



राष्ट्रीय  
आवास बैंक  
NATIONAL  
HOUSING BANK

भारत में आवास की प्रवृत्ति  
एवं  
प्रगति रिपोर्ट

REPORT ON TREND  
AND  
PROGRESS OF HOUSING IN INDIA  
2015



# भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट 2015



## अध्याय की सूची

विषय सूची	पृष्ठ सं.
<b>अध्याय 1 : वैश्विक अर्थव्यवस्था और नीतिगत माहौल</b>	
1.1 वैश्विक अर्थव्यवस्था परिदृश्य	9
1.2 वैश्विक आवास वित्त परिदृश्य	11
<b>अध्याय 2 : भारतीय अर्थव्यवस्था एवं नीतिगत माहौल</b>	
2.1 भारतीय आर्थिक दृष्टिकोण	15
2.2 आवास एवं भारतीय अर्थव्यवस्था पर इसके प्रभाव	16
2.3 भारत में आवास वित्त	19
<b>अध्याय 3 : भारत में आवास</b>	
3.1 केन्द्र सरकार द्वारा शहरी आवास की पहलें	21
3.2 केन्द्र सरकार द्वारा ग्रामीण आवास पहलें	23
3.3 आवास में चयनित राज्य स्तरीय पहलें	23
<b>अध्याय 4 : राष्ट्रीय आवास बैंक</b>	
4.1 राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्य, विजन और मिशन	29
4.2 राष्ट्रीय आवास बैंक की कार्य निष्पादकता	30
4.3 परिचालनात्मक विशेषताएं	30
4.4 प्रमुख मूल्यांकन मापदंड (मेट्रिक्स)	32
4.5 संसाधन संग्रहण	33
4.6 पुनर्वित्त परिचालन	34
4.7 प्रत्यक्ष वित्त	36
4.8 विनियमन एवं पर्यवेक्षण	37
4.9 संवर्धन एवं विकास	38
<b>अध्याय 5 : प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा आवास वित्त कारोबार</b>	
5.1 आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान	41
5.2 बैंक एवं आवास वित्त कारोबार	42
5.3 आवास वित्त कंपनियां एवं उनका कारोबार	44
5.4 भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ	55
5.5 सूक्ष्म वित्त संस्थान एवं आवास वित्त में उनकी निष्पादकता	56
<b>अध्याय 6 : सबके लिए आवास</b>	
6.1 प्रस्तावना : शहरीकरण और आवास की कमी	60
6.2 शहरीकरण से जुड़ी चुनौतियां	62
6.3 वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन	62
<b>अध्याय 7 : भावी परिदृश्य</b>	65

## तालिका की सूची

क्रम.	सूची	पृष्ठ संख्या
तालिका 1.1	विश्व के प्रमुख क्षेत्रों एवं भारत हेतु शहरी जनसंख्या की औसत वार्षिक वृद्धि दर 2000-2050	12
तालिका 4.1	पिछले पांच वर्षों की वित्तीय विशेषताएं	30
तालिका 4.2	पिछले पांच वर्षों में आय, व्यय एवं लाभप्रदता की प्रवृत्ति	30
तालिका 4.3	यथा 30 जून, 2015 को कुल बकाया उधार	33
तालिका 4.4	वर्ष 2013-14 एवं 2014-15 हेतु पुनर्वित्त संस्वीकृतियां एवं संवितरण	34
तालिका 4.5	ईशाप योजना के तहत हुई प्रगति	39
तालिका 5.1	कुल ऋण में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) का भाग	42
तालिका 5.2	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) के आवास ऋणों का क्षेत्र-वार भाग	42
तालिका 5.3	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के वैयक्तिक आवास ऋणों की स्थिति	43
तालिका 5.4	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के खण्ड-वार वैयक्तिक आवास ऋण	43
तालिका 5.5	आवास वित्त कंपनियां - मुख्य वित्तीय संकेतक	46
तालिका 5.6	वाणिज्यिक बैंकों एवं बहु-राज्य सहकारी बैंक प्रयोजित आ.वि.कं. एवं अन्य आ.वि.कं की निष्पादकता	46
तालिका 5.7	आ.वि.कं. द्वारा लिए गए उधारों पर एक नजर	46
तालिका 5.8	सार्वजनिक ति. एवं निजी ति. आ.वि.कं. की निष्पादकता	48
तालिका 5.9	जमा स्वीकार करने एवं जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियों की निष्पादकता	48
तालिका 5.10	आ.वि.कं. का बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश	51
तालिका 5.11	आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों के साथ आवास ऋणों की तुलना	51
तालिका 5.12	नए आवासों के अभिग्रहण/निर्माण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. के द्वारा आवास ऋण के संवितरणों की तुलना	53
तालिका 5.13	उन्नयन (प्रमुख गरमगतों सहित) हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. के द्वारा आवास ऋण के संवितरणों की तुलना	53
तालिका 5.14	पुराने/मौजूदा आवासों (पुनर्विक्रय) के अभिग्रहण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. के द्वारा आवास ऋण के संवितरणों की तुलना	53
तालिका 5.15	वैयक्तिकों को आ.वि.कं. के द्वारा आवास ऋण के कुल संवितरणों की तुलना	53
तालिका 5.16	वर्ष 2014-15 के दौरान आय वर्ग के अनुसार वैयक्तिकों को आवास वित्त कंपनियों द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की तुलना	54
तालिका 5.17	विभिन्न राज्यों/के.शा. में आवास वित्त कंपनी के आवास ऋणों का राज्य/के.शा. प्रदेशानुसार संवितरण की प्रवृत्ति	54
तालिका 5.18	पिछले तीन वर्षों की शीर्ष सहकारी आवास संघों (संचयी) के उधार, स्वीकृति एवं संवितरणों की प्रवृत्ति	55
तालिका 5.19	पिछले तीन वर्षों की संवितरित आवास ऋण एवं एसीएचएफ (राज्य-वार) के द्वारा निर्मित इकाईयों की प्रवृत्ति	55
तालिका 6.1	शहरीकरण का स्तर	61

## ग्राफों की सूची

क्रम.	सूची	पृष्ठ संख्या
ग्राफ 1.1	वास्तविक सकल घरेलू उत्पाद की प्रवृत्ति एवं भावी प्रक्षेपण (भारत एवं विकासशील अर्थव्यवस्थाएं तथा विश्व)	10
ग्राफ 1.2	भारत एवं संपूर्ण विश्व में ऋण देने की व्याज दर की प्रवृत्ति	11
ग्राफ 1.3	विश्व के सभी प्रमुख क्षेत्रों एवं भारत सहित शहरी जनसंख्या की औसत वार्षिक वृद्धि दर की प्रवृत्ति, 1950 - 2050	12
ग्राफ 1.4	समस्त वर्ष में मार्टगेज (बंधक) कर्ज/जीडीपी के बकाये, 2001-05 औसत	13
ग्राफ 1.5	समूचे विश्व क्षेत्र और भारत ऋण पोर्टफोलियो की तुलना में आवास ऋण, 2015	13
ग्राफ 2.1	बाजार कीमतों पर सकल घरेलू उत्पाद का बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के बकाया आवास ऋण की प्रवृत्ति	19
ग्राफ 2.2	प्रमुख बैंकों एवं आ.वि.कं. के ऋण व्याज दरों की अवसरचना	20
ग्राफ 4.1	तुलन पत्र मेट्रिक्स, लाभ एवं हानि मेट्रिक्स एवं दक्षता मेट्रिक्स	32

ग्राफ 4.2	यथा 30 जून, 2015 को बकाया उधार की हिस्सेदारी	33
ग्राफ 4.3	पुनर्वित्त संवितरण – योजना वार	34
ग्राफ 4.4	पुनर्वित्त संवितरण – ऋण वार	35
ग्राफ 4.5	वर्ष 2007-08 से 2014-15 तक पुनर्वित्त संवितरणों का क्षेत्र-वार विवरण	35
ग्राफ 4.6	पुनर्वित्त संवितरणों का अवधि-वार विवरण	35
ग्राफ 4.7	वर्ष 1999 से 2015 के बीच रा.आ. बैंक के पुनर्वित्त संवितरणों की प्रवृत्ति	36
ग्राफ 4.8	पिछले 10 वर्षों हेतु रा.आ. बैंक की परियोजना वित्त संवितरणों की प्रवृत्ति	37
ग्राफ 4.9	जीजेआरएचएफएस की संचयी निष्पादकता	39
ग्राफ 5.1	31-03-2015 को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का बकाया आवास ऋण	42
ग्राफ 5.2	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) का क्षेत्र-वार बकाया आवास ऋण	43
ग्राफ 5.3	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का खंड-वार आवास ऋण डेटा	44
ग्राफ 5.4	पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का वर्गीकरण	44
ग्राफ 5.5	विगत 2 वर्षों में पंजीकृत आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश वार वितरण	45
ग्राफ 5.6	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति	47
ग्राफ 5.7	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की बकाया आस्तियों की प्रवृत्ति	47
ग्राफ 5.8	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की आकार-वार प्रवृत्ति	49
ग्राफ 5.9	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं पर ब्याज दर प्रवृत्ति	50
ग्राफ 5.10	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की परिपक्वता प्रवृत्ति	50
ग्राफ 5.11	आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋणों की परिपक्वता-स्वरूप प्रवृत्ति	51
ग्राफ 5.12	आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का उधारकर्ता के प्रकार-वार संवितरण की प्रवृत्ति	52
ग्राफ 5.13	आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋणों की उद्देश्य-वार संवितरण की प्रवृत्ति	52
ग्राफ 6.1	2012 में शहरी आवास की कमी	60
ग्राफ 7.1	किफायती आवास वित्त मेट्रिक्स	63

## बॉक्सों की सूची

क्रम.	सूची	पृष्ठ संख्या
बॉक्स 1.1	वैश्विक आर्थिक परिदृश्य	9
बॉक्स 2.1	आर्थिक सर्वेक्षण 2014-15 मुख्य बिंदु	16
बॉक्स 2.2	केन्द्रीय बजट 2015-16 में आवास पर उद्घोषणाएं	18
बॉक्स 5.1	आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान	41
बॉक्स 5.2	आवास वित्त कंपनियों का परिचालन और निष्पादकता	45
बॉक्स 6.1	वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन (शहरी)	63

## चित्रों की सूची

क्रम.	सूची	पृष्ठ संख्या
चित्रों 5.1	वित्तीय वर्ष 2014-15 के दौरान वैयक्तिकों को आवास ऋणों का राज्य-वार संवितरण	57
चित्रों 5.2	वैयक्तिकों को बकाया आवास ऋणों का राज्य-वार संवितरण	57
चित्रों 5.3	वित्त वर्ष 2014-15 के दौरान भवन निर्माताओं को आवास ऋणों का राज्य-वार संवितरण	58
चित्रों 5.4	वित्त वर्ष 2014-15 के दौरान भवन निर्माताओं को बकाया आवास ऋणों का राज्य-वार संवितरण	58
चित्रों 5.5	वित्त वर्ष 2014-15 के दौरान वैयक्तिकों को नए मकानों के अभिग्रहण/निर्माण हेतु आवास ऋणों का राज्य-वार संवितरण	59



**श्रीराम कल्याणरामन**

प्रबन्ध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी

**Sriram Kalyanaraman**

Managing Director & Chief Executive Officer



राष्ट्रीय  
आवास बैंक  
NATIONAL  
HOUSING BANK

अंतरण पत्र

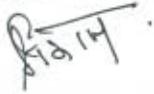
सं. राआबैंक(एनडी) / एमडी एंड सीईओ / 8256 / 2016  
19 सितंबर, 2016

वित्त सचिव  
भारत सरकार  
वित्त मंत्रालय  
नॉर्थ ब्लॉक  
नई दिल्ली-110001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ वर्ष 2015 हेतु भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट की एक प्रति भेज रहा हूँ।

भवदीय,



(श्रीराम कल्याणरामन)

संलग्न: यथोपरि

भारतीय रिज़र्व बैंक  
के संपूर्ण स्वामित्व में

Wholly owned by  
Reserve Bank of India

कोर 5-ए, इंडिया हैबिटेट सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003  
दूरभाष (सी.) +91-11-2464 2722 (पीबीएक्स) +91-11-2464 9031-35 फैक्स : +91-11-2464 9030  
ई-मेल : sriram.kalyanaraman@nhb.org.in

Core 5-A, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003  
Phone : (D) +91-11-2464 2722 (PBX) +91-11-2464 9031-35 Fax : +91-11-2464 9030  
e-mail : sriram.kalyanaraman@nhb.org.in

“बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है”

**श्रीराम कल्याणरामन**

प्रबन्ध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी

**Sriram Kalyanaraman**

Managing Director & Chief Executive Officer



**अंतरण पत्र**

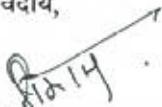
सं. राआबैंक(एनडी) / एमडी एंड सीईओ / 8256 / 2016  
19 सितंबर, 2016

गवर्नर  
भारतीय रिजर्व बैंक,  
केन्द्रीय कार्यालय, बिल्डिंग  
शहीद भगत सिंह रोड,  
मुंबई-400001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ वर्ष 2015 हेतु भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट की एक प्रति भेज रहा हूँ।

भवदीय,

  
(श्रीराम कल्याणरामन)

संलग्न: यथोपरि

भारतीय रिजर्व बैंक  
के संपूर्ण स्वामित्व में

Wholly owned by  
Reserve Bank of India

कोर 5-ए, इंडिया हैबिटेट सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003  
दूरभाष (सी.) +91-11-2464 2722 (पीबीएक्स) +91-11-2464 9031-35 फैक्स : +91-11-2464 9030  
ई-मेल : sriram.kalyanaraman@nhb.org.in

Core 5-A, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003  
Phonc : (D) +91-11-2464 2722 (PBX) +91-11-2464 9031 35 Fax : +91-11-2464 9030  
e-mail : sriram.kalyanaraman@nhb.org.in

‘बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है’

# अध्याय 1: वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं नीतिगत माहौल

## 1.1 वैश्विक अर्थव्यवस्था परिदृश्य

1.1.1 तेल के मूल्यों में गिरावट, यू.एस. मुद्रा नीति अवस्थिति में बदलाव के कारण दुनियाभर की मुद्रा कीमतों में उतार-चढ़ाव, निम्न मुद्रास्फीति तथा यूरोपियन यूनियन, जापान और चीन में कमजोर वृद्धि ने महत्वपूर्ण रूप से वैश्विक अर्थव्यवस्था को प्रभावित किया है जिसके परिणामस्वरूप वर्ष 2014-15 में अपेक्षा से अधिक निम्न वृद्धि हुई। नीचे बॉक्स 1.1 में कुछ महत्वपूर्ण विशिष्टताएं दर्शाई गई हैं।

### बॉक्स 1.1 वैश्विक आर्थिक परिदृश्य

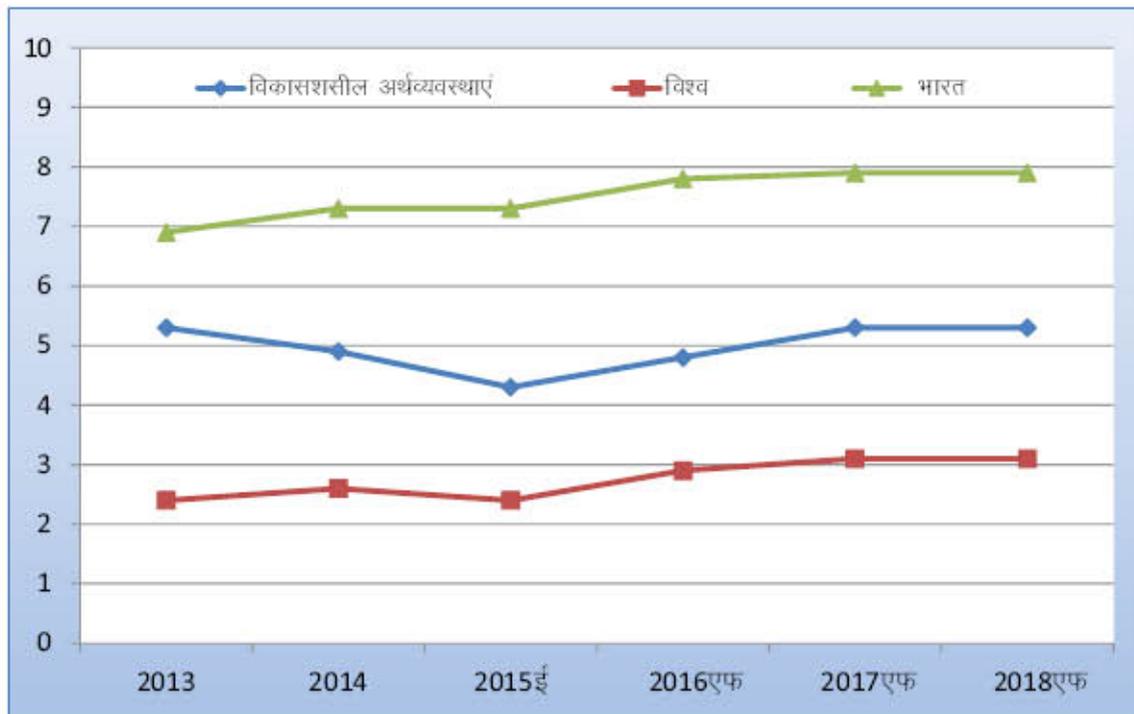
- वर्ष 2015 में वैश्विक वृद्धि 2.8 प्रतिशत अपेक्षित है, जो जनवरी में प्रत्याशित की अपेक्षा थोड़ा निम्न है, लेकिन वर्ष 2016-17 में 3.2 प्रतिशत बढ़ने की संभावना रहेगी, जो व्यापक तौर पर पूर्व में किए गए अनुमान के अनुरूप है।
- इस वर्ष विकासशील अर्थव्यवस्थाएं दो संक्रमणों को झेल रही हैं, जैसा कि वृद्धि 4.4 प्रतिशत से भी आगे धीमी हुई है। प्रथम, व्यापक रूप से अपेक्षित है कि अन्व प्रमुख केंद्रीय बैंकों के द्वारा मौद्रिक विस्तार के साथ संयुक्त राज्य अमेरिका में मौद्रिक दशाओं के कसाव ने व्यापक आधार पर यू.एस. डालर में मूल्यवृद्धि में हिस्सेदारी निर्माई और विकासशील देशों में पूंजी प्रवाह पर दबाव को नीचे की ओर अग्रोषित कर रहा है। दूसरे, वर्ष 2015 की पहली तिमाही में थोड़ी गति पकड़ने के बावजूद निम्न तेल मूल्य बढ़ते हुए प्रचात को प्रतिध्वनित कर रहे हैं। तेल आयातक देशों में, फिलहाल सक्रिय रूप से लाभ सीमित हो चुके हैं, यद्यपि, ये उसे कम करने में मदद कर रहे हैं। तेल निर्यातक देशों में, कम होती कीमतें तेजी से उनकी गतिविधियों को सीमित रही हैं और वित्तीय घाटा, विनिमय दर, या एक साथ दबाव बढ़ा रही हैं।
- वर्ष 2015-16 में सभी प्रमुख अर्थव्यवस्थाओं में यह अपसारिता घटेगी, चूंकि अमेरिका में वृद्धि और यूरो क्षेत्र एवं जापान में सुदृढ़ता बढ़ेगी। निम्न तेल मूल्य उपभोक्ता व्यय शक्ति को समर्थित करेंगे और अल्पकाल हेतु मुद्रा स्फीति अति निम्न अवस्था में स्थिर रहेगी, लेकिन यह प्रभाव वर्ष 2016 तक समाप्त हो जाएंगे। चीन में प्रवर्धित मौद्रिक एवं वित्तीय घाटे के समन्वयन के द्वारा सुरक्षित धीमेपन के साथ, अपेक्षानुसार धीमी गति से गतिविधियों में गिरावट जारी रहेगी।
- ब्रिक्स (BRICS) देशों में (चीन को छोड़कर) वृद्धि कम है और विचलन बढ़ रहा है। वर्ष 2014 में, तेल मूल्यों में गिरावट और भू-राजनैतिक प्रतिबंध तीव्र मंदीकरण के साथ संघनित हो चुके हैं और वर्ष 2015 में रसियन फेडरेशन के संकुचन की परिणति के रूप में अपेक्षित है। कमजोर (भंगुर) आत्मविश्वास, प्रशासकीय कीमतों में वृद्धि और निम्न वस्तु कीमतों से अपेक्षित है कि वर्ष 2015 में ब्राजील में मंदीकरण में हिस्सेदारी करेगा और जो वर्ष 2016-17 में एक साधारण भरपाई कर पाएगा। इसके विपरीत, दक्षिण अफ्रीका में वृद्धि धीरे-धीरे दोबारा शुरू हो रही है, लेकिन ऊर्जा की कमी, कमजोर निवेशक रुख में नीति अनिश्चितता और प्रत्याशित मौद्रिक एवं वित्तीय घाटा नीतियों में सरलतापन ने उन्हें वापस जकड़ रखा है। भारत में, एक सुधारवादी सरकार के द्वारा अपनी कार्यसूची को क्रियान्वित करते हुए और निम्न तेल मूल्यों ने नाजुकता को सीमित करने में सहायता के द्वारा सुदृढ़ आत्मविश्वास से क्रियाकलाप सशक्त व बढ़ रहे हैं।

1.1.2 उन्नत अर्थव्यवस्थाओं के विकास में वृद्धि वर्ष 2014 में 1.8 प्रतिशत से वर्ष 2015 में 2.1 प्रतिशत और वर्ष 2016 में 2.4 प्रतिशत से प्रक्षेपित है। उत्तरी अमेरिका में अनापेक्षित कमजोरी, जोकि उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में वृद्धि पूर्वानुमान में भारी हिस्सेदारी की जिम्मेवार है, कदाचित एक अस्थायी प्रतिघात साबित हुआ है। संयुक्त राज्य में खपत और निवेश में गतिशीलता हेतु सन्निहित उत्प्रेरक जैसे कि - पारिश्रमिक वृद्धि, श्रम बाजार दशाएं, सहज वित्तीय दशाएं, निम्न तेल कीमतें और सुदृढ़करणीय आवास बाजार-अभी तक अक्षुण्ण हैं। यूरो क्षेत्र में घरेलू मांग और मुद्रा स्फीति में अभिवृद्धि की शुरुआत के साथ सामान्यतः एक तीव्र क्षतिपूर्ति के रूप में आर्थिक भरपाई व्यापक तौर पर सही राह पर दिख रही है। अनेक यूरो क्षेत्र की अर्थव्यवस्थाओं में वृद्धि के प्रक्षेपण उपरिगामी संशोधित किए गए हैं, लेकिन ग्रीस संभवतः प्रारंभिक अपेक्षाओं के मुकाबले विकास गतिविधियों को पुनः बढ़ाने में बहुत ही अधिक महसूल लेगा। जापान में वर्ष 2015 की पहली तिमाही में वृद्धि अपेक्षा से अधिक सुदृढ़ थी, जो पूंजी निवेश में गतिशीलता से समर्थित थी। हालांकि खपत अभी भी धीमी थी और आधी से अधिक त्रैमासिक वृद्धि

मालासूची में बदलावों से रूकावट थी। वास्तविक पारिश्रमिक एवं खपत में कमजोर सन्निहित गतिशीलता के साथ वर्ष 2015 में अब यह वृद्धि गतिशीलता काफी नर्यादित ढंग से प्रक्षेपित की गई है।

- 1.1.3 उभरते बाजार एवं विकासशील अर्थव्यवस्थाओं में वृद्धि को वर्ष 2014 में 4.6 प्रतिशत से वर्ष 2015 में 4.2 प्रतिशत की मंदी प्रक्षेपित की गई है जो व्यापक तौर पर अपेक्षित थी। यह मंदी निम्न वस्तु मूल्यों तथा सख्त बाह्य वित्तीय दशाओं – विशेष रूप से लैटिन अमेरिका और तेल निर्यातकों, चीन में पुनर्संतुलन तथा ढांचागत गत्यावरोध के साथ ही साथ कॉमनवेल्थ समूह के स्वतंत्र देशों सहबद्ध भू-राजनीतिक सन्निहित स्थितियों तथा मिडिल ईस्ट एवं उत्तरी अफ्रीका के कुछ देशों में आर्थिक संकट के रूप में अवमंदक प्रभाव के रूप में प्रतिबिंबित हुआ है। वर्ष 2016 में, उभरते बाजार एवं विकासशील अर्थव्यवस्थाओं में वृद्धि में 4.7 प्रतिशत की अभिवृद्धि अपेक्षित है, जो व्यापक तौर पर बहुत सारी संकटग्रस्त अर्थव्यवस्थाओं की आर्थिक दशाओं में प्रक्षेपित सुधारों के कारण है, जिसमें रूस और कुछ मिडिल ईस्ट तथा उत्तरी अफ्रीका की अर्थव्यवस्थाएं हैं।
- 1.1.4 वैश्विक वृद्धि में प्रक्षेपित गति, यद्यपि अभी तक अपेक्षित है, ठोस रूप से अभी तक रूपांतरित नहीं हुई है। मांग समर्थन एवं ढांचागत सुधारों के संयोजन के माध्यम से वास्तविक एवं संभावित परिणामों को खड़ा करना आर्थिक नीतियों का प्रमुख अनवरत अंग है। उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में समन्वयक मुद्रा नीतियों की आर्थिक गतिविधियों को निरंतर समर्थित करना चाहिए और स्फीति को लक्ष्य तक उतारना चाहिए। राजकोषीय विवर के साथ बहुत सारे देशों में सन्निकट वित्तीय रुख को विशेष रूप से बड़े ढांचागत निवेश के माध्यम से सहज किया जाना चाहिए। उच्च सार्वजनिक कर्ज के साथ अर्थव्यवस्थाओं में राजकोषीय समेकितिकरण की गति को कर्ज घटाने तथा आर्थिक गतिविधियों पर एक अडंगा लादने के बीच एक उपयुक्त संतुलन के जोर डालने की जरूरत है। समस्त अग्रिम अर्थव्यवस्थाओं में ढांचागत सुधार के क्रियान्वयन का प्रयास, पूर्ववर्ती संकटों तथा संभावित परिणामों को उभारना, दोनों को ही संभालना, अभी भी त्वरित है। उभरते बाजार एवं विकासशील अर्थव्यवस्थाओं में, समष्टि अर्थशास्त्र नीति अंतराल हेतु समर्थक मांग प्रायः अधिक सीमित है, लेकिन इसे हर संभावित विस्तार हेतु प्रयुक्त किया जाना चाहिए। इन अनेक अर्थव्यवस्थाओं में मांग समर्थन राजकोषीय नीति से आना चाहिए जो कर सुधारों एवं व्ययों की पुनर्प्राथमिकीकरण के माध्यम से दीर्घकालिक वृद्धि को गति देने हेतु लक्षित होनी चाहिए। तेल आयातकों में, निम्न तेल मूल्यों ने मूल्य दबावों और बाह्य नाजुकताओं को घटाया है, जो कि उनकी मौद्रिक नीति के भार को सहज बनाएंगी। इसके साथ ही निम्न तेल राजस्व हेतु सार्वजनिक व्यय को समायोजित किया जाना चाहिए जहां राजकोषीय अंतराल नहीं है। विनिमय दर मूल्य ह्रास तेल से संबधित व्यापार घाटे वाले देशों में लचीले विनिमय दर शासन प्रणाली के साथ मांग के प्रभाव को घटाने में सहायक हो सकता है। बहुत सारी अर्थव्यवस्थाओं में उत्पादकता को बढ़ाने एवं उत्पादन में संकीर्णता को हटाने के लिए ढांचागत सुधार एक तत्काल आवश्यकता है।

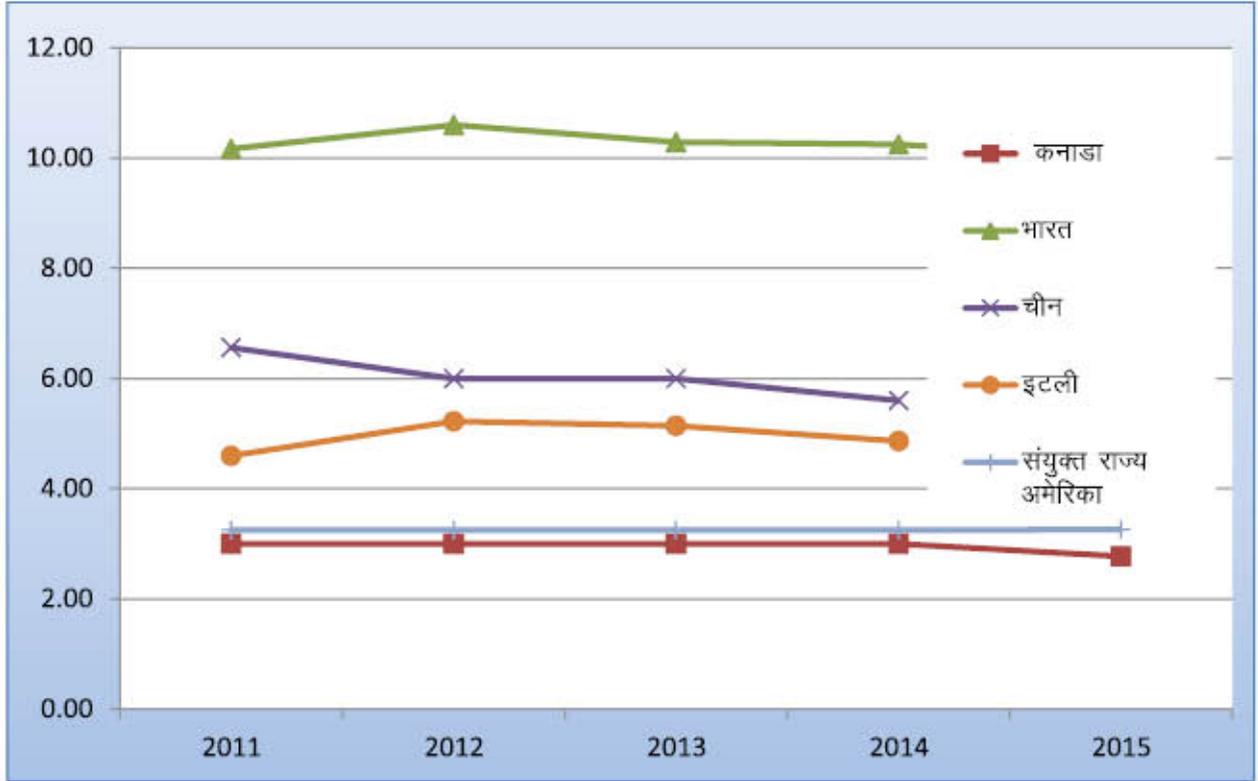
ग्राफ 1.1 : वास्तविक सकल घरेलू उत्पाद वृद्धि की प्रवृत्ति एवं भावी प्रक्षेपण (००)  
(भारत एवं विकासशील अर्थव्यवस्थाएं तथा विश्व)<sup>2</sup>



<sup>2</sup> विश्व बैंक

- 1.1.5 बढ़ती ब्याज दरों ने उधार लेने के माहौल को और भी अधिक कठिन बना दिया है। जिसमें मकानों की बिक्री को धीमा बनाने की संभाव्यता है— जिसका प्रभाव बैंकों पड़ता है और जो गृह निर्माताओं को चोट पहुंचाएगा। पिछले पांच सालों से भारत में ऋण देने की दर पर्याप्त टिकाऊपन के लिए नियत रही है जैसा कि यह विश्व की अन्य अर्थव्यवस्थाओं के साथ रही है।

ग्राफ 1.2: भारत एवं संपूर्ण विश्व में ऋण देने की ब्याज दर (0%) की प्रवृत्ति<sup>3</sup>



## 1.2 वैश्विक आवास वित्त परिदृश्य

- 1.2.1 विश्वभर में, ग्रामीण इलाकों की बजाय शहरी क्षेत्रों में अधिक लोग रहते हैं। वर्ष 2007 में इतिहास में पहली बार, विश्व शहरी जनसंख्या ने विश्व ग्रामीण जनसंख्या के आंकड़े को पार कर लिया है, तदनुसार विश्व जनसंख्या शहरी क्षेत्रों में उत्कृष्ट रूप में विद्यमान है। पिछले छह दशकों से विश्व शहरीकरण की प्रक्रिया तेज गति से प्रकृतित हुई है। वर्ष 1950 में, दुनिया भर में दो तिहाई (70 प्रतिशत) लोग ग्रामीण बस्तियों में रह रहे थे और एक तिहाई (30 प्रतिशत) से भी कम लोग शहरी बस्तियों में रहते थे। वर्ष 2014 में विश्व की शहरी जनसंख्या 54 प्रतिशत थी। यह अपेक्षा की जाती है कि वैश्विक शहरीकरण जारी रहेगा और इस तरह वर्ष 2050 तक एक तिहाई जनसंख्या (34 प्रतिशत) ग्रामीण क्षेत्रों और दो तिहाई जनसंख्या (66 प्रतिशत) शहरों में होगी। मोटे तौर पर जनसंख्या वितरण की यह स्थिति 20वीं शताब्दी के मध्य बिल्कुल विपरीत होगी।
- 1.2.2 वर्ष 2030 तक, विश्व जनसंख्या का लगभग 40 प्रतिशत अर्थात् तीन से करोड़ लोगों को आवास एवं अन्य सेवाओं के साथ आधारभूत शहरी ढांचागत सेवाओं की आवश्यकता होगी। विश्व जनसंख्या बढ़ रही है और तेजी से शहरी क्षेत्रों की ओर पलायन रही है। यह मौजूदा आवासीय संसाधनों पर दोहरा दबाव बढ़ाता है। कुछ देश इस बढ़ती मांग को पूरा कर पाने में असमर्थ और जिसके परिणामस्वरूप अनौपचारिक आवास, भीड़ तथा मलिन बस्तियां तेजी से बढ़ रही हैं। आवास निवेश का महत्वपूर्ण घटक है और बहुत सारे देशों में धन-दौलत का वृहद घटक है। एक अर्थव्यवस्था की वित्तीय स्थिरता में, आवास क्षेत्र में तेजी और हलचल प्रायः निर्धारक होते हैं। आवास एक प्रमुख समाजिक-आर्थिक भूमिका निभाता है और अधिकांश विकासशील देशों में गरीबों की मुख्य समृद्धि का प्रतिनिधित्व करता है।

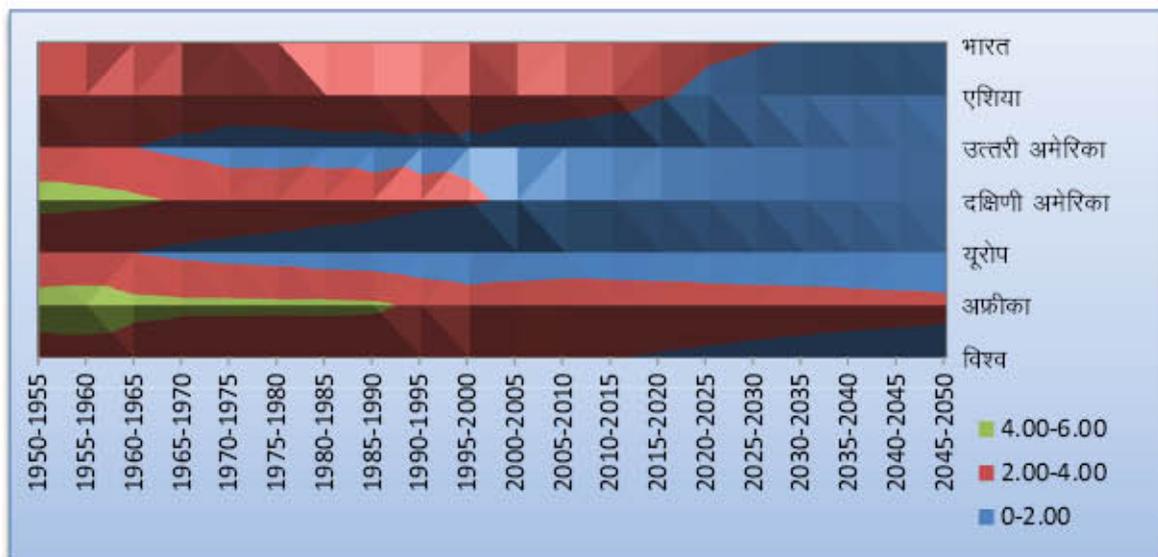
<sup>3</sup>युनाइटेड नेशंस, डिपार्टमेंट ऑफ इकोनॉमिक्स एवं सोशल अफेयर्स, पापुलेशन डिवीजन। वर्ल्ड अरबनाइजेशन प्रॉस्पेक्ट्स: 2014 संस्करण

तालिका 1.1 विश्व के प्रमुख क्षेत्रों एवं भारत हेतु शहरी जनसंख्या की औसत वार्षिक वृद्धि दर की प्रवृत्ति, 2000-2050\* (%)

समयावधि	विश्व	अफ्रीका	यूरोप	दक्षिणी अमेरिका	उत्तरी अमेरिका	एशिया	भारत
2000-05	2.27	3.42	0.34	1.71	1.15	3.05	2.67
2005-10	2.20	3.55	0.46	1.43	1.15	2.79	2.47
2010-15	2.05	3.55	0.33	1.32	1.04	2.50	2.38
2015-20	1.84	3.42	0.29	1.16	1.00	2.10	2.28
2020-25	1.63	3.27	0.23	1.01	0.95	1.74	2.20
2025-30	1.44	3.12	0.19	0.86	0.88	1.44	2.08
2030-35	1.29	2.97	0.17	0.72	0.79	1.18	1.94
2035-40	1.16	2.83	0.14	0.59	0.71	0.97	1.76
2040-45	1.07	2.70	0.11	0.47	0.65	0.84	1.58
2045-50	1.00	2.56	0.07	0.36	0.62	0.72	1.41

- 1.2.3 आगामी दशकों में, यह अपेक्षा की जाती है कि अफ्रीका और एशिया सहित, विश्व के सभी क्षेत्रों में शहरीकरण का स्तर बढ़ेगा और इसमें एशिया और अफ्रीका में शहरीकरण अन्यों की अपेक्षा तीव्रतर रहेगा। वर्ष 2014 में, एशिया और अफ्रीका में शहरी जनसंख्या की समानुपातिक बढ़ने की दर क्रमशः 1.5 प्रतिशत और 1.1 प्रतिशत प्रतिवर्ष रही। केवल कुछेक ही देशों में विश्व की आधी शहरी जनसंख्या रहती है। वर्ष 2014, में 758 मिलियन आवास इकाईयों के साथ चीन में सर्वाधिक शहरी जनसंख्या थी, जो विश्व की कुल शहरी आबादी का 20 प्रतिशत हिस्सा बनाता है। चीन के बाद भारत की संख्या है जहां 410 मिलियन शहरी इकाईयां और उसके बाद संयुक्त राज्य अमेरिका 263 मिलियन शहरी इकाईयों के साथ आता है। उपरोक्त तीन देश ब्राजील, इंडोनेशिया, जापान और रसियन फेडरेशन के साथ मिलाकर विश्व की आधी शहरी जनसंख्या का हिस्सा बनाते हैं। इसके साथ ही, वर्ष 2014 में, 13 अन्य देशों की संघीय जनसंख्या मिलाकर विश्व की 70 प्रतिशत शहरी जनसंख्या का हिस्सा बनाते हैं।

ग्राफ 1.3: विश्व के सभी प्रमुख क्षेत्रों एवं भारत सहित शहरी जनसंख्या की औसत वार्षिक वृद्धि दर की प्रवृत्ति, 1950 - 2050\* (%)



- 1.2.4 आवास ऋण व्यापन, एक मकान खरीदने हेतु बकाया ऋण के साथ वयस्क जनसंख्या का प्रतिशत होता है। वर्ष 2014 में, उच्च आय अर्थव्यवस्थाओं में 26 प्रतिशत वयस्क के पास एक बैंक या किसी अन्य प्रकार के वित्तीय संस्थान से बकाया औपचारिक आवास वित्तपोषण

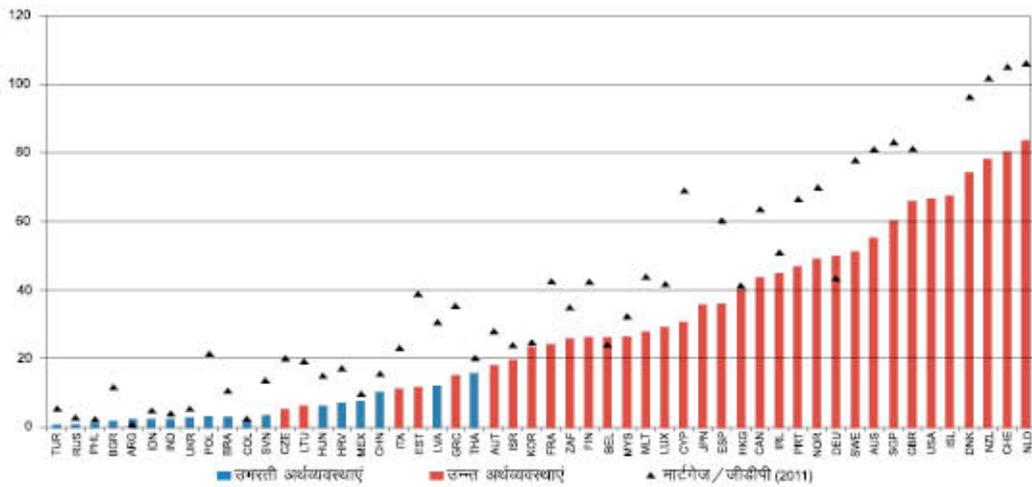
\*युनाइटेड नेशंस, डिपार्टमेंट ऑफ इकोनॉमिक्स एंड सोशल अफेयर्स, मायलेशन डिवीजन (2014)। वर्ल्ड अरबनाइजेशन प्रोजेक्ट्स: 2014 संस्करण

\*युनाइटेड नेशंस, डिपार्टमेंट ऑफ इकोनॉमिक्स एंड सोशल अफेयर्स, मायलेशन डिवीजन (2014)। वर्ल्ड अरबनाइजेशन प्रोजेक्ट्स: 2014 संस्करण

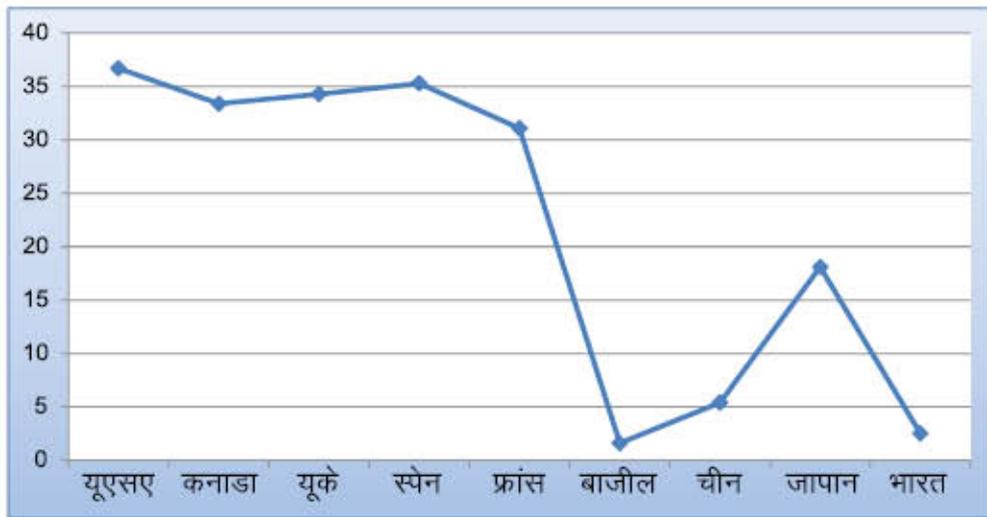
रिपोर्ट किया गया था, जबकि ठीक इसके विपरीत, सभी विकासशील क्षेत्रों में यह भागीदारी 10 प्रतिशत से भी कम थी। इस प्रकार के विभेद सभी अर्थव्यवस्थाओं में आवास वित्त प्रणालियों में भिन्नताओं को प्रतिबिंबित कर सकते हैं, जिसमें ऋणदाताओं के प्रकार, आवास वित्त निधीयन, तथा सरकारों की भागीदारी के अंश भी शामिल होते हैं, जो कि सभी वैश्विकों के ऋण की उपलब्धता के प्रभाव को दर्शाते हैं। विश्व के आवास बाजार लगातार बढ़ती जा रही हैं और अब इस सहसावृद्धि में यूरोप, उत्तरी अमेरिका तथा एशिया के कुछ हिस्से शामिल हैं।

1.2.5 जून 2015 में 'आवास वित्त एवं भूसंपदा सहसावृद्धि: एक सर्वदेशीय प्रत्याशा' पर अन्तर्राष्ट्रीय मुद्रा कोष (आई.एम.एफ.) स्टाफ परिचर्चा नोट में वर्णित है कि सभी देशों में सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) की तुलना में बंधक बाजारों में तीव्र आकार भिन्नता है, जो रूस एवं टर्की में 1 प्रतिशत है और जबकि नीदरलैंड, न्यूजीलैंड तथा स्वीटजरलैंड में यह लगभग 80 प्रतिशत है (जो वर्ष 2001-05 के औसत पर आधारित है)। इसके साथ ही, अधिकांश देशों में अवउत्तोलन के कुछ अंशों तक संकट को बढ़ावा मिला, किंतु फिर भी उनका बंधकता हेतु सकल घरेलू उत्पाद अनुपात वर्ष 2001-05 की औसत में 2011 हेतु निरंतर अधिक ही शेष रहा।

ग्राफ 1.4: समस्त वर्ग में मार्टगेज (बंधक) कर्ज/जीडीपी के बकाचे, 2001-05<sup>6</sup> औसत (%)



ग्राफ 1.5: समूचे विश्व क्षेत्र और भारत में कुल ऋण पोर्टफोलियो की तुलना में आवास ऋण (%), 2015<sup>7</sup>



1.2.6 आवास एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है, चूंकि मौद्रिक नीतियों के संचारण में बंधक/मार्टगेज बाजार महत्वपूर्ण है। पर्याप्त आवास एक अर्थव्यवस्था के दायरे में अम की गतिशीलता को सुगमित कर सकता है और विपरीत आघात हेतु समायोजन में अर्थव्यवस्थाओं को मदद

<sup>6</sup>आवास वित्त एवं भू-संपदा वृत्त : ए क्रॉस-कंट्री परिप्रेक्ष्य पर आईएमएफ स्टाफ परिचर्चा नोट, जून 2015

<sup>7</sup>ग्लोबल फाइनेंसियल इग्वल्यूजन्स किण्डेक्स डाटा बेस, 2014

करता है। संक्षेप में, एक बेहतर संचालित आवास सेक्टर एक अर्थव्यवस्था के संपूर्ण स्वास्थ्य के लिए निर्णायक होता है और जैसे जैसे अर्थव्यवस्था विकसित होती है उसके अनुरूप हम आवास बाजार की गहनता एवं वृद्धि अपेक्षा करते हैं। संयुक्त राज्य में भू-संपदा क्षेत्र के बुलबुले के फूटने ने संपार्श्विक क्षति के लोगों को याद दिलाया कि यह आवास क्षेत्र के ढहने से भी अभिप्रेरित हो सकता है। असल में, समूचे इतिहास में आवास क्षेत्र की उछाल एवं गिरावट प्रायः कई बार वित्तीय स्थिरता और वास्तविक अर्थव्यवस्था, दोनों ही के लिए निर्णायक रहा है। बहुत सारे बैंक क्षेत्र के संकट की श्रृंखलाओं से संपदा कीमतों की उछाल एवं गिरावट के चक्र जुड़े रह चुके हैं। अंतर्राष्ट्रीय मुद्रा कोष (आईएमएफ) के अनुसंधान दर्शाते हैं कि हाल ही के दशकों में लगभग 50 प्रणालीगत बैंकिंग संकटों में से दो तिहाई से अधिक आवास मूल्यों के उतार-चढ़ाव प्रतिमान से घटित हुए हैं। आवास संकट के निराकरण की लागत बहुत उच्च हो सकती है—उदाहरण के लिए आयरलैंड के मामले में, जहां सरकार ने बैंकों को आवास गिरावट से छुड़ाने हेतु देश की सकल घरेलू उत्पाद के 40 प्रतिशत भाग को खा लिया। इसके विपरीत आवास चक्रों एवं स्टॉक कीमतों में उछाल—गिरावट काफी कम संभावना से प्रणालीगत बैंकिंग संकट को प्रेरित करते हैं। यहां तक कि जब आवास बस्ट का एक वृहद वित्तीय स्थिरता प्रभाव नहीं पड़ता, तब भी वे वास्तविक अर्थव्यवस्था को प्रभावित कर सकते हैं। अनुसंधान दर्शाता है कि ओईसीडी देशों में मंदी ने काफी संभव हद तक एक आवास मूल्य गिरावट जैसा किया था। ऐसी मंदी की प्रवृत्ति भी, बहुत गहन होती है और सामान्य मंदी की अपेक्षा अधिक मात्रा में बेरोजगारी पैदा करती है। संक्षेप में, यहां पर प्रचुर साक्ष्य हैं कि आवास चक्र वित्तीय एवं समष्टि अर्थशास्त्र की स्थिरता के लिए एक खतरा हो सकता है। यद्यपि यह बहुत कठिन है कि वर्तमान आवास बाजार विकास में एक नजर रखी जाए कि उन्हें एक अन्य उतार-चढ़ाव के दुरचक्र में जाने से रोका जाए। सिद्धांत यह सुनिश्चित करते हैं कि आवास मूल्य, किराए तथा आय एक तंबी अवधि के बाद यावृच्छिक गति से बढ़ाने चाहिए। यदि आवास मूल्य और किराए राह से बाहर चले जाते हैं, तो लोग क्रय एवं किरायेदारी में प्रवेश कर जाते हैं, आखिरकार वे दोनों को एक सीध में लाते हैं। ठीक इसी प्रकार से, दीर्घकाल में मकानों के मूल्य लोगों की वहन क्षमता से बहुत अधिक समय तक दूर नहीं रखा जा सकता है— जो कि उनकी आय से हैं। इसलिए आवास मूल्य से किराया एवं आय हेतु अनुपात इस तरह से एक प्रारंभिक जांच प्रदान कर सकता है कि क्या आवास मूल्य अर्थशास्त्र के आधारभूत नियमों की रेखा से बाहर है या नहीं।

## अध्याय 2: भारतीय अर्थव्यवस्था एवं नीतिगत माहौल

### 2.1 भारतीय आर्थिक दृष्टिकोण

- 2.1.1 भारतीय अर्थव्यवस्था ने हाल के समय में सफलतापूर्वक अनेक चुनौतियों का सामना किया है और वर्तमान में सुदृढ़ नीतियों की पृष्ठभूमि और एक नए आशावाद के झोंके में चक्रीय सुधार पर अवस्थित है। भारत सरकार एवं भारतीय रिजर्व बैंक के द्वारा घोषित हाल ही के सुधार एवं नीतियों ने अर्थव्यवस्था के पुनर्जीवन के सकारात्मक संकेत प्रदर्शित किए हैं। साधारण स्फीति के अपेक्षित सहगामितार्ण और स्थिर रूपये की कीमत के साथ प्रबंधनीय चालू खाता संतुलन और बढ़ते विदेशी विनिमय आरक्षितों के साथ अपेक्षित वृद्धि वापस आई है जो समष्टि अर्थव्यवस्था की स्थिरता में बेहदरी एवं सुधार का संकेत है। केन्द्रीय सांख्यिकीय कार्यालय के जारी अग्रिम आकलन के अनुसार अर्थव्यवस्था की वृद्धि दर जोकि स्थिर बाजार कीमतों (2011-12) पर सकल घरेलू उत्पाद की वृद्धि से मापी गई है जो वर्ष 2012-13 में 5.1 प्रतिशत से सुधरते हुए 2013-14 में 6.9 प्रतिशत और 2014-15 के लिए 7.4 प्रतिशत प्रक्षेपित की गई थी। भारत उन कुछेक गिने चुने देशों में है जिसके अंतर्राष्ट्रीय मुद्रा कोष और विश्व बैंक ने अपनी विकास के आकलन को बढ़ाया है।
- 2.1.2 प्रधानमंत्री जन धन योजना एक ऐसा नवाचारी प्रयास है, जो उन लोगों के लिए ऋण एवं बीमा सुविधा के साथ संयुक्त खाता खोलने का प्रयास है जो फिलहाल तक वित्तीय सेवाओं के दायरे से वंचित/छूटे हुए थे। प्रत्यक्ष लाभ अंतरण को आधार के साथ जोड़ने की वजह से सक्विडी प्रदान करने में बेहतर दक्षता के साथ प्रगति हुई है। बहुप्रतीक्षित माल एवं सेवा कर संवैधानिक संशोधन बिल को संसद में प्रस्तुत किया जा चुका है तथा केंद्र और राज्य सरकार के मध्य विश्वसनीयता बनाने रखने के क्रम में, वर्तमान वित्तीय वर्ष में केंद्रीय विक्री कर (सीएसटी) क्षतिपूर्ति की किस्त प्रदान करने की घोषणा की जा चुकी है।
- 2.1.3 हाल ही के महीनों में शोक एवं उपभोक्ता मूल्य सूचकांक, दोनों ही में, स्फीति में एक र्थाई गिरावट आ चुकी है। अंतर्राष्ट्रीय कच्चे तेल के मूल्यों में आई तेज गिरावट तथा भारतीय रिजर्व बैंक सख्त मौद्रिक नीतियों और राजकोषीय घाटे के प्रति सरकार की विवेक सम्मति के संयोजन ने मंहगाई/स्फीति के गिरावट में आ सकी है। कीमतों की स्थिरता के वर्तमान परिदृश्य और संबद्ध अपेक्षाओं से लगता है कि भारतीय रिजर्व बैंक को अभिप्रेरित किया है कि एक विसर्पण अवस्कीतीय पथ पर वृद्धि के समर्थन हेतु मंद मौद्रिक सहजता पर ध्यान केन्द्रित रहे। इस वर्ष में रूपये के तुलनात्मक रूप से स्थिर रहने के कारण विदेशी मुद्रा बाजार में उठापटक को काफी कम देखा है जो कि वर्ष 2014-15 में 2013-14 की अपेक्षा अधिक स्थिर रहा है। भारतीय रूपये ने वर्ष 2013 अगस्त में प्रति डॉलर ₹ 68 के स्तर को पार किया था वह वर्ष 2014 (जनवरी-दिसंबर) में ₹ 60.97 प्रति डॉलर औसत पर स्थिर रहा। वर्ष 2014-15 की पहली छमाही में चालू खाते का घाटा जीडीपी का 1.9 प्रतिशत पर स्थिर रहा। वर्ष 2014-15 के अप्रैल-सितंबर में निवल पूंजी प्रवाह प्रवाह 36.0 बिलियन यूएस डॉलर बढ़ा जो कि वर्ष 2013-14 की सापेक्ष अवधि के दौरान 16.3 बिलियन यूएस डॉलर रहा था।

बॉक्स 2.1: आर्थिक सर्वेक्षण 2014-15 के मुख्य बिंदु\*

- वर्ष 2015-16 में सकल घरेलू उत्पाद वृद्धि 8.1-8.5 प्रतिशत पर अपेक्षित है।
- आने वाले वर्षों में सकल घरेलू उत्पाद में 8-10 प्रतिशत के साथ दो अंकों की वृद्धि अनुमानित है।
- मुद्रास्फीति अप्रैल 2014 में 6.3 प्रतिशत से दिसंबर 2014 में 5.0 प्रतिशत की गिरावट प्रवृत्ति को दर्शाती है।
- वर्ष 2015 के अंत तक थोक मूल्य सूचकांक (डब्ल्यूपीआई) स्फीति में नरमी अपेक्षित है।
- उपभोक्ता मूल्य सूचकांक (सीपीआई) स्फीति ने संयमन के संकेत प्रदर्शित किए हैं।
- निम्न मुद्रास्फीति अधिक मौद्रिक सहजता के लिए मार्ग प्रशस्त करती है।
- चालू खाता घाटा (सीएडी) में वर्ष 2015-16 में लगभग 1 प्रतिशत की गिरावट आई है।
- धन कर का समापन।
- 1 करोड़ रु. से अधिक आय वाले धनाढ्य वर्ग के लिए 2 प्रतिशत अतिरिक्त सरचार्ज।
- आगामी 4 वर्षों में कार्पोरेट टैक्स की दर में 25 प्रतिशत तक की कमी।
- सकल घरेलू उत्पाद एवं निर्यात में वृद्धि को गति देने हेतु माल एवं सेवा कर (जीएसटी) का क्रियान्वयन।
- शीघ्र ही अल्पावधि में सुधारों, निम्न तेल कीमतों, निम्न स्फीति एवं बेहतर स्फीतिक अपेक्षाओं से सुगामी संभावित मौद्रिक नीतियों की संभावित सहजता और वर्ष 2015-16 में एक सामान्य मानसून के पूर्वानुमान के संचयी प्रभाव के परिणाम स्वरूप वृद्धि एक तीव्र उछाल प्राप्त करेगी।
- भारत, राजकोषीय अनुशासन के अनुक्षण को बनाए रखने की आवश्यकता के साथ वृद्धि को पुनर्जीवित करने हेतु सार्वजनिक निवेश के उछाल के लघुकालिक अनिवार्यताओं को संतुलित कर सकता है।
- जैम नंबर ट्रिनिटी (जन धन योजना, आधार एवं मोबाईल संख्याएं) राज्य को एक प्रगतिशील तरीके से गरीबों को बिना किसी रिसाव और न्यूनतम विकारों के प्रभाव के साथ गरीबों तक वित्तीय संसाधनों को हस्तांतरित करने में समर्थ कर सकती है।

2.1.4 वर्ष 2014-15 के दौरान चलनिधि दशाएं व्यापक तौर पर संतुलित ही रहीं। जुलाई-अगस्त 2014 के दौरान मांग मुद्रा बाजार की उच्च अस्थिरता को ध्यान में रखते हुए और चलनिधि प्रबंधन परिचालन में लचीलापन एवं पारदर्शिता को सुनिश्चित करने के क्रम में भारतीय रिजर्व बैंक ने अपने चलनिधि प्रबंधन अवसंरचना को संशोधित किया जो कि 5 सितंबर, 2014 से प्रभाव में आया। संशोधित चलनिधि प्रबंधन अवसंरचना के क्रियान्वयन ने अंतर बैंक संवर्ग में एक दिन में ही अस्थिरता को कम करने में सहायता प्रदान की और मांग दर को रेपो दर की नीति के आस पास बेहतर बनाए रखा। संशोधित चलनिधि प्रबंधन अवसंरचना ने 14 दिवसीय आवधिक रेपो नीलामी के साथ साथ एक दिवसीय परिवर्ती दर रेपो नीलामी को रेपो रेट के नजदीक बनाए रखने में सहायता प्रदान की। भारत औसत मांग दर की अस्थिरता में गिरावट आई। भारतीय रिजर्व बैंक ने इस वित्तीय वर्ष में जनवरी 2015 तक नीतिगत दर को अपरिवर्तित रखा। स्फीतिक दबाव को निरंतर सहज बनाए रखने के दृष्टिकोण से 15 जनवरी, 2015 को भारतीय रिजर्व बैंक ने चलनिधि समायोजन सुविधा (एलएएफ) के अंतर्गत नीतिगत रेपोरेट को 8.0 प्रतिशत से घटाकर 7.75 प्रतिशत कर दिया। भारतीय रिजर्व बैंक के द्वारा 3 फरवरी, 2015 को नवीनतम द्विमासिक नीतिगत विवरण में घोषित किया गया कि चलनिधि समायोजन सुविधा (एलएएफ) के अंतर्गत नीतिगत रेपोरेट को 7.75 प्रतिशत पर अपरिवर्तनीय रखा गया है और अनुसूचित बैंकों के लिए आरक्षित नकद निधि अनुपात (सीआरआर) को निवल मांग एवं समय देयताओं (एनडीटीएल) के 4.0 प्रतिशत पर अपरिवर्तनीय रखा गया। यद्यपि, भारतीय रिजर्व बैंक ने अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की सांविधिक चलनिधि अनुपात (एसएलआर) को निवल मांग एवं समय देयताओं (एनडीटीएल) के साथ दिनांक 7 फरवरी, 2015 के पाक्षिक के प्रारंभ से प्रभाव के साथ 50 बेसिस प्वाइंट को 22 प्रतिशत से घटाकर 21.5 प्रतिशत कर दिया। इस तत्काल प्रभाव के साथ सिस्टम लेवल चलनिधि के प्रावधान के साथ निर्यात ऋण पुनर्वित्त सुविधा को प्रतिस्थापित कर दिया।

## 2.2 आवास एवं भारतीय अर्थव्यवस्था में इसके प्रभाव

2.2.1 रोटी, कपड़ा और मकान मानव की आधारभूत आवश्यकताएं हैं। आवास या मकान केवल एक संपत्ति ही नहीं है, बल्कि परिवार के लिए एक टिकाऊ उपभोग वस्तु भी है जो आश्रय और अन्य सेवाएं भी प्रदान करता है। वैयक्तिक परिप्रेक्ष्य से, उच्च गृह स्वामित्व दरें प्रत्यक्ष तौर पर अच्छे स्वास्थ्य एवं शिक्षा जैसे बेहतर सामाजिक लाभों से जुड़ी हैं और अधिक संपदा या धन से, उच्च स्तरीय जीवन संतुष्टि एवं सामाजिक मान्यता से जुड़ा होता है। गहन और अधिक अंतर्वेशी बंधक बाजार उच्चतर आवास स्वामित्व से सहसंबद्ध होते हैं और सकारात्मक कल्याण प्रभाव को वृद्धि करते हैं। वैयक्तिक और देश की अर्थव्यवस्था के भाव में गृह-स्वामित्वपन बेहतर परिवार बचतों एवं दीर्घकालिक निवेश अवसरों से भी संबद्ध होता है। मासिक आवास ऋण किस्त की चुकौती प्रायः परिवार की ओर से एक दीर्घकालिक वचनबद्धता शामिल होती है, विशेष रूप से कम उम्र वालों से, और जो उच्च स्तर की बचत, पूंजी निर्माण एवं रोजगार अवसरों को दिशा देती हैं। वहीं दूसरी ओर,

\*विश्व मंत्रालय, भारत सरकार

इससे श्रमिक प्रवासन को भी अवलुब्ध किया जा सकता है, चूंकि उच्च स्वामित्वपन श्रमिक की कम गतिशीलता से जुड़ा होता है और इस तरह शहरी झुग्गी-बस्ती का निर्माण घटता है। तथापि, वे नीतियां एवं योजनाएं जो कर प्रोत्साहन और/या सब्सिडी के माध्यम से आवास स्वामित्वपन को बढ़ाती हैं, को देश की आवश्यकता के अनुसार और दीर्घकालिक सामाजिक-आर्थिक लाभ पर सावधानी के साथ आवृत्त करना चाहिए।

- 2.2.2 देश में आवास की महत्ता को मानव की आधारभूत आवश्यकता के रूप में मान्यता देना, यह एक प्रकार का प्रोत्साहन है जो आवास के दोनों पक्षों की मांग और आपूर्ति पक्ष को बढ़ावा देता है। आवास की कमी तब एक प्रमुख समस्या नहीं होगी, यदि लोगों के बीच इस बात का असंतुलन नहीं होगा कि यह आवास किन लोगों के लिए बनाए गए हैं और उनको जिन्हें इनकी सर्वाधिक आवश्यकता के लिए उपलब्ध होंगे हैं। वास्तव में, यदि नए तैयार किए गए मकान गृहविहीनों, दबे-कुचले, झुग्गी निवासियों और वे जो अति उच्च सघन दशाओं में रह रहे हैं, के लिए उपलब्ध होंगे तो यह कमी कम होगी। बहुत सारे खाली घरों में तीव्र वृद्धि, निजी भवन निर्माताओं के बीच प्रचंड प्रतियोगिता और प्रत्याशित खरीददारों को लुभाने के लिए आक्रामक विज्ञापनबाजी, निश्चित रूप से असंतुलन या वेमेलपन को रेखांकित करता है। आवास के आपूर्तिकर्ताओं और जिन्हें इनकी अति आवश्यकता है तथा आवास की कमी को कम करने के बीच के असंतुलन की समस्या को संबोधित करने को यदि पूरी तरह से समाप्त नहीं किया जा सकता, तो यह एक प्रमुख चुनौती है और आवास की कमी की प्रमात्रा को सुनिश्चित करने की आवश्यकता है। शहरी भारत का विरोधाभास उच्च आवास की कमी एवं तेजी और वृहद रूप से खाली पड़े घरों का स्टॉक दोनों ही हैं। इसलिए, आवास की कमी की समस्या को हल करने वाली नीतियों एवं कार्यक्रमों को केवल नए आवास इकाई के निर्माण को बढ़ावा देने और जो परिवार पहले से ही ठीक ठाक आवास इकाई में रह रहे हैं, पर केन्द्रित नहीं रखा जा सकता है। यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि ऐसी आवास इकाइयों की निर्माण हेतु संकल्पना, लागत एवं संस्थानिक व्यवस्थाएं की जानी चाहिए, जिससे कि आवास विहीन लोग मौजूदा एवं नए आवास स्टॉक में अपनी पहुंच बना पाएं।
- 2.2.3 शहरीकरण की प्रवृत्ति का देश की राजनीति, अर्थव्यवस्था और सामाजिक परिस्थितियों पर एक आधारभूत प्रभाव होगा। अनेक मामलों में, भारतीय शहरों का विस्तार वृत्तीय विस्तार की प्रक्रिया के माध्यम से होता है जहां प्रमुख बड़े शहरों के आस पास की छोटी नगरपालिकाएं और विशाल ग्राम आदि विशाल महानगरपालिकाओं के हिस्से बनते जा रहे हैं। दस लाख या इससे अधिक की जनसंख्या वाले महानगरीय शहरों की संख्या वर्ष 2001 में 35 से बढ़कर वर्ष 2011 में 50 हो गई और यह अपेक्षा की जा रही है कि यह 2031 तक बढ़कर 87 हो जाएगी। शहरीकरण के निर्णायक मुद्दों में शामिल है मूलभूत ढांचागत संरचना का अभाव जैसे कि सड़क, साफ-सफाई, स्वास्थ्य एवं पेयजल प्रणाली, परिवहन, किरायायती आवास, झोपड़-पट्टी एवं सघन स्लम बस्तियां, आंतरिक प्रवासन और समावेशी शहर। आवास सूचीयन और आवास जनगणना, 2011 के अनुसार आवास की जनसंख्या 25 करोड़ से बढ़कर 33 करोड़ हो गई है। आवासीय एवं आंशिक आवासीय उद्देश्य हेतु छह करोड़ जनगणना आवास वृद्धि मकानों में हुई है। आंकड़े यह संकेत देते हैं कि आवास अंतराल घटा है। यहां पर छत, दीवार एवं फर्श आदि निर्माण में प्रयुक्त सामग्री में सुधार आया है। इसलिए, ग्रामीण एवं शहरी, दोनों ही क्षेत्रों के आवास की गुणवत्ता में तात्त्विक रूप से सुधार हुआ है।
- 2.2.4 सबसे बड़ी समस्या यह जो नीति निर्माताओं और समाज को डराती है कि देश भर में उन लोगों के लिए आवास इकाइयों की कमी को कैसे सुलझाया जाए जो पूरी तरह से आवासविहीन हैं और ऐसे नितांत अपर्याप्त पर्यावासों जहाँ गरीबी रेखा से नीचे/आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय समूह के करोड़ों परिवार अभी तक रह रहे हैं। यद्यपि, इस लक्ष्य की प्राप्ति में सबसे प्रमुख बाधा इन गृहविहीनों की भयंकर गरीबी है, तथापि अन्य कई प्रकार की समस्याएं भी हैं, जिनसे भी पार पाने की आवश्यकता है, यदि हमें एक तर्कसंगत अवधि में सार्वजनिक आवास के लक्ष्य को प्राप्त करना है। भारतीय आवास क्षेत्र की कुछ अधूरी कार्यसूची यह है, जो इस समस्या को हल करने में सहायक हो सकती है। उनमें शामिल हैं—
- आवास के लिए सुसंगत लागत पर विकसित भूमि को उपलब्ध कराना, ताकि किरायायती बने। यद्यपि देश की कुल जनसंख्या का 30 प्रतिशत हिस्सा शहरों में रह रहा है, जबकि उसके हिस्से कुल भूमि का केवल 2.5 प्रतिशत हिस्सा ही आता है, सघनता के संबंध में यह भूमि एवं अवसंरचना पर बहुत अधिक दबाव डाल रहे हैं।
  - सांविधिक मंजूरीयों और भवन निर्माण अनुमति के लिए पारदर्शी एवं सक्षम प्रक्रियाओं को विकसित करना, ताकि बहुसंख्य प्राधिकरणों से मंजूरीयों एवं अनुमोदनों में होने वाली देरी को कम कर मकानों का निर्माण तेजी से एवं सस्ते में किए जा सकें।
  - पूर्ण ध्यान एवं उद्देश्यों के तहत आवास एवं पर्यावास, औद्योगिक एवं इनसे संबंधित अन्य नीतियों को मास्टर प्लान के साथ क्षेत्रीय योजनाएं तथा स्थानीय योजनाएं भलीभांति मिली हो एवं नियमित आधार पर उनको अद्यतित करना सुनिश्चित करना।
  - भारत में भू-संपदा एवं आवास सेक्टर के लिए एक विनियामक की स्थापना करना अति आवश्यक है ताकि इस सेक्टर में पारदर्शिता को बेहतर बनाया जाए और सुनिश्चित किया जाए कि निर्माण एजेंसियां घर खरीदने वालों के साथ होने वाले लेन-देन में उचित व्यवहार संहिता का अनुपालन करें।
  - किरायायती लागत पर निधीयन के दीर्घकालिक स्रोतों की पहुंच प्रदान करके कम से कम किरायायती एवं निम्न लागत आवास हेतु ऋणों पर आवास वित्त की लागत को घटाना।

- अनुकूल प्रोत्साहनों एवं नीतिगत उपायों के माध्यम से वर्तमान कमजोर एवं असंगठित किराया आवास बाजार से संगठित किराया आवास बाजार के विकास के लिए एक माहौल तैयार करना।
- पर्यवेक्षी के साथ साथ निर्माण उद्योग की अन्य मानव शक्ति की आवश्यकताओं की कमी की पूर्ति हेतु कौशल विकास कार्यक्रमों को बढ़ावा देना, क्योंकि यह क्षेत्र में लगभग 31 मिलियन लोगों को रोजगार देता है, जो कृषि क्षेत्र के बाद दूसरा सबसे बड़ा उद्यम है।
- लागत प्रभावी एवं पर्यावरण अनुकूल वैकल्पिक निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी को विकसित करना, जो कि ऊर्जा दक्ष, पर्यावरण- अनुकूल तथा स्थानीय आवश्यकताओं के अनुसार भारी मात्रा में उत्पादन हेतु बहनीय हो।
- परंपरागत निर्माण की बजाय, तीव्र, टिकाऊ, और सुरक्षित नई आवास प्रौद्योगिकी जैसे की पूर्वनिर्मित या पूर्व ढलाई प्रौद्योगिकी या तैयार भवन संघटकों की उपयोगिता एवं आवश्यकता को प्रचारित करना। यह प्रभावी रूप से विशाल आवास मांग को पूरा कर सकेगा।

2.2.5 आवास केवल चार दीवारों पर एक छत खड़ी करने तक ही सीमित नहीं है, बल्कि एक ऐसी जगह है जहां पर आत्मसम्मान और भविष्य को आगे बढ़ाने की आशा के साथ जीवनयापन हो। जब हमारा ध्यानकेन्द्र "आश्रय हेतु पहुंच" से "पर्यावास हेतु पहुंच" की ओर बढ़ता है तो नागरिक अवसंरचना के साथ-साथ जीवनयापन और सामुदायिक अवसंरचना जैसे कि स्वास्थ्य केन्द्र, पार्क आदि में पहुंच के सुअवसर उपलब्ध होने लगते हैं जो कि गरीब परिवारों को अपनी जीवन गुणवत्ता एवं आत्मसम्मान को आगे बढ़ाने हेतु मानवीय संभावनाओं को उन्मुक्त करता है। यहां पर यह प्रयास होने चाहिए कि आवास की सहायता हेतु आधारभूत सेवाओं के प्रावधान जैसे कि साफ-सफाई स्वच्छता और विद्युत आदि जुड़े हों, फिर भी एक समग्र उपागम व्यापक रूप से गायब है।

2.2.6 भारत के महामहिम राष्ट्रपति ने 9 जून 2014 को संसद के संयुक्त सत्र को संबोधित करते हुए यह घोषित किया था कि "जिस समय हमारा (मजबूत और स्थायी) राष्ट्र अपनी स्वतंत्रता की 75वीं वर्षगांठ का समारोह मना रहा होगा, तब प्रत्येक भारतीय परिवार के पास अपना पक्का घर होगा, जिसमें पानी का कनेक्शन, शौचालय की सुविधा और 24x7 विद्युत की आपूर्ति और पहुंच होगी।" भारत के माननीय प्रधानमंत्री महोदय ने संकल्पना की है कि भारत में वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास हो जब यह राष्ट्र अपनी 75वीं स्वतंत्रता की सालगिरह मना रहा हो। इस लक्ष्य को पाने के क्रम में भारत सरकार ने एक वृहद मिशन "2022 तक सबके लिए आवास" प्रारंभ किया है जिसका उद्देश्य एक समग्र विकास करना है। सभी के लिए आवास (शहरी) मिशन इस उद्देश्य के अनुपालन हेतु और सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से प्रारंभ किया जा चुका है। उपरोक्त मिशन निम्नांकित विषमस्तरीय कार्यक्रमों के माध्यम से झुग्गी निवासियों सहित शहरी गरीबों के लिए आवास की जरूरत को संबोधित करना चाहता है:

- भूमि को एक संसाधन के रूप में प्रयुक्त करते हुए निजी विकासकों की भागीदारी के साथ स्लम निवासियों के लिए स्लम पुर्नवास
- ऋण सहबद्ध सब्सिडी के माध्यम से कमजोर तबकों के लिए किफायती आवास को प्रोत्साहन ;
- सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की भागीदारी में किफायती आवास;
- लाभार्थी-अगुवाई वैयक्तिक आवास निर्माण हेतु सब्सिडी

#### बॉक्स 2.2: फेडरल बजट 2015-16 में आवास पर उद्घोषणा<sup>9</sup>

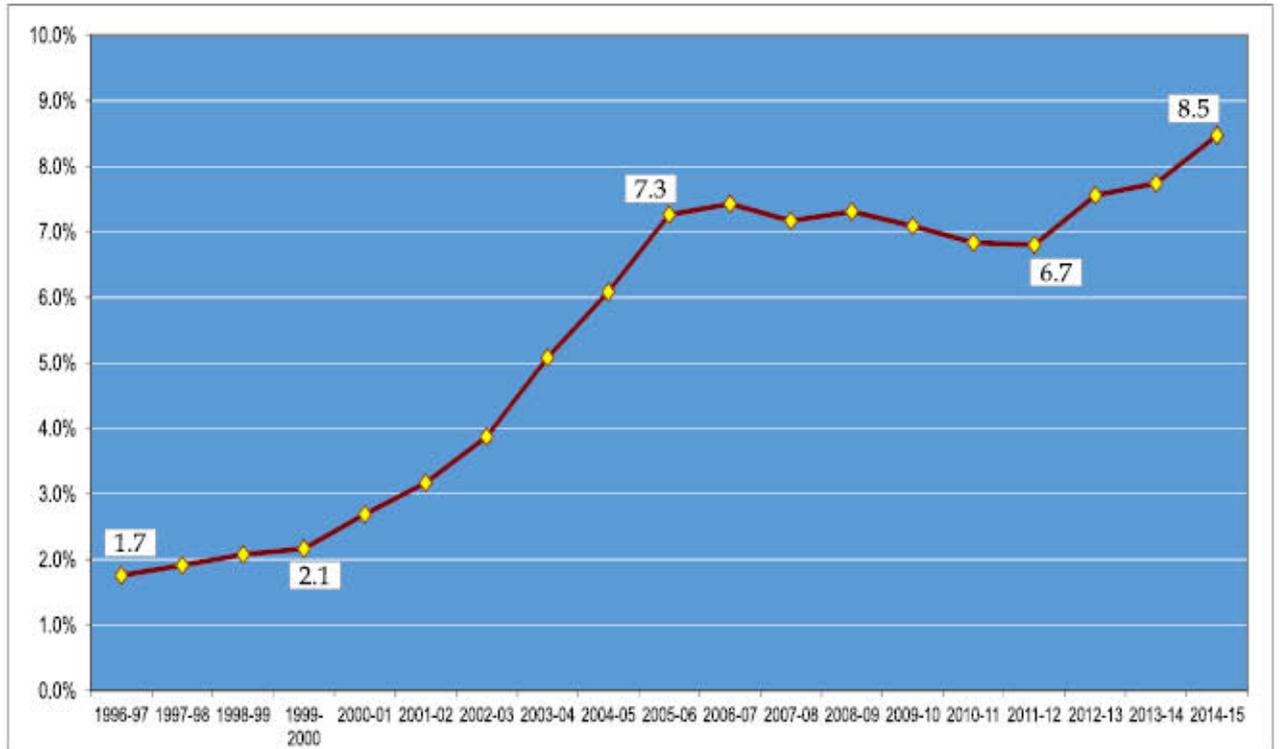
- सबके लिए आवास- वर्ष 2022 तक शहरी क्षेत्रों में दो करोड़ तथा ग्रामीण क्षेत्रों में चार करोड़ आवास इकाइयों का निर्माण पूरा करना।
- राष्ट्रीय निवेश एवं अवसंरचना निधि (एनआईआईएफ) का निर्माण।
- भू-संपदा निवेश न्यास (आरईआईटी) की इकाइयों की सूचीयन के समय विद्यमान प्रायोजक पर लागू कैपिटल गेन्स (पूजीगत लाभ) और भू-संपदा निवेश न्यास (आरईआईटी) के द्वारा अपनी आस्तियों पर उपाजित किराया आय के लिए प्रभाव अंतरण (पास थ्रू) कराधान अवसंरचना का समाशोधन।
- श्रेणी-I और श्रेणी-II दोनों के वैकल्पिक निवेश निधि हेतु कर प्रभाव अंतरण (पास थ्रू)।
- भू-संपदा क्षेत्र में घरेलू काला धन को नियंत्रित करने हेतु बेनामी अंतरण (निषेध) बिल की प्रस्तुति। आयकर अधिनियम की धारा 269SS और 269T को अनुकूल रूप से संशोधित कर अचल संपत्ति पर 20000 या उससे अधिक के किसी भी लेन-देन या चुकोती पर निषेध लगाना।
- समेकित सेवा कर को 12.36 प्रतिशत से 14 प्रतिशत पर उठाना।
- वित्त वर्ष 2015-16 में व्यापक दिवालिया संहिता का प्रस्तुत किया जाना।

<sup>9</sup> बजट 2015-16 की प्रमुख विशेषताएं ([www.indiabudget.nic.in](http://www.indiabudget.nic.in))

## 2.3 भारत में आवास वित्त

- 2.3.1 भारतीय आवास वित्त उद्योग में आर्थिक वृद्धि और सामाजिक रूपांतरण की रोलर कोस्टर पर तेज गति से पिछले तीन दशकों विकसित हुआ, जिसने अंतर्राष्ट्रीय एवं घरेलू विकास दोनों में अलग अलग प्रभाव छोड़ा है। आवास वित्त एक उच्च विनियमित प्रणाली से एक अधिक दक्ष बाजारोन्मुख प्रणाली में पारगमन हो चुका है। यह एक निम्न जोखिम और तीव्र-वृद्धि वाला कारोबार है और इसने एक दशक से अधिक से स्थायी एवं स्वस्थ दो अंकीय वार्षिक वृद्धि अनुरक्षित की है। परंपरागत रूप से, भारतीय आवास वित्त बाजार व्यापक तौर पर बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के द्वारा सेवित है। दोनों ही भागीदार एक दूसरे के अनुपूरक एवं वर्धक हैं, क्योंकि इन दोनों की अपनी निजी अंतर्भूत ताकतें और कमजोरियां हैं। एक साथ मिलकर यह हमारी आवास वित्त प्रणाली में एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं जो प्रतियोगिता, बाजार दक्षता, एवं बेहतर नियम एवं शर्तों के उपभोक्ता चुनाव को बढ़ावा देते हुए आवास वित्त को हासिल करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। आवास वित्त प्रणाली में यह पारगमन उपभोक्ताओं को संस्थागत क्रियाविधि से आवास ऋण हेतु पहुंच बनाने को काफी आसान बनाता है और साथ ही उनके पास अपना घर खरीदने हेतु अधिक चुनाव होते हैं। हालांकि वहनीयता या किफायतीपन और गमनीयता की, दोनों समस्याएं, जोकि हमारे देश में आवास की प्रगति को बाधित करते हैं, को स्थायी आधार पर संबोधित किए जाने की आवश्यकता है। हमारे सामने किफायती आवास एवं आवास वित्त समाधान उपलब्ध करना एक प्रमुख नीतिगत सरोकार है।
- 2.3.2 बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.क.) में बकाया आवास ऋणों ने पिछले तीन वर्षों के लिए लगभग 0.5 प्रतिशत वर्ष दर वर्ष वृद्धि दर दर्शाई है।

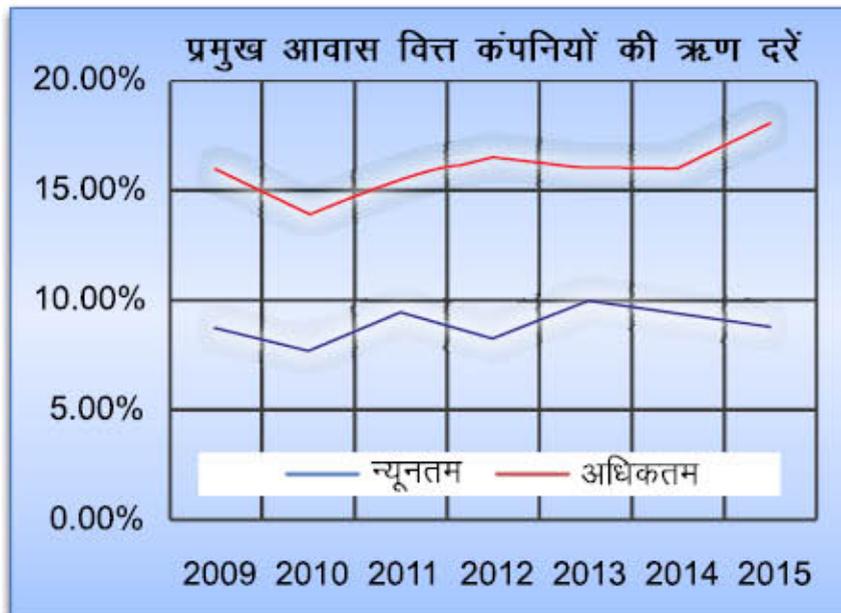
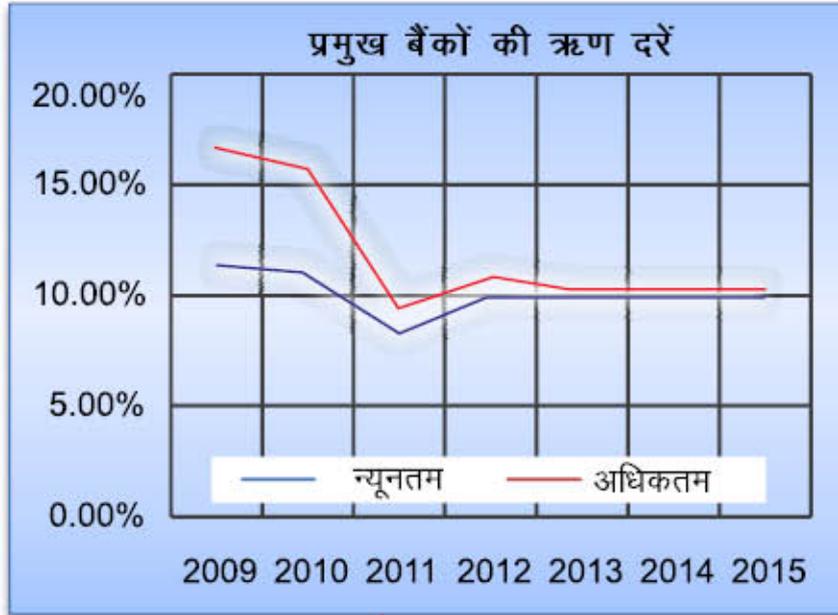
ग्राफ 2.1: बाजार कीमतों पर सकल घरेलू उत्पाद का बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के बकाया आवास ऋण की प्रवृत्ति<sup>10</sup> (%)



<sup>10</sup>भारतीय रिजर्व बैंक एवं राष्ट्रीय आवास बैंक से संकलित आंकड़े

2.3.3 प्रमुख बैंकों के न्यूनतम एवं अधिकतम ऋण दरों ने दर्शाया है कि हाल ही के वर्षों में बेस रेट संकल्पना की उपयोजिता के कारण वे अभिसरित थे।

साफ 2.2: प्रमुख बैंकों एवं आ.वि.क. के ऋण ब्याज दरों की अवसंरचना<sup>11</sup> (%)



<sup>11</sup> भारतीय रिजर्व बैंक एवं राष्ट्रीय आवास बैंक से संकलित आंकड़े

## अध्याय 3: भारत में आवास

### 3.1 केन्द्र सरकार द्वारा शहरी आवास की पहल

#### 3.1.1 2022 तक सभी के लिए आवास मिशन<sup>12</sup>

प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) – सभी के लिए आवास मिशन वर्ष 2015–22 के दौरान कार्यान्वित होगा और यह आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग / निम्न आय वर्ग के तहत आने वाले सभी पात्र परिवारों / लाभार्थियों को जिनके पास भारत में अपने पक्के मकान नहीं हैं, 2022 तक मकान उपलब्ध कराने के लिये राज्यों और केन्द्र शासित प्रदेशों के माध्यम से कार्यान्वयन एजेंसियों को केन्द्रीय सहायता उपलब्ध कराएगा। इस मिशन को चार माध्यमों से लागू किया जाएगा जिसमें लाभार्थियों, शहरी स्थानीय निकायों और राज्य सरकारों को केन्द्रीय प्रायोजित योजना का विकल्प दिया जाएगा, ऋण सहबद्ध सविस्डी को छोड़ कर, जिसे केन्द्रीय क्षेत्र की योजना की भांति क्रियान्वित किया जाएगा। इनसे संबंधित दिशानिर्देश भारत के प्रधानमंत्री जी द्वारा 25 जून, 2015 को जारी किये गये थे। जनगणना 2011 के अनुसार सभी सांविधिक कस्बे और तत्पश्चात अधिसूचित कस्बे इस मिशन में शामिल होने के पात्र होंगे। जबकि केन्द्र द्वारा प्रायोजित योजनाओं के अन्तर्गत शहर चरणबद्ध आधार पर शामिल होते हैं किन्तु केन्द्रीय क्षेत्र की योजना के अन्तर्गत सभी शहरी क्षेत्र आते हैं जिनमें जनगणना 2011 के अनुसार 4041 सांविधिक शहर हैं।

#### 3.1.2 राजीव आवास योजना (आरएवाई)

राजीव आवास योजना समावेशी एवं साम्यिक शहरों के साथ "स्लममुक्त भारत" की अवधारणा करती है जहां प्रत्येक नागरिक को मूलभूत नागरिक बुनियादी ढांचे और सामाजिक सुविधाएं तथा एक बेहतर आश्रय स्थल पाने की सुविधा होती है। राजीव आवास योजना केन्द्र सरकार द्वारा प्रायोजित योजना थी जो 2013 से 2014 तक लागू रही। इस योजना का उद्देश्य 2022 तक सभी लोगों को आश्रय या घर उपलब्ध कराके भारत को स्लम मुक्त करना था इस मिशन के रूप में शुरु करने से पहले एक पायलट परियोजना के रूप में शुरु किया गया। सरकार ने भारत की 12वीं पंचवर्षीय योजना के दौरान इसके क्रियान्वयन हेतु 322.30 बिलियन (4.8 बिलियन अमरीकी डालर) चिन्हित किये। इस योजना के तहत दस लाख लाभार्थियों को शामिल करने का प्रस्ताव किया गया।

#### 3.1.3 राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन (एनयूएलएम)<sup>13</sup>

राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन का उद्देश्य शहरी गरीबों को उनके जमीनी स्तर के मजबूत संस्थानों में संगठित करना, बाजार आधारित रोजगार उन्मुख दक्षता विकास के लिये अवसर प्रदान करना और ऋण सुविधा को सरल बनाकर स्व रोजगार उद्यम स्थापित करने में सहायता प्रदान करना था। मिशन का उद्देश्य शहर के बेघर लोगों को 'शहरी बेघरों के लिये आश्रय योजना' के तहत चरणबद्ध आधार पर एक ऐसा आश्रय उपलब्ध कराना था जिसमें सभी आवश्यक सुविधाएं उपलब्ध हों।

राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन के घटक 'शहरी बेघरों के लिये आश्रय' के उद्देश्य निम्नानुसार हैं –

- सुनिश्चित करें कि शहरी बेघर लोगों को स्थायी आश्रय मिलें जिनमें सभी बुनियादी सुविधाएं जैसे पानी की आपूर्ति, शौचालय, सफाई, सुरक्षा उपलब्ध हों।
- शहरी बेघर गरीबों के विशेष रूप से संवेदनशील वर्गों जैसे आश्रित बच्चों, वृद्धों, दिव्यांगों, मानसिक रोगियों और गंभीर रोगियों की जरूरतों को पूरा करना जो बेघर आश्रयों में इनके विशेष वर्ग बनाए जाएं और उनके लिये विशेष सेवाओं की व्यवस्था की जाए।
- विभिन्न हकदारियों तक पहुंच सुगम हो जैसे सामाजिक सुरक्षा पेंशन, सार्वजनिक वितरण प्रणाली (पीडीएस), समन्वित बाल विकास योजना (आईसीडीएस), पहचान पत्र, वित्तीय व्यवस्था, शिक्षा, किरायायती आवास और बेघर लोगों के लिये अन्य सुविधाएं।

<sup>12</sup>आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, पीएमएवाई – दिशानिर्देश

<sup>13</sup>आवास एवं शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, डीएवाई-एनयूएलएम – दिशानिर्देश

- आश्रय स्थलों के लिए ढांचे तैयार करना और विकास एवं प्रबंधन के लिये ढांचा तैयार करना और उनकी निगरानी करना तथा राज्य व सिविल सोसायटी संगठनों द्वारा सभी बेघर लोगों के लिये बुनियादी सुविधाएं सुनिश्चित करना।

### 3.1.4 निम्न आय आवास के लिये ऋण जोखिम गारंटी निधि योजना (सीआरजीएफएस)<sup>14</sup>

इस योजना के तहत, ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास (सीआरजीएफटी) शहरी क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) / निम्न आय वर्ग (एलआईजी) श्रेणियों में ऋणकर्ताओं को 5 लाख रुपए तक के आवास ऋणों के लिये ऋणदाता संस्थानों को ऋण जोखिम गारंटी देगा, ऋणकर्ताओं से कोई संपारिर्वक प्रतिभूति और/ या तृतीय पक्ष गारंटी नहीं ली जाएगी। योजना के तहत दी गई गारंटी के तहत 2 लाख रुपए तक के ऋणों में चूक होने पर 90 प्रतिशत तक और 2 लाख रुपए से अधिक और 5 लाख रुपए तक के आवास ऋणों में चूक होने पर 85 प्रतिशत तक कवर किया जाएगा।

ऋण जोखिम गारंटी निधि द्वारा निम्न आय आवास क्षेत्र में लगभग 20,000 करोड़ रुपए तक ऋण संचित करने की संभावना है और सस्ते आवास स्थलों के निर्माण के लिये वातावरण उत्पन्न करेगा। किसी संपारिर्वक / तृतीय पक्ष गारंटी की अडचन के बिना बैंक ऋण की उपलब्धता से शहरी गरीबों को अपने मकानों के उन्नयन / मकान खरीदने के लिये प्रोत्साहन मिलेगा।

### 3.1.5 स्मार्ट सिटी मिशन<sup>15</sup>

वर्तमान में भारत की लगभग 31 प्रतिशत आबादी शहरी क्षेत्रों में निवास करती है और भारत के जीडीपी में 63 प्रतिशत का योगदान करती है (जनगणना 2011)। बढ़ते शहरीकरण, शहरी क्षेत्रों में भारत की 40 प्रतिशत आबादी होने की संभावना है और जो 2030 तक भारत के जीडीपी के 75 प्रतिशत का योगदान करेगी। स्मार्ट शहरों की पहल से जीवन स्तर बेहतर होगा और लोगों का शहरों की ओर आकर्षण तथा निवेश बढ़ेगा। स्मार्ट सिटी में मुख्य रूप से सुविधाएं उपलब्ध होंगी –

- पर्याप्त जलापूर्ति
- सुनिश्चित विद्युत आपूर्ति
- सफाई तथा ठोस कूड़ा प्रबंधन
- बेहतर शहरी आवागमन और सार्वजनिक परिवहन
- सस्ते मकान, विशेषकर गरीबों के लिये
- सशक्त आईटी कनेक्टिविटी एवं डिजिटलाइजेशन
- बेहतर शासन, विशेषकर ई-सुशासन और नागरिक सहभागिता
- बेहतर पर्यावरण
- नागरिकों की सुरक्षा और हिफाजत, महिलाओं, बच्चों और वृद्धों की भागीदारी
- स्वास्थ्य और शिक्षा

सभी राज्यों और केन्द्रशासित प्रदेशों द्वारा 100 संभावित स्मार्ट शहरों का चरण 1 मापदंड के आधार पर चयन किया गया है। स्मार्ट सिटी योजना तैयार की गई जिसका वित्त पोषण के लिये शहरों को प्राथमिकता देते हुए प्रतियोगिता के चरण 2 में मूल्यांकन किया गया। इस चरण के प्रथम राउंड में, 2015-16 के दौरान वित्तपोषण के लिये 20 सर्वाधिक अंक प्राप्त करने वाले शहरों का चयन किया गया। शेष शहरों को उन कमियों को दूर करने के लिये कहा गया जिन्हें शहरी विकास मंत्रालय में शीर्ष समिति द्वारा बताया गया ताकि वे प्रतियोगिता के अगले दो राउंड में भाग ले सकें। प्रतियोगिता के अगले दो राउंडों में वित्त पोषण के लिये चालीस शहरों का चयन किया जाएगा।

<sup>14</sup>आवास एवं शहरी गरीबी उपरामन मंत्रालय, सीआरजीएफटी/एलआईएव – विरानिर्देश

<sup>15</sup>शहरी विकास मंत्रालय, स्मार्ट सिटी मिशन – विरानिर्देश

### 3.2 केन्द्र सरकार द्वारा ग्रामीण आवास पहलें

#### 3.2.1 इंदिरा आवास योजना (आईएवाई)<sup>16</sup>

इंदिरा आवास योजना देश में अभी तक चलाए ग्रामीण आवास कार्यक्रमों में सबसे बड़ा और बहु आयामी कार्यक्रम है। ग्रामीण विकास मंत्रालय की यह एक प्रमुख योजना है जिसके तहत ग्रामीण क्षेत्रों में गरीबी रेखा से नीचे परिवारों को अपना मकान बनवाने के लिये वित्तीय सहायता प्रदान की जाती है। ग्रामीण रोजगार में इस योजना की शुरुआत देखी जा सकती है, यह कार्यक्रम 1980 के आरंभ में शुरू किया गया था। 1980 में राष्ट्रीय ग्रामीण रोजगार कार्यक्रम (एनआरईपी) और 1983 में ग्रामीण भूमिह्वर रोजगार गारंटी कार्यक्रम (आरएलईजीपी) के तहत आवास निर्माण एक मुख्य कार्यक्रम था। इंदिरा आवास योजना को आरएलईजीपी की एक उप योजना के रूप में शुरू किया गया था और तदुपरांत यह 1989 में जेआरवाई की उप योजना के रूप में जारी रही। 1 जनवरी, 1996 को, यह एक स्वतंत्र योजना के रूप में जारी की गई। इस योजना का उद्देश्य मुख्यतः ग्रामीण क्षेत्रों में कमजोर वर्गों को विशेषकर जो गरीबी रेखा से नीचे श्रेणी में आते थे, अपने पक्के मकान बनाने के लिये वित्तीय सहायता प्रदान करना था। इंदिरा आवास योजना के तहत, 31 दिसम्बर, 2014 तक 8.29 लाख मकानों का निर्माण कराया गया।

इंदिरा आवास योजना के निम्नलिखित घटक हैं –

- नए मकान के निर्माण के लिए सहायता
- कच्चे और खस्ताहाल मकानों का उत्थान
- आवास हेतु जमीन खरीदने
- विशेष परियोजनाएं – प्राकृतिक आपदाओं / हिंसा / कानून एवं न्याय संबंधी समस्याओं आदि से प्रभावित बीपीएल परिवारों का पुनर्वास।

भारत सरकार द्वारा 2022 तक सभी को आवास उपलब्ध कराने को प्राथमिकता देने के कारण इंदिरा आवास योजना को एक मिशन के रूप में क्रियान्वित किया जा रहा है। योजना के भाग स्वरूप, इंदिरा आवास योजना के सभी लाभार्थियों के प्रत्येक घर में एक शौचालय को अनिवार्य किया जा रहा है और साथ ही अन्य बुनियादी सुविधाएं जैसे विद्युत और पेय जल आपूर्ति उपलब्ध कराई जा रही हैं।

### 3.3 आवास में चयनित राज्य स्तरीय पहलें

राज्य सरकारें अपने मिशन, नीतियों, योजनाओं, कार्यक्रमों आदि के द्वारा सभी को आवास उपलब्ध कराने के लिये विभिन्न कदम उठा रही हैं। मोटेतौर से ये सभी कार्यक्रम केन्द्र सरकार की नीतियों और योजनाओं के अनुरूप ही हैं और कभी कभी वे केन्द्र सरकार की मौजूदा योजनाओं के पूरक होते हैं। राज्यों में चल रही योजना हैं –

#### 3.3.1 पश्चिम बंगाल<sup>17</sup>

आवास विभाग, पश्चिम बंगाल सरकार आवास निदेशालय और पश्चिम बंगाल आवास बोर्ड के माध्यम से विभिन्न सामाजिक आवास योजनाओं को मुख्यतः तैयार करने और क्रियान्वयन से संबंधित गतिविधियां करता है। राज्य में चल रही विभिन्न योजनाएं हैं –

3.3.1.1 **गीतांजली** : इस योजना का उद्देश्य समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों को उचित आश्रय प्रदान करना है और भवन निर्माण कामगारों को अतिरिक्त रोजगार के अवसर प्रदान करना है। ग्रामीण इलाकों में लाभार्थियों की जमीन पर मकान निर्माण की लागत अलग अलग होती है जो वहां की भूमि, जलवायु आदि पर निर्भर करती है :

- मैदानी ग्रामीण क्षेत्रों में सामान्य निवास करने वाले लाभार्थियों को 1.67 लाख रुपये,
- मत्स्य विभाग द्वारा कार्यान्वित गैर-तटीय क्षेत्रों में निवासी मछुआरों के लिए 1.23 लाख रुपये,
- सुन्दरबन के आसपास जंगली क्षेत्रों में निवासी लाभार्थियों (वन विभाग द्वारा क्रियान्वित की जाए), और गैर-जंगल तटीय क्षेत्रों में निवासी लाभार्थियों के लिए जिसे सुन्दरबन कार्य विभाग एवं मत्स्य विभाग द्वारा क्रियान्वित किया जाए, 1.94 लाख रुपये
- जंगली क्षेत्रों और दार्जिलिंग जिला के पहाड़ी क्षेत्रों में जंगल के गांवों के निवासी लाभार्थियों के लिये जिसे वन विभाग द्वारा क्रियान्वित किया जाएगा, 2.51 लाख रुपये,

<sup>16</sup>ग्रामीण विकास मंत्रालय (आईएवाई) विरानिर्देश

<sup>17</sup>आवास विभाग, पश्चिम बंगाल सरकार, (<http://www.wbhousing.gov.in>)

- जलपाईगुडी जिला के वन विभाग द्वारा जंगल के गाँवों में निवास करने वाले लाभार्थियों का 3 लाख रूपयों का लाभ।

मई 2011 से, गीतांजली योजना के तहत आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों के लिये कुल लागत 1,000 करोड़ रुपये से 83,000 मकानों का निर्माण कराया गया। ये रिहायशी इकाइयां लोगों को नि:शुल्क दी जाएंगी। इस योजना के तहत, अर्ध शहरी क्षेत्रों में भी 1,328 प्लेटों का निर्माण कार्य शुरू हो गया है। राज्य सरकार ने वर्ष 2013-14 में आवास विभाग को 679 करोड़ रुपये की एक योजना की रूपरेखा दी थी।

- 3.3.1.2 **अमर ठिकाना** : पंचायत और ग्रामीण विकास विभाग 'अमर ठिकाना' योजना के तहत मैदानी इलाकों के लिये 45,000 रुपये की लागत वाले आवास और पहाड़ी, कठिन क्षेत्रों और तटीय क्षेत्रों में 48,500 रुपये की लागत वाले आवासों का निर्माण करा रहा है। इस योजना के तहत 6,000 रुपये या उससे कम मासिक आय वाले परिवार इसका लाभ उठाएंगे। वित्त वर्ष 2012-13 के दौरान, 'गीतांजली' और 'अमर ठिकाना' योजनाओं के तहत, ग्रामीण क्षेत्रों में 34,000 मकानों के निर्माण के लिये निधियां जारी कर दी गई हैं।
- 3.3.1.3 **निज गृह निज भूमि (एनजीएनबी)** – राज्य की एक नई योजना, 'निज गृह निज भूमि प्राकल्प' सभी भूमि हीन और गृह हीन परिवारों को आवास उपलब्ध कराये जाने के लिये शुरू की गई। राज्य द्वारा आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के लोगों के लिये आवास परिसरों के निर्माण की संभावना तलाशी जा रही है। 'निज गृह निज भूमि' योजना के तहत मार्च 2013 तक 2421 एकड़ भूमि के कुल 60,193 कृषि पट्टे (किसी निश्चित भूखंड हेतु भूस्वामी के नाम सरकार द्वारा जारी एक कानूनी दस्तावेज) वितरित किये गये। 2011-12 के दौरान, कृषि पट्टे 7912 लाभार्थियों को वितरित किये गये जबकि 2012-13 की अवधि में कुल 35,461 कृषि पट्टे वितरित किये गये। दिसम्बर, 2012 तक, राज्य सरकार 1,14,394 लाभार्थी परिवारों को सहायता पहुंचाने में समर्थ होगी।
- 3.3.1.4 **पिछड़ा क्षेत्र अनुदान निधि के तहत आवास योजनाएं (बीआरजीएफ)** – राज्य के 11 पिछड़े जिलों में 34,758 आवासों के निर्माण के लिये बीआरजीएफ से विशेष अनुदान के तहत मकानों के निर्माण का प्रस्ताव किया गया है। भारतीय योजना आयोग ने इस प्रस्ताव को मंजूरी दे दी है। केन्द्र सरकार ने इस परियोजना के लिये केन्द्रीय निधि से 117.06 करोड़ रुपये की राशि का अनुमोदन कर दिया है। परियोजना की कुल लागत 160.00 करोड़ रुपये है, शेष राशि राज्य सरकार द्वारा उपलब्ध कराई जाएगी। इन आवास इकाइयों का क्षेत्र 20 वर्ग मीटर अर्थात् 215 वर्ग मीटर होगा। एक इकाई की लागत पहाड़ी, तटीय इलाकों और जंगल महल क्षेत्र में 48,500 रुपये होगी। अन्य क्षेत्रों में इसकी लागत 45,000 रुपये होगी। गरीबी रेखा से नीचे पंजीकृत परिवार इस योजना के पात्र होंगे।
- 3.3.1.5 **निम्न आय वर्ग (एलआईजी) आवास योजनाएं** : आवास विभाग ने शहरी क्षेत्रों में निवासी विशेषकर अल्प संख्यकों के निम्न आय वर्ग के लोगों की आवास समस्या सीधे हल करने के लिये इस वर्ग से संबंधित लोगों हेतु आवास योजनाएं क्रियान्वित करने का निर्णय किया है। वर्ष 2012-13 के दौरान, इन आवास योजनाओं के लिये बजट में 2.18 करोड़ रुपये के प्रावधान का प्रस्ताव किया गया है।
- 3.3.1.6 **मध्य आय वर्ग (एमआईजी) आवास योजनाएं** : शहरी क्षेत्रों में निवासी इस वर्ग के लोगों की आवास समस्या को कम करने के लिये, आवास विभाग ने किराया आधार पर कुछ मध्य आय वर्ग की आवास योजनाओं के निर्माण का कार्यक्रम शुरू किया। वर्ष 2012-13 के दौरान, इस आवास योजना के निर्माण कार्य के लिये बजट में 2 करोड़ रुपये का प्रस्ताव किया गया।
- 3.3.1.7 **अधिकार** : 2012-13 में, राज्य सरकार ने "अधिकार" नाम से एक विशेष योजना आरंभ की। यह योजना राज्य के 11 अधिसूचित पिछड़े जिलों के निवासियों के लिये थी। ग्रामीण निर्धन, जिसके पास अपना भूखंड है और जो गरीबी रेखा से नीचे की सूची में शामिल नहीं हैं, वे इस योजना के पात्र लाभार्थी होंगे जिन्हें अपना मकान और शौचालय निर्माण के लिये एक मुश्त 45,000 रुपये की सहायता मिलेगी।
- 3.3.2 **ओडिशा<sup>19</sup>**
- आवास और शहरी विकास विभाग ओडिशा सरकार का नोडल विभाग है जो शहरों और कस्बों के उचित एवं सुनियोजित विकास को सुनिश्चित करता है जहां शहरी स्थानीय निकायों और राजकीय एजेंसियों के माध्यम से नागरिकों को पर्याप्त बुनियादी ढांचा, सुविधाएं और सेवाएं उपलब्ध होती हैं। यह विभाग नागरिक सेवाओं जैसे सस्ते आवासों की उपलब्धता, स्वच्छ पेय जल, सफाई तथा कूड़ा व्यवस्था, वर्षा के पानी की निकासी, सीवरेज, सड़कें, सार्वजनिक परिवहन आदि के प्रबंधन और उपलब्धता के लिये उत्तरदायी होता है।
- 3.3.2.1 **पवानी सामंत कम्पोजिट आवास योजना** : इस योजना में आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के लिये पलैट (भूतल तीन तल फिनिश्ट शेप में पलैट) तथा निम्न आय वर्ग, मध्य आय वर्ग और उच्च आय वर्ग के स्ववित्त पोषण योजना के तहत पलैट मुकतापुर, नयागढ़ में उपलब्ध हैं। योजना के तहत 126 ईडब्ल्यूएस पलैट, 71 एलआईजी, 83 एमआईजी और 32 एचआईजी वर्ग के पलैट्स हैं।

<sup>19</sup>उड़ीसा राज्य आवास बोर्ड, उड़ीसा सरकार, (<http://oshb.org/>)

- 3.3.2.2 **सामाजिक आवास योजना** : इस योजना में एलआईजी और एमआईजी वर्ग के स्ववित्त पोषण योजना के तहत आवास खाली भूमि पर सामाजिक आवास योजना के तहत बड़ापत्रापल्ली, सुन्दरगढ़ में उपलब्ध हैं। परियोजना के प्रथम चरण में 154 आवास उपलब्ध हैं।
- 3.3.2.3 **बाजी राउत सामाजिक आवास योजना** : इस योजना के तहत एचआईजी के 97, एमआईजी के 50, एलआईजी सिम्प्लैक्स के 79 और ईडब्ल्यूएस के 84 प्लैट्स तैयार स्थिति में ( भूतल तीन तल ढांचे 6, प्रत्येक ब्लॉक में 14) उपलब्ध हैं जिनमें से 136 इकाइयां विक्रय चुकी हैं।
- 3.3.2.4 **ईडब्ल्यूएस आवास योजना** : उड़ीसा राज्य आवास बोर्ड 23 ब्लॉकों में ( भूतल तीन मंजिल) 320 प्लैट्स, प्रत्येक ब्लॉक में 14 प्लैट, तैयार कर रहा है जो विद्याधरपुर, कटक में हैं, ये ईडब्ल्यूएस आवास योजना के तहत हैं। यह स्ववित्त पोषण योजना है जिसमें आंबंटियों को प्लैट का कब्जा लेने से पहले पूरी कीमत का भुगतान करना होगा। यह स्थल कटक शहर में बड़े खास स्थान पर है जो चारों ओर से रिहायशी कालोनियों से घिरा हुआ है और यहां से बाजार, अस्पताल स्कूल और अन्य सुविधाएं निकट हैं।

### 3.3.3 महाराष्ट्र<sup>19</sup>

राज्य सरकार ने समाज के निर्धनों और कमजोर वर्गों के लोगों के लिये आवास उपलब्ध कराने के लिए विशेष पहल की है। शहरी क्षेत्रों में आवास की समस्या को हल करने के लिये, राज्य सरकार ने महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण (म्हाडा) और नगर एवं औद्योगिक विकास निगम (सीआईडीसीओ) लिमिटेड की स्थापना की है। इनके अतिरिक्त, स्वाम पुनर्वास प्राधिकरण (एसआरए) की स्थापना राज्य के शहरी क्षेत्रों में स्वाम निवासियों के लिए मकानों का निर्माण कराने के उद्देश्य से की गई है। इंदिरा आवास योजना, राजीव गांधी ग्रामीण निवास योजना आदि को राज्य के ग्रामीण क्षेत्रों में क्रियान्वित किया जा रहा है ताकि गरीबी रेखा से नीचे परिवारों और समाज के अन्य कमजोर वर्गों को अच्छे मकान उपलब्ध कराये जा सकें।

- 3.3.3.1 **शबरी आदिवासी घरकुल योजना** : राज्य सरकार ने मार्च, 2013 में शबरी आदिवासी घरकुल योजना शुरू की। यह योजना अनुसूचित जनजाति के लोगों के लिये ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्रों में लागू की गई। ग्रामीण क्षेत्रों में अपना मकान निर्माण के लिये इनकी कुल लागत 1 लाख रुपये निर्धारित की गई, नगर परिषद क्षेत्रों में निर्माण लागत 1.5 लाख रुपये और नगर निगम तथा मुम्बई मेट्रोपालिटन क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण (एमएमआरडीए) क्षेत्रों में निर्माण लागत 2 लाख रुपये निर्धारित की गई। इस योजना के तहत, ग्रामीण क्षेत्रों में मकान निर्माण के लिये राज्य सरकार द्वारा 100 प्रतिशत अनुदान प्रदान किया गया जबकि नगर परिषद और नगर निगम क्षेत्रों में क्रमशः 92.5 प्रतिशत और 90 प्रतिशत अनुदान प्रदान किया गया।

- 3.3.3.2 **रमई आवास योजना** : राज्य सरकार ने रमई आवास योजना नवम्बर, 2008 में आरंभ की। यह योजना अनुसूचित जाति और नियो बौद्ध समुदाय के उन लोगों के लिये ग्रामीण और शहरी इलाकों में लागू की गई जिनके पास मकान नहीं हैं या कच्चा मकान है। ग्रामीण क्षेत्रों में अपना मकान निर्माण के लिये इनकी कुल लागत 1 लाख रुपये निर्धारित की गई, नगर परिषद क्षेत्रों में निर्माण लागत 1.5 लाख रुपये और नगर निगम क्षेत्रों में निर्माण लागत 2 लाख रुपये निर्धारित की गई। ग्रामीण क्षेत्रों में मकान निर्माण के लिये राज्य सरकार द्वारा 100 प्रतिशत अनुदान प्रदान किया गया जबकि नगर परिषद और नगर निगम क्षेत्रों में क्रमशः 92.5 प्रतिशत और 90 प्रतिशत अनुदान प्रदान किया गया। 2010-14 के दौरान, कुल 1,94,497 मकानों का निर्माण किया गया और 57,244 मकान निर्माणाधीन हैं, इन पर कुल व्यय 1,580 करोड़ रुपये हुआ।

### 3.3.4 गुजरात<sup>20</sup>

शहरी विकास और शहरी आवास विभाग शहरी विकास और शहरी आवास से संबंधित मामलों में नीतिगत निर्णय लेता है तथा इनके क्रियान्वयन की निगरानी भी करता है, मार्गनिर्देशन प्राप्त करता है और उससे संबंधित आदेश जारी करता है।

- 3.3.4.1 **हलपति आवास योजना** : यह योजना गरीबी रेखा से नीचे हलपति समुदाय परिवारों के उन लोगों को पक्का मकान देने के लिये शुरू की गई जिनके पास मकान नहीं हैं या जिनके मकान खस्ता हालत में हैं। यह योजना भरुच, नवसारी, तापी, सूरत, बड़ोदरा और बलसाड जिला, गुजरात के हलपति समुदाय के परिवारों लिये शुरू की गई। इस योजना के अन्तर्गत लाभार्थियों को 70,000 रुपये की सविस्ती दी जाती है। एजेंसियों द्वारा मकानों का निर्माण कराके लाभार्थियों को सौंपा जाएगा। चालू वर्ष 2015-16 के लिये, राज्य सरकार ने इन मकानों के निर्माण के लिये 25.85 करोड़ रुपये की सहायता प्रदान की है।

<sup>19</sup>आर्थिक सर्वेक्षण महाराष्ट्र 2013-14 (<http://mahades.maharashtra.gov.in>)

<sup>20</sup>विकास एवं शहरी आवास विभाग, गुजरात सरकार (<http://www.udd.gujarat.gov.in>)

- 3.3.4.2 **सरदार पटेल आवास योजना** : यह योजना गुजरात के ग्रामीण इलाकों में गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले भूमिहीन कृषि श्रमिकों और ग्रामीण कारीगरों को मुफ्त भूखंड देने के लिये शुरू की गई। सरदार पटेल आवास योजना के साथ ही नारा "मुफ्त भूखंड, मुफ्त मकान" दिया जाने लगा। योजना के अनुसार, सामान्य क्षेत्र में एक मकान के लिये 20,000 रुपये की सहायता और पहाड़ी या दुर्गम क्षेत्रों में 22,000 रुपये की सहायता दी जाती है, लाभार्थी इस सहायता राशि के साथ अपना मकान बना सकता है। लेकिन 2000 से, सरकार ही लाभार्थियों के लिये मकानों का निर्माण कर रही है। एक आवास इकाई के लिये आर्थिक सहायता राशि बढ़ाकर 45,000 रुपये कर दी गई है जिसमें सरकारी सहायता राशि के 36,000 रुपये और लाभार्थी द्वारा मजदूरी के लिये 7,000 रुपये शामिल होते हैं। इस योजना में कुछ सुधार किये गये और 2013-14 से इसे इसका दायरा बढ़ाकर पुनः चालू किया गया जिसमें कच्चे मकान वाले एपीएल परिवारों को शामिल किया गया। इस संशोधित योजना के तहत, राज्य सरकार द्वारा 40,000 रुपये की सहायता दी जाती है जबकि एक नये मकान की निर्माण लागत 1,00,000 रुपये होती है। यह योजना आरंभ होने से लेकर अब तक 8,04,465 मकानों का निर्माण कराया जा चुका है। सरकार ने 2014-2015 में 744 करोड़ रुपये प्रदान किए, जिसमें से दिसम्बर 2014 अंत तक 486 करोड़ रुपये व्यय किये जा चुके हैं। 2015-16 के बजट में, इस योजना के लिये 500 करोड़ रुपये आवंटित करने का प्रस्ताव किया गया।
- 3.3.4.3 **गुजरात स्लम पुनर्वास नीति – पीपीपी – 2013** : गुजरात के शहरी क्षेत्रों में स्लमों में लगभग सात लाख परिवार रहते हैं। अतएव, राज्य सरकार द्वारा यह योजना उन स्लम निवासियों को उसी सरकारी भूमि पर 25 वर्ग मीटर के मकान निजी सरकारी भागीदारी से निर्माण कराके मुफ्त देकर बसाने के लिये तैयार की गई, इन मकानों में बुनियादी नागरिक सुविधाएं उपलब्ध होंगी। वे स्लम निवासी परिवार जो 01 दिसम्बर, 2010 को या उससे पूर्व निवास कर रहे थे, इस योजना से लाभान्वित होंगे। नीति के अन्तर्गत सार्वजनिक संस्थानों और प्राइवेट विकासकों की भूमिका और उत्तरदायित्वों को परिभाषित किया गया है और स्लम पुनर्वास परियोजनाओं से सम्बद्ध निजी विकासकों के लिये प्रोत्साहनों का भी उल्लेख किया गया है।
- 3.3.4.4 **गुजरात किफायती आवास नीति, 2014** : निजी सरकारी भागीदारी के द्वारा सरकारी और निजी भूमि पर सस्ते मकान उपलब्ध कराना, उच्च एफएसआई का प्रोत्साहन और सामान्य योजनागत मानदंड, अधिकतम 2/5 एफएसआई और 10 प्रतिशत वाणिज्यिक विकास की मुक्त बिक्री द्वारा आर्थिक सहायता, लाभार्थियों द्वारा चरण बद्ध आधार पर निर्धारित भुगतान, कम मूल्य पर आधुनिक सुविधाओं से युक्त एलआईजी / एमआईजी मकान (अधिकतम मूल्य निर्धारित) इस योजना की विशेषताएं हैं।
- 3.3.5 **मध्य प्रदेश<sup>21</sup>**
- आवास एवं पर्यावरण विभाग, मध्य प्रदेश सरकार की दो शाखाएं हैं। यह विभाग इन दो शाखाओं के माध्यम से राज्य में मानव पर्यावास और पर्यावरण जैसे दोनों महत्वपूर्ण मुद्दों का निपटान करता है। आवास पक्ष आवास निर्माण परियोजनाओं, सरकारी कर्मचारियों के लिये आवास परियोजनाओं से संबंधित कार्यों को करता है और राष्ट्रीय आवास नीति, एम. पी. स्थान नियंत्रण अभियान और एम. पी. प्रकोष्ठ आदि किये जाते हैं। विभाग के अधीन सांविधिक निकाय और स्वायत्तशासी संस्थान नियोजित विकास, स्वच्छ पर्यावरण, शहरी बुनियादी सुविधाएं और आवास उपलब्ध कराने के अपने उद्देश्यों को प्राप्त करने का प्रयास करता है।
- 3.3.5.1 **मुख्यमंत्री आवास योजना** : यह योजना मध्य प्रदेश के बेघर परिवारों के लिये अधिकाधिक आवास उपलब्ध कराने के उद्देश्य से शुरू की गई है। वर्ष 2007 से, इस योजना के तहत अपने मकान निर्माण के लिये 33,739 परिवारों को आर्थिक सहायता प्रदान की गई है। इससे उन बेघर परिवारों को लाभ हुआ है जो इंदिरा आवास योजना के अन्तर्गत नहीं आते हैं।
- 3.3.5.2 **मुख्यमंत्री बुनियादी ढांचा विकास कार्यक्रम (जिला योजना)** : शहरी स्लम क्षेत्रों के गरीब लोगों के लिये मध्य प्रदेश के विभिन्न नगरों में निजी सरकारी भागीदारी से मकानों का निर्माण किया जाता है ताकि प्रत्येक शहरी गरीब को बेहतर सुविधाओं से युक्त एक उपयुक्त मकान मिल सके।
- 3.3.5.3 **समेकित आवास तथा स्लम विकास परियोजना (आईएचएसडीपी)**: यह केंद्रीय आधार पर प्रायोजित योजना राष्ट्रीय स्लम विकास कार्यक्रम और वाल्मिकी अम्बेडकर आवास योजना को समेकित करके दिसम्बर, 2005 में सेक्टर सुधार के तहत आरंभ की गई। इस योजना का मुख्य उद्देश्य शहरी गरीबों को स्लम क्षेत्रों में बुनियादी सुविधाओं सहित एक अच्छा आवास उपलब्ध कराना है। यह योजना जवाहर लाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन (जेएनएनयूआरएम) में शामिल शहरों और कस्बों को छोड़कर अन्य शहरों और कस्बों में लागू की जा रही है।

<sup>21</sup>आवास एवं पर्यावरण विभाग, मध्य प्रदेश सरकार (<http://www.mphed.nic.in/>)

### 3.3.6 उत्तर प्रदेश<sup>22</sup>

आवास एवं शहरी योजना विभाग, उत्तर प्रदेश शहरी क्षेत्रों का सुनियोजित विकास और सस्ते मकान उपलब्ध कराने के लिये उचित माहौल तैयार करना सुनिश्चित करता है। इस विभाग ने लोगों को कानूनों, नीतियों, कार्यक्रमों और प्रक्रिया संबंधी जानकारी से अवगत कराने के लिये कार्रवाई की। इस विभाग के तहत एक शीर्ष संस्थान "आवास बंधु" का गठन 1997 में किया गया जो आवास क्षेत्र की गतिविधियों की देखरेख करेगा और अधीनस्थ विभागों / एजेंसियों यथा नगर एवं देश योजना विभाग उत्तर प्रदेश, विकास प्राधिकरणों और उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास बोर्ड के कार्यकलापों में समन्वय करेगा।

**3.3.6.1 समाजवादी आवास योजना (एसएवाई) :** यह उत्तर प्रदेश सरकार की किरायेती आवास योजना है जिसके तहत राज्य सरकार समाज के मध्य आय वर्ग के लिये वर्ष 2016 में लगभग 3 लाख किरायेती मकानों का निर्माण कराएगी। सरकार ने विकासकों को भूमि के सरल संग्रहण करने, निर्माण कार्य तेजी से करने और उन्हें लोगों को शीघ्र उपलब्ध कराने के लिये प्रोत्साहित करने का प्रयास किया है। समाजवादी आवास योजना के तहत 5 किरायेती आवास योजनाओं को राज्य में विभिन्न प्राधिकरणों द्वारा आरंभ किया गया है। योजना के अन्तर्गत, 15 लाख से 30 लाख रुपये मूल्य के बीच आवास उपलब्ध कराये जाएंगे। हालांकि, कुछ क्षेत्रों में 15 लाख रुपये से कम मूल्य में आवास उपलब्ध हो सकेंगे। बरेली विकास प्राधिकरण द्वारा रामगंगा नगर आवास योजना, सुलभ आवास प्लेट्स के लिये कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा शताब्दी नगर योजना, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा समाजवादी लोहिया पारा टाउनशिप परियोजना जैसी कुछ योजनाएं इस एसएवाई के अन्तर्गत आती हैं। समाजवादी आवास योजना के तहत लाभ उठाने के लिये, लोग [www.awasbandhu.in](http://www.awasbandhu.in) पर ऑनलाइन आवेदन कर सकते हैं।

**3.3.6.2 गोरखपुर विकास प्राधिकरण द्वारा वसुंधरा एन्कलेव आवास योजना:** गोरखपुर विकास प्राधिकरण द्वारा वसुंधरा एन्कलेव योजना के तहत समाज के एमआईजी वर्ग के लिये 240 प्लेटों का निर्माण किया जाएगा। ये 2बीएचके प्लेट होंगे जिनका क्षेत्रफल 107.20 वर्ग मीटर होगा और अनुमानित कीमत 26 लाख रुपये होगी।

### 3.3.7 कर्नाटक<sup>23</sup>

आवास विभाग, कर्नाटक सरकार अपना आवास कार्यक्रम चला रही है और केन्द्र द्वारा प्रायोजित योजनाओं को भी प्रभावी ढंग से लागू कर रही है। आवास में निम्न आय, मध्य आय और उच्च आय वर्ग के आवासों की मांग भी यह विभाग पूरी कर रहा है, इसके अतिरिक्त स्लम निवासियों के लिये पुनर्वास और स्लम विकास कार्यक्रम भी चलाये जा रहे हैं।

**3.3.7.1 ग्रामीण आश्रय/बसावा वषी योजना:** राज्य सरकार द्वारा यह योजना ग्रामीण बेघर गरीबों को आवास उपलब्ध कराने के लिए वर्ष 1991-92 में प्रारंभ की गयी थी। लाभार्थियों की वार्षिक आय 11,800/- रुपये तक सीमित है। वर्तमान में इसे बढ़ाकर 32,000 रुपये कर दिया गया है। वर्ष 2013-14 में सरकार ने 1.50 लाख रुपये की इकाई लागत निर्धारित की है जिसमें राज्य सरकार से 1.20 लाख की सविसडी दी जाती है एवं शेष 30,000/- रुपये लाभार्थी का अंशदान अथवा बैंक ऋण होता है। लक्ष्य का 50 प्रतिशत अनुसूचित जाति/ अनुसूचित जनजाति के लिए एवं 50 प्रतिशत सामान्य वर्ग के लिए आरक्षित है। इन आवासों का आवंटन झोपड़ी वासियों को प्राथमिकता के आधार पर किया जाएगा। इस योजना के तहत विगत 14 वर्षों अर्थात् 2000-01 से 2013-14 तक 17.42 लाख आवासों का निर्माण किया गया है। पिछले 3 वर्षों के दौरान 4,03,562 मकानों का निर्माण किया गया जबकि लक्ष्य 4,35,000 आवास का था। वर्ष 2014-15 में, 1.90 लाख आवास निर्माण पूरा करने का लक्ष्य है जिसमें बैकलाग भी शामिल है। अभी तक (दिसम्बर 2014 तक) 1,17,639 मकानों का निर्माण लगभग पूरा हो गया है।

**3.3.7.2 अंबेडकर आवास योजना:** यह योजना अनुसूचित जाति/ अनुसूचित जनजाति से संबंधित ग्रामीण बेघरों के लिए लागू है जिनकी वार्षिक आय 32,000 रुपये से कम है। ग्राम सभा के माध्यम से ग्राम पंचायतों द्वारा लाभार्थियों का चयन किया जाता है।

**3.3.7.3 ग्राम सभा :** वर्ष 2010-11 से प्रति आवास इकाई की सहायता बढ़ाकर 50,000 रुपये कर दी गयी है। पिछले 14 वर्षों अर्थात् 2000-01 से 2013-14 तक 1,60,481 आवासों का निर्माण किया गया। पिछले तीन वर्षों के दौरान 14,761 आवासों का निर्माण पूरा किया गया जबकि लक्ष्य 23,000 आवासों का था। वर्ष 2014-15 के लिये, बैकलाग सहित लक्ष्य 16,436 आवास निर्माण का है। अभी तक (दिसम्बर 2014 तक) 2,326 मकानों का निर्माण लगभग पूरा हो गया है।

<sup>22</sup>उत्तर प्रदेश सरकार, ([http://www.upavp.com/various\\_schemes.htm](http://www.upavp.com/various_schemes.htm))

<sup>23</sup>आर्थिक सर्वेक्षण कर्नाटक 2014-15, कर्नाटक सरकार (<http://housing.kar.nic.in>)

- 3.3.7.4 **इंदिरा आवास योजना :** इस केंद्र प्रायोजित योजना का शुभारंभ वर्ष 1989-90 में किया गया था। यह योजना ग्रामीण वीपीएल बेचर परिवारों के लिए लागू की गयी थी। लक्ष्य का 60 प्रतिशत अनुसूचित जाति /जनजाति के लिये निर्धारित है, अल्पसंख्यकों के लिये 15 प्रतिशत और शेष 25 प्रतिशत सामान्य श्रेणी के लोगों के लिये निर्धारित है। वर्ष 2013-14 से भारत सरकार ने प्रति आवास की लागत बढ़कर 70,000 रुपये कर दी है जिसमें से 17,500 रुपये राज्य सरकार द्वारा वहन किये जाते हैं। इकाई लागत 1.50 लाख रुपये बढ़ने के कारण केंद्र सरकार से 52,500 रुपये की सब्सिडी एवं राज्य सरकार से 67,500 रुपये की सब्सिडी दी जाती है व शेष 30,000 रुपये लाभार्थी का अंशदान अथवा बैंक ऋण होता है। वर्ष 2004-05 से 2013-14 तक 7,35,940 आवासों का निर्माण किया जा चुका है। पिछले 3 वर्षों के दौरान 2,34,077 आवासों का निर्माण पूरा किया गया जबकि लक्ष्य 3,00,000 आवासों का था। चालू वित्त वर्ष के दौरान, दिसम्बर 2014 तक 46,425 आवासों का निर्माण किया गया जबकि लक्ष्य 1,00,000 आवास का था।
- 3.3.7.5 **शहरी आश्रय /वाजपेयी आवास योजना :** यह राज्य प्रायोजित योजना शहरी गरीबों के लिये वर्ष 1991-92 में शुरू की गयी थी जिनकी वार्षिक आय 32,000 रुपये से कम हो। लाभार्थियों का चयन आश्रय समिति द्वारा जिसमें सरकारी और गैर सरकारी दोनों सदस्य होते हैं, किया जाता है, समिति की अध्यक्षता स्थानीय विधायक द्वारा की जाती है। 2010-11 के दौरान शहरी आश्रय योजना का नाम बदल कर वाजपेयी शहरी आवास योजना कर दिया गया। 2013-14 से राज्य ने आवास की कीमत प्रति इकाई 2 लाख रुपये निर्धारित कर दी जिसमें राज्य से सब्सिडी 1,20 लाख रुपये और 30,000 रुपये लाभार्थी का अंशदान तथा शेष 50,000 रुपये बैंक ऋण या लाभार्थी से अंशदान राशि होती है। है। पिछले 14 वर्षों अर्थात् 2000-01 से 2013-14 तक 1,55,936 आवासों का निर्माण किया गया। पिछले तीन वर्षों में, 20,031 आवासों का निर्माण पूरा किया गया जबकि लक्ष्य 62,000 आवासों का था। वर्ष 2014-15 के दौरान, (दिसम्बर 2014 तक) 6,406 मकानों का निर्माण किया गया जबकि लक्ष्य 10,000 था।

## अध्याय 4: राष्ट्रीय आवास बैंक

### 4.1 राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्य, विजन और मिशन

4.1.1 राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त संस्थानों को बढ़ावा देने और भारत में आवास वित्त प्रणाली के ठोस और स्थाई विकास हेतु ऐसे संस्थानों को वित्तीय एवं अन्य सहायता प्रदान करने के उद्देश्य के साथ एक सांविधिक इकाई है। अपने 27 वर्षों की यात्रा में, रा.आ. बैंक ने देश में आवास वित्त प्रणाली में काफी गहराई और परिपक्वता लाया है। सजग नीति के मामले के रूप में, रा.आ. बैंक ने भारत सरकार और भारतीय रिजर्व बैंक के निकट सहयोग में भारत में आवास वित्त बाजार की स्थायित्व के साथ विस्तार पर अधिकतम प्रभाव डालने के लिए अपने कार्यों यथा वित्त पोषण, विनियमन और संवर्धन को जोड़ दिया है। हस्तक्षेप करते हुए, इसका ध्यान केंद्र सरकार की आर्थिक सुधार और बाजार आधारित समाधान के माध्यम से समावेशी वृद्धि पर ध्यान केंद्रित करने सहित भारतीय रिजर्व बैंक की मौद्रिक नीति पर है। भारी संख्या में आवास की कमी की पृष्ठभूमि में, खासतौर पर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्गों के बीच, रा.आ. बैंक ने इस समस्या से निपटने के लिए एक बहु-दृष्टिकोण अपनाया है। कुछ पहलों में शामिल हैं कौशल विकास और क्षमता निर्माण के माध्यम से आवास वित्त का कारोबार करने के लिए मौजूदा संस्थानों को लगाना, विशिष्टीकृत आवास वित्त संस्थानों के विकास को बढ़ावा देना, एवं बाजार आधारित समाधान उपलब्ध कराने हेतु नए संस्थानों एवं उत्पादों के विकास हेतु अनुकूल वातावरण विकसित करना। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास हेतु नवोन्मेषी समाधान के विकास एवं संवर्धन हेतु रा.आ.बैंक का रुझान इसे "सबके लिए आवास 2022" प्रदान करने हेतु भारत सरकार के मिशन को कार्यान्वित करने हेतु एक नोडल एजेंसी के रूप में कार्य करने हेतु सक्षम बनाएगा।

#### 4.1.2 कार्य

4.1.2.1 रा.आ. बैंक का संवर्धन एवं विकास कार्य बहु-आयामी हैं। एक ओर, रा.आ. बैंक ने संसाधन संग्रहण और क्षेत्र की मांग के अनुसार, आवास हेतु ऋण प्रदान करने के लिए योजनाएं तैयार की हैं। बैंक जोखिम उपशामक विकसित करते हुए आवास हेतु संस्थागत ऋण प्रवाह भी बढ़ाता है जिसका उपयोग प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं (पीएलआई) द्वारा किया जा सकता है, जिनमें अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी), आवास वित्त कंपनियां (एचएफसी), क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक (आरआरबी), सहकारी संस्थाएं इत्यादि सम्मिलित हैं। इसके अतिरिक्त, राष्ट्रीय आवास बैंक अध्ययन, सर्वेक्षण, आवास मूल्य सूचकांक संचालित एवं प्रकाशित करता है तथा आवास वित्त और अन्य संबंधित गतिविधियों के लिए प्रासंगिक सूचना के प्रचार-प्रसार में सहायता भी करता है। यह केन्द्रीय/राज्य सरकारों के अभिकरण के रूप में भी कार्य करता है।

4.1.2.2 राष्ट्रीय आवास बैंक के नियामक और पर्यवेक्षण संबंधी कार्यों में आ.वि. कंपनियों का पंजीकरण तथा निगरानी, अन्य नियामकों के साथ समन्वय और उपभोक्ता अन्तराफलक एवं संरक्षण सम्मिलित हैं। बैंक आ.वि. कंपनियों को निर्देश, दिशानिर्देश, संहिताएं इत्यादि जारी करता है तथा स्थलीय निगरानी पर एवं स्थलेत्तर पर्यवेक्षण करता है।

4.1.2.3 रा. आ. बैंक के वित्तपोषण कार्यों में सामान्य पुनर्वित्त योजनाएं जो प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के लिए लागू हैं के साथ-साथ रा.आ. बैंक में स्थापित निधियां जैसे कि ग्रामीण आवास निधि, शहरी आवास निधि आदि के माध्यम से विशेष पुनर्वित्त योजनाएं शामिल हैं। इसके अतिरिक्त, राष्ट्रीय आवास बैंक राष्ट्रीय आपदाओं एवं विपत्तियों जैसे कि भूकम्प, चक्रवात, सुनामी इत्यादि के पीड़ितों की सहायता की जरूरत के समय विशेष पुनर्वित्त योजनाओं की घोषणाएं करता है। राष्ट्रीय आवास बैंक सीधे सार्वजनिक एजेंसियों जैसे कि आवास बोर्ड और विकास प्राधिकरण इत्यादि को परियोजना वित्तपोषण भी उपलब्ध कराता है अथवा सार्वजनिक निजी भागीदारी के माध्यम से भी भूमि विकास तथा आवास परियोजनाओं के लिए वित्त उपलब्ध कराता है।

#### 4.1.3 विजन

"आवास वित्त बाजार में स्थायित्व युक्त विस्तार को बढ़ावा देना"

**4.1.4 मिशन**

निम्न और मध्य आय आवास पर जोर देते हुए जनता के सभी वर्गों की आवासीय आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए बाजार क्षमताओं व संभावनाओं को तलाशना एवं विकसित करना।

**4.2 राष्ट्रीय आवास बैंक की कार्य निष्पादकता**
**तालिका 4.1: पिछले पांच वर्षों की वित्तीय दिशिष्टताएं (₹ करोड़ में)**

30 जून को समाप्त वर्ष	2011	2012	2013	2014	2015
पूंजी	450	450	450	450	450
आरक्षित निधि (रिजर्व)	2,352	2,739	3,190	3,631	4,346
संवितरण	12,035	14,454	17,635	17,890	21,847
ऋण एवं अग्रिम	22,581	28,519	34,603	39,932	44,737
कुल आस्तियां	25,781	31,332	38,721	45,050	50,285
सकल एनपीए	शून्य	4	184	184	224
निवल एनपीए	शून्य	3	156	111	144
कर पश्चात लाभ	279	387	450	487	747
सीआरएआर (%)	21	20	17	15	16
कर्मचारियों की संख्या	87	95	91	107	101
प्रति कर्मचारी पीएटी	3.21	4.07	4.84	4.55	7.39

**तालिका 4.2: पिछले पांच वर्षों में आय, व्यय एवं लाभप्रदता की प्रवृत्ति (₹ करोड़ में)**

30 जून को समाप्त वर्ष	2011	2012	2013	2014	2015
1. कुल आय	1,948	2,489	3,024	3,520	3,860
2. परिचालन व्यय	1,518	1,889	2,262	2,620	2,688
3. परिचालन लाभ (1 - 2)	430	600	762	900	1,172
4. प्रावधान एवं आकस्मिक व्यय	31	56	98	115	10
5. कर पूर्व लाभ (3 - 4)	399	544	664	785	1,162
6. कर हेतु प्रावधान	120	157	214	298	415
7. कर पश्चात लाभ (5 - 6)	279	387	450	487	747

**4.3 परिचलनात्मक विशेषताएं**
**4.3.1 कुल आस्तियां**

50,000 करोड़ पार कर चुकी है।

**4.3.2 पुनर्वित्त संवितरण**

- रा.आ.बैंक द्वारा किया गया अब तक का सर्वोच्च वार्षिक संवितरण। वर्ष 2013-14 के 17,856 करोड़ रु. के संवितरण में 22.4 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज करते हुए वर्ष 2014-15 की अवधि में 21,847 करोड़ रु. का संवितरण।
- 10 लाख तक के ऋणों में 2013-14 के 6,173 रु. के संवितरण में 57.3 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर्ज करते हुए 2014-15 में 9,710 करोड़ रु. के आंकड़े तक पहुंच गया है।
- पुनर्वित्त संवितरणों का 25.36 प्रतिशत ग्रामीण आवास के लिए दिया गया था।

#### 4.3.3 विनियमन

छह आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.क.) को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29 क के तहत पंजीकरण का प्रमाणपत्र (सीओआर) प्रदान किया गया। वर्ष के अंत तक राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ 65 आ.वि. कंपनियां पंजीकृत हो गई हैं।

#### 4.3.4 उपभोक्ता संरक्षण

- 24x7 ऑन लाइन डाटाबेस प्रणाली शिकायत पंजीकरण तथा सूचना डाटाबेस प्रणाली (जीआरआईडीएस) लागू की गई, जो आवास वित्त कम्पनी/राष्ट्रीय आवास बैंक के ग्राहकों को शिकायत दर्ज करने और उसकी स्थिति पता लगाने की सुविधा प्रदान करती है।

#### 4.3.5 अभिशासन

- पांच संसदीय समितियों के समक्ष उपस्थित हुआ।
- जोखिम आधारित आंतरिक लेखा-परीक्षा (आरबीआईए) प्रणाली लागू की गई।

#### 4.3.6 नोडल एजेंसी

- राष्ट्रीय आवास बैंक ने नोडल एजेंसी के तौर पर निम्न लागत किरायेती आवास योजना हेतु बाह्य वाणिज्यिक उधार (ईसीबी) पर भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी दिशानिर्देशों के तहत भारतीय रिजर्व बैंक को 1,050 मिलियन अमरीकी डॉलर हेतु आ.वि. कंपनियों से दो प्रस्ताव अग्रेषित किए।
- प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत ऋण सहबद्ध सब्सिडी योजना के लिए केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में नामित किया गया है।

#### 4.3.7 क्षमता निर्माण

- वर्ष 2014-15 के दौरान आवास वित्त कंपनियों, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों तथा शहरी सहकारी बैंकों के अधिकारियों के लिए 15 प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किए गए।
- वरिष्ठ नागरिकों के लिए रिवर्स मॉर्टगेज ऋण पर वापी (गुजरात) तथा बोलपुर (पश्चिम बंगाल) में दो संगोष्ठियां आयोजित की गईं।

#### 4.3.8 पुरस्कार एवं पहचान

- राष्ट्रीय आवास बैंक की तिमाही गृह पत्रिका "आवास भारती" को भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा आयोजित "अखिल भारतीय हिंदी गृह-पत्रिका प्रतियोगिता" में वर्ष 2013-14 के लिए प्रथम पुरस्कार से सम्मानित किया गया।
- दिल्ली बैंक नगर राजभाषा भाषा कार्यान्वयन समिति (टॉलिक) द्वारा आयोजित "अंतः बैंक हिंदी गृह-पत्रिका प्रतियोगिता" में वर्ष 2013-14 के लिए भी "आवास भारती" को प्रथम पुरस्कार प्रदान किया गया।

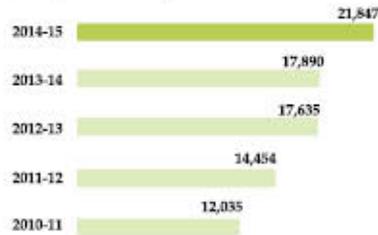
#### 4.4 प्रमुख मूल्यांकन मापदंड (मेट्रिक्स)

ग्राफ 4.1: तुलन पत्र मेट्रिक्स, लाभ एवं हानि मेट्रिक्स एवं दशता मेट्रिक्स

##### तुलन पत्र मेट्रिक्स

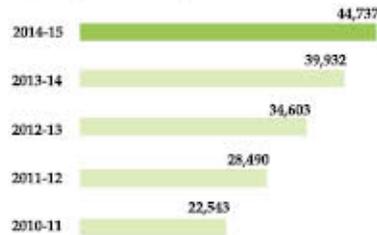
संवितरण (रुपये करोड़ में)

▲ 22% (वर्ष-दर-वर्ष)



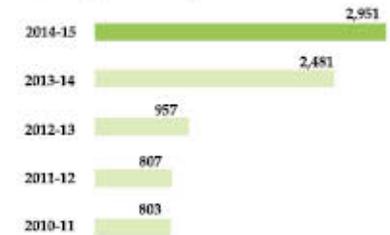
ऋण एवं अधिम (रुपये करोड़ में)

▲ 12% (वर्ष-दर-वर्ष)



निवेश (रुपये करोड़ में)

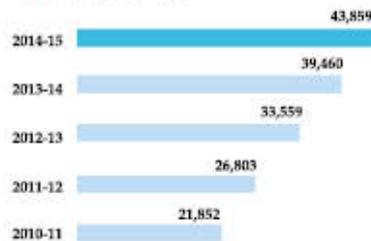
▲ 19% (वर्ष-दर-वर्ष)



##### तुलन पत्र मेट्रिक्स

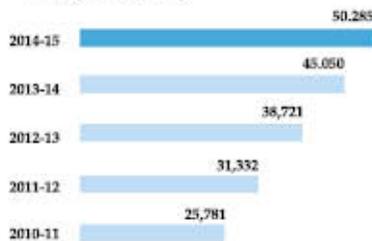
कुल उधार (रुपये करोड़ में)

▲ 11% (वर्ष-दर-वर्ष)



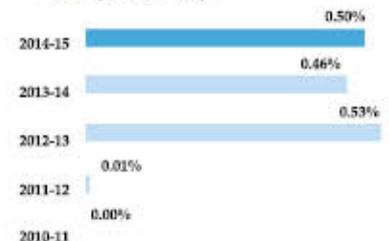
कुल आरित (रुपये करोड़ में)

▲ 12% (वर्ष-दर-वर्ष)



ऋण एवं अधिमों हेतु जीएनपी (प्रतिशत में)

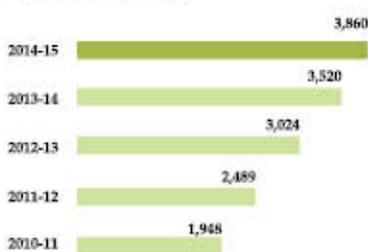
▲ 04% (वर्ष-दर-वर्ष)



##### लाभ एवं हानि मेट्रिक्स

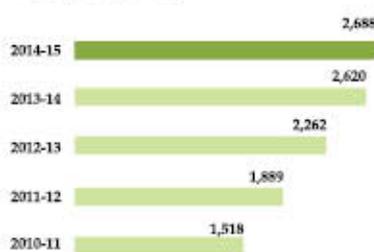
कुल आय (रुपये करोड़ में)

▲ 10% (वर्ष-दर-वर्ष)



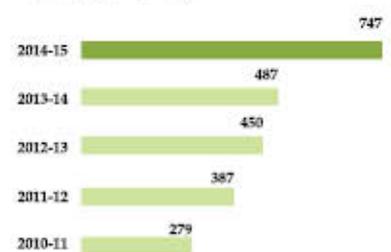
परिचालन व्यय (रुपये करोड़ में)

▲ 3% (वर्ष-दर-वर्ष)



कर परवाह लाभ (रुपये करोड़ में)

▲ 53% (वर्ष-दर-वर्ष)



##### क्षमता मेट्रिक्स

सीआरएआर (प्रतिशत में)

▲ 1% (वर्ष-दर-वर्ष)



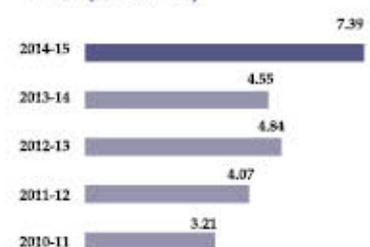
कर्मचारियों की संख्या

▼ 6% (वर्ष-दर-वर्ष)



प्रति कर्मचारी पीएटी (रुपये करोड़ में)

▲ 62% (वर्ष-दर-वर्ष)



#### 4.5 संसाधन संग्रहण

4.5.1 रा.आ. बैंक का निगमन 100 करोड़ रु. की प्रारंभिक पूंजी के साथ किया गया था। 30 जून, 2015 को इसकी निर्गमित, अभिदत्त और चुकता पूंजी 450 करोड़ रु. थी। यह पूर्णतया पूंजी भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा अभिदत्त है। रा.आ. बैंक ने अल्पावधि तथा दीर्घावधि दोनों प्रकार के संसाधन जुटाए। अल्पावधि संसाधनों में बैंकों से वाणिज्यिक प्रलेखों (सीपी), जमाओं के आधार पर ऋण तथा अल्पावधि ऋण शामिल हैं। दीर्घावधि ऋणों में बैंकों से ग्रामीण आवास निधि (आरएचएफ), शहरी आवास निधि (यूएचएफ) के तहत बैंकों से जमा एवं 'सुनिधि' एवं 'सुवृद्धि' सावधि जमा योजनाओं, कॉर्पोरेट बॉन्ड एवं विदेशी उधारों के तहत जनता से जमा शामिल हैं। वर्ष के दौरान शुद्ध वृद्धिशील ऋण रु. 14,538 करोड़ था और यथा 30 जून, 2015 को कुल बकाया ऋण रु. 43,859 करोड़ था। (तालिका 4.3)

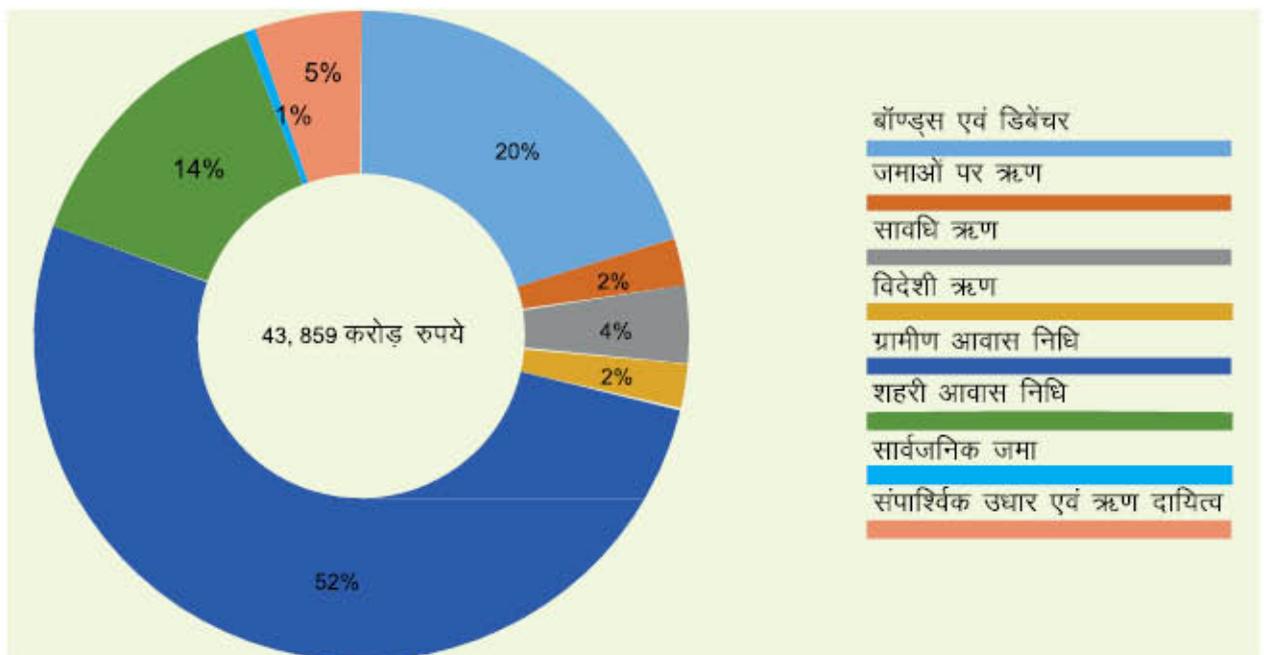
तालिका 4.3: यथा 30 जून, 2015 को कुल बकाया उधार (₹ करोड़ में)

मद	बकाया उधार		% बदलाव 2014-15 बनाम 2013-14
	2013-14	2014-15	
1	2	3	+4
बॉण्ड्स एवं डिबेंचर	11,176	8,830	-20.9
जमाओं पर ऋण	541	1,040	+92.2
सावधि ऋण	5,943	1,685	-71.6
भा.रि. बैंक से ऋण	13	11	-15.4
विदेशी ऋण	908	963*	+6.0
ग्रामीण आवास निधि	17,278	22,778	+31.8
शहरी आवास निधि	1,000	6,000	+500.0
सार्वजनिक जमा	268	244*	-8.9
संपार्श्विक उधार एवं ऋण दायित्व	2,336	2,308	-1.2
<b>कुल</b>	<b>39,463</b>	<b>43,859</b>	<b>+11.1</b>

\* रु. 85 करोड़ की राशि अभी भारत सरकार से प्राप्त की जानी है।

# सुनिधि सावधि जमा योजना के तहत 4 करोड़ रु. की अतिदेय राशि सम्मिलित नहीं है।

ग्राफ 4.2: यथा 30 जून, 2015 को बकाया उधार की हिस्सेदारी (%)



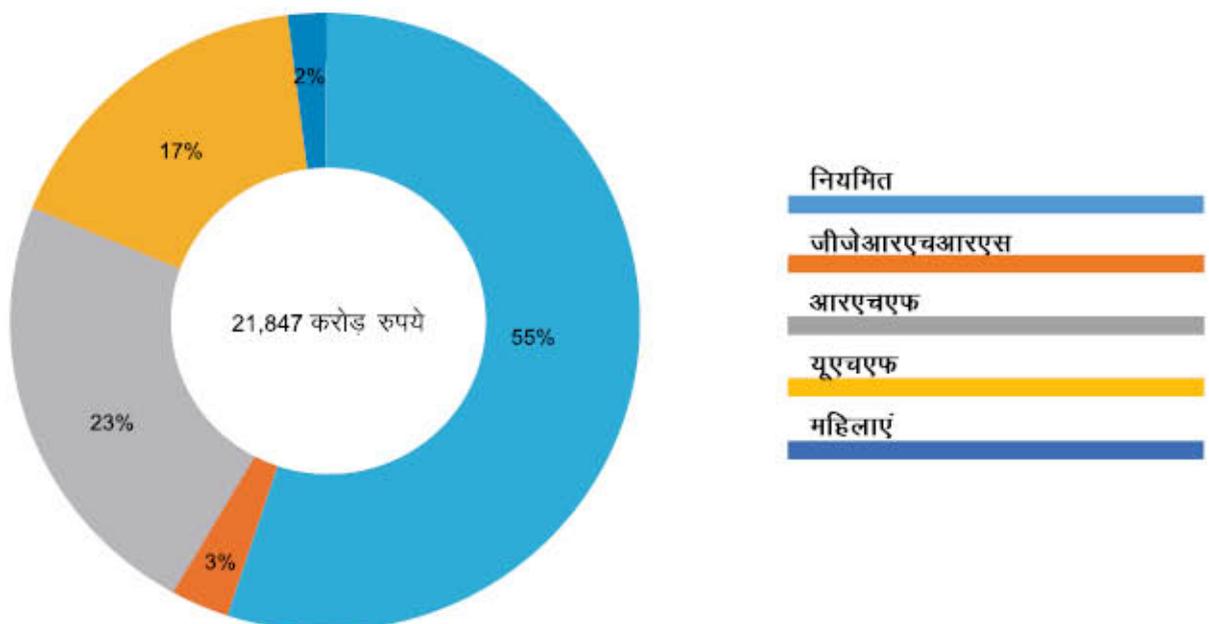
#### 4.6 पुनर्वित्त परिचालन

4.6.1 वर्ष 2014-15 के दौरान, रा.आ. बैंक के पुनर्वित्त संवितरण ने 21,847 करोड़ रु.के उच्चतम आंकड़े को छूकर कर वर्ष 2013-14 में किए गए 17,856 करोड़ रु. के संवितरण पर 22.35 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की। विगत दो वर्षों हेतु, रा.आ. बैंक के पुनर्वित्त संवितरण का संस्था-वार विवरण तथा 2014-15 में उनके प्रतिशत अंश का विवरण तालिका 4.4 में दर्शाया गया है।

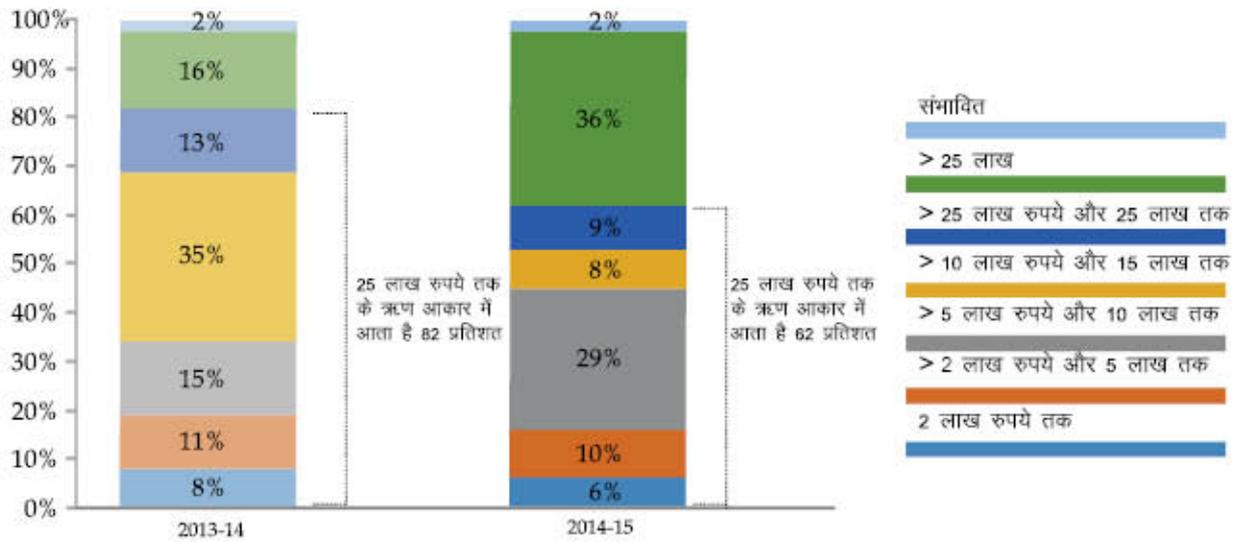
तालिका 4.4: वर्ष 2013-14 एवं 2014-15 हेतु पुनर्वित्त स्वीकृतियाँ एवं संवितरण (₹ करोड़ में)

प्राथमिक ऋणदाता संस्थान	2012-13		2013-14		2014-15	
	संवितरित राशि	कुल का %	संवितरित राशि	कुल का %	संवितरित राशि	कुल का %
1	2	3	4	5	6	7
आवास वित्त कंपनियाँ	7,694	43.9	9,633	53.9	7,390	33.8
अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	9,459	53.9	7,943	44.5	14,114	64.6
क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	389	2.2	280	1.6	253	1.2
सहकारी क्षेत्र	-	-	-	-	90	0.4
कुल	17,542	100.0	17,856	100.0	21,847	100.0

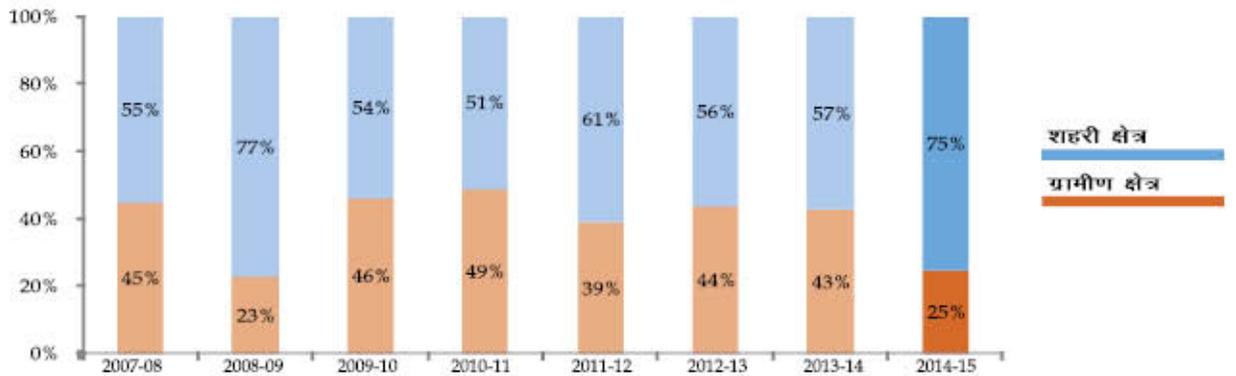
ग्राफ 4.3: पुनर्वित्त संवितरण - योजना वार (%)



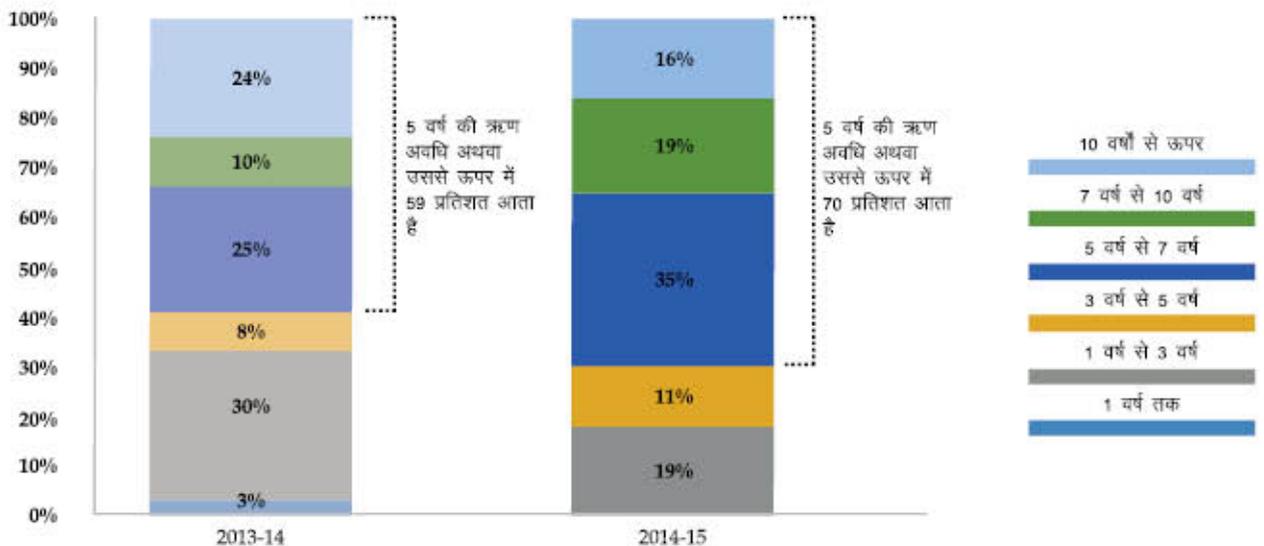
ग्राफ 4.4: पुनर्वित्त संवितरण - ऋण वार (%)



ग्राफ 4.5: वर्ष 2007-08 से 2014-15 तक पुनर्वित्त संवितरणों का क्षेत्र-वार विवरण (%)

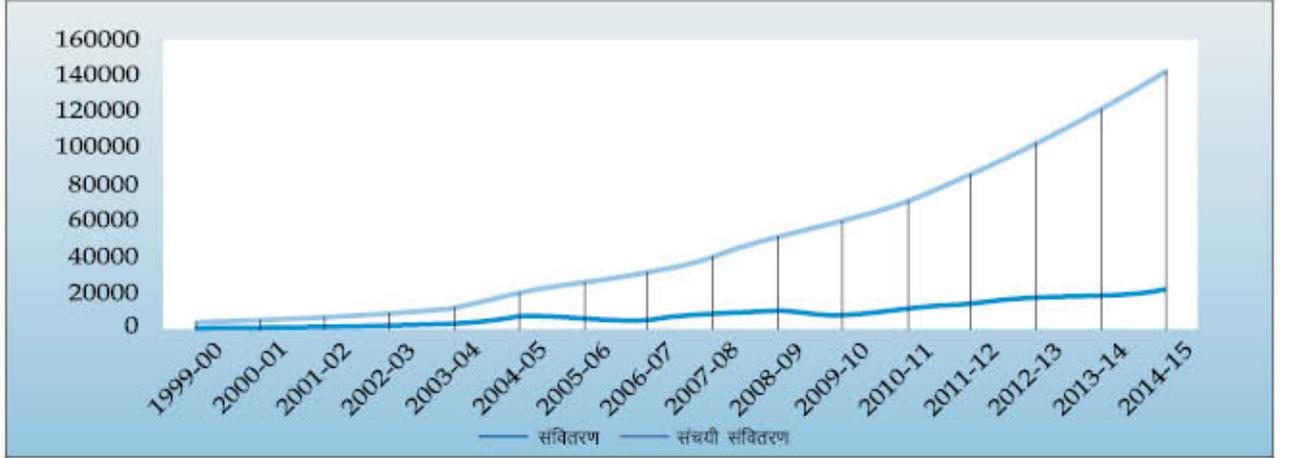


ग्राफ 4.6: पुनर्वित्त संवितरणों का अवधि-वार विवरण (%)



- 4.6.2 1,42,332 करोड़ रु. के कुल संघयी पुनर्वित्त संवितरण में से 56 प्रतिशत संवितरण अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों तथा 41 प्रतिशत संवितरण आ.वि. कंपनियों को किया गया है। शेष संवितरण विभिन्न क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों तथा सहकारी क्षेत्र की संस्थाओं को किया गया था। वर्ष 1999-2000 से वर्ष 2014-15 तक पुनर्वित्त की प्रवृत्ति ग्राफ 4.7 दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.7: वर्ष 1999 से 2015 के बीच रा.आ.बैंक के पुनर्वित्त संवितरणों की प्रवृत्ति (₹ करोड़ में)



#### 4.7 प्रत्यक्ष वित्त

- 4.7.1 रा.आ.बैंक द्वारा उपलब्ध कराई जाने वाली प्रत्यक्ष वित्त सहायता प्रमुख रूप से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्ग के लिए है। गरीबों के लिए निम्न आय आवास हेतु प्रत्यक्ष वित्त विभिन्न अभिकरणों को उपलब्ध कराया गया है, जिनमें सार्वजनिक आवास एजेंसियां, सूक्ष्म वित्त संस्थाएं (एमएफआई) गैर-सरकारी संगठन (एनजीओ) तथा सार्वजनिक निजी साझेदारी परियोजनाएं सम्मिलित हैं। पिछले 5 वर्षों के दौरान, बैंक ने सार्वजनिक एजेंसियों का वित्तपोषण करते हुए से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परियोजनाएं सुसाध्य की हैं, जिनमें 63,000 आवास बनाए गए हैं।

#### 4.7.2 परियोजना वित्त

वर्ष 2014-15 के दौरान, राष्ट्रीय आवास बैंक ने 150.00 करोड़ रु. की राशि की एक परियोजना के लिए परियोजना वित्त स्वीकृत किया। हालांकि, इस वर्ष कोई संवितरण नहीं किया गया है।

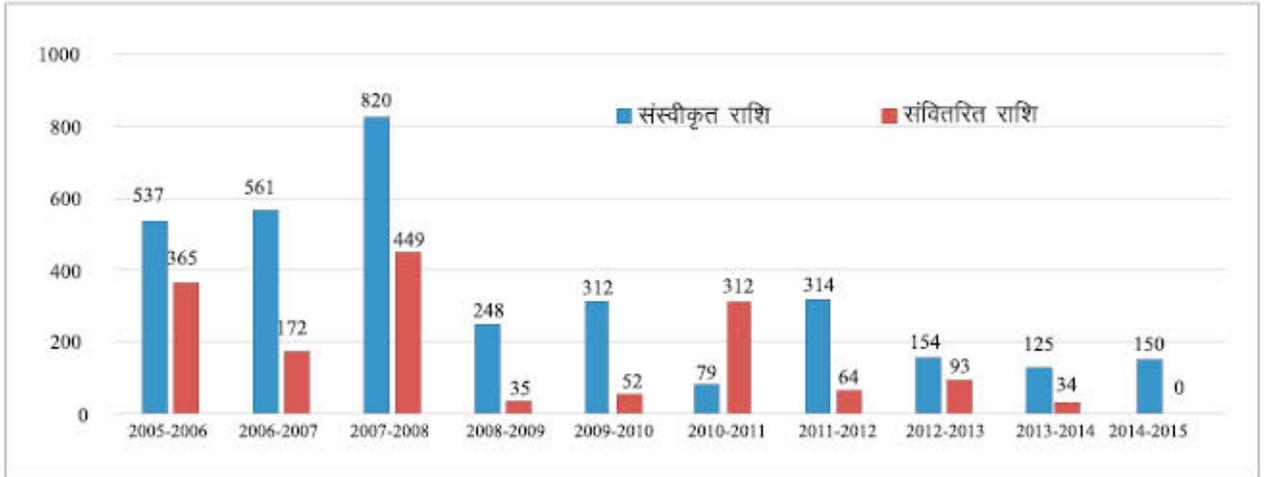
#### 4.7.3 आवास सूक्ष्म वित्त कार्यक्रम

आवास सूक्ष्म वित्त कार्यक्रम (एचएमएफ) के तहत, बैंक का ध्यान ऐसे स्थायी मानव पर्यावास का विकास करने पर केंद्रित करना है, जो पर्यावरण के अनुकूल, किफायती तथा लाभप्रद हों। बैंक ने अभी तक 11 राज्यों में फैले 32 सूक्ष्मवित्त संस्थाओं को 40,210 शहरी एवं ग्रामीण आवास/स्वच्छता इकाइयों के वित्तपोषण हेतु रु. 101.68 करोड़ की राशि संस्वीकृत की। लाभार्थियों में किसान, छोटे व्यापारी, शिल्पकार, डेरी कर्मी तथा अन्य निम्न आय वाले परिवार हैं। लाभार्थियों में 90 प्रतिशत महिलाएं हैं। धारावी, मुंबई में मलिन-बस्ती पुनर्विकास कार्यक्रम के तहत दी गई वित्तीय सहायता से मलिन-बस्ती वासी लोग लाभान्वित हुए हैं।

#### 4.7.4 समेकित निष्पादकता (परियोजना पुनर्वित्त के अतिरिक्त)

कुल मिलाकर, 30 जून, 2015 तक रु. 5,272 करोड़ के ऋण घटक के साथ रु. 8,477 करोड़ परियोजना लागत की 446 परियोजनाएं संस्वीकृत की गईं। 30 जून, 2015 तक संघयी परियोजना वित्त संवितरण रु. 2,234 करोड़ था।

ग्राफ 4.8: पिछले 10 वर्षों हेतु रा.आ.बैंक की परियोजना वित्त संवितरणों की प्रवृत्ति (₹ करोड़ में)



#### 4.7.5 यूएन-हैबिटैट वाटसन कार्यक्रम

रा.आ.बैंक ने निम्न आय परिवारों के लिए जल आपूर्ति एवं सफाई परियोजनाओं पर सहयोग के लिए यूएन हैबिटैट के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किया है। करार की शर्तों के अनुसार, यूएन हैबिटैट आवास सूक्ष्म वित्त परियोजनाओं के जल एवं सफाई घटक के लिए तथा पृथक जल और सफाई परियोजनाओं के लिए तथा इस क्षेत्र में क्षमता निर्माण तथा प्रशिक्षण प्रयासों के भी लिए राष्ट्रीय आवास बैंक को 3,60,455 अमेरिकी डालर की वित्तीय सहायता उपलब्ध कराई। यूएन हैबिटैट की परिक्रामी निधि के तहत, बैंक ने एमएफआई तथा डेरी सहकारिताओं को सफाई के प्रयोजन हेतु रु. 2.10 करोड़ की वित्तीय सहायता प्रदान की है।

#### 4.7.6 किफायती आवास परियोजनाओं के लिए बाह्य वाणिज्यिक ऋण (ईसीबी)

ईसीबी नीति से संबंधित दिनांक 17 दिसम्बर, 2012, के भारतीय रिजर्व बैंक के परिपत्र ए.पी. (डीआईआर श्रृंखला) परिपत्र सं. 61 की शर्तों के अनुसार अनुमोदन मार्ग के तहत स्वीकार्य अंतिम उपयोग के रूप में निम्न लागत किफायती आवास परियोजनाओं के लिए इसकी अनुमति देने का निर्णय लिया गया। वर्तमान परिपत्र के अनुसार, 'पात्रता मानदंडों की पूर्ति करने वाले भवन निर्माताओं/विकासकों को निर्धारित प्रारूप में राष्ट्रीय आवास बैंक के समक्ष आवेदन करना होगा। राष्ट्रीय आवास बैंक निम्न लागत किफायती आवास परियोजना के रूप में किसी परियोजना की पात्रता तय करने के लिए नोडल एजेंसी के रूप में कार्य करेगा तथा संतुष्ट होने पर आवेदन, अनुमोदन मार्ग के तहत, भारतीय रिजर्व बैंक के विचारार्थ अग्रप्रेषित करेगा। वर्ष 2014-15 में ईसीबी दिशानिर्देशों के तहत कोई भी प्रस्ताव पात्र नहीं पाये गए।

### 4.8 विनियमन एवं पर्यवेक्षण

#### 4.8.1 विनियमन

4.8.1.1 रा.आ.बैंक, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों के अनुसार लोक हित में, आवास वित्त कम्पनियों (एचएफसी) का विनियमन एवं पर्यवेक्षण करता है। बैंक के विनियमन एवं पर्यवेक्षण का उद्देश्य किसी भी आवास वित्त कंपनियों की उन गतिविधियों की रोकथाम करना है जो जमाकर्ताओं के हितों के विरुद्ध और लोकहित के प्रतिकूल किये जा रहे हों। विनियमन के भाग के तौर पर रा.आ.बैंक ने समय-समय पर राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 में निहित प्रावधानों के साथ-साथ आवास वित्त कंपनियों में आरित देयता प्रबंधन, अपने ग्राहक को जाने (केवाईसी) एवं धन शोधन निवारण (एएमएल), उचित आचार संहिता आदि हेतु निदेश, दिशानिर्देश और आवास वित्त कंपनियों व उसके लेखा परीक्षकों को परिपत्र जारी किये हैं। इस वर्ष के दौरान आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निर्देश, 2010 में चार संशोधन किए गए हैं। आवास वित्त कंपनियों द्वारा निजी नियोजन आधार पर अपरिवर्तनीय डिबेंचरों के निर्गमन हेतु (रा.आ.बैंक) निर्देश, 2014 में भी चार संशोधन किए गए हैं। रा.आ.बैंक द्वारा दस परिपत्र और चार सर्तकता सूचना भी जारी की गयी हैं।

4.8.1.2 वर्ष के दौरान, रा.आ.बैंक ने छह आवास वित्त कंपनियों यथा आदित्य बिरला हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, मॅटर इंडिया लिमिटेड, रास हाउसिंग

फाइनेंस (इंडिया) लिमिटेड, ममता हाउसिंग फाइनेंस कंपनी प्राइवेट लिमिटेड, फास्ट ट्रेक हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड तथा सेवा गृह ऋण लिमिटेड को आवास वित्त संस्थान के रूप में कारोबार प्रारंभ करने के लिए पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) प्रदान किए। 30 जून, 2015 तक, राष्ट्रीय आवास बैंक से पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की संख्या 65 थी, जिनमें से 18 आवास वित्त कंपनियों को जनता से जमा राशियां स्वीकार करने की अनुमति के साथ पंजीकरण का प्रमाणपत्र (सीओआर) प्रदान किया गया। इनमें से 6 आवास वित्त कंपनियों को जनता से जमा राशियां स्वीकार करने से पूर्व राष्ट्रीय आवास बैंक से लिखित अनुमति प्राप्त करनी होगी। शेष 47 आवास वित्त कंपनियों को जनता से जमा राशियां स्वीकार करने की अनुमति रहित पंजीकरण का प्रमाणपत्र (सीओआर) प्रदान किया गया। इस वर्ष के दौरान रा.आ.बैंक ने किसी भी आवास वित्त कंपनी का सीओआर निरस्त नहीं किया है।

#### 4.8.2 पर्यवेक्षण

4.8.2.1 रा.आ.बैंक आवास वित्त कंपनियों की सुरक्षा एवं सुदृढ़ता को सुनिश्चित करने हेतु अपने पर्यवेक्षण तंत्र के माध्यम से स्थलीय निरीक्षण और स्थलेतर निगरानी का भी कार्य करता है। राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त कंपनियों की कार्य पद्धतियों का पर्यवेक्षण आवधिक विवरणियों/सूचना तथा उनकी पुष्टिकरण के द्वारा स्थलीय निरीक्षण, बाजार आसूचना तथा स्थलेतर निगरानी तंत्र के माध्यम से करता है।

4.8.2.2 वर्ष के दौरान, राष्ट्रीय आवास बैंक ने 57 कंपनियों का निरीक्षण किया, जिनमें से सात कंपनियों की पात्रता का आकलन किया गया जिन्होंने राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29क के तहत पंजीकरण प्रमाणपत्र हेतु आवेदन किया था। शेष 50 आवास वित्त कंपनियों का निरीक्षण राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के विभिन्न नियामक प्रावधानों तथा रा.आ.बैंक द्वारा समय-समय पर जारी किए गए निर्देशों, दिशा-निर्देशों, परिपत्रों इत्यादि के अनुपालन निर्धारण हेतु संचालित किया गया था। आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत आवधिक विवरणियों के साथ निर्देशों में निर्धारित तिमाही, छमाही एवं वार्षिक विवरणियों की निगरानी एवं जांच की गई है।

#### 4.8.3 शिकायत पंजीकरण तथा सूचना डेटाबेस प्रणाली (ग्रिड्स)

4.8.3.1 पणधारकों को महत्व प्रदान करने के क्रम में, आ.वि.क. के ग्राहकों की शिकायतों के निपटान हेतु एक शिकायत निवारण प्रकोष्ठ की स्थापना की गई है। हाल ही में, बैंक ने ग्रिड्स आरंभ की है ताकि आ.वि.क. के ग्राहक ऑनलाइन पंजीकरण और अपने शिकायतों की स्थिति को देख सकें।

4.8.4 आवास वित्त में धोखाधड़ी को रोकने दिशा में, राष्ट्रीय आवास बैंक सतर्कता सूचनाओं के माध्यम से आ.वि.क. को मॉर्टगेज से संबंधित धोखाधड़ी के मामलों पर नियमित तौर पर सूचनाएं प्रसारित करता है और बाजार की प्रतिक्रिया हेतु अन्य नियामकों के साथ संपर्क भी करता रहता है।

### 4.9 संवर्धन एवं विकास

#### 4.9.1 इक्विटी सहभागिता

देश में आवास वित्त प्रणाली के संवर्धन और विकास के प्रति रा.आ. बैंक को दिए गए अधिदेश के संबंध में बैंक ने शुरू हुई कंपनियों/नए संस्थानों की इक्विटी शेयर पूंजी में सहभागिता की है। इस संबंध में, रा.आ. बैंक ने निम्नलिखित संस्थाओं में इक्विटी शेयर प्राप्त करते हुए निवेश किए हैं:

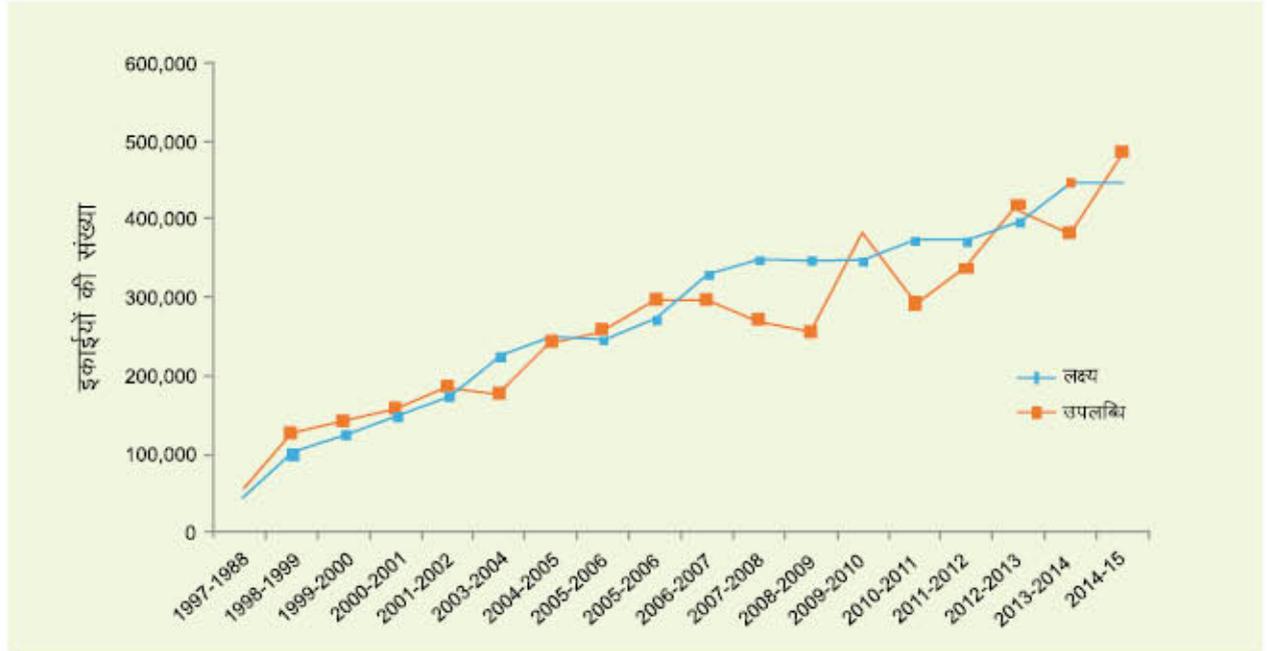
- सेंट बैंक होम फाइनेंस लिमिटेड
- महिन्द्रा रुरल हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड
- सेवा गृह ऋण लिमिटेड
- भारतीय प्रतिभूतिकरण परिसंपत्ति पुनर्निर्माण और प्रतिभूति स्वत्व की केंद्रीय रजिस्ट्री
- इंडिया मॉर्टगेज गारंटी कार्पोरेशन प्राइवेट लिमिटेड

#### 4.9.2 विभिन्न सरकारी कार्यक्रमों में सहभागिता

4.9.2.1 रा.आ. बैंक द्वारा तैयार स्वर्ण जयन्ती ग्रामीण आवास पुनर्वित्त योजना (जीजेआरएचएफएस) वर्ष 1997 से प्रचलन में है तथा इसमें बैंकों और आवास वित्त कंपनियों को वार्षिक लक्ष्य आवंटित किए जाते हैं। इस योजना का उद्देश्य आवास ऋण की उन्नत पहुंच प्रदान करते

हुए ग्रामीण आवास की समस्या का समाधान करना है ताकि लोग ग्रामीण क्षेत्रों में अपना आधुनिक नया घर बनाने अथवा अपने पुराने घर में कुछ सुधार करने में सक्षम हो सकें। 1997-2015 के दौरान 50,30,000 आवास इकाइयों के लक्ष्य की तुलना में कुल 47,81,708 इकाइयों का वित्त पोषण किया गया जो अवधि के दौरान लगभग 95 प्रतिशत की उपलब्धि को दर्शाता है। इन वर्षों के दौरान योजना के तहत हुई प्रगति को ग्राफ 4.9 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.9: जीजेआरएचएफएस की संचयी निष्पादकता



4.9.2.2 शहरी क्षेत्रों में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी खंडों द्वारा आवास ऋणों की वहनीयता में सुधार लाने के लिए आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय (एमओएचयूपीए), भारत सरकार ने शहरी गरीब आवास हेतु ब्याज सब्सिडी योजना (ईशप) प्रारम्भ की थी। नोडल एजेंसी के रूप में रा.आ. बैंक ने जून 30, 2015 तक, योजना के अंतर्गत 12,032 लाभार्थियों को 11.90 करोड़ रुपये की सब्सिडी की एनपीवी संवितरित की। ईशप योजना के तहत वर्ष 2009-13 के दौरान रा.आ. बैंक द्वारा संवितरित किए गए सब्सिडी की स्थिति तालिका 4.5 में दर्शाई गई है।

तालिका 4.5: ईशप के तहत हुई प्रगति (₹ करोड़ में)

विवरण	वर्ष (अप्रैल-मार्च)					कुल
	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14*	
1	2	3	4	5	6	7
संवितरित सब्सिडी की राशि	0.37	3.41	2.89	1.18	4.05	11.90
लाभार्थियों की संख्या	531	4,611	2,987	755	3,148	12,032

\*योजना के चलन में दावों से संबंधित सितम्बर, 2013 के बाद से जून, 2015 तक वितरित की गई राशि शामिल है।

4.9.2.3 1% ब्याज राहत योजना की अवधि 01 अक्टूबर, 2009 से 30 सितंबर, 2013 थी। योजना के अंतर्गत, 10 लाख रुपये तक के सभी वैयक्तिक आवास ऋणों पर 1% ब्याज राहत प्रदान की गई थी, परंतु इकाई की लागत 20 लाख से अधिक न थी। वित्तीय वर्ष 2011-12 से, योजना का विस्तार 15 लाख रुपये तक के आवास ऋणों तक कर दिया गया, जहां आवास की लागत 25 लाख रुपये से अधिक नहीं थी।

1% ब्याज राहत योजना के अंतर्गत, 01-04-2012 से रा.आ. बैंक ने 87 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (36 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, 21 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक और 30 आवास वित्त कंपनी) द्वारा प्रस्तुत किए गए दावों के आधार पर 15.3 लाख लेनदेनों के लिए सब्सिडी संवितरित की।

- 4.9.2.4 आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय (एमओएचयूपीए), भारत सरकार ने शहरी क्षेत्रों में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्गों में आवास की मांग को ध्यान में रखते हुए एक अतिरिक्त साधन के रूप में तथा पात्र आवास ऋणों को 1 लाख रुपये से बढ़ा कर 5 लाख रुपये करते हुए व्याज राहत योजना संशोधित की तथा इसे राजीव ऋण योजना (आरआरवाई) का नया नाम दिया। आरआरवाई के तहत प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) ने रा.आ. बैंक के साथ 28 समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए। हालांकि 16 अप्रैल, 2015 को इस योजना की समाप्ति तक कोई राशि सविरित नहीं हुई थी लेकिन कुछ स्पष्टीकरण चाहने हेतु सवितरण हेतु एक आ.वि.कं, दो बैंक और एक क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक से प्राप्त 2.74 लाख रु. के दावे लंबित थे।
- 4.9.2.5 वित्तीय वर्ष 2010-11 और 2011-12 में बजट घोषणाओं के अनुसार, आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय (एमओएचयूपीए), भारत सरकार ने 01 मई, 2012 को निम्न आय आवास हेतु ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास (सीआरजीएफटीएलआईएच) स्थापित और पंजीकृत की तथा आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय (एमओएचयूपीए), भारत सरकार द्वारा इसे 7-13 जुलाई, 2012 की राजपत्र अधिसूचना के माध्यम से अधिसूचित भी किया गया। न्यास की स्थापना का मुख्य उद्देश्य शहरी क्षेत्रों में लक्षित वर्गों (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी उधारकर्ता) की आवासीय आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए संस्थागत ऋण का बेहतर प्रवाह सुनिश्चित करना है। 30 जून, 2015 तक 57 संस्थानों ने योजना के तहत न्यास के साथ समझौता ज्ञापन (एमओयू) पर हस्ताक्षर किए हैं। इस अवधि के दौरान, न्यास ने ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परिवारों को उपलब्ध कराए गये 29.68 करोड़ रुपये की कुल ऋण राशि सहित 11 सदस्य ऋणदाता संस्थानों (एमएलआई) के 1127 ऋण खातों के संबंध में गारंटी कवर जारी किया है। इन एमएलआई में सात एस्सीबी, तीन एचएफसी और एक आरआरबी शामिल हैं।
- 4.9.2.6 घरेलू संदर्भ में सौर ऊर्जा के प्रयोग को बढ़ावा देने की दृष्टि से नवीन एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय, भारत सरकार अपने जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय सौर मिशन (जेएनएनएसएम) के तहत पूंजीगत सब्सिडी योजना का कार्यान्वयन कर रहा है। घरों में सौर जल तापक एवं सौर प्रकाश प्रणाली की स्थापना हेतु पूंजीगत सब्सिडी योजना का उद्देश्य सौर उपकरणों की खरीद एवं स्थापन हेतु पूंजीगत सब्सिडी के रूप में यथोचित प्रयासों की पेशकश करते हुए घरों में सौर जल तापक एवं सौर प्रकाश उपकरणों के प्रयोग को लोकप्रिय बनाना है। अब तक, एक सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक, एक निजी क्षेत्र के बैंक, तीन आवास वित्त कंपनियों और दो क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों सहित सात संस्थानों के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किया गया है। वर्ष 2014-15 के दौरान इस योजना के अंतर्गत 6853 लाभार्थियों के लिए एक आवास वित्त कंपनी तथा एक क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक को 5.74 करोड़ रुपये सवितरित किए गए।

#### 4.9.3 एनएचबी-रेजीडेक्स

- 4.9.3.1 एनएचबी रेजीडेक्स तिमाही आधार पर आवासीय संपत्तियों की कीमतों के उतार-चढ़ाव पर नजर रखता है। ऐसा वर्ष 2007 से किया जा रहा है। जनवरी-मार्च, 2015 तिमाही के नवीनतम एनएचबी रेजीडेक्स में 26 शहरों को शामिल किया गया है। 26 शहरों के लिए तैयार एनएचबी रेजीडेक्स में प्रत्येक शहर में विभिन्न स्थानों और क्षेत्रों में आवासीय संपत्तियों की कीमत की प्रवृत्तियों को ध्यान में रखा गया है तथा यह भारतीय प्रतिभूतिकरण परिसंपत्ति पुनर्निर्माण और प्रतिभूति स्वत्व की केंद्रीय रजिस्ट्री से प्राप्त लेनदेन के आंकड़ों पर आधारित है। जनवरी-मार्च, 2015 तिमाही के लिए आवासीय संपत्तियों की कीमतों में 17 शहरों में मामूली वृद्धि की प्रवृत्ति देखी गई जो अक्टूबर-दिसंबर 2014 की पिछली तिमाही की तुलना में दिल्ली में 0.5 प्रतिशत से लेकर गुवाहाटी में 3.1 प्रतिशत तक की वृद्धि है तथा 7 शहरों में चेन्नई में -0.5 प्रतिशत से लेकर चंडीगढ़ में -2.3 प्रतिशत तक की गिरावट देखी गई वहीं 2 शहरों यानि अहमदाबाद एवं कोच्चि के लिए सूचकांक स्थिर रहा।

**वृद्धि की प्रवृत्ति:** दिसंबर 2014 (अक्टूबर-दिसंबर, 2014) को समाप्त पिछली तिमाही की तुलना में मार्च, 2015 (जनवरी-मार्च, 2015) (जनवरी को समाप्त इस तिमाही में 17 शहरों के रिहायशी आवास की कीमतों ने वृद्धि देखी गई। गुवाहाटी में सबसे अधिक (3.1 प्रतिशत) वृद्धि देखी गई, इसके बाद भोपाल में (2.6 प्रतिशत), सूरत में (2.4 प्रतिशत), हैदराबाद में (2.1 प्रतिशत), इंदौर में (2.1 प्रतिशत), पटना में (1.9 प्रतिशत), बंगलूरु में (1.8 प्रतिशत), कोयंबटूर (1.7 प्रतिशत), नागपुर में (1.6 प्रतिशत), पुणे में (1.6 प्रतिशत), देहरादून में (1.6 प्रतिशत), मेरठ में (1.2 प्रतिशत), रायपुर में (1.2 प्रतिशत), लखनऊ में (1.0 प्रतिशत), फरीदाबाद में (0.9 प्रतिशत), विजयवाड़ा में (0.8 प्रतिशत), और दिल्ली में (0.5 प्रतिशत) वृद्धि देखी गयी।

**घटती हुई प्रवृत्ति:** सात शहरों में पिछली तिमाही की तुलना में कीमतों में गिरावट देखी गई जिसमें सबसे अधिक गिरावट चंडीगढ़ में (2.3 प्रतिशत) देखी गई, इसके बाद भुवनेश्वर में (2.1 प्रतिशत), कोलकाता में (1.4 प्रतिशत), जयपुर में (1.0 प्रतिशत), मुंबई में (0.8 प्रतिशत) और चेन्नई में (0.5 प्रतिशत) गिरावट देखी गई। 2 शहरों यानि कोच्चि एवं अहमदाबाद के लिए सूचकांक स्थिर रहा है।

#### 4.9.4 क्षमता निर्माण

रा.आ. बैंक इस क्षेत्र के विभिन्न पणधारकों के प्रशिक्षण और क्षमता निर्माण के लिए कई प्रकार से प्रयास करता है। इसमें विभिन्न प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित एवं संचालित करने के अलावा सीईओ बैठक, गोलामेज सम्मेलन आदि जैसे मंचों में विभिन्न पीएलआई के साथ नियमित चर्चा शामिल है। रा.आ. बैंक ने वित्तीय वर्ष 2014-15 के दौरान विभिन्न संस्थानों, जैसे आवास वित्त कंपनियों और बैंकों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों और शहरी सहकारी बैंकों के लिए कुल पंद्रह (15) प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किए हैं। रा.आ. बैंक के प्रशिक्षण कार्यक्रमों में विभिन्न पीएलआई से कुल 494 प्रतिभागियों ने भाग लिया। प्रशिक्षण कार्यक्रमों का आयोजन चेन्नई, धारवाड़, हैदराबाद, पुणे, नई दिल्ली, ठाणे, लखनऊ, राजकोट और हुबली में किया गया।

## अध्याय 5: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा आवास वित्त कारोबार

### 5.1 आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान

- 5.1.1 भारत में आवास वित्त, मांग एवं आपूर्ति जैसे दोनों कारकों को ध्यान में रखते हुए समय के साथ विकसित हुई है। आवास वित्त उद्योग में सहकारी संस्थान, आवास वित्त कंपनियां एवं बैंक सम्मिलित हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक की स्थापना उस समय हुई जब आवास वित्त उत्पाद की पेशकश करने वाले बहुत कम प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के साथ स्वयं प्रारंभिक अवस्था में था एवं अर्थव्यवस्था खुद ही परिवर्तन के दौर से गुजर रही थी। अपने शुरुआती वर्षों में तेजी से बदलते बाजार की गतिशीलता के बीच, उदारीकरण एवं अविनियमन पर ध्यान देते हुए राष्ट्रीय आवास बैंक को प्रतिस्पर्धी, बहुआयामी एवं बाजारोन्मुखी स्थिर प्रणाली में परिवर्तन लाते हुए वित्कुल नये क्षेत्र को पटरी पर लाना था। केन्द्र सरकार की सहायता के साथ भारतीय रिजर्व बैंक एवं राष्ट्रीय आवास बैंक की समग्र नीति एवं नियामक ढांचे ने संवहनीयता एवं स्थायित्व का सम्यक ध्यान रखते हुए इस उद्योग में बाजार आधारित समाधान अपनाते को निरंतर बढ़ावा दिया। इसके फलस्वरूप अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की आस्तियों की गुणवत्ता सबसे अच्छी है।

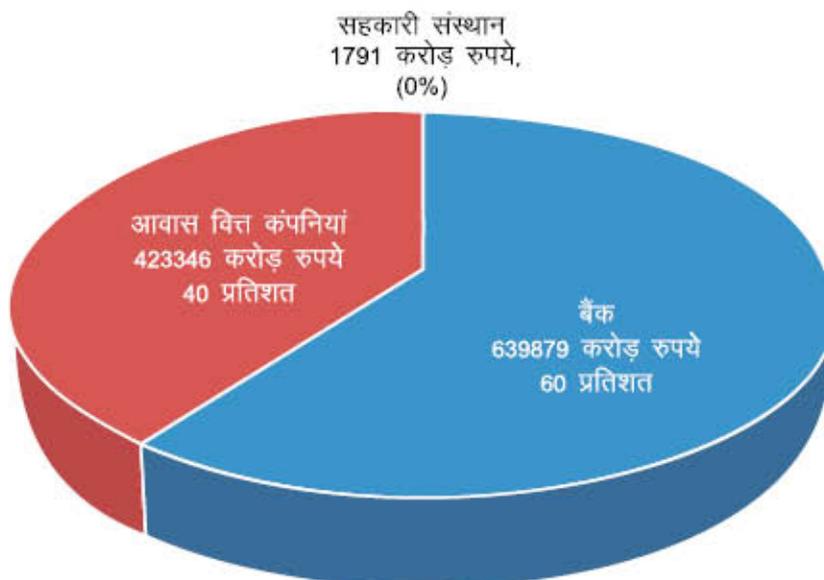
#### बॉक्स 5.1: आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान

आज की तारीख में देश में आवास की दीर्घ अवधि के लिए वित्त की मांग की पूर्ति निम्नलिखित संस्थानों द्वारा की जा रही है :

- वित्तीय संस्थान
- अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी)
- अनुसूचित सहकारी बैंक (अनुसूचित राज्य सहकारी बैंक, अनुसूचित जिला सहकारी बैंक एवं शहरी सहकारी बैंक)
- क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक
- कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक
- आवास वित्त कंपनियां, एवं
- राज्य स्तरीय शीर्ष सहकारी आवास वित्त समितियां
- एनबीएफसी/एमएफआई/एसएचजी भी आवास के लिए ऋण उपलब्ध कराते हैं लेकिन छोटे रूप में

- 5.1.2 भारतीय बंधक (मोर्टगेज) बाजार में आगामी पांच वर्षों में लगभग 15 प्रतिशत तक बढ़ोतरी होने की उम्मीद है। व्यक्तिगत ऋण वर्ग में आवास ऋण निरंतर बैंकों के लिए प्रमुख कारक बना हुआ है। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की संस्थागत कारोवारियों के बीच सबसे अधिक हिस्सेदारी है जो कुल औपचारिक बकाया आवास ऋणों का करीबन 60 प्रतिशत है। बैंकों की इस हिस्सेदारी के लिए विशाल नेटवर्क व व्यापक ग्राहक आधार होना, स्थिर निम्न लागत निधियों तक पहुँच होना अन्य नियामक अधिदेश मुख्य कारक हैं। हालांकि आवास वित्त कंपनियों की हिस्सेदारी भी बढ़ रही है जो उनकी क्षेत्र पर केंद्रित दृष्टिकोण की क्षमता, विशेष ग्राहक वर्ग का लक्ष्य, अपेक्षाकृत उत्कृष्ट ग्राहक सेवा एवं सार्थक विकास की योजनाओं का परिचायक है। बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रारंभ किए गये आवास ऋणों के पोर्टफोलियो की तुलना करने पर यह बात उभर कर आती है कि सकल अनर्जक आस्तियों के मामले में बैंकों की अनर्जक आस्तियां आवास वित्त कंपनियों से अधिक है।
- 5.1.3 बैंक एवं आवास वित्त कंपनियों लोगों को आवास वित्त उपलब्ध कराने एवं सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट परिवार वर्गों को प्रत्यक्ष सहायता के अलावा सभी वर्ग के लोगों की आवास की पूर्ति करने में जुड़े बाजार के प्रमुख कारोवारी हैं। इसके अलावा सहकारी संस्थान, गैर बैंकारी वित्तीय संस्थान, सूक्ष्म वित्त संस्थान इत्यादि भी विभिन्न लोगों को आवास वित्त उपलब्ध कराने वाले अन्य कारोवारी हैं यद्यपि इनकी भागीदारी इतनी महत्वपूर्ण नहीं है। 31 मार्च, 2015 को बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों का बकाया आवास ऋण 31 मार्च, 2014 को 8,78,463 करोड़ रुपये की तुलना में 10,63,225 करोड़ रुपये रहा। यह वर्ष 2013-14 के मुकाबले वर्ष 2014-15 में 21 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि हुई।

ग्राफ 5.1: 31-03-2015 को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का बकाया आवास ऋण



## 5.2 बैंक एवं आवास वित्त कारोबार

- 5.2.1 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का आवास ऋण बकाया मार्च, 2014 को 530,605 करोड़ रुपये की तुलना में मार्च, 2015 को 639,879 करोड़ रुपये रहा। मार्च, 2015 को अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का आवास ऋण, कुल ऋण का 9.30 प्रतिशत है। 'व्यक्तिगत आवास ऋणों' को बैंक के ऋण में वर्ष 2014 में 14.2 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2015 में 20.6 प्रतिशत तक की सबसे अधिक वृद्धि देखी गयी।

तालिका 5.1: कुल ऋण में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) का भाग\*\* (₹ करोड़ में)

विवरण	मार्च, 2013	मार्च, 2014	मार्च, 2015
1. कुल बकाया ऋण	5,525,317	6,282,082	6,878,472
2. बकाया आवास ऋण	464,711	530,605	639,879
3. कुल ऋण के प्रति आवास ऋण	8.41%	8.45%	9.30%

- 5.2.2 क्षेत्र-वार बकाया प्रवृत्ति अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के ग्रामीण आवास ऋणों में सीमांत वृद्धि को सूचित करती है।

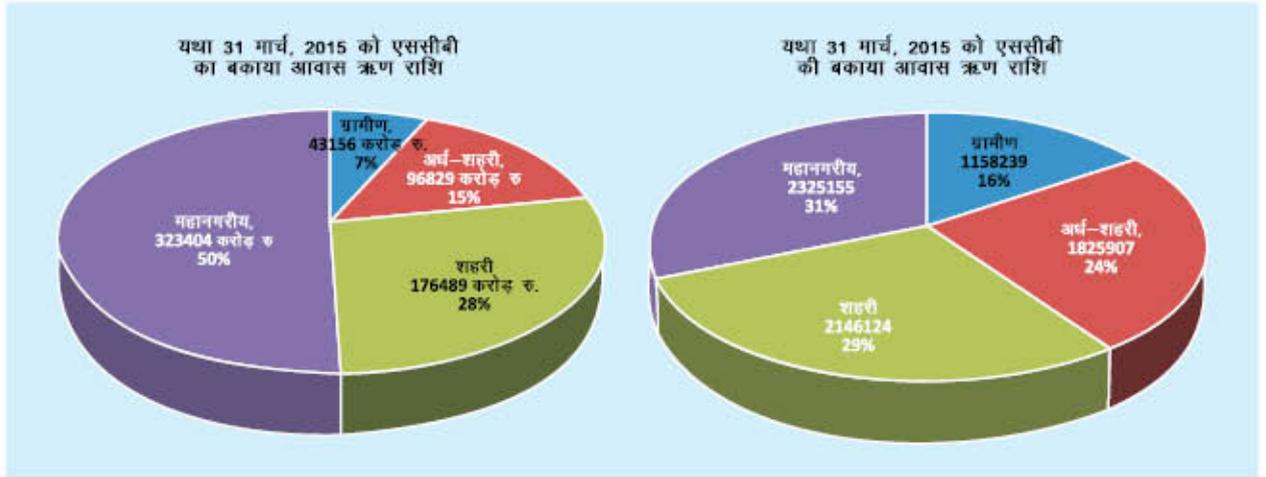
तालिका 5.2: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) के आवास ऋणों का क्षेत्र-वार भाग\*\* (₹ करोड़ में)

विवरण	2012-13	बदलाव	2013-14	बदलाव	2014-15	बदलाव
ग्रामीण	29,090	6.3%	34,134	6.4%	43,156	6.7%
शहरी	435,621	93.7%	496,471	93.6%	596,723	93.3%
कुल	464,711	100.0%	530,605	100.0%	639,879	100.0%

\*\*भारत में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का मूलभूत सांख्यिकीय प्रतिनाम, भा.रि.बैंक

\*\*भारत में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का मूलभूत सांख्यिकीय प्रतिनाम, भा.रि.बैंक

ग्राफ 5.2: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) का क्षेत्र-वार बकाया आवास ऋण (स्त्रातों की राशि एवं संख्या)



### 5.2.3 सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के वैयक्तिक आवास ऋण

रा.आ. बैंक 2 लाख रुपये तक, 2 लाख रुपये से ऊपर और 5 लाख रुपये तक, 5 लाख रुपये से ऊपर और 10 लाख रुपये तक, 10 लाख रुपये से ऊपर और 25 लाख रुपये तक और 25 लाख से ऊपर के पाँच अलग अलग खंडों में सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक (पीएसबी) से तिमाही एवं वार्षिक आधार पर खंड-वार वैयक्तिक आवास ऋण डेटा एकत्र करता है। इस प्रकार एकत्र किए गए डेटा में तिमाही के दौरान संवितरित होने वाले कुल आवास ऋण, तिमाही के अंतिम दिन बकाया आवास ऋण और खंड-वार ऋणों के संदर्भ में एनपीए के प्रतिशत की विशेषताएं होती हैं। सार्वजनिक क्षेत्र के 26 बैंकों (पीएसबी) से उपलब्ध आँकड़ों के अनुसार, यथा मार्च, 2015 को आवास ऋणों का कुल वैयक्तिक बकाया 4,40,960 करोड़ रुपये था। इन 26 पीएसबी के द्वारा वर्ष 2014-15 के दौरान वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण 1,12,364 करोड़ रुपये था।

तालिका 5.3: सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक (पीएसबी) के वैयक्तिक आवास ऋणों की स्थिति (राशि करोड़ रुपये में)

विवरण	2012-13	2013-14	परिवर्तन	2014-15	परिवर्तन
संवितरण	71,857	98,787	37%	112,364	14%
बकाया	311,982	375,090	20%	440,960	18%

\* सार्वजनिक क्षेत्र के 26 बैंकों द्वारा प्रस्तुत आँकड़ों का संकलन के आधार पर

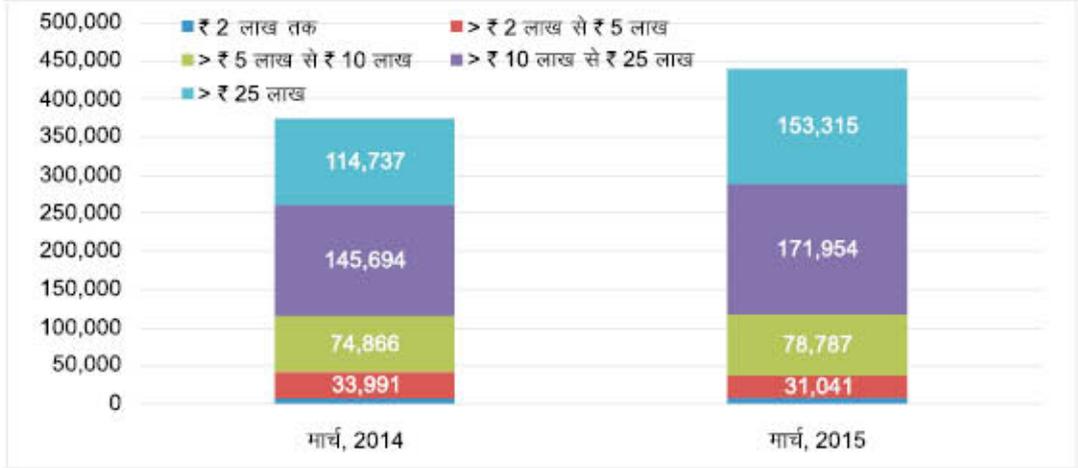
तालिका 5.4: सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के खंड-वार वैयक्तिक आवास ऋण (राशि करोड़ रुपये में)

आवासीय ऋण खण्ड (₹)	2013-14			2014-15		
	संवितरण	बकाया	एनपीए (0%)	संवितरण	बकाया	एनपीए (0%)
₹ 2 लाख तक	1,883	5,801	10.5	1,424	5,864	11.4
> ₹2 लाख से ₹5 लाख	3,768	33,991	3.3	3,807	31,041	2.8
> ₹5 लाख से ₹10 लाख	12,464	74,866	1.7	12,557	78,787	1.4
> ₹10 लाख से ₹25 लाख	37,680	145,694	0.9	40,939	171,954	0.9
₹ 25 लाख से ऊपर	42,993	114,737	0.6	53,636	153,315	0.6
कुल	98,787	375,090	1.3	112,364	440,960	1.2

\* सार्वजनिक क्षेत्र के 26 बैंकों द्वारा प्रस्तुत आँकड़ों का संकलन के आधार पर

तलिका 5.4 से पता चलता है कि 10 लाख से 25 लाख रुपये और 25 लाख रुपये से ऊपर की उच्च ऋण मात्रा में संवितरित होने वाले कुल ऋण का प्रमुख भाग आता है। साथ ही, कुल बकाया ऋणों में 10 लाख से 25 लाख रुपये के उच्च खंड का अधिकतम भाग आता है। यह 10 लाख से 25 लाख रुपये के उपरोक्त खंड में एनपीए स्तर के कम होने के कारण माना जा सकता है।

ग्राफ 5.3: सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का खंड-वार आवास ऋण डेटा

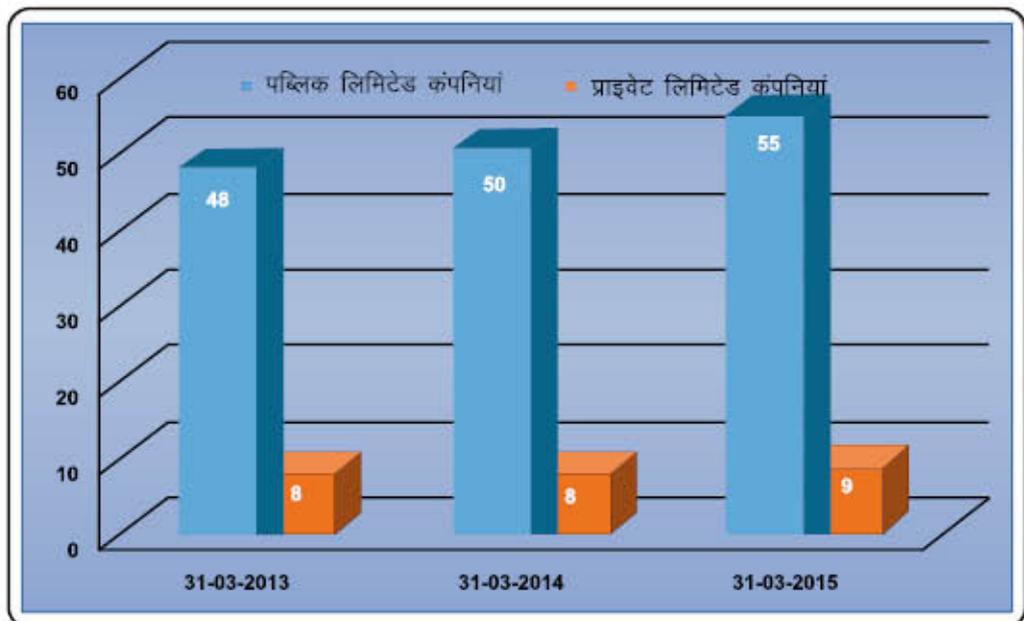


### 5.3 आवास वित्त कंपनियां एवं उनका कारोबार

#### 5.3.1 भारत में आवास वित्त कंपनियां

यथा 31 मार्च, 2015 को 64 आवास वित्त कंपनियों को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29क के तहत पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था। इनमें से 48 आवास वित्त कंपनियों को बिना अनुमति के सार्वजनिक जमा स्वीकार करने का पंजीकरण प्रमाण पत्र दिया गया था। 64 आवास वित्त कंपनियों में से 55 पब्लिक लिमिटेड कंपनियां थीं एवं 9 प्राइवेट लिमिटेड कंपनियां थीं। वर्ष 2014-15 में एस्पायर होम फाइनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड, मूथूट होमफिन (इंडिया) लिमिटेड, आदित्य बिरला हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, रास हाउसिंग फाइनेंस (इंडिया) लिमिटेड, नमता हाउसिंग फाइनेंस कंपनी प्राइवेट लिमिटेड, मॅटर इंडिया लिमिटेड एवं सेवा गृह ऋण लिमिटेड नामक 7 कंपनियों को पंजीकरण प्रमाणपत्र दिया गया।

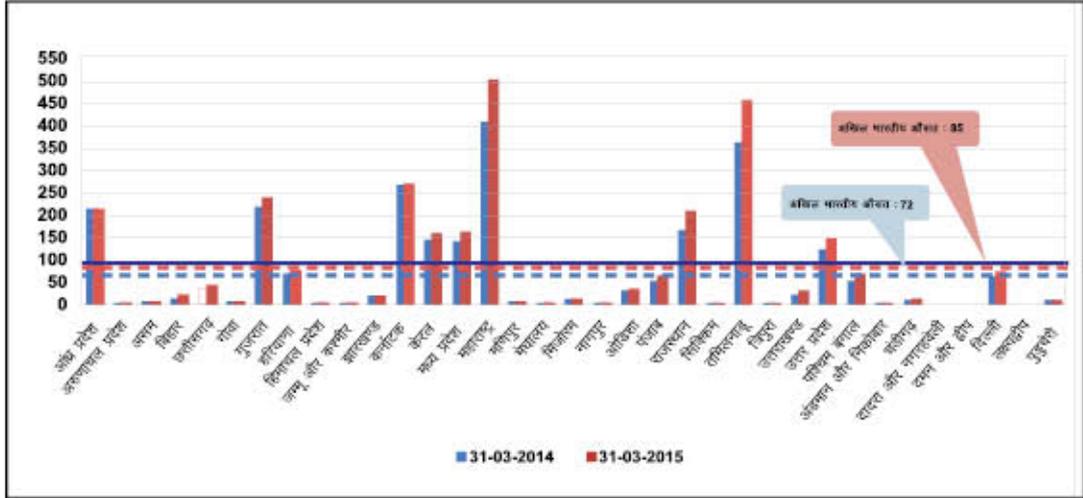
ग्राफ 5.4: पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का वर्गीकरण



### 5.3.2 आ.वि.क. की शाखाएं/कार्यालय का नेटवर्क

आवास वित्त कंपनियों की शाखाओं/कार्यालयों में लगभग 18 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2014 को 2,510 से यथा 31 मार्च, 2015 को 2,958 तक की वृद्धि हुई। ग्राफ 5.5 आ.वि.क. का राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश वार शाखाओं/कार्यालयों का विवरण प्रस्तुत करता है।

ग्राफ 5.5: पिछले 2 वर्षों में पंजीकृत आ.वि.क. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश वार वितरण



वर्ष 2014-15 हेतु आंध्रप्रदेश के 98 शाखाओं में तेलंगाना भी शामिल है।

#### बॉक्स 5.2: आवास वित्त कंपनियों का परिचालन और निष्पादकता

भारत में राष्ट्रीय आवास बैंक से पंजीकृत आवास वित्त कंपनियां, आवास हेतु ऋण के लिए विशिष्टीकृत बंधक ऋण संस्थानों की प्रमुख घटक हैं। यथा 31 मार्च, 2015 को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29, के तहत 64 आवास वित्त कंपनियां पंजीकृत थीं। देश भर में कंपनियों की 2,958 शाखाओं और अन्य कार्यालयों का नेटवर्क फैला हुआ है। इसके अतिरिक्त कुछ आवास वित्त कंपनियों का संपर्क के कार्य के लिए प्रतिनिधि कार्यालय विदेशों में भी है।

2014-15 के दौरान, आवास वित्त कंपनियों बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियो में 22 प्रतिशत की वृद्धि के साथ बढ़ोतरी हुई है। खुदरा आवास वित्त बाजार में आ.वि.क. की बाजार हिस्सेदारी लगभग 35 प्रतिशत है, जो औपचारिक क्षेत्र में ऋणकर्ताओं को मुख्य रूप से पूर्ति करता है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के लिए निवल स्वाधिकृत निधि की आवश्यकता, पूंजी पर्याप्तता अनुपात, मूल्य की तुलना में ऋण अनुपात जोखिम भार का मूल्यांकन एवं प्रावधान, अपने ग्राहक को जानिए, कालाधान निरोधन जैसे मुद्दों पर निर्देश/नीतिगत परिपत्र/दिशा निर्देश जारी किए हैं जिनका उद्देश्य आ.वि.क. की वृद्धि को सुनिश्चित करना एवं आवास वित्त क्षेत्र में स्थाइल्व की दिशा देना है। आवास वित्त कंपनियों की कुछ विशिष्टताओं में शामिल हैं-

- पंजीकृत आ.वि.क. की संख्या यथा 31 मार्च, 2014 को 58 से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2015 को 64 हो गई।
- पंजीकृत आ.वि.क. के शाखाओं/कार्यालयों की संख्या यथा 31 मार्च, 2014 को 2,510 से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2015 तक 2,958 हो गई।
- 21.20 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2015 को कुल बकाया ऋण पोर्टफोलियो 562,315 करोड़ रुपये था।
- 21.70 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2015 को कुल बकाया आवास ऋण पोर्टफोलियो 423,346 करोड़ रुपये था।
- 19.71 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2015 को कुल बकाया गैर-आवास ऋण पोर्टफोलियो 138,970 करोड़ रुपये था।
- कुल बकाया ऋणों के लिए बकाया आवास ऋण के शेयर में यथा 31 मार्च, 2014 को 74.98 प्रतिशत से यथा 31 मार्च, 2015 को 75.29 प्रतिशत तक की वृद्धि हुई।
- कुल बकाया ऋणों के लिए बकाया गैर आवास ऋण के शेयर में यथा 31 मार्च, 2014 को 25.02 प्रतिशत से यथा 31 मार्च, 2015 को 24.71 प्रतिशत तक की गिरावट आई।
- पिछले वर्ष (यथा 31 मार्च, 2014 को 2,621 करोड़ रु) की तुलना में 0.65 प्रतिशत की वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2015 को कुल एनएनपीए 2,638 करोड़ रुपये था।
- कुल निवल स्वाधिकृत निधि में यथा 31 मार्च, 2015 को 19.32 प्रतिशत की वृद्धि हुई थी अर्थात यथा 31 मार्च, 2014 को 51,785 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2015 को 61,790 करोड़ रुपये।
- 20.75 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2015 को आ.वि.क. का बकाया उधार 509,016 करोड़ रुपये था।
- 22.51 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2015 को बकाया सार्वजनिक जमा 63,681 करोड़ रुपये था।

**5.3.3 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय प्रोफाइल**

राष्ट्रीय आवास बैंक से पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का वित्त वर्ष 01 अप्रैल से 31 मार्च होता है और इस अध्याय में दिये गए आंकड़े 31 मार्च, 2015 के अनुसार हैं। 64 आ.वि. कंपनियों की महत्वपूर्ण वित्तीय संकेतकों का सारांश नीचे तालिका 5.5 में दिया गया है:

तालिका 5.5: आवास वित्त कंपनियां – मुख्य वित्तीय संकेतक (₹ करोड़ में)

विवरणियां	31-03-2013	31-03-2014	वृद्धि	31-03-2015	वृद्धि
चुकता पूंजी	5,541	6,014	8.54%	6,629	10.23%
निर्बंध आरक्षितियां	48,019	55,179	14.91%	62,994	14.16%
निवल स्वाधिकृत निधि	51,027	51,785	1.49%	61,790	19.32%
सार्वजनिक जमाएं	44,179	51,981	17.66%	63,681	22.51%
बकाया आवास ऋण	290,427	347,858	19.77%	423,346	21.70%
बकाया कुल ऋण	390,217	463,942	18.89%	562,315	21.20%
कुल बकाया ऋणों का प्रतिशत के रूप में जीएनपीए	1.11	1.18		1.08	
कुल बकाया ऋणों का प्रतिशत के रूप में एनएनपीए	0.45	0.56		0.47	

तालिका 5.6: वाणिज्यिक बैंकों एवं बहु-राज्य सहकारी बैंक प्रयोजित आ.वि.क. एवं अन्य आ.वि.क. की निष्पादकता (₹ करोड़ में)

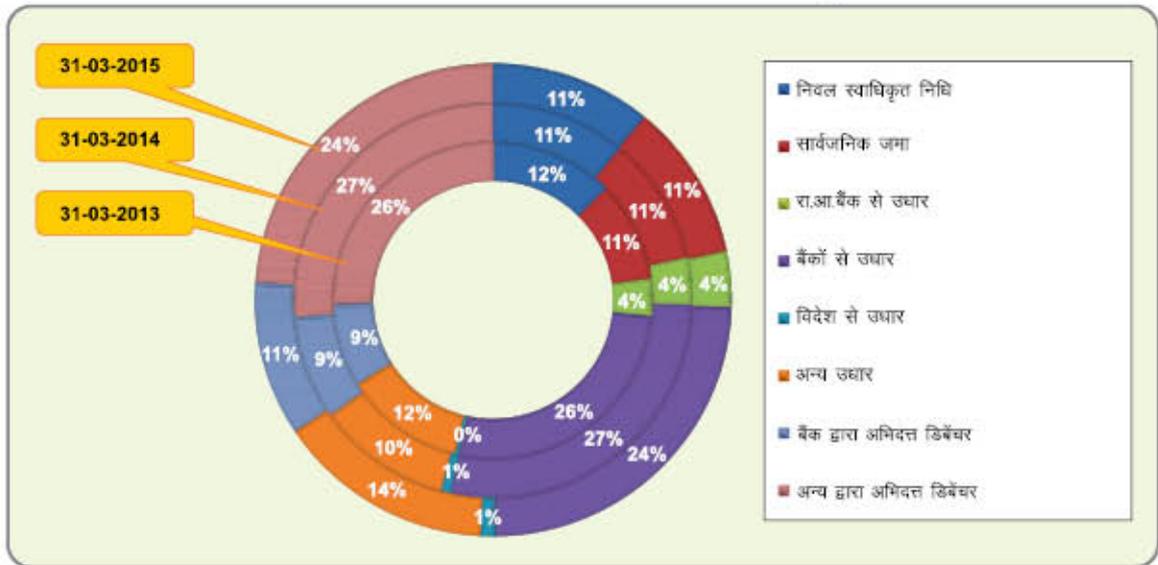
विवरणियां	31-03-2013			31-03-2014			31-03-2015		
	प्रायोजित आ.वि.क.	अन्य आ.वि.क.	कुल	प्रायोजित आ.वि.क.	अन्य आ.वि.क.	कुल	प्रायोजित आ.वि.क.	अन्य आ.वि.क.	कुल
चुकता पूंजी	1,262	4,279	5,541	1,282	4,732	6,014	1,327	5,302	6,629
निर्बंध आरक्षितियां	1,931	46,088	48,019	2,465	52,714	55,179	3,429	59,565	62,994
निवल स्वाधिकृत निधि	3,005	48,022	51,027	3,536	48,249	51,785	4,525	57,265	61,790
सार्वजनिक जमा	1,718	42,461	44,179	2,296	49,685	51,981	5,554	58,127	63,681
बकाया आवास ऋण	15,860	274,567	290,427	20,854	327,004	347,858	29,448	393,898	423,346

तालिका 5.7: आ.वि.क. द्वारा लिए गए उधारों पर एक नजर (₹ करोड़ में)

विवरणियां	31-03-2013	31-03-2014	वृद्धि	31-03-2015	वृद्धि
राष्ट्रीय आवास बैंक	15,863	19,376	22%	23,027	19%
विदेशी सरकार, विदेशी प्राधिकरण एवं विदेशी नागरिक अथवा व्यक्ति	1,059	3,314	213%	5,261	59%
बैंक	104,236	128,407	23%	136,746	6%
अचल संपत्ति अथवा परिवर्तनशील डिबेंचरों के बंधक द्वारा सुरक्षित डिबेंचर	141,257	169,015	20%	200,804	19%
उपरोक्त : बैंकों द्वारा अभिदत्त डिबेंचर	35,526	40,795	15%	62,941	54%
अन्य द्वारा अभिदत्त डिबेंचर	105,731	128,220	21%	137,863	8%
अन्य	47,553	49,466	4%	79,497	61%
सार्वजनिक जमाएं	44,179	51,981	18%	63,681	23%

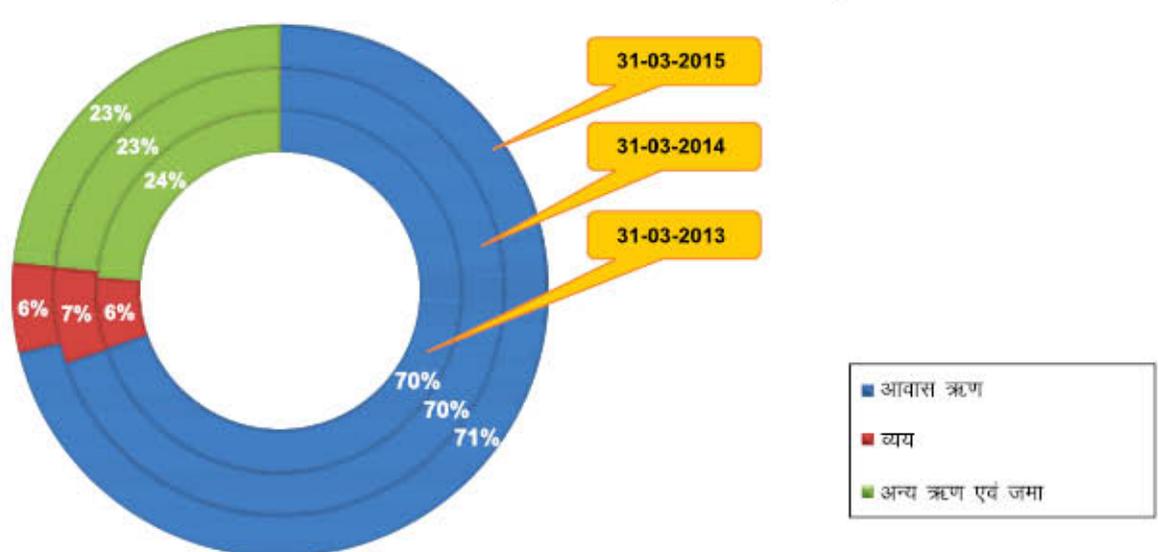
मार्च, 2014 की समाप्ति पर आ.वि.कं. की कुल निवल स्वाधिकृत निधि 51,785 करोड़ रुपये थी जो मार्च, 2015 के अंत तक 61,790 करोड़ रुपये तक बढ़ गयी जिससे पिछले वर्ष से 19.32 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गयी। आ.वि.कं. के लिए सार्वजनिक जमाओं में 22.51 प्रतिशत की वृद्धि हुई जो मार्च, 2014 के अंत तक 51,981 करोड़ रुपये था मार्च, 2014 के अंत तक 63,681 करोड़ रुपये हो गया। आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों पर प्रवृत्ति के विश्लेषण से पता चलता है कि आ.वि. कंपनियों ने उधार एवं डिबेंचरों के अभिदान के माध्यम से बैंकों से लगभग एक तिहाई संसाधन जुटाया एवं दूसरों के द्वारा सदस्यता डिबेंचरों से एक चौथाई। यद्यपि आवास वित्त कंपनियों के बकाया संसाधनों में लगभग 4 प्रतिशत रा.आ. बैंक की पुनर्वित्त सहायता शामिल है लेकिन उधार की लागत को नियंत्रित करने में राष्ट्रीय आवास बैंक महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। निम्नलिखित ग्राफ 5.6 विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति दर्शाता है :

ग्राफ 5.6: पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति



मार्च 2014 के अंत में बकाया आवास ऋण की राशि 347,858 करोड़ रुपये थी जो मार्च 2015 के अंत तक बढ़कर 423,346 करोड़ रु. हो गई जो वर्ष 2014-15 में लगभग 22 प्रतिशत वृद्धि दर्शाती है। 2013, 2014 और 2015 में आ.वि.कं. के सम्पूर्ण ऋण पोर्टफोलियो में से आ.वि.कं. के आवास ऋण पोर्टफोलियो का अंश सबसे अधिक रहा (क्रमशः 70, 70 एवं 71 प्रतिशत)। आ.वि. कं. की आस्ति उपभोग में कुल आस्तियों के लिए निवेश का प्रतिशत सबसे कम था। यथा 31 मार्च, 2014 को 34,228 करोड़ रुपये के की तुलना में आ.वि.कं. का कुल निवेश यथा 31 मार्च, 2015 को 33,817 करोड़ रुपये रहा जिसने 1.20 प्रतिशत की गिरावट दर्ज की। ग्राफ 5.7 में विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की आस्तियों की प्रवृत्ति को दर्शाया गया है।

ग्राफ 5.7: पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया आस्तियों की प्रवृत्ति



- 5.3.4 सार्वजनिक एवं निजी-लिमिटेड आवास वित्त कम्पनियों के आधार पर आवास वित्त कम्पनियों के प्रमुख निष्पादकता संकेतक सार्वजनिक एवं निजी आ.वि.कं. के आधार पर सार्वजनिक एवं निजी आ.वि. कम्पनियों के प्रमुख वित्तीय मानदण्ड तालिका 5.8 में दर्शाये गये हैं।

तालिका 5.8: सार्वजनिक लि. एवं निजी लि. आ.वि.कं. की निष्पादकता (₹ करोड़ में)

विवरणियां	31-03-2013			31-03-2014			31-03-2015		
	सार्वजनिक क्षेत्र	निजी क्षेत्र	कुल	सार्वजनिक क्षेत्र	निजी क्षेत्र	कुल	सार्वजनिक क्षेत्र	निजी क्षेत्र	कुल
चुकता पूंजी	5,367	174	5,541	5,879	135	6,014	6,447	182	6,629
निर्बंध रिजर्व	47,911	108	48,019	55,021	158	55,179	62,710	284	62,994
निवल स्वाधिकृत निधि	50,760	267	51,027	51,502	283	51,785	61,336	454	61,790
सार्वजनिक जमाएं	44,179	—	44,179	51,981	—	51,981	63,681	—	63,681
बकाया आवास ऋण	290,001	426	290,427	347,376	482	347,858	422,324	1,022	423,346

- सार्वजनिक जमा स्वीकार करने एवं जमा स्वीकार न करने के आधार पर:

यथा 31 मार्च, 2014 और 31 मार्च, 2015 के अनुसार 18 आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति के साथ पंजीकरण का प्रमाणपत्र दिया गया। इन 18 आ.वि.कं. में से 6 को कोई भी सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले रा.आ. बैंक से पूर्व में लिखित अनुमति लेनी अपेक्षित है। तालिका 5.8 में दिए विगत तीन वर्षों के लिए आवास वित्त कम्पनियों के महत्वपूर्ण मानदंड को आगे जमा स्वीकार करने एवं जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कम्पनियों में वर्गीकरण के आधार पर को अलग-अलग किया गया है और तालिका 5.9 में दर्शाया गया है।

तालिका 5.9: जमा स्वीकार करने एवं जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कम्पनियों निष्पादकता (₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2013			31-03-2014			31-03-2015		
	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल
चुकता पूंजी	4,072	1,469	5,541	4,138	1,876	6,014	4,240	2,389	6,629
निर्बंध रिजर्व	42,192	5,827	48,019	48,239	6,940	55,179	54,358	8,636	62,994
निवल स्वाधिकृत निधि	44,056	6,971	51,027	43,772	8,013	51,785	51,091	10,699	61,790
सार्वजनिक जमाएं	44,179	—	44,179	51,981	—	51,981	63,681	—	63,681
बकाया आवास ऋण	262,821	27,606	290,427	311,111	36,747	347,858	370,191	53,155	423,346

- वाणिज्यिक बैंक एवं बहु-राज्य सहकारी बैंक प्रायोजित आवास वित्त कम्पनियां:

यथा 31 मार्च, 2013, 31 मार्च, 2014 और 31 मार्च, 2015 को वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित आ.वि.कम्पनियां पांच थीं एवं एक आ.वि.कंपनी को बहु-राज्य सहकारी बैंक द्वारा प्रायोजित किया गया।

- केनफिन होमस लि. – केनरा बैंक द्वारा प्रायोजित
- सेंट बैंक होम फाइनेंस लि. – सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया द्वारा प्रायोजित
- आईसीआईसीआई होम फाइनेंस लि. – आईसीआईसीआई बैंक लि. द्वारा प्रायोजित
- इंड बैंक होम फाइनेंस लि. – इंडियन बैंक द्वारा प्रायोजित
- पीएनबी होम फाइनेंस लि. – पंजाब नेशनल बैंक द्वारा प्रायोजित
- रेपको होम फाइनेंस लि. – रेपको बैंक द्वारा प्रायोजित जो बहु-राज्य सहकारी बैंक है।

### 5.3.5 आवास वित्त कंपनियों के उधारों की रूपरेखा

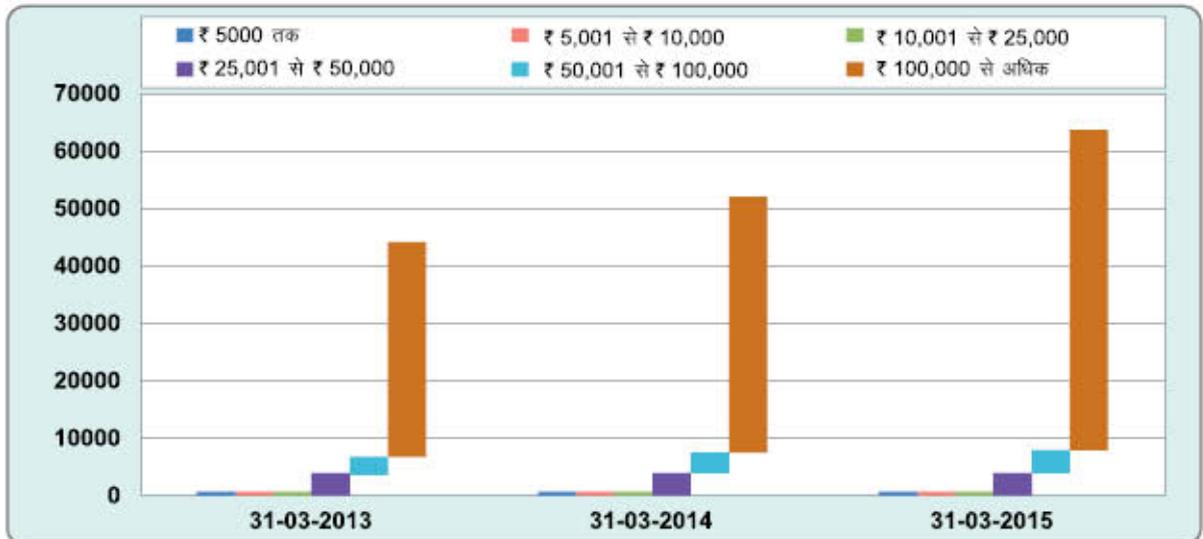
आवास वित्त कंपनियों की चुकता पूंजी (वरीयता शेयर पूंजी सहित जो अनिवार्य तौर पर इक्विटी में परिवर्तित होती है) में यथा 31 मार्च, 2014 को 6,014 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2015 को 6,629 करोड़ रुपये की वृद्धि हुई यानि 10.23 प्रतिशत प्रति वर्ष की वृद्धि। हालांकि आवास वित्त कंपनियों के निवल स्वाधिकृत निधियों में 19.32 प्रतिशत प्रति वर्ष की वृद्धि हुई थी यानि यथा 31 मार्च, 2014 को 51,785 रुपये से यथा 31 मार्च, 2015 को 61,790 करोड़ रुपये। आवास वित्त कंपनियों अपने स्वाधिकृत निधियों के अतिरिक्त मुख्य तौर पर बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों से ऋणों एवं डिबेंचरों पर आश्रित हैं।

आवास वित्त कंपनियों के लिए निधियों के अन्य स्रोत बांडों एवं डिबेंचर के माध्यम से उधार, अन्तर-सामूहिक जमा (आईसीडी), वाणिज्यिक पत्र, अधीनस्थ ऋण एवं सार्वजनिक जमा हैं। विगत तीन वर्षों के लिए आवास वित्त कंपनियों के संसाधनों का विवरण निम्नलिखित तालिका 5.7 में दर्शाया गया है। सार्वजनिक जमाओं को छोड़कर, आवास वित्त कंपनियों के बकाया उधार में 20.50 प्रतिशत की वृद्धि हुई यानि यथा 31 मार्च, 2014 को 369,578 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2015 को 445,335 करोड़ रुपये। बैंकिंग प्रणाली से लिया गया उधार यथा 31 मार्च, 2014 को 128,407 रुपये के समक्ष से यथा 31 मार्च, 2015 को 136,746 करोड़ रुपये रहा। अन्य उधार में यथा 31 मार्च, 2014 को 241,171 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2015 को 308,589 करोड़ रुपये की वृद्धि हुई जिसने 27.96 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की। आवास वित्त कंपनियों के साथ कुल बकाया सार्वजनिक जमाओं में 22.51 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गयी यानि यथा 31 मार्च, 2014 को 51,981 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2015 को 63,681 करोड़ रुपये।

### 5.3.6 आवास वित्त कंपनियों में सार्वजनिक जमाएं

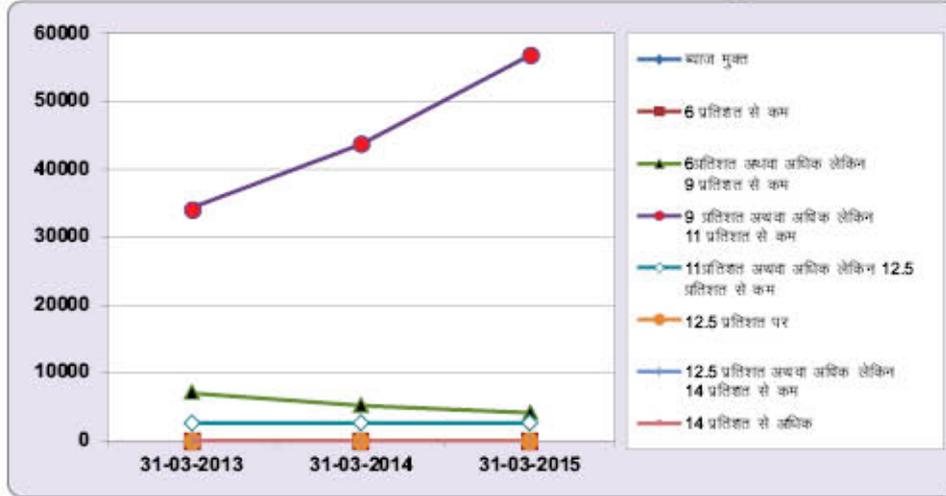
वर्ष 2014-15 के दौरान आवास वित्त कंपनियों में सार्वजनिक जमा ने वृद्धि की प्रवृत्ति दर्शायी है। यथा 31 मार्च, 2015 को कुल सार्वजनिक जमाओं के 87.30 प्रतिशत शेयर के साथ अधिकतम 1,00,000 लाख से अधिक सार्वजनिक जमा था। विगत तीन वर्षों के अंत में सार्वजनिक जमाओं की आकार-वार बकाये की प्रवृत्ति ग्राफ 5.8 में दर्शाया गया है। यह देखा गया कि बड़ी आवास वित्त कंपनियां अर्थात हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस कार्पोरेशन लिमिटेड, हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कार्पोरेशन लि., दीवान हाउसिंग फाइनेंस कार्पोरेशन लि., पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लि., सुंदरम वीएनपी परिवारस होम फाइनेंस लि., एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि. इत्यादि ने वर्ष 2014-15 के दौरान सार्वजनिक जमाओं की महत्वपूर्ण राशि जुटाई।

ग्राफ 5.8: विगत तीन वर्षों में आवास वित्त कंपनियों का आकार-वार सार्वजनिक जमाओं की प्रवृत्ति (₹ करोड़ में)



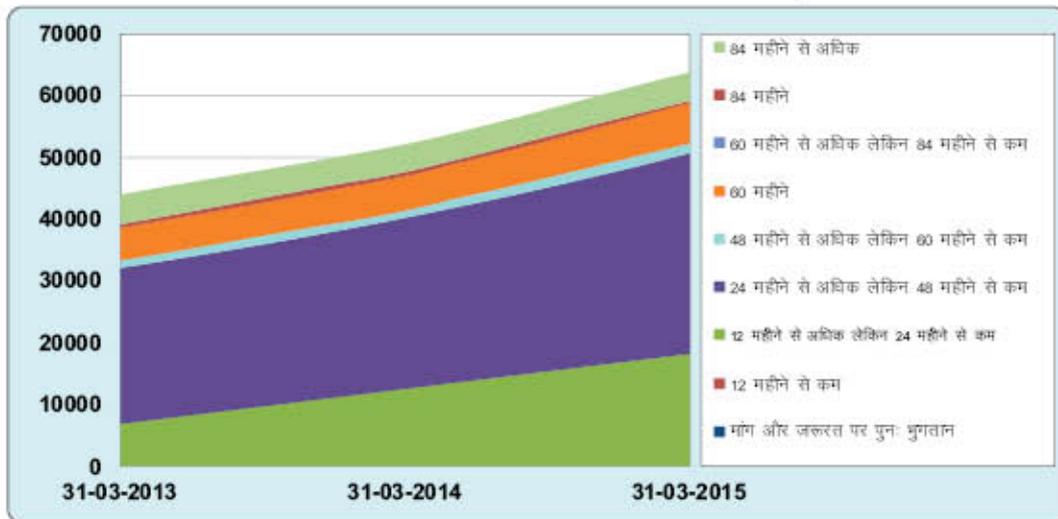
5.3.6.1 आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर-वार सार्वजनिक जमाएँ: यथा, 31 मार्च, 2015 को आवास वित्त कंपनियों द्वारा संचटित कुल सार्वजनिक जमाओं का 89.26 प्रतिशत 9 से 11 प्रतिशत प्रतिवर्ष के दर वर्ग में आता है। आवास वित्त कंपनियों ने 6.59 प्रतिशत सार्वजनिक जमाओं को 6 से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष की ब्याज दर श्रेणी में रखा है जो पिछले वर्ष की तुलना में गिरावट दर्शाता है। पिछले तीन वर्षों में बकाया सार्वजनिक जमाओं का ब्याज-दर वार वर्गीकरण ग्राफ 5.9 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 5.9: पिछले तीन वर्षों में आ.वि.क. की सार्वजनिक जमाओं पर ब्याज दर प्रवृत्ति (₹ करोड़ में)



5.3.6.2 आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता-वार सार्वजनिक जमाएँ: विगत तीन वर्षों में सार्वजनिक जमाओं का परिपक्वता-वार वर्गीकरण का विश्लेषण संकेत देता है कि अधिकतर सार्वजनिक जमाकर्ताओं ने 24 महीने अथवा उससे अधिक लेकिन 48 माह से कम की परिपक्वता अवधि को वरीयता दी। वर्ष 2013-14 की तुलना में वर्ष 2014-15 के दौरान इस वर्ग में सार्वजनिक जमाओं के शेष में कमी की प्रवृत्ति देखी गई। विगत तीन वर्षों के अंत में बकाया सार्वजनिक जमाओं का परिपक्वता-वार वर्गीकरण की प्रवृत्ति ग्राफ 5.10 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 5.10: पिछले तीन वर्षों में आ.वि.क. की सार्वजनिक जमाओं की परिपक्वता प्रवृत्ति (₹ करोड़ में)



### 5.3.7 आवास वित्त कंपनियों की आस्तियों की रूपरेखा

आवास वित्त कंपनियों की आस्तियों की रूपरेखा में मुख्यतौर पर आवास ऋण, अन्य ऋण एवं निवेश शामिल हैं और 31 मार्च, 2015 की समाप्ति पर बकाया राशि 5,96,132 करोड़ रुपये थी। आवास ऋण ने वर्ष 2013-14 में 20 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2014-15 में लगभग 22 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ वर्ष 2014-15 में आवास वित्त कंपनियों की कुल आस्ति पोर्टफोलियो का लगभग 71 प्रतिशत का योगदान दिया। लगभग 23 प्रतिशत के अंश के साथ आवास वित्त कंपनियों की आस्तियों के पोर्टफोलियो में आवास ऋणों के पश्चात अन्य ऋणों एवं अग्रिमों का स्थान आता है एवं निवेश अंश गिरावट की प्रवृत्ति में है एवं वर्ष 2014-15 में आवास वित्त कंपनियों की कुल आस्तियों में केवल 6 प्रतिशत रहा। आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत अपनी वार्षिक वृद्धि के साथ अपनी वार्षिक विवरणी के आंकड़ों के संकलन से लिए गये प्रमुख आस्तियों की बकाये की स्थिति तालिका 5.11 में दर्शाई गयी है।

5.3.7.1 आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋण एवं अग्रिम/निवेश

तालिका 5.10: आ.वि.क. का बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश (₹ करोड़ में)

विवरणियां	31-03-2013	31-03-2014	वृद्धि	31-03-2015	वृद्धि
आवास ऋण	290,427	347,858	19.8%	423,346	21.7%
अन्य ऋण एवं अग्रिम	99,790	116,084	16.3%	138,970	19.7%
निवेश	27,176	34,228	26.0%	33,817	(1.2%)
कुल	417,393	498,170	19.4%	596,132	19.7%

आवास वित्त कंपनी के अन्य ऋण एवं अग्रिम बकाया यथा 31 मार्च, 2014 को 116,084 करोड़ रुपये की तुलना में यथा 31 मार्च, 2015 को 138,970 करोड़ रुपये रहा जो 19.7 प्रतिशत प्रतिवर्ष की वृद्धि दर दर्शाता है। आवास ऋणों, अन्य ऋणों एवं अग्रिमों के बीच बकाये का अनुपात 3:1 था।

आवास वित्त कंपनी का कुल निवेश, 1.2 प्रतिशत प्रतिवर्ष की कमी के साथ यथा 31 मार्च, 2014 को 34,228 करोड़ रुपये की तुलना में यथा 31 मार्च, 2015 को 33,817 करोड़ रुपये रहा।

5.3.7.2 आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण

सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का बकाया आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2014 की 347,858 करोड़ ₹. की तुलना में 31 मार्च, 2015 को 423,346 करोड़ रुपये था और 21.7 प्रतिशत प्रतिवर्ष की वृद्धि देखी गयी। बकाया आवास ऋण 31.03.2013 और 31 मार्च, 2014 में क्रमशः 74.4 प्रतिशत और 74.9 प्रतिशत थी जो कि थोड़ा बढ़ा और यथा 31 मार्च, 2015 में 75.2 प्रतिशत तक रहा।

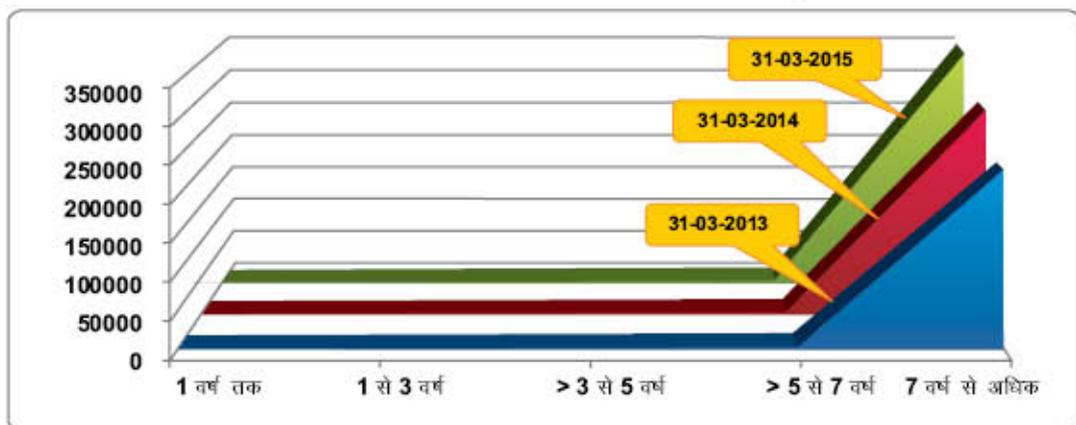
तालिका 5.11: आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋण के साथ आवास ऋणों की तुलना (₹ करोड़ में)

विवरणियां	31-03-2013	31-03-2014	वृद्धि	31-03-2015	वृद्धि
बकाया आवास ऋण	290,427	347,858	19.8%	423,346	21.7%
बकाया कुल ऋण	390,218	463,942	18.9%	562,315	21.2%
कुल ऋण से आवास ऋण	74.4%	75.0%		75.3%	

5.3.7.3 आवास विकास कंपनियों के आवास ऋणों की परिपक्वता स्वरूप

आवास वित्त कंपनियों से आवास ऋणों के बकाये की परिपक्वता स्वरूप की प्रवृत्ति का विश्लेषण करने पर यह देखा गया कि लगभग 97 प्रतिशत आवास ऋणों की परिपक्वता 7 वर्षों से अधिक में हुई। यह संकेत देता है कि आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण ग्राहक, आवास ऋण के लिए अल्प अथवा मध्यम अवधि की तुलना में लम्बी अवधि को अधिक महत्व देते हैं। विगत तीन वर्षों के अंत में बकाया आवास ऋणों की परिपक्वता स्वरूप ग्राफ 5.11 में दर्शायी गयी है।

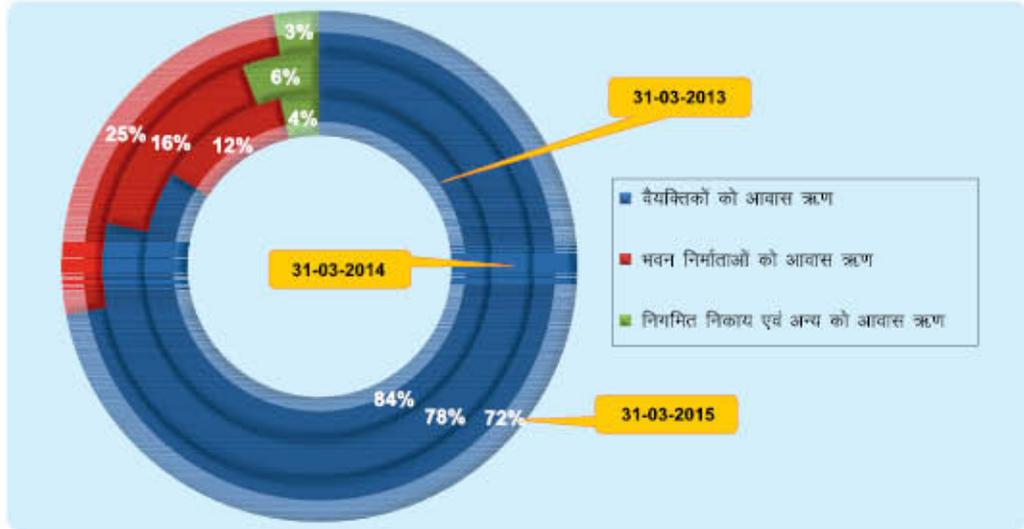
ग्राफ 5.11: आ.वि.क. द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋणों की परिपक्वता-स्वरूप प्रवृत्ति (₹ करोड़ में)



### 5.3.8 आवास ऋणों का उधारकर्ताओं के प्रकार-वार संवितरण

वर्ष 2013-14 की तुलना में वर्ष 2014-15 में लगभग 27 प्रतिशत की वृद्धि दर से आवास वित्त कंपनियों द्वारा आवास ऋणों पर संवितरण किया गया था। वर्ष 2014-15 में आवास ऋणों के संवितरण का उधारकर्ता-वार विश्लेषण से प्रतीत होता है कि उनका आवास ऋणों का लगभग 72 प्रतिशत वैयक्तिक, 25 प्रतिशत भवन निर्माताओं एवं 3 प्रतिशत कंपनी निकायों एवं अन्य के लिए किया गया था। इससे स्पष्ट होता है कि आवास वित्त कंपनियों की मुख्य सेवा व्यक्तिगत आवास ऋणों पर केन्द्रित है। विगत तीन वर्षों में किया गया संवितरण ग्राफ 5.12 में दर्शाया गया है।

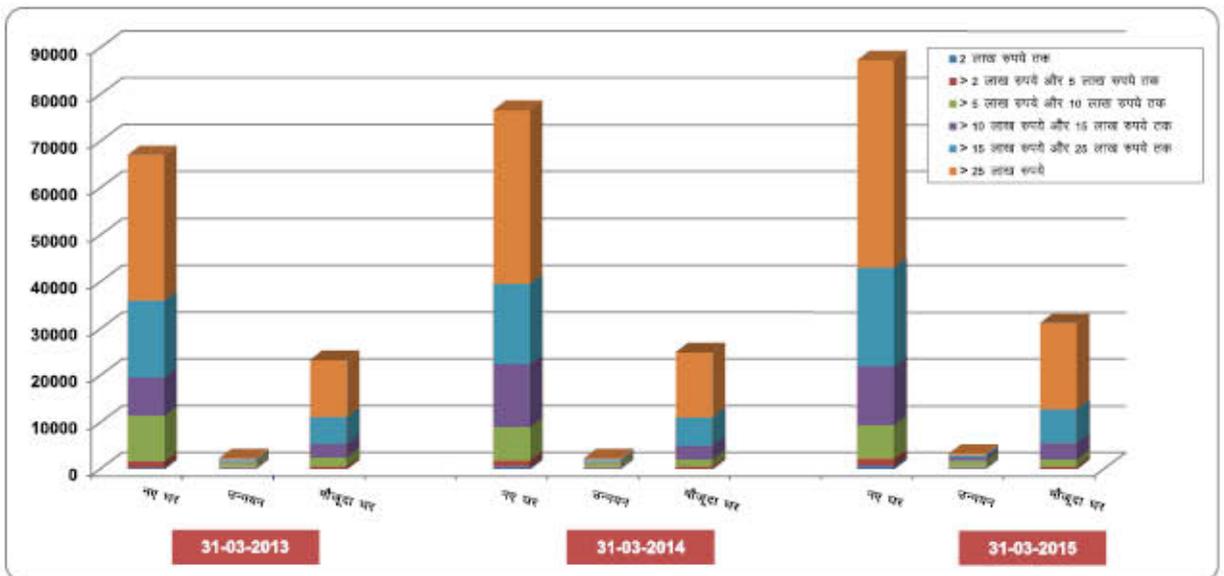
ग्राफ 5.12: आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का उधारकर्ता के प्रकार-वार संवितरण की प्रवृत्ति



### 5.3.8.1 वैयक्तिकों को आवास ऋणों का प्रयोजन-वार संवितरण

वैयक्तिकों को दिये गये आवास ऋणों पर आवास वित्त कंपनियों के प्रयोजन-वार विश्लेषण से प्रतीत होता है कि ऋणों का लगभग 72 प्रतिशत नये आवास के निर्माण/खरीद के लिए दिया गया था, 3 प्रतिशत मरम्मत सहित उन्नयन के लिए एवं शेष 25 प्रतिशत पुराने/ मौजूदा घरों (पुनर्विक्रय) के लिए दिया गया था। यह दर्शाता है कि आवास वित्त कंपनियों से संवितरित आवास ऋणों से मुख्य गतिविधि में नये आस्तियों का सृजन किया गया था। विगत तीन वर्षों के दौरान संवितरण की प्रवृत्ति ग्राफ 5.13 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 5.13: आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋणों की उद्देश्य-वार संवितरण की प्रवृत्ति (₹ करोड़ में)



वर्ष 2014-15 में आवास वित्त कंपनियों ने नये आवासों के अधिग्रहण/निर्माण, उन्नयन (बड़ी मरम्मत सहित) एवं पुराने/मौजूदा घरों की खरीद (पुनर्विक्रय) के लिए 11,55,479 ऋण खातों को 1,21,665 करोड़ रुपये संवितरित किए। अलग-अलग एवं समेकित विवरण तालिका 5.12 से 5.15 में दर्शाये गये हैं।

तालिका 5.12: नए आवासों के अधिग्रहण/निर्माण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.क. के द्वारा आवास ऋण के कुल संवितरणों की तुलना (₹ करोड़ में)

आवासीय ऋण स्लैब	2012-13	2013-14	वृद्धि (%)	2014-15	वृद्धि (%)
₹ 2 लाख तक	369	566	53.40	826	45.90
₹ 2 लाख से ₹ 5 लाख	1,267	1,385	9.30	1,386	0.10
₹ 5 लाख से ₹ 10 लाख	9,800	7,199	-26.50	7,088	-1.50
₹ 10 लाख से ₹ 15 लाख	8,196	13,240	61.50	12,502	-5.60
₹ 15 लाख ₹ 25 लाख	16,148	17,031	5.50	21,144	24.20
₹ 25 लाख से ऊपर	31,291	37,281	19.10	44,384	19.10
कुल (1)	67,072	76,702	14.40	87,330	13.90

तालिका 5.13: उन्नयन (प्रमुख मरम्मतों सहित) हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.क. के द्वारा आवास ऋण के कुल संवितरणों की तुलना (₹ करोड़ में)

आवासीय ऋण स्लैब	2012-13	2013-14	वृद्धि (%)	2014-15	वृद्धि (%)
₹ 2 लाख तक	114	57	-50.00	49	-14.04
₹ 2 लाख से ₹ 5 लाख	449	490	9.13	559	14.08
₹ 5 लाख से ₹ 10 लाख	872	919	5.39	1,176	27.97
₹ 10 लाख से ₹ 15 लाख	366	467	27.60	653	39.83
₹ 15 लाख ₹ 25 लाख	248	317	27.82	501	58.04
₹ 25 लाख से ऊपर	136	152	11.76	279	83.55
कुल (2)	2,185	2,402	9.93	3,216	33.89

तालिका 5.14: पुराने/मौजूदा आवासों (पुनर्विक्रय) के अधिग्रहण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.क. के द्वारा आवास ऋण के कुल संवितरणों की तुलना (₹ करोड़ में)

आवासीय ऋण स्लैब	2012-13	2013-14	वृद्धि (%)	2014-15	वृद्धि (%)
₹ 2 लाख तक	21	28	33.30	25	-10.70
₹ 2 लाख से ₹ 5 लाख	311	291	-6.40	301	3.40
₹ 5 लाख से ₹ 10 लाख	1,976	1,720	-13.00	1,722	0.10
₹ 10 लाख से ₹ 15 लाख	3,097	2,919	-5.80	3,367	15.40
₹ 15 लाख ₹ 25 लाख	5,641	5,948	5.40	7,237	21.70
₹ 25 लाख से ऊपर	12,285	14,048	14.40	18,466	31.50
कुल (3)	23,331	24,954	7.00	31,118	24.70

तालिका 5.15: वैयक्तिकों को आ.वि.क. के द्वारा आवास ऋण के कुल संवितरणों की तुलना (₹ करोड़ में)

आवासीय ऋण स्लैब	2012-13	2013-14	वृद्धि (%)	2014-15	वृद्धि (%)
₹ 2 लाख तक	505	651	28.80	900	38.30
₹ 2 लाख से ₹ 5 लाख	2,027	2,166	6.90	2,246	3.70
₹ 5 लाख से ₹ 10 लाख	12,649	9,838	-22.20	9,986	1.50
₹ 10 लाख से ₹ 15 लाख	11,659	16,625	42.60	16,522	-0.60
₹ 15 लाख ₹ 25 लाख	22,037	23,295	5.70	28,882	24.00
₹ 25 लाख से ऊपर	43,712	51,481	17.80	63,129	22.60
कुल (4) = (1) + (2) + (3)	92,589	104,057	12.40	121,665	16.90

वर्ष 2014-15 में वयक्तिकों को किए गये कुल 1,21,665 करोड़ रुपये में से 5 लाख तक आवास ऋण की दिशा में 3,146 करोड़ रु. संवितरित की गई जो कुल ऋण पोर्टफोलियो का 2.6 प्रतिशत है।

प्रस्तुत की गयी जानकारी के संकलन से यह पाया गया कि 5 लाख रुपये तक के आवास ऋण के स्लैब की श्रेणी में कुल 3,146 करोड़ रुपये संवितरित किए गये, 34 करोड़ रुपये, 251 करोड़ रुपये एवं 2,861 करोड़ रुपये क्रमशः 5000 रुपये, 5,001 रुपये से 10,000 रुपये एवं 10,000 से अधिक प्रतिमाह आय वाले उधारकर्ता वर्गों को संवितरित किए गये। उपरोक्त विवरण तालिका 5.16 में दर्शाया गया है।

तालिका 5.16: वर्ष 2014-15 के दौरान आय वर्ग के अनुसार वयक्तिकों को आवास वित्त कंपनियों द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की तुलना

आवास ऋण स्लैब	आय ₹ 5,000 प्रतिमाह तक		आय ₹ 5,001 से ₹ 10,000 प्रतिमाह		आय ₹10,000 प्रतिमाह		कुल	
	सं.	राशि	सं.	राशि	सं.	राशि	सं.	राशि
₹ 3 लाख तक	1,437	12	26,615	224	80,363	1,141	108,415	1,377
> ₹ 3 लाख से ₹ 5 लाख तक	568	22	825	27	49,817	1,720	51,210	1,769
<b>कुल</b>	<b>2,005</b>	<b>34</b>	<b>27,440</b>	<b>251</b>	<b>130,180</b>	<b>2,861</b>	<b>159,625</b>	<b>3,146</b>

वर्ष 2014-15 से राष्ट्रीय आवास बैंक ने वयक्तिकों और विल्डरों को आवास ऋण संवितरण एवं बकाया और ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों में आवास ऋण संवितरणों पर भी राज्य/केंद्र शासित वार आंकड़ों का संकलन कर रहा है। जिसका विवरण नीचे तालिका 5.17 में दर्शाया गया है।

तालिका 5.17: विभिन्न राज्यों/के.शा. में आवास वित्त कंपनी के आवास ऋणों का राज्य/के.शा. प्रदेशानुसार संवितरण की प्रवृत्ति (वर्ग-वार) (₹ करोड़ में)

विवरण	2013-14			2014-15			कुल में वृद्धि%	
	राज्य/के.शा. प्रदेश	शहरी	ग्रामीण	कुल	शहरी	ग्रामीण		कुल
आंध्र प्रदेश		7,501.92	1,024.56	8,526.48	3,816.83	762.95	10,287.95	20.7%
तेलंगाना					5,034.56	673.61		
अंडमान एवं निकोबार द्वीपसमूह		-	-	-	-	-	-	-
अरुणाचल प्रदेश		5.39	0.78	6.17	-	-	-	-100.0%
असम		326.36	2.04	328.4	347.19	5.38	352.57	7.4%
बिहार		207.56	4.76	212.32	306.23	28.69	334.92	57.7%
चंडीगढ़		339.61	2.76	342.37	435.12	22.97	458.09	33.8%
छत्तीसगढ़		643.54	55.63	699.17	847.39	78.94	926.33	32.5%
दादर एवं नगर हवेली		43.78	0.40	44.18	39.04	0.43	39.47	-10.7%
दमन एवं दीव		19.90	0.47	20.37	15.86	0.30	16.16	-20.7%
दिल्ली		3,359.38	191.68	3,551.06	4,738.11	130.63	4,868.74	37.1%
गोवा		116.23	46.75	162.98	131.8	57.00	188.80	15.8%
गुजरात		4,370.79	1,131.87	5,502.66	5,394.15	1,814.15	7,208.30	31.0%
हरियाणा		4,651.51	347.26	4,998.77	5,002.50	316.30	5,318.80	6.4%
हिमाचल प्रदेश		33.76	2.58	36.34	35.86	12.12	47.98	32.0%
जम्मू एवं कश्मीर		22.85	0	22.85	30.95	0.05	31.00	35.7%
झारखंड		351.11	20.29	371.40	442.49	51.48	493.97	33.0%
कर्नाटक		7,453.74	3,964.62	11,418.36	8,491.66	4,556.05	13,047.71	14.2%
केरल		2,045.87	894.13	2,940	2,106.58	1,243.37	3,349.95	13.9%
लक्षद्वीप		-	-	-	-	-	-	-
मध्य प्रदेश		2,651.72	342.39	2,994.11	3,519.61	564.89	4,084.50	36.4%
महाराष्ट्र		24,671.79	4,634.21	29,306	28,577.81	5,159.16	33,736.97	15.1%
मणिपुर		33.03	3.59	36.62	12.18	0.57	12.75	-65.2%

मेघालय	—	—	—	—	—	—	—
मिजोरम	6.73	16.82	23.55	8.37	1.02	9.39	-60.1%
नागालैंड	0.82	—	0.82	1.08	0.09	1.17	42.7%
ओडिशा	557.18	29.3	586.48	593.68	47.64	641.32	9.350%
पुदुचेरी	156.61	20.01	176.62	203.61	21.44	225.05	27.4%
पंजाब	1,501.37	159	1,660.37	1,488.88	419.09	1,907.97	14.9%
राजस्थान	3,016.81	470.41	3,487.22	3,951.76	620	4,571.76	31.1%
सिक्किम	62.48	0.10	62.58	99.64	0.01	99.65	59.2%
तमिलनाडु	11,694.07	2,099.65	13,793.72	12,411.73	2,453.81	14,865.54	7.8%
त्रिपुरा	—	—	—	0.62	—	0.62	100.0%
उत्तर प्रदेश	9,185.95	474.92	9,660.87	9,803.22	591.35	10,394.57	7.6%
उत्तराखण्ड	779.36	97.92	877.28	998.19	172.43	1,170.62	33.4%
पश्चिम बंगाल	2,146.47	60.02	2,206.49	2,819.37	152.94	2,972.31	34.7%
कुल	87,957.69	16,098.92	104,056.61	101,706.1	19,958.86	121,664.9	16.9%

#### 5.4 भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ भारतीय सहकारी आवास आंदोलन का एक राष्ट्रव्यापी संगठन है। इसके गठन की बुनियादी जरूरत यह थी कि राष्ट्रीय स्तर पर एक ऐसा संगठन हो जो देश में आवास सहकारी समितियों की गतिविधियों के संवर्धन, विकास एवं समन्वय की जिम्मेदारी ग्रहण कर सके। सहकारी आवास संरचना जमीनी स्तर पर प्राथमिक आवास सहकारी समितियों और शीर्षस्थ सहकारी आवास संघों से मिलकर बनता है। वर्ष 2014-15 के दौरान इन संघों ने अभी तक अपने सदस्यों हेतु आवास इकाईयों के निर्माण हेतु प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को 12390 करोड़ रु. सवितरित किए हैं। इनकी बकाया ऋण पोर्टफोलियो 1791 करोड़ रु. थी।

तालिका 5.18: पिछले तीन वर्षों की शीर्ष सहकारी आवास संघों (एसीएचएफ) (संचयी) के उधार, स्वीकृति एवं सवितरणों की प्रवृत्ति (₹करोड़ में)

प्रकार	2012-13	2013-14	2014-15
उधार ली गई राशि	10,689	10,755	10,888
संस्वीकृत ऋण	12,430	12,574	12,851
संवितरित ऋण	11,971	12,128	12,390

तालिका 5.19: पिछले तीन वर्षों की सवितरित आवास ऋण एवं एसीएचएफ (राज्य बार) के द्वारा निर्मित इकाईयों की प्रवृत्ति (₹करोड़ में)

राज्य	2012-13		2013-14		2014-15	
	निर्मित/वित्त पोषित इकाईयां	राशि	निर्मित/वित्त पोषित इकाईयां	राशि	निर्मित/वित्त पोषित इकाईयां	राशि
आंध्र प्रदेश	447	65.1	लागू नहीं	लागू नहीं	2,404	32.3
असम	—	—	815	लागू नहीं	—	—
बिहार	—	—	—	—	—	—
चंडीगढ़	—	—	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
दिल्ली	350	104.1	लागू नहीं	67.3	239	52.4
गोवा	38	4.8	26	2.6	28	2.2
गुजरात	—	—	—	—	—	—

हरियाणा	लागू नहीं	4.4	840	1.9	लागू नहीं	6.3
हिमाचल प्रदेश	लागू नहीं	1.4	लागू नहीं	1.2	लागू नहीं	1.1
जम्मू एवं कश्मीर	लागू नहीं	32.1	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
कर्नाटक	291	9.6	139	15.0	लागू नहीं	लागू नहीं
केरल	7,261	129.0	18,940	66.6	1,977	84.6
मध्य प्रदेश	—	—	लागू नहीं	लागू नहीं	—	—
महाराष्ट्र	—	—	—	—	—	—
मणिपुर	—	—	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
मेघालय	—	—	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
ओड़िशा	—	—	—	—	—	—
पुदुचेरी	11	3.2	43	3.3	40	1.5
पंजाब	834	45.7	लागू नहीं	लागू नहीं	1,267	55.0
राजस्थान	—	—	4	0.1	16	1.5
तमिलनाडु	—	—	लागू नहीं	लागू नहीं	539	24.2
उत्तर प्रदेश	—	—	—	—	—	—
पश्चिम बंगाल	—	—	—	—	लागू नहीं	लागू नहीं
कुल	9,262	399.5	20,807	157.4	6,510	261.1

## 5.5 सूक्ष्म वित्त संस्थान एवं आवास वित्त में उनकी निष्पादकता

- 5.5.1 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के अलावा आवास वित्त कंपनियों, सूक्ष्मवित्त संस्थान अथवा गैर सरकारी संगठन जो स्थानीय स्तर पर मौजूद हैं और जिनकी निचले स्तर तक पहुंच है, समाज के निम्न आय श्रेणियों की आवास वित्त जरूरत को पूरा करने के लिए हर संभव प्रयास कर रहे हैं। एमएफआई बैंकों से जुड़े एसएचजी के प्रारूप पर कार्य करते हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक ने समाज के असेवित वर्गों को आवास वित्त उपलब्ध कराने हेतु वितरण उपकरणों के तौर पर आवास सूक्ष्मवित्त संस्थानों की पहुंच को चिन्हित किया है और तदनुसार इस वर्ग की आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए एक उपयुक्त आवास सूक्ष्मवित्त कार्यक्रम विकसित किया है। बैंक ने समाज के असेवित वर्गों को आवास वित्त प्रदान करने हेतु अपने प्रयास में वर्ष 2004 में एक आवास सूक्ष्म वित्त कार्यक्रम की शुरुआत की है। सामूहिक तौर पर 30 जून, 2014 तक बैंक ने 40,210 शहरी और ग्रामीण आवास/स्वच्छता इकाईयों को वित्त पोषित करने हेतु 32 सूक्ष्मवित्त संस्थानों को 101.68 करोड़ रुपये का ऋण संस्वीकृत किया है।
- 5.5.2 बैंक का आवास सूक्ष्मवित्त कार्यक्रम 11 राज्यों में फैला है जिसमें आंध्र प्रदेश, कर्नाटक, तमिलनाडु, महाराष्ट्र, ओड़िशा, गुजरात, केरल, असम, उत्तर प्रदेश, पश्चिम बंगाल एवं मध्य प्रदेश शामिल हैं। लाभार्थियों में किसान, गृहिणी, खुदरा व्यापारी, वास्तुकार, दुग्ध कामगार एवं अन्य निम्न आय श्रेणी के लोग शामिल हैं। 90 प्रतिशत से अधिक लाभार्थी महिलाएं हैं। लाभार्थियों का औसत आय स्तर 5000/- रुपये से 7000/- रुपये प्रति माह है। इसके अलावा, बैंक ने एमएफआई द्वारा उनके स्वयं सहायता समूहों के लिए किए जा रहे जल एवं स्वच्छता कार्यक्रमों हेतु एक विशिष्टीकृत विंडो भी खोला है। ये कार्यक्रम बैंक के एचएमएफ कार्यक्रम का एक अभिन्न अंग तैयार करता है।

चित्र 5.1: वित्त वर्ष 2014-15 के दौरान वैयक्तिकों को आवास ऋणों के राज्य-वार संचितरण ब्यौरा



प्रवृत्ति: पिछले वर्ष की तुलना में उत्तर प्रदेश, उत्तराखंड और त्रिपुरा ने अपनी स्थिति में सुधार की है, उत्तर प्रदेश पीली से नीली श्रेणी जबकि उत्तराखंड और त्रिपुरा क्रमशः हरी से पीली श्रेणी में चला गया है। अरुणाचल प्रदेश हरे से सफेद श्रेणी में नीचे चला गया है।

चित्र 5.2: वैयक्तिकों को बकाया आवास ऋणों का राज्य-वार संचितरण



प्रवृत्ति: पिछले वर्ष की तुलना में केरल, मध्य प्रदेश, राजस्थान, तमिलनाडु और त्रिपुरा ने अपनी स्थिति में सुधार की है, केरल, मध्यप्रदेश और राजस्थान पीली से नीली श्रेणी जबकि तमिलनाडु नीली से लाल श्रेणी में चला गया है। त्रिपुरा सफेद से हरी श्रेणी में आगे बढ़ा है। अंडमान और निकोबार द्वीपसमूह हरे से सफेद श्रेणी में नीचे चला गया है।

चित्र 5.3: वित्त वर्ष 2014-15 के दौरान भवन निर्माताओं को आवास ऋणों के राज्य-वार संवितरण ब्यौरा



प्रवृत्ति: पिछले वर्ष की तुलना में गुजरात और राजस्थान ने अपनी स्थिति में सुधार की है, गुजरात और राजस्थान हरी से पीली श्रेणी में चला गया है। पुदुचेरी हरे से सफेद श्रेणी में नीचे चला गया है।

चित्र 5.4: वित्त वर्ष 2014-15 के दौरान भवन निर्माताओं को बकाया आवास ऋणों का राज्य-वार संवितरण



प्रवृत्ति: पिछले वर्ष की तुलना में गुजरात और त्रिपुरा ने अपनी स्थिति में सुधार की है, गुजरात हरी से पीली जबकि त्रिपुरा सफेद से हरी श्रेणी में चला गया है।

चित्र 5.5: वित्त वर्ष 2014-15 के दौरान वैयक्तिकों को नए मकानों के अमिग्रहण/निर्माण हेतु आवास ऋणों के संचरण का राज्य-वार ब्यौर



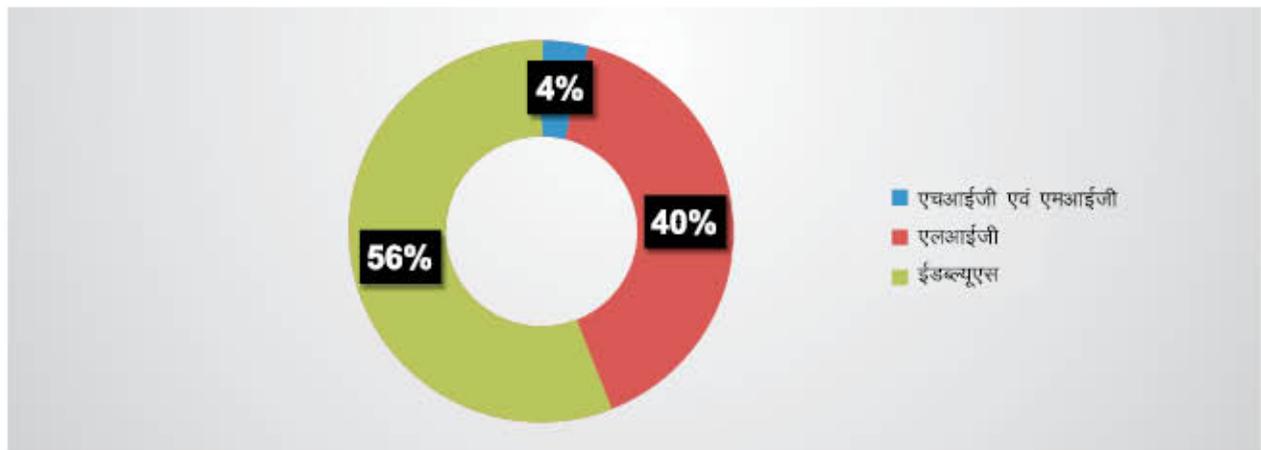
प्रवृत्ति: पिछले वर्ष की तुलना में कर्नाटक ने अपनी स्थिति में सुधार की है और पीली से नीली श्रेणी में चला गया है।  
अरुणाचल प्रदेश हरे से सफेद श्रेणी में नीचे चला गया है।

## अध्याय 6: सबके लिए आवास

### 6.1 प्रस्तावना : शहरीकरण और आवास की कमी

- 6.1.1 वैश्विक जनसंख्या संभावना के अनुसार 2015 संशोधन की संभावना के अनुसार 2015 मध्य तक पूरे विश्व की जनसंख्या 7.3 बिलियन तक पहुंच जाएगी। भारत की जनसंख्या आने वाले 7 वर्षों में चीन की जनसंख्या से बढ़ जाएगी। हालांकि भारत में 1.31 बिलियन की जनसंख्या की तुलना में चीन में लगभग 1.38 बिलियन की जनसंख्या है जो कि 2022 तक लगभग 1.4 बिलियन तक पहुंच जाने की उम्मीद है। भारत की जनसंख्या का दशक दर दशक बढ़ने का अनुमान है जो 2030 तक 1.5 बिलियन तथा 2050 तक 1.7 बिलियन तक पहुंचने का अनुमान है। वर्ष 2015-2050 की अवधि के दौरान भारत सहित नौ देशों की जनसंख्या पूरे विश्व की आधी जनसंख्या के बराबर तक पहुंच जाएगी।
- 6.1.2 संयुक्त राष्ट्र विश्व जनसंख्या संभावना के अनुसार विश्व जनसंख्या संभावना, 2015 के अनुसार, लैटिन अमरीका तथा कैरेबियन तथा एशिया, वर्ष 2015 में 1.7 बिलियन बच्चों तथा 1.1 बिलियन नौजवानों के अधिवास का स्थान है। गरीब देशों तथा समूहों के साथ अन्य देशों में इस पीढ़ी को स्वास्थ्य संबंधी देखभाल, आवास, शिक्षा तथा रोजगार के अवसर उपलब्ध कराना, मिलेनियम डेवलपमेंट गोल की केंद्रीय योजना है। 2011 जनगणना के अनुसार, देश में 1,210 मिलियन की जनसंख्या थी जिसमें से 377 मिलियन (31.2 प्रतिशत) शहरी क्षेत्रों में रहती थी। 2001-2011 के दौरान, भारत की शहरी आवादी 2.8 प्रतिशत की सीएजीआर से बढ़ी है जिसके परिणामस्वरूप शहरीकरण के स्तर में 27.8 से 31.2 प्रतिशत वृद्धि हुई है। शहरी क्षेत्रों में लोगों के इस बढ़ते हुए जमाव ने भूमि की कमी, आवास की कमी और भीड़ भरे यातायात की समस्याओं को जन्म दिया है। इसने जल, विद्युत और नगरों एवं शहरों में खुले स्थान जैसी मूलभूत मौजूदा सुविधाओं को भी गंभीर रूप से प्रभावित किया है।

ग्राफ 6.1: 2012 में शहरी आवास की कमी\*\*



- 6.1.3 शहरीकरण, जिसमें किफायती आवास की कई कमियां हैं, से लोगों के तेजी के साथ मलिन बस्तियों और झोपड़-पट्टियों में रहने को बढ़ावा मिला है जिस कारण समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों की आवासीय स्थितियां और खराब हुई हैं। ये प्रमुख रूप से शहरी क्षेत्रों में भूमि की कीमतों और अचल संपदा में तीव्र वृद्धि के कारण हुआ है जिसने गरीबों और ईडब्ल्यूएस वर्ग से जुड़े लोगों को मजबूर किया है कि वे भीड़भाड़ और अप्रचलन वाली खराब आवासीय स्थितियों की सीमान्त जमीनों पर जा कर रहें।

इन कारकों पर ध्यान करते हुए शहरी भारत में आवास (गुणवत्ता एवं संख्यात्मकता दोनों के अनुसार) की मांग एवं पूर्ति के बीच एक बड़ा अन्तराल इस समय मौजूद है।

\*\* शहरी आवासीय कमी 2012-17 पर तकनीकी शहरी समूह (टीजी 12), आवास और शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, सितंबर 2012

तालिका 6:1 : शहरीकरण का स्तर<sup>27</sup>

राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश (यूटी)	शहरी आबादी का %		एएजीआर (%)
	2001	2011	2001-11
भारत	27.82	31.16	2.76
आंध्र प्रदेश	27.30	33.49	3.09
अरुणाचल प्रदेश	20.75	22.67	3.19
असम	12.90	14.08	2.44
अंडमान एवं निकोबार द्वीप समूह	32.63	35.67	1.54
बिहार	10.46	11.30	3.01
चंडीगढ़	89.77	97.25	2.38
छत्तीसगढ़	20.09	23.24	3.49
दादर एवं नगर हवेली	22.89	46.62	11.53
दमन एवं दीव	36.25	75.16	11.58
दिल्ली	93.18	97.50	2.36
गोवा	49.76	62.17	3.01
गुजरात	37.36	42.58	3.06
हरियाणा	28.92	34.79	3.66
हिमाचल प्रदेश	9.80	10.04	1.45
जम्मू एवं कश्मीर	24.81	27.21	3.05
झारखंड	22.24	24.05	2.80
कर्नाटक	33.49	38.57	2.72
केरल	25.96	47.72	6.56
लक्षद्वीप	44.46	78.08	6.24
मध्य प्रदेश	26.46	27.63	2.28
महाराष्ट्र	42.43	45.23	2.12
मणिपुर	26.58	30.21	3.56
मेघालय	19.58	20.08	2.70
मिजोरम	49.63	51.51	2.42
नागालैंड	17.23	28.97	5.15
ओडिशा	14.99	16.68	2.37
पुदुचेरी	66.57	68.31	2.71
पंजाब	33.92	37.49	2.29
राजस्थान	23.39	24.89	2.57
सिक्किम	11.07	24.97	9.30
तमिलनाडु	44.04	48.45	2.40
त्रिपुरा	17.06	26.18	5.66
उत्तर प्रदेश	20.78	22.28	2.53
उत्तराखंड	25.67	30.55	3.50
पश्चिम बंगाल	22.97	31.89	2.62

<sup>27</sup>भारत की जनगणना 2001, 2011

## 6.2 शहरीकरण से जुड़ी चुनौतियाँ<sup>28</sup>

- 6.2.1 भारत में आज शहरीकरण ऐसे रूप में 'फैला हुआ' है जिसका अर्थ है देश भर में कई बड़े और छोटे शहर विद्यमान हैं। शहरीकरण का यह विभवत प्रतिरूप भारत के लिए लाभप्रद है क्योंकि यह उसके संघीय ढांचे के अनुकूल है और इस बात को सुनिश्चित करने में सहयोग देता है कि प्रवासन प्रवाह किसी विशेष राज्य अथवा प्रदेश के प्रति अत्यवस्थित नहीं है। ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना के मध्य अवधि मूल्यांकन के पश्चात् यह अनुमान लगाया कि वर्ष 2009-10 शहरी हिस्सा जीडीपी में 62-63 प्रतिशत का होगा। जैसे जिस प्रकार से आय सहित शहरी आवादी में बढ़ोतरी होगी, उसी तरह से परिवहन, पानी, स्वच्छता, अस्पतालों और किफायती आवास जैसे महत्वपूर्ण क्षेत्रों की मांग छोटे और बड़े शहरों में पांच से सात गुना बढ़ जाएगी। और यदि भारत अपने वर्तमान पथ पर चलता रहा तो शहरी मूलभूत सुविधाएं नष्ट हो जाएंगी जो कि समृद्ध शहरों को बनाए रखने के लिए अत्यंत आवश्यक हैं। अपने शहरीकरण को बनाए रखने के लिए भारत को कई क्षेत्रों पर कार्य करने की आवश्यकता है। समावेशी शहर, शहरी अभिशासन, वित्तपोषण, योजना निर्माण एवं किफायती आवास शायद सबसे महत्वपूर्ण हैं।
- 6.2.1.1 **सम्मिलित शहर :** जनसंख्या घनत्व को देखने और भूमि की आपूर्ति की दोनों सीमाओं के प्रवासन को रोकने के लिए विनियम की आवश्यकता है और कई परिवारों के लिए यह जरूरी है कि जितनी भूमि उन्हें चाहिए उससे अधिक भूमि का वे उपयोग करें। इससे शहरी विस्तार को बल मिलता है और जमीन की कीमतों में इजाफा होता है और सभी के लिए सेवा वितरण की लागत में बढ़ोतरी होती है। भारत के शहरों में आवादी के एक बड़े भाग के लिए किफायती आवास के लिए अनौपचारिकता अब अकेला मार्ग है। लेकिन अनौपचारिकता का मतलब न्यायविरुद्धी है और इसलिए इसका अर्थ अरक्षितता निकलता है। स्वस्थ शहरीकरण के लिए ये बाधाएं न केवल एक उच्च मानवीय कीमत पर आती हैं, बल्कि उत्पादन क्षमता पर नकारात्मक प्रभाव भी डालती हैं। स्थायी अनौपचारिकता तो शिक्षा, स्वास्थ्य और निम्न वर्ग आवश्यकता के आवास सुधार के निवेश पर ही रोक लगाती है जो उस वर्ग के लिए अपना भविष्य बेहतर करने और राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था में योगदान देने के लिए ज्यादा महत्वपूर्ण है।
- 6.2.1.2 **प्रशासन :** 74वें संवैधानिक संशोधन के अनुसार ऐसे सार्थक सुधारों को किया जाना है जिससे कि शक्ति का प्रत्योजन एवं उत्तरदायित्व का कार्य राज्यों के हाथों से निकल कर स्थानीय और महानगरीय निकायों को प्राप्त हो। ऐसा इसलिए क्योंकि 2030 तक भारत के सबसे बड़े शहर आज के कई देशों से भी बड़े होंगे। भारतीय नगरों के शहरों प्रशासन को आमूल चूल परिवर्तन की जरूरत है और इसके लिए यह आवश्यक है कि वह अपने महानगर और नगर निगम संरचनाओं की सापेक्ष भूमिका को उसके 20 सबसे बड़े महानगरीय क्षेत्रों के लिए स्पष्ट तौर पर परिभाषित करें।
- 6.2.1.3 **वित्त पोषण :** निधीयन के कई ऐसे स्रोत हैं जो आज की तुलना में काफी हद तक भारतीय शहरों को लाभ पहुंचा सकते हैं। हालांकि, बड़े शहरों में भी सिर्फ आंतरिक वित्त पोषण पर्याप्त नहीं होगा केन्द्र और राज्य सरकारों से एक भाग इसमें आना है। यहां ऐसे में कोई व्यक्ति, पीएमएवाई एवं जेएनएनयूआरएम जैसी केन्द्रीय योजनाओं का उपयोग कर सकता है परंतु, अंततः भारत को तदर्थ अनुदानों के बजाए एक व्यवस्थित सूत्र की ओर बढ़ने की जरूरत है।
- 6.2.1.4 **योजना:** भारत के लिए शहरी योजना को एक केन्द्रीय प्रकार्य बनाने की और कुशल लोगों में निवेश की आवश्यकता है। इस लक्ष्य को "सोपानित" योजना संरचना के माध्यम से प्राप्त किया जा सकता है जिसमें बड़े शहरों के पास महानगरीय स्तर 40 वर्ष और 20 वर्ष की योजनाएं होती हैं जो नगर निगम की विकास योजनाओं पर बाध्यकारी हैं। किसी भी शहर में योजना की यह विशेषता जगह का इष्टतम आवंटन है, खासतौर से भूमि के उपयोग और पलोर एरिया रेशियो (एफएआर) नियोजन में। दोनों का ध्यान सार्वजनिक परिवहन को इंडक्ल्यूएस एवं अल्प आय वर्ग के लिए किफायती आवास पर विशेष जोर देने के साथ जोड़ने पर होना चाहिए।
- 6.2.1.5 **किफायती आवास:** आय के बहुत सीमित स्रोत वाले आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (इंडक्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी) से संबंध रखने वाले लोगों के लिए आज 96 प्रतिशत शहरी आवास की कमी है। भारत नीतियों एवं प्रयासों से सेट के माध्यम से इन चुनौतियों को पूरा कर सकता है जो मूल्य एवं बहनीयता के बीच की खाई पाटने का काम करेंगे। यह सरकारी आवास एजेंसियों के अतिरिक्त निजी विकासक दोनों के लिए टिकाऊ एवं आर्थिक रूप से व्यावहारिक किफायती आवास मॉडल को सुगमता प्रदान करेंगे।

## 6.3 वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन:

- 6.3.1 प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) – वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास (शहरी) मिशन, अमृत एवं स्मार्ट शहर के शुभारंभ से भारत में शहरी सुधारों की दिशा में पहला कदम उठाया है। इससे आगे बढ़ते हुए केन्द्र सरकार को शहरी परिवर्तन जल्दी शुरू करने के लिए राज्यों

<sup>28</sup>12वीं पंचवर्षीय योजना, भारतीय योजना आयोग के कागजात देखें

के साथ उत्तरोत्तरक भूमिका निभाना है जो उन्हें विश्व स्तर पर आगे रखने में निवेश को आकर्षित करने एवं नौकरियां पैदा करने में प्रतिस्पर्धी लाभप्रदता प्रदान करे।

### 6.3.2 वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास (शहरी) मिशन<sup>29</sup>

बॉक्स 6.1: वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन (शहरी)

*‘माननीय राष्ट्रपति ने 9 जून, 2014 को संसद के संयुक्त सत्र में अपने संबोधन में यह घोषणा की कि देश की स्वतंत्रता के 75 वर्ष का समय पूरा होने तक प्रत्येक परिवार के पास पानी का कनेक्शन, शौचालय की सुविधाएं, 24x7 घंटे बिजली आपूर्ति व पहुंच के साथ पक्का मकान होगा।’*

*माननीय प्रधानमंत्री द्वारा 25 जून, 2015 को प्रधानमंत्री आवास योजना – सबके लिए आवास (शहरी) योजना के दिशानिर्देश 2015 जारी किए गए थे।*

*सबके लिए आवास मिशन सरकार के उपरोक्त उद्देश्यों के अनुरूप एवं सक्षम प्राधिकरण के अनुमोदन से शुरू हुए।*

*इस मिशन से निम्नलिखित कार्यक्षेत्रों के माध्यम से मलिन बस्ती के निवासी सहित शहरी गरीबों के आवास की मांग का समाधान किए जाने की अपेक्षा है:*

- भूमि का एक संसाधन के रूप में प्रयोग करते हुए निजी विकासकों की भागीदारी के साथ मलिन बस्ती वासियों का मलिन बस्ती पुनर्वास
- ऋण सहबद्ध सक्विटी के माध्यम से कमजोर वर्ग हेतु किरायायती आवास को प्रोत्साहन
- सार्वजनिक और निजी क्षेत्रों की भागीदारी में किरायायती आवास
- लाभार्थी-नीत व्यक्तिगत आवास के निर्माण हेतु सक्विटी

6.3.2.1 यह मिशन वर्ष 2015-2022 तक उन लाभार्थियों के लिए लागू की गई है जिनके पास ऋण सहबद्ध सक्विटी घटक जिसे केन्द्रीय क्षेत्र की योजना के तौर पर किया जाएगा, को छोड़कर केन्द्र सरकार द्वारा प्रायोजित योजना के तौर पर देश में कहीं भी अपना पक्का मकान नहीं है। मिशन में आवास के लिए शहरी भूमि बाजार का बोझ हटाने, किरायायती आवास के लिए पर्याप्त शहरी भूमि उपलब्ध कराने के लिए कुछ अनिवार्य सुधार भी निर्धारित किए गये हैं। मिशन के तहत निर्मित आवास परिवार की महिला मुखिया के नाम से अथवा परिवार के पुरुष एवं उसकी पत्नी के संयुक्त नाम से आबंटित किए जाएंगे। यह योजना प्रारंभिक रूप से 500 प्रथम श्रेणी के शहरों पर ध्यान केन्द्रित करते हुए 4041 सांविधिक शहर सहित पूरे शहरी क्षेत्रों में शामिल होगी एवं इसे तीन चरणों में कार्यान्वित किया जाएगा।

योजना का ऋण सहबद्ध सक्विटी घटक शुरू से ही देश भर के सभी सांविधिक शहरों में क्रियान्वित किया जाएगा।

6.3.2.2 मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजना एवं साझेदारी में किरायायती आवास परियोजनाओं में जल, स्वच्छता, मल निर्यास, सड़क, बिजली इत्यादि जैसे बुनियादी नागरिक सुविधाएं होनी चाहिए। शहरी स्थानीय निकाय (यूएलबी) को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि ऋण सहबद्ध सक्विटी के तहत वैयक्तिक आवासों एवं लाभार्थी नीति निर्माण में इन बुनियादी नागरिक सेवाओं का प्रावधान होना चाहिए। यह मिशन राज्यों को अपने राज्य में आवास की मांग को पूर्ति करने के लिए मिशन के चार कार्यक्षेत्रों में से सबसे बेहतर विकल्प के चयन की सुविधा प्रदान करेगा। परियोजना का निरूपण एवं मिशन के दिशानिर्देशों के अनुसार अनुमोदन की प्रक्रिया राज्यों पर छोड़ दी जाएगी ताकि परियोजना तेजी से निरूपित, अनुमोदित व कार्यान्वित की जा सके। यह मिशन शहरी आवास की चुनौतियों को पूरा करने में राज्यों को दिशानिर्देशों के अनुसार तकनीकी व वित्तीय सहायता प्रदान करेगा।

6.3.2.3 ऋण सहबद्ध सक्विटी घटक केन्द्रीय क्षेत्र की योजना के तौर पर कार्यान्वित की जाएगी जबकि अन्य तीन घटक केन्द्रीय रूप से प्रायोजित योजना (सीएसएस) के तौर पर कार्यान्वित किए जाएंगे। मलिन बस्ती पुनर्वास कार्यक्रम के तहत औसतन 1 लाख रुपये प्रति आवास का केन्द्रीय अनुदान उपलब्ध होगा। राज्य सरकार के पास मलिन बस्ती वासियों को आवास उपलब्ध कराने में संसाधन के तौर पर भूमि के उपयोग से विकास शुरू किए जाने वाली किसी मलिन बस्ती पुनर्वास परियोजना में यह मलिन बस्ती पुनर्वास अनुदान का परिनियोजन करने की सुविधा होगी। ऋण सहबद्ध सक्विटी घटक के तहत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी) को 15 वर्षों की अवधि तक के लिए प्राप्त आवास ऋणों पर 6.5 प्रतिशत की ब्याज सक्विटी प्रदान की जाएगी जबकि निवल वर्तमान मूल्य (एनपीवी) आधार पर सक्विटी की अदायगी दोनों वर्गों के लिए लगभग 2.2 लाख रुपये प्रतिवर्ष होगी। साझेदारी में किरायायती आवास एवं लाभार्थीनीत वैयक्तिक आवास के निर्माण अथवा वृद्धि के तहत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के लिए 1.5 लाख रुपये प्रति आवास की दर पर केन्द्रीय सहायता प्रदान की जाएगी। राज्य सरकार अथवा उनके अधीन आने वाली एजेंसियां जैसे आवास बोर्ड केन्द्र सरकार से अनुदान प्राप्त

<sup>29</sup>आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, पीएमएवाई – दिशानिर्देश, 2015

करने के लिए किफायती आवास की परियोजना शुरू कर सकते हैं। केन्द्रीय कैबिनेट ने "प्रधानमंत्री आवास योजना-(ग्रामीण) के ग्रामीण" आवास योजना के कार्यान्वयन हेतु अपनी मंजूरी दे दी है। इस योजना के तहत, वित्तीय सहायता उन परिवारों को पक्का मकान के निर्माण हेतु मिलेगी जिनके पास पुराना (जीर्ण) मकान है। वर्ष 2016-17 से 2018-19 तक तीन वर्षों में परियोजना के कार्यान्वयन में शामिल व्यय 81,975 करोड़ रूपए है। एक करोड़ परिवारों को पक्का मकान के निर्माण हेतु सहायता प्रदान करने का प्रस्ताव है। यह दिल्ली और चंडीगढ़ को छोड़कर पूरे देशभर के ग्रामीण क्षेत्रों में कार्यान्वित होगा। संपूर्ण पारदर्शिता और निष्पक्षता को सुनिश्चित करते हुए सामाजिक आर्थिक एवं जातिगत जनगणना (एईसीसी)-2011 से सूचना का उपयोग कर प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों एवं उनकी प्राथमिकता से आवास ऋण हेतु पात्र उधारकर्ताओं की पहचान की जाएगी।

- 6.3.2.4 इस योजना की सफलता वास्तविक तामार्थियों के सही प्रकार से लक्षित होने पर निर्भर करेगी जो भारत जैसे देश में सबसे बड़ी चुनौती है। आर्थिक रूप से कमजोर तथा निम्न आय वर्ग वाले परिवारों के सामने सबसे बड़ी बाधा ऋण तक पहुंच न होना है। मौजूदा परिवारों की वृद्धि के लिए आवास का निर्माण में ब्याज सब्सिडी एवं केन्द्रीय सहायता का संयोजन से इस बाधा का समाधान करने में काफी मदद मिलेगी। हालांकि दीर्घ अवधि का समाधान करने के उद्देश्य से कार्यान्वयन का विस्तार एवं और अधिक समग्र दृष्टि अपनाये जाने की आवश्यकता है जो शहरीकरण की बड़ी समस्याओं के भीतर किफायती आवास में विद्यमान हैं। अतः सरकार ने 'सबके लिए आवास' योजना में नवोन्मेषी प्रौद्योगिकियां, हरित भवन एवं भूकंप रोधी प्रौद्योगिकियों के उपयोग पर ध्यान केंद्रित किया है।

## अध्याय 7: भावी परिदृश्य

- 7.1** भारतीय अर्थव्यवस्था सम्पूर्ण विश्व की अर्थव्यवस्थाओं में बेहतर परिदृश्य के साथ अग्रसर है। सकल घरेलू उत्पाद में वृद्धि दर निरंतर (2011-12) बाजार मूल्य पर स्थिर है और वर्ष 2012-13 में 5.1 प्रतिशत थी, जो कि वर्ष 2013-14 में बढ़कर 6.9 प्रतिशत हो गई और एक अनुमान के अनुसार वर्ष 2014-15 में बढ़कर 7.4 प्रतिशत रहने की अपेक्षा उम्मीद है। इस प्रकार की वृद्धि दर की अपेक्षा का एक कारण बहु संख्यक सुधार हैं जो कि पहले ही उठाए जा चुके हैं और इससे भी अधिक सुधार नियोजित हैं। आवास उप क्षेत्र के साथ भू संपदा सेक्टर उनमें से एक है जो कि कृषि क्षेत्र के बाद दूसरा सबसे बड़ा रोजगार उत्पादक क्षेत्र है और यह भारत की सकल घरेलू उत्पाद में छह प्रतिशत की हिस्सेदारी रखता है। आवास स्टॉक के जोड़ने के साथ आवास में बढ़ा हुआ निवेश अर्थव्यवस्था में व्यापक भागीदारी रखता है। भारतीय अर्थव्यवस्था संभावनाओं से परिपूर्ण है और आवास वित्त निश्चित ही सर्वाधिक निर्णायक आर्थिक मुद्दों में से एक है। सुरक्षित एवं ठोस तरीके से आवास वित्त को संपोषण, प्रोत्साहन एवं विस्तृत पहुंच हमारे आवास बाजार में और व्यापक अर्थव्यवस्था में स्थिरता को बढ़ावा देगी।
- 7.2** एक बाजार-उन्मुख आवास वित्त प्रणाली में, पणधारकों की भूमिका गतिशील और परिवर्तनीय होती है और किरायायती आवास वित्त निरंतर एक चुनौती बना रहता है। हम सबके सामने दीर्घकालिक और निम्न लागत की आवास वित्त उपलब्धता तथा ग्रामीण एवं निम्न आय परिवारों तक पहुंच एक प्रमुख कार्य है और आवास वित्त की आवश्यकताओं हेतु एक नए इकोसिस्टम को विकसित और संपोषित करना है।

### 7.3 किरायायती आवास हेतु नए आवास वित्त इकोसिस्टम का विकास

आवास वित्त प्रणाली किरायायती आवास, किराया आवास, हरित आवास एक इकोसिस्टम है और वित्त इन चारों की अंतरावद्ध उपप्रणाली है जो कि संपूर्ण इकोसिस्टम को समर्थित करता है। इकोसिस्टम एक उपागम है जो अर्थव्यवस्था के विस्तृत पर्यावरण में आवास वित्त बाजार पर ध्यान देता है और यह मानता है कि इसकी सफलता संपूर्ण इकोसिस्टम के अन्य घटकों की एक परिधि पर निर्भर करती है। इनमें से कुछ घटक ये हैं:

#### 7.3.1 किराया आवास

विकसित और साथ ही साथ विकासशील देशों के शहरों एवं कस्बों के भारी संख्या में निवासी किराएदार हैं। एक शहरी वातावरण में आना और जाना अधिकांश वयस्कों के जीवन का एक अंतर्निहित हिस्सा बन गया है। यह ध्यान में रखते हुए कि शहरों में एक विशाल संख्या प्रवासी जनसंख्या है जो या तो घर खरीदना नहीं चाहते या फिर वे आवास खरीद नहीं सकते हैं। सरकार ने औपचारिक किराया आवास स्टॉक को बढ़ाने हेतु एक योजना तैयार की है। यह आवास 'सामाजिक किराया आवास योजना' के अंतर्गत हॉस्टल, पेइंग गेस्ट निवासों एवं शयनशालाओं/डोरमेटरीज के रूप में होंगे।

शहरी आवास मंत्रालय ने 'राष्ट्रीय शहरी किराया आवास नीति' के नाम से प्रस्ताव को अंतिम रूप दे दिया है और यदि, अनुमोदित हो जाता है तो यह पहली बार एक नीतिगत ढांचा उपलब्ध कराएगा जो उस मुद्दे को संबोधित करेगा जो अभी तक आवास स्वामित्वपन पर अतिभारित दबाव के द्वारा निष्पन्न किया गया हुआ था। ज़ापट का उद्देश्य आर्थिक रूप से कमजोर और श्रमिक वर्ग के साथ-साथ उन लोगों की सहायता करना है जो छोटी अवधि के लिए शहरों में ठहरना चाहते हैं, जिसके लिए वे बाजार प्रेरित किराया आवास के साथ-साथ केन्द्र एवं राज्य सरकार से प्रत्यक्ष समर्थन प्राप्त करेंगे।

#### 7.3.2 हरित आवास

हरित भवन या आवास दृष्टि की संकल्पना जल, ऊर्जा एवं निर्माण में प्रयुक्त भौतिक संसाधनों तथा भवनों के अनुरक्षण को संरक्षित करने की एक नया उपागम है और यह पर्यावरण एवं उसके निवासियों पर भवनों के पड़ने वाले विपरीत प्रभाव को समाप्त या कम कर सकते हैं। पर्यावरणीय उत्तरदायी और संसाधन दक्ष भवन निर्माण उद्योग का आंतरिक अंग और भविष्य बनते जा रहे हैं। विकासकों, अंततोगत्वा उपयोगकर्ताओं एवं सरकार ने इसकी आवश्यकता एवं महत्व को समझा है और तेज गति से इसे अपना रहे हैं। बहुत सारे मकान खरीददार

लागत बचत और स्वस्थ रहन-सहन के बीच परस्पर कड़ी एवं महत्ता एवं जरूरतों को मानकर हरित मकानों एवं टिकाऊ भवनों की ओर ध्यान दे रहे हैं।

भू-संपदा के संदर्भ में टिकाऊपन ही केवल ऊर्जा संरक्षण तक सीमित नहीं है, बल्कि इसमें उपयोगकर्ता के संसाधन, आस-पास के पर्यावरण में प्रभाव और पर्यावासियों के लिए रहन-सहन दशाएं भी शामिल हैं। हरित भवनों में पानी एवं ऊर्जा का दक्षतापूर्ण उपयोग, पुनःकरणीय ऊर्जा एवं पुनर्चकित/पुनर्चक्रीय सामग्री का उपयोग और भू-दृश्य का उपयोग एवं भवन प्रबंधन प्रणाली आदि जैसी टिकाऊ विशिष्टताएं समन्वित होती हैं। एक हरित भवन कम मात्रा में कचरा जनित करता है और एक स्वस्थपूर्ण रहन-सहन वातावरण प्रदान करता है। भारत में नए भवन निर्माण में हरित भवनों की हिस्सेदारी केवल 2% है। भारत के वृद्धिशील आवास सेक्टर की देश के कार्बन उत्सर्जन में भारत की कुल वार्षिक कार्बन उत्सर्जन 22% की भागीदारी है, जो कि एक उच्चतम भागीदार है। भारत की कुल ऊर्जा खपत में भवनों की भागीदारी 40% से अधिक है, जिसमें से आवासीय भू-संपदा क्षेत्र की हिस्सेदारी 60% से अधिक है। इसलिए, यह अत्यंत महत्वपूर्ण है कि आवासीय परियोजनाओं के लिए टिकाऊ विकास की दिशा में बढ़ा जाए।

रा.आ.बैंक ने केएफडब्ल्यू डेवलपमेंट बैंक ऑफ जर्मनी के साथ मिलकर उर्जा दक्ष नए रिहायशी आवास हेतु प्रोत्साहन कार्यक्रम की शुरुआत की है जो अपने आप में एक पहले किस्म का कार्यक्रम है। इस कार्यक्रम के अंतर्गत 2065 उर्जा दक्ष आवासीय इकाईयों का निर्माण रा.आ.बैंक को केएफडब्ल्यू द्वारा दिए गए 50 मिलियन यूरो के उपयोग से किया जाएगा। घरेलू संदर्भ में सौर उर्जा के इस्तेमाल को प्रोत्साहन देने के नजरिए के साथ नई एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय, भारत सरकार जवाहर लाल नेहरू राष्ट्रीय सौर मिशन के अंतर्गत एक पूंजी सक्विटी योजना का कार्यान्वयन कर रहा है। इस योजना का उद्देश्य सौर उपकरण को खरीदने और लगाने हेतु पूंजी सक्विटी के रूप में उपयुक्त प्रोत्साहन ऑफर कर मकानों में सौर जल तापन एवं सौर प्रकाश उपकरण के इस्तेमाल को लोकप्रिय करना है। इस योजना के प्रबंधन एवं निगरानी हेतु रा.आ. बैंक को एक नोडल एजेंसी के रूप में नामित किया गया है।

### 7.3.3 आवास प्रौद्योगिकियां एवं टिकाऊ सामग्रियां

भवन निर्माण सामग्रियां एवं प्रौद्योगिकियां और निर्माण व्यवहार समय के साथ विकसित हुए हैं। आवास एवं भवन की दशाएं एक समाज के रहन-सहन के मानकों को प्रतिबिंबित करती हैं। आर्थिक व्यय, कच्चेमाल/प्राकृतिक संसाधनों की खपत की मात्रा, निर्मित सामग्री और उत्पादों की मात्रा, रोजगार सृजन, पर्यावरण प्रभाव आदि की दृष्टि से भारत का निर्माण उद्योग एक सर्वाधिक बड़ा उद्योग है।

स्टील, सीमेंट, कांच, अल्यूमिनियम, प्लास्टिक एवं ईटें आदि ऊर्जा-प्रगाढ़ सामग्री है, जिन्हें सामान्यतः भवन निर्माण में प्रयुक्त किया जाता है। सामान्य तौर पर यह सामग्रियां काफी दूर-दूर से परिवहन की जाती हैं। इन सामग्रियों के सघन उपयोग ऊर्जा संसाधनों को निचोड़ सकते हैं और पर्यावरण को बुरी तरह से प्रभावित कर सकते हैं। इसलिए, यह आवश्यक है कि साधारण, ऊर्जा दक्ष, पर्यावरण-मैत्री एवं टिकाऊ भवन विकल्पों एवं प्रौद्योगिकियों को भवन निर्माण की बढ़ती मांग को पूरा करने हेतु उपलब्ध ऊर्जा संसाधनों एवं कच्चे माल का अधिकतम उपयोग किया जाए। यह इस तरह से प्राप्त किया जा सकता है:

- उच्च ऊर्जा सामग्रियों के उपयोग को न्यूनीकृत करना।
- पर्यावरण एवं पर्यावरण-मैत्री प्रौद्योगिकियों के लिए सरोकार।
- परिवहन को न्यूनीकृत करना तथा स्थानीय सामग्रियों एवं संसाधनों का अधिकाधिक प्रयोग।
- उत्पादन का विकेंद्रीकरण तथा स्थानीय कौशल का अधिकतम उपयोग।
- भवन निर्माण सामग्री के उत्पादन हेतु औद्योगिक एवं खनन अवशेष का उपयोग
- भवन अपशिष्ट की पुनर्चक्रण एवं पुनःनवीकरणीय ऊर्जा स्रोतों का उपयोग

आवासों के तीव्र एवं गुणवत्तापूर्ण निर्माण हेतु पीएमएवाई के तहत प्रौद्योगिकी उपनिशन आधुनिक, नवोन्मेषी एवं हरित प्रौद्योगिकियों को अपनाने को सुगम बनाने हेतु पीएमएवाई के तहत प्रौद्योगिकी उपनिशन की स्थापना की गई है। यह उपनिशन विविध भू-जलवायु क्षेत्रों के लिए उपयुक्त लेआउट डिजाइन एवं भवन निर्माण योजनाओं की तैयारी एवं अपनाने को सुगम भी बनाएगा। यह आपदा-रोधी एवं पर्यावरण अनुकूल प्रौद्योगिकियों को लागू करने में राज्यों/शहरों की सहायता करेगा।

### 7.4 आवास वित्त में नई प्रवृत्तियाँ

भारत में आवास वित्त ने बढ़ता हुआ शहरीकरण, अनुकूल जनसांख्यिकी, जनसंख्या के एक बड़े वर्ग के लिए निपटान या खर्च करने योग्य आय का बढ़ना, सरकारी कर प्रोत्साहन, सरकारी सब्सिडी, बेहतर गुणवत्ता निर्माण की वृहदतर आपूर्ति, निम्न व्याज दरें और अपेक्षाकृत स्थिर परिसंपत्ति मूल्य आदि जैसी भिन्न प्रवृत्तियों, के कारण तीव्र वृद्धि देखी है।

कम कीमतों पर बेहतर गुणवत्ता के मकान, रोजगार संभावना को बढ़ाने की दिशा में किफायती आवास में निवेश किफायती आवास वित्त में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लोगों के उच्च समावेशन को बढ़ावा देगा। भारत में आवास कमी को पूरा करने के लिए जरूरी निवेश की मात्रा काफी है और केवल सरकारी कर प्रोत्साहन और सब्सिडी काफी नहीं है। अन्य चुनौती जिसका किफायती आवास क्षेत्र ने सामना किया है वह है दीर्घावधि वित्त की कमी। इस पर काबू पाने के लिए, पेंशन निधि, भू संपदा निवेश न्यास, प्रत्यक्ष विदेशी निवेश एवं अन्य में अधिक निजी निवेश की जरूरत है जिससे किफायती आवास क्षेत्र की जरूरत पूरी होगी।

ग्राफ 7.1 भारत में किफायती आवास बाजार तथा इसके परिचालन करने वाले प्रमुख खिलाड़ियों को दर्शाते हैं। लोगों की जरूरतों पर आधारित भारतीय आवास वित्त बाजार में ग्राहक वर्ग, नई समुचित सावधानी प्रक्रियाएं एवं नए उत्पाद विकसित हो रहे हैं। भारत में सूक्ष्म वित्त संस्थानों ने पूरी तरह से बाजार को पकड़ा है, जहां पर भुगतान और दस्तावेजों की जरूरत अपेक्षाकृत कम है। औसत स्तर के भुगतान एवं दस्तावेजों अपेक्षाओं वाले बाजारों पर आवास वित्त कंपनियों के द्वारा आधिपत्य है, जबकि इन जरूरतों की उच्च आवश्यकताओं वाले बाजारों को अधिकांशतः बैंकों के द्वारा कब्ज में कर लिया गया है।

ग्राफ 7.1: किफायती आवास वित्त मैट्रिक्स

अधिकतम भुगतान आवश्यकताएं— मासिक, आय, पुनर्निर्माण लागत एवं इकायांकित , अलग इतिहास	अधिकतम	अधिक (महानगर, श्रेणी 1, 2 एवं 3 शहर एवं ग्रामीण) एवं बैंक (महानगर, श्रेणी 1, 2 शहर एवं ग्रामीण)	बैंक (महानगर, श्रेणी 1, 2 शहर एवं ग्रामीण) एवं आ वि कं. (महानगर, श्रेणी 1, 2 एवं 3 शहर एवं ग्रामीण)	बैंक (महानगर एवं श्रेणी 1 शहर) एवं आ वि कं. (महानगर श्रेणी 1, 2 एवं 3 शहर)
	उच्च	अधिक (महानगर, श्रेणी 1, 2 शहर एवं ग्रामीण) एवं एमएफआई (महानगर, श्रेणी 1 व 2 शहर)	अधिक (महानगर, श्रेणी 1, 2 एवं 3 शहर एवं ग्रामीण) एवं बैंक (महानगर, श्रेणी 1, 2 शहर एवं ग्रामीण)	बैंक (महानगर एवं श्रेणी 1 शहर) एवं आ वि कं. (महानगर श्रेणी 1, 2 एवं 3 शहर)
	निम्न	एमएफआई (महानगर एवं श्रेणी 1 शहर) एवं आविकं. (महानगर, श्रेणी 1 शहर एवं ग्रामीण)	एमएफआई (महानगर एवं श्रेणी 1 शहर) एवं आविकं. (महानगर, श्रेणी 1 व 2 शहर एवं ग्रामीण)	आविकं. (महानगर, श्रेणी 1 व 2 शहर) एवं बैंक (महानगर, श्रेणी 1 व 2 शहर)
	अत्यल्प	एमएफआई (महानगर एवं श्रेणी 1 शहर)	एमएफआई (महानगर एवं श्रेणी 1 शहर) एवं आविकं. (महानगर एवं श्रेणी 1 शहर)	आविकं. (महानगर एवं श्रेणी 1 शहर) एवं एमएफआई (महानगर एवं श्रेणी 1 शहर)
	अनुपलब्ध	दस्तावेज आवश्यकताएं— स्वत्वनिर्देश, संपारिचक, योजना एवं अनुमोदन, नीमा		उपलब्ध

केन्द्र एवं राज्य सरकार की योजनाएं

भारत में भूसंपदा सेक्टर देश की अर्थसंरचना आधार के विकास और अर्थव्यवस्था के कुल मिलाकर वृद्धि में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। यह सामाजिक उत्थान में भी महत्वपूर्ण तरीके से योगदान देता है। प्रधानमंत्री आवास योजना—सबके लिए आवास 2022 मिशन आवास क्षेत्र को एक नए युग में ले जाएगा। यह ऋण प्रवाह के विस्तार एवं आवास स्वामित्व को बढ़ाने हेतु सामर्थ्यकारी एवं सहायक माहौल तैयार कर भू-संपदा और आवास वित्त उद्योग के लिए काफी समय से जरूरी बढ़ोतरी प्रदान करेगा। मसौदा मॉडल काश्तकारी अधिनियम, 2015 से काफी संख्या में खाली पड़े संपत्तियों को अतिरिक्त आय पैदा करने तथा इस्तेमाल किया जाएगा एवं यह देश की शहरी आवासीय समस्या के समाधान में भी मदद करेगा।

आवासीय समस्याओं के संबंध में सरकार की नीति पहलों के द्वारा प्रदान किए गए जोर और राष्ट्रीय आवास बैंक एवं अन्य एजेंसियों के द्वारा शुरू किये गये उपायों से आवास वित्त क्षेत्र से पिछले कुछ वर्षों के दौरान देखी गई वृद्धि को बनाए रखने की आशा है, हालांकि मुख्य मुद्दों को चिन्हित करने एवं निपटाने हेतु नए उपायों की जरूरत है जो कि हमारे देश में पर्यावास विकास की वृद्धि को सुधार सकता है।

कोर 5-ए, तृतीय-पंचम तल, भारत पर्यावास केन्द्र,  
लोधी रोड, नई दिल्ली-110003  
टेली: 011-24649031-35, फैक्स: 011-24646988, 24649041  
वेबसाइट: <http://www.nhb.org.in>



**राष्ट्रीय  
आवास बैंक**  
**NATIONAL  
HOUSING BANK**

Core 5-A, India Habitat Centre,  
3<sup>rd</sup>-5<sup>th</sup> floor, Lodhi Road, New Delhi - 110003  
Tel: 011-24649031-35, Fax: 011-24646988, 24649041  
Website : <http://www.nhb.org.in>