

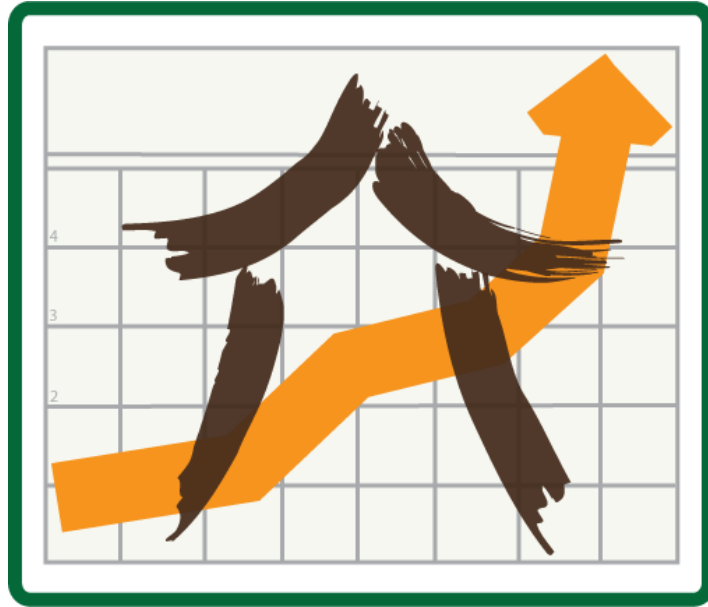


यूनाइटेड नेशंस
इकॉनॉमिक एंड सोशल कमीशन फॉर एशिया एंड दि पैसिफिक



राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी), भारत

ग़रीब-अनुकूल आवास वित्त पर
राष्ट्रीय कार्यशाला की कार्यवाही
29 अक्टूबर, 2009, नई दिल्ली, भारत



विषय-सूची

पृष्ठभूमि-----	
आयोजक-----	
कार्यशाला के उद्देश्य-----	
सहभागिता-----	
कार्यवाही-----	
उद्घाटन सत्र-----	
सत्र-I : वहनीय (अफोर्डेबल) आवास पर प्रयास व चुनौतियां-----	
सत्र-II : गरीब-अनुकूल आवास वित्त - सूक्ष्म वित्त-----	
(माइक्रोफाइनेंस) सहित औपचारिक तथा अनौपचारिक क्षेत्र-----	
सत्र-III - भारत में गरीब अनुकूल आवास वित्त के परिप्रेक्ष्य में संयोजन, सुअवसर तथा चुनौतियां-----	
समापन सत्र-----	
परिशिष्ट-I : कार्यक्रम अनूसूची-----	
परिशिष्ट-II : प्रतिभागियों की सूची-----	

पृष्ठभूमि

सार्वजनीन एवं वहनीय आवास हेतु पहुंच में एक आधारभूत मानव अधिकार सन्निहित है, जिसे प्रत्येक सरकार पूरा करने हेतु संघर्षरत है। आवास की समीक्षा में यह तथ्य प्रतिष्ठापित है कि आवास प्रत्येक व्यक्ति को न केवल आश्रय एवं रहने की जगह प्रदान करता है, बल्कि एक ऐसा मंच है जिसके माध्यम से अन्य नाजुक सेवाओं एवं उपयोगिताओं (साधनों तक पहुंचा जा सकता है)।

अधिकतर लोगों के लिए आवास एक खर्चीला साध्य है, विशेष रूप से आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए। इसमें आवास वित्त कंपनियों तक पहुंच, योग्य एवं उनके सम्मिलन के प्रावधान को आदर देते हुए एक निर्णायक भूमिका निभा सकती है। सामान्य तौर पर गरीब एवं आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए लोग अपनी आवास वित्त की आवश्यकताओं के लिए अनौपचारिक क्षेत्र पर निर्भर होते हैं। इन अनौपचारिक क्षेत्र में सूक्ष्म वित्त संस्थान (MFIs), गैर-सरकारी संगठन (NGOs), सीबीओ (CBOs), तथा लघु आवास समूह (SHGs) आदि जैसी संस्थाएं समाहित हैं।

यद्यपि, गैर-सरकारी संगठनों, सूक्ष्म वित्त संस्थानों, सीबीओ (सामुदायिक ऋण संगठनों) तथा अन्य संगठनों ने गरीबों के आवास वित्त के प्रावधान को एक अधिक गम्य (पहुंच योग्य) एवं आर्थिक व्यवहार्य तरीके से प्रारम्भ किया है और इस तरह के छोटे पैमाने से प्रयासों से सीमित वित्त संसाधनों से सीमित संख्या और परिवारों तक पहुंच बन पाई है। तथापि, इस प्रकार की गरीब-अनुकूल योजनाओं के प्रारम्भ करने वाले संस्थानों को समर्थन, विकास एवं विस्तार की आवश्यकता है। इस संदर्भ को ध्यान में रखते हुए गरीब अनुकूल आवास वित्त हेतु एक प्रक्षेत्रीय नेटवर्क स्थापित किया जा सकता है जो कि नवाचारी उपागमों की पैरोकारी के लिए, अनुसंधान की जिम्मेदारी उठाने तथा अनुभवों एवं अच्छी प्रथाओं की भागीदारी के लिए एक मंच उपलब्ध करा सकता है।

गरीब-अनुकूल आवास के लिए वित्त उपलब्ध कराने में मुख्य चुनौतियों को समझना एवं स्परेखा बनाने तथा गरीब अनुकूल वित्त के कारणों को दूर करने के उपायों को संघटित करने के लिए यूनीस्केप (यूनाइटेड नेशंस इकनॉमिक एंड सोशल काउंसिल फॉर एशिया एंड दि पैसिफिक) ने गरीब-अनुकूल आवास वित्त पर एक प्रक्षेत्रीय परियोजना प्रारम्भ की है जिस पर भारत के राष्ट्रीय आवास बैंक (NHB) तथा यूएन हैबीटेट के द्वारा संयुक्त रूप से कार्य किया गया है।

इस परियोजना के अंतर्गत प्रमुखतः 5 देशों - थाईलैंड, इंडोनेशिया, मंगोलिया, श्रीलंका एवं भारत की वर्तमान आवास वित्त स्थितियों का विश्लेषण शामिल है तत्संबंधित देशों में अनुपालित की जाने वाली आवास वित्त की नवाचारी प्रथाओं का मूल्यांकन शामिल होगा। ऐसे देशों में आवास वित्त गतिविधियों में अंतरों को पहचानने के प्रयास किए जाएंगे और स्थानीय परिस्थितियों एवं राष्ट्रीय प्राथमिकताओं पर क्रमशः विचार करते हुए रणनीतियों एवं नीतियों की संस्तुतियां की जाएंगी। इसके अलावा, प्रत्येक देश में इन प्रास्य प्रतिवेदनों (ड्राफ्ट रिपोर्ट्स) पर राष्ट्रीय स्तर की कार्यशालाओं में परिचर्चा की जाएगी और इन कार्यशालाओं पर आधारित परिणामों के अनुसार आवश्यक बदलावों को सम्मिलित करने के बाद रिपोर्टों को अंतिम स्वरूप दिया जाएगा।

आयोजक

भारत में गरीब अनुकूल आवास वित्त पर राष्ट्रीय कार्यशाला का संयुक्त आयोजन 29 अक्टूबर, 2009 को राष्ट्रीय आवास बैंक तथा यूनीस्कैप द्वारा नई दिल्ली, भारत में किया गया। इसके अलावा, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा 30 अक्टूबर, 2009 को चुनिंदा सूचीबद्ध (पेनलिस्ट) प्रमुख समूह एवं विशेषज्ञों की गोष्ठी का आयोजन कर ड्राफ्ट कंट्री रिपोर्ट (देशज प्राख्य प्रतिवेदन) का मूल्यांकन किया गया। अंतिम देशज रिपोर्ट का निर्माण प्रमुख दल/समूल की संस्तुतियों एवं सुझावों पर आधारित होगा।

कार्यशाला के उद्देश्य

कार्यशाला के उद्देश्य निम्नांकित थे -

- क. गरीब-अनुकूल आवास वित्त उपलब्ध कराने, नीति निर्माण एवं क्रियान्वयन में आने वाली प्रमुख चुनौतियों को समझना एवं रूपरेखा तैयार करना।
- ख. भारत में गरीब-अनुकूल आवास वित्त पर ध्यान केन्द्रित करते हुए आवास वित्त की स्थिति पर देशज रिपोर्ट के ड्राफ्ट की समीक्षा करना।
- ग. परियोजनाओं के अंतर्गत अपनाई जाने वाली सर्वोत्तम प्रथाओं (आदतों) नेटवर्क की आवश्यकता आदि जैसी बातों को क्षेत्रीय स्तर के प्रयासों की रूपरेखा में चर्चा करना।

प्रतिभागिता

कार्यशाला में भाग लेने वाले प्रतिभागियों के अंतर्गत राष्ट्रीय आवास बैंक तथा यूनीस्कैप के अधिकारियों के साथ वरिष्ठ निर्णयनकर्ता, मुख्य कार्यपालक, शिक्षाविद् एवं अनुसंधान संगठन, आवास वित्त विशेषज्ञ, भारत सरकार के वरिष्ठ अधिकारीगण, आवास वित्त कंपनियों, सूक्ष्म वित्त कंपनियों तथा बहुस्तरीय संस्थान शामिल थे। इस कार्यशाला में भाग लेने वाले सभी प्रतिभागियों की सूची इस रिपोर्ट के अंत में परिशिष्ट-II में दी गई है।

कार्यशाला अनुसूची (योजना)

गरीब-अनुकूल आवास वित्त पर राष्ट्रीय कार्यशाला को पांच सत्रों में बांटा गया था। इसमें शामिल थे -

- उद्घाटन सत्र
- सत्र-I : वहनीय आवास पर प्रयास व चुनौतियां
- सत्र-II : गरीब-अनुकूल आवास वित्त - आवास सहित औपचारिक एवं अनौपचारिक क्षेत्र
- सत्र-III : भारत में गरीब-अनुकूल आवास वित्त के परिप्रक्ष्य में संयोजन, सुअवसर तथा चुनौतियां
- समापन सत्र

इसके अलावा, प्रत्येक सत्र को कई प्रस्तुतियों एवं परिचर्चाओं में विभाजित किया गया था, जहां प्रतिभागियों ने सुअवसरों, बाधाओं, चुनौतियों, भावी परिदृश्यों तथा आवास वित्त की स्थितियों को बेहतर बनाने के लिए अपेक्षित दिशा-निर्देशों के बारे में परिचर्चा की।

उन्होंने परिचालन (कार्यात्मकता) के क्षेत्र में सर्वोत्तम या नवीनतापूर्ण उन व्यवहारों (प्रथाओं) एवं उन नीतियों को खोजने का प्रयास किया जो पर्याप्त रूप से इस परिचर्चा के क्षेत्र को संबोधित करती हों और साथ ही साथ उन क्षेत्रों की भी पहचान की गई जिन्हें उन्होंने भावी अनुसंधान/कार्रवाई के लिए अपेक्षित समझा ।

उद्घाटन सत्र



कार्यशाला की शुरुआत श्री विशाल गोयल, क्षेत्रीय प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक के द्वारा सभी प्रतिभागियों एवं अतिथियों को गर्मजोशी के साथ स्वागत भाषण के साथ हुई । राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्यकारी निदेशक, श्री आर.वी.वर्मा ने अपनी प्रारम्भिक टिप्पणी के साथ भारत सरकार के वित्त मंत्रालय के अतिरिक्त सचिव, श्री जी.सी.चतुर्वेदी तथा श्री एस.के.सिंह, संयुक्त सचिव, आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, भारत सरकार तथा राष्ट्रीय आवास बैंक के अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, श्री एस.श्रीधर और यूनीस्कैप के टिकाऊ शहरी विकास एकक के प्रमुख श्री ए.एच.अलियानी के साथ-साथ सभी प्रतिभागियों का गर्मजोशी से तदनुसार स्वागत किया ।



कार्यशाला की विषय-वस्तु पर एक संक्षिप्त पृष्ठभूमि पर प्रकाश डालने के पश्चात् श्री आर.वी.वर्मा ने इस तथ्य पर जोर डाला कि भारत में जनसंख्या की वृद्धि और शहरों की ओर पल्लयान के कारण आवास हेतु भूमि की उपलब्धता पर अत्यधिक दबाव पड़ रहा है जिसके कारण आवास की प्रचंड कमी हो रही है । उन्होंने आगे भी बताया कि यद्यपि,सरकार के साथ-साथ औपचारिक एवं अनौपचारिक क्षेत्र के पणधारकों (दावेदारों) ने समय-समय पर विभिन्न कदम उठाए हैं, तथापि, इसके लिए एक ऐसे समन्वित उपागम की आवश्यकता है जो सभी दावेदारों (पणधारकों) की समस्या को संबोधित करती हो । उन्होंने बताया कि विशेषज्ञता को परस्पर बांटने एवं अन्य देशों में

विद्यमान गरीबी-अनुकूल आवास वित्त के अनुभवों से सीखने के लिए एक प्रक्षेत्रीय मंच की अनिवार्य आवश्यकता है । अंत में उन्होंने यह उम्मीद जाहिर की कि गरीब-अनुकूल आवास मुद्दों को संबोधित करने के लिए बनाया गया मंच एक चिरस्थायी प्रयास साबित होगा और निरंतर ऐसे मुद्दों पर संस्तुतियां देने एवं जागस्कता पैदा करने में केन्द्रित रहेगा ।

यूनीस्कैप (UNESCAP) के श्री ए.एच.अलियानी ने अपनी प्रारम्भिक टिप्पणी में बताया कि दुनिया भर के सभी देशों के आवास वित्त बाजार विकास के विभिन्न स्तरों पर हैं और इनमें एक बात यह सामान्य है कि सही अर्थों में गरीब एवं अल्प आय समूह के लिए आवास वित्त के क्षेत्र में पहुंच सीमित है । उन्होंने गरीबों तक पहुंच बनाने की दिशा में सूक्ष्म वित्त संस्थानों (MFIs) की भूमिका की सराहना की और बताया कि उनके पास निधियों (धन) की बाधाओं के चलते उनकी पहुंच एवं विस्तार सीमित है । उन्होंने यह भी कहा कि यूनीस्कैप के द्वारा शुरू की गयी और राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा कार्यान्वित की गई प्रक्षेत्रीय परियोजना पांच देशों में मुख्यतः थाईलैंड, इंडोनेशिया, मंगोलिया, श्रीलंका और भारत में आवास वित्त के क्षेत्र में इन देशों में आयोजित कार्यशालाओं के आधार पर एक निष्कर्ष (सार-संग्रह) निकल कर आएगा । इन कार्यशालाओं से प्रकट हुए परिणामों के आधार पर एक तुलनात्मक विश्लेषण तैयार किया जाएगा जिसे सन् 2010 की पहली तिमाही के दौरान किसी समय पर प्रस्तुत किया जाएगा ।

आपने सभी सहभागियों एवं अधितेय हो धन्यवाद दिया और यह आशा व्यक्त की कि गरीब-अनुकूल आवास वित्त पर चल रहे संवाद पर यह कार्यशाला एक रचनात्मक स्वरूप में योगदान करेगी ।

आवास एवं शहरी उन्मूलन मंत्रालय के श्री एस.के.सिंह ने अपने संबोधन में, भारत सरकार की आवास नीतियों एवं कार्यक्रमों के बारे में वर्षों में उसके प्रभाव (संघात) एवं उपलब्धियों पर प्रकाश डाला । इसके साथ ही, आपने देश में आवास स्थिति से संबंधित तिलमिलाने वाली कमियों पर भी प्रकाश डाला और उन उपायों के बारे में बताया जो इन समस्याओं को दूर कर सकते हैं । आपने भारत सरकार

द्वारा हाल ही में प्रारम्भ की गई कुछ योजनाओं पर प्रकाश डाला जिसके अंतर्गत जवाहरलाल नेहरू शहरी पुनर्नवीकरण मिशन (JNNURM) तथा शहरी गरीबों के लिए आवास पर ब्याज छूट (ISHUP) आदि को संदर्भित किया गया था । अंत में उन्होंने यह भी सुनिश्चय कराया कि उनका मंत्रालय लगातार ऐसे उपायों व साधनों को विरचित करते रहने का प्रयास कर रहा है जो देश भर में आवास से जुड़ी समस्याओं को प्रभावी तरीके से संबोधित करते हों ।

तत्पश्चात्, राष्ट्रीय आवास बैंक के अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक श्री एस.श्रीधर ने कार्यशाला को संबोधित करते हुए इस तथ्य पर प्रकाश डाला कि भारत में वित्तीय समावेशन एक बड़ा मुद्दा रहा है और गरीबों के लिए आवास वित्त का प्रावधान मूलभूत वित्तीय सेवाओं से एक सीढ़ी और ऊपर है । आपके अनुसार आवास की आवश्यकता सार्वजनीन है और इसके बहुप्रभाव होने के कारण आर्थिक संकट इस मुद्दे को अगली पंक्ति पर ले आया है । उन्होंने आगे जोड़ते हुए कहा कि हालांकि आवास वित्त बाजार ने हाल ही के वर्षों में तगड़ी वृद्धि देखी है । यह बाजार "मूल्य संचालित" है न कि "मात्रा संचालित" है, परिणामस्वरूप आवास की कमी है, विशेष रूप से निम्न आय समूह के लिए । आपने सुझाव दिया कि औपचारिक बैंकिंग संस्थानों को गरीब-अनुकूल आवास के प्रयास में भारी पैमाने पर सम्मिलित होना चाहिए । आपके अनुसार, गरीब-अनुकूल वित्त को बैंक योग्य बनाने में चुनौतियां पड़ी हैं और इन चुनौतियों को दूर करने के लिए तकनीकी को एक हिस्से की भूमिका निभाने की ज़रूरत है ।

श्री जी.सी.चतुर्वेदी ने अपने उद्घाटन भाषण में आवास एवं आश्रय की महत्ता पर प्रकाश डाला, विशेष रूप से गरीब वर्ग के लिए उसके महत्व को बताया । आपके अनुसार, गरीब लोग एक नियमित आय के प्रवाह या संग्रह के अभाव के कारण नियमित या औपचारिक बैंकिंग व्यवस्था तक पहुंच नहीं बना पाते हैं । उन्होंने यह भी बताया कि गरीबों के लिए धन (निधि) का मूल्य एक निर्णायक घटक है और इससे संवेदी तरीके से निपटने की आवश्यकता है । उन्होंने आगे बताया कि गरीब-अनुकूल आवास के महत्व के परिप्रेक्ष्य में अध्ययन किए गए पांच देशों में यहां पर अनेक सामान्यताएं पाई गईं । हालांकि इस प्रकार की समस्याएं जनसंख्या एवं शहरीकरण की प्रवृत्ति के कारण भारत में अधिक बढ़ा-चढ़ाकर पेश की गई हैं । इसने भारत सरकार की ओर से कुछ अतिरिक्त प्रयासों को करने की अनिवार्यता कर दी है । अंत में, आपने जोर डाला कि आवास संबंधित मुद्दे हेतु विभिन्न क्षेत्रों के लिए एक ही मान समाधान नहीं हो सकता है और एक आवास वित्त समाधान को संबंधित देश की आवश्यकता के अनुसार अनुकूल बनाने की आवश्यकता है ।

इस सत्र का समापन श्री विशाल गोयल के द्वारा किया गया। आपने गरीब-अनुकूल आवास वित्त पर ध्यान केन्द्रित करने के साथ भारत की वर्तमान आवास वित्त स्थिति पर देशज रिपोर्ट का ड्राफ्ट प्रस्तुत किया। इस प्रस्तुति ने भारत में आवास वित्त बाजार की उत्पत्ति एवं विकास, आवास वित्त बाजार के तथ्य एवं आंकड़े तथा गरीब अनुकूल आवास वित्त बाजार के प्रावधान से संबंधित समस्याओं को हल करने के लिए विभिन्न दावेदारों (पणधारकों) द्वारा अर्थात् सरकार एवं औपचारिक तथा अनौपचारिक क्षेत्र के द्वारा किए गए प्रयासों के बारे में जानकारी प्रदान की गई। इस प्रस्तुति में आवास वित्त संस्थानों से और अधिक विस्तार की ज़रूरत पर प्रकाश डाला गया तथा उन संस्तुतियों के साथ उपसंहार किया गया कि इस प्रकार के संस्थान देश के अंतर्गत कैसे सुदृढ़ एवं व्यापक बनाए जा सकते हैं। श्री गोयल ने इस तथ्य पर जोर डाला कि उपरोक्त प्रस्तुति केवल एक ड्राफ्ट रिपोर्ट भर थी और कार्यशाला में उभरे निष्कर्षों को देशज रिपोर्ट के अंतिम प्रारूप में समन्वित किया जाएगा।

सत्र-I : वहनीय आवास पर प्रयास एवं चुनौतियां

इस सत्र की अध्यक्षता एनआईपीएफपी के प्रोफेसर ओ.पी.मथुर द्वारा तथा सह-अध्यक्षता एमएचयूपीए, हाउसिंग के निदेशक श्री पंकज जोशी द्वारा की गई। इसमें पैनल के सदस्य रेपको एचएफएल के कार्यकारी निदेशक, श्री एस.वी.बालासुब्रमणियम् तथा राष्ट्रीय आवास बैंक के सहायक महाप्रबंधक, श्री पी.आर.जयशंकर भी थे।

इस सत्र की शुरुआत "वहनीय आवास के लिए सरकारी प्रयास" विषय पर प्रस्तुति देते हुए श्री पंकज जोशी द्वारा की गई। इस प्रस्तुति



के माध्यम से, देश में आवास की समस्याओं के विभिन्न पहलुओं पर प्रकाश डाला गया। उन्होंने बताया कि देश में आवास की बहुतायत में कमी निम्न आय वर्ग/निर्धन आय वर्ग की जनसंख्या के बीच है जिनकी नियमित आय की मुख्य धारा में कम पहुंच है। आपने यह भी बताया कि भारत सरकार की अधिकतर आवास योजनाएं इन्हीं दो संवर्ग के ऊपर केन्द्रित हैं। आवास की कमी से पार पाने के लिए कुल लगभग 600,000 करोड़ रुपए की निधि की आवश्यकता है। धन की यह आवश्यकता केवल सरकार के द्वारा पूरी नहीं की जा सकती बल्कि इसमें औपचारिक क्षेत्र के संस्थानों की भागीदारी अपेक्षित है। इस प्रस्तुति के द्वारा

सरकार के विभिन्न प्रयासों के द्वारा आवास की कमी को दूर करने के स्वरूप में रणनीतियों की रूपरेखा खींची गई। इस प्रस्तुति में कुछ निश्चित गरीब-अनुकूल सरकारी प्रयासों की उपलब्धियों एवं विशिष्टताओं पर प्रकाश डाला गया। श्री जोशी ने अपनी प्रस्तुति का समापन यह जोर डालते हुए किया कि सामाजिक आवास को उपलब्ध कराने को बढ़ावा देने की आवश्यकता हेतु तथा राज्य सरकारों को सभी पणधारकों (दावेदारों) के साथ समन्वय करते हुए इस उद्देश्य को बढ़ावा देने में सकारात्मक सक्रिय भूमिका निभाने के साथ-साथ समस्या को समग्रता से संबोधित करने पर जोर दिया।

प्रोफेसर ओ.पी.मथुर ने अपने भाषण में "सबके लिए वहनीय आवास पर उच्च स्तरीय कार्यबल की संस्तुतियां" पर बोलते हुए उच्च स्तरीय कार्यबल द्वारा की गई संस्तुतियों पर प्रकाश डाला, जिसके अनुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी/निम्न आय वर्ग के अनुकूल 300-600 वर्गफीट की आवास इकाई बनाने की आवश्यकता पर जोर दिया गया है और यह सुनिश्चित हो कि इस मकान की कीमत लाभार्थी की कुल वार्षिक आय से चार गुना से अधिक न हो और उनकी ऋण किस्तें या किराए की किस्तें उनकी सालाना आय से 33% से अधिक नहीं होनी चाहिए और साथ ही प्राधिकारियों को यह पुनः जांचने की ज़रूरत है कि शहर के अनुसार एफएसआई/एफएआर कितना हो। इसके अतिरिक्त, आपने इस बात पर भी बल दिया कि विनियामक ढांचे (फ्रेमवर्क) में सुनम्यता हो ताकि निम्न आय वर्ग के द्वारा और अधिक घर के स्वामित्व के लायक हो जाए। इसके अतिरिक्त, आपने जोर दिया कि स्लम्स (झोंपड़ पट्टी/झुग्गी बस्ती) के यथानुकूल विकास एक समाधान के रूप में घर की कमी की समस्या के लिए प्रभावी है। आपने यह भी व्यक्त किया कि हाल ही के वर्षों में भारत में आर्थिक वृद्धि में आई तेजी से भी आवास बाजार पर अत्यधिक दबाव बना है जिसके कारण मांग के अनुकूल उत्पादन नहीं हुआ और

जिसकी मांग नहीं थी उसे उत्पादित किया गया। जनसंख्या के बढ़ने और शहर की ओर पलायन प्रवृत्ति के कारण कुल भूमि की उपलब्धता पर दबाव बढ़ा क्योंकि उस गति से भूमि उपलब्ध नहीं हुई, जिस दर से शहरी जनसंख्या में वृद्धि हुई। इसके अतिरिक्त, देश

में भूमि क्षेत्र भारी विनियमनों के चलते अंतरण की लागत को बहुत महंगा बना देता है। फलतः गरीब वर्ग की वहनीयतालब्धि को बुरी तरह प्रभावित करता है।

रेपको आवास वित्त लिमिटेड के कार्यपालक निदेशक श्री एस.वी.बालासुब्रमणियम् ने अपनी प्रस्तुति में संकेत दिया कि भूमि/संपत्ति के स्वामित्व की अनुपलब्धता आय प्रमाण-पत्र, आवास/घर का आकलन/व्यय बजट, पुनः भुगतान की समय-सूची, घर के निर्माण में देरी, न्यूनतम सीमित भागीदारी (अंशदान) बीच में घर निर्माण को छोड़ना एवं इसे संचालित या कार्यरूप देने की उच्च लागत आदि चीजें गरीब-अनुकूल आवास वित्त के क्षेत्र में रेपको हाउसिंग फाइनेंस लि. जैसी कंपनियों के लिए गले का फंदा साबित होती हैं। आपने यह भी दर्शाया कि नवीनतापूर्ण मॉडल (प्रतिस्पर्धा), जिसे रेपको हाउसिंग फाइनेंस लि. ने अपनाया है, गरीब-अनुकूल आवास वित्त सिद्ध हो रहे हैं। इस मॉडल में गरीब को लक्षित करते हुए तीन भिन्न हस्तियां शामिल हैं। एक हस्ती (तत्त्व) गरीब/सेवादाता की पुनर्भुगतान की मांगी गई राशि को पूरा करने के रूप में होगी, दूसरा तत्त्व वित्त उपलब्ध कराएगा और तीसरा तत्त्व आवास के लिए तकनीकी/निर्माण सहायता प्रदान करेगा। यदि इन तीनों तत्त्वों का प्रोत्साहक एक ही हो, जैसा कि रेपको हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के द्वारा सुझाए गए मॉडल के मामले में था, तब गरीब अनुकूल आवास वित्त के प्रावधान होने के कार्य को और अधिक आसान बना देगा।

राष्ट्रीय आवास बैंक के श्री पी.आर.जयशंकर ने "गरीब-अनुकूल आवास वित्त के परिप्रेक्ष्य में रा.आ.बैंक के प्रयासों" के बारे में प्रस्तुति देते हुए बल दिया कि आवास की कमी की समस्या से निपटने के लिए माइक्रो फाइनेंस (सूक्ष्म वित्त) एक प्रभावी साधन सिद्ध हो सकता है। गरीब-अनुकूल आवास में सूक्ष्म आवास वित्त को शामिल करने का औचित्य यह है कि गरीबों के द्वार पर समय पर एवं पर्याप्त ऋण एवं अन्य वित्त सुविधाएं उपलब्ध कराते हैं तथा गरीब ऋण लेने वालों की साख की जानकारी पता करते हैं चूंकि वे इन संस्थानों को नियमित एवं समयानुसार ऋण को लेते एवं पुनर्भुगतान करते रहते हैं। ये लोग ऋण वसूलने एवं संवितरण की सुस्थापित प्रविधि एवं प्रक्रिया व्यवस्था से सुसज्जित होते हैं और अंततः इनकी वसूली दर 95% से भी अधिक की होती है। आपने यह भी व्याख्या दी कि राष्ट्रीय आवास बैंक के आवास सूक्ष्म वित्त कार्यक्रम के अनुसार गैर-सरकारी संगठनों/सहकारिताओं (सीबीओ) को वित्तीय सहायता प्रदान करने के साथ-साथ लाभार्थी चयन हेतु कुछ खास मानदंड - जैसे कि ऋण लेने वाले के द्वारा न्यूनतम ऋण चक्र को पूरा करने, ऋण लेने वाले की अपेक्षित न्यूनतम मासिक आय आदि का भी अनुपालन किया जाता है। हालांकि, आवास वित्त के उद्योग में कुछेक सूक्ष्म वित्त संस्थानों ने दखल बनाया है। यहां पर यह ज़रूरत है कि ऐसे और अधिक संदर्भ में वित्तीय संस्थाओं को आवास वित्त में बढ़ावा दिया जाए। श्री जयशंकर की प्रस्तुति के उपसंहार के पश्चात् वहां पर उपस्थित श्रोताओं के लिए प्रश्नोत्तर के लिए अवसर प्रदान किया गया।

सत्र का समापन इस बात के साथ हुआ कि पैनल के सभी सदस्यों ने घर उपलब्ध कराने हेतु सामाजिक आवास, विशेष रूप से कमजोर एवं दुर्बल आय वर्ग के हित में, अत्यधिक तेजी लाने की आवश्यकता को मान्यता प्रदान की। यहां पर यह भी अवबोधित ज़रूरत महसूस की गई कि केन्द्र एवं राज्य स्तर के प्राधिकारियों को गरीब-अनुकूल आवास वित्त के प्रावधान हेतु व्यापक भूमिका निभाने की आवश्यकता है। कमजोर/दुर्बल आय वर्ग के लोगों के लिए स्टांप शुल्क (मुद्रांक शुल्क) में छूट की आवश्यकता को संस्तुत किया गया। यह स्पष्ट किया गया कि राजस्थान राज्य ने इस दिशा में एक बड़ा कदम उठाया है और दुर्बल/निम्न आय वर्ग के लिए आवास हेतु संकेतात्मक शुल्क 10/- रुपए सीमित कर दिया है। सभी के लिए वहनीय आवास उपलब्ध होने की सफलता को सुनिश्चित करने के लिए धर का संयोजन, विकास एवं भूमि का प्रबंधन आदि एक समन्वित तरीके से होना अवश्यकरणीय है। इसके अलावा, विनियामक प्रावधानों में छूट की जोरदार आवश्यकता महसूस की गई ताकि निर्बल कमजोर आय वर्ग के लोग और अधिक संख्या में घर के स्वामित्व में समर्थ बन पाएं।

सत्र-II : गरीब-अनुकूल आवास वित्त - सूक्ष्म वित्त (माइक्रो फाइनेंस) सहित औपचारिक तथा अनौपचारिक क्षेत्र



भोजनोपरांत प्रारम्भ हुए सत्र की अध्यक्षता राष्ट्रीय आवास बैंक के पूर्व महाप्रबंधक, श्री पी.के.कौल द्वारा की गई जो आवास वित्त विशेषज्ञ भी हैं तथा इस सत्र की सह-अध्यक्षता डीएचएफएल के मुख्य कार्यकारी अधिकारी श्री अनिल के.सच्चिदानंद द्वारा की गई। इस सत्र के अन्य पैनल-सदस्यों में शामिल थे - स्टेट बैंक ऑफ इंडिया की उप महाप्रबंधक सुश्री अनुराधा राव, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि. के उप क्षेत्रीय प्रबंधक, श्री सोमनाथ पॉल तथा गुजरात महिला हाउसिंग सेवा ट्रस्ट की सुश्री भारती भोसले तथा रेपको फाउंडेशन फॉर माइक्रोक्रेडिट के परियोजना निदेशक, श्री जी.माणिकसुंदरम्।

सत्र के प्रारम्भिक संवाद में श्री पी.के.कौल ने देश में संख्या के आधार पर घरों की कमी के ऊपर प्रकाश डाला। उन्होंने आगे यह भी बताया कि ज्यादातर घरों की संख्या में कमी कमजोर/दुर्बल आय वर्ग परिवारों के बीच विद्यमान है। अतएव, आवास की कमी को एक प्रभावी तरीके से संबोधित करने के लिए यहां आवश्यकता इस बात की है कि कार्यक्रमों की शुष्कात सीधे, विशेष रूप से गरीब एवं कमजोर आर्थिक वर्ग के बीच चलाए जाने की आवश्यकता है।

गुजरात महिला हाउसिंग, सेवा ट्रस्ट की सुश्री भारती भोसले ने अपनी प्रस्तुति के माध्यम से यह बताया कि किस प्रकार से उनका संगठन कमजोर आर्थिक वर्ग से संबद्ध महिलाओं के स्तर को कैसे ऊंचा उठाने के लिए कार्य कर रहा है। उनकी लाभार्थी वे गरीब औरते हैं जो अनौपचारिक क्षेत्र में काम करती हैं जैसे कि सिर पर बोझा उठाने, कूड़ा-करकट चुनने वाले तथा साग-भाजी बेचने वाले आदि हैं। उन्होंने बताया कि उनके कार्यक्रम का जोर इस बात पर है कि गरीबी के विभिन्न चक्रों में उलझी गरीब औरतें बाहर निकलने के लायक बनें। उन्होंने बताया कि गुजरात महिला हाउसिंग सेवा ट्रस्ट द्वारा उपलब्ध कराया गया ऋण घर की मरम्मत, विस्तार या उसे उन्नत बनाने तथा पीने का पानी, गंदा जल निकास तथा विद्युत आपूर्ति जैसे कार्यों के लिए किया जाता है। यह आवास ऋण छोटी अवधि वाले होते हैं तथा दोबारा दिए गए ऋण छोटी अवधि के होते हैं। ऋण का विस्तार उनके सदस्यों के लिए बिना किसी समर्थक के बढ़ा दिया जाता है तथा उनकी आय को बढ़ाने के लिए आवास ऋण को व्यावसायिक ऋण के साथ समेकित कर दिया जाता है। उन्होंने यह भी बताया कि गुजरात महिला हाउसिंग सेवा ट्रस्ट के द्वारा आवास ऋण प्रदान करने में इस प्रकार के वर्ग की जख्मत पूरा करने में झेली जाने वाली चुनौतियां सदस्य की ऋण साख एवं वित्तीय व्यवहार का मूल्यांकन करके झेली जाती है। हमारा संगठन पुनर्भुगतान के लिए समर्थक (जमानती) की परम्परागत परिकल्पना की बजाय पुनर्भुगतान सुनिश्चित करने के लिए सहकर्मी समूह के दबाव की प्रक्रिया पर जोर देता है। इसके साथ ही, व्यापक ऋण संबंधित विस्तार सेवाएं उपलब्ध कराना, औरतों के लिए बैंकिंग का अपना रिकॉर्ड तैयार करना, साधारण एवं अनुकूल प्रक्रिया एवं उत्पाद की संरचना करना, अन्य अति आवश्यक सेवाओं -जैसे बीमा, स्वास्थ्य सेवा, बाल सेवा, कानूनी मदद तथा कौशल प्रशिक्षण आदि के साथ ऋण सुविधा को जोड़ देते हैं, दूसरे शब्दों में, औरत की वित्तीय नाजुकता को कम करने के क्रम में लाभार्थी हेतु एक निरंतर, वैयक्तिक एवं परस्पर क्रियात्मक संबंध कायम करते हैं। गुजरात महिला हाउसिंग सेवा ट्रस्ट ने हाल ही में एक आवास मॉर्टगेज (बंधक) ऋण की शुष्कात भी की है जहां सदस्यों को 5-15 वर्ष की परिधि में ऋण विस्तारित किया जाता है और यह ऋण राशि अधिकतम 5 लाख रुपए के दायरे तक की होती है।



भारतीय स्टेट बैंक से आई सुश्री अनुराधा राव ने भारतीय स्टेट बैंक के आवास वित्तीय कार्यक्रमों की ओर ध्यान खींचा जो कि गरीबों की ओर निर्देशित है। आपकी प्रस्तुति के द्वारा इस प्रकार के वर्ग को ऋण दिए जाने में आने वाली कठिनाइयों व समस्याओं की ओर प्रकाश डाला गया जैसे कि स्वामित्व विलेख का न होना, ऋण लेने वाले की नियमित आय का न होना एवं भुगतान की क्षमता, निर्माण की गुणवत्ता तथा इस प्रकार के ऋणों का संग्रहण आदि। आपने अपनी प्रस्तुति में आंध्र प्रदेश सरकार के

मॉडल घर के बारे में चर्चा की, जिसने विभिन्न योजनाओं के माध्यम से गरीबों को आवास ऋण वितरण में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। आपके अनुसार, इस प्रकार के अनुभवों से सबक सीखे जाने चाहिए। ऐसे कार्यों हेतु कई वर्षों तक राजनीतिक इच्छाशक्ति/बजट के अंतर्गत प्रावधान की आवश्यकता तथा नियमित पुनर्भुगतान के लिए लाभांश दिए जाने तथा ऐसे कार्यक्रमों के लिए एक समर्पित इकाई/अनुभाग स्थापित किए जाने की आवश्यकता है। ऐसे कार्यक्रमों/परियोजनाओं से बैंकों को लाभार्थी पहचान प्रक्रिया से जोड़े जाने की जरूरत है और यहां पर ऋण लेने वाले से निरंतर संपर्क एवं शिक्षा तथा एक सुनम्य अनुपालन प्रक्रम की भी आवश्यकता है।

एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि. के श्री सोमनार्थ पॉल ने यह माना कि बहुत सारे कारणों की वजह से एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि. का गरीब-अनुकूल आवास वित्त के प्रति प्रदर्शन लगभग शून्य है क्योंकि यहां पर पहुंच (गमनीयता), वहनीयता, पुनर्भुगतान क्षमता का मूल्यांकन एवं सुरक्षा जैसे मुद्दे मुख्य हैं। आपने यह भी बताया कि गरीब-अनुकूल आवास वित्त में वहनीयता का मूल्यांकन एक बड़ी बाधा सिद्ध हो सकता है। आपने अंततः इस बात पर भी जोर डाला कि आवास यूनिटों की आपूर्ति जैसे उपायों को अपनाने की जरूरत है, मुख्यतः पीपीपी मॉडल के माध्यम से गरीबों को ऋण वितरण से पैदा हुई आय को आयकर से छूट देकर तथा झुग्गी पुनर्वास आदि उपायों के माध्यम से गरीब वर्ग के लिए आवास की कमी को संबोधित किया जा सकता है।



डीएचएफएल के श्री अनिल सच्चिदानंद ने व्याख्या दी कि उनके संगठन की रणनीति छोटे ऋणों के साथ भारी संख्या में उपभोक्ताओं को सेवा प्रदान करने की है। आपके अनुसार, उनके उपभोक्ताओं, जो कि अधिकतर निम्न एवं मध्य आय वर्ग से हैं, के लिए और अधिक प्रभावी सेवा हेतु उनके सम्मिलन की रणनीति है। आपने यह भी बताया कि उनका संगठन इस नीति में विश्वास करता है कि उपभोक्ता के साथ प्रत्येक चरण पर सीधे संपर्क रखा जाए।

रेपको फाउंडेशन फॉर माइक्रो क्रेडिट के श्री जी.माणिकसुंदरम् ने अपने संगठन के द्वारा उठाए जाने वाले कुछ प्रयासों पर प्रकाश डाला कि कैसे दूरदराज एवं ग्रामीण इलाकों में पहुंचते हैं। आपने अपने आवास सूक्ष्म वित्त (माइक्रोफाइनेंस) योजना के बारे में बताया। उनके संगठन द्वारा आवास ऋण नया घर बनाने/बड़ा करने/मरम्मत करने तथा समुन्नत करने के लिए दिया जाता है। उनके संगठन द्वारा दिए जाने वाले ऋण की सीमा 2 लाख रुपए तथा पुनर्भुगतान अवधि 7 साल तक की होती है। नवाचारी समाधान यह है कि वे गरीबों हेतु अतिरिक्त/बढ़े हुए ऋण के लिए उनके हाउस टैक्स की रसीद/बिजली के बिल के साथ आय आधारित उनकी कमाई (मजदूरी) को देखते हैं, न कि इसके लिए उनसे आय प्रमाण-पत्र मांगते हैं। वे लोग लघु ऋण स्वीकारने का आंकलन ऋण लेने वाले से रखते हैं न कि मकान बनाने के ठेकेदार या इंजीनियर से। ऋण का संवितरण मकान के निर्माण के चरणों के आधार पर किस्तों में किया जाता है और इसके लिए उपभोक्ता से निकट संपर्क एवं अनुगमन किया जाता है। आपने ग्रामीण क्षेत्र में संचल बैंकिंग (मोबाइल बैंकिंग) जैसे नवाचारी मॉडलों को अपनाने पर जोर दिया ताकि एक और अधिक सम्मिलित विधि से आवास वित्त के प्रावधान को सुनिश्चित किया जाए। आपकी प्रस्तुति के समापन के पश्चात् श्रोताओं के लिए मुक्त प्रश्न पूछने का अवसर प्रदान किया गया।



इस सत्र का समापन पैनल के सदस्यों द्वारा नवाचारी/संरचनात्मक मॉडल की आवश्यकता को स्वीकारने के साथ हुआ जिससे कि गरीबों के लिए आवास वित्त की आवश्यकताएं सरलतम एवं मैत्रीपूर्ण ढंग से पूरी की जाएं। प्रस्तुति के पश्चात इस परिचर्चा में सूक्ष्म आवास वित्त को सरकार की विद्यमान एसजीएसवाई एवं एसजीएसआरवाई योजनाओं से जोड़ने की आवश्यकता को आगे बढ़ाया गया। यह भी महसूस किया गया कि ऋण लेने वाले के हाथ आने वाले नकद प्रवाह को ध्यान में रखते हुए भुगतान की समय सीमा तय की जानी चाहिए। बैंकों ने यह भी महसूस किया कि माइक्रो (सूक्ष्म) आवास वित्त योजना को और अधिक बैंकिंग योग्य (सक्षम)

बनाया जाना चाहिए। उदाहरणार्थ, जोखिम न्यूनता तथा लाभांश आदि वित्तीय संस्थाओं को प्रदान किए जाने चाहिए ताकि इस प्रकार के ऋण वितरण प्रोत्साहित हों। यहां पर ऐसे आवास वित्त संस्थानों की जरूरत महसूस की गई जो ग्रामीण एवं दूरदराज इलाकों के गरीब वर्ग तक पहुंचने के लिए पर्याप्त कदम उठाएं और ऐसे वर्ग के साथ अपनी शाखाओं को बढ़ाकर वैयक्तिक संपर्क स्थापित करें। यह आवास वित्त के क्षेत्र में समग्र वृद्धि के लक्ष्य में मददगार होंगे।

सत्र-III : भारत में गरीब-अनुकूल आवास वित्त के परिप्रेक्ष्य में संयोजन, सुअवसर तथा चुनौतियां



चाय-पान के पश्चात् सत्र की अध्यक्षता यूनीस्केप (UNESCAP) के श्री ए.एच.अलियानी ने की और सह-अध्यक्षता एचडीएफसी के वरिष्ठ प्रबंधक श्री हरीश खरे ने की। पैनल के अन्य सदस्य राष्ट्रीय आवास बैंक के उप महाप्रबंधक, श्री ललित कुमार एवं मॉनीटर ग्रुप के श्री बाला वेंकटचलम् थे।

इस सत्र की शुरुआत राष्ट्रीय आवास बैंक के उप महाप्रबंधक, श्री ललित कुमार जी की प्रस्तुति - "नीति एवं विनियमन स्तरीय सुधार" के साथ हुई। श्री ललित कुमार जी ने न केवल गरीब-अनुकूल आवास वित्त के परिप्रेक्ष्य में एक नए वित्तीय विन्यासात्मक सुधार की आवश्यक पर जोर दिया, बल्कि नीतियों एवं विनियामक संरचना-ढांचे में परिवर्तन की आवश्यकता पर बल दिया। आपने कहा कि गरीब-अनुकूल आवास के लिए भूमि सरकार द्वारा मुफ्त में या वहनीय मूल्य पर उपलब्ध कराई जानी चाहिए तथा कमजोर/गरीब तबके के लिए प्लॉट/मकान/फ्लैट का पंजीकरण पूर्णतः स्टॉप (मुद्रांक) शुल्क से मुक्त होना चाहिए और कमजोर/गरीब तबके के लोगों को आबंटित किए गए प्लॉट/घर बेचने या अंतरण करने पर कम से कम 10 साल के लिए रोक लगा दी जानी चाहिए। सरकार के द्वारा गरीब-अनुकूल आवास वित्त के लिए किए जा रहे प्रयासों के परिप्रेक्ष्य का उल्लेख करते हुए आपने बताया कि यहां पर एक "जोखिम निधि (रिस्क फंड) स्थापित किए जाने की आवश्यकता है जो आर्थिक रूप से कमजोर :निम्न आय वर्ग के लोगों को दिए गए ऋण में सन्निहित जोखिम को आवरण प्रदान करेगा। ऐसे ऋणों के लिए वित्त संस्थानों हेतु लघु मूल्य के पुनर्वित्त उपलब्ध कराने हेतु एक राष्ट्रीय आश्रय निधि (नैशनल शैल्टर फंड) बनाया जाए जहां से वित्तीय संस्थाएं आर्थिक रूप से कमजोर/निम्न आय वर्ग के घर बनाने के लिए पुनर्वित्त हेतु ऋण प्राप्त कर सकें। आपने आगे इस बात पर भी बल दिया कि उन सार्वजनिक (सरकारी) संस्थाओं को सुदृढ़ बनाने की जरूरत है जो उन्हें आर्थिक रूप से कमजोर/निम्न आय वर्ग के लिए घर बनाने हेतु जमीन प्राप्त करने में सक्षम हों। उन्होंने यह भी कहा कि गरीब वर्ग को ऋण प्रदान करने वाले वित्तीय संस्थानों के लिए विभिन्न प्रकार के लाभांश प्रस्तावित किए जा सकते हैं जैसे कि गरीब-अनुकूल ऋण वितरण से प्राप्त आय में कर की छूट, बिना किसी लागत के छोटे ऋणों को जोखिमों का न्यूनीकरण करके, विभिन्न संस्थाओं-जैसे कि बहुराष्ट्रीय संस्थाओं से फंड जुटाने की आधिकारिकता, बीमा कंपनियों से एक विशिष्ट भाग वाले दीर्घकालिक वे फंड जो गरीब-अनुकूल/आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए अभिप्रेरित हो, आदि वित्तीय संस्थानों के द्वारा खड़े किए जा सकते हैं।

एचडीएफसी के श्री हरीश खरे ने "गरीबों के लिए आवास में सरकारी एवं निजी क्षेत्र की भागीदारी" पर अपने विचार व्यक्त किए। श्री खरे ने इस तथ्य पर बल दिया कि सरकारी एवं निजी क्षेत्र की भागीदारी (पब्लिक-प्राइवेट पार्टनरशिप-PPP) उपागम आवास संस्थाओं को संसाधनों की कमी से उबरने, क्षतिपूर्ति लागत में बेहतरी तथा भूमि की आपूर्ति की छूट प्रदान करेगा। आपने आगे भी जोर दिया कि आवास वित्त बाजार की सम्मिलित वृद्धि को सुनिश्चित करने हेतु एक अत्यंत प्रभावी साधन साबित होगा और आपने शापोरजी पालोंजी, न्यू टाउन, राजरहाट, कोलकाता, जालंधर कंस्ट्रक्शन प्रा.लि., एट्टीबेले, बैंगलुरु, टाटा हाउसिंग नैनो हाउसिंग प्रोजेक्ट, बोइसर, मुम्बई, आदि जैसे विभिन्न उदाहरण भी दिए।



इस सत्र की अंतिम प्रस्तुति मॉनीटर ग्रुप के श्री बाला वेंकटचलम् द्वारा दी गई। आपके अनुसार, निम्न आय वर्ग के लिए मुख्यतः दो समस्याएं आती हैं - एक है वित्त के लिए पहुंच की कमी और दूसरी है ऐसे वर्ग के लिए घरों की आपूर्ति। आपने इस तथ्य पर जोर दिया कि निम्न आय आवास के अंतर्गत यह कतई संघटित नहीं है कि आवास की गुणवत्ता निम्न हो। आपने यह कहते हुए उपसंहार किया कि औपचारिक व अनौपचारिक संस्थाओं हेतु निम्न आय आवास तथा गरीब-अनुकूल आवास वित्त व्यवहार्य एवं लाभदायक व्यवसाय साध्य सिद्ध हो सकता है और

पिरामिड के निचले भाग से धन भी कमाया जा सकता है बशर्ते कि इस वर्ग के हितों को ध्यान में रखते हुए एक औचित्यपूर्ण मॉडल को क्रियान्वित किया जाए ।

इस सत्र का समापन पैनल के सदस्यों द्वारा इस बात की स्वीकृति के साथ हुआ कि गरीब-अनुकूल आवास वित्त के संवितरण के लिए वित्तीय संस्थानों हेतु व्यापक लाभांश के प्रावधानों की ज़रूरत है तथा विभिन्न पणधारकों एवं सरकार के बीच औपचारिक एवं अनौपचारिक क्षेत्रों सहित व्यापक तौर पर समन्वय की आवश्यकता भी महसूस की गई । यह भी महसूस किया गया कि इस वर्ग हेतु आवास वित्त का प्रावधान पिरामिड का निचला भाग व्यवहार्य एवं लाभदायी व्यवसाय साध्य साबित हो सकता है । हालांकि, लाभार्थी वर्ग के हितों को ध्यान में रखते हुए इस उद्देश्य हेतु सांस्थानिक मॉडल की ज़रूरत है ।

समापन सत्र

समापन सत्र की शुरुआत, राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्यपालक निदेशक, श्री आर.वी.वर्मा के द्वारा कार्यशाला के दौरान हुई चर्चा एवं प्रस्तुतियों की गुणवत्ता की सराहना करने के साथ हुई और उन्होंने यह अभिस्वीकृति भी दी कि ऐसी परिचर्चा एवं परस्पर क्रिया से बहुत



कुछ सीखने को मिला । गरीब-अनुकूल आवास वित्त के मुद्दे को श्रेय देने के साथ यह महसूस किया गया कि राज्य एवं केन्द्र, दोनों ही स्तर पर सरकार की भूमिका औपचारिक एवं अनौपचारिक या अर्ध-औपचारिक क्षेत्र के बीच गठबंधन की आवश्यकता इस क्षेत्र के आवास वित्त की ज़रूरत को पूरा करने के लिए अनिवार्य है ।

आपने यह भी महसूस किया कि झोपड़-पट्टियों का पुनर्वास एवं आर्थिक कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग के लिए घरों के निर्माण हेतु एक प्रभावी मॉडल को प्रतिस्थापित करने की ज़रूरत है । इसके साथ ही, विनियामक ढांचे में स्टांप शुल्क से विमुक्ति तथा संपत्ति का स्वामित्व आदि में सुधार की आवश्यकता है जिसमें गरीब वर्ग को उनकी चाहत के अनुसार सुधार किए जाएं । आपने यह भी महसूस किया कि एक ऐसे समर्पित संस्थान की ज़रूरत है जो गरीब-अनुकूल आवास के वित्तीय पहलू एवं निर्माण पहलू को प्रभावी ढंग से संभाल सके । सरकार को निम्न आय वर्ग के बीच उधार के प्रचलन को बढ़ावा देने के लिए गरीब-अनुकूल ऋण संवितरण की दिशा में अनुदान सहायता के रूप में बहुत कुछ करने की ज़रूरत है ।

श्री वर्मा को यह भी लगा कि एशिया प्रशांत के अन्य देशों के अनुभवों से सीखने के बहुत सारे सुअवसर उपलब्ध हैं । कार्यशाला का उपसंहार करते हुए श्री वर्मा ने कार्यशाला के सफलतापूर्ण आयोजन की सराहना की जिसमें गरीब वर्ग से जुड़े विभिन्न प्रकार के व्यापक मुद्दों पर स्वस्थ परिचर्चा एवं परस्पर क्रिया हुई । आपने सभी प्रतिभागियों, पैनल के सदस्यों तथा वक्ताओं को उनके कार्यशाला में दिए गए सहयोग के लिए धन्यवाद प्रकट किया ।

कार्यशाला की समाप्ति श्री विशाल गोयल जी के द्वारा अध्यक्ष एवं सभी प्रतिभागियों को धन्यवाद प्रदान करने के साथ हुई ।



परिशिष्ट-I : कार्यक्रम समय-सारणी

गरीब-अनुकूल आवास वित्त पर राष्ट्रीय कार्यशाला

29 अक्टूबर, 2009, गुलमोहर, भारत पर्यावास केन्द्र, लोधी रोड, नई दिल्ली, भारत

बृहस्पतिवार, 29 अक्टूबर, 2009

9.30 - 10.00	पंजीकरण
उद्घाटन सत्र	
10.00 - 10.05	स्वागत भाषण
10.05 - 10.10	रा.आ.बैंक के कार्यपालक निदेशक श्री आर.वी.वर्मा द्वारा प्रारम्भिक भाषण
10.10 - 10.15	यूनीस्कैप के टिकाऊ शहरी विकास यूनिट के श्री ए.एच.अलियानी द्वारा प्रारम्भिक भाषण
10.15-10.45	एमएचयूपीए के संयुक्त सचिव श्री एस.के.सिंह द्वारा संबोधन मुख्य मुद्दे पर संबोधन, श्री एस.श्रीधर, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, रा.आ.बैंक वित्त मंत्रालय के अतिरिक्त सचिव श्री जी.सी.चतुर्वेदी द्वारा संबोधन
10.45-11.15	गरीब-अनुकूल आवास वित्त पर केन्द्रित; भारत में आवास वित्त की भारत देशज रिपोर्ट की प्रस्तुति - श्री विशाल गोयल, क्षेत्रीय प्रबंधक, रा.आ.बैंक
11.15-11.30	चाय/कॉफी अवकाश
वहनीय आवास पर प्रयास एवं चुनौतियां	
सत्र की अध्यक्षता	अध्यक्ष : श्री ओ.पी.माथुर, प्रोफेसर, एनआईपीएफपी सह-अध्यक्ष : श्री पंकज जोशी, निदेशक, आवास, एमएचयूपीए पैनल सदस्य : श्री एस.वी.बालासुब्रमणियम् कार्यपालक निदेशक रेपको एचएफएल, श्री पी.आर.जयशंकर, सहायक महाप्रबंधक, रा.आ.बैंक
11.30-11.45	श्री पंकज जोशी द्वारा वहनीय आवास हेतु सरकार के प्रयास एवं कार्यक्रम
11.45-12.00	प्रो. ओ.पी.माथुर द्वारा वहनीय आवास के लिए उच्च स्तरीय कार्यबल की संस्तुतियां
12.00-12.15	रेपको एचएफएल के कार्यपालक निदेशक, श्री एस.वी.बालासुब्रमणियम् द्वारा रेपको होम फाइनेंस लि. के निम्न आय आवास वित्त के अनुभव
12.15-12.30	श्री पी.आर.जयशंकर द्वारा गरीब-अनुकूल आवास वित्त हेतु रा.आ.बैंक के प्रयास
12.30-12.45	पैनल के सदस्यों द्वारा परिचर्चा
12.45-13.45	भोजनावकाश
सत्र-II : गरीब-अनुकूल आवास वित्त -सूक्ष्म आवास वित्त के साथ औपचारिक व अनौपचारिक क्षेत्र	
सत्र की अध्यक्षता	अध्यक्ष-श्री पी.के.कौल, आवास वित्त विशेषज्ञ सह-अध्यक्ष : श्री अनिल के.सच्चिदानंद, सीईओ, डीएचएफएल पैनल सदस्य : सुश्री अनुराधा राव, उप महाप्रबंधक, भा.स्टेट बैंक, श्री सोमनाथ पॉल, उप क्षेत्रीय प्रबंधक, एलआईसीएचएफएल, सुश्री भारती भोसले, गुजरात महिला हाउसिंग सेवा ट्रस्ट, श्री जी.माणिकसुंदरम्, परियोजना प्रबंधक, रेपको फाउंडेशन फॉर माइक्रोक्रेडिट
13.45-14.30	गरीब-अनुकूल आवास वित्त में बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के अनुभव-स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि., दीवान हाउसिंग फाइनेंस लि.
14.30-15.00	गरीब-अनुकूल आवास वित्त पर एमएफआई/सीबीओ के अनुभव - सेवा तथा रेपको फाउंडेशन फॉर माइक्रोक्रेडिट
15.00-15.15	पैनल के सदस्यों द्वारा परिचर्चा
15.15-15.45	चाय/कॉफी अवकाश
सत्र-III : भारत में गरीब-अनुकूल आवास वित्त पर संबद्धता, सुअवसर एवं चुनौतियां	
सत्र की अध्यक्षता	अध्यक्ष : यूनीस्कैप के टिकाऊ शहरी विकास इकाई के प्रमुख श्री ए.एच.अलियानी पैनल सदस्य : श्री हरीश खरे, प्रबंधक, एचडीएफसी, श्री ललित कुमार, उप महाप्रबंधक, रा.आ.बैंक श्री बाला वेंकटचलम् - मॉनीटर ग्रुप
15.45-16.00	नीतियां विनियमन स्तरीय सुधार - श्री ललित कुमार द्वारा

16.00-16.15	आवास हेतु सार्वजनिक व निजी क्षेत्र की साझेदारी - श्री हरीश खरे
16.15-16.30	निम्न आय आवास हेतु आवास वित्त के लिए सुअवसर - महत्ता एवं अर्थशास्त्र
16.30-16.45	पैनल -सदस्यों के बीच परिचर्चा
16.45-17.00	सार-संक्षेपण एवं समापन टिप्पणियां

परिशिष्ट-II : प्रतिभागियों की सूची

आमंत्रणी/पैनल सदस्य/विशेषज्ञ

- श्री जी.सी.चतुर्वेदी, अतिरिक्त सचिव (एफएस), वित्त मंत्रालय
श्री एस.के.सिंह, संयुक्त सचिव, एमएचयूपीए, भारत सरकार
श्री ओ.पी.माथुर, प्रोफेसर, एनआईपीएफपी
श्री पंकज जोशी, निदेशक, आवास, एमएचयूपीए, भारत सरकार
श्री एस.वी.वालासुब्रमणियम्, कार्यपालक निदेशक, रेपको एचएफएल
श्री जी.माणिकसुंदरम्, परियोजना निदेशक, रेपको फाउंडेशन फॉर माइक्रो क्रेडिट
श्री पी.के.कौल, पूर्व महाप्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक एवं आवास वित्त विशेषज्ञ
श्री अनिल के.सच्चिदानंद, सीईओ, डीएचएफएल
सुश्री अनुराधा राव, उप महाप्रबंधक, स्टेट बैंक ऑफ इंडिया
श्री सोमनाथ पॉल, उप क्षेत्रीय प्रबंधक, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि.
सुश्री भारती भोंसले, सेवा
श्री हरीश खरे, वरिष्ठ प्रबंधक, एचडीएफसी
श्री बाला वेंकटचलम्, मॉनीटर ग्रुप
श्री ललित कुमार, उप महाप्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत
श्री पी.आर.जयशंकर, सहायक महाप्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत

यूनीस्कैप

- श्री ए.एच.अलियानी, प्रमुख, टिकाऊ शहरी विकास इकाई
सुश्री करीन एंडरसन, एसोसिएट एक्सपर्ट

राष्ट्रीय आवास बैंक

- श्री एस.श्रीधर, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत
श्री आर.वी.वर्मा, कार्यपालक निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत
श्री ललित कुमार, उप महाप्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत

श्री पी.आर.जयशंकर, सहायक महाप्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत
श्री विशाल गोयल, क्षेत्रीय प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत
श्री पीयूष पाण्डेय, उप प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत
श्री वी.मार्गेश कुमार, उप प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत
श्री रवि शास्त्री, सहायक प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत
श्री सौम्य मुत्तसुदी, प्रबंधन प्रशिक्षणार्थी, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत
श्री राहुल कुमार, प्रबंधन प्रशिक्षणार्थी, राष्ट्रीय आवास बैंक, भारत

आवास वित्त कंपनियां

श्री मनीष गांधी, क्षेत्रीय प्रबंधक, गृह फाइनेंस लि.
सुश्री दर्शना पांड्या, सीओओ, एमएएस रूल हाउसिंग एंड मॉर्टगेज फाइनेंस लि.
श्री सुरेश अय्यर, उप महाप्रबंधक-परिचालन, गृह फाइनेंस लि.
श्री धर्मेज जे.भावसर, क्षेत्रीय प्रबंधक, गृह फाइनेंस लि.
श्री टी.श्रीनिवास, क्षेत्रीय प्रमुख, नैट्रस्ट एचएफएल
श्री विनय वैद, एरिया क्रेडिट मैनेजर-पंजाब, रिलायंस होम फाइनेंस लि.
श्री भरत शर्मा, नैशनल क्रेडिट मैनेजर, रिलायंस हाउसिंग फाइनेंस (रिलायंस कैपिटल)
श्री विकास आहूजा, वरिष्ठ प्रबंधक, ड्यूश पोस्ट बैंक होम फाइनेंस लि.
सुश्री शोभा श्रीधर, वरिष्ठ प्रबंधक, परिचालन, ड्यूश पोस्ट बैंक होम फाइनेंस लि.
श्री दीपक स्तगी, बीडीएम, ड्यूश पोस्ट बैंक होम फाइनेंस लि.
श्री पंकज वर्मा, सहायक महाप्रबंधक-क्रेडिट, ड्यूश पोस्ट बैंक होम फाइनेंस लि.
श्री रविंदर विज, महाप्रबंधक-रीजन, आईडीबीआई होम फाइनेंस लि.
श्री रितेश शर्मा, सहायक प्रबंधक, दीवान हाउसिंग फाइनेंस लि.
श्री नितिन कुमार आर्य, ऑफीसर-एग्जल, दीवार हाउसिंग फाइनेंस कॉर्प.लि.
श्री राकेश अग्रवाल, प्रबंधक, एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि.
श्री संजय गुप्ता, प्रोमोटर, सत्य प्रकाश एचएफसी
श्री ए.आर.गोपाल, सहायक महाप्रबंधक, कैनफिन होम्स लि.

श्री सुनील मित्तल, मुख्य प्रबंधक, कैनफिन होम्स लि.
श्री वी.गुस्त्रोखरन, उपाध्यक्ष-फाइनेंस, नैशनल ट्रस्ट एचएफएल
श्री जयेश शाह, निदेशक-क्रेडिट, माइक्रो हाउसिंग फाइनेंस लि.
श्री श्रीनाथ मुखेयी, निदेशक, सत्यप्रकाश एचएफएल
श्री आनंद सुब्रमणियम् उत्पाद प्रमुख, एआईजी होम फाइनेंस लि.
श्री के.पी.माणिकंदन, प्रमुख-एस एंड एम, सुंदरम् बीएनपी परिबास एचएफएल
श्री सौरभ मद्रा, वरिष्ठ प्रबंधक, इंडियाबुल्स एचएफएल
श्री सी.ए.रमेश एस.प्रभु, अध्यक्ष, स्वागत होम फाइनेंस लि.
श्री संजय शुक्ला, प्रमुख, टाटा कैपिटल एचएफएल
श्री डेरिल डी'सूजा, एवीपी, टाटा कैपिटल लि.
श्री नरेन्द्र सिंह, प्रबंध निदेशक, सेंट बैंक एचएफएल
श्री नचिकेत शेलगीकर, निदेशक, माइक्रो एचएफसी लि.
श्री सिड पडगांवकर, महाप्रबंधक-परिचालन, माइक्रो एचएफसी लि.
श्री सतीश कुमार, उप महाप्रबंधक, आईसीआईसीआई एचएफसी
सुश्री ज्योति खुराना, वरिष्ठ प्रबंधक, एचडीएफसी लि.
सुश्री प्रियंक त्रिपाठी, प्रबंधक, एचडीएफसी लि.
श्री अनुज मेहरा, सीईओ, महिन्द्रा स्वरल एचएफएल

बैंक

श्री एल.एन.वी.राव, महाप्रबंधक, यूनियन बैंक ऑफ इंडिया
श्री ए.एम.आर.शरीव, उप महाप्रबंधक, स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद
श्री साई पृथ्वी नाथ, उप महाप्रबंधक, बैंक ऑफ महाराष्ट्र
श्री एन.के.बंसल, उप महाप्रबंधक, स्टेट बैंक ऑफ इंदौर
श्री ए.के. प्रधान, महाप्रबंधक (पीएंडडी), स्टेट बैंक ऑफ ट्रावनकोर
श्री के.नंदकुमार, सहायक महाप्रबंधक, इलाहाबाद बैंक
श्री आर.वंकटरामन, उप महाप्रबंधक, सिंडिकेट बैंक
श्री एस.के.भट्ट, वरिष्ठ प्रबंधक, सिंडिकेट बैंक

श्री मलय मुखर्जी, महाप्रबंधक, इंडियन बैंक
श्री एस.के.किंजर, उप महाप्रबंधक, पंजाब नेशनल बैंक
श्री एन.के.छटवानी, वरिष्ठ प्रबंधक, पंजाब नेशनल बैंक
श्री एच.एम.गौतम, आरएएच - प्रमुख, केनरा बैंक
श्री एस.के.भाटिया, वरिष्ठ प्रबंधक, केनरा बैंक
श्री डी.डी.सिंगला, उप महाप्रबंधक, बैंक ऑफ बड़ौदा
श्री एन.के.पाण्डेय, वरिष्ठ प्रबंधक, बैंक ऑफ बड़ौदा
श्री आर.आर.सिंह, मुख्य अधिकारी, सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया
श्री एस.गंगोपाध्याय, मुख्य प्रबंधक, इंडियन बैंक

माइक्रो फाइनेंस इंस्टीट्यूशंस

श्री आर.डी.गडियाप्पानावोर, सीईओ, संघमित्रा रूरल फाइनेंशियल सर्विसेज
श्री रॉय के.एलेक्स, निदेशक - प्रोग्राम, ईएसएएफ
श्री जोसफ वर्गीज, वरिष्ठ प्रबंधक, ईएसएएफ
श्री आर.एन.कुइया, सहायक महाप्रबंधक, ईएसएएफ
श्री जी.पान्नीरसेलवम्, उपाध्यक्ष, महासेमम ट्रस्ट
श्री वी.सत्यन, उपाध्यक्ष, महासेमम ट्रस्ट
सुश्री विनाता एम.रेड्डी, अध्यक्ष, ग्रामीण कोटा
श्री जयसन जॉय, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, शालोम माइक्रो फाइनेंस ट्रस्ट लि.

अकादमी/अनुसंधान/अन्य

सुश्री परमिता दत्ता डे, वरिष्ठ अनुसंधान अधिकारी, एनआईयूए
श्री अनिल राय, वरिष्ठ अनुसंधान अधिकारी, एनआईयूए
श्री एन.सत्पथी, अध्यक्ष, एशियन इंस्टीट्यूट फॉर रूरल रिजनरेशन
प्रो. पी.एस.एन.राव, प्रोफेसर, एसपीए, नई दिल्ली
डॉ. डी.कुंडू, एसोसिएट प्रोफेसर, एनआईयूए
श्री डी.बी.गुप्त, विशेषज्ञ सलाहकार, एनसीईआर