

## ARTICLES

### Housing for the Urban Poor

Shri O.P. Puri  
Assistant General Manager, NHB

*[This article won the third prize for best article in the Essay Competition to celebrate World Habitat Day on October 3, 2005 jointly with Shri Lalit Kumar, HUDCO]*

Housing is one of three basic human needs viz 'Roti, Kapda and Makan.' Ever since the origin of life, mankind has been striving to arrange for these basic requirements and continues to do so even today. Housing enables us endure the vagaries of nature. Various studies have pronounced that people having house are more social, law-abiding, and conscientious about the others' inconveniences; besides having better health and contented life. Housing is a pre-requisite for individuals' intellectual & economic growth and social stability. UN Conference on Environment & Development 1992 had stated that 'Access to safe and healthy shelter is essential to a person's physical, psychological, social and economic well being and should be a fundamental part of national and international action. Hence the focus on housing; especially for the poor as they do not have all the necessary resources to acquire or even hire one for their living!

Poor people play an important role in urban economy. They are indispensable to the cities as manual labour that keeps the cities running, is supplied by them. They are real architects of urban facilities but their own life is endangered with poor facilities available to them. Urban poor are worst sufferers in the sphere of housing. 1996 Global Report on Human Settlements had defined 'Poor' in the context of 'Housing' as the individuals and households who lack safe, secure and healthy shelter with basic infrastructure such as piped water and adequate provision for sanitation, drainage and removal of household waste.

Nearly 100 crore people, i.e. one-sixth of the world's total population do not have proper housing and live in unauthorised colonies,

squalor or slums. While in developing countries, 43% of the urban population lived in slums, in developed countries, around 6% people lived in slums. In India, a little over 28.5 crore people live in urban areas, out of which around 4.06 Crore i.e. 22.8% of the urban population lived in notified slums in 607 cities/towns. Percentage of population living in slums had increased from 17.5% in 1981 to 22.8% in 2001. Living conditions in areas inhabited by the poor, especially in slums and squaller settlements are a matter of concern. 10-12% structures in urban areas were dilapidated and required immediate major repairs.

11% of the dwelling units in slums and squatter settlements and 4% of the units in other urban areas did not have access to drinking water, electricity, and latrine all the three essential facilities within premises. Streets are narrow and kutchra. Absence of rain-water drains and proper sewerage leads to water-logging providing breeding place for mosquitos and other insects. Ventilation in houses is simply absent. In short, the whole environment is fraught with dangers of disease and higher mortality rate. Pale and frail faces of the poor people especially women and children living in these areas are a naked pointer to the fact that they lack healthy shelter and neighbourhood. Besides health hazards, spread of HIV/AIDS, drug-ediction and drug-peddling, illiteracy and youth unemployment are more pronounced in the areas inhabited by the poor. These areas provide easy shelter to criminals and unholy inter-face between the abject poor adolescents and the criminals resulting in possibilities of increase in crime rate in urban areas. It is everybody's experience that the crimes

such as thefts, chain-snatching, shop-lifting etc are higher in areas adjoining slums and squaller.

In the developed economies, main concern is to provide decent housing, as the problem of houselessness is much subdued there. On the other side, problem in developing and undeveloped economies is one of providing basic shelter to the urban poor. World Development Report-1994 had stated that growth of slums in India is primarily due to inadequate infrastructure. Further, though proportion of population living below the poverty line has shown a decline, number of people living in slums has, however, increased. Thus, besides poverty, there are number of other factors responsible for the growth of slums. Slums and squallers are generally set up on government land usurped illegally in collusion with authorities. However, fear of demolition and loss of shelter always remains lingering in the hearts of people living there. Majority of those living in such areas suffer from lack of feelings of brotherly-neighbourhood. People living in authorised colonies surrounding slums and squaller are always uncomfortable with the presence of the latter around them. As such, all efforts are made by them with the help of authorities and even judiciary to remove squaller from their areas. Some organised, mass-scale efforts have also been made by the authorities to rehabilitate slum dwellers at suitable alternative locations. Delhi is a notable example where mass-scale rehabilitation attempts have been made by the State in the past. Such efforts have been great success in some areas and super failure in certain other areas. Failure of rehabilitation attempts has been more pronounced in cases where alternative sites were not commutable, and employment & basic essential civic facilities were not available nearby. At the individual level, slum/squaller dwellers have been found to have sold the alternative sites allotted to them and returned back to usurp on some other govt. land lying vacant and unattended. Thus, the solution of rehabilitation in itself became a new problem!

World over, local authorities have failed to provide land or shelter to the teeming urban poor

populations in accordance with their City Plans. Besides being one of the reasons behind mushroom growth of slums and squaller, this has led to creation of 'unauthorised colonies' by private land owners, generally on agriculture land in the suburban areas. Initially, only urban poor who donot have the resources to hire or acquire house in planned/authorised colonies, venture out to buy land in such unauthorised colonies and construct dwelling units thereon in an unplanned manner with their own resources or borrowings raised from informal sector at higher than rates prevailing in the formal financial sector. Failure and/or connivance of the political and administrative authorities, including vote-bank politics, have helped in setting up of unauthorised colonies in hordes in growing cities and towns. These colonies lack basic civic amenities until the same are regularised by the government and contribute a lot in degradation of the environment in the city. Further, even though having owned DUs, the people living in these colonies continue to remain 'Housing Poor!'

Besides failures of the authorities, various laws also hamper availability of suitable sustainable shelter to the urban poor. In the context of India, Urban Land (Ceiling & Regulation) Act, 1976 (ULCRA) was largely responsible for the artificial scarcity of land, resulting in making Mumbai and Delhi one of the most expensive real estate markets in the world. ULCRA enacted in 1976 to restrain hoarding of urban land and prevent urban congestion, instead created more scarcity as over 90% of the land declared surplus in the hands of landowners got locked up in litigation. The Act was repealed by the Centre in 1999 and 10-odd States later-on; and new provisions incorporated for imposition of vacant land tax and providing EWS and LIG category houses while sanctioning housing projects. It is expected that the provisions of the Urban Land (Ceiling & Regulation) Repeal Act, 1999 will help in freeing the supply of usable urban land for housing construction. Remaining States need to follow suit at an early date.

Various state governments have enacted their

own Rent Control Legislations to regulate rents and tenancy rights. These Acts have, however, become a bottleneck in the way of owners getting back possession of their properties, thereby becoming a disincentive towards investment in rental housing. Rent controls reduce supply, maintenance is ignored, relationships are spoilt between owners and tenants resulting in increased litigation. While some states have taken remedial steps to remove the constraints, lot more needs to be done in this area on all India basis.

High property prices and non-availability of finance from the formal financial sector prevent the poor from acquiring/building houses in authorised areas. Financial institutions be they banks, housing finance companies or others are not tuned to financing house-acquisition by the poor. Absence of regular source of income, inability to arrange down payment, create mortgage in the case of unauthorised areas and/or provide suitable collateral are among the main impediments. Self-employed borrowers are unwelcome in the banks and housing finance companies. This approach of exclusion of the poor borrowers from access to the formal financial sector flows from the fallacy that the loans given to the poor will not be repaid. Policy of loan melas and loan waivers in the past had fuelled this approach.

However truth, on the contrary, is on the side of the poor. Poor borrowers are better pay-masters as compared to the rich. Bangladesh Grameen Bank which has done pioneering work in lending to the poor through the concept of non-government-organisations (NGOs) and self-help-groups (SHGs) has better recovery rate of over 99% as compared to most of the commercial banks in India who have recovery rate between 90-95% or so. Experience of Bangladesh and various other countries leads us to the conclusion that if conducive environment is created and the poor are suitably facilitated and enabled, they are less likely to default!

Bangladesh Grameen Bank extends small housing loans to the poor for a period of 10 years.

Borrowers are organised into small homogeneous groups. They are trained to observe credit discipline and social concerns are ingrained in them. Groups keep a check on the end-use of funds by the members and collective responsibility of the group serves as collateral on the loans. 96% of the borrowers are women and the Bank's recovery rate is 98.89%. Borrowers undertake to observe discipline, unity, courage and hard work in all walks of life. The Bank has helped build nearly 6 lakh low-cost, tin-roofed houses with latrines, each costing about Indian Rs.15, 000/-.

New Zealand has a similar scheme titled 'Low Deposit Lending Scheme' under which participants are provided Pre-purchase education which covers topics like becoming a homeowner, basic repairs & maintenance skills and health & safety in the home. Borrowers are required to provide 3% deposit and Post-purchase support is provided by local NGOs. Emphasis is placed on sustaining home-ownership as opposed to simply achieving it. No loans have defaulted so far despite low deposit requirements and marginal financial situation of many homeowners.

'Microfinance for housing is suggested by many as an effective approach to the housing finance problem'-UN Habitat 2001. Coordinated savings schemes are being joined by slum dwellers in South Africa. Governments in developed economies also have social housing schemes in place under which poor are suitably supported and helped to enable them to acquire shelter. People's Fund in USA has been granting micro-loans to poor women and ethnic minorities. Spain Govt has set out the objective of subsidising 7.2 lakh social housing units as well as developing measures that promote rental market in order to alleviate situation of lower income households. Twenty Point Programme started by the Govt. of India in 1986 included housing for the poor and improvement of slums. The Govt. later prepared a National Housing Policy and started a subsidy-cum-loan scheme titled 'Valmiki Ambedkar Awas Yojana (Vambay)' to enable urban poor and slum dwellers below poverty line to construct dwelling units. The

Scheme is reported to have helped in construction of over 1.26 lakh dwelling units and 21,700 toilets for the poor living in slums.

NGOs/SHGs have become active in India as well over the past 5 years or so. In fact, original foundations for community-based savings programmes were established in India and exported via an exchange programme in early 1990s. NABARD has taken lead in providing refinance and also imparted training to them. RBI has extolled commercial banks to increase lending through NGOs/SHGs. According to rough estimates, over 11 lakh NGOs/SHGs of the poor mainly rural poor have been formed and financing of over Rs.3,900 crore provided through them, with good recovery rate of over 98%. Nearly 90% of the SHGs are women only SHGs.

We will be arriving at a wrong conclusion if we form a simplistic opinion that lending through NGOs/SHGs is an automatic success. Examples of poor success of housing finance corporations set up by Orissa and Karnataka are fresh in our minds. These companies were set up by the concerned states to provide housing finance to the poor through NGOs/SHGs and direct route. These started quite well. Poor people came in hordes. However, training and monitoring of the borrowers got ignored. Many NGOs/SHGs were set up/lead by resourceful middlemen. The essential ingredients of Community Approach and Enabling the Poor were lost on the way and both the companies are gasping for success.

From the few experiences mentioned above, we can reach a safe conclusion that to start a 'Housing Revolution' with the aim of providing shelter to all the urban poor, we need to generate a missionary zeal in the hearts of all the concerned authorities including financial institutions, adopt a NGO/SHG model of financing the needy poor who are not employed in the formal sector and cannot provide mortgage a participative model which is steered by the poor themselves and not the middlemen, which is suitably topped with proper pre-loan counselling and post-loan monitoring. Wherever possible, financing should be through savings-cum-soft loan schemes. Free lunches generally reach in the wrong hands. Emphasis should be on enabling and re-orienting the poor towards repaying the loan than on mortgage/collateral

and/or guarantee. Subsidy should be used to i) provide finance to the poor at concessional rate of interest, ii) guarantee repayment to the finance providers in cases of default by the borrowers under circumstances beyond their control, iii) provide insurance cover on the property funded and the loan transaction and 4) provide incentive for timely repayment of housing loans. National Shelter Fund and Risk Fund need to be set up on priority basis, as proposed in the National Housing Policy.

In real life, castles cannot be built in the air! Finance will be of little use, if poor don't have land to build a house. No one system of in-situ development of slums and squaller or their rehabilitation at alternative sites can be universally adopted. Various States have adopted Slum Areas (Improvement and Clearance) Acts to provide legislative support for slum improvements. A holistic view is required to be taken depending upon ground realities and implemented in a professional manner having due regard to the impact of such development in the neighbourhood. Suitable checks are required to be inbuilt in the development programmes to prevent profiteering and organised exploitation of public land. 'UNICEF in India' Report suggests that in poor families, mother's ownership of assets such as land or housing, makes significant contribution to the children's well being, than the ownership of these assets by the father. Evidence from many parts of the world shows that poor women spend their earnings on essential goods and services; particularly on the needs of their children. In contrast, men tend to spend on personal goods, such as alcohol and tobacco. Keeping these findings in view and the dire need to improve status of women, it is imperative to ensure that plots of land and/or dwelling units are either allotted in the single name of women or jointly in the name of husband and wife.

Poor invest more in low-cost housing than private or public bodies. They acquire land by invading unused areas, buying peasants' parcels and construct gradually depending on their capacity to buy materials. Town Planning, Development Agencies and Civic Authorities have to be energised to augment supply of housing land and ensuring that the dwelling units are built-up in conformity with the Master-plans of the

concerned cities and prevent rising of new unauthorised colonies. Selective demolitions are a crude and inhuman cure and poor alternative to Prevention of setting up of unauthorised colonies, slums and squallers. These agencies need to learn the basic lessons of planning and execution from agencies like Delhi Metro Corporation and even Sulabh International. Further, community groups need to be actively involved in planning and execution. Community groups can often provide housing and services more cost effectively than government or private developers, by pooling their resources and supplying own labour services. Global Campaign for Good Urban Governance suggests aiming to realise the 'inclusive city'. Such a city will provide space and voice to all its stakeholders through inclusive decision making. For the purpose, it is imperative that issues such as decentralisation of power, improvement of city finances, urban environment care, integration of the poor and marginalised, transparency in management and decision making are addressed properly.

Urban areas are witnessing population explosion due to, besides other reasons, migration of rural poor people to urban areas for want of adequate employment opportunities in rural areas. Focus on reducing over-reliance on agriculture and development of agro-based and other suitable industries in rural areas can help in generation of alternative employment options before the rural poor thereby preventing or reducing their forced migration to urban areas. Earlier Food-for-work programmes and now the proposed Employment Guarantee Programme for the Rural Poor could be a shot in the right direction, if implemented successfully! Similarly, environment friendly, efficient and time-saving means of transport services within the urban areas and also between rural areas and nearby urban areas will help in reducing migration pressures on the urban areas.

Besides land and finance, other inputs that go into the making of house are building materials and labour. Urban poor can ill-afford extensive use of reinforced concrete and other costly materials. Hence, we need to work on cost-effective, eco-friendly alternative building materials. Use of resources locally available in abundance is highly recommended. Similarly,

house designing should support use of natural light, ventilation and solar energy. Also, house design, construction and building materials should be able to withstand the vagaries of nature including earthquakes, as the poor are the worst sufferers when such calamities strike.

Despite all the efforts and arrangements, there will be some poor people who can't go for owned housing. Such people have to be provided rental housing. Local laws have to facilitate rental housing. Similarly, large employers including corporates need to be encouraged to provide housing to the urban poor labourers within the factory premises or nearby areas.

There will be some poorest of the poor destitute who do not have means to even arrange for food, what to think of housing owned or rental! Such urban poor have to be provided temporary shelter in night-shelters and other such philanthropic arrangements so as to save them from face-off with death every night!

Good homes are built on people, rather than on buildings! During the World Decade for Cultural Development, while aiming at providing housing to all the urban poor, let us also ensure that the same takes place with a human face. It should not erode traditional value systems and culture, but promote the same. City planning and shelter layout should not generate a sense of isolation in the inhabitants. It should instead generate a sense of belongingness, community, togetherness and happiness!

\*\*\*\*\*

#### **References:**

- UN Conference on Environment & Development 1992*
- National Housing Policy,*
- Global Report on Human Settlements 1996*
- NSS Report on Housing Conditions of India -2002*
- Bangladesh Grameen Bank Report -2004*
- NABARD Annual Report -2004*
- World Development Report -1994*
- UNICEF in India - Report*
- Housing Finance International-Journal*
- Urban Land (Ceiling & Regulation) Act, 1976*
- Urban Land (Ceiling & Regulation) Repeal Act, 1999*
- Ministry of Urban Development & Poverty Alleviation-Annual Report*

## फिनलैंड में आवास की स्थिति

रंजन कुमार  
प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक

[राजधानी : हेलसिंकी; क्षेत्रफल:338,000 वर्ग किलोमीटर; जनसंख्या : 5.2 मिलियन; भाषा : फिनिश एवं स्वीडिश; साक्षरता : 100%; धर्म : ईसाई; मुद्रा :यूरो 1 अमरीकी डालर = 0.92 ; प्रति व्यक्ति आय : 26,200 डालर ]

फिनलैंड के पर्यावरण मंत्रालय को पर्यावरण के पर्यवेक्षण के लिए उसके समग्र उत्तरदायित्व के एक भाग के रूप में, यह देखने का दायित्व सौंपा गया था कि फिनलैंड निवासी किस प्रकार के भवनों और मकानों में काम करते थे और रहते थे । इसके अतिरिक्त,वर्तमान विसंगतियों को दूर करने के उपाय करना और भविष्य में यथेष्ट परिस्थितियों की गारंटी देना भी इसमें शामिल था। मंत्रालय के चार विभागों में से दो विभाग - वास्तविक नियोजन और भवन निर्माण विभाग (फिज़िकल प्लानिंग एंड बिल्डिंग डिपार्टमेंट) तथा आवास विभाग (हाउसिंग डिपार्टमेंट) विशेष रूप से इन कठिन कार्यों के लिए बनाए गए थे। इसके अतिरिक्त, राष्ट्रीय आवास बोर्ड, जिसे राज्य के आवासीय प्रशासन को सुव्यवस्थित करने के लिए 1966 में बनाया गया था, को 1986 में इस मंत्रालय के अधीन कर दिया गया था।

कामगारों के लिए आवासीय स्थिति सुधारने के प्रयास उन्नीसवीं शताब्दी में प्रारम्भ किए गए थे। जैसा कि अल्प ब्याज बंधकों के लिए प्रबंध किया था। 1920 के दशक में आवास निगम अधिनियम का पारण (पारित किया जाना) और आवास बंधक बैंक की स्थापना हुई। यह केवल द्वितीय विश्वयुद्ध के बाद हुआ था। तथापि, ये सार्थक उपाय आवास को अरावा विधान नामक एक कानून के ज़रिए आर्थिक सहायता देने के लिए किए गए थे। इनकानूनोंकोआवासउत्पादनअधिनियमकेद्वारा 1953 में एक साथ लाया गया था। जो आवासीय नीति का आधार बन गए और जिससे आगामी दो दशकों में निर्माण के विस्मयकारी प्रवाह को बनाए रखने में सहायता मिली।

1980 के दशक तक, यह अनुमान लगाया गया था कि फिनलैंड में सभी प्रकार की निर्मित आवासीय इकाइयों का लगभग 75 प्रतिशत द्वितीय विश्वयुद्ध के बाद से निर्माण किया जा चुका था। कुछेक प्रकार की इकाइयों के आंकड़े इससे भी अधिक थे। उदाहरणार्थ, 70 प्रतिशत अपार्टमेंटों का निर्माण 1960 के बाद हुआ था। प्रवास, चाहे स्वैच्छिक था अथवा नहीं, और जनसंख्या वृद्धि के उफान ने इस निर्माण को अनिवार्य बना दिया था। आर्थिक तेज़ी ने 1970 के दशक में निर्माण अपनी पराकाष्ठा पर पहुंचा दिया, जब एक एकल वर्ष में 70,000 आवासीय इकाइयों का निर्माण किया गया था।

1980 के दशक के प्रथमार्ध तक वार्षिक रूप से लगभग 48,000 आवासीय इकाइयां बनाई गई थीं। भवन संबंधी गतिविधि में गिरावटकेअतिरिक्त, निर्मितइकाइयोंकीकिस्मेंबदल गईं। आर्थिक तेज़ी के वर्षों में, लगभग दो तिहाई नई इकाइयां

अपार्टमेंट थीं और शेष बची इकाइयां अलग-अलग बने हुए मकान अथवा पंक्तिबद्ध मकान थे। 1980 के दशक तक अनुपात उलटा हो गया। अतिरिक्त रूप से, 1980 के दशक में अधिकतर निर्माण कार्य अभिनवकरण के लिए हुआ और सरकारी योजनाओं के लिए 1980 के दशक में 15,000 से 1990 के दशक तक 60,000 तक प्रत्येक वर्ष जीर्णोद्धार किए गए भवनों की संख्या आवश्यक थी।

निर्माण की तेज़ी का अर्थ था कि फिनो (फिनलैंड निवासियों) हेतु पहले की अपेक्षा बेहतर घर बना दिए गए थे। आवासीय इकाइयों की संख्या 1960 में 1.2 मिलियन से बढ़कर 1980 में 1.8 मिलियन हो गई। तथापि, निर्मित मकान बल्कि अभी छोटे थे। 1980 के दशक में उनका औसत आकार 69 वर्गमीटर, 1970 की अपेक्षा 9 वर्गमीटर अधिक था। नई आवासीय इकाइयों में आधुनिक सुविधाएं थीं। 1980 के दशक तक उनमें से लगभग तीन चौथाई, केवल पूर्वतम डेढ़ दशक की तुलना में - गर्म पानी, भीतरी नल साज़ी, केंद्रीय तापन और मल निकासी व्यवस्था से पूरी तरह लैस थे। यद्यपि पूर्ण निर्मित आवास अभी अन्य नॉर्डिक देशों के आवास से कुछ घटिया ही था।

मुख्य रूप से निम्न तथ्य उभर कर आते हैं, जिनका विवरण नीचे दिया गया है :-

- लघुपैमानेकेमकानोंकीप्रबलता
- उत्तम गुणवत्ता के मकान
- छोटे घर और छोटे परिवार
- लोग दो तिहाई मकानों के स्वामी हैं
- आवासीय खर्च के शेरों में बहुत विभिन्नता

किन्तु हम कह सकते हैं कि सामान्यतया फिनलैंड में मकान नए अथवा हाल ही में बने हैं और अच्छी किरम के हैं तथा उनमें सभी आधुनिक सुविधाएं हैं। गृह स्वामित्व की दरें ऊंची हैं। आवासीय परियोजनाएं और वैयक्तिक घर दोनों का झुकाव अंतर्राष्ट्रीय मानकों के लघु पैमाने की ओर है।

फिनलैंड में कुल मिलाकर घरों की पर्याप्त संख्या है। 2003 के अंत में, वहां प्रति 1000 निवासियों पर लगभग 500 आवासीय इकाइयां थीं। तथापि, आवासीय बाज़ार देश के विभिन्न भागों में स्पष्ट रूप से अलग हो गए हैं।

हेलसिंकीऔरथोड़ेसेनगर औरकतिपयअन्यविकासकेद्व आवासीयकमी, उच्चआवासमूल्योंऔरउच्चकिरायोंसेत्रस्त

हैं जबकि अधिकांश नगरपालिकाओं में आवासीय बाज़ार संतुलित हैं अथवा वहां अधिक आपूर्ति भी हो सकती है ।

### लघु पैमाने के मकानों की प्रबलता

अधिकांश सामान्य आवासीय भवन/फ्लैटों (जैसे 2003 में सभी घरों के 44% का लेखा देते हैं) और (40%) अलग किए फ्लैटों के खंड (ब्लॉक) हैं । छज्जेदार पंक्तिबद्ध मकान हाल ही के वर्षों में, विशेष रूप से नगरों में, अधिक लोकप्रिय हुए हैं ।

फ्लैटों के खंडों (ब्लॉक) का आकार सामान्यतया सीमित है फिर भी उनमें घास के बड़े मैदान होते हैं जो सुहावना आवासीय पर्यावरण उपलब्ध कराते हैं ।

### उत्तम गुणवत्ता के मकान

फिनलैंड का आवासीय स्टॉक पूर्ण रूप से बहुत नया है क्योंकि यहां की 60% आवासीय इकाइयां 1970 से बनी हैं । व्यावहारिक रूप से प्रत्येक मकान में पानी नल द्वारा पहुंच रहा है और 60% मकानों में गर्म पानी की टॉटी लगी है । अधिकांश घर स्थानीय मल व्यवस्था से जुड़े हैं और 96% घरों के शौचालयों में फ्लश सिस्टम है ।

सभी घरों के कुल 93% में केन्द्रीय तापन व्यवस्था है । भवन इतनी अच्छी तरह से ऊष्मारोधित हैं कि तापन के लिए प्रति क्यूबिक मीटर वार्षिक ऊर्जा की खपत उतनी ही होती है जितनी कि विशेष रूप से दक्षिण के देशों में है । ज़िला ताप योजनाएं चारों ओर फैली हैं और फिनलैंड में भवनों में प्रयुक्त सभी ताप ऊर्जा का लगभग आधा पैदा करती हैं ।

### छोटे घर और छोटे परिवार

यद्यपि, अधिभाग घनत्वों में नाटकीय रूप से गिरावट हुई है, तथापि, फिनलैंड में अब भी यूरोपियन संघ में देशों की तुलना में प्रति निवासी कम आवासीय स्थान है । 2003 में यहां औसतन प्रति व्यक्ति 1.7 कमरे और 36 वर्गमीटर का मकान था । यह अधिकांश रूप से आवासीय स्टॉक में छोटी आवासीय इकाइयों के उच्च अनुपात के कारण था । लगभग सभी घरों के 44% में मात्र एक या दो कमरे थे और 42% में (रसोई को छोड़कर) 3-4 कमरे थे ।

फिनिश/फिनलैंड के परिवार भी सापेक्ष रूप से छोटे होते हैं । वर्ष 2004 के अंत में परिवारों का औसतन आकार 2.14 व्यक्ति था और सभी परिवारों के 72% में केवल एक या दो व्यक्ति शामिल थे । परिवारों की संख्या अथवा छोटे परिवारों में 1990 से एक

तिहाई से अधिक की वृद्धि हुई है । इससे छोटे घरों की मांग, विशेष रूप से भाटक क्षेत्र में काफी बढ़ गई ।

### लोग दो-तिहाई मकानों के स्वामी हैं

फिनलैंड के दो-तिहाई आवासीय स्टॉक में स्वामी अधिभुक्त घर हैं और गृहस्वामित्व वियोजित मकानों और पंक्तिबद्ध मकानों के अतिरिक्त, अपार्टमेंटों सहित सभी किस्म के मकानों में व्यापक रूप से प्रचलित है । फिनलैंड में आवासीय कंपनियां आवास प्रबंधन का एक बहुत ही विशिष्ट रूप हैं जो अनुमानित रूप से सभी स्वामी अधिभुक्त मकानों के आधे का लेखा देती हैं । अधिकांश आवासीय कंपनियां छोटी हैं और सीमित संख्या में सम्पत्ति का प्रबंध करती हैं । निवासियों के पास आवासीय कंपनियों के शेयर हैं, निदेशक मंडल में उनका प्रतिनिधित्व है और अनुरक्षण में लागत के प्रति मासिक शुल्क देते हैं ।

वर्ष 2002 में, लगभग 32% आवासीय स्टॉक भाटक था । फिनलैंड में किराए के आधे मकानों में "सामाजिक आवास" है जिसका अर्थ है कि यह सरकार से अथवा स्थानीय प्राधिकरण से आर्थिक सहायता प्राप्त हैं । जबकि अन्य आधे बाज़ार से वित्तपोषित हैं । स्वामित्व और भूधृति के नए रूप हाल ही में स्वामी अधिभुक्त एवं भाटक आवास के बीच स्थापित हुए हैं ।

इनमें, उदाहरणार्थ, अधिभोग आवास का अधिकार और आंशिक स्वामित्व के विभिन्न रूप शामिल हैं ।

### आवासीय व्यय के शेयरो में अल्प भिन्नता

फिनलैंड में लोग अपनी अवशिष्ट आय का औसतन 17% आवास पर खर्च करते हैं । युवा वर्ग और एकल माता-पिता वाला परिवार औसतन सर्वाधिक 25-27% शेयर खर्च करता है । सामान्यतया किराएदार गृह स्वामियों की अपेक्षा आवास पर अधिक अनुपात में अपनी आय खर्च करते हैं । आवास भत्ता योजनाओं से यह सुनिश्चित करने के लिए सहायता मिलती है कि अधिकांश परिवारों की आवासीय लागत उपयुक्त स्तरों तक नीचे रखी जाती है ।

स्रोत : हाउसिंग फाइनेंस इंटरनेशनल जर्नल, मनोरमा, 2005 आदि

## म्युचुअल फंड में निवेश

-पीयूष पांडेय,

सहायक प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक

किसी फंड कंपनी द्वारा निवेशकों को एक साथ आने और स्टॉक, बंधपत्रों (बांडों) तथा अन्य किसी प्रतिभूति में निवेश करने की सुविधा देने के लिए स्थापित म्युचुअल फंड और उसका प्रबंध एक माध्यम है। म्युचुअल फंड की यूनितें निवेशकों की अपनी होती हैं जो फंड की आस्तियां जताती हैं।

उनकी ओर से किए गए निवेश के प्रकार के आधार पर, म्युचुअल फंड को मुख्यतः निम्नलिखित मुख्य वर्गों में वर्गीकृत किया जा सकता है :-

**इक्विटी फंड :** कोई भी इक्विटी फंड अपनी अधिकांश आस्तियां कंपनियों के स्टॉक में निवेशित करता है। फंड स्टॉक में अपने निवेश प्रतिफल से पूंजी अभिलाभ (कैपिटल गेन) (स्टॉक के क्रय-विक्रय के बीच अंतर) के रूप में अर्जित करता है और इस निवेश से लाभांश (डिविडेंड) भी अर्जित करता है। इस प्रकार के फंड में जोखिम सापेक्ष रूप से अधिक होता है।

**डैट (ऋण) फंड/इन्कम (आय)फंड/बांड (बंधपत्र) फंड :** इस प्रकार फंड प्रतिभूतियों के ब्याज, विशेष रूप से सरकारी प्रतिभूतियों और कॉरपोरेट बांडों में निवेश किया जाता है। यह फंड अपने निवेश पर आय ब्याज से अपने निवेशकों के लिए प्रतिफल और व्यापारी प्रतिभूतियों पर लाभ अर्जित करता है। जोखिम के लिए, इस प्रकार का फंड कम से कम जोखिम भरा होता है।

**हाइब्रिड ;संकरद्ध फंड :-** फंड का यह प्रकार डैट (ऋण) प्रतिभूतियों के अतिरिक्त, कंपनियों के इक्विटी (साम्य) शेयरों में निवेश किया जाता है। यह प्रतिभूतियों के क्रय-विक्रय के अतिरिक्त, ब्याज एवं लाभांश (डिविडेंड) के रूप में आय अर्जित करता है। यह डैट फंड से ज्यादा जोखिमपूर्ण और इक्विटी (साम्य) फंड से कम जोखिमपूर्ण है।

म्युचुअल फंड को इस आधार पर निम्नलिखित दो वर्गों में भी वर्गीकृत किया जा सकता है कि क्या फंड से हुआ लाभ निवेशकों में वितरित किया जाता है अथवा पुनः निवेश करने के लिए रोक लिया जाता है ?

**लाभांश का विकल्प :-** यह फंड उन प्रतिभूतियों पर लाभांश अर्जित करने के अतिरिक्त उस लाभ, जो यह प्रतिभूतियों में निवेश करने से कमाता है, से आय अर्जित करता है। फंड कंपनियां निवेश को कुछ अर्जित आय से अर्जित करने का विकल्प देती हैं।

**वृद्धि का विकल्प :-** यह फंड उन प्रतिभूतियों पर लाभांश अर्जित करने के अतिरिक्त, उस लाभ, जो यह प्रतिभूतियों में निवेश से कमाता है, से आय अर्जित करता है। वृद्धि के विकल्प में, निवेशक अर्जित लाभ को म्युचुअल फंड में छोड़ देता है, जो अधिक प्रतिफल अर्जित करने में निवेशित हो जाता है।

**निवल आस्ति मूल्य :-** यह म्युचुअल फंड की किसी यूनित का पूर्वता प्राप्त मूल्य होता है जो इसकी आस्तियों के बाजार मूल्य में से

यूनितों की संख्या से विभाजित उसकी देनदारियों को घटाकर परिकलित किया जाता है।

भारत में म्युचुअल फंड उद्योग पिछले कुछेक वर्षों में परिपक्व हुआ है और व्यापारियों तथा फंडों के प्रकार तेजी से बढ़े हैं। इसके परिणामस्वरूप, म्युचुअल फंड छोटे निवेश से लेकर मध्यम निवेशकों तक के लिए देश के पूंजी बाजार के विकास में भाग लेने का एक अच्छा साधन बन गया है। म्युचुअल फंड कंपनियां अब म्युचुअल फंड के प्रकार - इक्विटी (साम्य)/डैट (ऋण)/ हाइब्रिड (संकर), क्षेत्रीय फंड/विकास/आय फंड, कैप/मिड कैप/स्मॉल कैप फंड्स और निवेशकों के एक व्यापक स्पैक्ट्रम की अपेक्षाएं पूरी करने के बहुत से अन्य विकल्प प्रदान करती हैं।

म्युचुअल फंड वैयक्तिक निवेशकों को कई लाभ प्रदान करता है। उनमें से कुछ निम्नलिखित हैं :-

**व्यावसायिक प्रबंधन :-** औसत निवेशक के लिए, यह विनिश्चित करना एक कठिन कार्य होता है कि कौन सी प्रतिभूतियां खरीदे, कितनी खरीदे और कब बेचे। एक म्युचुअल फंड खरीदकर, निवेशक एक व्यावसायिक फंड प्रबंधक अधिग्रहीत कर लेता है जो उसके धन का प्रबंध करता है। व्यावसायिक फंड प्रबंधक वह व्यक्ति होता है, जो यह विनिश्चित करता है कि क्या खरीदना है, कब खरीदना है और इसे कब बेचना है। फंड प्रबंधक स्टॉक अथवा बंधपत्र (बांड्स) खरीदने से पहले, अर्थव्यवस्था, उद्योगों और कंपनियों पर पर्याप्त अनुसंधान करने के बाद ऐसे विनिश्चय करता है। अधिकांश म्युचुअल फंड कंपनियां यह सेवा प्रदान करने के लिए थोड़ी सी फीस लेती हैं जिसे प्रबंधन फीस कहा जाता है।

**विविधिकरण :-** सामान्यतया, जब निवेश कई प्रतिभूतियों में फैल जाते हैं, जोखिम पर्याप्त रूप से कम हो जाता है। कोई भी म्युचुअल फंड कई कंपनियों में एक औसत निवेशक की अपेक्षा अधिक सरलता से विविध हो सकता है जिसे कोई साधारण निवेशक नहीं कर सकता है। 5000/-रुपए के एक निवेश के साथ, कोई भी किसी म्युचुअल फंड के माध्यम से, शीर्ष भारतीय कंपनियों में कुछ के स्टॉक खरीद सकता है, किसी वैयक्तिक निवेशक के लिए संभव नहीं हो सकता है।

**चलनिधि :-** बचत के अन्य कई रूपों से भिन्न, कोई भी किसी म्युचुअल फंड से धन (कतिपय कर-बचत फंड, जहां एक न्यूनतम अनिश्चितता अवधि कानून द्वारा विहित की गई है, के मामले को छोड़कर) तत्काल आधार पर निकल सकता है।

**कर संबंधी प्रसुविधाएं :-** म्युचुअल फंड ऐतिहासिक रूप में, कर संबंधी दृष्टिकोण से अधिक उत्कृष्ट रहे हैं। एक डैट (ऋण) फंड किसी वैयक्तिक निवेशक अथवा हिंदु अविभक्त परिवार, जहां यह अन्य सभी हस्तियों के लिए 20 प्रतिशत होता है, को लाभांश (डिविडेंड) वितरित करने से पहले 12.5 प्रतिशत का एक लाभांश (डिविडेंड) वितरण कर देता है। वैयक्तिक निवेशक के लिए किसी

इक्विटी (साम्य) फंड से लाभांश (डिविडेंड) पर कोई लाभांश (डिविडेंड) कर नहीं है ।

तथापि, निवेशकों की अपनी वैयक्तिक अपेक्षाओं, जोखिम उठाने की अपनी क्षमता और फंड, जिसमें वे निवेश करना चाहते हैं, के पिछले रिकॉर्ड का अध्ययन सावधानीपूर्वक करना चाहिए ।

**योजना विकसित करना :-** अल्पावधि लक्ष्यों के लिए, निवेशक को यह विश्वास दिलाना चाहिए कि वह समुचित जोखिम उठा रहा है ।

जिस धन की आवश्यकता उसे आगामी दो से पांच वर्षों में हो सकती है, उस धन को नकद एवं अल्पावधि बंधपत्रों में निवेश किया जाना चाहिए । दीर्घावधि वित्तीय लक्ष्यों के लिए, इक्विटी (साम्यपूंजी) में निवेश करने पर विचार किया जाना चाहिए ।

**इसे सरल रखना :-** निवेशकों को विविधित इक्विटी फंड (साम्य निधि) अथवा एक इंडैक्स फंड इक्विटी (साम्य पूंजी) के निवेश और एक अस्थिर दर की बंधपत्र निधि (बांड फंड) स्थिर आय दर्शाने के लिए खरीदने चाहिए । ये निवेश संस्तर के आधार हैं । फंड चयन को सरल रखने के लिए किसी को भी भली-भांति स्थापित फंड ग्रुपों के विविधित इक्विटी फंड के साथ लगा रहना चाहिए । इक्विटी सर्वोत्तम दीर्घावधि अनुपयोज्य आस्ति वर्ग सिद्ध होगी । किसी को भी विशेष/क्षेत्र-फंड से तब तक दूर रहना चाहिए जब तक कि उसे भारी जोखिम अभिलाषा नहीं होती है ।

**नियमित रूप से निवेश करना :-** प्रत्येक महीने थोड़ा-थोड़ा धन निवेश करना निवेश के जोखिम को कम करने का एक आश्वस्त दंग होता है क्योंकि बाज़ार की शीर्षस्थ वस्तु खरीदने की संभावना घट जाती है । और भी, कि कोई भी छोटे-बड़े दोनों प्रकार के सभी कार्यों की प्रत्याशा करने के लिए पर्याप्त चतुर नहीं होता है ।

**खरीदना और रखना :-** अल्पावधि व्यापार दलालों को निवेशकों की अपेक्षा अधिक धनवान बनाता है । निवेशकों को भारी अल्पावधि व्यापार में लगे रहने के लालच को रोकना चाहिए । कोई स्टॉक खरीदना और उसे समय की एक उपर्युक्त अवधि रखना सामान्यतया एक उत्तम दीर्घावधि रणनीति होती है ।

**शीघ्र प्रारम्भ करना :-** "बाज़ार का समय" नहीं अपितु बाज़ार में समय है जो महत्व रखता है । संयोजित करने की शक्ति चीजों को दीर्घावधि निवेशक में बदल देती है । निवेश करना एक दीर्घावधि प्रस्ताव है । समझदार निवेशक को अपने निवेशों का अनुसंधान, अपने लक्ष्यों का स्मरण, अपने जोखिम की पुनर्जांच और उसे सीमित रखना चाहिए वह बाज़ार की दैनिक टीका टिप्पणी से कितना सुनता है और उसे चाहिए कि वह अपनी भावनाओं को अपने कारण की समझ पर हावी न होने दे ।

**व्यवस्थित निवेश योजना :-** कोई भी व्यवस्थित निवेश योजना एक नियोजित निवेश कार्यक्रम होती है, जो एक नियमित अंतराल पर निवेशक से थोड़ी सी रकम लेता है उसे किसी म्युचुअल फंड में निवेश कर देता है । न्यूनतम राशि 500/-रुपए हो सकती है और

निवेश आमतौर पर मासिक अथवा त्रैमासिक रूप से किया जा सकता है । इस सरल कार्यक्रम के बहुत से लाभ हैं ।

**बाज़ार की अस्थिरता के प्रभावों को कम करना :-** साम्य पूंजी बाज़ार (इक्विटी मार्केट) बहुत से उतार-चढ़ाव देखता है और बाज़ार के प्रत्येक उतार-चढ़ाव से संबंधित संचलन का ध्यान रखना और उसका लाभ उठाना किसी खुदरा निवेशक के लिए सदैव संभव नहीं होता है । यहां व्यवस्थित निवेश योजना काम आती है । निवेश करने की नियमित प्रक्रिया से कोई भी कम के अतिरिक्त अधिक में निवेश कर पाता है और उससे बाज़ार अस्थिरता से औसत निकालने में सहायता मिलती है । किसी व्यवस्थित निवेश योजना में औसत निकालने पर बल देना स्पष्ट रूप से इसे किसी इक्विटी फंड (साम्य पूंजी) के मामले में अधिक उपयोगी बना देता है क्योंकि यहां अस्थिरता वृहत्तर है । यह किसी डैट फंड के मामले में इतना उपयोगी नहीं है ।

**निवेश करने में अनुशासन :-** व्यवस्थित निवेश योजना निवेश करने में अनुशासन प्रदान करती है । चाहे यह बचत का नियमित कृत्य है अथवा निवेश का, व्यवस्थित निवेश योजना दोनों स्वतः कर देती है ।

स्टॉक बाज़ार सूचकांक का निवेश के साधन

**(इंडैक्स) फंड के रूप में उपयोग :-** क्योंकि सेंसेक्स (बॉम्बे शेयर बाज़ार) जैसे बाज़ार सूचकांक और निपटी (राष्ट्रीय शेयर बाज़ार) उस दिशा, जिस तरफ बाज़ार जा रहा है, के बहुत अच्छे संकेतक हैं । उनका उपयोग अब निवेश संबंधी निर्णयों पर आने में संस्थागत निवेशकों के अतिरिक्त खुदरा निवेशक भी व्यापक रूप से कर रहे हैं । म्युचुअल फंड उद्योग बाज़ार सूचकांक का उपयोग इंडैक्स फंड के रूप में पूर्ण प्रभावी रूप से कर रहे हैं । इंडैक्स फंड किसी पूर्व परिभाषित स्टॉक के किसी इंडैक्स के समूह में एक ऐसे अनुपात में निवेश करते हैं जो उस सूचकांक से बिल्कुल मेल खाता है । परिभाषा से, इंडैक्स फंड उसी अनुपात, जैसे कि वे इंडैक्स के सभी स्टॉक खरीद कर एक विशेष बाज़ार सूचकांक की खोज करते हैं । यह उस इंडैक्स, जिसकी वे खोज करते हैं, के सदृश एक निष्पादन सुनिश्चित करता है ।

चूंकि इंडैक्स फंड का प्रबंध थोड़े से कर्मचारियों और आधारीक अनुसंधान के साथ किया जा सकता है, अतः वे एक अल्प लागत पर सूचकांक (इंडैक्स) सम्बद्ध प्रतिफल प्रदान करने की अपनी योग्यता के लिए इक्विटी फंड के सक्रिय प्रबंध के लिए एक लागत प्रभावी निवेशीय विकल्प होते हैं ।

म्युचुअल फंड स्टॉक बाज़ार में निवेश करने में खुदरा निवेशकों के लिए एक बहुत ही उत्तम साधन हैं और निवेशक की कुछ सावधानी तथा प्रयास दीर्घावधि में बिल्कुल संतोषजनक प्रतिफल प्राप्त कर सकते हैं ।

**स्रोत : वैल्यू रिसर्च आन लाईन.काम**

**रेडिफ.काम**