हो गई अर्थात् सीएजीआर 30.7% दर्ज की गई।
3. बकाया आवास ऋण में जो 31.3.2000 को 18,525 करोड़ रुपए थे 31.3.2006 को बढ़कर 1,82,167 करोड़ रुपए हो गए अर्थात् सीएजीआर 46.4% दर्ज किया गया।
4. प्रति खाता औसत बकाया ऋण 82,000 रुपए से बढ़ कर 4.03 लाख हो गया अर्थात् सीएजीआर 30.4% दर्ज किया गया।
5. वर्ष 2000-06 के दौरान 5 लाख रु. और उससे अधिक की ऋण श्रेणी में एक महत्वपूर्ण बदलाव देखा गया। मार्च 2006 के अंत में इन खातों में कुल ऋण खातों का 21.5 प्रतिशत था जो कुल बकाया ऋणों का 64.1 प्रतिशत था जबकि मार्च 2000 के अंत में यह क्रमशः 1.0 प्रतिशत और 9.9 प्रतिशत था।

उपर्युक्त विश्लेषण अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के आवास वित्त कारोबार में इसी अवधि में मात्रा की अपेक्षा मूल्य के रूप में वृद्धि का सूचक है।

अतिरिक्त सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक, निजी क्षेत्र के बैंक और विदेशी बैंक) कुल बकाया ऋणों को प्राथमिकता क्षेत्र के तहत अर्थात् 15 लाख रुपए रखा गया है ।

4.56 आवास और आवास वित्त में अभूतपूर्व वृद्धि के बावजूद भी देश में आवास की बड़ी मांग है । आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, भारत सरकार, के अनुसार वर्ष 2007 के आरंभ में शहरी क्षेत्रों में 24.71 मिलियन आवास इकाइयों की कमी का अनुमान लगाया गया था जिसमें वर्ष 2012 तक बढ़कर 26.53 मिलियन इकाइयां होने की संभावना है । इसी प्रकार ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार ने 11वीं पंच वर्षीय योजना अवधि (2007-12) में ग्रामीण क्षेत्रों में 47.43 मिलियन आवास इकाइयों की मांग का अनुमान लगाया है जिनमें से 80 प्रतिशत से अधिक गरीबी रेखा से नीचे परिवारों के लिए है ।

4.57 2000-06 की अवधि के दौरान, अन्य अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (मुख्यतः निजी क्षेत्र के बैंक) द्वारा आवास वित्त सूची में 76.74 प्रतिशत की महत्वपूर्ण चक्रवर्धित वार्षिक वृद्धि दर के बावजूद भी, 31.3.2006 को बकाया आवास ऋणों का बैंक गुप-वार विभाजन दर्शाता है कि राष्ट्रीयकृत बैंकों ने सभी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋणों में सर्वाधिक हिस्सेदारी 39.50 प्रतिशत रखी । यथा 31.3.2006 को भारतीय स्टेट बैंक गुप की हिस्सेदारी, मार्च 2000 में क्रमशः 50.5 प्रतिशत और 31.5 प्रतिशत की तुलना में, 23.8 प्रतिशत, अन्य अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की हिस्सेदारी 26.1 प्रतिशत थी । विदेशी बैंकों की हिस्सेदारी मार्च 2000 के अंत में क्रमशः 8.1 प्रतिशत और 3.1 प्रतिशत की तुलना में, 9.0 प्रतिशत और क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों की हिस्सेदारी 1.5 प्रतिशत थी ।

4.58 बैंकों की बकाया सूची का विश्लेषण दर्शाता है कि वर्ष 2000-06 के दौरान आवास वित्त में ग्रामीण क्षेत्रों का हिस्सा

10.3 प्रतिशत से घट कर 10 प्रतिशत रह गया । दूसरी ओर, महानगरीय क्षेत्रों की ऋणों में हिस्सेदारी में 31.3.2000 को 37.2 प्रतिशत की तुलना में अत्यधिक वृद्धि के साथ 31.3.2006 को 51.7 प्रतिशत हो गई । शहरी क्षेत्रों का हिस्सा 31.3.2000 को 30.1 प्रतिशत की तुलना में 31.3.2006 को कमी के साथ 25.2 प्रतिशत रह गया जबकि अर्ध-शहरी क्षेत्रों का हिस्सा 31.3.2000 को 22.4 प्रतिशत की तुलना में 31.3.2006 को कमी के साथ 13.1 प्रतिशत रह गया ।

4.59 बैंक आंकड़े दर्शाते हैं कि बैंकों की कुल बकाया आवास ऋणों सूची में ग्रामीण क्षेत्रों का हिस्सा, वर्ष 2000-06 के दौरान भारतीय स्टेट बैंक गुप, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों और विदेशी बैंकों का हिस्सा क्रमशः 7.40 प्रतिशत से 16.96 प्रतिशत, 33.95 प्रतिशत से 46.17 प्रतिशत और 0.24 प्रतिशत से 0.71 प्रतिशत हो गया जबकि राष्ट्रीयकृत बैंकों और अन्य अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के मामले में, इसी अवधि के दौरान क्रमशः 12.03 प्रतिशत से घटकर 8.79 प्रतिशत और 9.85 प्रतिशत से घटकर 6.62 प्रतिशत रह गया ।

4.60 मार्च 2006 के अंत में बैंकों के बकाया आवास ऋण का क्षेत्रीय वितरण दर्शाता है कि दक्षिणी क्षेत्र का सभी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बकाया आवास ऋण में सर्वाधिक हिस्सेदारी 35.6 प्रतिशत दर्ज की गई हालांकि 2000-06 के दौरान पश्चिमी क्षेत्र की बकाया आवास ऋण में चक्रवर्धित वार्षिक विकास दर अत्यधिक 50.6 प्रतिशत देखी गई । 31.3.2006 को पश्चिमी क्षेत्र की हिस्सेदारी 24.2 प्रतिशत, उत्तरी क्षेत्र की 20.8 प्रतिशत, मध्य क्षेत्र की 9.6 प्रतिशत, पूर्वी क्षेत्र की 8.4 प्रतिशत और पूर्वोत्तर क्षेत्र की 1.4 प्रतिशत थी । 31.3.2000 के अंत में, ये हिस्सेदारी क्रमशः 38 प्रतिशत, 20.4 प्रतिशत, 18.2 प्रतिशत, 11.4 प्रतिशत, 10.64 प्रतिशत और 1.4 प्रतिशत थी ।



**अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की राज्य-वार आवास ऋण सूची की 2001 की जनगणना (नवीनतम उपलब्ध) के आधार पर तुलना दर्शाती है कि यह आवश्यक नहीं कि सर्वाधिक आवास की कमी वाले राज्यों में ही आवास वित्त का सर्वाधिक प्रवाह हो ।**

1. आवास ऋण सूची के अनुसार अखिल भारतीय ऋण सूची में पहले पांच राज्यों की हिस्सेदारी इस प्रकार है - महाराष्ट्र (19.5 प्रतिशत), कर्नाटक (11.3 प्रतिशत), तमिलनाडु (10.1 प्रतिशत), आंध्र प्रदेश (8.8 प्रतिशत) और दिल्ली (8.4 प्रतिशत)
2. आवास की कमी के आधार पर अखिल भारतीय आवास कमी में पहले पांच राज्य इस प्रकार है - बिहार (14.9 प्रतिशत), उत्तर प्रदेश (11.0 प्रतिशत), असम (9.56 प्रतिशत), आंध्र प्रदेश (8.9 प्रतिशत) और महाराष्ट्र (8.5 प्रतिशत)

4.61 इसके अतिरिक्त क्षेत्रीय आंकड़े दर्शाते हैं कि उत्तरी क्षेत्र में दिल्ली, पूर्वोत्तर क्षेत्र में असम, पूर्वी क्षेत्र में पश्चिमी बंगाल, मध्य क्षेत्र में उत्तर प्रदेश, पश्चिमी क्षेत्र में महाराष्ट्र के सभी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के क्षेत्रों में कुल बकाया आवास ऋण में सर्वाधिक हिस्सेदारी दर्ज की गई जबकि कर्नाटक की दक्षिणी क्षेत्र में सर्वाधिक हिस्सेदारी रही ।

4.62 उपर्युक्त बाक्स दर्शाता है कि आवास वित्त प्रणाली मोटे तौर से महानगरों और शहरी क्षेत्रों तक तथा मध्य व उच्च आय वर्गों तक ही सीमित रही जिसमें शहरी व ग्रामीण क्षेत्रों में निम्न आय वर्ग छूट गया । बैंकों के आवास ऋणों में अभूतपूर्व वृद्धि का कारण मकानों की कीमतों में वृद्धि होना है । अतः, आवास वित्त बाजार में भारी वृद्धि के बावजूद भी, निम्न आय वर्गों में आवास की मांग और आपूर्ति के बीच भारी अंतर है । अब चुनौती यह है कि निम्न आय वर्गों की आवास की जरूरतों पर ध्यान देते हुए वांछित वित्त की व्यवस्था करना व प्रक्रिया सरल करना तथा असेवित व अल्प सेवित वर्गों के लिए वित्त उपलब्धता बेहतर करना है । एक बड़ी चुनौती निम्न दरों पर दीर्घकालीन प्रकृति के संसाधनों को विकसित करना भी है जिससे गरीब और निम्न आय वर्गों को सस्ते आवास उपलब्ध हो सकें ।

### अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा ग्रामीण आवास

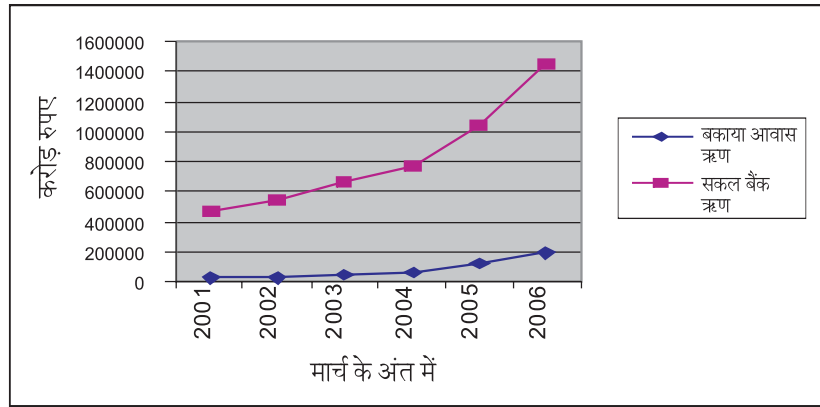
4.63 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों में सर्वाधिक छोटी बचत राशियां संग्रहीत होती हैं और वे अर्थ व्यवस्था के सभी क्षेत्रों के

ऋण उपलब्ध कराने वाले मुख्य स्रोत हैं । पिछले दशक के दौरान, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों ने बंधक ऋण उपलब्ध कराने के लिए सबसे बड़े संस्थागत स्रोत के रूप में एक महत्वपूर्ण भूमिका की है ।

4.64 आज, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों ने भारतीय आवास वित्त बाजार में अग्रणी स्थान प्राप्त कर लिया है । अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के आवास ऋणों के संवितरण में जो 1996-97 में 1,805 करोड़ रु. था वह 2004-05 में भारी वृद्धि के साथ 50,398 तथा 2005-06 में और बढ़कर 58,623 करोड़ रु. हो गया, इस प्रकार इन वर्षों में 2000 प्रतिशत से अधिक वृद्धि दर्ज की गई । इसके फलस्वरूप, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का बकाया आवास ऋण मार्च 2005 के अंत में 1,26,797 करोड़ रु. था तथा मार्च 2006 के अंत में 1,86,429 करोड़ रु. था जबकि मार्च 2000 के अंत में 18,525 करोड़ रु. था, इस प्रकार भारी चक्रवर्धित वार्षिक वृद्धि दर 39.1 प्रतिशत दर्ज की गई ।

4.65 ग्रामीण, अर्ध-शहरी, शहरी और महानगरीय क्षेत्रों में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा बकाया आवास ऋणों के आंकड़ों का विश्लेषण दर्शाता है कि कुल आवास ऋण खातों में ग्रामीण क्षेत्रों में 16.6 प्रतिशत और अर्ध-शहरी क्षेत्रों में 25 प्रतिशत खाते हैं ।

चार्ट 4.14 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के क्षेत्र-वार आवास ऋण खाते (यथा 31 मार्च 2005)

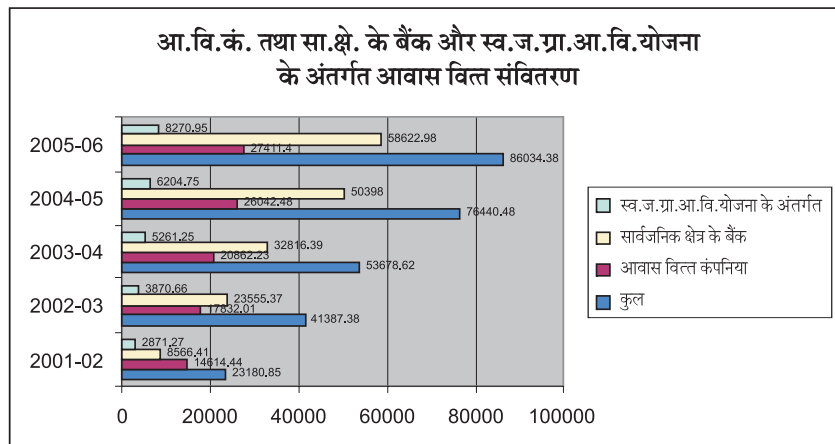


4.66 संक्षेप में, शहरी और ग्रामीण असंगठित क्षेत्र में समाज के सभी वर्गों और विशेष रूप से निम्न वर्ग के परिवारों को आवास हेतु ऋण उपलब्ध कराने में सफलता के लिए अनेक क्षेत्रों में बृहत आकार पर कार्य करने की जरूरत है। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों को सबसे बड़ा संस्थागत प्लेटफार्म होने के कारण नई तकनीकें अपनाने और राज्य व स्थानीय सरकारों, अन्य अलाभकारी संगठनों तथा सार्वजनिक व निजी क्षेत्र के अनौपचारिक क्षेत्र के संस्थानों से सक्रिय भागीदारी करके ग्राहकोन्मुखी एवं लचीली बंधक प्रणालियों को लागू करने में अहम भूमिका निभानी होगी। इसमें यह भी निहित है कि अभी तक लागू योजनाओं/कार्यक्रमों में न केवल सस्ते आवास ऋण व सरल प्रक्रिया का प्रावधान हो बल्कि उसमें आवास संबंधी सभी समस्याओं का हल हो।

### सहकारी क्षेत्र

4.67 आम लोगों की विभिन्न आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए संस्थागत प्रणाली के रूप में सहकारिता का सिद्धान्त ठस्व-सहायताड और ठसामूहिक-प्रयासड सिद्धान्तों पर आधारित होना चाहिए। देश में सहकारिता आन्दोलन में आवास सहकारिता का प्रमुख स्थान है। सहकारी क्षेत्र ने अपने सदस्यों को आवास उपलब्ध कराने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है और पूरे देश में अपना अच्छा प्रभाव दर्शाया है। सहकारी क्षेत्र द्वारा गुप हाउसिंग को बढ़ावा देने के लिए भूमि अधिग्रहण करने, भूमि और आवासीय स्थलों का आबंटन करने तथा अपनी परियोजनाओं में

ग्राफ 4.14 - अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक के क्षेत्रवार आवास ऋण खाते (यथा 31 मार्च, 2005)



सुविधाओं का विकास करने जैसाकि राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति में निर्दिष्ट है, की आशा की जाती है।

### भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

4.68 राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ की स्थापना देश में सहकारी आवास गतिविधियों में समन्वय, मार्ग-दर्शन करने एवं बढ़ावा देने के लिए एक शीर्ष संगठन के रूप में की गई है। सहकारी आवास ढांचे में सबसे निचले स्तर पर प्राथमिक आवास संघ और राज्य स्तर पर शीर्ष सहकारी आवास संघ होते हैं। राज्य स्तर पर शीर्ष सहकारी आवास संघ राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ से सम्बद्ध होते हैं जो अपनी संवर्धन रणनीतियों, नीति निर्धारण और आवास कार्यक्रमों को तैयार करने के अतिरिक्त इन संघों को विभिन्न संस्थानों से वित्त उपलब्ध कराने जिससे वे अंत में ऋण लेने वाले व्यक्तियों को ऋण उपलब्ध करा सकें, से संबंधित कार्यों की देखभाल करते हैं। इसके अतिरिक्त, राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ सदस्य संघों को अपनी वित्तीय, संगठनात्मक और तकनीकी क्षमताओं को विकसित करने में भी सहायता करते हैं।

### शीर्ष सहकारी आवास संघ

4.69 प्राथमिक आवास सहकारी समितियों जो सबसे निचले स्तर पर कार्य करती हैं, को देश भर में 23 शीर्ष सहकारी आवास संघों से सहायता प्राप्त होती है जिनकी सदस्य संख्या 6.5 मिलियन है। देश भर में ये शीर्ष सहकारी आवास संघ लगभग 92,000 आवास सहकारी समितियों का प्रतिनिधित्व करते हैं जिनमें से लगभग 31,000 आवास सहकारी समितियां वित्तीय सहायता प्राप्त करने के लिए राज्य स्तरीय शीर्ष सहकारी आवास संघों से सम्बद्ध हैं। शेष सहकारी समितियां वे हैं (i) जो अन्य स्रोतों से वित्त प्राप्त करती हैं, (ii) जिन्होंने अभी तक निर्माण संबंधी गतिविधियां आरंभ नहीं की हैं, और (iii) जिन्होंने अपने पूरे ऋण चुकता कर दिये हैं।

4.70 इन संघों ने प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को अपने सदस्यों के लिए आवासीय इकाइयों का निर्माण करने के लिए 9,702.40 करोड़ रु. संवितरित किये हैं जिसके फलस्वरूप 2.32 मिलियन मकानों का निर्माण किया गया है।

### संसाधन जुटाना

4.71 शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा पिछले चार वर्षों में 2005-06 तक जुटाए गए संसाधनों का विवरण तालिका 4.14 में दिया गया है।

तालिका 4.14 : शीर्ष सहकारी आवास संघ के ऋण (समेकित)

ऋणदाता एजेंसी	2002-03	कुल का प्रतिशत	2003-04	कुल का प्रतिशत	2004-05	कुल का प्रतिशत	2005-06	कुल का प्रतिशत
जीवन बीमा निगम	3198.81	41.4	3297.77	40.5	3365.30	38.38	3401.10	36.78
राष्ट्रीय आवास बैंक	706.56	9.1	738.21	9.1	841.00	9.59	841.00	9.10
हडको	1539.78	19.9	1557.34	19.1	1575.10	17.96	1584.90	17.15
राज्य सरकार	229.97	3.0	247.43	3.0	247.40	2.82	247.40	2.68
जमा राशियां	115.09	1.5	185.33	2.3	2048.70	23.37	2475.80	26.79
बैंक	1448.44	18.7	1620.50	19.9	186.90	2.13	189.50	2.05
डिबेंचर	142.60	1.8	142.60	1.7	142.60	1.63	142.60	1.54
अन्य	346.25	4.5	345.10	4.2	360.70	4.12	360.70	3.90

स्रोत : भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

4.72 जीवन बीमा निगम, जो प्रारम्भिक वर्षों में शीर्ष सहकारी आवास संघों को वित्त उपलब्ध कराने वाला मुख्य स्रोत था, का शीर्ष सहकारी आवास संघों के दायित्व पक्ष में हिस्सेदारी कम हो रही है। जीवन बीमा निगम से लिये ऋणों में हिस्सेदारी घटती प्रवृत्ति दर्शा रही है और अब यह 36.78 प्रतिशत है। यह 2000-01 में 46.4 प्रतिशत की तुलना में 2003-04 में घटकर 40.5 प्रतिशत रह गई। पिछले तीन वर्षों में हड़को लगभग 1500 करोड़ रु. के ऋण लिये गए और इन्हीं वर्षों के दौरान कुल ऋणों में इस की हिस्सेदारी यथावत बनी रही। कुल ऋणों में बैंकों और राज्य सरकारों की हिस्सेदारी, जो पिछले पांच वर्षों में बढ़ती रही, में वर्ष 2004-05 के दौरान अचानक कमी

होने पर 2.13 प्रतिशत रह गई और यही प्रवृत्ति 2005-06 के दौरान भी बनी रही। इसके बजाय, जमा पूंजियों का हिस्सा जो पिछले वर्षों में बहुत कम था, इसी वर्ष के दौरान बकाया समेकित ऋणों में भारी वृद्धि के साथ 26.79 प्रतिशत हो गया। 2000-01 से 2005-06 की अवधि में, शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा लिए कुल ऋणों में रा.आ.बैंक की हिस्सेदारी यथावत रही।

#### संसाधनों का अभिनियोजन

4.73 पिछले चार के दौरान शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा आवास ऋणों की संस्वीकृति/संवितरण तालिका 4.15 में दिया गया है।

**तालिका 4.15 : शीर्ष सहकारी आवास संघ का ऋण परिचालन**

(करोड़ रुपए)

प्रकृति	2002-03	2003-04	2004-05	2005-06
संस्वीकृत ऋण	672.99	595.45	432.10	529.8
संवितरित ऋण	641.48	623.08	421.15	520.0

स्रोत : भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

4.74 पिछले चार वर्षों के दौरान राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश-वार संवितरित आवास ऋण और शीर्ष सहकारी आवास संघों से प्राप्त वित्तीय सहायता से निर्मित आवास इकाइयों की संख्या नीचे तालिका में दी गई है।

4.75 शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा वर्ष 2005-06 के दौरान संवितरित आवास ऋणों का लगभग 42 प्रतिशत तमिलनाडु में किया गया जिसके बाद पंजाब का स्थान आता है जहां 21 प्रतिशत हुआ। इसी वर्ष कुल संवितरण में केरल की हिस्सेदारी 14 प्रतिशत रही, इस क्षेत्र द्वारा वित्त पोषित कुल आवास इकाइयों को लगभग 37 प्रतिशत वित्त पोषण किया गया। 2005-06 के दौरान संवितरित आवास ऋणों का 70 प्रतिशत से अधिक इन तीन राज्यों के हिस्से में आता है।

4.76 2005-06 के दौरान शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा कुल संस्वीकृत आवास ऋणों की राशि बढ़कर 10,131.60 करोड़ रुपए हो गई जबकि समेकित रूप से कुल संवितरण 9,702.40 करोड़ रुपए का हुआ। समेकित रूप से, 31 मार्च, 2004 तक शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा दी गई वित्तीय सहायता के फलस्वरूप 2.30 मिलियन आवासीय इकाइयों का निर्माण संभव हो सका।

#### रा.आ.बैंक द्वारा पुनर्वित्त सहायता

4.77 रा.आ.बैंक द्वारा इस क्षेत्र को 30 जून, 2006 तक 168.67 करोड़ रुपए की पुनर्वित्त सहायता दी जा चुकी है। समेकित रूप से, कुल 1,580.77 करोड़ रुपए का संवितरण किया गया।



तालिका 4.16 - शीर्ष सहकारी आवास संघों द्वारा संवितरित ऋण एवं निर्मित इकाइयां

(करोड़ रुपए)

राज्य	2002-03		2003-04		2004-05		2005-06	
	निर्मित/ वित्त पोषित इकाइयां	निर्मित/ वित्त पोषित इकाइयां	निर्मित/ वित्त पोषित इकाइयां	निर्मित/ वित्त पोषित इकाइयां	निर्मित/ वित्त पोषित इकाइयां	निर्मित/ वित्त पोषित इकाइयां	निर्मित/ वित्त पोषित इकाइयां	निर्मित/ वित्त पोषित इकाइयां
आंध्र प्रदेश	920	25.37	2078	920	25.37	2078	448	1963.77
असम	199	24.25	31	199	24.25	31	754	193.56
बिहार	0	0	0	0	0	0	लागू नहीं	लागू नहीं
चंडीगढ़	4500	0	0	4500	0	0	1000	195.24
दिल्ली	286	39.99	39	286	39.99	39	136	3207.87
गोवा	144	0.36	24	144	0.36	24	17	45.60
गुजरात	0	0	0	0	0	0	0	0
हरियाणा	50	0.19	377	50	0.19	377	236	340.00
हिमाचल प्रदेश	24	1.43	28	24	1.43	28	13	42.39
जम्मू-कश्मीर	0	0	11	0	0	11	5	1126.29
कर्नाटक	185	5.04	502	185	5.04	502	420	1758.00
केरल	9276	123.38	6478	9276	123.38	6478	9402	7258.49
मध्य प्रदेश	0	0	0	0	0	0	0	0
महाराष्ट्र	1066	5.3	761	1066	5.3	761	2	35.05
मणिपुर	0	0.04	0	0	0.04	0	लागू नहीं	लागू नहीं
मेघालय	0	0	0	0	0	0	लागू नहीं	लागू नहीं
उड़ीसा	102	5.08	7843	102	5.08	7843	398	162.06
पांडिचेरी	494	11.36	768	494	11.36	768	621	1458.64
पंजाब	2800	74.09	0	2800	74.09	0	5455	10909.86
राजस्थान	253	0	237	253	0	237	100	1348.86
तमिलनाडु	11716	303.68	13293	11716	303.68	13293	5808	21825.00
उत्तर प्रदेश	466	21.92	75	466	21.92	75	लागू नहीं	लागू नहीं
पश्चिम बंगाल	0	0	614	0	0	614	875	128.31
<b>कुल</b>	<b>32481</b>	<b>641.48</b>	<b>33165</b>	<b>32481</b>	<b>641.48</b>	<b>33165</b>	<b>25690</b>	<b>51998.99</b>

स्रोत : भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

### कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक

4.78 ग्रामीण क्षेत्रों में आवास की कमी को ध्यान में रखते हुए, कुछ राज्यों ने कानूनों में उपयुक्त संशोधन करके कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों को भी आवास ऋण देने के लिए अनुमति दे दी। चूंकि कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक न तो अनुसूचित बैंकों या विशेषज्ञ आवास वित्तीय संस्थानों की श्रेणी में आते हैं, अतः रा.आ.बैंक ने इस श्रेणी के संस्थानों को वित्तीय सहायता उपलब्ध कराने के लिए, एक योजना तैयार की ताकि कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों द्वारा जारी विशेष ग्रामीण आवास डिबेंचरों में अंशदान किया जा सके। ये डिबेंचर कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों द्वारा दिये बंधक समर्थित हैं।

### राज्य सहकारी बैंक

4.80 देश के सहकारी ऋण ढांचे को मजबूत करने के लिए जो विकेन्द्रित क्षेत्रों और अर्ध-शहरी व ग्रामीण क्षेत्रों से जुड़ा हुआ है, रा.आ.बैंक, राज्य सहकारी बैंकों द्वारा सीधे दिये या जिला केन्द्रीय सहकारी बैंकों/प्राथमिक कृषि ऋण समितियों के माध्यम से दिये गए आवास ऋणों के संबंध में

पुनर्वित्त सहायता दे रहा है। अभी तक, इन में से कुछ बैंकों को ही रा.आ.बैंक ने पुनर्वित्त सुविधा पाने के योग्य पाया है। रा.आ.बैंक द्वारा इन बैंकों को दी गई समेकित पुनर्वित्त सहायता की राशि 30 जून, 2006 को 49.89 करोड़ रुपए थी।

### प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक

4.81 अनुसूचित प्राथमिक (शहरी) सहकारी बैंक भी रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त सहायता प्राप्त कर सकते हैं बशर्ते वे निर्धारित वसूली मानदंडों को पूरा करते हों। यद्यपि, इनमें से अधिकांश बैंक रा.आ.बैंक से पुनर्वित्त सहायता पाने की स्थिति में नहीं हैं। 30 जून, 2006 को समाप्त वर्ष के दौरान, रा.आ.बैंक द्वारा इस श्रेणी के संस्थानों को 0.50 करोड़ रुपए की राशि संवितरित की गई जबकि वर्ष 2004-05 के दौरान 10 करोड़ रुपए संवितरित किये गये थे। रा.आ.बैंक द्वारा इन संस्थानों को दी गई समेकित पुनर्वित्त सहायता 30 जून, 2006 के अंत तक 153.15 करोड़ रुपए थी और 30 जून, 2006 तक 88.37 करोड़ रुपए बकाया थे।



## अध्याय - 5

### ग्रामीण आवास

5.1 भारत की लगभग दो तिहाई जनसंख्या गांवों में रहने के साथ, ग्रामीण भारत हमारी भारतीय अर्थव्यवस्था का उत्कृष्ट घटक है। भारत की कुल अनुमानित 1027 मिलियन जनसंख्या में से, 742 मिलियन (72.25 प्रतिशत) जनसंख्या भारत के 6 लाख गांवों में रहती है। अर्थव्यवस्था में ग्रामीण भारत को महत्ता देते हुए, ग्रामीण क्षेत्रों के विकास को आर्थिक वृद्धि एवं गरीबी उन्मूलन के उपाय में एक महत्वपूर्ण चरण माना गया है। ग्रामीण विकास पर सरकार का हस्तक्षेप उसके द्वारा समय-समय पर किए गए विभिन्न प्रयासों में भी झलकता है। हालांकि, पिछले कुछ वर्षों में आवास वित्त में चरघातांकीय वृद्धि व्यापक रूप से शहरी मध्य एवं उच्च आय समूहों की ओर मुड़ी हुई है। इसके अतिरिक्त, शहरी क्षेत्रों ने आवास वित्त का सर्वोत्तम हिस्सा प्राप्त किया है। बैंकों की सम्पूर्ण आवास वित्त निवेश सूची में ग्रामीण आवास की अनुमानित मात्रा 10 प्रतिशत से भी कम है।

#### भारत सरकार के उपक्रमण (पहल)

5.2 सरकार के संयुक्त ग्रामीण विकास उपक्रमण में ध्यान का केन्द्र बिंदु अपर्याप्त आवास के मुद्दे से जुड़ा हुआ है। आवास की कमी को दूर करने के क्रम में, रणनीतिक उपागम हेतु, जहां एक ओर आवास स्टॉक के लिए समर्थ मापदंड उठाए गए हैं, वहीं दूसरी ओर, विद्यमान आवास स्थितियों को बेहतर/संपोषित बनाए रखने का प्रयास है।

5.3 1980 में प्रारंभिक उपक्रमण (पहल शक्ति) के एक हिस्से के रूप में, राष्ट्रीय ग्रामीण रोजगार कार्यक्रम (एनआरईपी) तथा ग्रामीण भूमिहीन रोजगार गारंटी कार्यक्रम (आरएलईजीपी) के अंतर्गत भवन के निर्माण को एक

प्रभुत्व क्रियाकलाप के रूप में शामिल किया गया है। भारत सरकार ने 1985-86 के दौरान आरएलईजीपी (ग्रामीण भूमिहीन रोजगार गारंटी योजना) के नेतृत्व (नायकत्व) में इंदिरा आवास योजना (आइएवाई) की शुरुआत की थी (तदनंतर इंदिरा आवास योजना आगे जवाहर रोजगार योजना (जेआरवाई) की एक उपयोजना बन गई), ताकि ग्रामीण क्षेत्रों की आवास की जरूरतों को संबोधित किया जा सके। इसके बाद इंदिरा आवास योजना को जवाहर रोजगार योजना से अलग कर दिया गया और उसे एक स्वतंत्र योजना बना दिया गया।

5.4 सन् 1998 में, भारत सरकार ने अपनी राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति घोषित की थी, जिसका उद्देश्य "सबके लिए आवास" उपलब्ध कराना तथा 20 लाख आवासीय इकाइयों (13 लाख ग्रामीण, दोनों में और 7 लाख शहरी क्षेत्रों में) के निर्माण को इस बल के साथ सुसाध्य करना है कि असेवित एवं अल्पसेवित वर्ग लाभान्वित हो। राष्ट्रीय आवास और पर्यावास नीति (एनएचएचपी) के लक्ष्यों को पाने के दृष्टिकोण के साथ सरकार ने ग्रामीण आवास के लिए ऋण बनाम आर्थिक सहायता योजना, ग्रामीण आवास तथा पर्यावास विकास हेतु नवाचारी योजना, ग्रामीण भवन केन्द्र, हुडको हेतु इक्विटी (सम) भागीदारी (ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा) तथा ग्रामीण आवास तथा पर्यावास हेतु राष्ट्रीय मिशन जैसे कार्यक्रमों पर भी जोर डाला है।

#### स्वर्णजयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना (गोल्डन जुबिली रूरल हाउसिंग फाइनेंस स्कीम) : कार्यानिष्ठादन

5.5 भारत सरकार की संस्वीकृति एवं समर्थन के साथ, राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) ने, 16 अगस्त, 1997 को भारत

की स्वतंत्रता की स्वर्ण जयंती की प्रतिष्ठा में एक ग्रामीण आवास वित्त योजना की शुरुआत की थी। स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के तहत; राष्ट्रीय आवास बैंक ग्रामीण क्षेत्रों में बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों की मध्यस्थता के द्वारा ग्रामीण क्षेत्रों में व्यक्तिगत वित्त उपलब्ध कराता है। राष्ट्रीय आवास बैंक की स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना, जो कि ग्रामीण क्षेत्रों में आवास के लिए सांस्थानिक वित्त उपलब्ध कराने की कोशिश में प्रमुख मील का पत्थर थी, वह मात्रा एवं मूल्य के रूप में बढ़ी है।

5.6 अगस्त, 1997 में अपने प्रारंभ से, राष्ट्रीय आवास बैंक ने स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना को ग्रामीण आवास के लिए सांस्थानिक वित्त के चालक या अगुवा की स्थिति पाने के लिए सक्रियता से प्रयास किए हैं। वर्षों-वर्ष से स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना बैंकिंग प्रणाली की प्रमुख ग्रामीण आवास वित्त मापदंड रही है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अंतर्गत ग्रामीण, दोनों में व्यक्तिगत स्तर पर अपने आवास वित्त संवितरण की पहल में विभिन्न योग्य प्राथमिक ऋणदायी संस्थानों को पुनर्वित्त विस्तारित किया है।

5.7 राष्ट्रीय आवास बैंक ने ग्रामीण आवास हेतु अपनी पुनर्वित्त सहायता में, कुल संवितरण के आदर में सापेक्ष अवधि के साथ-साथ पूर्ण अवधि में प्रगामी पदार्पण किया है।

### स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना (GJRHFS) के अंतर्गत कार्यानिष्ठादन

5.8 विभिन्न प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के द्वारा स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अंतर्गत, पूर्व नौ वर्षों के क्रियान्वयन के दौरान (1997-98 से 2005-06) में 16,76,229 इकाइयों को वित्त उपलब्ध कराया गया। यह ग्रामीण क्षेत्र में कुल 14.1 मिलियन आवास इकाइयों की कुल आवासीय कमी के लगभग 10 प्रतिशत को विस्थापित करता है।

5.9 हालांकि स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना वार्षिक लक्ष्यों के प्राप्त करने की दृष्टि से सफलतापूर्ण मानी जाती है, तथापि, ग्रामीण क्षेत्रों में पर्याप्त आवास अभाव को ध्यान में रखते हुए आपूर्ति पक्ष का अंतर महत्वपूर्ण रूप से शेष है। स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना की समीक्षा हेतु एक अध्ययन, इसके कार्यानिष्ठादन को

**तालिका 5.1 : राष्ट्रीय आवास बैंक का स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अंतर्गत पुनर्वित्त संवितरण के साथ-साथ कुल संवितरण**

(करोड़ रुपए में)

BBBवर्ष	कुल पुनर्वित्त संवितरण (1)	ग्रामीण आवास हेतु पुनर्वित्त (2)	(2) के अनुसार (1) का प्रतिशत
1997-98	524.14	95.40	18.20
1998-99	747.14	229.24	30.72
1999-00	841.68	239.59	28.45
2000-01	1003.13	261.50	26.06
2001-02	1023.80	222.20	21.70
2002-03	2709.72	335.96	12.39
2003-04	3252.89	1730.54	<b>52.28</b>
2004-05	7500.00	3536.16	<b>47.14</b>
2005-06	5409.69	2609.85	<b>48.25</b>

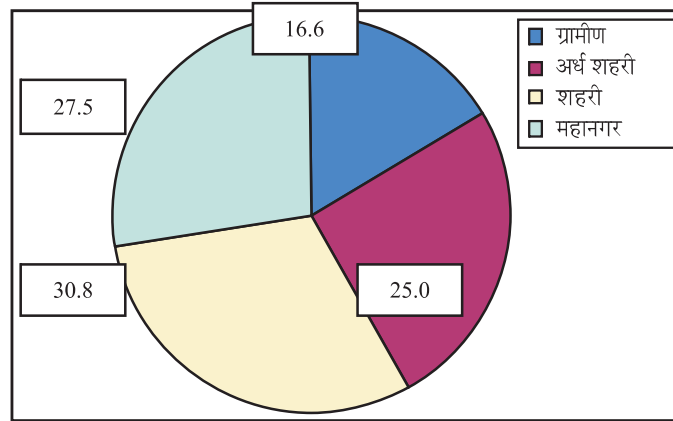


## तालिका 5.2 : योजना के अंतर्गत लक्ष्य की प्राप्ति

(इकाइयों की संख्या)

वर्ष	लक्ष्य (1)	प्राप्ति (2)	(2) के अनुसार (1) का प्रतिशत
1997-1998	50,000	51,272	103 प्रतिशत
1998-1999	1,00,000	1,25,731	126 प्रतिशत
1999-2000	1,25,000	1,41,363	113 प्रतिशत
2000-2001	1,50,000	1,58,426	106 प्रतिशत
2001-2002	1,75,000	1,78,983	102 प्रतिशत
2002-2003	2,25,000	1,98,830	88 प्रतिशत
2003-2004	2,50,000	2,57,715	103 प्रतिशत
2004-2005	2,50,000	2,60,930	104 प्रतिशत
2005-2006	2,75,000	3,02,979	110 प्रतिशत
<b>योग</b>	<b>16,00,000</b>	<b>16,76,229</b>	<b>105 प्रतिशत</b>

चार्ट 5.3



(गुणवत्ता तथा व्याप्ति के विस्तार के रूप में) मापता है और उन क्षेत्रों को चिन्हित करता है जो योजना की पहुंच को बेहतर बनाने हेतु ध्यानाकर्षण चाहते हैं। इस अध्ययन ने योजना के बारे में कुछ विचारणीय तथ्यों को प्रकट किया है जिन्हें नीचे सूचीबद्ध किया गया है :-

क. योजना के कार्यान्वयन के प्रारंभिक वर्षों के दौरान आवास वित्त कंपनियां एवं सहकारिता क्षेत्र के संस्थान इस योजना के महत्वपूर्ण प्रमुख भागीदार थे। हालांकि, वर्ष 2002-03 से उपलब्धि का महत्वपूर्ण हिस्सा सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा प्राप्त

किया गया; जिनके हिस्से की परिधि को 65-70 प्रतिशत लेखांकन हेतु पाया गया। यह वह रेखा है जहां सामान्यतः आवास वित्त पर सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों ने अधिक बल दिया है।

ख. पिछले पांच वर्षों के दौरान सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक महत्वपूर्ण रूप से अपने वार्षिक लक्ष्य से आगे निकल गए हैं। ठीक इसी अवधि के दौरान आवास वित्त कंपनियों द्वारा लक्ष्य प्राप्ति का दायरा 65-90 प्रतिशत तक है। पिछले कुछ वर्षों के दौरान कुल मिलाकर लक्ष्यों की प्राप्ति में सहकारिता क्षेत्र के संस्थानों की हिस्सेदारी धीरे-धीरे कम हुई है।

**तालिका 5.3 : स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अंतर्गत आवास वित्त कंपनियों तथा सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की निष्पादकता**

(इकाइयों की संख्या)

	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक			आवास वित्त कंपनियां		
	लक्ष्य	उपलब्धि	प्राप्त प्रतिशत	लक्ष्य	उपलब्धि	प्राप्त प्रतिशत
<b>2001-02</b>	83,100	99,949	120 %	88,800	64,104	72 %
<b>2002-03</b>	1,06,300	1,16,569	110 %	1,02,400	80,163	78 %
<b>2003-04</b>	1,19,275	1,77,171	149 %	1,26,000	79,668	63 %
<b>2004-05</b>	1,57,750	1,83,695	116 %	92,250	76,936	83 %
<b>2005-06</b>	1,92,500	2,29,055	119 %	82,500	73,924	89 %

स्रोत : रा.आ.बैंक में भेजी गई 44 प्रमुख आवास वित्त कंपनियों की वार्षिक विवरणियां

ग. पिछले चार वर्षों के दौरान (देखें नीचे का बॉक्स), इस योजना के अंतर्गत सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के संकलित (संचयी) संवितरण में उनकी कुल आवास वित्त संवितरण की 10 प्रतिशत भागीदारी यह है :-

**तालिका 5.4 : स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अंतर्गत संवितरित राशियां**

(राशि करोड़ रुपए में)

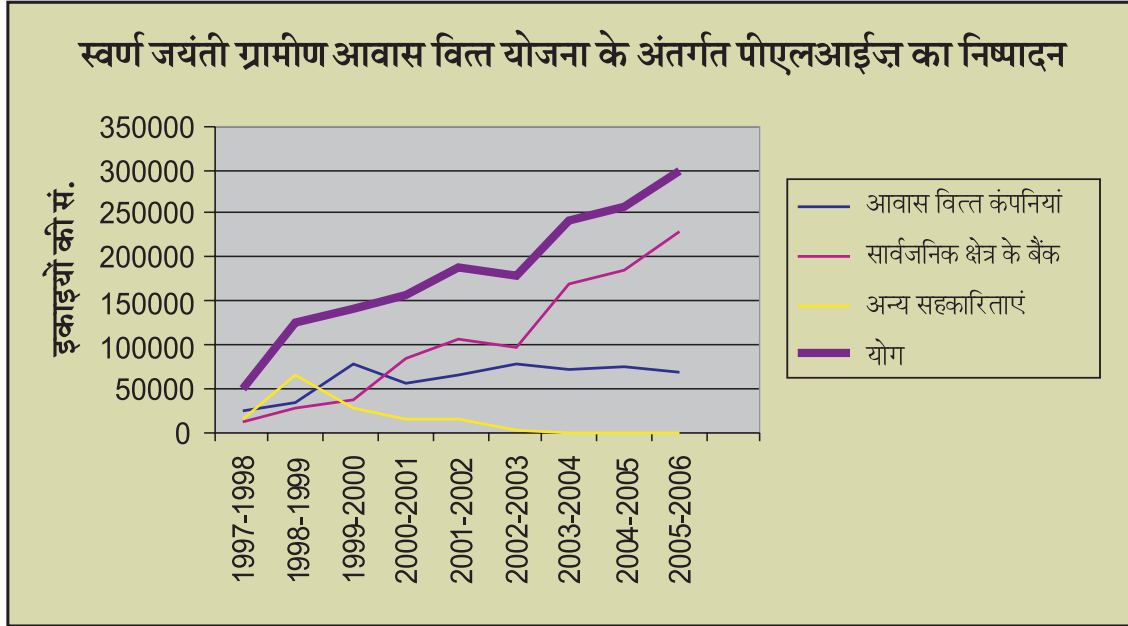
	कुल	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक	आवास वित्त कंपनियां
<b>2001-02</b>	2871.27	1612.05	1259.22
<b>2002-03</b>	3870.66	2149.22	1721.44
<b>2003-04</b>	5261.25	3196.83	2064.42
<b>2004-05</b>	6204.75	3892.73	2312.02
<b>2005-06</b>	8270.95	5458.79	2812.16

**तालिका 5.5 : स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के साथ-साथ कुल आवास वित्त संवितरण**

	द्वारा संवितरित		(1) व (2) के अतिरिक्त स्व.ज.ग्रा.आ. वि.योजना के अंतर्गत संवितरण (3)	कुल संवितरण (1) + (2) = (4)	स्व.ज.ग्रा.आ.वि. योजना के अंतर्गत प्रतिशत (4)/(3)
	आ.वि.कं. (1)	सा.क्षे. के बैंक (2)			
<b>2001-02</b>	14614.44	8566.41	2871.27	23180.85	12 प्रतिशत
<b>2002-03</b>	17832.01	23555.37	3870.66	41387.38	9 प्रतिशत
<b>2003-04</b>	20862.23	32816.39	5261.25	53678.62	9 प्रतिशत
<b>2004-05</b>	26042.48	50398.00	6204.75	76440.48	8 प्रतिशत
<b>2005-06</b>	27411.4	58622.98	8270.95	86034.38	9 प्रतिशत



चार्ट 5.4



- घ. इस योजना के अंतर्गत औसत ऋण का आकार 2001-02 में 1.75 लाख रुपए से बढ़कर 2005-06 में 2.73 लाख रुपए हो गया जिसने 56 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की। ठीक इसी अवधि में सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की औसत ऋण वृद्धि 1.61 लाख रुपए से 2.38 लाख रुपए और आवास वित्त कंपनियों की 1.96 लाख रुपए से बढ़कर 3.8 लाख रुपए वृद्धि हो गई। ऋण की राशि में इस वृद्धि का श्रेय मुख्यतः भूमि एवं निर्माण लागत की वृद्धि को दिया जा सकता है।
- च. आवास वित्त कंपनियों की तुलना में सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की पहुंच अधिक गहन एवं व्यापक है।
- छ. वित्त प्राप्त इकाइयों की संख्या में वृद्धि की प्रवृत्ति को आंध्र प्रदेश, उत्तर प्रदेश, राजस्थान, हिमाचल प्रदेश, उत्तरांचल, गुजरात, मध्य प्रदेश, छत्तीसगढ़, असम, बिहार तथा चंडीगढ़ राज्यों में अवलोकित किया गया।
- ड. इस योजना के अंतर्गत उधारकर्ता या ऋण लेने वालों (कर्जदारों) का भौगोलिक संवितरण, वित्त प्राप्त इकाइयों की संख्या के साथ ही साथ संवितरित राशि, दोनों ही
- ज. सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के अधिकतर उधारकर्ता/कर्जदार (80 प्रतिशत) अति दूर दराज के ग्रामीण इलाकों (जहां की जनसंख्या 10,000 से कम ही थी) में सकेन्द्रित है

तालिका 5.6 : स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अंतर्गत संवितरित औसत ऋण-राशियां

(राशि लाख रुपए में)

	सा.क्षे. के बैंक	आवास वित्त कंपनियां	कुल
2001-02	1.61	1.96	1.75
2002-03	1.84	2.15	1.97
2003-04	1.8	2.59	2.04
2004-05	2.12	3	2.38
2005-06	2.38	3.8	2.73

तालिका 5.7 : स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अंतर्गत कर्जदारों का भौगोलिक संवितरण

प्रतिशत में	2005-06		2004-05		2003-04		2002-03		2001-02	
	इकाइयां	राशि	इकाइयां	राशि	इकाइयां	राशि	इकाइयां	राशि	इकाइयां	राशि
<b>South</b>	47	52	48	54	41	46	52	54	48	54
<b>East</b>	17	11	19	14	29	20	11	8	17	12
<b>North</b>	20	19	18	16	13	14	14	15	13	13
<b>West</b>	16	18	15	16	17	20	23	23	22	21
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

और शेष 20 प्रतिशत शहरी सीमांत क्षेत्रों में (जहां की जनसंख्या 50,000 से अधिक नहीं थी) स्थित हैं। आवास वित्त कंपनियों के कर्जदारों के लिहाज से, यह अवलोकित किया गया कि 80 प्रतिशत कर्जदार शहरी सीमांत क्षेत्रों के थे जबकि शेष 20 प्रतिशत लोग अति दूर दराज के ग्रामीण इलाकों से थे।

5.10 **कर्जदारों (उधारकर्ताओं) की रूपरेखा (वर्ष 2002-03 से 2005-06 के दौरान के आवास वित्त कंपनियों तथा सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के आंकड़ों पर आधारित)**

**क. ऋण उद्देश्य :** सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों का अधिकतम ऋण नए निर्माण हेतु है जिसमें सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों का 82 प्रतिशत तक तथा आवास वित्त कंपनियों का 89 प्रतिशत भाग नए निर्माता का है जबकि शेष ऋण भवन उन्नयन/प्रभुत्व मरम्मत हेतु संवितरित हुआ है।

**ख. कर्जदारों (उधारकर्ताओं) का काम-धंधा :** सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक तथा आवास वित्त कंपनियां, दोनों ही के उधारकर्ताओं की एकमात्र सबसे बड़ी श्रेणी वेतन भोगी वर्ग की है (जिसमें सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों में 46 प्रतिशत तथा आवास वित्त कंपनियों में 84 प्रतिशत तक व्याप्त है)। सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के लगभग 35 प्रतिशत उधारकर्ताओं की आय कृषि पर आधारित है जबकि आवास वित्त कंपनियों में केवल 1 प्रतिशत उधारकर्ता इससे संबंधित हैं। शेष 17-20 प्रतिशत उधारकर्ता मुख्यतः व्यापारी वर्ग के स्वरोज्जगार में हैं।

**ग. लिंग (जेंडर) :** सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की 20-25 प्रतिशत उधारकर्ता महिलाओं की तुलना में आवास वित्त

कंपनियों या सहकारिता क्षेत्र की उधारकर्ता महिलाओं का प्रतिशत 55-60 है। एक अवधि के पश्चात् महिलाओं के आवेदन प्रतिशत में बढ़ोतरी प्रवृत्ति पाई गई है।

**घ. ऋण का आकार :** सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के 53 प्रतिशत ऋणों की व्याप्ति 2 लाख रुपए तक है। आवास वित्त कंपनियों के 48 प्रतिशत ऋणों की व्याप्ति 2-5 लाख रुपए के बीच है। आवास वित्त कंपनियों तथा सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों से 5 लाख तथा उससे अधिक ऋण प्राप्त करने वाले उधारकर्ताओं का प्रतिशत क्रमशः 19 और 6 है।

**ङ. आय और किश्त का अनुपात :** सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों के क्रमशः 40 प्रतिशत तथा 35 प्रतिशत उधारकर्ताओं की पारिवारिक आय 4,200/-रुपए प्रति माह तक है। अधिकतर उधारकर्ताओं की पारिवारिक आय 4,200-12,500 रुपए प्रति माह के बीच है।

5.11 **परिसंपत्ति (आस्ति) गुणवत्ता/कोटि (वर्ष 2002-03 से 2005-06 के दौरान आवास वित्त कंपनियों तथा सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों से प्राप्त आंकड़ों पर आधारित)**

**क.** इस योजना के अंतर्गत परिसंपत्ति गुणवत्ता सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों के कुल आवास ऋण निवेश सूची के तहत तुलनात्मक रूप से बेहतर पाई गई। सकल ग्रामीण आवास ऋणों हेतु सकल एनपीए के प्रतिशत का दायरा प्रमुख आवास वित्त कंपनियों हेतु 0.35 से 3.50 प्रतिशत था और एक गिरावट की प्रवृत्ति दर्शाता है जो सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के संबंध/मद्दे



तालिका 5.8 : वार्षिक ब्याज की दरें

	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक		आवास वित्त कंपनियां	
	स्थिर (नियत)	अस्थिर	स्थिर (नियत)	अस्थिर
2002-03	8.75-12.00 %	8.75-12.00 %	8.16-11.75 %	8.61-11.15 %
2003-04	7.75-10.50 %	7.75-10.50 %	7.96-10.50 %	8.60-10.42 %
2004-05	7.75-10.00 %	7.75-10.00 %	7.44-10.35 %	7.36-9.86 %
2005-06	7.75-10.00 %	7.75-10.00 %	8.31-9.85 %	7.60-10 %

1.1 से 3.57 प्रतिशत के बीच भिन्नतापूर्ण है। सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के मद्देनजर उच्चतर सकल एनपीए का श्रेय मुख्यतः सुदूर ग्रामीण क्षेत्रों में उनकी व्यापक ऋण पहुंच के खातों में डाला जा सकता है।

- ख. आय-किश्त अनुपात (आईआईआर) और ऋण-मूल्य अनुपात सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों के मद्देनजर क्रमशः 29-35 प्रतिशत तथा 62.75 प्रतिशत के दायरे के बीच था। उनकी वहनीयता को ध्यान में रखते हुए सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों के द्वारा उधारकर्ताओं के चयन में यह स्पष्ट रूढ़िवादिता को प्रतिबिंबित करता है।
- ग. ग्रामीण आवास ऋणों हेतु वैयक्तिक/निजी ऋणदात्री संस्थाएं विभेदक ब्याज दरें प्रस्तावित नहीं करती हैं। सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक तथा आवास वित्त कंपनियां इस योजना के अंतर्गत नियत एवं अस्थिर, दोनों ही ब्याज दरों को पेश करते हैं। सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा प्रस्तुत की गई नई ब्याज दरें अपेक्षाकृत अधिक प्रतियोगी होती हैं।
- घ. कृषि पर आधारित आय से संबद्ध उधारकर्ताओं के मद्देनजर इस योजना के अंतर्गत पुनर्भुगतान समय सूची को प्राथमिक ऋणदात्री संस्थाओं के द्वारा फसल चक्र के अनुसार समकालिक किया गया है।
- ड. इस योजना के अंतर्गत ऋण प्राप्ति के लिए संपदा की बंधकता को प्राथमिक प्रतिभूति के रूप में अनुबद्ध किया गया है।

5.12 स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना ने ग्रामीण आवास हेतु संस्थागत वित्त को उत्प्रेरित करने में एक सफलतापूर्ण

हस्तक्षेप तथा महत्वपूर्ण रूप से सहायक कारक की भूमिका निभाई है। इस योजना के अंतर्गत राष्ट्रीय आवास बैंक के निरंतर प्रयासों ने, हाल ही के वर्षों में ग्रामीण आवास के लिए संस्थागत वित्त के प्रवाह को एक उत्तरोत्तर वृद्धि प्रदान की है।

### राष्ट्रीय आवास बैंक की पहल शक्ति या नेतृत्व

5.13 आवास क्षेत्र के समग्र विकास को प्रोत्साहित करने के एक भाग के रूप में, राष्ट्रीय आवास बैंक विद्यमान बैंकों, आवास वित्त कंपनियों तथा सहकारिता क्षेत्र के संगठनों जैसे संस्थानों की बाह्य संरचना के माध्यम से ग्रामीण क्षेत्रों में आवास ऋणों के प्रवाह को संवर्धित करने के लिए प्रयासरत है। ठीक इसी दौरान, ग्रामीण आवास के लिए आवश्यकता की पूर्ति हेतु राष्ट्रीय आवास बैंक के प्रयास सांस्थानिक क्षमता निर्माण की दिशा में भी संलग्न है। इसके साथ ही राष्ट्रीय आवास बैंक, ग्रामीण क्षेत्रों में संस्थागत वित्त-प्रवाह के लिए एक प्रेरक वातावरण बनाने में राज्य सरकारों के साथ तत्संबंधित मामले को समन्वयन सुगम बनाने की महत्वपूर्ण भूमिका निभा रहा है। इसके अंतर्गत स्टांप ड्यूटी, पंजीकरण प्रभार, भूमि रिकॉर्ड के लिए संबंधित राज्य सरकार के अधिकारियों के साथ संबंध स्थापित करना भी शामिल है।

5.14 आवास वित्त के साथ-साथ, राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास के विभिन्न पहलुओं, जैसे कि नियोजन, निर्माण, स्थानीय सामग्री तथा विशिष्टिकृत एवं लागत पर जानकारी आदि के साथ विशिष्ट अभिकल्पना (परिरूप) आदि की जानकारी को प्रचारित करने का प्रयास किया है। इस योजना के साथ जुड़ी विभिन्न गतिविधियों, जैसे कि क्षमता निर्माण कार्यक्रम तथा केन्द्र एवं राज्य सरकारों के साथ

### बॉक्स 5.1 : भारत में स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना की सफलता की कहानियां

स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के क्रियान्वयन की अनेकों सफल कहानियां उपलब्ध हैं, यहां पर कुछ चुनी हुई कहानियां प्रस्तुत हैं :-

- क. **सुश्री राधामणि**, आयु 42, पूर्वांचल गांव, केरल ने स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अंतर्गत 50,000/-रुपए का आवास ऋण प्राप्त किया। आवास ऋण प्राप्त करने से पहले वह मिट्टी के कच्चे मकान में अपने पति (एक अकुशल भट्टा मजदूर) तथा दो बच्चों के साथ रहती थीं। उसने अपने नए घर से सिलाई का काम शुरू किया और उस नए घर से उसका काम अच्छी तरह से चल निकला। अब वह अपनी सिलाई की दुकान हेतु ऋण प्राप्त करने की योजना बना रही हैं।



- ख. कर्नाटक निवासी **श्री ताजुद्दीन मोहम्मद** एवं श्रीमती आबिदा ताज, जो किराए के मकान में रहते थे, ने इस योजना के अंतर्गत अपना घर बनाने के लिए आवास वित्त प्राप्त किया। आज वह अपने खुद के मकान में रह रहे हैं और किराए के पैसे बचा रहे हैं।

प्रावधानात्मक उपयोज्यों (स्टांप ड्यूटी, पंजीकरण प्रभार, भूमि रिकॉर्ड (प्रलेखन) आदि) हेतु संपर्क स्थापना के कार्य भी राष्ट्रीय आवास बैंक के द्वारा किए जा रहे हैं ताकि ग्रामीण क्षेत्रों हेतु निधि प्रवाह प्रोत्साहित किए जाएं।

- 5.15 वर्ष 2005-06 में, ग्रामीण आवास के एक रणनीतिक हिस्से के रूप में, असेवित एवं अल्पसेवित व्यवसाय खंड पर समीक्षित बल डालने हेतु नए उत्पाद विकास पर ध्यान केन्द्रित करने हेतु राष्ट्रीय आवास बैंक ने नए उत्पाद के विकास पर आरोहण किया है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने दो उत्पादों को संरचित किया है यथा - ग्रामीण क्षेत्रों में उत्पादक आवास (PHIRA) तथा भरपाई ऋण - इंदिरा आवास योजना (IAY)। फिरा (PHIRA) एक संयुक्त ऋण के प्रावधान पर विचार करता है जिसमें आवास ऋण के साथ-साथ एक आय उत्पादक क्रियाकलाप के लिए ऋण समाहित होता है ताकि घर आधारित कामगार, मुख्यतः महिलाओं को समर्थ बनाए, जो अपने घर पर अपने उत्पादक क्रियाकलाप को करते हुए आय संवर्धित कर सकें। राष्ट्रीय आवास बैंक ने भारतीय स्टेट बैंक, ओरियंटल बैंक ऑफ

कॉमर्स, यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया तथा धन फांडेशन के साथ सहयोग के समझौते (मेमोरेंडा ऑफ को-ऑपरेशन) में निविष्ट किया है ताकि लक्षित लाभ प्राप्तकर्ताओं तक इन योजनाओं को आगे तक ले जाया जाए। इंदिरा आवास योजना (IAY) हेतु भरपाई ऋण (टॉप अप लोन) इंदिरा आवास योजना के अंतर्गत लाभकर्ता की अनुदान निधि को वाणिज्यिक बैंकों को ऋण के अनुदान को पुनर्वित्त करने के प्रावधान पर विचार करता है, जिन्हें कि अपना घर बनाने के लिए इंदिरा आवास योजना के तहत मिली सहायता के ऊपर अतिरिक्त राशि (धन) की आवश्यकता होती है।

- 5.16 राष्ट्रीय आवास बैंक की ग्रामीण वित्त उत्पादों की परिधि उसकी विद्यमान स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त कार्यक्रम से कहीं अधिक व्यापक हुई है जो कि 1997 से कार्यात्मक रही है। राष्ट्रीय आवास बैंक की नवाचारी फिरा (PHIRA) गृह पर आधारित कामगारों के लिए उद्दिष्ट है जो उन्हें परिवार के साथ लाभ प्राप्ति के प्रभाव एवं उच्च आय उत्पादन की संभावना के साथ एक अलग कार्य क्षेत्र में आय उत्पादक गतिविधि को चलाने के योग्य बनाती है।

**तालिका 5.9 : ऋण प्रथाओं और सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों के कार्यवृत्त का सारांश**

औसत (2002-2006)		सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक	आवास वित्त कंपनियां	
आय से किश्त का अनुपात		29-30 प्रतिशत	35-36 प्रतिशत	
ऋण-मूल्य अनुपात		69-70 प्रतिशत	72-75 प्रतिशत	
औसत ऋण आकार (प्रतिशत)				
	2 लाख रुपए तक	53 प्रतिशत	33 प्रतिशत	
	2-5 लाख रुपए	41 प्रतिशत	48 प्रतिशत	
	5-15 लाख रुपए	6 प्रतिशत	19 प्रतिशत	
निर्माण का प्रकार				
	नव निर्माण	82 प्रतिशत	89 प्रतिशत	
	प्रोन्नयन	18 प्रतिशत	11 प्रतिशत	
महिला अवेदक/सह-आवेदन (प्रतिशत)				
		24 प्रतिशत	58 प्रतिशत	
काम-धंधे (व्यवसाय) के अनुसार ऋण				
	वेतनभोगी	46 प्रतिशत	82 प्रतिशत	
	कृषि	34 प्रतिशत	1 प्रतिशत	
	स्व-रोजगार	20 प्रतिशत	17 प्रतिशत	
उधारकर्ताओं की आय का वर्गीकरण (प्रति माह परिवारिक आय)				
	1,600 रुपए तक	5 प्रतिशत	5 प्रतिशत	
	1,601-4,200 रुपए तक	38 प्रतिशत	32 प्रतिशत	
	4,201-11,600 रुपए तक	52 प्रतिशत	35 प्रतिशत	
	11,601-25,000 रुपए तक	5 प्रतिशत	21 प्रतिशत	
	25,000 रुपए से अधिक	0.3 प्रतिशत से कम	7 प्रतिशत	
<b>ब्याज की दर</b>				
	<b>सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक</b>		<b>आवास वित्त कंपनियां</b>	
	<b>स्थिर</b>	<b>अस्थिर</b>	<b>स्थिर</b>	<b>अस्थिर</b>
<b>2002-03</b>	8.75-12.00 प्रतिशत	8.75-12.00 प्रतिशत	8.16-11.75 प्रतिशत	8.61-11.15 प्रतिशत
<b>2003-04</b>	7.75-10.50 प्रतिशत	7.75-10.50 प्रतिशत	7.96-10.50 प्रतिशत	8.60-10.42 प्रतिशत
<b>2004-05</b>	7.75-10.00 प्रतिशत	7.75-10.00 प्रतिशत	7.44-10.35 प्रतिशत	7.36-9.86 प्रतिशत
<b>2005-06</b>	7.75-10.00 प्रतिशत	7.75-10.00 प्रतिशत	8.31-9.85 प्रतिशत	7.6-10 प्रतिशत
<b>प्रस्तुत प्रतिभूति</b>	कुछ निश्चित सार्व.क्षे.के बैंकों के 1 लाख रुपए तक के ऋण पर कोई भी बंधक या प्राथमिक प्रतिभूति नहीं रखी ।		परिसंपत्ति की बंधकता/रेहन	
<b>बाजार पृथक्करण</b>				
जैसा कि उपर्युक्त मानदंड (प्राचल) में देखा जा सकता है कि ऋण आकार, उधारकर्ता के काम-धंधे और यहां तक कि उधारकर्ता की आय आदि पर आवास वित्त के रूप में स्पष्ट बाजार खंड अत्यंत भिन्नतापूर्ण हैं ।				

## बॉक्स 5.2 : ग्रामीण क्षेत्रों में उत्पादक आवास (PHIRA)

### अवधारण

ग्रामीण क्षेत्र आवास का बहुतायत में उपयोग रहने और जीवनयापन, दोनों ही क्रियाकलापों के लिए होता है, इसीलिए वहां घर केवल एक मकान नहीं बल्कि आश्रय स्थल अधिक होता है। यहां आवास एक अंतर्निहित (संभाव्य) मंच और एक आय उत्पादक परिसंपत्ति होता है। ग्रामीण इलाकों में असेवित एवं अल्पसेवित वर्ग के हित साधन हेतु आवास एवं उत्पादक ऋणों के एकल केन्द्रित अंतरण के विकास का उद्देश्य ध्यान में रखते हुए राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास एवं आय उत्पत्ति के लिए एक संयुक्त ऋण उत्पाद को अभिकल्पित किया है जिसे ग्रामीण क्षेत्रों में उत्पादक आवास (PHIRA) नाम से जाना गया।

इस संयुक्त ऋण का उद्देश्य मकान के निर्माण/वृद्धिशील आवास तथा मरम्मत एवं आय उत्पादक क्रियाकलापों के संवर्धन हेतु निम्नलिखित किसी भी श्रेणी में आने वाले काम को आर्थिक सहायता उपलब्ध कराना है ताकि वह कर्जदार (उधारकर्ता) को ऋण चुकाने के योग्य बनाए :-

- लघु व्यवसाय/व्यापार,
- लघु/गृह उद्योग या सेवा गतिविधि,
- दस्तकारी/शिल्पकारी गतिविधियां,
- कृषि एवं सहायक गतिविधियां,
- पशुपालन/दुग्ध उत्पादन गतिविधियां
- मुर्गी/सूअर पालन उद्योग,
- कोई भी अन्य उत्पादक क्रियाकलाप।

इस योजना के क्रियान्वयन के उद्देश्य हेतु राष्ट्रीय आवास बैंक अन्य बैंकों, आवास वित्त कंपनियों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों (आरआरबीज) एमएफआईज, गैर-सरकारी संगठन के साथ भागीदारी करेगा। राष्ट्रीय आवास बैंक अपनी भागीदार संस्थाओं के माध्यम से 100 प्रतिशत पुनर्वित्त के माध्यम से ग्रामीण क्षेत्रों में आवास ऋण घटकों की पहुंच बनाएगा। उत्पादक ऋण घटकों को भागी संस्थानों द्वारा उपलब्ध कराया जाता है।

इस उद्देश्य हेतु, राष्ट्रीय आवास बैंक ने देश के ग्रामीण क्षेत्र में अच्छा नेटवर्क (पहुंच) रखने वाले कई अग्रणी बैंकों के साथ सहयोग समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं।

### ग्रामीण क्षेत्रों में उत्पादक आवास (PHIRA) की प्रमुख विशेषताएं

- **ऋण राशि** : 75,000/-रुपए से अधिक नहीं, जिसमें से
  - » 70 प्रतिशत आवास हेतु
  - » 30 प्रतिशत आय उत्पादक गतिविधियों हेतु
- **अतिरिक्त ऋण** : कम से कम दो वर्ष के पिछले कार्य-निष्पादन रिकॉर्ड के बाद, निम्न हेतु -
  - » घर की कोटि उन्नयन
  - » उत्पादकता गतिविधि का विस्तार
- **ब्याज दर** : बाजार से संबद्ध
- **अवधि** : एक वर्ष के बाद मूल के पुनर्भुगतान के ऋण स्थगन के साथ 15 वर्ष से अधिक नहीं
- **प्रतिभूति** :
  - » परिसंपत्ति/संपत्ति की बंधकता/रेहन
  - » चालू आस्तियों की दृष्टिबंधक/आडमान
  - » व्यष्टि/समष्टि (समूह) गारंटी
  - » आय प्रवाह की निलंब संपत्ति (विलेख)
- बीमा कंपनी द्वारा जीवन बीमा व्याप्ति भी उपलब्ध हो सकती है
- बीमा किश्त उधारकर्ता द्वारा वहन की जाती है



## परिशिष्ट - I : इंदिरा आवास योजना - राज्यानुसार प्रत्यक्ष/वस्तुपरक प्रगति 2005-06

राज्य/संघ शासित क्षेत्रों के नाम	मकानों की संख्या	
	लक्ष्य	निर्मित/कोटि उन्नयन
आंध्र प्रदेश	130130	132521
अरुणाचल प्रदेश	4603	5327
असम	101790	104353
बिहार	384111	331651
छत्तीसगढ़	20124	26578
गोवा	801	615
गुजरात	63819	65602
हरियाणा	8960	9743
हिमाचल प्रदेश	2873	3031
जम्मू व कश्मीर	8924	8231
झारखंड	34261	75403
कर्नाटक	50136	56944
केरल	27880	36413
मध्य प्रदेश	40022	59420
महाराष्ट्र	78478	94054
मणिपुर	3996	4962
मेघालय	6959	6678
मिज़ोरम	1483	2182
नगालैंड	4605	7949
उड़ीसा	75465	87070
पंजाब	11081	7868
राजस्थान	32070	38471
सिक्किम	881	1296
तमिलनाडु	52101	66434
त्रिपुरा	8967	11902
उत्तर प्रदेश	172527	185541
उत्तरांचल	7863	21722
पश्चिम बंगाल	104098	99259
अंडमान एवं निकोबार द्वीप समूह	1238	90
दादरा एवं नगर हवेली	206	101
दमन एवं दियू	92	6
लक्षद्वीप	80	48
पांडिचेरी	617	238
<b>कुल</b>	<b>1441241</b>	<b>1551703</b>

स्रोत : ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार की वार्षिक रिपोर्ट

**परिशिष्ट - II : राज्य चालित आवास योजना - राज्य अनुसार वस्तुपरक प्रगति - 2005-06**

राज्य/संघ शासित क्षेत्रों के नाम	मकानों की संख्या	
	2005-06 के दौरान निर्मित/कोटि उन्नयन	2001-06 के दौरान संचयी
आंध्र प्रदेश	434002	1376675
गुजरात	40397	174353
हिमाचल प्रदेश	4541	10714
जम्मू व कश्मीर	641	4672
झारखंड	971	14115
कर्नाटक	93591	702527
केरल	56174	261207
महाराष्ट्र	-	8400
पंजाब	-	15066
सिक्किम	950	23050
तमिलनाडु	90437	90437
उत्तरांचल	5639	6270
पांडिचेरी	460	11722
<b>कुल</b>	<b>727803</b>	<b>2699208</b>

स्रोत : ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार की ड्राफ्ट टैक्नीकल रिपोर्ट

**परिशिष्ट - III : 20 सूत्रीय कार्यक्रम के अंतर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवास - राज्य-वार वस्तुपरक प्रगति रिपोर्ट 2005-06**

राज्य/संघ शासित प्रदेश का नाम	निर्मित कोटि/उन्नत मकानों की सं.	
	लक्ष्य	उपलब्धि (नवम्बर, 2005 तक)
आंध्र प्रदेश	14774	46480
असम	462	38
बिहार	198	14
छत्तीसगढ़	2000	2777
गुजरात	500	856
हरियाणा	1000	0
जम्मू व कश्मीर	532	296
कर्नाटक	5000	5942
केरल	4657	784
महाराष्ट्र	653	102
मणिपुर	180	0
मिजोरम	120	0
उड़ीसा	269	90
पंजाब	2850	0
राजस्थान	1500	551
सिक्किम	9	0
तमिलनाडु	5000	2098
त्रिपुरा	530	0
उत्तर प्रदेश	3000	1953
पश्चिम बंगाल	39	0
दमन और दियू	3	0
पांडिचेरी	140	0
<b>कुल</b>	<b>43416</b>	<b>61981</b>

स्रोत : शहरी रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, भारत सरकार की वार्षिक रिपोर्ट



**परिशिष्ट - IV : 20 सूत्रीय कार्यक्रम के अंतर्गत निम्न आय वर्ग के लिए (एलआईजी)  
आवास - राज्य-वार वस्तुपरक प्रगति रिपोर्ट 2005-06**

राज्य/संघ शासित प्रदेश का नाम	निर्मित कोटि/उन्नत मकानों की सं.	
	लक्ष्य	उपलब्धि (नवम्बर, 2005 तक)
आंध्र प्रदेश	10612	3576
असम	12	0
बिहार	79	0
छत्तीसगढ़	1000	735
गुजरात	150	0
हरियाणा	332	0
केरल	1547	1424
महाराष्ट्र	2690	390
मणिपुर	187	0
मिजोरम	160	0
उड़ीसा	16	0
पंजाब	1800	0
राजस्थान	100	30
तमिलनाडु	4064	2064
उत्तर प्रदेश	530	438
पश्चिम बंगाल	959	0
पांडिचेरी	120	0
कुल	24358	8657

स्रोत : शहरी रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, भारत सरकार की वार्षिक रिपोर्ट

**परिशिष्ट - V : जनसंख्या की वृद्धि तथा ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों में इनकी हिस्सेदारी (मिलियन में)**

वर्ष	कुल	ग्रामीण	शहरी
1901	238.4	212.6 (89.2%)	25.8 (10.8%)
1911	252.1	226.2 (89.7%)	25.9 (10.3%)
1921	251.3	223.2 (88.8%)	28.1 (11.2%)
1931	278.9	245.5 (88.0%)	33.4 (12.0%)
1941	318.6	274.5 (86.2%)	44.1 (13.9%)
1951	361.1	298.7 (82.7%)	62.4 (17.3%)
1961	439.2	360.3 (82.0%)	78.9 (18.0%)
1971	548.2	439.1 (80.1%)	109.1 (19.9%)
1981@	683.3	523.8 (76.6%)	159.5 (23.3%)
1991*	846.3	628.7 (74.3%)	217.6 (25.7%)
2001	1028.6	742.5 (72.2%)	286.1 (27.8%)

स्रोत : शहरी रोजगार एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय - वार्षिक रिपोर्ट 2005-06 कोष्ठकों में दी गई संख्याएं कुल योग में प्रतिशत भाग को संकेतित करती हैं।

@असम की अनुमानित जनसंख्या सम्मिलित है, जहां पर 1981 में जनगणना नहीं की गई थी।

\*जम्मू व कश्मीर की अनुमानित जनसंख्या सम्मिलित है, जहां पर 1991 में जनगणना नहीं की गई थी।

**परिशिष्ट - VI : ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों में जनसंख्या की वार्षिक घातांकीय वृद्धि दर 1901-2001**

जनगणना वर्ष	वार्षिक घातांकीय वृद्धि दर		
	कुल	ग्रामीण	शहरी
1901-11	0.55%	0.62%	0.03%
1911-21	- 0.03%	- 0.13%	0.79%
1921-31	1.04%	0.95%	1.75%
1931-41	1.33%	1.12%	2.77%
1941-51	1.25%	0.84%	3.47%
1951-61	1.96%	1.88%	2.34%
1961-71	2.22%	1.98%	3.24%
1971-81	2.20%	1.77%	3.81%
1981-91	2.14%	1.82%	3.09%
1991-2001	1.93%	1.67%	2.71%

स्रोत : एनबीओ, एमएच एंड यूपीए, भारत सरकार का प्रकाशन, 2006

**परिशिष्ट - VII : ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों में जनसंख्या की दशवार्षिक वृद्धि दर 1901-2001**

(मिलियन में)

वर्ष	योग	जनसंख्या की दशवार्षिक वृद्धि दर				
		प्रतिशत वृद्धि	ग्रामीण	प्रतिशत वृद्धि	शहरी	प्रतिशत वृद्धि
1901	238.4	-	212.6	-	25.8	-
1911	252.1	<b>05.75</b>	226.2	<b>06.40</b>	25.9	<b>00.39</b>
1921	251.3	<b>- 00.32</b>	223.2	<b>- 01.33</b>	28.1	<b>08.49</b>
1931	278.9	<b>10.98</b>	245.5	<b>09.99</b>	33.4	<b>18.86</b>
1941	318.6	<b>14.23</b>	274.5	<b>11.81</b>	44.1	<b>32.04</b>
1951	361.1	<b>13.34</b>	298.7	<b>08.82</b>	62.4	<b>41.50</b>
1961	439.2	<b>21.63</b>	360.3	<b>20.62</b>	78.9	<b>26.44</b>
1971	548.2	<b>24.82</b>	439.1	<b>21.87</b>	109.1	<b>38.28</b>
1981@	683.3	<b>24.64</b>	523.8	<b>19.29</b>	159.5	<b>46.20</b>
1991*	846.3	<b>23.85</b>	628.7	<b>20.03</b>	217.6	<b>36.43</b>
2001	1028.6	<b>21.54</b>	742.5	<b>18.10</b>	286.1	<b>31.50</b>

स्रोत : एनबीओ, एमएच एंड यूपीए, भारत सरकार का प्रकाशन, 2006 ।

@के अंतर्गत असम की अनुमानित जनसंख्या सम्मिलित है क्योंकि वहां 1981 में जनगणना नहीं हुई थी ।

\*के अंतर्गत जम्मू व कश्मीर की अनुमानित जनसंख्या सम्मिलित है क्योंकि वहां 1991 में जनगणना नहीं हुई थी ।



## परिशिष्ट - VIII : राज्य/संघ शासित क्षेत्रों के अनुसार कुल तथा शहरी जनसंख्या: 1991-2001

राज्य/सं.शा.क्षेत्रों के नाम (मिलियन में)	कुल जनसंख्या		शहरी जनसंख्या	
	1991	2001	1991	2001
जम्मू व कश्मीर	7.12	10.14	1.84	2.52
हिमाचल प्रदेश	5.17	6.08	0.45	0.60
पंजाब	20.28	24.36	5.99	8.26
चंडीगढ़	0.64	0.90	0.58	0.81
उत्तरांचल*	-	8.49	-	2.18
हरियाणा	16.46	21.14	4.05	6.12
दिल्ली	9.42	13.85	8.47	12.91
राजस्थान	44.01	56.51	10.07	13.21
उत्तर प्रदेश	139.11	166.20	27.61	34.54
बिहार	86.37	83.00	11.35	8.68
सिक्किम	0.41	0.54	0.04	0.06
अरुणाचल प्रदेश	0.86	1.10	0.11	0.23
नगालैंड	1.21	1.99	0.21	0.34
मणिपुर	1.88	2.17	0.51	0.58
मिजोरम	0.69	0.89	0.32	0.44
त्रिपुरा	2.76	3.20	0.42	0.55
मेघालय	1.77	2.32	0.33	0.45
असम	22.41	26.66	2.49	3.43
पश्चिम बंगाल	68.08	80.18	18.71	22.42
झारखंड*	-	26.95	-	5.99
उड़ीसा	31.66	36.80	4.23	5.52
छत्तीसगढ़*	-	20.83	-	4.19
मध्य प्रदेश	66.18	60.35	15.34	15.97
गुजरात	41.31	50.57	14.25	18.93
दमन एवं दियू	0.10	0.16	0.05	0.06
दादरा एवं नगर हवेली	0.14	0.22	0.01	0.05
महाराष्ट्र	78.94	96.88	30.54	41.10
आंध्र प्रदेश	66.51	76.21	17.89	20.81
कर्नाटक	44.98	52.85	13.91	17.96
गोवा	1.17	1.35	0.48	0.67
लक्षद्वीप	0.05	0.06	0.03	0.03
केरल	29.10	31.84	7.68	8.27
तमिलनाडु	55.86	62.41	19.08	27.48
पांडिचेरी	0.81	0.97	0.52	0.65
अंडमान एवं निकोबार द्वीपसमूह	0.28	0.36	0.07	0.12
कुल	846.3	1028.61	217.61	286.12

स्रोत : एनबीओ, एमएच एंड यूपीए, भारत सरकार का प्रकाशन, 2006 ।

\*1991 की जनगणना में ये राज्य समाहित नहीं थे ।

**परिशिष्ट - IX : आवास (आवासीय) स्टॉक : 1961-2001**

(मिलियन में)

वर्ष	समस्त भारत	ग्रामीण	शहरी
1961	79.4	65.2 (82.1%)	14.2 (17.9%)
1971	93.0	74.5 (80.1%)	18.5 (19.9%)
1981	116.7	88.7 (76.0%)	28.0 (24.0%)
1991	148.0	108.7 (73.4%)	39.3 (26.6%)
2001	187.1	135.1 (72.2%)	52.0 (27.8%)

स्रोत : एनबीओ, एमएच एंड यूपीए, भारत सरकार का प्रकाशन, 2006 ।  
कोष्ठकों में दी गई संख्या कुल का प्रतिशत दर्शाती हैं ।

**परिशिष्ट - X : प्रति घर एकक के अनुसार परिवारों एवं व्यक्तियों की संख्या - वृत्ति : 1961-2001**

वर्ष	प्रति घर परिवारों की संख्या			प्रति घर व्यक्तियों की संख्या		
	योग	ग्रामीण	शहरी	योग	ग्रामीण	शहरी
1961	1.05	1.05	1.05	5.54	5.52	5.65
1971	1.04	1.04	1.02	5.89	5.89	5.88
1981	1.06	1.06	1.09	5.87	5.92	5.70
1991	1.03	1.02	1.03	5.72	5.72	5.49
2001	1.03	1.02	1.07	5.50	5.50	5.50

स्रोत : एनबीओ, एमएच एंड यूपीए, भारत सरकार का प्रकाशन, 2006 ।

**परिशिष्ट - XI : आवास की कमी : 1961-2001**

(मिलियन में)

वर्ष	1961	1971	1981	1991	2001
ग्रामीण	11.6	11.6	16.3	14.7	14.1
शहरी	3.6	3.0	7.0	8.2	10.6
योग	15.2	14.6	23.3	22.9	24.7

स्रोत : एनबीओ, एमएच एंड यूपीए, भारत सरकार का प्रकाशन, 2006 ।



## परिशिष्ट - XI : राज्य/संघ शासित क्षेत्रानुसार आवास की कमी - 2001

(मिलियन में)

राज्य/संघ शासित क्षेत्र	आवास की कमी		
	ग्रामीण	शहरी	कुल
आंध्र प्रदेश	1.27	0.95	2.22
अरुणाचल प्रदेश	0.12	0.02	0.14
असम	2.22	0.14	2.36
बिहार	3.95	0.35	4.30
छत्तीसगढ़	0.02	0.08	0.10
गुजरात	0.70	0.99	1.69
गोवा	0.02	0.02	0.04
हरियाणा	0.13	0.21	0.34
हिमाचल प्रदेश	0.00	0.01	0.01
जम्मू व कश्मीर	0.11	0.07	0.18
झारखंड	0.04	0.11	0.15
कर्नाटक	0.48	0.66	1.14
केरल	0.33	0.31	0.64
मध्य प्रदेश	0.05	0.39	0.44
महाराष्ट्र	0.73	1.37	2.10
मणिपुर	0.05	0.03	0.08
मेघालय	0.15	0.02	0.17
मिजोरम	0.04	0.01	0.05
नगालैंड	0.09	0.00	0.09
उड़ीसा	0.49	0.37	0.86
पंजाब	0.09	0.21	0.30
राजस्थान	0.14	0.30	0.44
सिक्किम	0.01	0.00	0.01
तमिलनाडु	0.44	1.54	1.98
त्रिपुरा	0.18	0.03	0.21
उत्तर प्रदेश	1.08	1.04	2.12
उत्तरांचल	0.05	0.08	0.13
पश्चिम बंगाल	1.09	0.64	1.73
अंडमान एवं निकोबार द्वीपसमूह	0.02	0.01	0.03
चंडीगढ़	0.00	0.02	0.02
दादरा एवं नगर हवेली	0.00	0.00	0.00
दमन और दिवू	0.00	0.00	0.00
दिल्ली	0.02	0.53	0.55
लक्षद्वीप	0.00	0.00	0.00
पांडिचेरी	0.01	0.03	0.04
समस्त भारत	14.12	10.56	24.68

स्रोत : एनबीओ, एमएच एंड यूपीए, भारत सरकार का प्रकाशन, 2006 ।

परिशिष्ट - XII : राज्य/संघ शासित क्षेत्रानुसार कुल जनसंख्या व शहरी अनुमानित जनसंख्या - 2007-10

(मिलियन में)

राज्य/सं.शा.क्षेत्र	कुल जनसंख्या				शहरी जनसंख्या			
	2007	2008	2009	2010	2007	2008	2009	2010
आंध्र प्रदेश	81.32	82.18	83.03	83.86	22.11	22.35	22.60	22.84
अरुणाचल प्रदेश	1.19	1.20	1.22	1.23	0.31	0.33	0.35	0.37
असम	29.47	29.93	30.38	30.83	4.07	4.19	4.31	4.43
बिहार	92.34	93.82	95.28	96.72	9.71	9.87	10.03	10.19
छत्तीसगढ़	23.26	23.65	24.03	24.41	5.08	5.23	5.39	5.55
गोवा	1.58	1.63	1.68	1.73	0.87	0.91	0.95	1.00
गुजरात	55.62	56.41	57.19	57.95	21.75	22.23	22.71	23.18
हरियाणा	23.41	23.77	24.13	24.48	7.45	7.68	7.92	8.15
हिमाचल प्रदेश	6.49	6.55	6.61	6.67	0.68	0.70	0.71	0.73
जम्मू व कश्मीर	11.97	12.37	12.78	13.21	3.13	3.26	3.40	3.54
झारखंड	29.60	30.01	30.41	30.81	6.77	6.90	7.02	7.15
कर्नाटक	56.78	57.40	58.01	58.61	20.37	20.78	21.19	21.60
केरल	33.90	34.23	34.56	34.87	8.72	8.79	8.86	8.92
मध्य प्रदेश	68.05	69.28	70.50	71.71	18.73	19.17	19.61	20.05
महाराष्ट्र	105.51	106.89	108.26	109.61	47.12	48.14	49.17	50.20
मणिपुर	2.59	2.63	2.66	2.69	0.57	0.57	0.57	0.56
मेघालय	2.50	2.54	2.57	2.60	0.51	0.52	0.53	0.54
मिजोरम	0.97	0.98	0.99	1.01	0.50	0.51	0.52	0.53
नगालैंड	2.16	2.19	2.21	2.24	0.39	0.40	0.40	0.41
उड़ीसा	39.48	39.90	40.30	40.70	6.32	6.46	6.60	6.73
पंजाब	26.29	26.59	26.89	27.18	9.66	9.89	10.13	10.37
राजस्थान	63.55	64.64	65.71	66.76	15.06	15.35	15.64	15.92
सिक्किम	0.59	0.59	0.60	0.61	0.07	0.08	0.07	0.08
तमिलनाडु	65.84	66.40	66.94	67.46	32.90	33.86	34.82	35.79
त्रिपुरा	3.47	3.51	3.55	3.60	0.63	0.64	0.66	0.67
उत्तर प्रदेश	187.38	190.89	194.39	197.88	40.24	41.22	42.20	43.20
उत्तरांचल	9.36	9.50	9.64	9.77	2.54	2.60	2.67	2.73
पश्चिम बंगाल	86.84	87.87	88.89	89.89	24.63	24.98	25.32	25.66
अंड व निको. द्वीप.	0.40	0.41	0.42	0.43	0.15	0.15	1.16	1.17
चंडीगढ़	1.04	1.06	1.09	1.12	0.93	0.95	0.98	1.00
दाद. व नगरहवेली	0.26	0.26	0.27	0.28	0.10	0.11	0.12	0.13
दमन और दियू	0.18	0.19	0.19	0.20	0.06	0.06	0.06	0.06
दिल्ली	16.56	17.08	17.60	18.15	15.64	16.16	16.69	17.24
लक्षद्वीप	0.07	0.07	0.07	0.07	0.03	0.03	0.03	0.03
पांडिचेरी	1.06	1.07	1.09	1.11	0.72	0.73	0.75	0.76
<b>कुल</b>	<b>1131.04</b>	<b>1147.68</b>	<b>1164.13</b>	<b>1180.41</b>	<b>328.49</b>	<b>335.79</b>	<b>343.10</b>	<b>350.45</b>

स्रोत : एनबीओ, एमएच एंड यूपीए, भारत सरकार का प्रकाशन, 2006 ।

परिशिष्ट - XIII : वैम्बे (VAMBAY) योजना की प्रगति - 2001-06

वर्ष	कुल निधियां (करोड़ रुपए में)		वस्तुपरक उपलब्धियां	
	विनियोजित	निवल निर्मोचन	आवासीय इकाइयां	शौचालय (टीएस)
2001-02	69.0	68.7	25219	4212
2002-03	256.8	193.3	105444	21398
2003-04	238.5	238.3	108276	3170
2004-05	280.6	269.4	112143	35086
2005-06	249.0	96.4	60335	381
<b>कुल</b>	<b>1093.9</b>	<b>866.1</b>	<b>411478</b>	<b>64247</b>

**राष्ट्रीय आवास बैंक**  
(भारतीय रिज़र्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में)



**NATIONAL HOUSING BANK**  
(Wholly owned by the Reserve Bank of India)

National Housing Bank may be contacted at the following coordinates :

**Head Office : New Delhi**

Core 5 - A, 3rd Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi - 110 003  
Tel. : (011) 2464 9031-35  
Email : ho@nhb.org.in

**Regional Office : Mumbai**

Bombay Life Building, 3rd Floor, 45, Veer Nariman Road, Fort, Mumbai - 400 023  
Tel.: (022) 2285 1560-64 • Email : romum@nhb.org.in

**Representative Offices**

**Hyderabad**

4th Floor, A.P. State Housing Corporation Building, Street No. 17,  
Himayat Nagar, Hyderabad - 500 029  
Tel.: (040) 2322 3375, 2326 4079 • Email : rohyd@nhb.org.in

**Chennai**

55, 2nd Floor, Gandhi Nagar, IV Main Road, Adyar, Chennai - 600 020  
Tel.: (044) 2440 1180 • E-mail : rochn@nhb.org.in

**Bengaluru**

E-Block, 2nd Floor, CBAB Complex, Cauvery Bhawan, K.G. Road, Bengaluru - 560 009  
Tel.: (080) 2213 1157 • E-mail : robler@nhb.org.in

**Kolkata**

RBI Building, 2nd Floor, 8, Council House Street, Kolkata - 700 001  
Tel.: (033) 2231 2522 • E-mail : rokol@nhb.org.in

**Lucknow**

3rd Floor, NE Wing, A-Block, PICUP Bhawan, Gomti Nagar, Lucknow - 226 010  
Tel.: (0522) 4025 169 • Email : rolck@nhb.org.in

**serving the unserved and the underserved**

**[www.nhb.org.in](http://www.nhb.org.in)**