राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट

REPORT ON TREND AND PROGRESS OF HOUSING IN INDIA

2016

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट 2016

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

श्रीराम कल्याणरामन
प्रबन्ध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी
Sriram Kalyanaraman
Managing Director & Chief Executive Officer

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

अंतरण पत्र

रा.आ.बैंक(न.दि.)/एमडी एंड सीईओ/12460/2017
14 दिसंबर, 2017

वित्त सचिव
भारत सरकार
वित्त मंत्रालय
नॉर्थ ब्लॉक
नई दिल्ली–110 001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट वर्ष – 2016 की एक प्रति भेज रहा हूँ।

भवदीय,

(श्रीराम कल्याणरामन)

संलग्न: यथोपरि

भारतीय रिजर्व बैंक
के संपूर्ण स्वामित्व में

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

Wholly owned by
Reserve Bank of India

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

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

अंतरण पत्र

रा.आ.बैंक(न.दि.)/एमडी एंड सीईओ/12462/2017
14 दिसंबर, 2017

गवर्नर
भारतीय रिजर्व बैंक
केन्द्रीय कार्यालय भवन
शहीद भगत सिंह रोड
मुंबई–400 001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट वर्ष – 2016 की एक प्रति भेज रहा हूँ।

भवदीय,
(श्रीराम कल्याणरामन)

संलग्न: यथोपरि

भारतीय रिजर्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में
कोर 5–ए, इंडिया हैबिटेट सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली–110003
दूरभाष (डी) +91–11–2464 2722 (पीबीएक्स) +91–11–2464 9031–35 फैक्स : +91–11–2464 9030
ई–मेल : sriram.kalyanaraman@nhb.org.in

Wholly owned by Reserve Bank of India
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"

विषय सूची

विवरण	पृष्ठ सं.
अध्याय 1: दृष्टिकोण एवं नीतिगत माहौल	
1.1 आवासीय तंत्र–एक दृष्टिकोण	09
1.2 वैश्विक आर्थिक परिदृश्य	10
1.3 भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवास का विहंगावलोकन	13
1.4 राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका	15
अध्याय 2: भारत में आवास	
2.1 आवास प्रेरक के रूप में	19
2.2 भारत में आवास संबंधी पहलें	19
2.3 वित्तीय सुधार	37
2.4 विधिक सुधार	39
2.5 भू सम्पदा (विनियम एवं विकास) अधिनियम, 2016 और प्रभावित क्षेत्र	40
अध्याय 3: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा आवास वित्त कारोबार	
3.1 आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान	43
3.2 वैयक्तिक आवास ऋण पर सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) की कार्य–निष्पादकता	47
3.3 आवास वित्त कंपनियां एवं उनका कारोबार	49
3.4 आवास वित्त में अन्य पक्ष	61
अध्याय 4: वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास	
4.1 पृष्ठभूमि	66
4.2 वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास	66
अध्याय 5: भावी परिदृश्य	*70*

तालिका

तालिका सं. 1.1:	विगत तीन वर्षों में संस्थान–वार पुनर्वित्त संवितरण	16
तालिका सं. 2.1 :	ग्रामीण क्षेत्रों में आवासों की कमी के विभिन्न कारण	20
तालिका सं. 2.2 :	शहरी क्षेत्रों में आवास की कमी के कारण	23
तालिका सं. 2.3 :	सीएलएसएस के तहत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों के लाभार्थियों पर लागू मानदंड	25
तालिका सं. 3.1 :	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के वैयक्तिक आवास ऋणों की कार्य–निष्पादकता	47
तालिका सं. 3.2 :	आवास वित्त कंपनियों के मुख्य वित्तीय संकेतक	51
तालिका सं. 3.3 :	आ.वि.कं. की जमाएं स्वीकार करने की स्थिति के आधार पर आ.वि.कं. के मुख्य वित्तीय मापदंड	52

विवरण		पृष्ठ सं.

तालिका सं. 3.4 :	आवास वित्त कंपनियों की उधार राशियों का संघटन	54
तालिका सं. 3.5 :	आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश	56
तालिका सं. 3.6 :	आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों के साथ आवास ऋणों की तुलना	57
तालिका सं. 3.7 :	आवास वित्त कंपनियों के खंड–वार वैयक्तिक आवास ऋण	57
तालिका सं. 3.8 :	आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण हेतु आवास ऋणों के संवितरण की तुलना	59
तालिका सं. 3.9 :	आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को उन्नयन (मुख्य मरम्मतों सहित) हेतु आवास ऋणों के संवितरण की तुलना	59
तालिका सं. 3.10 :	आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को पुराने/मौजूदा घरों (पुनर्विक्रय) के अधिग्रहण हेतु आवास ऋणों के संवितरण की तुलना	59
तालिका सं. 3.11 :	आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋणों के कुल संवितरण की तुलना	60
तालिका सं. 3.12 :	आवास ऋणों का राज्य/केन्द्र शासित–वार संवितरण	60
तालिका सं. 3.13 :	विगत तीन वर्षों की शीर्ष सहकारी आवास परिसंघों (संचयी) के उधार राशियों, संस्वीकृतियों एवं संवितरणों की प्रवृत्ति	61
तालिका सं. 3.14 :	विगत तीन वर्षों के संवितरित आवास ऋण एवं एसीएचएफ (राज्य वार) द्वारा निर्मित इकाईयों की प्रवृत्ति	62

ग्राफ

ग्राफ 1.1 :	संवहनीयता बढ़ाने के तरीके	13
ग्राफ 1.2 :	सीआरआर, बैंक दर, रेपो दर एवं 10 वर्ष के सरकारी क्षेत्र के प्रतिफल में प्रवृत्ति	14
ग्राफ 1.3 :	30 जून, 2016 को योजना–वार पुनर्वित्त संवितरण (प्रतिशत में)	17
ग्राफ 1.4 :	30 जून, 2016 को अवधि–वार पुनर्वित्त संवितरण (प्रतिशत में)	17
ग्राफ 1.5 :	परियोजना वित्त के संवितरण में प्रवृत्ति	17
ग्राफ 3.1 :	बैंकों एवं आ.वि.कं. के आवास ऋण बकाया	44
ग्राफ 3.2 :	बैंकों एवं आ.वि.कं. के बीच आवास ऋण बाजार अंश	45
ग्राफ 3.3 :	कुल खाद्येतर पोर्टफोलियो हेतु अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और आवास वित्त कंपनी (आ.वि.कं.) का आवास पोर्टफोलियो	45
ग्राफ 3.4 :	बैंकों और आ.वि.कंपनियों के बकाया आवास ऋणों में प्रवृत्ति	46
ग्राफ 3.5 :	यथा 31.03.2016 को शीर्ष सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के वैयक्तिक आवास ऋण बकाया (खंड–वार)	48
ग्राफ 3.6 :	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का खंड–वार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण आंकड़े	49
ग्राफ 3.7 :	पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का वर्गीकरण	49
ग्राफ 3.8 :	विगत 2 वर्षों में पंजीकृत आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/केन्द शासित प्रदेश–वार वितरण	50
ग्राफ 3.9:	विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति	53
ग्राफ 3.10:	विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की आकार–वार प्रवृत्ति	54

विवरण		पृष्ठ सं.

ग्राफ 3.11:	विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की ब्याज दर–वार प्रवृत्ति	55
ग्राफ 3.12:	विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की परिपक्वता प्रवृत्ति	55
ग्राफ 3.13:	विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश की प्रवृत्ति	56
ग्राफ 3.14:	आ.वि.कं. के वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की परिपक्वता स्वरूप–वार प्रवृत्ति	57
ग्राफ 3.15:	आ.वि.कं. के वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की उद्देश्य–वार प्रवृत्ति	58
ग्राफ 3.16:	आवास ऋणों की उधारकर्ता के प्रकार–वार संवितरण की प्रवृत्ति	58
ग्राफ 3.17:	वित्तीय वर्ष 2015–16 के दौरान वैयक्तिकों को आवास ऋणों के संवितरण का राज्य–वार विभाजन	63
ग्राफ 3.18:	वैयक्तिकों हेतु बकाया आवास ऋणों का राज्य–वार विभाजन	63
ग्राफ 3.19:	वित्तीय वर्ष 2015–16 के दौरान भवन निर्माताओं को आवास ऋणों के संवितरण का राज्य–वार विभाजन	64
ग्राफ 3.20:	भवन निर्माओं हेतु बकाया आवास ऋणों का राज्य–वार विभाजन	64
ग्राफ 3.21:	वित्तीय वर्ष 2015–16 के दौरान वैयक्तिकों को नए घरों के अधिग्रहण/ निर्माण हेतु आवास ऋणों के संविरण का राज्य–वार विभाजन	65
ग्राफ 4.1:	घटक जिसके माध्यम से पीएमएवाई–शहरी कार्यान्वित किया गया है	68
ग्राफ 4.2:	यथा तिथि 31 दिसम्बर, 2016 को पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश वार प्रदर्शन	69
ग्राफ 5.1 :	''वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन'' के तहत नए तंत्र का उद्भव	71

बॉक्स

बॉक्स 1.1:	वैश्विक आवास	10
बॉक्स 1.2:	वैश्विक शहरीकरण की प्रवृत्ति	11
बॉक्स 1.3:	आवास के लिए निवेश एवं वित्तीय सहायता	14
बॉक्स 1.4:	आवास क्षेत्र के लिए केन्द्रीय बजट की घोषणाएं	14
बॉक्स 1.5:	आवास क्षेत्र के लिए नीतिगत ढांचा एवं विधायी समर्थन	14
बॉक्स 1.6:	आवास के लिए नवोन्मेषी प्रौद्योगिकी एवं क्षमता निर्माण में सहायता	15
बॉक्स 2.1:	गुजरात	27
बॉक्स 2.2 :	राजस्थान	29
बॉक्स 2.3 :	ओडिशा	30
बॉक्स 2.4 :	महाराष्ट्र	31
बॉक्स 2.5 :	पश्चिम बंगाल	32
बॉक्स 2.6 :	छत्तीसगढ़	34
बॉक्स 2.7 :	कर्नाटक	35
बॉक्स 2.8 :	मध्य प्रदेश	36
बॉक्स 2.9 :	उत्तर प्रदेश	37
बॉक्स 3.1 :	आवास वित्त कंपनियों का कार्य–निष्पादन	50

अध्याय 1 : दृष्टिकोण एवं नीतिगत माहौल

माननीय वित्त मंत्री ने अपने केन्द्रीय बजट भाषण 2015–16 में भारत के हर परिवार को अद्द छत की पहुंच तक समर्थ बनाने के महत्व को रेखांकित किया था एवं ''वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास'' के लक्ष्य के प्रति भारत सरकार की प्रतिबद्धता दोहराई जिसके लिए टीम इंडिया को शहरी क्षेत्रों में 2 करोड़ आवास एवं ग्रामीण क्षेत्रों में 4 करोड़ आवासों का निर्माण करने की आवश्यकता होगी।

आवास की कमी में असर डालने वाले कुछ महत्वपूर्ण कारकों, में आवास विशेष तौर पर किफायती आवास के लिए भूमि की पर्याप्त आपूर्ति एवं मांग के अलावा आपूर्ति पक्ष के वृहत स्तर पर निधियों की दीर्घावधि व अल्प लागत के स्रोतों की अनुपलब्धता शामिल है। अतः ऐसी नीतियां एवं कार्यक्रम जिनका उद्देश्य समग्र तरीके में इन समस्याओं का निवारण करना है, देश के किफायती आवास स्टॉक में उन्नयन की दिशा में व्यापक प्रभाव डालेंगे।

केन्द्रीय बजट में की गई हाल की नीतिगत घोषणाओं के अलावा केन्द्र सरकार अथवा राज्य सरकार/भारतीय रिजर्व बैंक/राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा शुरू किए गये अन्य विनियामक एवं वित्तीय पहलों का उद्देश्य इस क्षेत्र को उच्चतम स्तर तक पहुँचाने के लिए आवश्यक प्रोत्साहन देना है। प्रत्येक भारतीय परिवार को पक्का आवास उपलब्ध कराने की सोच को पूरा करने के लिए 'वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन' का शुभारंभ सहित कई पणधारक शामिल करना एवं किफायती आवास क्षेत्र को प्रभावित करने वाले विभिन्न मुद्दों का निवारण करना, जैसे बहु–आयामी दृष्टिकोण अपनाये गये हैं।

पुनर्वित्त प्रदान करने वाले संस्थान एवं ''प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई)'' के तहत ऋण सहबद्ध सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) के कार्यान्वयन के लिए केन्द्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर राष्ट्रीय आवास बैंक देश में आवास वित्त की उपलब्धता, अभिगम्यता एवं संवहनीयता सुनिश्चित करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभा रहा है।

1.1 आवासीय तंत्र–एक दृष्टिकोण

1.1.1 आवास का व्यक्ति एवं राष्ट्र पर व्यापक प्रभाव होता है चूंकि इसका आर्थिक, सामाजिक एवं राजनीतिक परिवेश से गहरा संबंध होता है। विगत दशक के दौरान प्रमुख वैश्विक परिस्थितियों से वैश्विक आर्थिक विकास पर काफी प्रभाव पड़ा है। इसलिए जब भारत में आवास की स्थिति की जांच की जा रही है तो वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवास परिदृश्य को संदर्भ में रखना अत्यंत आवश्यक हो जाता है।

1.1.2 आवास क्षेत्र ने भारत के नीति निर्माताओं का ध्यान अपनी ओर आकर्षित किया है। इसे अधिकारिक मान्यता दी गयी कि आवास क्षेत्र के विकास का देश के आर्थिक विकास पर सीधा प्रभाव पड़ता है, लोगों की सामाजिक स्थिति, सुरक्षा एवं संरक्षा के अनुसार यह मजबूत सामाजिक प्रभाव पैदा करता है, देश की विकास यात्रा में देश की आबादी के बड़े वर्ग के समावेशन को सुविधापरक बनाता है एवं इसके अलावा यह गरीबी उन्मूलन व मानव विकास सूचकांक में सुधार के प्रति काफी योगदान देता है। भू–संपदा एवं आवास में किये गये निवेश का 250[1] से अधिक अनुषंगी उद्योगों पर या तो प्रत्यक्ष तौर पर अथवा अप्रत्यक्ष तौर पर प्रभाव पड़ता है। इसके दूरगामी प्रभाव को देखते हुए आवास क्षेत्र में विकास सामाजिक एवं वित्तीय समावेशन को सुविधापरक बनाते हुए व कई लोगों के आय स्तर में सुधार लाते हुए समग्र विकास को बढ़ावा देती है। ठीक इसी तरह आवास क्षेत्र में मंदी समग्र आर्थिक विकास की रफ्तार कम कर देता है।

1.1.3 भारत में आवास की स्थिति को वास्तविक रूप से समझने के लिए उन चुनौतियों की सीमा समझना अत्यंत आवश्यक हो जाता है जिनका सामना देश कर रहा है। आवास की बढती मांग के साथ भारत आवास की कमी का

[1] *भारत पर्यावास III राष्ट्रीय रिपोर्ट, 2016 आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय*

सामना कर रहा है। देश में बदलते सामाजिक एवं जनसांख्यिकी स्वरूप, सांस्कृतिक व आर्थिक विविधता एवं बढ़ती आबादी जैसे कारकों ने भारत में आवास की स्थिति को और भी जटिल बना दिया है। शहरीकरण, मूल परिवारों का एकीकरण, शिक्षा, आय स्तर एवं संवहनीयता इत्यादि ने देश में आवास की मांग को और भी बढ़ा दिया है। बारहवीं पंचवर्षीय योजनावधि (वर्ष 2012–2017) में भारत में शहरी क्षेत्रों एव ग्रामीण क्षेत्रों में क्रमशः 1.88 करोड़ [2] एवं 4.37 करोड़ [3] आवास इकाईयों की कमी का अनुमान लगाया गया है।

1.1.4 भारत सरकार ने भारत की स्वतंत्रता की 75वीं वर्षगांठ पर प्रत्येक भारतीय परिवार को आवास के स्वामित्व की सुविधा प्रदान करने के लिए 'वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन' आरंभ किया है। अतीत में क्रमगत सरकारों द्वारा किये गये विभिन्न उपायों ने आवास की स्थिति में सुधार लाने के अनेक क्रियाकलापों को गति प्रदान की लेकिन असली चुनौतियां जो आज भी मौजूद हैं उनमें जमीनी स्तर पर योजनाओं के प्रभावी निष्पादन के लिए सभी प्रयासों एवं संसाधनों का एकीकरण शामिल है।

1.2 वैश्विक आर्थिक परिदृश्य

वैश्विक वित्तीय संकट जिसने वर्ष 2007–08 की अवधि में पूरे विश्व को प्रभावित किया, का विभिन्न देशों की आवास परिस्थितियों पर दीर्घकालिक प्रभाव पड़ा। आवास की कीमतों में होने वाले उतार–चढ़ाव एवं प्रवृत्ति से विश्व भर की अर्थव्यवस्थाओं में विविधता भरी आवास पद्धत्ति देखी गयी। आईएमएफ ग्लोबल वॉच रिपोर्ट विश्व की अर्थव्यस्था को तीन अलग–अलग वर्गों में वर्गीकृत करती है एवं अर्थव्यवस्था की उन वर्गों के संबंध में आवास कीमत सूचकांक की प्रवृत्ति का विश्लेषण करती है। उक्त का सार निम्नलिखित बॉक्स 1.1 में प्रस्तुत किया जाता है।

बॉक्स 1.1: वैश्विक आवास

- *आईएमएफ की वैश्विक आवास कीमत सूचकांक के अनुसार वर्ष 2016 में सभी देशों में वास्तविक आवास कीमत का औसत लगभग उसी स्तर पर आ गया है जो वित्तीय संकट की शुरूआत से पूर्व था।*
- *21 अर्थव्यवस्थाएं ऐसी थी जिन्हें 'तेजी' वाली अर्थव्यवस्थाओं के तौर पर संदर्भित किया गया, जहां वर्ष 2007–2012 की वित्तीय संकट की अवधि में कीमतों में मामूली गिरावट थी एवं इसके पश्चात फिर से त्वरित उछाल आ गया था। भारत को 'तेजी' वाली अर्थव्यवस्थाओं में वर्गीकृत किया गया था।*
- *18 अर्थव्यवस्थाएं ऐसी थी जिन्हें 'खराब एवं तेजी' वाली अर्थव्यवस्थाओं के तौर पर संदर्भित किया गया जहां वर्ष 2007–2012 की अवधि में तेजी से गिरावट आने के पश्चात वर्ष 2013 के पश्चात फिर से उछाल आया।*
- *18 अर्थव्यवस्थाएं ऐसी थी जिन्हें 'निराशाभरी' अर्थव्यवस्थाओं के तौर पर संदर्भित किया गया जिसमें संकट के शुरूआत में ही आवास की कीमतों में भारी गिरावट आई एवं निरंतर गिरती ही रही।*
- *अन्य अर्थव्यवस्थाओं की तुलना में 'तेजी' वाली अर्थव्यवस्थाओं में अधिक तेजी से ऋण प्रदान किया।*
- *वर्ष 2007 से वर्ष 2012 की अवधि में 'धीमी एवं तेजी' वाली अर्थव्यवस्थाओं में निर्माण क्षेत्र में योजित सकल मूल्य एवं जारी भवन परमिटों की संख्या में तेजी से गिरावट आई एवं वर्ष 2013 के पश्चात उस स्तर पर अधिक या कम रहना जारी रहा।*
- *'निराशाभरी' अर्थव्यवस्थाओं में वर्ष 2013 की बाद की अवधि में निर्माण क्षेत्र में योजित सकल मूल्य एवं भवन परमिटों की संख्या में गिरावट आई। इससे पहले भी इन अर्थव्यवस्थाओं में वर्ष 2000 के बाद के वर्षों में केवल सीमांत स्तर की वृद्धि देखी गयी एवं उनमें वर्ष 2008 से गिरावट आनी शुरू हो गयी।*

स्त्रोत : आईएमएफ ग्लोबल हॉउसिंग वॉचः जुलाई, 2016 तथा आईएमएफ ग्लोबल हाउसिंग वॉच, नवम्बर 2016

[2] *शहरी आवास की कमी पर तकनीकी समूह की रिपोर्ट (टीजी–12)–(वर्ष 2012–2017)*
[3] *बारहवीं पंचवर्षीय योजना के लिए ग्रामीण आवास पर कार्यकारी दल*

1.2.1 शहरीकरण एवं आवास

बेरोजगारी एवं निम्न आय स्तर कुछ ऐसे महत्वपूर्ण कारकों में से एक हैं जिनके कारण लोग शहरों व नगरों की ओर आकर्षित होते हैं जिसके परिणामस्वरूप शहरी क्षेत्रों में आवास की मांग बढ़ती है। शहरों एवं नगरों की प्रति व्यक्ति आय एवं सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) के प्रति योगदान में महत्वपूर्ण हिस्सेदारी होती है। शहर निरंतर आर्थिक विकास के प्रमुख कारक एवं समावेशन व नवोन्मेष के उत्प्रेरक बने हुए हैं। हालांकि अत्यधिक घनी आबादी के कारण आवास एवं बुनियादी सुविधाओं के प्रावधानों में अपर्याप्तता आती है जिसके परिणामस्वरूप मलिन बस्तियों का प्रसार, गरीबी एवं पर्यावरण संबंधी क्षरण होता है। आवास एवं सतत शहरी विकास पर ध्यान केन्द्रित करने से शहरों को और अधिक समावेशी, सुरक्षित एवं टिकाऊ बनाने वाले समाधान उपलब्ध होंगे जो आर्थिक विकास को भी सुविधापरक बनाएंगे। बॉक्स 1.2 में विश्व भर में शहरीकरण के विषय से संबंधित कुछ प्रमुख तथ्यों की सूची प्रदान की गयी है।

बॉक्स 1.2: वैश्विक शहरीकरण की प्रवृत्ति

- *विश्व की लगभग 54 प्रतिशत आबादी शहरों में रहती है एवं इस सदी के मध्य तक इसमें 66 प्रतिशत तक की बढोत्तरी हो सकती है।*
- *वर्ष 2030 तक कम से कम पांच लाख निवासियों के साथ हर तीन व्यक्ति में से एक व्यक्ति शहरों में रहेगा एवं लगभग 5.4 बिलियन शहरी आबादी की तुलना में शहरी आबादी लगभग 3 बिलियन के स्तर तक रहेगी।*
- *10 मिलियन परिवार से अधिक की आबादी वाले शहर वर्ष 1995 में 13 की तुलना में वर्ष 2015 में 25 तक बढ़े।*
- *वैश्विक स्तर पर विश्व भर के 330 मिलियन शहरी परिवार निम्न आवास में रहते हैं अथवा आर्थिक रूप से आवास की लागतों के अनुसार फैले हुए हैं।*
- *विकासशील विश्व में लगभग 200 मिलियन परिवार मलिन बस्तियों में निवास करते हैं एवं संयुक्त राज्य अमेरिका, यूरोपीय संघ, जापान एवं ऑस्ट्रेलिया में 60 मिलियन से अधिक परिवार आर्थिक रूप से आवास की लागतों के अनुसार फैले हुए हैं।*
- *शहरी पलायन एवं आय वृद्धि में वर्तमान प्रवृत्तियों के आधार पर यह अनुमान लगाया जाता है कि वर्ष 2025 तक विश्व भर में लगभग 440 मिलियन शहरी परिवार भीड़भाड़ भरे, अपर्याप्त एवं असुरक्षित आवास में रहेंगे अथवा आर्थिक रूप से फैले होंगे।*
- *आवास संवहनीयता अंतर[4] प्रतिवर्ष 650 बिलियन अमरीकी डॉलर अथवा वैश्विक सकल घरेलू उत्पाद का 1 प्रतिशत के बराबर होता है। कुछ सबसे कम किफायती शहरों में यह अंतर स्थानीय सकल घरेलू उत्पाद से 10 प्रतिशत से अधिक है जैसे एशिया व अफ्रीका महाद्वीपों में अधिकांश देशों में संस्थागत आवास वित्त निवेश बहुत कम है।*

स्रोत: वर्ल्ड अर्बनाइजेशन प्रॉसपेक्ट्स, 2014– यूएन रिपोर्ट, यूएन 2016 द्वारा विश्व के शहरों की रिपोर्ट एवं मैकिन्से ग्लोबल इंस्टीट्यूट रिपोर्ट, अक्तूबर, 2014

1.2.2 आवास क्षेत्र की विविध प्रभाव

1.2.2.1 आवास अत्यधिक श्रम–प्रधान क्षेत्र है एवं अर्थव्यवस्था में व्यापक रोजगार के अवसर उपलब्ध कराता है। आवास विकास बड़ी संख्या में सूक्ष्म एंव समष्टि स्तरीय उद्योग से जुड़ा हुआ है। एनसीएईआर अध्ययन[5], के अनुसार

[4] *संवहनीयता अंतर किसी स्वीकार्य मानक आवास इकाई की लागत (जो अवस्थिति के अनुसार भिन्न हो सकती है) एवं परिवार 30 प्रतिशत से अनधिक आय का इस्तेमाल करते हुए भुगतान करने में खर्च कर सकताा है के बीच अंतर के तौर पर परिभाषित किया जाता है।*

[5] *भारतीय अर्थव्यवस्था में सकल घरेलू उत्पाद एवं रोजगार पर आवास क्षेत्र में निवेश के प्रभाव पर अध्ययन, एनसीएईआर, 2014।*

आवास क्षेत्र सकल घरेलू उत्पाद का 1 प्रतिशत के अलावा कुल रोजगार का 6.9 प्रतिशत बैठता है। आवास देश में रोजगार पैदा करने वाला चौथा सबसे बड़ा क्षेत्र है। आवास क्षेत्र में किये गये प्रत्येक एक लाख रुपये के निवेश ने चार नये रोजगार पैदा किए एवं इसके गुणक प्रभाव से सकल घरेलू उत्पाद में 2.9 लाख रुपये जुड़े। इसलिए भारत में आवास निर्माण को प्रोत्साहन देने के परिणामस्वरूप इससे जुड़े उद्योगों में बड़े रोजगार एवं आय पैदा करने के अलावा औद्योगिक उत्पादन की क्षमता भी बढ़ेगी। जैसा कि पूर्व में परिचर्चा की गयी है, आवास ने आर्थिक गतिविधि को बढ़ावा देने में एवं 269 सहायक उद्योगों के उत्पादन में या तो प्रत्यक्ष तौर पर अथव अप्रत्यक्ष तौर पर कई गुना प्रभाव डाला है।[6] निर्माण क्षेत्र जिसमें आवास क्षेत्र भी शामिल है, का भारत के सकल घरेलू उत्पाद में 8.2 का योगदान है।

1.2.2.2 'वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास' मिशन के शुभारंभ से देश भर में ग्रामीण व शहरी दोनों क्षेत्रों में आवास की गतिविधि को दो योजनाओं यथा पीएमएवाई (शहरी) एवं पीएमएवाई (ग्रामीण) के तहत सार्थक बढ़ावा मिलेगा। इस मिशन का मुख्य उद्देश्य लक्षित परिवारों को बुनियादी नागरिक सुख–सुविधाओं के साथ स्वयं का समुचित एवं स्थायी आवास इकाई की पहुंच प्रदान करने में सक्षम बनाना है। इसमें वर्ष 2022 तक सभी पात्र लाभार्थी परिवारों को सामर्थ्यकारी किफायती आवास का कार्यान्वयन करने वाली एजेंसियों के माध्यम से पूंजीगत अथवा ब्याज सब्सिडी के स्वरूप में केन्द्रीय सहायता प्रदान करने का पहले से ही अनुमान लगाया गया है। पीएमएवाई में सब्सिडी, प्रोत्साहन, प्रौद्योगिकी एवं कौशल विकास के माध्यम से मांग के अलावा आपूर्ति की बाधाओं का समाधान करने, स्थानीय संसाधनों के प्रयोग एवं विभिन्न पणधारकों की सहभागिता इत्यादि को बढ़ावा देने वाले समग्र बहु–आयामी दृष्टिकोण को अपनाया गया है। यह मिशन केन्द्रित दृष्टिकोण के साथ देश में आवास की कमी का निवारण करने में प्रमुख प्रेरणा शक्ति के तौर पर कार्य कर रहा है।

1.2.3 किफायती आवास

1.2.3.1 शहरी क्षेत्रों में बढ़ती आबादी के परिणामस्वरूप पलायन करने वालों की बड़ी आबादी मलिन बस्तियों अथवा निम्न आवास में बस जाती हैं। ऐसा होने का मुख्य कारण यह है कि अधिकांश लोग अपनी संवहनीयता के भीतर आवास प्राप्त करने में संघर्षरत हैं। इस संदर्भ में भारत के माननीय राष्ट्रपति, संसद के दोनों सदनों को संबोधित करते समय यह कहते हुए आवास की महत्ता पर बल दिया कि आवास सम्मानजनक जीवन यापन के लिए मूलभूत आवश्यकता है एवं सरकार हमारी स्वतंत्रता के 75 वर्ष पूरे होने के उपलक्ष्य में 'वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास' मिशन के तहत सभी परिवार, विशेष तौर पर गरीब से गरीब लोगों की अपनी आवास इकाई होने की आकांक्षाएं पूरी करने के लिए प्रतिबद्ध है। उनकी यह दृष्टि वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन में परिलक्षित हुई। यद्यपि इस संबंध में सरकार द्वारा विभिन्न पहलें की गई तथापि आवास की कीमतों एवं लोगों की संवहनीयता के बीच की खाई को पाटना अभी भी बहुत बड़ा कार्य है जिसका निवारण मिशन को पूरा करते हुए किये जाने की आवश्यकता है।

1.2.3.2 मैकिन्से ग्लोबल इंस्टीट्यूट द्वारा किया गया विश्लेषण दर्शाता है कि किफायती आवास सुपुर्द करने की लागत कम करने के चार तरीके हैं एवं ये विधियां मानक आवास इकाई की कुल लागत में 20 प्रतिशत से 50 प्रतिशत तक की कमी ला सकती हैं। ये विधियां निम्नानुसार हैं:

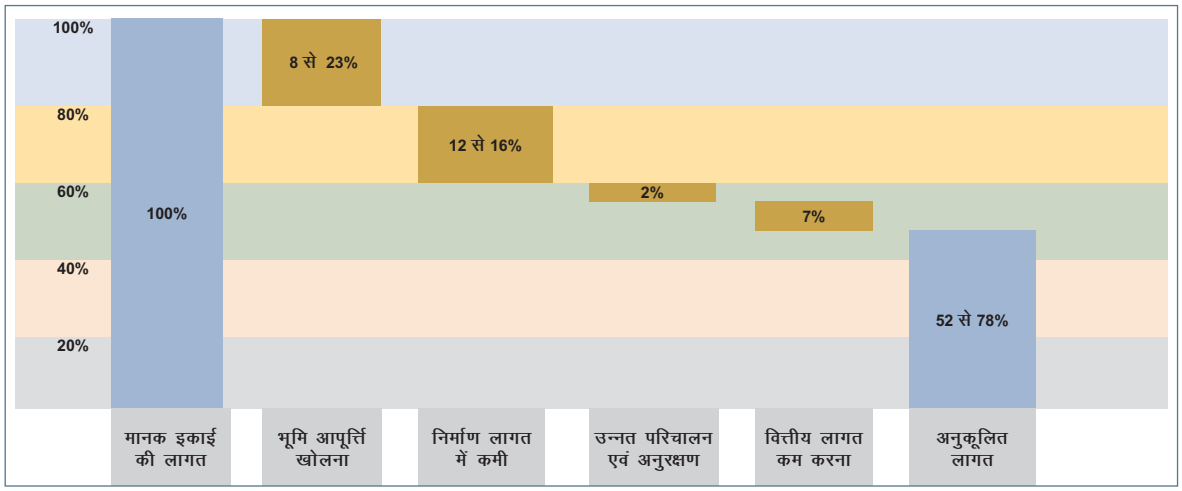
- सही अवस्थिति पर भूमि खोलना;
- नवोन्मेषी एवं तदनुकूल तकनीक के माध्यम से निर्माण लागत में कमी लाना;
- परिचालन बढ़ाना एवं दक्षता बनाये रखना, एवं
- उपभोक्ताओं एवं विकासकों के लिए वित्तपोषण की लागतों को कम करना

ग्राफ 1.1 में मानक इकाई की कुल लागत पर इन प्रत्येक कार्य योजनाओं के प्रभाव की मात्रा निर्धारित की गई है/दशाई गयी है। जैसा कि निम्न ग्राफ में दिखाई देता है भूमि की आपूर्ति खोलने से लागत में 8 से 23 प्रतिशत

[6] *भारत पर्यावास III राष्ट्रीय रिपोर्ट, 2016 आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय*

की गिरावट आ सकती है एवं निर्माण लागत को तर्कसंगत बनाने से संवहनीय क्षमता 12 से 16 प्रतिशत तक बढ़ सकती है। उन्नत परिचालन एवं वित्तीय लागत को कम रखने से लागत में क्रमशः 2 प्रतिशत एवं 7 प्रतिशत तक की गिरावट आ सकती है।

ग्राफ 1.1: संवहनीयता बढ़ाने के तरीके (प्रतिशत में)



स्रोतः मैकिन्से ग्लोबल इंस्टीट्यूट का विश्लेषण, किफायती आवास की वैश्विक चुनौतियों का समाधान करने का खाका, अक्तूबर, 2014

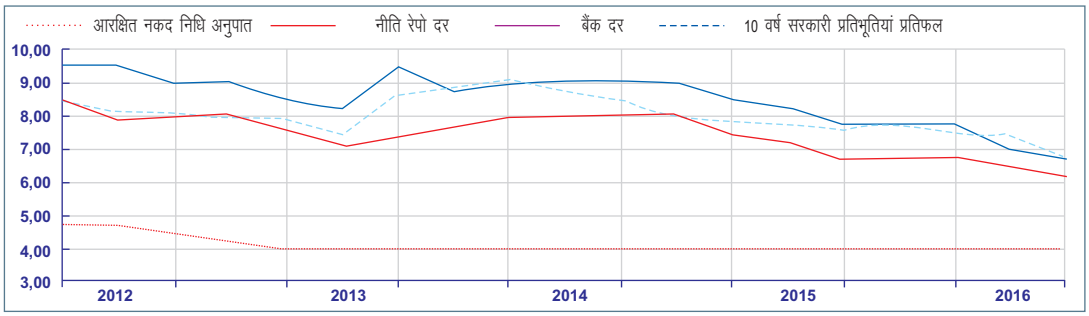
1.3 भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवास का विहंगावलोकन

1.3.1 अपेक्षाकृत धीमी विकास दर से वैश्विक परिवेश की पृष्ठभूमि के समक्ष वर्ष 2015–16 में भारतीय अर्थव्यवस्था में 7.6 प्रतिशत[7] की पर्याप्त सकल घरेलू उत्पाद दर दर्ज की गयी। यह दीर्घकालिक विकास संभावनाओं के साथ सबसे तेजी से बढ़ने वाली प्रमुख अर्थव्यवस्था के तौर पर उभरी है। आर्थिक गतिविधि ने गति पकड़ी एवं विकास की गति को मजबूत नीतियां एवं आशावादी पुनरुद्धार की मदद से सीमित राजकोषीय व चालू खाता घाटा, कमजोर पड़ती मुद्रास्फीति में सन्निहित समष्टिगत आर्थिक स्थिरता को मजबूती मिली। दक्षिण–पश्चिम मानसून का आगमन कृषि एवं ग्रामीण अर्थव्यवस्था के लिए शुभ संकेत है। सातवें वेतन आयोग का निर्णय सरकारी उपभोग व्यय के गुणक प्रभावों के माध्यम से लक्षित राजकोषीय घाटे के भीतर उपभोग व्यय को बढ़ा सकती है। हालांकि विभिन्न कारकों पर आर्थिक विकास की स्थिरता काफी महत्व रखती है। पर्याप्त, किफायती एवं सुरक्षित आवास भी ऐसा होने के महत्वपूर्ण कारकों में से एक है। इसमें देश का बड़ा एवं नौजवान कार्यबल अधिक उत्पादक हो सकता है एवं पर्याप्त आवास देते हुए हमारे देश के आर्थिक विकास में अधिक से अधिक योगदान दे सकता है।

1.3.2 वित्तीय बाजारों के संबंध में भारतीय रिजर्व बैंक ने अप्रैल, 2016 में नीतिगत दर घटा दी। वित्त वर्ष 2015–16 में सीपीआई मुद्रास्फीति 4.9 प्रतिशत रही जिससे भारतीय रिजर्व बैंक को मुख्य दरें घटाने में मदद मिली। रेपो दर में भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा की गई कटौती से बैंकों को अपना ऋण दर और अधिक घटाने में मदद मिली। पिछले कुछ वर्षों से भारतीय रिजर्व बैंक ने धीरे–धीरे नीतिगत दरों एवं आरक्षित मांग को घटा दिया जिसके परिणामस्वरूप आवास वित्त क्षेत्र में उच्चतर ऋण के उठाव को सुविधापरक बनाते हुए प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) ने ब्याज दरों में कटौती की। ब्याज दर में की गई कटौती से आवास परियोजनाओं में निधि के प्रवाह को सुविधापरक बनाते हुए भू संपदा क्षेत्र में ऋण उठाव में भी सहायता मिली। ग्राफ 1.2 में वर्ष 2012 से वर्ष 2016 तक की अवधि में रेपो दर, बैंक दर, 10 वर्ष की सरकारी क्षेत्र की प्रतिफल दर एवं सीआरआर में घटती हुई प्रवृत्ति को दर्शाया गया है। रेपो दर में वर्ष 2012 में 8.5 प्रतिशत से वर्ष 2016 में 6.25 प्रतिशत तक की गिरावट आई। बैंक दर में वर्ष 2012 में 9.5 प्रतिशत से वर्ष 2016 में 6.75 प्रतिशत तक की गिरावट आई। सीआरआर में वर्ष 2012 में 6 प्रतिशत से वर्ष 2016 में 4 प्रतिशत तक की गिरावट आई। 10 वर्षों सरकारी क्षेत्र के प्रतिफल में भी 8.47 प्रतिशत से वर्ष 2016 में 6.73 प्रतिशत तक की गिरावट आई।

[7] *आर्थिक सर्वेक्षण, 2015–16*

ग्राफ 1.2: सीआरआर, बैंक दर, रेपो दर एवं 10 वर्ष के सरकारी क्षेत्र के प्रतिफल में प्रवृत्ति



स्रोत: भारतीय रिजर्व बैंक

1.3.3 आवास के विकास के लिए हाल की पहलें [8]

निम्नलिखित बॉक्स में भारत सरकार द्वारा शुरू की गई कुछ पहलें दी गई हैं जो आवास स्टॉक में सुधार लाने के लिए प्रासंगिक हैं।

बॉक्स 1.3: आवास के लिए निवेश एवं वित्तीय सहायता

- ***प्रत्यक्ष विदेशी निवेश (एफडीआई):*** *न्यूनतम क्षेत्रफल एवं पूंजीकरण अपेक्षाओं एवं अन्य शर्तों को हटाना, सरकारी माध्यम के बजाय स्वचालित माध्यम से देश में विदेशी निवेश का सरलीकरण करना*
- ***बाह्य वाणिज्यिक उधार (ईसीबी):*** *विकासकों/भवन निर्माताओं एवं राष्ट्रीय आवास बैंक/विनिर्दिष्ट आवास वित्त कंपनियों को दीर्घकालिक निधि उपलब्ध कराते हुए किफायती आवास एवं मलिन बस्ती का उन्नयन करने के लिए समर्थ बनाना।*
- ***भू संपदा निवेश न्यास (आरईआईटी):*** *निवेशकों को नियमित आय के स्रोत, विविधताभरी एवं दीर्घकालिक पूंजी वृद्धि उपलब्ध कराते हुए भू संपदा में निवेश जुटाने को अनुमति देना।*

बॉक्स 1.4: आवास क्षेत्र के लिए केन्द्रीय बजट की घोषणाएं

- *केन्द्रीय बजट 2016 में ब्याज भुगतान कटौती की अनुमति, किफायती आवास इकाईयों का निर्माण करने वाले भवन निर्माताओं को लाभ, किराये वाले आवास के लिए लाभ, आरईआईटी के लिए लाभांश वितरण कर (डीडीटी) से छूट इत्यादि के क्षेत्र में कई मददगार घोषणाएं की गयी। कृपया केन्द्रीय बजट 2016 में आवास क्षेत्र से संबंधित घोषणाओं के विनिर्दिष्ट विवरण के लिए खंड 2.3.1 का संदर्भ लें।*

बॉक्स 1.5: आवास क्षेत्र के लिए नीतिगत ढांचा एवं विधायी समर्थन

- ***भू संपदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016:*** *उपभोक्ता के हितों की रक्षा करने में समान विनियामक माहौल प्रदान करने, विवादों का त्वरित निर्णय लेने में मदद करने एवं भू संपदा क्षेत्र का सुव्यवस्थित विकास सुनिश्चित करने के उद्देश्य से भू संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 को अधिनियमित किया।*
- ***मॉडल भवन निर्माण उप–नियम, 2016:*** *भारत सरकार ने मार्च, 2016 में पर्यावरण संबंधी सुरक्षा के प्रावधान सहित मॉडल भवन निर्माण उप–नियम प्रकाशित किया है जिसे राज्यों द्वारा भी अपनाया जाना है। ये भवन निर्माण उप–नियमों को उनके अधिक से अधिक समावेशी एवं उपयोगकर्ता अनुकूल बनाने के उद्देश्य से सम–सामयिक शहरी प्रवृत्तियों के अनुसार अद्यतीत किया गया है।*

[8] *भारत पर्यावास III राष्ट्रीय रिपोर्ट, 2016, आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय तथा भारतीय रिजर्व बैंक*

- ***किराये का आवास:*** *आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय ने राष्ट्रीय शहरी किराया आवास नीति, 2016 का मसौदा तैयार किया जो अलग–अलग आय वर्ग के लोगों के लिए किराये को प्रोत्साहन देगी एवं सामाजिक किराया आवास (एसआरएच) को बढ़ावा देते हुए पर्याप्त किराया आवास स्टॉक तैयार करेगी। अति पिछड़े वर्ग के लोगों को आवास की सुविधाओं को बढ़ावा देते हुए एवं विनिर्दिष्ट लक्षित वर्ग के लोगों के लिए किराया आवास की आवश्यकता के आधार पर अति पिछड़े वर्ग के लोगों की संवहनीयता पर विशेष ध्यान दिया गया है।*
- *मॉडल राज्य आवास नीति राज्य एवं केन्द्र शासित प्रदेशों को अपने नीतियों का सूत्रीकरण करने/समीक्षा करने में समर्थ बनाने के उद्देश्य से जून, 2016 में शहरी क्षेत्रों में आवास नीति का नमूना जारी किया गया।*
- *कारोबार करने को आसान बनाना (ईओडीबी) तथा भवन निर्माण–योजना–अनुमोदन प्रक्रिया को युक्तिसंगत बनाना आवास एवं निर्माण परियोजनाओं की अनुमोदन प्रक्रिया को अन्य संबंधित मंत्रालय जैसे पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन, नागर विमानन, संस्कृति, रक्षा एवं उपभोक्ता मामले के साथ परामर्श करते हुए सरल एवं युक्तिसंगत बनाया गया है। इस दिशा में पीएमएवाई के दिशा–निर्देशों में भी कुछ आदेश दिये गये हैं जैसे निर्माण के परमिटों के लिए एकल खिड़की की स्थापना करना, मानद भवन निर्माण की अनुमति की अवधारणा एवं खास परिस्थितियों में नक्शे का अनुमोदन इत्यादि।*

बॉक्स 1.6: आवास के लिए नवोन्मेषी प्रौद्योगिकी एवं क्षमता निर्माण में सहायता

- ***प्रौद्योगिकी उप–मिशन:*** *उन्नत निर्माण प्रौद्योगिकी एवं कार्यपद्धति आवास परियोजनाओं को अधिक सक्षमता से एवं कम से कम समय में पूरा करने में सहायता कर सकती है। पूर्वनिर्मित एवं मॉड्यूलर निर्माण जैसी निर्माण तकनीकी एवं नवोन्मेषी निर्माण सामग्री परियोजनाओं को कम से कम समय में तथा बहुत कम संसाधनों के साथ पूरा करने में सहायता कर सकती है। इस दिशा में तेजी एवं गुणवत्तापरक आवासों का निर्माण करने के लिए आधुनिक, नवोन्मेषी एवं हरित तकनीकी व भवन निर्माण सामग्री अपनाने की सुविधा प्रदान करते हुए प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के तहत प्रौद्योगिकी उप–मिशन की स्थापना की गयी है।*
- ***प्रदर्शन परियोजनाएं:*** *देश में नौ राज्यों ने स्थानीय सूक्ष्म–जलवायु परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए नई एवं उन्नत निर्माण प्रौद्योगिकियों के प्रदर्शन में रुचि दिखाई है। बड़े मंत्रालय/विभाग (रेलवे, रक्षा, केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग एंव सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम) कर्मचारियों के आवास एवं अन्य कामगारों के लिए नई तकनीकी अपनाने के लिए आगे बढ़ रहे हैं। चयनित प्रौद्योगिकियों के लिए दरों की मानकीकृत अनुसूची विकसित की जा रही है।*
- ***निर्माण से संबंधित कामगारों का कौशल विकास:*** *यह अनुमान लगाया गया है कि निर्माण क्षेत्र में काम करने वाले 45 मिलियन लोगों में से 6 प्रतिशत लोगों के पास ही सुव्यवस्थित प्रशिक्षण एवं कौशल निर्माण की सुविधा है। इस स्थिति को देखते हुए वर्तमान में बढ़ी हुई उत्पादकता एवं शहरी अर्थव्यवस्था में कार्य बल का अधिक से अधिक योगदान देने में निर्माण कामगारों के कौशल विकास प्रशिक्षण पर ज्यादा से ज्यादा ध्यान केन्द्रित किया जा रहा है।*

स्रोत: भारत पर्यावास III राष्ट्रीय रिपोर्ट, 2016 आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय

1.4 राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका

राष्ट्रीय आवास बैंक की स्थापना राष्ट्रीय आवास बैंक, 1987 के तहत की गयी थी जिसका उद्देश्य आवास वित्त संस्थानों को बढ़ावा देने के विशेषाधिकार के साथ–साथ इन संस्थानों को भारत में आवास वित्त प्रणाली के विकास की दिशा में विनियामक मार्गदर्शन, वित्तीय सहायता, जानकारी व शोध की सहायता देना है। भारतीय रिजर्व बैंक के पूर्णस्वामित्वाधीन राष्ट्रीय आवास बैंक आवास क्षेत्र के लिए बहु–आयामी विकास वित्त संस्थान है। इसके क्रिया–कलापों में आवास वित्त कंपनियों का विनियमन एवं पर्यवेक्षण, भारत में आवास वित्त का वित्तपोषण एवं संवर्धन व विकास शामिल है। राष्ट्रीय आवास बैंक के उद्देश्यों में सभी वर्ग के लोगों की आवास की आवश्यकताओं की पूर्ति करने में सुदृढ़, यथेष्ट, अर्थक्षम एवं किफायती आवास वित्त का संवर्धन करना एवं आवास वित्त का समग्र वित्तीय प्रणाली के साथ एकीकरण करना शामिल है।

- **विनियमन एवं पर्यवेक्षण**
  - आवास वित्त कंपनियों (आ. वि. कं.) का पंजीकरण एवं निगरानी
  - आवास वित्त कंपनियों को स्थायी एवं सुदृढ़ आवास वित्त प्रणाली के विकास के लिए निर्देश, दिशा–निर्देश, संहिता इत्यादि जारी करना।
  - स्थलीय निरीक्षण एवं स्थलेत्तर निगरानी के माध्यम से पर्यवेक्षण।
  - उपभोक्ताओं को जागरूक करना एंव उनके हितों की रक्षा करना।
  - अंतर–विनियामक समन्वय

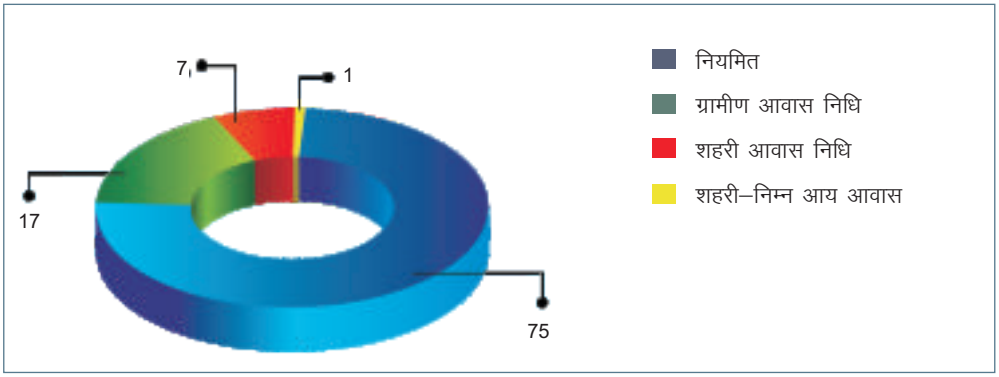
वर्ष 2015–16 के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक ने 11 आवास वित्त कंपनियों को पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) प्रदान किये। 31 दिसंबर, 2016 तक 82 आवास वित्त कंपनियां राष्ट्रीय आवास बैंक से पंजीकृत थीं। यह सुनिश्चित करने के लिए कि आवास वित्त कंपनियां अपने कारोबारी मामलों के संचालन से जमाकर्ताओं, ग्राहकों एवं जन साधारण के हित के प्रति अहितकर न हों, राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त कंपनियों के निष्पादक एवं अभिशासन ढांचे में हस्तक्षेप करता है। आवास वित्त कंपनियों के विनियामक के तौर पर राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त कंपनियों का मार्गदर्शन, निगरानी व निरीक्षण करता है ताकि उनके सभी प्रयास उसी दिशा में हों। पणधारको को महत्व देने के उद्देश्य से राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवस वित्त कंपनियों के विरुद्ध ग्राहकों की शिकायतों का पता लगाने के लिए ऑनलाइन शिकायत पंजीकरण एवं सूचना डाटाबेस प्रणाली (ग्रिड्स) की स्थापना की है। एक अन्य प्रमुख क्षेत्र, जहां राष्ट्रीय आवास बैंक सक्रिय रूप से हस्तक्षेप करता है वह आवास वित्त उद्योग में धोखाधड़ी को काबू में रखना है। राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त उद्योग में होने वाली धोखाधड़ियों के बारे में जानकारी एकत्रित करता है एवं चेतावनी सूचना के माध्यम से सभी आवास वित्त कंपनियों को नियमित रूप से धोखाधड़ी पर समेकित सूचना का प्रसार करता है। इससे आवास वित्त कंपनियों को बाजार की परिस्थितियों एवं अपने निवेश की सुरक्षा के प्रति और जागरूक होने में मदद मिलती है। राष्ट्रीय आवास बैंक सूचना साझा करने एवं समन्वय करने के लिए देश के अन्य विनियामकों के साथ नियमित तौर पर परिचर्चा करता है।

- **वित्तपोषण**
  - पुनर्वित्त के माध्यम से सतत आवास वित्त प्रणाली जिसमें सामान्य ब्याज दर पर उपलब्ध केन्द्रीय पुनर्वित्त योजना के अतिरिक्त राष्ट्रीय आवास बैंक में स्थापित निधियों के माध्यम से रियायती ब्याज दर पर उपलब्ध विशेष पुनर्वित्त योजनाएं शामिल है।
  - वर्ष 2015–16 के दौरान आवास वित्त कंपनियों एवं अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के बीच अधिक अथवा कम या बराबर हिस्सेदारी के साथ कुल 21,590 करोड़ रुपये का पुनर्वित्त संवितरित किया गया। विगत तीन वर्षों के दौरान किये गये पुनर्वित्त संवितरण के संस्थान–वार विश्लेषण को निम्नलिखित तालिका 1.1 में दर्शाया गया है। योजना–वार एवं अवधि–वार विवरण निम्नलिखित ग्राफ 1.3 एवं 1.4 में दर्शाया गया है।

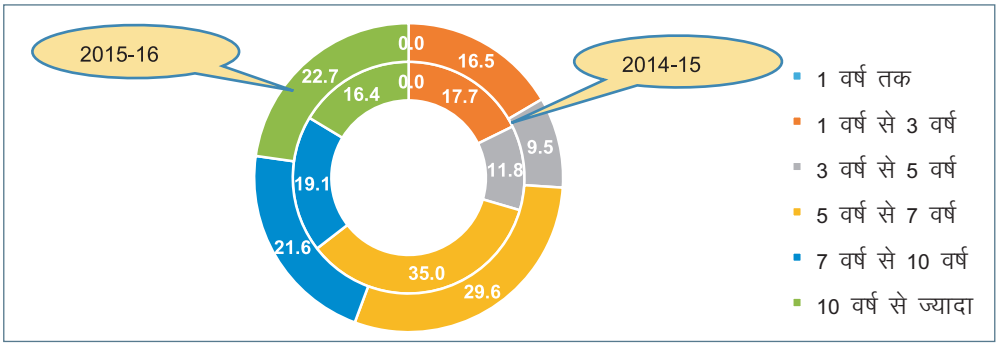
तालिका 1.1: विगत तीन वर्षों में संस्थान–वार पुनर्वित्त संवितरण (राशि करोड़ रुपये में)

प्राथमिक ऋणदाता संस्थान	2013-14		2014-15		2015-16		2016-17 (01.07.2016-31.12.2016)	
	संवितरित राशि	कुल का प्रतिशत	संवितरित राशि	कुल का प्रतिशत	संवितरित राशि	कुल का प्रतिशत	संवितरित राशि	कुल का प्रतिशत
आवास वित्त कंपनियां	9,633	53.9	7,390	33.8	10,852	50.3	4,614	88.0
अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	7,943	44.5	14,114	64.6	10,275	47.6	600	11.4
क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	280	1.6	253	1.2	463	2.1	30	0.6
सहकारी क्षेत्र	-	-	90	0.4	-	-	-	
कुल	**17,856**	**100.0**	**21,847**	**100.0**	**21,590**	**100.0**	**5,244**	**100.0**

ग्राफ 1.3: 30 जून, 2016 को योजना–वार पुनर्वित्त संवितरण (प्रतिशत में)



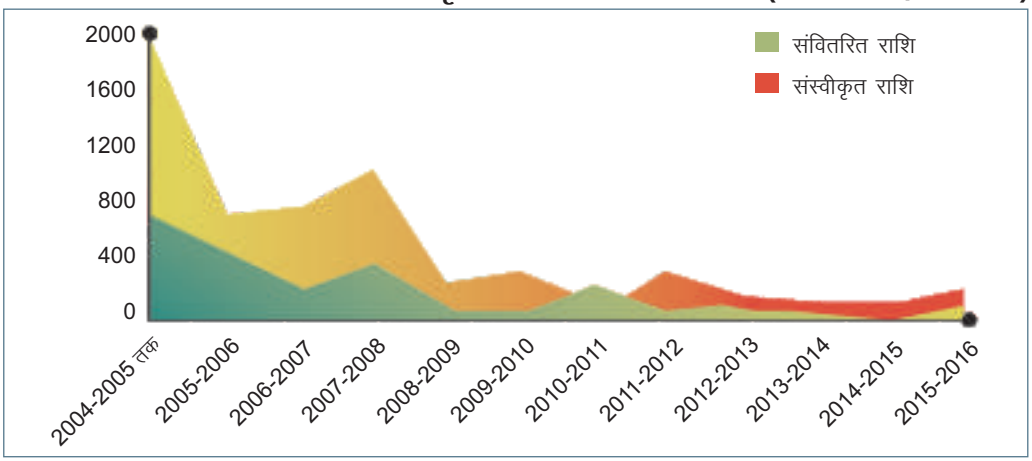
ग्राफ 1.4: 30 जून, 2016 को अवधि–वार पुनर्वित्त संवितरण (प्रतिशत में)



- सार्वजनिक एजेंसी जैसे आवास बोर्ड एवं विकास प्राधिकरण को प्रत्यक्ष तौर पर अथवा जन निजी भागीदारी विधि के माध्यम से भूमि विकास एवं आवास परियोजनाओं के लिए सामान्य ब्याज दर के अतिरिक्त मलिन बस्ती पुनर्विकास एवं निम्न आय वाले आवास के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक में स्थापित निधियों के माध्यम से रियायती दर पर उपलब्ध परियोजना वित्त।

- विगत पांच वर्षों के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक ने आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी) की सहायता करने के अपने प्रयासों से सार्वजनिक एजेंसियों का वित्तपोषण करते हुए लगभग 24,000 आवासों का निर्माण करने में मदद की। संचयी रूप से 30 जून, 2016 तक 9,590 करोड़ रुपये की लागत की परियोजना एवं 5,522 करोड़ रुपये के ऋण घटक के साथ 448 परियोजनाओं को मंजूरी दी गयी। 31 दिसंबर, 2016 तक संचयी परियोजना वित्त संवितरण 2,406 करोड़ रुपये रहा। विगत 10 वर्षों की प्रवृत्ति को ग्राफ 1.5 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 1.5: परियोजना वित्त संवितरण में प्रवृत्ति (राशि करोड़ रुपये में)



- **संवर्धन एवं विकास**
  - इक्विटी सहभागिता के माध्यम से नये पक्षों का सृजन
  - ऋणदाता संस्थानों के मौजूदा नेटवर्क का सुदृढ़ीकरण।
  - क्षेत्र का क्षमता निर्माण
  - प्रशिक्षण, संगोष्ठी इत्यादि के माध्यम से उपभोक्ताओं में जागरूकता फैलाना।
  - विभिन्न पणधारकों का ज्ञान का साझीदार बनना।
  - विभिन्न सरकारी योजनाओं के लिए नोडल एजेंसी बनना, एवं
  - उत्पाद विकास में सहायता करना एवं क्षेत्र का मार्गदर्शन करना।

इक्विटी सहभागिता: देश में आवास वित्त प्रणाली के संवर्धन एवं विकास के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक को दिये गये अधिदेश के अनुसार राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त कंपनियों एवं अन्य संबंधित कंपनियों की इक्विटी शेयर पूंजी में सहभागिता करता है। वर्तमान में राष्ट्रीय आवास बैंक की पांच कंपनियों की इक्विटी शेयर पूंजी में सहभागिता है।

सरकारी योजनाओं का कार्यान्वयन: राष्ट्रीय आवास बैंक भारत सरकार की योजनाओं के कार्यान्वयन के लिए केन्द्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के तौर पर कार्य करता है। वे योजनाएं जिनमें राष्ट्रीय आवास बैंक इस भूमिका का निर्वहन करता है उनमें निम्नलिखित शामिल है:

- आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय की शहरी गरीब के आवास हेतु ब्याज सब्सिडी योजना, राजीव ऋण योजना एवं 'वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन' के तहत प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)।
- वित्त मंत्रालय के अधीन एक प्रतिशत ब्याज राहत योजना, एवं
- नवीन एवं नवीकरणीय ऊर्जा मंत्रालय के अधीन घरों मे सौर जल तापक एवं सौर प्रकाश प्रणालियों के अधिष्ठापन हेतु पूंजीगत सब्सिडी योजना

इसके अतिरिक्त राष्ट्रीय आवास बैंक आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय की ओर से निम्न आय आवास के लिए ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास का भी संचालन करता है।

क्षमता निर्माण: राष्ट्रीय आवास बैंक इस क्षेत्र के विभिन्न पणधारकों के प्रशिक्षण एवं क्षमता निर्माण की दिशा में नियमित तौर पर विभिन्न उपाय करता है। इसमें मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) बैठक एवं गोल मेज सम्मेलन जैसे मंचों में विभिन्न प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के साथ नियमित परिचर्चा करने के अलावा प्रशिक्षण कार्यक्रमों में भाग लेना व संचालन करना शामिल है। वर्ष 2015–16 में राष्ट्रीय आवास बैंक ने समूचे भारत वर्ष में 11 प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किये जिनमें विभिन्न प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के 443 प्रतिभागियों ने भाग लिया। इन 11 प्रशिक्षण कार्यक्रमों में से मध्य प्रदेश में काम कर रहे दो क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों के लिए दो तदनुकूल कार्यक्रम हिंदी में आयोजित किये गये। प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों एवं राज्य स्तरीय नोडल ऐजेंसियों (एसएलएनए) में जागरूकता पैदा करने एवं संवेदनशील बनाने के उद्देश्य से राष्ट्रीय आवास बैंक ने वर्ष 2015–16 में प्रधानमंत्री आवास योजना – ऋण सहबद्ध सब्सिडी योजना पर अभियान चलाया एवं 12 क्षेत्रीय कार्यशालाएं आयोजित की। जन जागरूकता अभियान को प्रिंट, इलैक्ट्रॉनिक एवं सोशल मीडिया में भी चलाया गया।

1.4.1 इन सहयोगपूर्ण एवं पारस्परिक सुदृढ़ भूमिकाओं का निर्वहन करते समय राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त बाजार के विकास एवं विस्तार के अलावा इसकी स्थिरता में भी भारी योगदान दिया। केन्द्र एवं राज्य स्तर पर अन्य संस्थानों व नीति निर्माताओं के साथ साझेदारी करते हुए राष्ट्रीय आवास बैंक ने अनेक योजनओं व कार्यक्रमों का सूत्रपात किया जो निम्न एवं मध्यम–आय वर्ग के लोगों में पैठ बनाने पर लक्षित हैं।

अध्याय 2 : भारत में आवास

सरकार ने शहरी और ग्रामीण गरीबों के लिए सस्ते मकानों की आपूर्ति बढ़ाने के लिए अनेक योजनाएं लागू की हैं, किंतु इनकी आपूर्ति अधिकांशतः सरकारी एजेंसियों के माध्यम से ही की जाती है। देश में आवास की बड़ी चुनौती का सामना करने के लिए निजी क्षेत्र को शामिल करने की आवश्यकता है। देश के सामाजिक–आर्थिक ढांचे में भिन्नता के कारण इस समस्या को समग्रता के साथ हल करने की जरूरत है। सरकारी तंत्र शहरी आवास के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी और ग्रामीण आवास के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण के क्रियान्वयन में सक्रिय रूप से कार्य कर रहा है। अनेक राज्य सरकारों ने विशेष रूप से अपनी स्थानीय आवास मांगों को पूरा करने के लिए निजी क्षेत्र के सहयोग से और सहयोग के बिना अनेक योजनाएं आरंभ की हैं। सरकारों द्वारा अनेक वित्तीय प्रोत्साहनों की घोषणा की गई है और भारतीय रिजर्व बैंक की मौद्रिक नीति से आवास वित्त प्रणाली में ऋण जोखिम तथा व्यवहार्यता में संतुलन बनाये रखने में सहायता मिलती है जिससे किफायती आवास अधिक मात्रा में उपलब्ध कराने को प्रोत्साहन मिला। 'रेरा' कानून बनने के बाद आवास सेक्टर को कानूनी इकोसिस्टम से बहुत मजबूती मिली है जिसमें भवन निर्माताओं को अपनी योजना के अनुपालन और किये गये वायदे पूरे करने के प्रति जबावदेह बनाया गया है।

2.1 आवास प्रेरक के रूप में

2.1.1 आवास क्षेत्र अन्य अनेक उद्योगों के साथ बहुत अधिक जुड़ा हुआ है और आवास क्षेत्र में वृद्धि से उन सभी उद्योगों में भी वृद्धि होती है। इसके साथ–साथ, आवास प्रत्येक मनुष्य की आवश्यकता है, आवास पर विचार करते समय देश में व्याप्त अनेक मुद्दों की जटिलता पर भी ध्यान रखना होगा जैसे बेरोजगारी, गरीबी, आय, शैक्षिक असमानता और वहनक्षमता। इसी कारण आवास संबंधी गतिविधियों से देश में, प्रत्यक्ष या परोक्ष रूप से, रोजगार के अवसर बढ़ते हैं, बेहतर शिक्षा, बेहतर आय स्तर पाने और गरीबी दूर करने में मदद मिलती है।

2.1.2 देश में आवास संबंधी समस्याओं को दूर करने के लिये बहुमुखी कार्य करने और निजी क्षेत्र को शामिल करने की जरूरत है, सरकार ने विभिन्न श्रेणियों के लोगों की जरूरतों को पूरा करने के लिये वैविध्य विशेष आवास कार्यक्रमों को शुरू किया है। ग्रामीण क्षेत्रों के लिये तैयार कार्यक्रमों को शहरी क्षेत्रों के कार्यक्रमों से भिन्न प्रकार से तैयार किया गया है। इसके अतिरिक्त, सरकार ने आवास क्षेत्र के विकास में सुविधा हेतु अनेक वित्तीय और विधिक सुधार भी किये हैं और सरकार घोषित कार्यक्रमों के सफल क्रियान्वयन में सहायता भी कर रही है।

2.2 भारत में आवास संबंधी पहलें

2.2.1 केन्द्र सरकार द्वारा शुरू की गई ग्रामीण आवास पहलें

2.2.1.1 ग्रामीण आवास का अनेक कारणों से बहुत अधिक महत्व है। सभी बेघर लोगों को और विशेषकर उन लोगों को जो जर्जर मकानों में रह रहे हैं, सुरक्षित और बेहतर आवास उपलब्ध कराना पहली और सर्वाधिक महत्वपूर्ण जरूरत है। सुरक्षित आवास मिलने के बाद व्यक्ति अपने जीवन के दूसरे पहलुओं पर ध्यान देता है जैसे आय बढ़ाना, परिवार के लिये शिक्षा और स्वास्थ्य की देखभाल। दूसरी बात, भारतीय ग्रामीण अर्थव्यवस्था मुख्यतः कृषि तथा संबंधित क्रियाकलापों जैसे पशुपालन व मतस्य पालन पर आधारित है। कृषि से ग्रामीणों को रोजगार मिलने में न केवल सहायता मिलती है किंतु उसे भारतीय अर्थव्यवस्था की रीढ़ भी माना जाता है क्योंकि अर्थव्यवस्था के अन्य क्षेत्रों से उसकी भारी मांग और आपूर्ति जुड़ी होती है। अर्थव्यवस्था के विकास के लिये कृषि में वृद्धि महत्वपूर्ण होती है। इसमें सहायता के लिये एक सुरक्षित उपाय यह सुनिश्चित करना है कि किसानों और खेतों में काम करने वाले श्रमिकों को रहने के लिये सुरक्षित आवास उपलब्ध हों। तीसरी बात, चूंकि कृषि क्षेत्र के महत्व को मान्यता दी गई है, गांवों में कृषि से इतर भी अवसरों को तलाशना चाहिए ताकि वे अन्य आर्थिक गतिविधियों से सम्बद्ध होकर

अपनी आय बढ़ा सकें। गांवों में आय के अन्य साधनों की अनुपलब्धता के कारण ग्रामीण लोग रोजगार के लिये शहरों की ओर भागते हैं। इस परिप्रेक्ष्य में, ग्रामीण क्षेत्रों में आवास के विकास के फलस्वरूप आर्थिक गतिविधियों में भारी वृद्धि होगी क्योंकि उसके पिछड़े होने और विकास होने का अर्थव्यवस्था से गहरा संबंध होता है। ग्रामीण क्षेत्रों में गरीबी उन्मूलन के लिये किये गये प्रयासों में आवासीय गतिविधियों से बहुत सहायता मिलेगी।

2.2.1.2 बारहवीं पंचवर्षीय योजना के लिये कार्य समिति के प्राक्कलन के अनुसार, कुल ग्रामीण आवासों की कमी अनुमानतः 4.37 करोड़ इकाईयां थी। इसमें गरीबी रेखा से नीचे परिवारों के लिये कमी लगभग 3.93 करोड़ इकाईयों की थी। इस कमी के विभिन्न कारणों को दर्शाने वाली तालिका नीचे दी गई है।

तालिका सं. 2.1 : ग्रामीण क्षेत्रों में आवासों की कमी के विभिन्न कारण

ग्रामीण क्षेत्रों में आवासों की कमी के विभिन्न कारण	इकाईयां (करोड़)
परिवारों की संख्या जिनके पास 2012 में आवास नहीं था	0.42
2012 में अस्थायी आवासों की संख्या	2.02
2012 में भीड़भाड़ के कारण कमी	1.13
2012 में आवास अप्रयोज्य होने के कारण कमी	0.75
2012 से 2017 के दौरान अतिरिक्त आवासों की कमी	0.05
2012–2017 में कुल ग्रामीण आवासों की कमी	4.37
2012–2017 में बीपीएल परिवारों के लिये कुल ग्रामीण आवासों की अनुमानित 90 प्रतिशत कमी	3.93

स्रोतः बारहवीं पंचवर्षीय योजना के लिये ग्रामीण आवास पर गठित कार्य ग्रुप की रिपोर्ट, ग्रामीण विकास मंत्रालय, 2011

2.2.1.3 ग्रामीण आवासों की कमी को दूर करने के लिए, इंदिरा आवास योजना (आईएवाई), ग्रामीण आवास के लिये पहली योजना, भारत सरकार, ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा जून 1985 में शुरू की गई। योजना का प्रमुख उद्देश्य गरीबी रेखा से नीचे के परिवारों को सुरक्षित और पक्का आवास उपलब्ध कराने में सहायता करना था। जून 2015 में, सरकार ने ''2022 तक सब के लिये आवास'' मिशन की घोषणा की। इस मिशन की घोषणा के बाद और ग्रामीण आवास की मांग और आपूर्ति में भारी अंतर की चुनौती का सामना करने के लिये, इंदिरा आवास योजना को पुनः तैयार किया गया और उसे 'प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण' के अन्तर्गत 01 अप्रैल, 2016 से शुरू कर दिया गया।

2.2.1.4 **इंदिरा आवास योजना** – इंदिरा आवास योजना एक सार्वजनिक आवास योजना थी जो बेघर और गरीब परिवारों को जो जर्जर या कच्चे घरों में रह रहे थे, सरकार द्वारा उन्हें आबंटित भूमि पर पक्का मकान बनाने के लिये अवसर प्रदान करने हेतु थी। यह योजना, क्रियान्वयन की रणनीति के भाग स्वरूप, ऐसे लाभार्थियों को सरकार से तकनीकी और वित्तीय सहायता उपलब्ध कराती थी। जुलाई 2013 में इंदिरा आवास योजना के संशोधित दिशानिर्देशों के अनुसार, योजना के अन्तर्गत निर्दिष्ट परिवारों को नये आवास के निर्माण हेतु सहायता उपलब्ध कराई जाती है, सहायता अवधि कम से कम 30 वर्ष होती है। इसके अन्तर्गत जर्जर और कच्चे मकानों का उन्नयन कराने के लिये पुनःप्रयोज्य सामग्री का इस्तेमाल किया जाता है। इसमें उन भूमिहीन गरीबों को भूमि उपलब्ध कराने का भी प्रावधान है जिनके पास कोई आश्रय नहीं है और न ही मकान निर्माण हेतु भूमि है। इस योजना में नवीन और ग्रीन प्रौद्योगिकी का प्रयोग करके सस्ते मकान निर्माण करने का भी प्रस्ताव है। प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण आरंभ होने पर, इंदिरा आवास योजना को इसमें शामिल कर दिया गया। इंदिरा आवास योजना की विशेषताओं को सुधारों के साथ प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण में सम्मिलित कर दिया गया।

2.2.1.5 प्रधानमंत्री आवास योजना –ग्रामीण (पीएमएवाई–ग्रामीण)[9]

पीएमएवाई–ग्रामीण का उद्देश्य ग्रामीण क्षेत्रों में निवास कर रहे सभी बेघर परिवारों और जर्जर हालत में निवास कर रहे परिवारों को सभी बुनियादी सुविधाओं से युक्त पक्के मकान उपलब्ध कराना है। कार्यक्रम का उद्देश्य ग्रामीण क्षेत्रों के सभी परिवारों को वर्ष 2022 तक आवास उपलब्ध कराना है। इस कार्यक्रम की मुख्य विशेषताएं निम्नानुसार हैं :

- पीएमएवाई–ग्रामीण का प्रयोजन ग्रामीण क्षेत्रों में एक करोड़ आवास वर्ष 2016–17 से 2018–19 तक 3 वर्ष के दौरान उपलब्ध कराना है। इन एक करोड़ आवासों की निर्माण लागत का अनुमान 1,30,075 करोड़ रूपये है जिसमें भारत सरकार और राज्य सरकार की हिस्सेदारी 60:40 के अनुपात में होगी। यद्यपि, पूर्वोत्तर राज्यों के मामले में, राज्य सरकार की हिस्सेदारी केवल 10 प्रतिशत होगी। केन्द्र द्वारा शासित प्रदेशों में भारत सरकार द्वारा पूर्ण वित्त पोषण किया जाएगा।
- मैदानी इलाकों में वित्तीय सहायता 1,20,000 रुपये प्रति इकाई और पहाड़ी क्षेत्रों में 1,30,000 रुपये प्रति इकाई दी जाएगी।
- लाभार्थी शौचालय निर्माण हेतु स्वच्छ भारत अभियान–ग्रामीण, एमजीएनआरईजीए या किसी अन्य वित्त पोषण स्रोत से 12,000 रुपये की सहायता राशि प्राप्त करेगा।
- मकान निर्माण के लिये मनरेगा के तहत अकुशल श्रमिक मजदूरी के बतौर 90/95 व्यक्ति दिवस पारिश्रमिक पाने का प्रावधान है जो उक्त इकाई सहायता के अतिरिक्त होगा।
- लाभार्थी मकान निर्माण के लिये 70,000 रु. तक ऐच्छिक ऋण प्राप्त कर सकेगा।
- योजना के तहत इकाई का निम्नतम आकार 25 वर्ग मीटर रखा गया है।
- लाभार्थियों की पहचान ग्राम सभा आधारित सामाजिक–आर्थिक और जातिगत जनगणना (एसईसीसी 2011) आंकड़ों के आधार पर की जाएगी। इससे लाभार्थियों के चयन में पारदर्शिता और उद्देश्य परकता आएगी तथा चयन में अलग निर्णय की आशंका कम होगी।
- कार्यक्रम के तहत लक्ष्यों की प्राप्ति में तकनीकी सहायता प्रदान करने के लिये राष्ट्रीय स्तर पर 'राष्ट्रीय तकनीकी सहायता एजेंसी– (एनटीएसए) का गठन करना। पीएमएवाई–ग्रामीण के लाभार्थियों को, परियोजनागत सहायता के अतिरिक्त, मकान निर्माण के लिये तकनीकी सहायता भी उपलब्ध कराई जाएगी।
- अंतिम लाभार्थियों को निधियों का शतप्रतिशत इलैक्ट्रॉनिक विधि से अंतरण करने के लिये, राज्यों/केन्द्रशासित प्रदेशों को लाभार्थियों के बैंक/डाकखाना खाते में वित्तीय सहायता सीधे अंतरित करने के लिये एक एकल राज्य नोडल बैंक खाता खोलने का परामर्श दिया गया है। इससे लाभार्थियों को भुगतान करने में देरी नहीं होगी, गड़बड़ी नहीं होने की संभावना कम होगी।
- मकानों के निरीक्षण के लिये ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा एक एनड्रॉयड आधारित मोबाइल एप्लीकेशन ''आवासएप'' लांच किया गया है। इस एप्लीकेशन की सहायता से मकान निर्माण के विभिन्न स्तरों पर तस्वीरें टाइम स्टैम्प और जियो–टैगिंग से ली जा सकेंगी जिनके आधार पर अधिकारियों द्वारा जांच पड़ताल की जा सकेगी। उसके बाद वह पिक्चर ''आवाससॉफ्ट'' पर अपलोड कर दी जाएगी। लाभार्थियों को योजना के तहत वित्तीय सहायता जारी करने के लिये यह शर्त अनिवार्य है।
- योजना के तहत मकान का आबंटन पति और पत्नी के नाम संयुक्त रूप से किया जाएगा यदि वह विधवा/अविवाहित/सम्बन्ध विच्छेद व्यक्ति न हो। राज्य सरकार यह आबंटन केवल पत्नी के नाम भी कर सकती है।

[9] *ग्रामीण विकास मंत्रालय, वार्षिक रिपोर्ट 2016–17, और कार्यान्वयन हेतु फ्रेमवर्क, पीएमएवाई–जी, एमओयूडी, सितम्बर 2016*

- मकान निर्माण की गुणवत्ता को बनाये रखने और ग्रामीण इलाकों में प्रशिक्षित राजमिस्त्री नहीं मिलने के कारण, मंत्रालय ग्रामीण राज मिस्त्रियों को विशेष प्रशिक्षण देने में सहायता भी करेगी। इस उद्देश्य की प्राप्ति के लिये, ग्रामीण विकास मंत्रालय ने भारतीय निर्माण दक्षता विकास परिषद (सीएसडीसीआई) से सहयोग किया है और ग्रामीण राजमिस्त्रयों के लिए एक क्वालीफिकेशन पैक तैयार किया है। इस क्वालीफिकेशन पैक को राष्ट्रीय कौशल विकास निगम द्वारा अनुमोदित किया गया है।
- यूएनडीपी के सहयोग से, ग्रामीण विकास मंत्रालय ने परियोजना अभिशासन एवं वर्धित जीविका सहायता (जीओएएलएस) के तहत 18 राज्यों में मकानों के डिजाइन जो वहां की मौसमी परिस्थितियों, सांस्कृतिक परिस्थितियों, लागत कम करने वाली उचित प्रौद्योगिकियों तथा स्थानीय उपलब्ध सामग्री के प्रयोग जो आपदा रोधी होता है, का अध्ययन कराया है। ग्रामीण विकास मंत्रालय ने राज्यों/केन्द्रशासित प्रदेशों के साथ विकसित डिजाइन प्रौद्योगिकियों में जानकारी हासिल की जो लाभार्थियों के लिये लाभदायक है ताकि वे अपने मकान अधिक मजबूत और कम लागत पर बना सकें।

इस योजना के तहत 31 दिसम्बर, 2016 तक हुई प्रगति को संक्षेप में नीचे दर्शाया गया है :

- वर्ष 2016–17 के लिये पीएमएवाई–ग्रामीण के तहत 15,000 करोड़ रुपये की आंबटित राशि में से 14,290 करोड़ रुपये की राशि जारी की जा चुकी है। इस राशि में से राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों द्वारा 4645 करोड़ रुपये की राशि का उपयोग किया गया।
- एसईसीसी–2011 आंकड़ों के आधार पर, इस कार्यक्रम के अन्तर्गत 1.68 करोड़ लाभार्थियों को ग्राम सभा द्वारा सत्यापन और अपीलीय प्राधिकरण द्वारा सत्यापन के बाद पात्र पाया गया।
- ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों को 32.64 लाख आवास का लक्ष्य सौंपा गया जिसमें से 19 राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों द्वारा जिला और ब्लॉक–वार लक्ष्य 24.14 लाख निर्धारित किया गया।
- 31 दिसम्बर, 2016 तक कुल 21.18 लाख मकानों का निर्माण किया गया।
- पीएमएवाई–जी के तहत मकानों की मंजूरी के लिये 'आवाससॉफ्ट' पर 10.44 लाख परिवारों द्वारा पंजीकरण कराया गया।
- वर्ष के दौरान पीएमएवाई–जी के तहत 3.5 लाख आवासों को संस्वीकृति दी गई।
- कार्यक्रम के तहत निर्माण किये जाने वाले 4.67 लाख आवासों को जियोटैग्ड किया गया (लाभार्थियों की मौजूदा आवास इकाईयों के जियो–कोआर्डिनेट कैप्चर सहित)।

यहां यह उल्लेख करना आवश्यक है कि माननीय प्रधानमंत्री ने 31 दिसम्बर, 2016 को राष्ट्र के नाम अपने संबोधन में 'ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना' (आरएचआईएसएस) को शामिल किया ताकि सभी ग्रामीण परिवार अपना पक्का मकान बनवा सकें। ग्रामीण विकास मंत्रालय ने इस योजना को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के माध्यम से क्रियान्वित कराने के लिये राष्ट्रीय आवास बैंक को केन्द्रीय नोडल एजेंसी के रूप में उपयुक्त पाया।

2.2.2 केन्द्र सरकार की शहरी आवास पहलें

देश में विगत कुछ वर्षों में तेजी से शहरीकरण होते हुए देखा। 1996 से 2015 की अवधि में, शहरी जनसंख्या में 17.1 करोड़ की वृद्धि हुई। 2011 की जनसंख्या के आंकड़ों के अनुसार, शहरी जनसंख्या का अनुमान लगभग 37.7 करोड़ लगाया गया था जो विश्व में दूसरी सबसे बड़ी जनसंख्या है। भारत में शहरों और नगरों की संख्या बढ़ कर 7,933 हो गई। महानगरों की संख्या वर्ष 2001 में 35 थी जो वर्ष 2011 में बढ़कर 52 हो गई जहां कुल शहरी जनसंख्या के लगभग 43 प्रतिशत लोग हैं। इसी अवधि के दौरान नगरों की संख्या बढ़कर 2,532[10] शहर हो गई।

[10] *भारत में आवास की स्थिति, सांख्यिकी संकलन 2013, एमएचयूपीए*

शहरों और नगरों की संख्या में इस तेज वृद्धि के कारण आवास संबंधी समस्याएं बढ़ गईं। शहरी आवास कमी पर गठित तकनीकी समूह द्वारा 12वीं पंचवर्षीय योजना (2012–17) में 1.88 करोड़ इकाईयों की कमी का अनुमान लगाया। इस कमी का ब्योरा नीचे तालिका में दर्शाया गया है।[11]

तालिका सं. 2.2: शहरी क्षेत्रों में आवास की कमी के कारण

शहरी क्षेत्रों में आवास की कमी – कारण	इकाईयां (करोड़)
सुविधा हीन कच्चे घरों में रहने वाले परिवार	0.10
जर्जर मकानों में रहने वाले परिवार	0.23
घनी बस्ती के घरों जिन्हें नए बनाने की जरूरत है, में रहने वाले परिवार	1.50
बेघर स्थिति में रहने वाले परिवार	0.05
कुल शहरी आवासों की कमी (2012–2017)	1.88
2012–2017 की अवधि में ईडब्ल्यूएस और एलआईजी श्रेणियों में शहरी आवास में कुल कमी 96 प्रतिशत	1.80

स्रोतः शहरी आवास कमी पर तकनीकी ग्रुप की रिपोर्ट (टीजी–12)(2012–17), 2011 और वार्षिक रिपोर्ट 2016–17, एमएचयूपीए

2.1.2.1 राजीव आवास योजना [12]

राजीव आवास योजना को वर्ष 2011 में शुरू किया गया था और क्रियान्वयन के लिये इसे दो चरणों में बनाया गया। चरण 1 (जून 2011–13), तैयारी वाला चरण था और चरण 2 (2013 से 2022) क्रियान्वयन वाला चरण था। इस योजना का उद्देश्य 'स्लम मुक्त भारत' का था जहां शहरों के समान सुविधाएं उपलब्ध होंगी तथा जहां सभी नागरिकों को एक बेहतर आवास के साथ बुनियादी सिविक तथा सामाजिक सेवाएं उपलब्ध होंगी। योजना के तहत राज्यों /केन्द्र शासित प्रदेशों को सभी स्लम क्षेत्रों को औपचारिक सिस्टम के अंदर लाने, मौजूदा औपचारिक सिस्टम की कमियों को दूर करने के लिये काम करने हेतु प्रेरित किया ताकि नए स्लम न बने और उचित हस्तक्षेप करके शहरों में भूमि की कमी की समस्या को हल करें। राजीव आवास योजना आरंभ होने पर, जेएनएनयूआरएम की बीएसयूपी और आईएचएसडीपी के तहत किसी नई परियोजना को संस्वीकृत नहीं किया गया जबकि मौजूदा परियोजनाओं को योजना अनुसार केन्द्र से सहायता प्राप्त होती रही। 12वीं पंचवर्षीय योजना की समाप्ति तक, राजीव आवास योजना 250 शहरों में काम कर रही होगी।

2.1.2.1.1 राजीव आवास योजना के क्रियान्वयन में केन्द्र से राज्यों/ केन्द्र शासित प्रदेशों/ यूएलबी/ अन्य केन्द्रीय एजेंसियों से सहायता मिलती है। परिचालनात्मक आधार पर यह क्रियान्वयन के लिये द्विस्तरीय प्रणाली अपनाती है – 'सम्पूर्ण शहर' आधार पर स्लम–मुक्त शहरी योजना कार्रवाई (एसएफसीपीओए) की तैयारी और चयनित स्लमों के लिये 'सम्पूर्ण स्लम' आधार पर विस्तृत परियोजना रिपोर्टें (डीपीआर) तैयार करती है। एसएफसीपीओए की सुधारात्मक और निरोधात्मक पहल है। सुधारात्मक पहल के तहत, एक प्रक्रिया के तहत विकासात्मक विकल्पों को तैयार किया जाता है जिसमें स्लमों की पहचान करना, मैप बनाना, प्रोफाइल तैयार करना, प्रयोज्यता का विश्लेषण किया जाता है और आवास एवं बुनियादी कमियों के आधार पर प्राथमिकता निर्धारित की जाती है। निरोधात्मक पहल के तहत आपूर्ति विकल्पों, आवासों की कमी के मूल्यांकन के आधार पर विचार किया जाता है ताकि नए स्लम न बने। डीपीआर तैयार करते समय समग्रता के आधार पर अर्थात स्वास्थ्य, शिक्षा, सामाजिक सुरक्षा, आजीविका और शहरी नागरिक बुनियादी सुविधाओं से सम्बद्धता को ध्यान में रखा जाता है। डीपीआर में आधारभूत सिविक बुनियादी ढांचे और सामाजिक सुविधाओं जैसे जलापूर्ति, सीवरेज, नालियों, ठोस कचरा प्रबंधन पहल, अंदर की सड़कों, सड़कों पर लाइटिंग और सामुदायिक सुविधाओं यथा प्री–स्कूल, शिशु देखभाल केन्द्रों, स्वास्थ्य केन्द्रों/उप–केन्द्रों, आजीविका केन्द्रों आदि को भी शामिल किया जाता है।

[11] *भारत में आवास की स्थिति, सांख्यिकी संकलन 2013, एमएचयूपीए*
[12] *एमएचयूपीए वेबसाइट और आरएवाई दिशानिर्देश दस्तावेज, एमएचयूपीए*

2.1.2.1.2 योजना के तहत मकानों के टाइप में शामिल हैं, स्लम निवासियों जिनके पास पक्के मकान नहीं है, के लिये नए मकान, मौजूदा मकानों में उन्नयन यथा अतिरिक्त कमरा बनाना या शौचालय बनाना, जलापूर्ति और सफाई व्यवस्था करना। यह सुविधा उन घरों के लिये है जिनका क्षेत्रफल 21–27 वर्ग मीटर है। किराये के मकान एक अन्य विकल्प है जो स्लम निवासियों, श्रमिकों, शहरी गरीबों और अन्य प्रवासी लोगों के लिये उपलब्ध है। बेहतर निगरानी और कार्यान्वयन के लिये आवासीय इकाइयों के निर्माण में लाभार्थियों को शामिल करने का प्रावधान है। लाभार्थियों को अधिकतम चार किस्तों में धन उपलब्ध कराया जाता है– शुरूआत करने पर 10 प्रतिशत, कुर्सी क्षेत्र (प्लिंथ) पर 30 प्रतिशत, छत लेवल तक पहुंचने पर 40 प्रतिशत, और पूरा होने पर 20 प्रतिशत राशि दी जाती है। यह कार्य यूएलबी, आवास बोर्डों या विकास प्राधिकरणों के माध्यम से किया जाता है। प्रस्ताव किया गया है कि प्रत्येक स्तर पर सामुदायिक भागीदारी हो ताकि लोगों की सहभागिता और सामुदायिक स्वामित्व सुविधाजनक हो तथा योजना चलती रहे।

2.1.2.1.3 राजीव आवास योजना द्वारा शहरी अभिशासन में क्षमताओं को उन्नत करके, मौद्रिक निपुणता, भूमि बैंक बनाने, सस्ते मकान बनाने की प्रक्रिया को सरल करना, प्लानिंग और अवधि की सुरक्षा बढ़ाकर सुधार करना है। कुछ प्रकार के सुधार अनिवार्य हैं, इनमें शामिल हैं –

- स्लम वासियों जो 5 वर्ष से अधिक समय से निवास कर रहे हों, को दीर्घकालीन पट्टा अधिकार देना जिसका नवीनकरण हो सके, जिसके लिये शपथ पत्र और इच्छापत्र लिया जाए।
- ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों के लिये आवास इकाइयों का 35 प्रतिशत या रिहायशी एफएआर/एफएसआई के 15 प्रतिशत से अधिक आरक्षण हो तथा सभी भावी आवास परियोजनाओं में एमएचयूपीए द्वारा प्रस्तावित दिशानिर्देशों के अनुसार क्रॉस सब्सिडाइजेशन की व्यवस्था हो।
- नगरपालिका बजट में शहरी गरीबों को बुनियादी सुविधाओं के लिए 25 प्रतिशत निर्धारित करना।
- योजना अवधि के दौरान सामाजिक/सामुदायिक विकास और शहरी गरीबी उन्मूलन के लिये एक नगरपालिका कैडर बनाना और स्थापित करना।

2.1.2.1.4 राजीव आवास योजना के भाग स्वरूप, सस्ते मकानों की उपलब्धता बढ़ाना 'भागीदारी के साथ सस्ते आवास' (एएचपी) के माध्यम से संभव हो सकेगा। इसके तहत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी इकाइयों की श्रेणियों के लिये 75,000 रुपये की केन्द्रीय सहायता प्राप्त होगी। किफायती आवास परियोजनाओं में अन्दरूनी विकास के लिये अनेक प्रकार की भागीदारी, निजी भागीदारी सहित, की जाएगी। एएचपी के तहत परियोजनाओं में कम से कम 250 आवास इकाईयां होनी चाहिए। एफएआर/एफएसआई का कम से कम 60 प्रतिशत आवास इकाइयों के लिये प्रयोग किया जाएगा जिनका कुर्सी क्षेत्र 60 वर्ग मीटर से अधिक नहीं हो।

2.1.2.2 प्रधानमंत्री आवास योजना – शहरी (पीएमएवाई–शहरी) [13]

2.1.2.2.1 प्रधानमंत्री आवास योजना – शहरी (पीएमएवाई–शहरी) की घोषणा 25 जून, 2015 को की गई। सरकार की तत्कालीन राजीव आवास योजना कार्यक्रम को पीएमएवाई–शहरी में शामिल कर दिया गया। इस कार्यक्रम को 17 जून, 2015 से 31 मार्च, 2022 तक कार्यान्वित करना है और शहरी गरीबों और स्लम निवासियों के लिये जनगणना 2011 में सूचीबद्ध 4041 सांविधिक नगरों में दो सौ लाख इकाईयां निर्माण करने का लक्ष्य है। कार्यक्रम के तहत, शहरी क्षेत्रों में आवासीय बुनियादी ढांचा चार विशेष नियोजित उपायों द्वारा तैयार किया जाएगा जो इस प्रकार हैं – क. प्राइवेट विकासकों की भागीदारी से स्लम पुनर्वास जिसमें भूमि को स्रोत के रूप में प्रयोग किया जाएगा, ख. सस्ते मकानों के विकास के लिये ऋण सहबद्ध सब्सिडी देना, ग. सस्ती आवासीय परियोजना के विकास हेतु सार्वजनिक क्षेत्र और निजी क्षेत्र से भागीदारी करना और घ. लाभार्थियों को आवास निर्माण और उन्नयन के लिये सब्सिडी देना।

[13] *वार्षिक रिपोर्ट 2016–17 एमएचयूपीए*

2.1.2.2.2 पीएमएवाई–शहरी में भी ऋण सहबद्ध सब्सिडी का प्रावधान केन्द्रीय सेक्टर की योजना के रूप में है, इसके तहत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों के लिये मकान खरीदने और मकान निर्माण हेतु लिये गए आवास ऋण पर ब्याज में सब्सिडी दी जाती है। यहां यह उल्लेख करना आवश्यक है कि माननीय प्रधानमंत्री ने 31 दिसम्बर, 2016 को राष्ट्र के नाम अपने सम्बोधन में यह भी कहा था कि इस योजना में एमआईजी श्रेणी भी शामिल है। योजना के तहत, एक लाभार्थी परिवार में पति, पत्नी और अविवाहित बच्चे शामिल हैं। लाभार्थी परिवार का न तो अपने या अपने परिवार के किसी सदस्य के नाम भारत के किसी भी भाग में पक्का मकान (सभी मौसम योग्य मकान) नहीं होना चाहिए। ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों के लाभार्थियों पर लागू मानदंड नीचे तालिका में दिये गये हैं:

तालिका सं. 2.3 : सीएलएसएस के तहत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों के लाभार्थियों पर लागू मानदंड

ब्योरा	सीएलएसएस–ईडब्ल्यूएस	सीएलएसएस–एलआईजी
1. लाभार्थी	पति + पत्नी + अविवाहित बच्चे	
2. परिवार की आय	3,00,000 रुपये तक	3,00,001–6,00,000 रुपये तक
3. कुर्सी क्षेत्र (वर्ग मीटर)	30	60
4. अधिकतम ऋण राशि जिस पर ब्याज सब्सिडी उपलब्ध है	6,00,000 रुपये	
5. सम्पत्ति का स्थान	जनगणना 2011 के अनुसार सभी सांविधिक शहर तथा बाद में अधिसूचित शहर	
6. पक्के मकान पर प्रयोज्यता	नवीनीकरण/उन्नयन के लिये नहीं	
7. महिला स्वामित्व/सह स्वामित्व	मौजूदा के लिये नहीं और नया लेने के लिए वांछित	
8. उपयुक्त कार्य प्रक्रिया	पीएलआई प्रक्रिया के अनुसार	
9. पात्र ऋण राशि	पीएलआई द्वारा लागू नीति के अनुसार	
10. पहचान प्रमाण	यथा उल्लिखित। आधार नम्बर को प्राथमिकता	
11. अनुपालन	अनुमोदन, बुनियादी सिविक बुनियादी ढांचा और एनबीओ, बीआईएस तथा एनडीएमए, अंतिम प्रयोग	

2.1.2.2.3 राज्यों/केन्द्रशासित प्रदेशों को भी कुछ अनिवार्य शर्तों को पूरा करना होता है जैसे आवासीय जोनों के लिये अलग गैर कृषि अनुमति की जरूरत को हटाना, सस्ते आवासों के लिये भूमि का निर्धारण करना, एकल–विंडो समयबद्ध स्वीकृति, भावी भवन निर्माण की अनुमति और ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास के लिए लेआउट संस्तुति, मौजूदा किराया कानूनों में संशोधन, अतिरिक्त एफएआर/एफएसआई/टीडीआर और स्लम विकास और निम्न लागत के आवास के लिये घनत्व मानदंडों में ढील देना।

2.1.2.2.4 यथा 31 दिसम्बर, 2016 को पीएमएवाई–यू के तहत हुई प्रगति नीचे दर्शाई गई है : [14]

- 29 राज्यों और 5 केन्द्रशासित प्रदेशों के साथ 34 करार ज्ञापनों पर हस्ताक्षर किये गये हैं।
- इस कार्यक्रम में शामिल करने के लिये 34 राज्यों और केन्द्रशासित प्रदेशों में 3,619 शहरों का चयन किया गया।
- 1,808 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 2,874 परियोजनाओं में 14.7 लाख मकानों के निर्माण को मिशन के तहत सरकार द्वारा स्वीकृति प्रदान की गई।
- 14.70 लाख मकानों के निर्माण कार्य पूरा होने में लगभग 23,239 करोड़ रुपये की केन्द्र सरकार से सहायता मिलेगी। इसमें से केन्द्रीय सहायता के रूप में 6,478 करोड़ रु. की राशि संबंधित राज्यों को अनुमोदित परियोजनाओं के लिये जारी कर दी गई है।

[14] *एमएचयूपीए प्रगति रिपोर्ट*

- 14.7 लाख मकानों में से 2.4 लाख घरों को नए निर्माण के लिये तोड़ दिया गया और 44,103 घरों का निर्माण कार्य पूरा हो गया।
- सीएलएसएस के तहत, कुल 17,634 दावों के लिये 316.2 करोड़ रु. की राशि संवितरित कर दी गई।
- पीएमएवाई–शहरी के तहत प्रौद्योगिकी सब–मिशन पर, 31 दिसम्बर, 2016 तक ग्यारह नई प्रौद्योगिकियों को अपनाने के लिये निर्धारित कर दिया गया है।
- पिछली राजीव आवास योजना के तहत 183 परियोजनाओं के प्रति दायित्व, जो विभिन्न राज्यों में शुरू हो चुकी थीं, पीएमएवाई–शहरी में शामिल कर दिया गया। अप्रैल 2016 से दिसम्बर 2016 अवधि के दौरान, 13,881 आवास इकाईयों का निर्माण पूरा हो गया तथा 9,940 पर लाभार्थियों को कब्जा दे दिया गया।

2.1.2.3 निम्न आय आवास के लिये ऋण जोखिम गारंटी निधि योजना [15]

2.1.2.3.1 निम्न आय आवास के लिये ऋण जोखिम गारंटी निधि योजना (सीआरजीएफटी) की स्थापना को केन्द्र सरकार के मंत्रिमंडल द्वारा 12वीं पंचवर्षीय योजना के तहत 1,000 करोड़ रु. की शुरूआती राशि के साथ संस्वीकृति दे दी गई। योजना के तहत, न्यास ईडब्ल्यूएस तथा एलआईजी श्रेणियों के लोगों को 8 लाख रु. तक ऋणों के लिये किसी तृतीय पक्ष की गारंटी या संपार्श्विक प्रतिभूति के बिना ऋणदाता संस्थानों को ऋण जोखिम गारंटी प्रदान करेगा। यह ध्यान दिया जाए कि योजना के तहत गृह ऋण की सीमा 15 लाख रु. है, किंतु गारंटी केवल 8 लाख रु. की उपलब्ध होगी। 71 बैंकों, आवास वित्त कंपनियों और एनबीएफसी ने सीआरजीएफ न्यास के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किये है। न्यास ने अभी तक ईडब्ल्यूएस तथा एलआईजी परिवारों को संवितरित 55.85 करोड़ रु. के ऋणों के लिये 1,970 आवास ऋणों के लिये गारंटी कवर दिया है। राष्ट्रीय आवास बैंक निधि न्यास का प्रबंधन कर रहा है।

2.1.2.4 जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन [16]

2.1.2.4.1 सरकार ने जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन (जेएनएनयूआरएम) को 3 दिसम्बर, 2005 को शुरू किया था। इस मिशन का प्रयोजन शहरी गरीबों/स्लम निवासियों के लिये आवास एवं बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराने के लिये राज्य सरकारों को सहायता प्रदान करना था। शहरी गरीबों को बुनियादी/मूलभूत सुविधाओं (बीएसयूपी) के तहत सहायता के लिये 65 शहरों को चिन्हित किया गया जो जेएनएनयूआरएम के तहत एक उप–मिशन था। अन्य शहरों और नगरों के लिये, समेकित आवास एवं स्लम विकास कार्यक्रम (आईएचएसडीपी) के तहत सहायता प्रदान की जाएगी। इस मिशन की अवधि 2005–06 से 7 वर्ष थी जिसे 31 मार्च, 2017 तक बढ़ा दिया गया ताकि चल रही परियोजनाओं का काम पूरा हो सके जिन्हें 31 मार्च, 2012 तक मंजूरी दी गई थी।

2.1.2.4..2 आश्रय उपलब्ध कराने के लिये विभिन परियोजनाओं के माध्यम से, मिशन का ध्यान स्लमों का समेकित विकास करने की ओर है, जहां शहरी गरीबों को बुनियादी सुविधाएं और संबंधित सिविक सुविधाएं उपलब्ध कराई जा सकें। मिशन के बीएसयूपी कार्यक्रम के तहत उद्देश्य जैसे कि मिशन टूलकिट में परिभाषित किया गया है, निम्नानुसार हैं :

- शहरी गरीबों के लिये बुनियादी सुविधाओं के समेकित विकास पर ध्यान केन्द्रित करना।
- कम कीमत को कार्यकाल में बनाए रखना, उन्नत आवास, जलापूर्ति, सफाई।
- शिक्षा, स्वास्थ्य और सामाजिक सुरक्षा के क्षेत्र में सेवाएं उपलब्ध कराना।
- शहरी गरीबों को कार्य स्थल के समीप, यथा संभव, आवास उपलब्ध कराना।
- आस्ति सृजन और आस्ति प्रबंधन के बीच प्रभावी संबंध बनाना ताकि कार्यक्षमता सुनिश्चित हो।

[15] *सीआरजीएफएलआईएच दिशानिर्देश, वार्षिक रिपोर्ट 2016–17, एमएचयूपीए*
[16] *जेएनएनयूआरएम – दिशानिर्देश व टूलकिट, वार्षिक रिपोर्ट 2016–17, एमएचयूपीए*

- नागरिक सुविधाएं मुहैया कराना और शहरी गरीबों की सर्वत्र पहुंच में सेवाओं की ओर ध्यान देना और
- शहरी गरीबों की मूलभूत सुविधाओं में कमियों को दूर करने के लिये पर्याप्त निवेश सुनिश्चित करना।

2.1.2.4.3 उद्देश्य जिन पर मिशन समेकित आवास और स्लम विकास कार्यक्रम (आईएचएसडीपी) योजना के तहत ध्यान देता है, निम्नानुसार हैं :

- समग्र स्लम विकास और समूह पहुंच
- स्वास्थ्यप्रद और उपयुक्त शहरी वातावरण और
- स्लम निवासियों के लिए पर्याप्त आश्रय और बुनियादी सुविधाएं

दिसम्बर 2016 तक मिशन के तहत प्रगति निम्नानुसार है :

- बीएसयूपी के तहत 62 शहरों और आईएचएसडीपी के तहत 877 शहरों को शामिल किया गया है।
- बीएसयूपी के तहत, 62 शहरों में चल रही 478 परियोजनाओं की कुल लागत 23,126 करोड़ रु. से 7.89 लाख आवास इकाईयों के निर्माण हेतु संस्वीकृति दी गई है।
- आईएचएसडीपी के तहत, 877 शहरों में 1030 परियोजनाओं की कुल लागत 9,592 करोड़ रु. से 4.52 लाख आवास इकाईयों के निर्माण हेतु संस्वीकृति दी गई है।
- 12.41 लाख अनुमोदित आवासों में से, 10.56 लाख आवासों का निर्माण किया जा चुका है और इनमें से 8.86 लाख आवासों का लाभार्थियों द्वारा कब्जा ले लिया गया है। 1.59 लाख आवास इकाईयां निर्माणाधीन हैं।
- जेएनएनयूआरएम (बीएसयूपी एवं आईएचएसडीपी) के तहत परियोजनाओं के लिये राज्यों/केन्द्रशासित प्रदेशों को केन्द्रीय हिस्सेदारी की राशि 17,907 करोड़ रु. संवितरित की जा चुकी है।
- अप्रैल 2016 से दिसम्बर 2016 तक अवधि के दौरान, बीएसयूपी और आईएचएसडीपी के तहत 47,735 आवासीय इकाईयों का निर्माण पूरा हो चुका है और पिछले वर्ष के खाली पड़े आवासों सहित 79,197 आवासों को कब्जाधीन किया जा चुका है।

2.2.5 आवास क्षेत्र में राज्य स्तरीय पहलें

राज्य सरकारों ने अपने स्तर पर अपनी नीतियों और कार्यक्रमों के माध्यम से आवास उपलब्ध कराने के लिये अनेक पहलें की हैं। ये नीतियां और कार्यक्रम केन्द्र सरकार की नीतियों और कार्यक्रमों के अनुरूप होंगे या उनके पूरक होंगे। कुछ राज्यों के राज्य स्तरीय कार्यक्रम नीचे बाक्सों में दिये गये हैं।

बॉक्स 2.1 : गुजरात

मुख्य मंत्री गृह योजना[17]

ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों के लिये आवास इकाईयों की मात्रा बढ़ाने की ओर विशेष ध्यान देने और किफायती मकानों के निर्माण कार्य में निजी क्षेत्र की भागीदारी को भी बढ़ाने के लिये, गुजरात सरकार ने वर्ष 2013 में मुख्य मंत्री गृह योजना (एमएमजीवाई) आरंभ की। योजना के तहत लाभार्थियों के लिए इकाईयों का कुर्सी क्षेत्र ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिए 30 वर्ग मीटर, एलआईजी–1 श्रेणी के लिये 40 वर्ग मीटर, एलआईजी–2 श्रेणी के लिए 50 वर्ग मीटर और एमआईजी श्रेणी के लिए 65 वर्ग मीटर होगा। एमएमजीवाई के तहत विभिन्न नीतिगत पहलें इस प्रकार हैं :

[17] *शहरी विकास एवं शहरी आवास विभाग, गुजरात, सम्मेलन प्रस्तुतीकरण*

- ***किफायती आवास मिशन 2014 :***[18] *इस मिशन के तहत राज्य सरकार ने पांच वर्ष में 50 लाख आवास निर्माण की योजना तैयार की है। इनमें से 22 लाख मकान शहरी क्षेत्रों में बनाए जाएंगे। इस योजना के भाग स्वरूप, ईडब्ल्यूएस/एलआईजी–1 व 2 तथा एमआईजी–1 श्रेणियों के तहत आने वाले लाभार्थियों को किफायती मूल्य पर बुनियादी सुविधाओं से युक्त भलीभांति निर्मित मकान मिलेंगे। परियोजनाओं पर निजी क्षेत्र और गुजरात आवास बोर्ड के बीच सहभागिता से काम होगा। निजी क्षेत्र को प्रोत्साहन देने के लिए, जिन भूखंडों पर वहनीय श्रेणियों के आवासों का निर्माण किया जाएगा वे 3 तक एफएसआई के लिए पात्र होंगे। कुल भूमि में से जो प्रयोग हेतु उपलब्ध होगी, वहनीय आवासों के लिए चिन्हित भूमि से अतिरिक्त भूमि पर विकासक किसी भी प्रकार का निर्माण कराने के लिए स्वतंत्र होगा जिसमें कुल निर्मित क्षेत्र के 10 प्रतिशत तक वाणिज्यिक निर्माण करा सकेगा।*

- ***स्लम पुनर्वास नीति 2013 :*** *इस योजना में स्व–स्थाने पर स्लम पुनर्वास की सुविधा होगी। इसका मकसद ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये वहनीय आवास की सुविधा प्रदान करना है। इस योजना का क्रियान्वयन गुजरात शहरी विकास मिशन के अन्तर्गत विभिन्न नगरपालिकाओं, नगर निगमों, क्षेत्रीय विकास प्राधिकरणों और गुजरात आवास बोर्ड द्वारा किया जा रहा है। इकाई का क्षेत्र 25 से 30 वर्ग मीटर होगा जिसमें दो कमरे, रसोई, स्नानागार और शौचालय होगा। इस भिन्न प्रकार की पीपीपी योजना के तहत, निजी क्षेत्र को टीडीआर के द्वारा भाग लेने के लिये प्रोत्साहित किया गया है। सरकार से वित्त पोषित योजना के तहत, वित्त पोषण में केन्द्र सरकार, राज्य सरकार/यूएलबी और लाभार्थियों के बीच 50 प्रतिशत, 38 प्रतिशत और 12 प्रतिशत के अनुपात में क्रमशः हिस्सेदारी होगी। योजना के अन्तर्गत 1,00,000 रु. तक वित्तीय सहायता का प्रावधान है।*

- ***एलआईजी के लिये किफायती आवास हेतु पूंजीगत सब्सिडी :*** *इस योजना का उद्देश्य एलआईजी श्रेणी के लिए किफायती आवास में सुविधा प्रदान करना है। योजना के तहत इकाई का आकार 50 वर्ग मीटर तक हो सकता है। यह योजना पूर्णतया राज्य सरकार द्वारा वित्त पोषित है। योजना के अन्तर्गत 1,00,000 रु. प्रति इकाई तक वित्तीय सहायता का प्रावधान है।*

- ***उपलब्धियां :***[19]
  - *एमएमजीवाई के तहत उसकी विभिन्न परियोजनाओं के द्वारा 4.71 लाख से अधिक आवासों पर काम चल रहा है जिनमें से 1.37 लाख आवास लाभार्थियों को आबंटित किये जा चुके हैं।*
  - *लगभग 1.16 लाख आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*
  - *लगभग 60,500 आवासों का ढांचा पूरा बन चुका है, लगभग 79,000 आवासों का निर्माण कार्य चल रहा है और लगभग 62,800 आवास निविदा प्रक्रिया के अधीन हैं। ये सभी कार्य एक वर्ष के दौरान किये गये हैं।*
  - *पीपीपी प्रणाली के तहत 54,000 आवासों में से स्लम पुनर्वास के लिए निर्धारित किये गये हैं, 1,000 से अधिक मकानों का निर्माण पूरा हो चुका है, 4,000 आवासों का ढांचा पूरा बन चुका है और लगभग 4,600 निर्माणाधीन हैं।*
  - *किफायती आवासों के लिए 2,13,000 आवासों में से, 5,000 से अधिक आवास निर्मित हो चुके हैं, 45,000 आवासों का ढांचा पूरा बन चुका है और लगभग 57,600 निर्माणाधीन हैं।*
  - *स्व–स्थाने स्लम पुनर्वास योजना के तहत, 2,04,000 से अधिक आवास पुनर्वास के लिये तैयार किये जा रहे हैं। अधिकांशतः का कार्य 2013–14 और 2014–15 में शुरू किया गया। 88,300 से अधिक स्लम परिवारों को पक्के मकानों में पुनर्वासित किया जा चुका है।*

[18] *शहरी विकास एवं शहरी आवास विभाग, गुजरात,, किफायती आवास नीति*
[19] *राज्य में अच्छे कार्यों का संकलन, 2015, एमएचयूपीए*

गरीब समृद्धि योजना[20]

इस योजना का उद्देश्य शहरी गरीबों को आवासों का स्वामित्व प्रदान करना है। इस योजना के तहत 2,200 करोड़ रु. की राशि आबंटित की गई है। 2,50,000 इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित है। योजना में निर्मित प्रथम आवास की स्वामिनी महिला होगी। योजना के अन्तर्गत मौजूदा इकाइयों में अतिरिक्त सुविधाएं प्रदान करना है और यहां बहु मंजिला इमारतें होंगी।

यथा 31 दिसम्बर, 2016 को राज्य में पीएमएवाई–शहरी के तहत प्रगति[21]

- *इस कार्यक्रम के तहत राज्य में 171 शहरों का चयन किया गया है।*
- *मिशन के तहत 49 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 163 परियोजनाओं में 1,33,347 आवास निर्माण को स्वीकृति प्रदान की गई है।*
- *1,33,347 आवास निर्माण के लिये केन्द्रीय सहायता के रूप में 1,806 करोड़ रु. का अनुमान लगाया गया है। इस राशि में से, केन्द्रीय सहायता के 695 करोड़ रु. राज्य सरकार को अनुमोदित परियोजनाओं के लिए जारी किये जा चुके हैं।*
- *1,33,347 आवासों में से, 58,824 मकानों को नव निर्माण के लिये गिराया गया और 9,070 आवासों का निर्माण कार्य पूरा हो चुका है।*

बॉक्स 2.2 : राजस्थान

राज्य में आवास कमी को दूर करने के लिए, शहरी विकास आवास विभाग और स्थानीय स्वशासी सरकार, राजस्थान ने एक नई नीति – मुख्य मंत्री जन आवास योजना–2015 शुरू की। इस नीति की मुख्य विशेषता यह है कि राज्य में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास में निजी क्षेत्र की भागीदारी को बढ़ावा देने के लिये अनेक प्रावधान किये गये हैं, इसके अतिरिक्त आवास बोर्ड, विकास प्राधिकरणों, विकास न्यासों और शहरी स्थानीय निकायों की भागीदारी भी होगी।

मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015[22]

मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के मुख्य लक्ष्य नीचे दिये गये हैं :

- *राज्य में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणी में आवासों की कमी को दूर करने के लिए 'सब के लिए किफायती आवास' का लक्ष्य प्राप्त करना।*
- *समाज में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्ग के लिये निजी विकासकों को प्रोत्साहन देकर आवासों के निर्माण में निजी निवेश करने के लिए आकर्षित करना।*
- *किफायती आवासों के निर्माण कार्य को करने के लिए सरकारी एजेंसियों और निजी विकासकों को बढ़ावा देना।*
- *किफायती आवास के लिये भूमि की पहचान करना जिसे बड़े आधार पर निजी भागीदारी को बढ़ावा देकर किया जा सकता है।*
- *शीघ्रता के साथ संस्तुति सुविधा देकर निर्माण विकासकों की प्रक्रिया में तेजी लाना।*

राज्य सरकार ने इस कार्यक्रम के तहत विकास के निम्नलिखित प्रारूपों के लिए विस्तृत दिशानिर्देश तैयार किये हैं –

- *यूएलबी/यूटीआई/विकास प्राधिकरण/आरएचबी और निजी विकासकों की आवासीय योजना।*

[20] *शहरी विकास एवं शहरी आवास विभाग, गुजरात, सम्मेलन प्रस्तुती*
[21] *एमएचयूपीए, प्रगति रिपोर्ट*
[22] *मुख्य मंत्री जन आवास योजना, 2015, नीति दस्तावेज*

- *निजी भूमि पर प्राइवेट विकासकों द्वारा भागीदारी में वहनीय आवासों का विकास।*
- *निजी भूमि पर निजी विकासकों द्वारा ही ईडब्ल्यूएस/एलआईजी फ्लैटों का निर्माण (फ्लैट, भूतल व 3 प्रारूप)।*
- *निजी भूमि पर निजी विकासकों द्वारा ही ईडब्ल्यूएस/एलआईजी फ्लैटों का निर्माण (भूतल व 3 तल के साथ प्लाट तैयार करना)*
- *भूतल व 3 मंजिल और बहु मंजिल इमारत में निजी भवन निर्माता द्वारा सरकारी भूमि पर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवासों का निर्माण करना।*
- *1–3 लाख आबादी वाले शहरों में निजी विकासकों द्वारा सरकारी भूमि पर किफायती आवासों का निर्माण।*

निजी विकासकों को उच्च एफएआर और टीडीआर के रूप में सुविधा देकर अनेक प्रकार से प्रोत्साहन दिये जा रहे हैं। इनके अतिरिक्त, उन्हें सरकारी संस्वीकृति, संस्वीकृति की फास्ट–ट्रैकिंग, भूमि के क्रॉस सब्सिडाइजेशन के प्रभारों से छूट और आबंटित कुल भूमि क्षेत्र के 10 प्रतिशत भूभाग का वाणिज्यिक प्रयोग करने और सरकार की नोडल एजेंसी द्वारा पूर्व निर्धारित दरों पर फ्लैटों को वापस खरीदने की स्वीकृति दी जा रही है।

यथा 31 दिसम्बर, 2016 को राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत प्रगति [23]

- *इस कार्यक्रम में शामिल करने के लिए राज्य में 183 शहरों का चयन किया गया।*
- *इस मिशन के तहत 31 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 36,575 आवासों के निर्माण हेतु 56 परियोजनाओं को स्वीकृति प्रदान की गई है।*
- *670 करोड़ रु. की अनुमानित लागत से 36,575 आवासों के निर्माण के लिये केन्द्रीय सहायता को मंजूरी दी गई। इस केन्द्रीय सहायता राशि में से 329 करोड़ रु. की राशि राज्य सरकार को अनुमोदित परियोजनाओं के लिये जारी कर दी गई।*
- *36,575 आवासों में से पुनर्निर्माण के लिए 13,508 मकानों को गिराया और 9,779 मकान बन कर तैयार हो गये।*

बॉक्स 2.3 : ओडिशा

शहरी क्षेत्रों में सब के लिए आवास नीति – ओडिशा 2015 [24]

यह नीति जिसकी घोषणा ओडिशा सरकार द्वारा की गई, भारत सरकार की ''2022 तक सब के लिए आवास'' की वृद्धित नीति है। 12वीं पंचवर्षीय योजना (2012–2017) में शहरी आवास कमी पर तकनीकी ग्रुप ने ओडिशा राज्य में लगभग 4.10 लाख आवास इकाईयों की कमी का अनुमान लगाया। इस संख्या में, भुवनेश्वर– कटक क्षेत्र की लगभग 3.60 आवास इकाईयां जुड़ जाएंगी क्योंकि आगामी दशक में इस क्षेत्र में आर्थिक वृद्धि हो चुकी होगी। अधिक मांग ईडब्ल्यूएस और एलआईजी श्रेणियों में होगी। नीति में अंतर्निहित ही प्रोत्साहन प्रणाली को शामिल कर दिया गया है जिससे निजी विकासकों सहित सभी पणधारकों को ओडिशा राज्य में शहरी क्षेत्रों में ईडब्ल्यूएस और एलआईजी श्रेणी के आवासों का निर्माण करने के लिये प्रोत्साहन मिलेगा। सरकार द्वारा आरंभ में 1,00,000 मकानों का निर्माण करने का लक्ष्य निर्धारित किया गया है।

नीति के तहत निम्नलिखित पहलों के द्वारा आवास निर्माण होगा :

- *ईडब्ल्यूएस आवासों का निर्माण करना अनिवार्य है।*

[23] *एमएचयूपीए प्रगति रिपोर्ट*
[24] *शहरी क्षेत्रों में सब के लिए आवास नीति, ओडिशा 2015*

- *ईडब्ल्यूएस और एलआईजी के आवास निर्माण के लिए, सरकार बाजार आधारित निर्माण के लिए प्रोत्साहन देती है।*
- *किफयाती आवास परियोजनाओं के निर्माण की ओर अधिक ध्यान देना।*
- *पुनः आबंटन और पुनर्वास*
- *किराया आवास*
- *यथा स्थान स्लम पुनर्विकास*
- *लाभार्थी उन्मुख वैयक्तिक आवास निर्माण या उन्नयन*

ओडिशा आवास नीति की अन्य पहलों में शामिल हैं – क) सभी प्रकार की अनुमति सिंगल विंडो प्रणाली से होगी, ख) आवेदकों और लाभार्थियों का पंजीकरण ऑनलाइन बायोमैट्रिक वैधता से होगा, इसके बाद दस्तावेजों की जांच होगी, ग) ओडिशा आवास मिशन उन आवेदकों की सुविधा केन्द्रों के माध्यम से सहायता करेगा जिनकी कंप्यूटर और इंटरनेट तक पहुंच नहीं है और घ) सभी लाभार्थी पंजीकृत समिति के परियोजना स्तर पर सदस्य होंगे।

31 दिसम्बर, 2016 तक पीएमएवाई–शहरी के तहत प्रगति [25]

- *इस कार्यक्रम में शामिल करने के लिए राज्य में 112 शहरों का चयन किया गया।*
- *इस मिशन के तहत 40 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 46,626 आवासों के निर्माण हेतु 63 परियोजनाओं को स्वीकृति प्रदान की गई है।*
- *791 करोड़ रु. की अनुमानित लागत से 46,626 आवासों के निर्माण के लिये केन्द्रीय सहायता को मंजूरी दी गई। इस केन्द्रीय सहायता राशि में से 280 करोड़ रु. की राशि राज्य सरकार को अनुमोदित परियोजनाओं के लिये जारी कर दी गई।*
- *46,626 आवासों में से निर्माण के लिए 4,025 मकानों को गिराया गया और 1,001 मकान बन कर तैयार हुए।*

बॉक्स 2.4 : महाराष्ट्र

महाराष्ट्र राज्य नई आवास नीति और कार्य योजना 2015 [26]

नई आवास नीति की घोषणा राज्य सरकार की वर्ष 2022 तक 19 लाख आवास उपलब्ध कराने की पृष्ठभूमि में की गई जिसमें ईडब्ल्यूएस, एलआईजी और एमआईजी आवास की ओर अधिक ध्यान दिया जाएगा। इस नीति के तहत मुम्बई महानगर क्षेत्र में 11 लाख आवासों और इस क्षेत्र से 8 लाख आवासों का निर्माण करने का लक्ष्य निर्धारित किया गया। इस नई नीति का उद्देश्य ''सब के लिए आवास'' था। इस उद्देश्य के अनुरूप नीति के निर्देशों का नीचे दर्शाया गया है:

- *किफायती आवासों के लिये भूमि बैंक का सतत सृजन जिसमें सरकारी भूमि और निजी क्षेत्र की भूमि को रखा जाएगा।*
- *बाजार में किफायती आवासों की उपलब्धता बढ़ाना ताकि उपभोक्ता को किफायती आवास मिल सकें।*
- *पुनर्विकास को प्रोत्साहन देकर उपलब्ध भूमि का अधिकतम उपयोग।*

[25] *एमएचयूपीए प्रगति रिपोर्ट*
[26] *महाराष्ट्र राज्य नई आवास नीति एवं कार्य योजना 2015*

- *पर्यावरण का ध्यान रखते हुए जीवन को उन्नत बनाना, जीवन स्तर में सुधार करना।*
- *कारोबार करना आसान बनाना।*

इस नीति के तहत अनेक विशेष उपायों की घोषणा की गई ताकि ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्गों की आवास समस्या हल हो सके। इस वर्ग की सहायता हेतु, महाराष्ट्र आवास एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरण (म्हाडा) 1,000 करोड़ रु. के प्रारम्भिक कोष के साथ स्थापना करेगा। आवासों की बिक्री और खरीद पर स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क भी घटाकर ईडब्ल्यूएस, एलआईजी और एमआईजी के लिए क्रमशः 1 प्रतिशत, 2 प्रतिशत और 3 प्रतिशत कर दिया गया। न्यूनतम पंजीकरण शुल्क 1,000 रु. वसूला जाएगा।

ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवासों के लिये न्यूनतम मूल्य पर और एमआईजी /एचआईजी आवास के लिए मौजूदा सर्किल दर पर सरकारी भूमि को आबंटित करके आवासों की उपलब्धता बढ़ाई जाएगी। नीति के तहत किफायती आवासों के लिऐ महाडा, सीआईडीसीओ और एमएमआरडीए जैसी एजेंसियों द्वारा निजी भूमि का अधिग्रहण करने का भी प्रावधान है। वहनीय आवासीय परियोजनाओं के लिये उच्च एफएसआई देकर, कुछ शर्तों के साथ, प्राइवेट विकासकों की भागीदारी को भी बढ़ावा दिया जा रहा है। राज्य सरकार ने भूमि संसाधनों का अधिकतम प्रयोग करने के लिये महाडा, शहरी नवीकरण योजनाओं, "चॉल" के पुनर्विकास तथा स्लम उन्नयन के लिये, पुनर्वास व पुनर्विकास के लिये अनेक नई और पुनर्विकास पहलों की घोषणा की है।

यथा 31 दिसम्बर, 2016 तक राज्य में पीएमएवाई–शहरी के तहत प्रगति[27]

- *कार्यक्रम में शामिल करने के लिए राज्य में 142 शहरों का चयन किया गया।*
- *22 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 1,19,102 आवासों का निर्माण करने के लिए 49 परियोजनाओं को मिशन के तहत स्वीकृति दी गई।*
- *1,19,102 आवासों का निर्माण पूरा होने के लिये केन्द्रीय सहायता के रूप में 1,775 करोड़ रु. का अनुमान लगाया गया। इसमें से, केन्द्रीय सहायता के रूप में 372 करोड़ रु. अनुमोदित परियोजनाओं के लिये राज्य सरकार को जारी किये जा चुके हैं।*

बॉक्स 2.5 : पश्चिम बंगाल

पश्चिम बंगाल सरकार द्वारा अपने आवास विभाग के माध्यम से राज्य में किफायती आवासों की मांग को पूरा करने और विशेषकर शहरी गरीबों और समाज के ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लोगों के लिये आवासों के निर्माण हेतु अनेक योजनाओं को आरंभ किया है। राज्य सरकार द्वारा उपलब्ध कराई गई कुछ योजनाएं निम्नानुसार हैं :

गीतांजलि : यह योजना अन्य सरकारी विभागों के सहयोग से ग्रामीण इलाकों और गैर–नगरपालिका शहरी क्षेत्रों में उपलब्ध कराई जा रही है। 2014 में, पश्चिम बंगाल सरकार ने एक ज्ञापन के द्वारा घोषणा की थी कि इस योजना को इंदिरा आवास योजना के आधार पर पुनः तैयार किया जाएगा। इस योजना का उद्देश्य ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लोगों को आवास उपलब्ध करने तथा भवन निर्माण श्रमिकों के लिए अतिरिक्त रोजगार के अवसर उपलब्ध कराना है। योजना के तहत, लाभार्थी स्वयं मकान बनवाएंगे और बीच में किसी निविदा एजेंसी को नहीं लाया जाएगा। 6,000 रु. तक या कम आय वाले परिवार इसके पात्र होंगे। बीपीएल श्रेणी के लोगों को प्राथमिकता दी जाएगी। यह योजना राज्य के शहरी तथा ग्रामीण दोनों क्षेत्रों में लागू होगी।

ग्रामीण क्षेत्रों में लाभार्थियों की भूमि पर ऐसे नए आवास के निर्माण पर लागत वहां की भौगोलिक, भिन्न प्रकार की मिट्टी और जलवायु के अनुसार भिन्न–भिन्न होगी:

[27] एमएचयूपीए प्रगति रिपोर्ट

- *मैदानी इलाके के ग्रामीण क्षेत्रों के निवासी लाभार्थियों को 1.67 लाख रुपये।*
- *गैर तटीय क्षेत्रों के निवासी मछुआरों को 1.23 लाख रुपये जिसे मतस्य विभाग द्वारा लागू किया जाएगा।*
- *सुन्दरबन के वन क्षेत्रों के निवासी लाभार्थियों को (जिसे वन विभाग द्वारा लागू किया जाएगा), और अन्य गैर–वन तटीय क्षेत्रों के निवासी लाभार्थियों को 1.94 लाख रुपये जिसे सुन्दरबन मामले विभाग एवं मतस्य विभाग द्वारा लागू किया जाएगा।*
- *दार्जिलिंग जिला के जंगल के निकटवर्ती क्षेत्रों और पहाड़ी क्षेत्रों में जंगल के गांवों के निवासी लाभार्थियों को 2.51 लाख रु. जिसे वन विभाग द्वारा लागू किया जाएगा।*
- *जलपाईगुड़ी जिला के जंगल के गांवों के निवासी लाभार्थियों को 3 लाख रु. जिसे वन विभाग द्वारा लागू किया जाएगा।*

गैर नगरपालिका अर्ध शहरी क्षेत्रों में नए निर्माण के लिए ऐसे आवास की लागत निम्नानुसार होगी :

- *लाभार्थी की भूमि पर एक मंजिल आवास निर्माण के लिए 1.67 लाख रु.।*
- *कार्यान्वयनकारी सरकारी एजेंसी की अपनी भूमि पर या सरकारी जमीन पर बहु मंजिली इमारत के लिए 3.30 लाख रु.।*

योजना के तहत वर्ष 2014–15 तक 42,535 इकाईयों के निर्माण हेतु संस्वीकृति दी गई और 300 करोड़ रु. की राशि जारी की गई।

पिछड़ा क्षेत्र अनुदान निधि के तहत आवास योजनाएं (बीआरजीएफ) : *बीआरजीएफ के विशेष अनुदान के तहत राज्य के 11 पिछड़े जिलों (पुरूलिया, पश्चिम मेदिनीपुर, पूर्व मेदिनीपुर, बंकुरा, जलपाईगुड़ी, बीरभूम, दक्षिणी 24–परगना, माल्दा, मुर्शिदाबाद, उत्तरी दिनाजपुर और दक्षिणी दिनाजपुर) तथा लेफ्ट विंग उग्रवादी क्षेत्र में 34,758 आवास निर्माण का प्रस्ताव किया गया। इस प्रस्ताव को भारत के योजना आयोग द्वारा संस्वीकृति दी गई। केन्द्र सरकार ने इस परियोजना के लिए केन्द्रीय कोष से 117 करोड़ रुपये की राशि मंजूर कर दी और प्रथम चरण में 40 करोड़ रु. की राशि आबंटित भी कर दी। परियोजना का कुल लागत व्यय 160 करोड़ रु. है। इन आवास इकाइयों का कुर्सी क्षेत्र 20 वर्ग मीटर होगा। पर्वतीय, तटीय क्षेत्र और जंगल महल क्षेत्र में एक इकाई की लागत 48,500 रु. होगी। अन्य क्षेत्रों में इकाई लागत 45,000 रु. होगी। बीपीएल श्रेणी में सूचीबद्ध परिवार उक्त योजना के पात्र होंगे।*

यथा 31 दिसम्बर, 2016 तक राज्य में पीएमएवाई–शहरी के तहत प्रगति [28]

- *कार्यक्रम में शामिल करने के लिए राज्य में 125 शहरों का चयन किया गया।*
- *114 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 1,22,731 आवासों का निर्माण करने के लिए 139 परियोजनाओं को मिशन के तहत स्वीकृति दी गई।*
- *1,22,731 आवासों का निर्माण पूरा होने के लिये केन्द्रीय सहायता के रूप में 1,849 करोड़ रु. का अनुमान लगाया गया। इसमें से, केन्द्रीय सहायता के रूप में 461 करोड़ रु. अनुमोदित परियोजनाओं के लिये राज्य सरकार को जारी किये गये।*
- *1,22,731 आवासों में से, 27,568 आवास नए निर्माण हेतु गिराये गये और 1,649 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

[28] *एमएचयूपीए प्रगति रिपोर्ट*

बॉक्स 2.6 : छत्तीसगढ़

छत्तीसगढ़ राज्य सरकार ने ईडब्ल्यूएस, एलआईजी और एमआईजी श्रेणी के लोगों के लिए आवास निर्माण का विजन अपनाया है। इसके कार्यान्वयन में, राज्य सरकार ने पर्याप्त संख्या में बुकिंग प्राप्त होने के बाद ही एक परियोजना का शुभारंभ किया। इकाइयों के डिजाइनों पर भलीभांति विचार, अध्ययन और किया गया तथा बेहतर डिजाईनों को स्वीकार किया गया। सरकार ने छत्तीसगढ़ आवास बोर्ड को सामाजिक आवासीय परियोजनाओं के लिए रियायती दर पर भूमि उपलब्ध कराई। राज्य में लागू योजनाएं निम्नानुसार हैं :

अटल आवास योजना : *यह ईडब्ल्यूएस के लिए राज्य प्रायोजित योजना है। इस योजना के तहत, ब्लॉक मुख्यालय में 60,000 रु. से कम वार्षिक आय वाले परिवार पात्र होंगे। 560 वर्ग फुट क्षेत्र में निर्मित आवास स्वतंत्र इकाई होगा जिसमें निर्मित क्षेत्र 280 वर्ग फुट होगा। आवास की कीमत 1.10 लाख रु. होगी। इस योजना के तहत 19,000 आवासीय इकाईयों का निर्माण या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन हैं।*

दीनदयाल आवास योजना : *यह एलआईजी श्रेणी के लिए राज्य प्रायोजित योजना है। इस योजना के तहत, जिला मुख्यालय में 1,20,000 रु. से कम वार्षिक आय वाले परिवार पात्र होंगे। आवास स्वतंत्र इकाई होंगे या एक इमारत में भूतल सहित दो आवास होंगे। प्रत्येक इकाई का कुर्सी क्षेत्र 455 से 487 वर्ग फुट होगा। आवास की कीमत 2.25 लाख रु. होगी। इस योजना के तहत 14,700 आवासीय इकाईयों का निर्माण या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन हैं।*

कुशाभाऊ ठाकरे आवास योजना : *यह एमआईजी श्रेणी के लिए छत्तीसगढ़ आवास बोर्ड द्वारा प्रायोजित योजना है। इस योजना के तहत, जिला मुख्यालय में 2,00,000 रु. से कम वार्षिक आय वाले परिवार पात्र होंगे। आवास डुपलेक्स इकाई होंगे। प्रत्येक इकाई का कुर्सी क्षेत्र 600 वर्ग फुट होगा। आवास की कीमत 4.50 लाख रु. से 6.00 लाख रु. तक होगी। इस योजना के तहत 700 आवासीय इकाईयों का निर्माण या तो पूरा हो चुका है या निर्माणाधीन हैं।*

अटल विहार आवास योजना : *यह मिश्रित आवासों की राज्य प्रायोजित योजना है। इस योजना का उद्देश्य ब्लॉक मुख्यालय में आवास उपलब्धत बढ़ाना है। योजना के तहत, ईडब्ल्यूएस के लिये 80,000 रु. और एलआईजी के लिये 40,000 रु. की सब्सिडी प्रति आवासीय इकाई का प्रावधान है। सरकार द्वारा 1 रु. प्रति वर्ग फुट की दर से जमीन उपलब्ध कराई जाती है।*

यथा 31 दिसम्बर, 2016 तक राज्य में पीएमएवाई–शहरी के तहत प्रगति [29]

- *कार्यक्रम में शामिल करने के लिए राज्य में 59 शहरों का चयन किया गया।*
- *16 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 29,268 आवासों का निर्माण करने के लिए 51 परियोजनाओं को मिशन के तहत स्वीकृति दी गई।*
- *29,268 आवासों का निर्माण पूरा होने के लिये केन्द्रीय सहायता के रूप में 437 करोड़ रु. का अनुमान लगाया गया। इसमें से, केन्द्रीय सहायता के रूप में 162 करोड़ रु. अनुमोदित परियोजनाओं के लिये राज्य सरकार को जारी किये गये।*
- *29,268 आवासों में से, 3,129 आवास नए निर्माण हेतु गिराये गये और 834 आवासों का निर्माण पूरा हो गया।*

[29] *एमएचयूपीए प्रगति रिपोर्ट*

बॉक्स 2.7 : कर्नाटक

कर्नाटक राज्य सरकार राजीव गांधी ग्रामीण आवास निगम लि0 (आरजीआरएचसीएल) के माध्यम से समाज के ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लोगों को आवास उपलब्ध कराने में सहायता करती है। यह एसपीवी है जिससे राज्य सरकार को लाभार्थियों तक योजना का लाभ पहुंचाने में मदद मिलती है। आरजीआरएचसीएल के मुख्य उद्देश्य निम्नानुसार हैं :

- *राज्य भर में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये किफायती आवास आवास उपलब्ध कराना।*
- *ग्राम पंचायतों और एनजीओ से सहभागिता।*
- *मकानों के डिजाइन, सामग्री और प्रौद्योगिकी में स्व–सहायता से लोगों को विकल्प उपलब्ध कराना।*
- *''निर्मिती केन्द्रों'' को मजबूत करके और नए केन्द्र स्थापित करके विशेष रूप से ग्रामीण क्षेत्रों में किफायती भवन निर्माण प्रौद्योगिकी को बढ़ावा देना।*
- *संसाधनों को बढ़ाना और निधियों के पुनः परिचालन को सुनिश्चित करना।*
- *लाभार्थियों को आवास के लिये बचत करने और आवास ऋण चुकाने में समर्थ बनाने के लिये चलते रहने वाले आवास कार्यक्रम को बढ़ावा देना।*
- *प्रबंधन में पारदर्शिता और सक्षमता।*

कंपनी लाभार्थियों के रूप में केवल महिलाओं का चयन करती है। कंपनी स्व–सहायता आवास को बढ़ावा देती है और लाभार्थियों की पहलों में सहयोग करती है। यह संवितरित ऋण की वसूली के लिये लाभार्थी से मित्रता पूर्ण तंत्र और बचतों को बढ़ावा देती है। विभिन्न योजनाओं के तहत चल रही गतिविधियों को नियंत्रित करने के लिये सूचना प्रौद्योगिकी का प्रयोग किया जाता है। आरजीआरएचसीएल की योजनाओं के माध्यम से किये समेकित प्रयासों से प्राप्त लाभ निम्नानुसार हैं :

- *ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिए विभिन्न योजनाओं के तहत 28 लाख आवासों का निर्माण किया गया।*
- *कुछ अच्छे उपायों जैसे सही लाभार्थियों का चयन, लाभार्थियों का शीघ्र अनुमोदन, एक माह के अंदर आवास का निर्माण कार्य शुरू करना, और आधार नम्बर लेकर लाभार्थियों को पुनः लाभ लेने से रोकना, को लागू किया गया है।*
- *लाभार्थियों को बल्क मैसेज के माध्यम से आवासीय योजनाओं के कार्यान्वयन के विषय में सूचित किया जाता है जो कि योजना में पारदर्शिता को दर्शाती है।*
- *लोगों/लाभार्थियों को उनके दरवाजे पर सेवाएं उपलब्ध कराके आवास योजनाओं का उचित और प्रभावी ढंग से कार्यान्वयन किया जा रहा है।*
- *कंपनी द्वारा ली गईं अनेक पहलों के कारण तीसरे पक्ष की हस्तक्षेप पूर्णतया समाप्त हो गई है।*

यथा 31 दिसम्बर, 2016 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत प्रगति [30]

- *कार्यक्रम में शामिल करने के लिए राज्य में 271 शहरों का चयन किया गया।*
- *271 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 1,14,455 आवासों का निर्माण करने के लिए 508 परियोजनाओं को मिशन के तहत स्वीकृति दी गई।*
- *1,14,455 आवासों का निर्माण पूरा होने के लिये केन्द्रीय सहायता के रूप में 2009 करोड़ रु. का अनुमान लगाया गया। इसमें से, केन्द्रीय सहायता के रूप में 587 करोड़ रु. अनुमोदित परियोजनाओं के लिये राज्य सरकार को जारी किये गये।*

[30] *एमएचयूपीए प्रगति रिपोर्ट*

- *1,14,455 आवासों में से, 18,413 आवास नए निर्माण हेतु गिराये गये और 8,756 आवासों का निर्माण पूरा हो गया।*

बॉक्स 2.8. मध्य प्रदेश

राज्य सरकार की आवास योजना निम्नलिखित का समावेश है :

- *मध्य प्रदेश विजन दस्तावेज –2018 में मध्य प्रदेश में शहरी क्षेत्रों 5 लाख वहनीय आवास इकाईयां निर्माण का लक्ष्य निर्धारित किया गया है।*
- *पीपीपी के तहत निजी क्षेत्र के सहयोग से 2.5 लाख इकाईयों का निर्माण करना।*
- *केन्द्र द्वारा प्रायोजित योजना के तहत 1.5 लाख इकाईयों का निर्माण करना।*
- *राज्य द्वारा प्रायोजित योजना के तहत 1 लाख इकाईयों का निर्माण करना।*

राज्य सरकार ने अपने लोगों के लिए अनेक कार्यक्रमों की घोषणा की है :

- ***अटल आश्रय योजना :*** *यह कार्यक्रम ईडब्ल्यएस और एलआईजी श्रेणियों के लिये है। इस योजना के तहत सरकारी भूमि परियोजनाओं के लिये बहुत ही कम मूल्य पर उपलब्ध कराई जाती है।*
- ***स्लमों के स्व–स्थानें पर पुनर्विकास के लिये पीपीपी योजना :*** *राज्य सरकार ने स्लम स्थलों पर ईडब्ल्यएस और एलआईजी श्रेणियों के लिये आवास निर्माण के लिये पीपीपी मॉडल का प्रयोग करने का प्रस्ताव किया है।*
- ***ग्रीनफील्ड किफायती आवास परियोजनाओं के लिये पीपीपी योजना– 2014 :*** *इस योजना के तहत सरकार पूर्णतया निर्मित ईडब्ल्यएस और एलआईजी आवासों के बदले भूमि उपलब्ध कराती है।*
- ***ड्राफ्ट किफायती आवास नीति–2015 :*** *यह राज्य सरकार की एक प्रमुख नीति है जिसके द्वारा राज्य सरकार ''2022 तक सबके लिये आवास'' कार्यक्रम के तहत भारत सरकार के अनुरूप अपनी ओर से पहलों का प्रस्ताव करती है।*
- ***भूमि पूलिंग के लिए ड्राफ्ट नियमावली– 2015 :*** *नियमों के इस सेट में, राज्य सरकार ने आवास और बुनियादी परियोजनाओं के लिये भूमि पूलिंग करने हेतु टेक्नो–लीगल ढांचा तैयार किया है।*

यथा 31 दिसम्बर, 2016 तक राज्य में पीएमएवाई–शहरी के तहत प्रगति [31]

- *कार्यक्रम में शामिल करने के लिए राज्य में 165 शहरों का चयन किया गया।*
- *60 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 1,08,729 आवासों का निर्माण करने के लिए 90 परियोजनाओं को मिशन के तहत स्वीकृति दी गई।*
- *1,08,729 आवासों का निर्माण पूरा होने के लिये केन्द्रीय सहायता के रूप में 1,729 करोड़ रु. का अनुमान लगाया गया। इसमें से, केन्द्रीय सहायता के रूप में 527 करोड़ रु. अनुमोदित परियोजनाओं के लिये राज्य सरकार को जारी किये गये।*
- *1,08,729 आवासों में से, 34,593 आवास नए निर्माण हेतु गिराये गये और 1,296 आवासों का निर्माण पूरा हो गया।*

[31] *एमएचयूपीए प्रगति रिपोर्ट*

बॉक्स 2.9 : उत्तर प्रदेश

राज्य सरकार ने दिनांक 9 अगस्त, 2016 को एक परिपत्र जारी करके घोषणा की कि उसके सभी आवास कार्यक्रमों को भारत सरकारी की पीएमएवाई योजना के अनुरूप बनाया जाएगा। कार्यक्रम के तहत ईडब्ल्यूएस और एलआईजी श्रेणियों को सहायता दी जाएगी। भारत सरकार अपेक्षित निधियों के 60 प्रतिशत तक वित्तीय सहायता प्रदान करेगी जबकि शेष अपेक्षित राशि की व्यवस्था राज्य सरकार द्वारा की जाएगी। राज्य सरकार ने सूचित किया कि नगर निगमों/नगरपालिका क्षेत्रों में परियोजनाओं के लिये राज्य शहरी विकास प्राधिकरण को नोडल एजेंसी के रूप में कार्य करना चाहिए और उसे विभिन्न सरकारी विभागों और समितियों से सम्पर्क करके अपेक्षित जरूरतों को पूरा करना होगा। अन्य क्षेत्रों के लिये, ''आवास बंधु'' को समन्वय करना चाहिए। आवास एवं शहरी योजना विभाग के अधीन आवास बंधु एक शीर्ष संस्थान है जो आवास क्षेत्र में कार्य निष्पादकता को देखता है तथा अधीनस्थ विभागों/एजेंसियों यथा टाउन एंड कंट्री योजना विभाग, विकास प्राधिकरणों तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास बोर्ड के कार्यकलापों में समन्वय करता है।

यथा 31 दिसम्बर, 2016 तक राज्य में पीएमएवाई–शहरी के तहत प्रगति [32]

- *कार्यक्रम में शामिल करने के लिए राज्य में 628 शहरों का चयन किया गया।*
- *48 शहरों में ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिये 19,695 आवासों का निर्माण करने के लिए 53 परियोजनाओं को मिशन के तहत स्वीकृति दी गई।*
- *19,695 आवासों का निर्माण पूरा होने के लिये केन्द्रीय सहायता के रूप में 449 करोड़ रु. का अनुमान लगाया गया। इसमें से, केन्द्रीय सहायता के रूप में 128 करोड़ रु. अनुमोदित परियोजनाओं के लिये राज्य सरकार को जारी किये गये।*
- *19,695 आवासों में से, 787 आवास नए निर्माण हेतु गिराये गये और 2,934 आवासों का निर्माण पूरा हो गया।*

2.3 वित्तीय सुधार

देश में वित्तीय सुधारों की दृष्टि से अनेक बदलाव देखे गये हैं जिनका प्रभाव आवास और आवास वित्त पर प्रत्यक्ष या परोक्ष रूप से पड़ा। इनमें से कुछेक की घोषणा केन्द्रीय बजट में की गई जबकि अन्य की घोषणा भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा की गई।

2.3.1 केन्द्रीय बजट 2016

वर्ष 2016 के केन्द्रीय बजट में, माननीय वित्त मंत्री ने आवास और आवास वित्त क्षेत्र में अनेक बदलावों को प्रस्तावित किया। उनका उल्लेख किया गया है :

- आवास ऋण पर ब्याज भुगतान पर कर कटौती के लिये राशि 2,00,000 रु. से बढ़ा कर 2,50,000 रु. कर दी गई जिससे पहली बार मकान क्रेताओं को प्रोत्साहन मिले। यह अतिरिक्त कर राहत उनके लिये भी उपलब्ध होगी जो 50 लाख रु. मूल्य तक का मकान खरीदते हैं और 35 लाख रु. से अधिक ऋण नहीं लेते हैं।

- सम्पदा निवेश न्यास (आरईआईटी) को सम्पदा सेक्टर में निवेश लाने के उद्देश्य से सक्रिय किया गया। आरईआईटी को उच्च फुटकर मात्रा में सम्पदा क्षेत्र में छोटे निवेशों को सुव्यवस्थित करने के लिये बनाया

[32] *एमएचयूपीए प्रगति रिपोर्ट*

गया है। आरईआईटी में निवेश, वस्तुतः सम्पदा में निवेश के रूप में समान लाभ देती है, इसके अतिरिक्त सुरक्षा, तरलता और निधियों के अधिक नियोजित प्रयोग को सुनिश्चित करती है। आरईआईटी को अपने निवेशकों को लाभांश का भुगतान करते समय, 17 प्रतिशत लाभांश संवितरण पर कर देने से छूट दी गई है। यह एक बड़ा कदम है और इससे विकासकों और निधि प्रबंधकों निधियां जुटाने में मदद मिलेगी।

- वे विकासक जो राज्य और केन्द्र की आवास योजनाओं के तहत किफायती आवास इकाइयों का निर्माण करते हैं, उन्हें लाभ पर कर अदायगी में 100 प्रतिशत छूट है। अपार्टमेंटों का आकार चार मुख्य मैट्रो शहरों में 30 वर्ग मीटर और अन्य शहरों में 60 वर्ग मीटर से अधिक नहीं होना चाहिए। इन फ्लैटों को जून 2016 से मार्च 2019 तक मंजूरी प्रदान की जाएगी और मंजूरी मिलने से तीन वर्ष में पूरे हो जाने चाहिए।

- किराया आवास को बढ़ावा देने के लिये धारा 80 जीजी में एक संशोधन किया गया जिसके अनुसार किसी व्यक्ति द्वारा जो आवास किराया भत्ता नहीं पा रहा है तथा स्व–नियोजित सहित, द्वारा व्यय की गई राशि के बारे में कटौती की सीमा, को 24,000 रु. प्रति वर्ष से बढ़ाकर 60,000 रु. प्रति वर्ष कर दिया गया।

- केन्द्र या राज्य सरकार, पीपीपी योजनाओं सहित, की किसी भी योजना के तहत 60 वर्ग मीटर तक वहनीय आवासों के निर्माण पर सेवा कर से छूट होगी।

- अब तक स्व–कब्जाधीन सम्पत्ति पर कर दाताओं को 2,00,000 रु. तक कटौती मिलती है, जब वे निर्माण पूरा कर लेते हैं या कर देय वर्ष के अंत से तीन वर्ष के अंदर सम्पत्ति का कब्जा ले लेते हैं, और जब वे निधियां प्राप्त करते हैं। इस अंतराल अवधि को बढ़ाकर पांच वर्ष कर दिया गया है।

- राष्ट्रीय भूमि अभिलेख आधुनिकीकरण कार्यक्रम के तहत समेकित भूमि सूचना प्रबंधन प्रणाली का निर्माण करना, डिजिटल इंडिया इनीशिएटिव के अन्तर्गत केन्द्रीय सेक्टर की योजना 01 अप्रैल, 2016 से लागू है।

2.3.2 भारतीय रिजर्व बैंक की नीतियां

प्राथमिकता क्षेत्र ऋण

भारतीय रिजर्व बैंक ने अपने परिपत्र ''मास्टर निर्देश – प्राथमिकता क्षेत्र को ऋण – लक्ष्य और वर्गीकरण'' दिनांक 7 जुलाई, 2016 में प्राथमिकता सेक्टर वर्ग में आवास तथा आवास वित्त को बढ़ावा देने के लिये अनेक उपायों का उल्लेख किया। नीचे दिये गये मानदंडों का प्रयोग प्राथमिकता क्षेत्र के लिए बैंकों द्वारा निवेशित निधियों के वर्गीकरण करने के लिये किया जाएगा और बैंकों को प्राथमिकता क्षेत्र में अपने लक्ष्यों को ज्ञात करने में मदद मिलेगी।

- महानगर के केन्द्रों (जहां की जनसंख्या 10 लाख या अधिक है) में व्यक्तियों को ऋण 28 लाख रु. तक और अन्य केन्द्रों में 20 लाख रु.। महानगरों तथा अन्य केन्द्रों में आवास का मूल्य क्रमशः 35 लाख रु. और 25 लाख रु. से अधिक नहीं होना चाहिए।

- महानगरीय केन्द्रों में आवास की मरम्मत के लिये 5 लाख रु. और अन्य केन्द्रों में 2 लाख रु. तक ऋण का प्रावधान है।

- बैंकों द्वारा किसी सरकारी एजेंसी को आवासों के निर्माण या स्लम की सफाई और स्लम निवासियों के पुनर्वास के लिये ऋण 10 लाख रु. प्रति इकाई तक दिया जा सकता है।

- ईडब्ल्यूएस और एलआईजी वर्गों के लिये ही आवासों के निर्माण हेतु ऋण की सीमा 10 लाख रु. प्रति इकाई के अनुसार कुल ऋण दिया जाएगा।

- आवास वित्त कंपनियों को ऋण जिसे फुटकर ग्राहकों को अपना मकान खरीदने/निर्माण कराने/पुनर्निर्माण कराने या स्लम निवासियों के पुनर्वास और स्लम सफाई के लिये दिया जाता है, 10 लाख रु. प्रति उधारकर्ता तक के अनुसार हो सकता है।

- आवास वित्त कंपनियों को प्राथमिकता सेक्टर के ऋण की सीमा प्रत्येक बैंक के कुल प्राथमिकता सेक्टर अग्रिमों के 5 प्रतिशत तक होगी।

- राष्ट्रीय आवास बैंक में जमा राशि।

प्राथमिकता सेक्टर को ऋण के तहत आवास को शामिल करना एक महत्वपूर्ण घटक है जिससे आवास विकास और आवास वित्त को सीधे लाभ पहुंच रहा है।

2.4 विधिक सुधार

वित्तीय सुधारों के साथ साथ, भारत सरकार ने भारत में आवास और आवास वित्त के कार्यक्रम को सहायता देने के लिये अनेक विधिक सुधार किये हैं। विधिक संशोधनों की मुख्यता जरूरत भूमि को विवाद से छुड़ाने, निर्माण संबंधी विनियमों और सांविधिक संस्वीकृति देने में होती है। इस खंड में सरकार द्वारा किये गये विधिक सुधार कार्रवाई की समीक्षा की गई है।

2.4.1 भू सम्पदा (विनियमावली और विकास) अधिनियम, 2016

भू सम्पदा (विनियमावली और विकास) अधिनियम, 2016 को प्रख्यापित करना भू सम्पदा सेक्टर से संबंधित विधिक इकोसिस्टम संशोधित करना एक अत्यधिक महत्वपूर्ण पहल है। समग्र भू सम्पदा इकोसिस्टम के लिये इस अधिनियम का महत्व और प्रभाव अत्यधिक है। जिसे खंड 2.5 में अलग से दिया गया है।

2.4.2 भूमि अधिग्रहण पुनर्वास और पुनर्स्थापन (संशोधन) अध्यादेश, 2015 (एलएएआर) में उचित मुआवजे और पारदर्शिता का अधिकार

यह अध्यादेश इसी नाम के अधिनियम 2013 में संशोधन था और वह सार्वजनिक प्रयोग के लिये अधिग्रहण को विनियमित करता है। वहनीय आवास की कुछ परियोजनाओं को इस अध्यादेश के कुछ प्रावधानों से छूट प्राप्त है। निम्नलिखित प्रावधान वहनीय आवास परियोजनाओं पर लागू नहीं होंगे –

- जब प्राइवेट परियोजना के लिये भूमि अधिग्रहीत की जाएगी तो 80 प्रतिशत भू स्वामियों की सहमति अपेक्षित नहीं होगी और जब सार्वजनिक–निजी भागीदारी परियोजना के लिये भूमि अधिग्रहीत की जाएगी तो 70 प्रतिशत भू स्वामियों की सहमति अपेक्षित नहीं होगी।
- सामाजिक प्रभाव का मूल्यांकन करना, और
- कृषि और बहु फसली भूमि अधिग्रहण की सीमा।

2.4.3 डिजीटल भारत भू अभिलेख आधुनिकीकरण कार्यक्रम (डीआईएलआरएमपी) और ई–स्टैम्प/ई–पंजीकरण

इस कार्यक्रम की रूपरेखा ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा भूमि अभिलेख के प्रबंधन को आधुनिक करने, भूमि/सम्पत्ति विवादों को न्यूनतम करने, भूमि अभिलेख रखरखाब प्रणाली में पारदर्शिता बढ़ाने और अचल सम्पत्ति के स्वामित्व हस्तांतरण को सरल बनाने के लिए वर्ष 2008–09 में तैयार की गई थी। कार्यक्रम के मुख्य घटकों में सभी भू अभिलेखों यथा हस्तांतरण, नक्शों डिजीटलाइज करना, लिखित विशेष आंकड़ों का समेकन, सभी सर्वेक्षणों का पुनः सर्वेक्षण और उन्हें अद्यतन करना तथा निपटान अभिलेख व मूल भूनक्शा अभिलेख बनाना जहां अपेक्षित हो, शामिल है। एक दूसरा महत्वपूर्ण घटक पंजीकरण को कंप्यूटरीकृत करना और भू अभिलेख अनुरक्षण सिस्टम के साथ समेकन करना है।

इसी के साथ ही फिजीकल स्टाम्प पेपर को समाप्त करना, स्टाम्प डयूटी और पंजीकरण शुल्क का इलैक्ट्रॉनिक भुगतान करना शामिल है। ई–स्टाम्पिंग का काम कई राज्यों यथा दिल्ली, हरियाणा, गुजरात, कर्नाटक, तमिलनाडु, महाराष्ट्र, हिमाचल प्रदेश, आंध्र प्रदेश, असम तथा कुछ अन्य स्थानों पर शुरू हो चुका है।

2.4.4 शहरी क्षेत्रों के लिये भूमि पूलिंग प्रणाली

दिल्ली, पंजाब और हरियाणा सहित अनेक राज्यों में भिन्न भिन्न प्रकार की भूमि पूलिंग प्रणाली अपनाई गई है। शहरी क्षेत्रों में आवास विकास पर इन योजनाओं का सीधा प्रभाव पड़ता है। दिल्ली के लिये दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित भू पूलिंग नीति इस सिद्धान्त पर आधारित है जिसमें कोई भू स्वामी या भू स्वामियों का वर्ग भूमि पूलिंग एजेंसी को अपने भू स्वामित्व के अधिकार का हस्तांतरण कर देता है जो बाद में उस भूमि के कुछ भाग को विकास के लिये भू स्वामियों को स्वामित्व वापस दे देती है, इस प्रकार भू स्वामियों को विकास प्रक्रिया में भागीदार होने का विकल्प मिल जाता है।

2.5 भू सम्पदा (विनियम एवं विकास) अधिनियम, 2016 और प्रभावित क्षेत्र[33]

2.5.1 पिछले कुछ वर्षों से जमीन की बढ़ती मांग के कारण भू संपदा सेक्टर की भूमिका बहुत महत्वपूर्ण हो गई है क्योंकि उससे भारत के उपयोगी बुनियादी ढांचे का समग्र विकास होता है। विगत अनेक वर्षों के दौरान, परियोजनाओं के पूरा होने और विकासकों द्वारा कब्जा देने में देरी की बहुत घटनाएं हुई हैं। ग्राहकों से विकासकों द्वारा सहमत्य शर्तों के उल्लंघन के मामले बढ़ते रहे है जो भारी असंतोष को दर्शाता है। भू संपदा विकासकों द्वारा निधियों के गलत प्रयोग करके धोखाधड़ी करने, कानूनी प्रावधानों के उल्लंघन के भी अनेक मामले सार्वजनिक रूप से सामने आए हैं। अतः भू संपदा सेक्टर के औपचारिक विनियमन की मांग बढ़ी है जो रोक लगाने का काम ही नहीं बल्कि सुधार भी करेगी। इस पृष्ठभूमि में भू सम्पदा (विनियम एवं विकास) अधिनियम, 2016 को मार्च 2016 में प्रख्यापित किया गया। इस अधिनियम से निम्नलिखित उद्देश्य पूरा होने की संभावना है –

- क्रेताओं के प्रति भवन निर्माताओं की जबावदारी सुनिश्चित हो और क्रेताओं के हितों की रक्षा हो।
- निर्माण कार्य में पारदर्शिता, ईमानदारी हो, घोखाधड़ी कम हो और देरी न हो।
- पूरे देश में भू संपदा में व्यावसायिकता और मानकीकरण शुरू हो।
- भवन निर्माताओं और क्रेताओं के बीच सूचना तंत्र स्थापित हो।
- भवन निर्माताओं और क्रेताओं दोनों पर उत्तरदायित्व हो।
- अनुबंधों को लागू करने के लिये विनियामक तंत्र स्थापित हो।

[33] *भू संपदा (विनियम एवं विकास) अधिनियम, 2016– आमतौर से पूछे जाने वाले प्रश्न, एमएचयूपीए 2016*

- विवादों के निपटारे के लिये एक फास्ट–ट्रैक तंत्र स्थापित हो।
- भू संपदा सेक्टर में बेहतर अभिशासन हो जिससे निवेशकों का विश्वास बढ़ेगा।

2.5.2 एमएचयूपीए ने अधिनियम की कुछ विशेष धाराओं को 1 मई, 2016 से लागू करने के लिये अधिसूचित किया ताकि नियम बनाने और विनियामक प्राधिकरण तथा अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना में सुविधा हो। सभी राज्य सरकारों को इस अधिनियम के तहत नियम बनाना और विनियामक प्राधिकरण तथा अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना करना अपेक्षित है ताकि राज्य अपने क्षेत्र में भू संपदा सेक्टर को विनियमित और विकसित कर सकें।

2.5.3 अधिनियम की कुछ मुख्य विशेषताएं इस प्रकार हैं :

- अधिनियम के तहत आवासीय और वाणिज्यिक दोनों परियोजनाएं आती हैं।
- अधिनियम के दायरे में चल रही/ अधूरी और भावी परियोजनाएं आती हैं। अधिनियम में प्रावधान है कि ''सभी चल रही परियोजनाएं जिन्होंने अभी कम्लीशन प्रमाणपत्र नहीं लिया है, उन्हें विनियमन प्राधिकरण के यहां इसके लागू होने से 3 माह के अंदर पंजीकृत कराना होगा।''
- अधिनियम में प्रावधान है कि शब्द ''विज्ञापन'' में बिक्री के लिए अपनाया गया कोई भी माध्यम यथा प्रास्पेक्टस के द्वारा, ईमेल और एसएमएस भेजकर या किसी अन्य प्रकार से, शामिल है। विकासक विज्ञापनों में दिये विवरण के लिये उत्तरदायी होता है और किसी गलत जानकारी के कारण यदि क्रेता को हानि होती है तो विकासक द्वारा उसकी पूर्ति की जाएगी।
- अधिनियम में प्रयुक्त शब्द 'विकासक' में निजी और सार्वजनिक भूसंपदा विकासक दोनों ही शामिल हैं। अतएव, सभी विकासक, निजी भवन निर्माता, विकास प्राधिकरण और आवास बोर्ड सहित, जब परियोजना के विकास और बिक्री से संबंधित हों तो वे इस अधिनियम के तहत आएंगे।
- अधिनियम में प्रावधान है कि ''विकासक'' और ''आबंटिती'' के बीच निष्पादित करार में कोई चूक होती है तो दोनों में से किसी के भी द्वारा देय ब्याज दर समान होगी।
- विकासक संस्वीकृत प्लान या परियोजना के विनिर्देशों में सक्षम प्राधिकारियों और आबंटितियों को सूचित करके संशोधित कर सकते हैं।
- विकासक परियोजना के बारे में विज्ञापन विनियामक प्राधिकरण द्वारा पंजीकरण होने, संबंधित सभी औपचारिकताओं को पूरा करने, अपेक्षित शुल्क का भुगतान करने और यथा अपेक्षित सभी संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत करने के बाद ही जारी कर सकता है।
- विकासक को प्रत्येक परियोजना का अलग खाता बनाना होगा और आबंटितियों से प्राप्त राशि का 75 प्रतिशत अंश इस खाते में निर्माण कार्य और भूमि लागत के लिये जमा करना होगा। यह ''निलम्ब'' खाता नहीं होगा और विकासक इस खाते से परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में ही राशि आहरित कर सकता है।

2.5.4 अनेक राज्य सरकारों ने इस अधिनियम के तहत काम शुरू कर दिया है। अभी तक किये गये कुछ कार्य निम्नानुसार हैं–

- उत्तर प्रदेश सरकार, गुजरात सरकार और मध्य प्रदेश सरकार ने भू सम्पदा (विनियम एवं विकास) अधिनियम, 2016 के तहत अधीनस्थ नियमों को अधिसूचित कर दिया है।

- महाराष्ट्र सरकार और कर्नाटक सरकार ने उक्त अधिनियम के तहत अधीनस्थ नियमों का प्रारूप तैयार कर लिया और उस पर पणधारकों की टिप्पणियां/सुझाव आमंत्रित किये हैं।

- केन्द्र शासित प्रदेश पुडुचेरी ने प्रारूप नियम अक्तूबर, 2016 में प्रकाशित करके जनता और पणधारकों से टिप्पणियां/सुझाव आमंत्रित किये हैं।

- केन्द्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ के सचिव (आवास), चंडीगढ़ प्रशासन ने अंतरिम विनियामक के रूप में अधिसूचित किया है। चंडीगढ़ के केन्द्रशासित प्रदेश के वैट न्यायाधिकरण को अंतरिम अपीलीय प्राधिकरण के रूप में अधिसूचित किया है।

- केन्द्र शासित प्रदेश दादर और नगर हवेली ने, अपना छोटा प्रशासन होने के कारण, स्वयं को भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण और अपीलीय न्यायाधिकरण, महाराष्ट्र राज्य के साथ संलग्न कर लिया है।

- केन्द्र शासित प्रदेश अंडमान और निकोबार द्वीपसमूह ने प्रधान सचिव (यूडी), अंडमान और निकोबार प्रशासन को अंतरिम विनियामक प्राधिकरण और अंतरिम अपीलीय न्यायाधिकरण प्रस्तावित किया है।

अध्याय 3: प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा आवास वित्त कारोबार

राष्ट्रीय आवास बैंक ने अपनी संवर्धनात्मक एवं विनियामक भूमिकाओं के तहत नीति एवं विनियामक फ्रेमवर्क पर अपने इनपुट के माध्यम से पिछले कुछ वर्षों में बाजार उन्मुख आवास वित्त पद्धति को विकसित किया है। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (आवास वित्त कंपनियां, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, सहकारी संस्थान) बाजार में सक्रियता से संलग्न है तथा उस कारण आवास ऋण की वृद्धि में बड़ा योगदान दिया है। यथा मार्च 2016 को देश में सभी प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा निर्मित आवास ऋण बही 10,63,000 करोड़ रुपये था। पिछली प्रवृत्तियों के आधार पर, अगले पांच वर्षों में देश में आवास वित्त बाजार में औसत 15 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि का अनुमान है। आवास वित्त कंपनियां आवास वित्त बाजार में अपने अंश (शेयर) को तेजी से बढ़ा रही है।

3.1 आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान

3.1.1 प्राथमिक ऋणदाता संस्थान जिसमें आवास वित्त कंपनिया एवं अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक शामिल हैं, ने पिछले कुछ वर्षों में आवास वित्त हेतु ऋण उधार देने के लिए अपनी पहुंच स्थापित की है। पिछले तीन दशकों में आवास वित्त के विकास में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान बाजार में सक्रियता से शामिल हुए हैं तथा उस कारण आवास ऋण की वृद्धि में बड़ा योगदान दिया है। यद्यपि आ.वि.कं के लिए आवास वित्त उनकी प्राथमिक कारोबारी गतिविधि है, अलग आवास वित्त शीर्षों का निर्माण तथा अपने व्यापक ब्रांच नेटवर्क को लीवरेज करके बड़ी संख्या में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का भी फोकस आवास वित्त है। बाजार में विविधता तथा मामलों की जटिल प्रकृति के कारण बाज़ार को विकसित होने में थोड़ा समय लगता है। आज से, आवास वित्त अनेकों कंपनियों के लिए एक सफल कारोबारी मॉडल बनने के लिए विकसित हुआ है तथा आवास पारिस्थितिकी तंत्र के मुख्य पहलू के रूप में उभरा है।

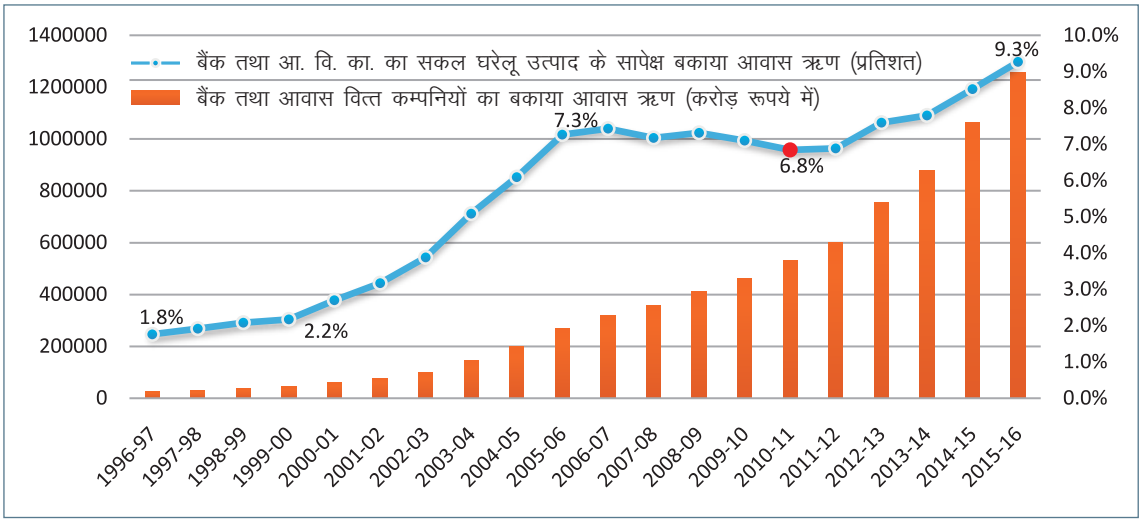
3.1.2 वर्ष 1988 में रा.आ.बैंक की स्थापना देश में आवास वित्त कंपनियों को विनियमित एवं नियंत्रित करने के लिए एक शीर्ष संस्थान बनने के लिए हुई थी। रा.आ.बैंक की प्रस्तावना इस प्रकार है ''स्थानीय एवं क्षेत्रीय दोनों स्तरों पर आवास वित्त संस्थान को प्रोत्साहित करने के लिए एक मुख्य एजेंसी के रूप में संचालन करने तथा ऐसे संस्थानों को वित्तीय एवं अन्य सहायता प्रदान करने एवं उनसे संबंधित या उनसे अतिरिक्त मामलों के लिए''। पिछले कुछ वर्षों में इसके नवोन्मेषी उपायों, सक्रिय दिशा–निर्देश एवं उपयुक्त नियामक हस्तक्षेप के माध्यम से रा.आ.बैंक ने देश में आवास वित्त बाजार को विस्तार एवं मजबूती प्रदान करने में काफी सहायता की है। रा.आ.बैंक ने 82 विशेष आवास वित्त संस्थानों को पंजीकरण प्रदान किया है। इस क्षेत्र में रा.आ.बैंक की सक्रिय भागीदारी ने भारत में नए वित्त पारिस्थितिकी तंत्र की रचना की है जिसमें आवास वित्त को सभी मुख्य प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के लिए एक महत्वपूर्ण खुदरा उधार उत्पाद के रूप में देखा जाने लगा है।

3.1.3 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक हमेशा से अपने ग्राहकों को आवास ऋण प्रस्तुत करते रहे हैं लेकिन यह वर्ष 1990 के अंत तक और 2000 से पहले नहीं था, जब उन्होंने अनुकूल तरीके से इस उद्योग में प्रवेश किया। आवास वित्त प्रस्तुत करने वाली इकाईयों की संख्या तेजी से बढ़ने के कारण बाजार में उत्साह बढ़ा। इस कारण विशेषकर देश के स्तर 2 एवं 3 शहरों के मौजूदा बाजारों की मजबूती में एवं नए बाजारों में विस्तार को सहायता मिली। वर्ष 1990 के अंत तथा 2000 की शुरूआती अवधि में, देश में बेहतर आर्थिक वृद्धि भी दिखाई दी जिसने आवास उद्योग तथा बदले में आवास वित्त क्षेत्र की वृद्धि को तेजी मिली। अर्थव्यवस्था की इस वृद्धि तथा इसके तहत निजी बिल्डरों के

माध्यम से आवास स्टॉक की वृद्धि शहरी केन्द्रों में सक्रिय हो रही है जिसने देश में आवास वित्त उद्योग की समग्र वृद्धि को प्रेरित किया है। पिछले कुछ वर्षों में, भारत सरकार की नीतियों की सहायता से तथा भारतीय रिज़र्व बैंक एवं राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा विनियामक पर्यवेक्षण, दिशा–निर्देश एवं हस्तक्षेप से अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों दोनों के आवास ऋण पोर्टफोलियो काफी विकसित हुए है। आरक्षित निधि अपेक्षाओं, क्रेडिट वृद्धि सीमा, चलनिधि अपेक्षाओं, एवं अन्य के साथ नीति दर के संबंध में भा.रि.बैंक की मौद्रिक नीति कार्यवाही का आवास वित्त क्रेडिट पर प्रत्यक्ष प्रभाव था। भा.रि.बैंक ने आवास वित्त के लिए विवेकपूर्ण मानदंड निर्धारित किए हैं तथा रा.आ.बैंक ने भी उसी अनुसार मानदंड निर्धारित किए हैं। ये मानदंड आस्ति वर्गीकरण, प्रावधानीकरण, जोखिम भार, पूंजी पर्याप्तता अपेक्षाएं तथा मूल्य अनुपात हेतु ऋण को कवर करते हैं। इन्होंने यह सुनिश्चित करने में सहायता की है कि बनाया जा रहा आवास वित्त पोर्टफोलियो उन प्रणालीगत जोखिम हेतु मजबूत एवं लचीला है जो किसी वैश्विक तथा/या स्थानीय विघटन के कारण अर्थव्यवस्था में उत्पन्न हो सकते है।

3.1.4 भा.रि.बैंक एवं रा.आ.बैंक द्वारा सक्रिय विनियमन की 25 वर्षों की इस पृष्ठभूमि में तथा देश द्वारा देखी गई काफी स्थिर आर्थिक वृद्धि ने बैंकों, आ.वि.कं. एवं सहकारी संस्थानों से मिलकर बनी संस्थागत वित्त प्रणाली ने काफी विस्तार किया है। पिछले कुछ वर्षों में बैंकों एवं आ.वि.कं. द्वारा निर्मित आवास ऋण पोर्टफोलियो की वृद्धि नीचे ग्राफ 3.1 में दर्शायी गई है। ग्राफ जीडीपी हेतु बकाया आवास ऋणों के बढ़ते योगदान को भी दर्शाता है।

ग्राफ 3.1: बैंकों एवं आ.वि.कं. के आवास ऋण बकाया



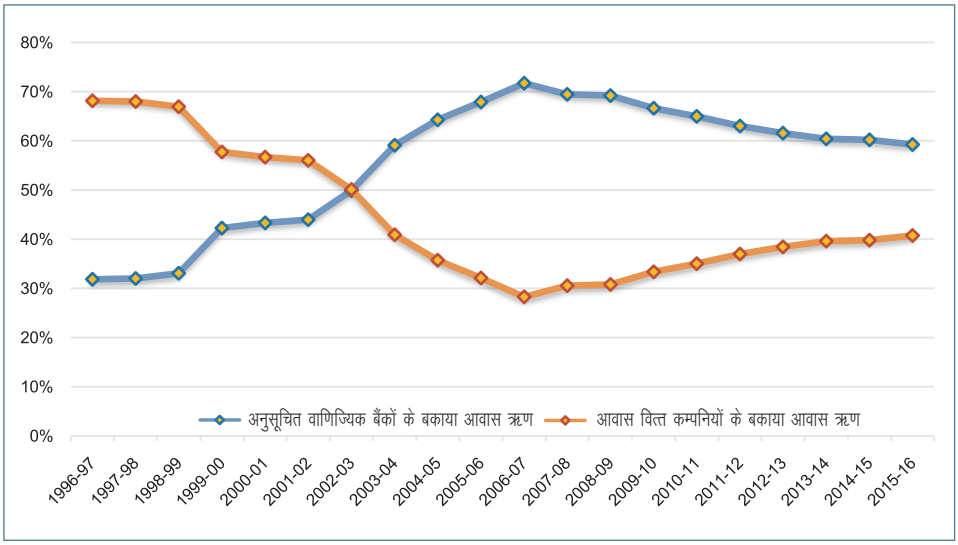
स्रोतः भा.रि.बैंक एवं रा.आ.बैंक

जीडीपी के प्रतिशत के रूप में बकाया आवास ऋण वर्ष 1996–97 में 1.8 प्रतिशत से वर्ष 2015–16 में 9.3 प्रतिशत तक बढ़ गया है। वर्ष 1996–97 में 3,00,000 करोड़ रुपये से कम से बकाया आवास ऋण वर्ष 2015–16 में 12,00,000 करोड़ रुपये से अधिक तक बढ़ गए है।

3.1.5 आवास बाजार के विकास की प्राथमिक अवस्था में, आ.वि.कं का अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की एक छोटे सी भूमिका के साथ संपूर्ण बाजार का काफी ज्यादा अंश था। यह बाजार की धीमी वृद्धि का भी एक महत्वपूर्ण कारक था, जिसका कारण उस समय आ.वि.कं के पास सीमित नेटवर्क एवं पहुंच था। वर्ष 2003–2004 से अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की बढ़ती भागीदारी से आवास वित्त बाजार अधिक तेज गति से बढ़ना शुरू हुआ एवं अगले कुछ वर्षों के लिए एक बड़ा बाजार अंश अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के अधिकार में था। हालांकि, धीरे–धीरे आ.वि.कं. ने

भी अपना संवितरण बढ़ाया जिससे बाजार अंश में पुनर्विभाजन आया। पिछले दो दशकों में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं आ.वि.कं. के बीच आवास वित्त बाजार के विभाजन को नीचे ग्राफ 3.2 में दर्शाया गया है।

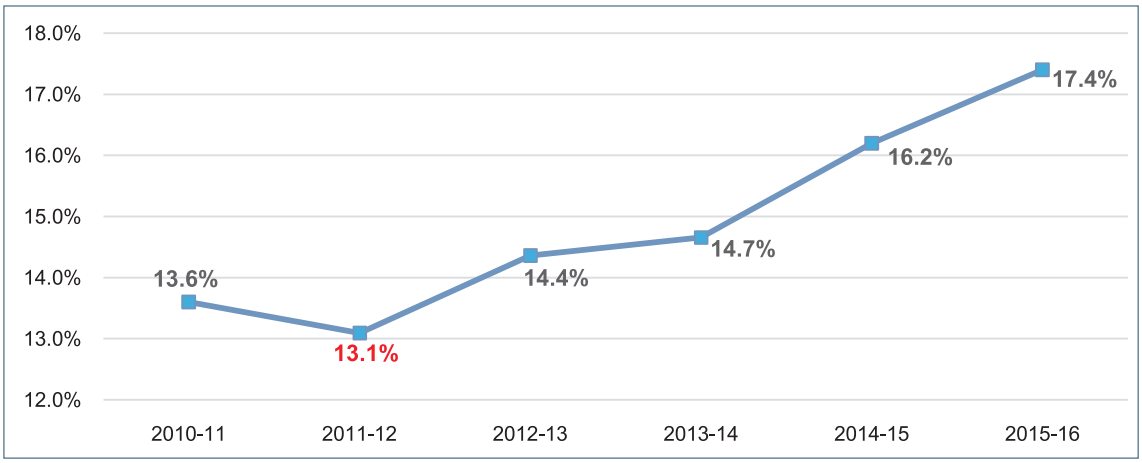
ग्राफ 3.2: बैंकों एवं आ.वि.कं. के बीच आवास ऋण बाजार अंश



स्रोत: भा.रि.बैंक एवं रा.आ.बैंक

3.1.6 कुल बकाया खाद्येतर ऋण के प्रतिशत के तौर पर अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और आवास वित्त कंपनी (आ.वि.कं.) के बकाया आवास ऋण का कुल शेयर पिछले कुछ वर्षों में निरंतर बढ़कर वर्ष 2015–16 में 17.4 प्रतिशत हो गयी है। ग्राफ 3.3 कुल बकाया खाद्येतर ऋण में बकाया आवास ऋण की वृद्धि को दर्शाता है।

ग्राफ 3.3 : कुल खाद्येतर पोर्टफोलियो हेतु अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और आवास वित्त कंपनी (आ.वि.कं.) का आवास पोर्टफोलियो

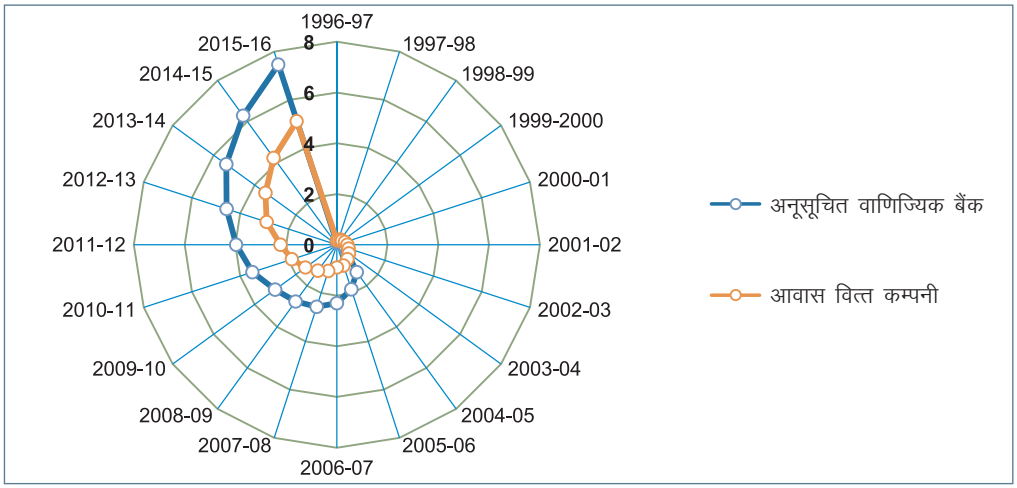


स्रोत: भा.रि.बैंक एवं रा.आ.बैंक

3.1.7 बैंकों एवं आ.वि.कंपनियों ने पिछले दो दशकों में पोर्टफोलियो की स्थिर वृद्धि दर्शायी है। बैंकों एवं आ.वि.कंपनियों के वर्ष दर वर्ष आवास ऋण पोर्टफोलियो को नीचे ग्राफ 3.4 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.4 – बैंकों और आ.वि.कंपनियों के बकाया आवास ऋणों में प्रवृत्ति

(लाख करोड़ रूपये में)



स्रोतः भा.रि.बैंक एवं रा.आ.बैंक

3.1.8 बैंक और आवास वित्त कंपनियां उद्योग जगत के महत्वपूर्ण पक्ष है। सहकारी संस्थान, गैर–बैंकिंग वित्तीय कंपनियां (एनबीएफसी) और सूक्ष्म वित्त संस्थान (एमएफआई) वे अन्य पक्ष है जो बाजार में कार्य कर रहे हैं। यह क्षेत्र किफायती और स्थिरता के संबंध में बाजार–आधारित समाधान अपनाने के लिए विनियामकों और नीति निर्माताओं द्वारा सदैव प्रेरित होता रहा है। यह, एक सुदृढ़, प्रगतिशील और उत्तरदायी विनियामक पद्धति के साथ मिलकर इस बात को सुनिश्चित करता है कि सिस्टम संपूर्ण वित्तीय बाजार में स्थिर और अच्छी तरह से एकीकृत हो। केन्द्रीय और राज्य सरकारों के कानूनी एवं राजकोषीय सुधारों, और भारतीय रिज़र्व बैंक ने किफायती और निम्न आय आवास को बढ़ावा देने के लिए परिस्थिति को अधिक अनुकूल बनाया है। इससे बढ़े दृढ़ विश्वास से समग्र समष्टि अर्थव्यवस्था के साथ आवास क्षेत्र के अनुकलन में भी सहयोग मिला है और निवेशकों के व्यापक समूह से किफायती आवास के लिए अधिक निवेश प्रवाह को सहायता प्राप्त हुई है। हाल के वर्षों में अनेकों नई आ.वि.कंपनियों का संचालन किफायती आवास पर विशेष ध्यान के साथ इस तथ्य के लिए साक्ष्य है कि उद्योग जगत किफायती आवास प्राप्त करने के इच्छुक ग्राहक हेतु वित्तपोषण की चुनौती का जवाब देने के लिए पूरी तरह से तैयार है। आज खुदरा आवास वित्त विभिन्न संस्थानों से प्रतिस्पर्धी शर्तों पर उपलब्ध है। यह क्षेत्र भारतीय प्रतिभूतिकरण परिसंपत्ति पुनर्निर्माण और प्रतिभूति स्वत्व की केन्द्रीय रजिस्ट्री (सरसाई), बंधक गारंटी उत्पाद, आवास ऋण प्राप्त करने के लिए बीमा कवर का व्यापक उपयोग के रूप में एक अटैनडेंट पारिस्थितिकी प्रणाली से जुड़ा हुआ है जो पोर्टफोलियो गुणवत्ता में सहायता करता है। वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्रचना एवं प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (जिसे सरफेसी अधिनियम के नाम से भी जाना जाता है) भुगतान न करने वाले ग्राहकों से ऋणों की वसूली सुनिश्चित करने के लिए उधारदात्री संस्था हेतु उपयुक्त कानूनी इंफ्रास्ट्रक्चर प्रदान करता है।

3.1.9 पिछली प्रवृत्ति के आधार पर, अगले पांच वर्षों में देश में आवास वित्त बाजार के सालाना 15 फीसदी की औसत से बढ़ने की उम्मीद है। आने वाले वर्षों में आवास वित्त उद्योग की वृद्धि आपूर्ति एवं मांग, दोनों पक्षों में वृद्धि की एक क्रिया है। बैंक और आ.वि.कं. न केवल मांग पक्ष में बल्कि आपूर्ति पक्ष में भी महत्वपूर्ण भूमिका अदा कर रहे हैं। निम्न, मध्यम एवं उच्च–आय परिवारों में वैयक्तिकों को खुदरा ऋण प्रस्तुत करके मांग पक्ष को संबोधित किया जाता है। विकासकों को निर्माण–कार्य वित्त प्रस्तुत करके आपूर्ति पक्ष को संबोधित किया जाता है। जो विकासक रिहायशी परियोजनाओं का निर्माण करते हैं, उन्हें प्रायः अपनी परियोजनाओं को पूरा करने के लिए निधि की

आवश्यकता होती है। अनेकों बैंक एवं आ.वि.कं. विकासकों को अपनी परियोजनाओं को पूरा करने के लिए निर्माण–कार्य वित्त प्रस्तुत करते हैं, जो विकासकों की उनकी परियोजनाओं को पूरा करने तथा इकाईयों को बिक्री हेतु उपलब्ध कराने में सहायता करते हैं।

3.2 वैयक्तिक आवास ऋण पर सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) की कार्य–निष्पादकता

3.2.1 सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के मामले में, वर्ष 2015–16 में आवास ऋणों के लिए ऋण काफी हद तक बढ़ गया। पीएसबी से वैयक्तिक आवास ऋण के आंकड़ों को वार्षिक आधार पर पांच विभिन्न खंडों – 2 लाख रुपये तक, 2 लाख रुपये से 5 लाख रुपये तक, 5 लाख रुपये से 10 लाख रुपये तक, 10 लाख रुपये से 25 लाख रुपए तक और 25 लाख से ऊपर को तालिका 3.1 में दर्शाया गया है। यथा 31 मार्च, 2016 को सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का कुल वैयक्तिक आवास ऋण बकाया 520,722 करोड़ रुपए तथा यथा 31 दिसम्बर, 2016 को 565,241 करोड़ रुपए था। वर्ष 2015–16 के दौरान पीएसबी द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण 129,727 करोड़ रुपये था। यह पिछले वित्तीय वर्ष के संवितरण में 15 प्रतिशत की वृद्धि और कुल बकाया में 19 प्रतिशत की वृद्धि को बताता है। ज्यादातर वृद्धि 10 लाख रुपये से 25 लाख रुपए तक और 25 लाख से ऊपर के खंडों में देखी गई है।

तालिका 3.1 – सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के वैयक्तिक आवास ऋणों की कार्य–निष्पादकता

(करोड़ रुपये में)

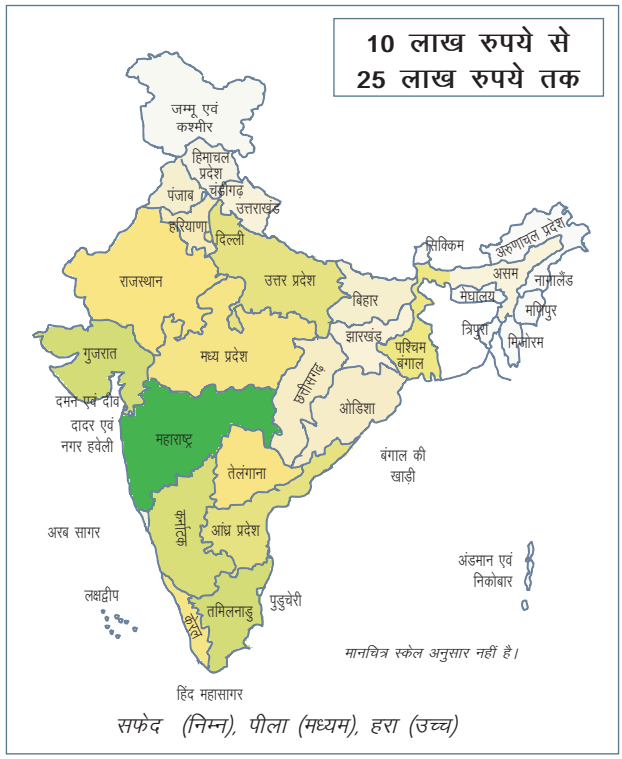
आवास ऋण खंड (₹)	2014-15			2015-16				
	संवितरण	बकाया	एनपीए (%)	संवितरण	वृद्धि वर्ष दर वर्ष (%)	बकाया	वृद्धि वर्ष दर वर्ष (%)	एनपीए (%)
2 लाख तक	1,424	5,864	11.6	1,365	-4.0	5,854	-0.2	12.0
> 2 लाख से 5 लाख	3,807	31,041	3.0	3,581	-6.0	28,229	-9.0	3.4
> 5 लाख से 10 लाख	12,557	78,787	1.5	12,866	+2.0	81,875	+4.0	1.8
> 10 लाख से 25 लाख	40,939	171,954	1.0	49,341	+21.0	202,138	+18.0	1.2
> 25 लाख	53,636	153,315	0.7	62,574	+17.0	202,626	+32.0	1.2
कुल	**112,364**	**440,960**	**1.1**	**129,727**	**+15.0**	**520,722**	**+19.0**	**1.5**

स्रोतः सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा प्रस्तुत आंकड़ों के संकलन के आधार पर

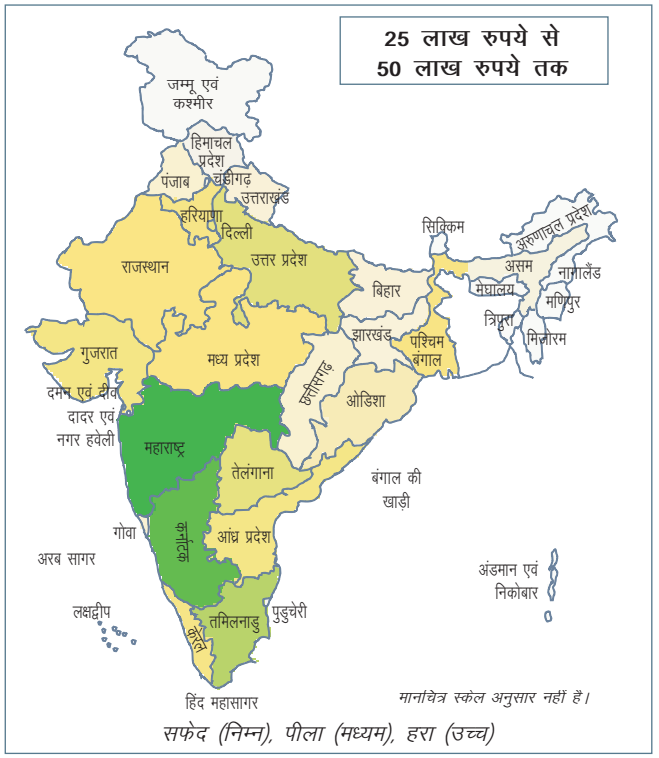
ग्राफ 3.5 से पता चलता है कि सभी खंडों में उच्चतम आवास वित्त व्यापन के संबंध में सभी राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों में महाराष्ट्र सबसे ऊपर है। आवास ऋण खंड व्यापन (10 लाख रुपये के खंड तक) में, महाराष्ट्र के बाद कर्नाटक, तमिलनाडु और उत्तर प्रदेश का स्थान है।

ग्राफ 3.5 – यथा 31–03–2016 को शीर्ष सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के वैयक्तिक आवास ऋण बकाया (खंड–वार)

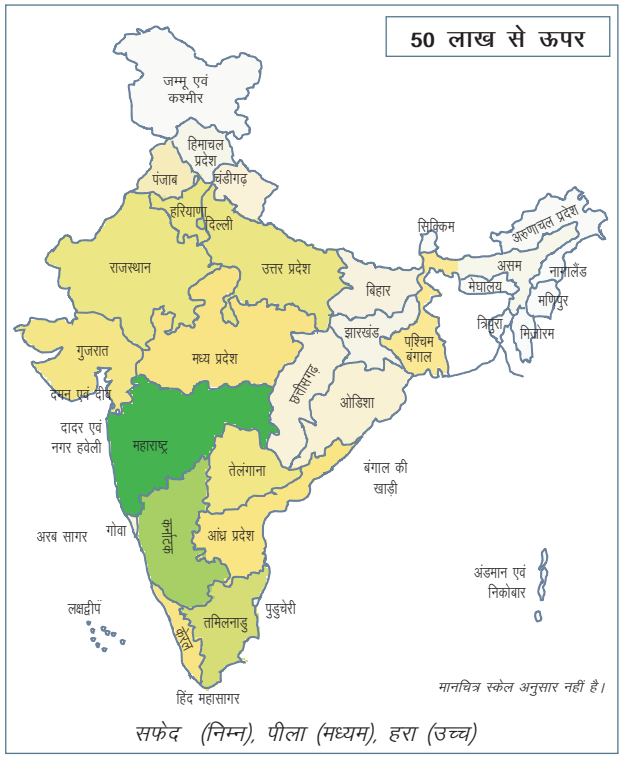
सफेद (निम्न), पीला (मध्यम), हरा (उच्च)



सफेद (निम्न), पीला (मध्यम), हरा (उच्च)



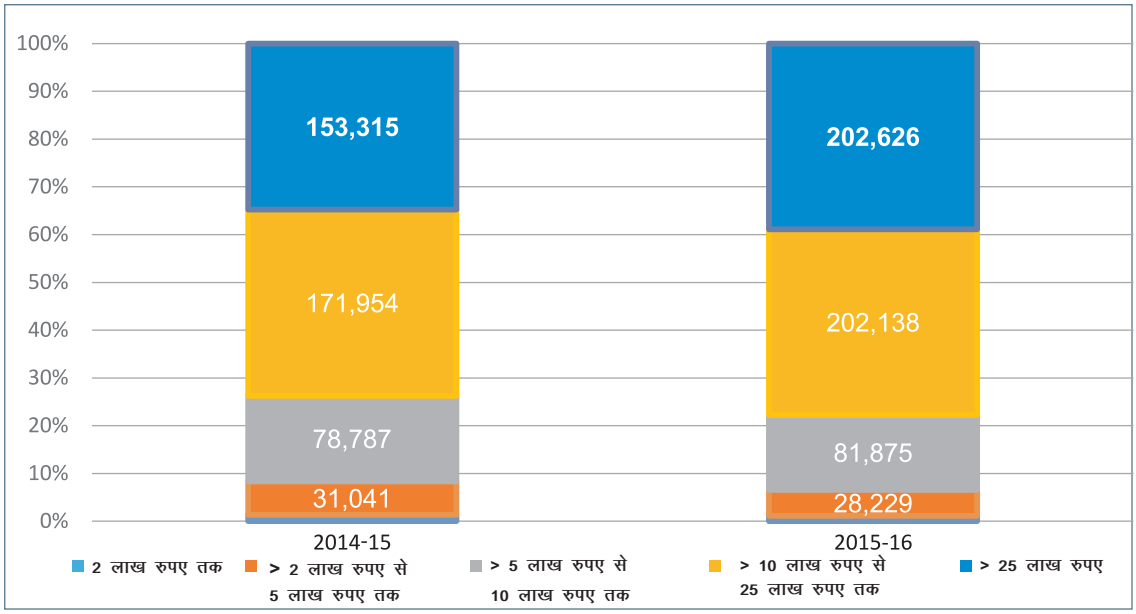
सफेद (निम्न), पीला (मध्यम), हरा (उच्च)



सफेद (निम्न), पीला (मध्यम), हरा (उच्च)

स्रोतः सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा प्रस्तुत आंकड़ों के संकलन के आधार पर

ग्राफ 3.6 – सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का खंड–वार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण आंकड़े

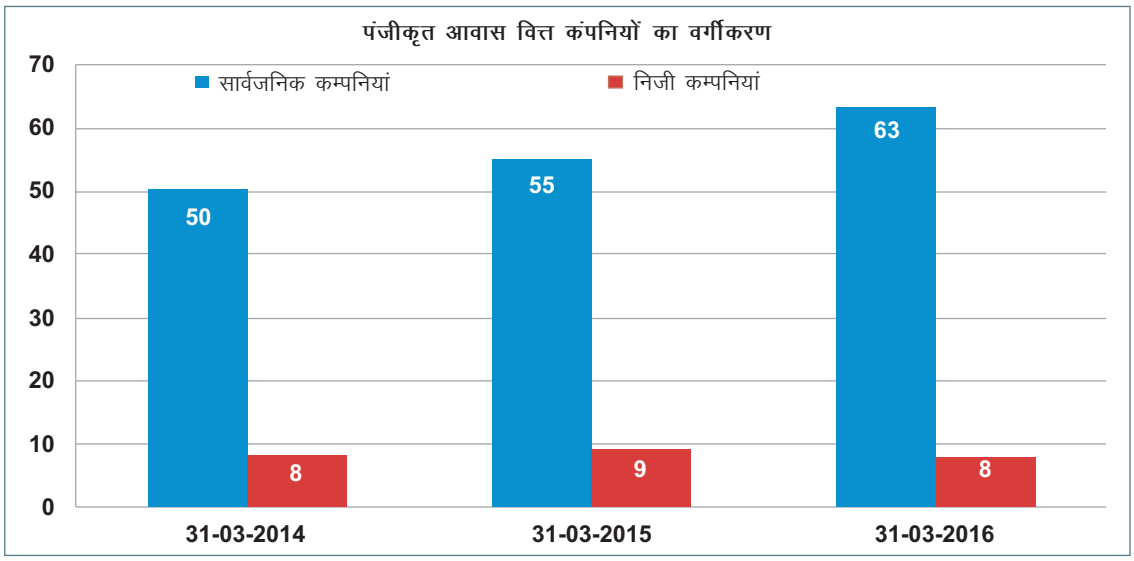


स्रोतः सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा प्रस्तुत आंकड़ों के संकलन के आधार पर

3.3 आवास वित्त कंपनियां एवं उनका कारोबार

यथा 31 मार्च, 2016 को नीचे दिए गए ग्राफ 3.7 के 71 आवास वित्त कंपनियों को पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रदान किया गया था।

ग्राफ 3.7 : पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का वर्गीकरण

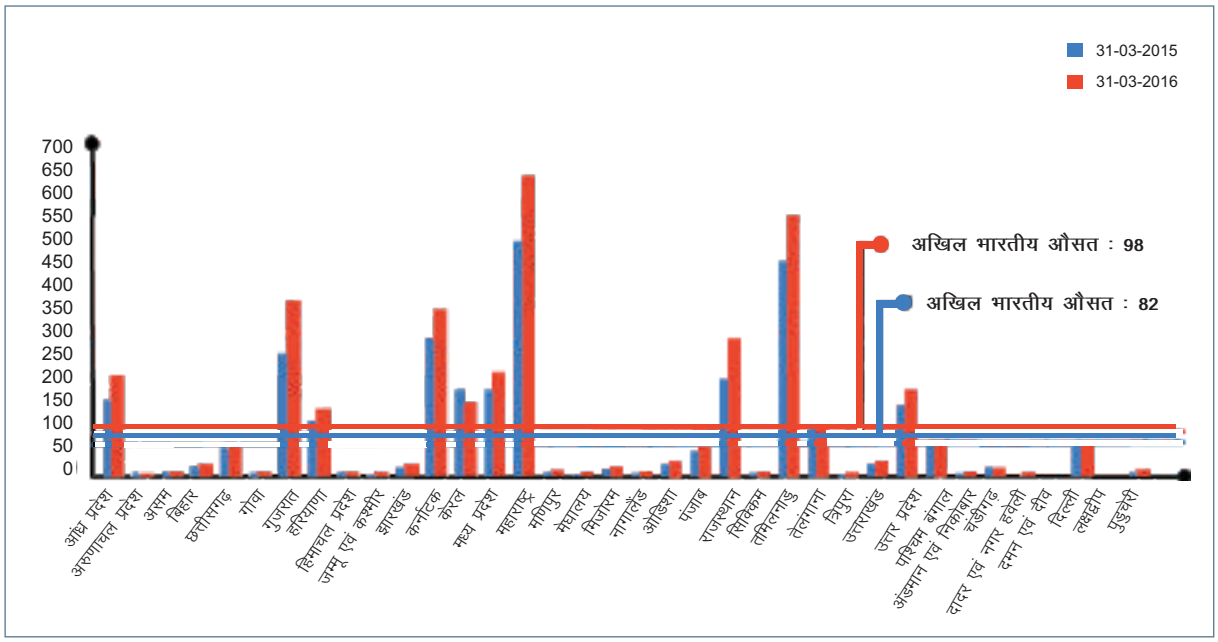


यथा 31 दिसम्बर, 2016 को आवास वित्त कंपनियों की संख्या 82 तक बढ़ गई है। इनमें से 64 आवास वित्त कंपनियों को बिना अनुमति के सार्वजनिक जमा स्वीकार करने का पंजीकरण प्रमाण पत्र दिया गया था।

3.3.1 आ.वि.क. की शाखाओं / कार्यालयों का नेटवर्क

आवास वित्त कंपनियों की शाखाओं / कार्यालयों में लगभग 19 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2015 को 2,958 से यथा 31 मार्च, 2016 को 3,512 तक की वृद्धि हुई। ग्राफ 3.8 आ.वि.कं. का राज्य / केन्द्र शासित प्रदेश–वार शाखाओं / कार्यालयों का विवरण प्रस्तुत करता है।

ग्राफ 3.8 – विगत 2 वर्षों में पंजीकृत आ.वि.कं. की शाखाओं / कार्यालयों का राज्य / केन्द्र शासित प्रदेश–वार वितरण



3.3.2 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा

राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का वित्त वर्ष 01 अप्रैल से 31 मार्च होता है और तदनुसार दिये गए आंकड़े 31 मार्च, 2016 के अनुसार हैं।

बॉक्स 3.1 – आवास वित्त कंपनियों का कार्य–निष्पादन

कार्य–निष्पादन आवास वित्त कंपनियों की कुछ मुख्य विशिष्टताएं इस प्रकार हैं–

- *आ.वि.कं. का कुल ऋण पोर्टफोलियो यथा 31 मार्च, 2015 के 5,62,315 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2016 तक 6,81,118 करोड़ रुपये हो गया जिससे 21.13 प्रतिशत की वृद्धि हुई। जिसमें से,*
  - *आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2015 के 4,23,346 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2016 तक 5,12,589 करोड़ रुपये हो गया जिससे 21.08 प्रतिशत की वृद्धि हुई, तथा*
  - *गैर–आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2015 के 1,38,970 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2016 तक 1,68,529 करोड़ रुपये हो गया जिससे 21.27 प्रतिशत की वृद्धि हुई।*
- *इसके अतिरिक्त ऋण पोर्टफोलियो यथा 31 दिसम्बर, 2016 को बढ़कर 7,66,009 करोड़ रुपये हो गया। जिसमें से,*
  - *आवास ऋण यथा 31 दिसम्बर, 2016 को बढ़कर 5,75,728 करोड़ रुपये हो गया तथा*
  - *गैर–आवास ऋण यथा 31 दिसम्बर, 2016 को बढ़कर 1,90,281 करोड़ रुपये हो गया।*

- *जहां कुल ऋणों और अग्रिमों के लिए आवास ऋण सीमांत रूप से यथा 31 मार्च, 2015 के 75.29 प्रतिशत से घटकर यथा 31 मार्च, 2016 तक 75.26 प्रतिशत हो गए वहीं कुल ऋणों और अग्रिमों के लिए गैर–आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2015 को 24.71 प्रतिशत से थोड़ा सा बढ़कर यथा 31 मार्च, 2016 तक 24.74 प्रतिशत हो गए।*
- *यथा 31 मार्च, 2016 को जीएनपीए, जो पिछले वर्ष (यथा 31 मार्च, 2015 को 6,070 करोड़ रुपये) में लगभग 23 प्रतिशत की वृद्धि होकर 7,452 करोड़ रुपये हो गया था। यथा 31 दिसम्बर, 2016 को और बढ़कर 9,553 करोड़ रुपये हो गया। हालांकि, प्रतिशत के हिसाब से कुल ऋणों और अग्रिमों के लिए जीएनपीए सीमांत रूप से यथा 31 मार्च, 2015 के 1.08 प्रतिशत से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2016 तक 1.09 प्रतिशत हो गया।*
- *यथा 31 मार्च, 2016 को एनएनपीए जो पिछले वर्ष (यथा 31 मार्च, 2015 को 2,638 करोड़ रुपये) में लगभग 34 प्रतिशत की वृद्धि होकर 3,537 करोड़ रुपये हो गया था। यथा 31 दिसम्बर, 2016 को एनएनपीए और बढ़कर 4,912 करोड़ रुपये हो गया। हालांकि, प्रतिशत के हिसाब से कुल ऋणों और अग्रिमों के लिए एनएनपीए सीमांत रूप से यथा 31 मार्च, 2015 के 0.47 प्रतिशत से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2016 तक 0.52 प्रतिशत हो गया।*
- *आ.वि.कं. की कुल निवल स्वाधिकृत निधियों में 20.84 प्रतिशत की वृद्धि हुई, अर्थात यथा 31 मार्च, 2015 के 61,790 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2016 को 74,665 करोड़ रुपये।*
- *यथा 31 मार्च, 2015 को 21.36 प्रतिशत की वृद्धि के साथ आ.वि.कं. की बकाया उधार राशियां (सार्वजनिक जमाओं सहित) 5,09,016 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2016 तक 6,17,761 करोड़ रुपये हो गयी थी। यथा 31 दिसम्बर, 2016 को आ.वि.कं. की बकाया उधार राशियां (सार्वजनिक जमाओं सहित) और बढ़कर 7,13,823 करोड़ रुपये हो गयी।*
- *यथा 31 मार्च, 2015 को 16.55 प्रतिशत की वृद्धि के साथ बकाया सार्वजनिक जमाएं 63,681 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2016 को 74,222 करोड़ रुपये थी। यथा 31 दिसम्बर, 2016 को बकाया सार्वजनिक जमाएं और बढ़कर 83,456 करोड़ रुपये हो गई।*

तालिका 3.2 – आवास वित्त कंपनियों के मुख्य वित्तीय संकेतक

(करोड़ रुपये में)

विवरण	31-03-2014	31-03-2015	वृद्धि (%)	31-03-2016	वृद्धि (%)	31-12-2016
चुकता पूंजी	6,014	6,629	10.23	7,904	19.23	उपलब्ध नहीं
निर्बंध आरक्षित निधियां	55,179	62,994	14.16	74,673	18.54	उपलब्ध नहीं
निवल स्वाधिकृत निधियां	51,785	61,790	19.32	74,665	20.84	उपलब्ध नहीं
सार्वजनिक जमाएं	51,981	63,681	22.51	74,222	16.55	83,456
बकाया आवास ऋण	347,858	423,346	21.70	512,589	21.08	5,75,728
बकाया कुल ऋण	463,942	562,315	21.20	681,118	21.13	7,66,009
बकाया कुल ऋणों का जीएनपीए	1.18	1.08	0.10	1.09	0.01	1.24
बकाया कुल ऋणों का एनपीए	0.56	0.47	0.09	0.52	0.05	0.64

यथा 31 मार्च, 2016 को अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित पांच आ.वि.कंपनियां थी एवं एक आ.वि. कंपनी को बहु–राज्य सहकारी बैंक द्वारा प्रायोजित किया गया:

- केनफिन होम्स लि. – केनरा बैंक द्वारा प्रायोजित
- सेंट बैंक होम फाइनेंस लि. – सेन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया द्वारा प्रायोजित
- आईसीआईसीआई होम फाइनेंस कं. लि. – आईसीआईसीआई बैंक लि. द्वारा प्रायोजित
- इंड बैंक हाउसिंग लि. – इंडियन बैंक द्वारा प्रायोजित
- पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लि. – पंजाब नेशनल बैंक द्वारा प्रायोजित
- रेपको होम फाइनेंस लि. – रेपको बैंक (बहु–राज्य सहकारी बैंक) द्वारा प्रायोजित

यथा 31 मार्च, 2015 एवं 31 मार्च, 2016 को 18 आवास वित्त कंपनियों को सार्वजनिक जमाएं स्वीकार करने की अनुमति के साथ पंजीकरण प्रमाण पत्र दिया गया था। 18 आ.वि.कंपनियों में से 6 को सार्वजनिक जमाएं स्वीकार करने से पहले रा.आ.बैंक से लिखित अनुमति लेना आवश्यक है। पिछले तीन वर्षों के आ.वि.कं. के मुख्य वित्तीय मापदंड, जिन्हें सार्वजनिक जमाएं स्वीकार करने एवं सार्वजनिक जमाएं स्वीकार न करने वाली आ.वि.कंपनियों के वर्गीकरण के आधार पर अलग–अलग कर तालिका 3.3 में दर्शाया गया है।

तालिका 3.3 : आ.वि.कं. की जमाएं स्वीकार करने की स्थिति के आधार पर आ.वि.कं. के मुख्य वित्तीय मापदंड

(करोड़ रुपये में)

विवरण	2013-14			2014-15			2015-16			यथा 31-12-2016		
	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	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल
चुकता पूंजी	4,138	1,876	6,014	4,240	2,389	6,629	4,577	3,327	7,904	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
निर्बंध आरक्षित निधियां	48,239	6,940	55,179	54,358	8,636	62,994	60,894	13,779	74,673	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
निवल स्वाधिकृत निधि	43,772	8,013	51,785	51,091	10,699	61,790	57,916	16,749	74,665	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
सार्वजनिक जमाएं	51,981	--	51,981	63,681	--	63,681	74,222	--	74,222	83,456	--	83,456
बकाया आवास ऋण	311,111	36,747	347,858	370,191	53,155	423,346	432,666	80,323	512,589	472,507	103,221	575,728

3.3.3 आवास वित्त कंपनियों के संसाधनों की रूपरेखा

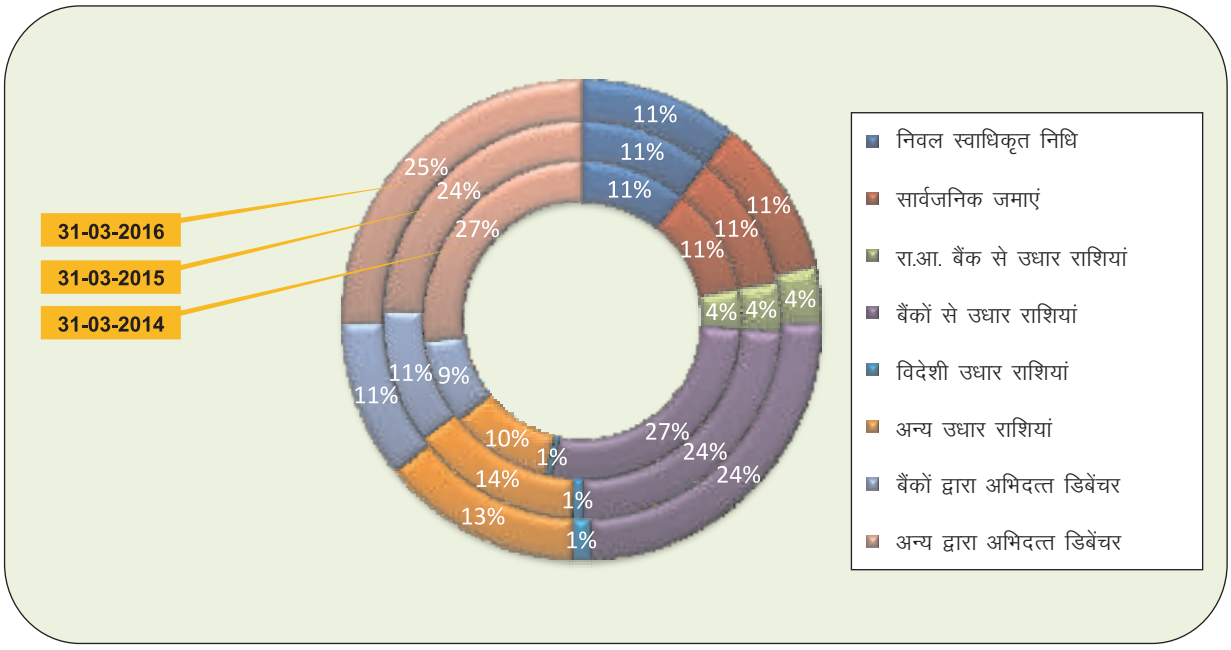
आवास विकास कंपनियों की चुकता पूंजी (वरीयता शेयर पूंजी सहित जो अनिवार्य तौर पर इक्विटी में परिवर्तित होती है) में यथा 31 मार्च, 2015 को 6,629 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2016 को 7,904 करोड़ रुपये की वृद्धि हुई यानी 19.23

प्रतिशत प्रति वर्ष की वृद्धि। हालांकि, आवास वित्त कंपनियों के निवल स्वाधिकृत निधियों में 20.84 प्रतिशत प्रति वर्ष की वृद्धि हुई थी यानी यथा 31 मार्च, 2015 को 61,790 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2016 को 74,665 करोड़ रुपये।

3.3.3.1 आवास वित्त कंपनियाँ अपने स्वाधिकृत निधियों के अतिरिक्त मुख्य तौर पर बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों से ऋणों एवं डिबेंचरों पर आश्रित हैं। आवास वित्त कंपनियों के लिए बॉण्ड एवं डिबेंचर के माध्यम से उधार राशियां, अन्तर–सामूहिक जमाएं (आईसीडी), वाणिज्यिक पत्र, अधीनस्थ ऋण एवं सार्वजनिक जमाएं निधियों के अन्य स्रोत हैं। सार्वजनिक जमाओं को छोड़कर, आवास वित्त कंपनियों के बकाया उधार राशियों में 22 प्रतिशत की वृद्धि हुई यानी यथा 31 मार्च, 2015 को 445,335 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2016 को 543,538 करोड़ रुपये। बैंकिंग प्रणाली से ली गयी उधार राशियां यथा 31 मार्च, 2015 को 136,746 करोड़ रुपये के एवज में यथा 31 मार्च, 2016 को 166,744 करोड़ रुपये रहा। अन्य उधार राशियां यथा 31 मार्च, 2015 के 308,589 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2016 को 376,794 करोड़ रुपये हुई जिसने 22 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की। आवास वित्त कंपनियों के साथ कुल बकाया सार्वजनिक जमाओं में 17 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गयी यानी यथा 31 मार्च, 2015 को 63,681 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2016 को 74,222 करोड़ रुपये।

3.3.3.2 यथा 31 मार्च, 2015 को आ.वि.कं. की कुल निवल स्वाधिकृत निधि 61,790 करोड़ रुपये थी जो यथा 31 मार्च, 2016 तक 74,665 करोड़ रुपये तक बढ़ गयी जिससे पिछले वर्ष से 20.84 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गयी। आ.वि. कं. के लिए सार्वजनिक जमाओं में 16.55 प्रतिशत की वृद्धि हुई जो यथा 31 मार्च, 2015 को 63,681 करोड़ रुपये था वह यथा 31 मार्च, 2016 तक 74,222 करोड़ रुपये हो गया। आ.वि.कं. के बकाया संसाधन आंकड़ों पर प्रवृत्ति विश्लेषण से पता चलता है कि आ.वि. कंपनियों ने उधार एवं डिबेंचरों के अभिदान (सब्सक्रिप्शन) के माध्यम से बैंकों से लगभग 39 प्रतिशत संसाधन जुटाया; कुल संसाधनों का लगभग 28 प्रतिशत अन्यों द्वारा अभिदत्त डिबेंचर है। 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। ग्राफ 3.9 विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति दर्शाता है:

ग्राफ 3.9: विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति



तालिका 3.4 : आवास वित्त कंपनियों की उधार राशियों का संघटन

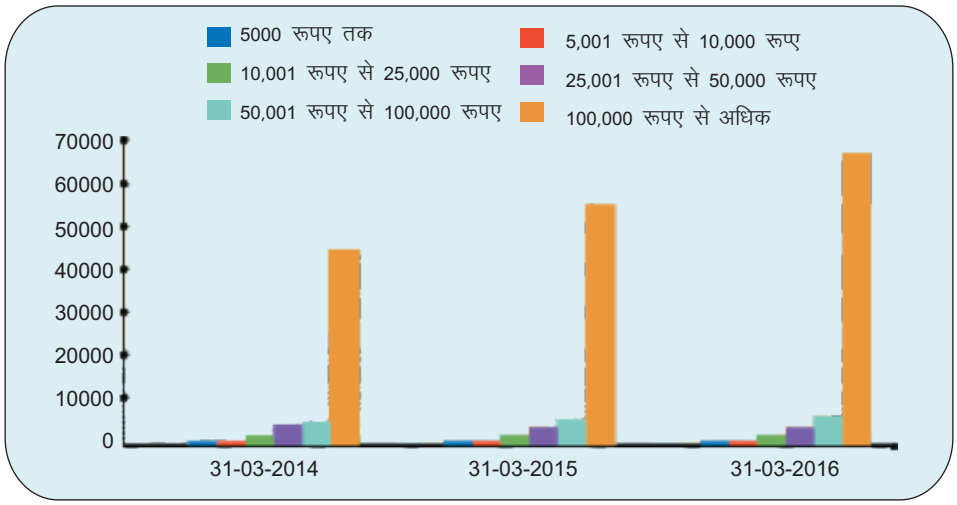
(करोड़ रुपये में)

विवरण	2013-14	2014-15	वृद्धि (%)	2015-16	वृद्धि (%)
राष्ट्रीय आवास बैंक	19,376	23,027	19	26,440	15
विदेशी सरकार, विदेशी प्राधिकरण एवं विदेशी नागरिक अथवा व्यक्ति	3,314	5,261	59	9,398	79
बैंक	128,407	136,746	6	166,744	22
अचल संपत्तियों अथवा परिवर्तनशील डिबेंचर के बंधक द्वारा सुरक्षित डिबेंचर	169,015	200,804	19	247,863	23
बैंकों द्वारा अभिदत्त डिबेंचर	*40,795*	*62,941*	*54*	*73,258*	*16*
अन्य द्वारा अभिदत्त डिबेंचर	*128,220*	*137,863*	*8*	*174,606*	*27*
अन्य	49,466	79,497	61	93,093	17
सार्वजनिक जमाएं	51,981	63,681	23	74,222	17
कुल	**421,559**	**509,016**	**21**	**617,761**	**21**

3.3.4 आवास वित्त कंपनियों में सार्वजनिक जमाएं

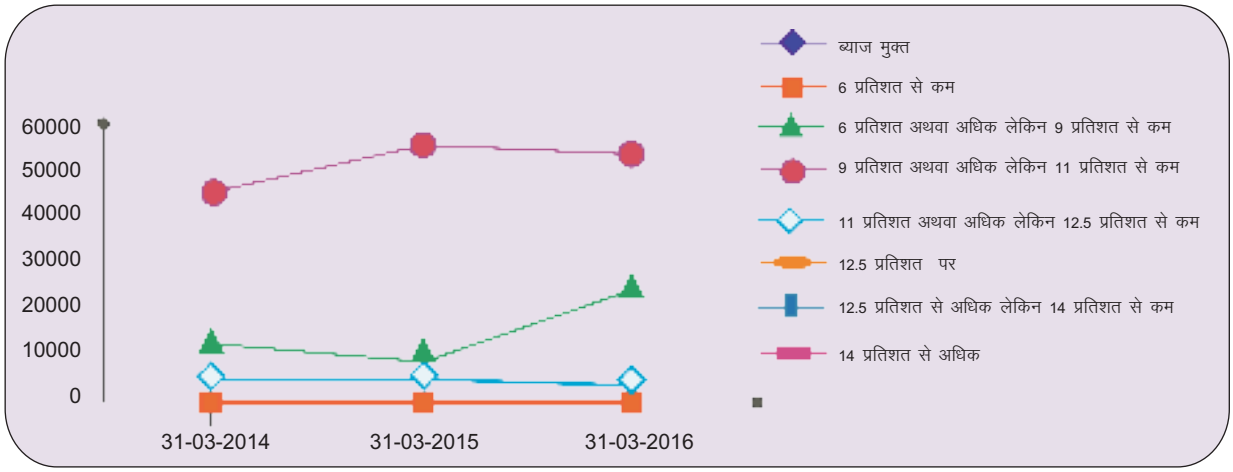
3.3.4.1 आ.वि.कं. की आकार–वार सार्वजनिक जमाएं: वर्ष 2015–16 के दौरान आवास वित्त कंपनियों में बकाया सार्वजनिक जमाओं ने वृद्धि की प्रवृत्ति दर्शायी है। यथा 31 मार्च, 2016 को कुल सार्वजनिक जमाओं के 89.32 प्रतिशत शेयर के साथ अधिकतम 100,000 रुपये से अधिक सार्वजनिक जमाएं थी। विगत तीन वर्षों के अंत में सार्वजनिक जमाओं की आकार–वार बकाये की प्रवृत्ति को ग्राफ 3.10 में दर्शाया गया है। प्रमुख आवास वित्त कंपनियां – हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड, हाउसिंग एंड अर्बन डेवलेपमेंट कॉर्पोरेशन लि., दीवान हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पोरेशन लिमिटेड, पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, गृह फाइनेंस लिमिटेड, सुंदरम बीएनपी परिबास होम फाइनेंस लि., एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, इत्यादि ने वर्ष 2015–16 के दौरान सार्वजनिक जमाओं की महत्वपूर्ण राशि जुटाई।

ग्राफ 3.10: विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की आकार–वार प्रवृत्ति



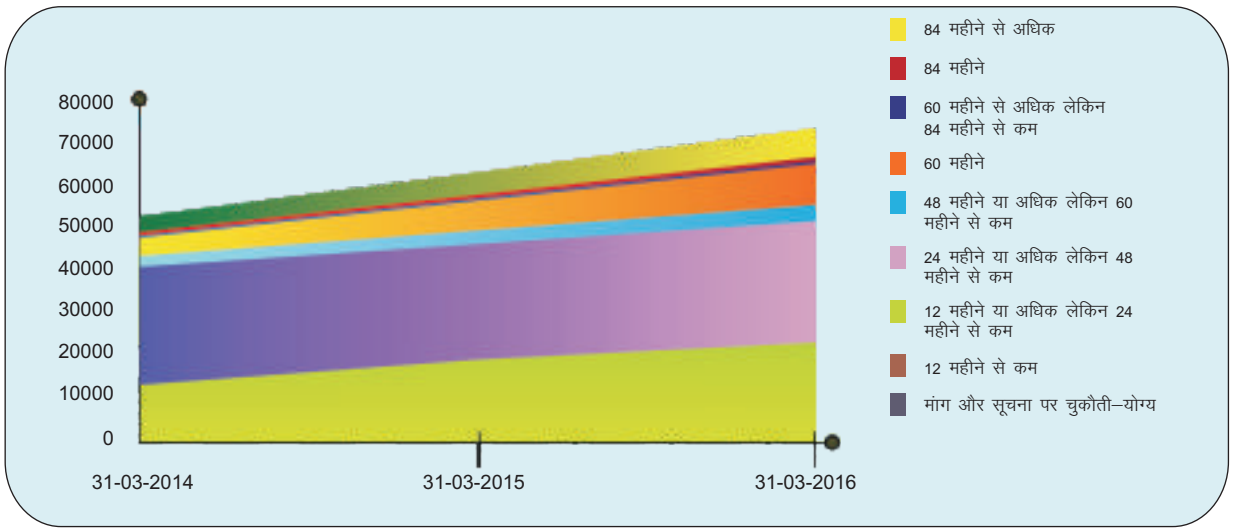
3.3.4.2 आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर–वार सार्वजनिक जमाएँ – यथा, 31 मार्च, 2016 को आवास वित्त कंपनियों द्वारा संघटित कुल सार्वजनिक जमाओं का कुल 63 प्रतिशत, 9 से 11 प्रतिशत प्रतिवर्ष के दर खंड में आता है। आवास वित्त कंपनियों के पास 6 से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष की ब्याज दर श्रेणी में सार्वजनिक जमाओं का 34 प्रतिशत था, जो पिछले वर्ष की तुलना में भारी वृद्धि को दर्शाता है। पिछले तीन वर्षों में बकाया सार्वजनिक जमाओं के ब्याज दर–वार वर्गीकरण की प्रवृत्ति को ग्राफ 3.11 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.11: विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की ब्याज दर–वार प्रवृत्ति



3.3.4.3 **आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता–वार सार्वजनिक जमाएँ:** विगत तीन वर्षों में सार्वजनिक जमाओं का परिपक्वता–वार वर्गीकरण का विश्लेषण यह संकेत देता है कि अधिकतर सार्वजनिक जमाकर्ताओं ने 24 महीने अथवा उससे अधिक, लेकिन 48 महीने से कम की परिपक्वता अवधि को वरीयता दी। वर्ष 2014–15 की तुलना में वर्ष 2015–16 के दौरान इस वर्ग में सार्वजनिक जमाओं के शेयर में वृद्धि की प्रवृत्ति देखी गई। विगत तीन वर्षों के अंत में बकाया सार्वजनिक जमाओं के परिपक्वता–वार वर्गीकरण की प्रवृत्ति को ग्राफ 3.12 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.12: विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की परिपक्वता प्रवृत्ति



3.3.5 आवास वित्त कंपनियों की आस्ति रूपरेखा

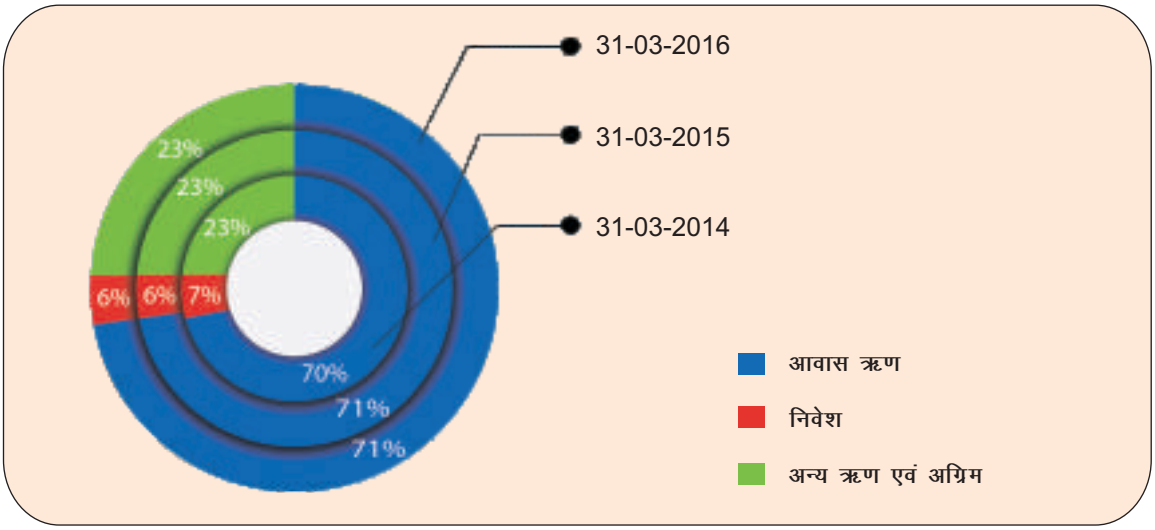
आवास वित्त कंपनियों की आस्ति रूपरेखा में मुख्य तौर पर आवास ऋण, अन्य ऋण एवं निवेश शामिल हैं; यथा 31 मार्च, 2016 को बकाया राशि 720,555 करोड़ रुपये थी। वर्ष 2015–16 में, आवास ऋण ने लगभग 21 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ (वर्ष 2014–15 में 22 प्रतिशत की तुलना में) आवास वित्त कंपनियों की कुल आस्ति पोर्टफोलियो का लगभग 71 प्रतिशत का योगदान दिया। आवास वित्त कंपनियों की आस्ति रूपरेखा में आवास ऋणों के पश्चात लगभग 23 प्रतिशत के अंश के साथ अन्य ऋणों एवं अग्रिम का स्थान आता है। निवेश का अंश गिरावट की प्रवृत्ति में था – वर्ष 2015–16 में आवास वित्त कंपनियों की कुल आस्तियों का केवल 6 प्रतिशत रहा। आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत आंकड़ों के संकलन से प्राप्त की गई प्रमुख आस्तियों की बकाया स्थिति तालिका 3.5 में दशाई गयी है।

तालिका 3.5 आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश

(करोड़ रुपये में)

विवरण	2013-14	2014-15	वृद्धि (%)	2015-16	वृद्धि (%)
आवास ऋण	347,858	423,346	21.7	512,589	21.1
अन्य ऋण एवं अग्रिम	116,084	138,970	19.7	168,529	21.3
निवेश	34,228	33,817	(1.2)	39,437	16.6
कुल	**498,170**	**596,132**	**19.7**	**720,555**	**20.9**

ग्राफ 3.13 विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश की प्रवृत्ति



3.3.6 आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण

आवास वित्त कंपनियों का बकाया आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2015 के 423,346 करोड़ रुपये के बकाया की तुलना में 31 मार्च, 2016 को 512,589 करोड़ रुपये थे; उसमें 21.08 प्रतिशत की वृद्धि देखी गयी। आवास वित्त कंपनियों के बकाया अन्य ऋण एवं अग्रिम यथा 31 मार्च, 2015 के 138,970 करोड़ रुपये की तुलना में 31 मार्च, 2016 को 168,529 करोड़ रुपये थे, उसमें 21.27 प्रतिशत की वृद्धि देखी गयी।

तालिका 3.6 : आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों के साथ आवास ऋणों की तुलना

(करोड़ रुपये में)

विवरण	2013-14	2014-15	वृद्धि (%)	2015-16	वृद्धि (%)
बकाया आवास ऋण	347,858	423,346	21.7	512,589	21.08
बकाया कुल ऋण	463,942	562,315	21.2	681,118	20.13
कुल ऋणों से आवास ऋण	75.0 %	75.29%	0.3	75.26	0.6

तालिका 3.7 : आवास वित्त कंपनियों के खंड–वार वैयक्तिक आवास ऋण

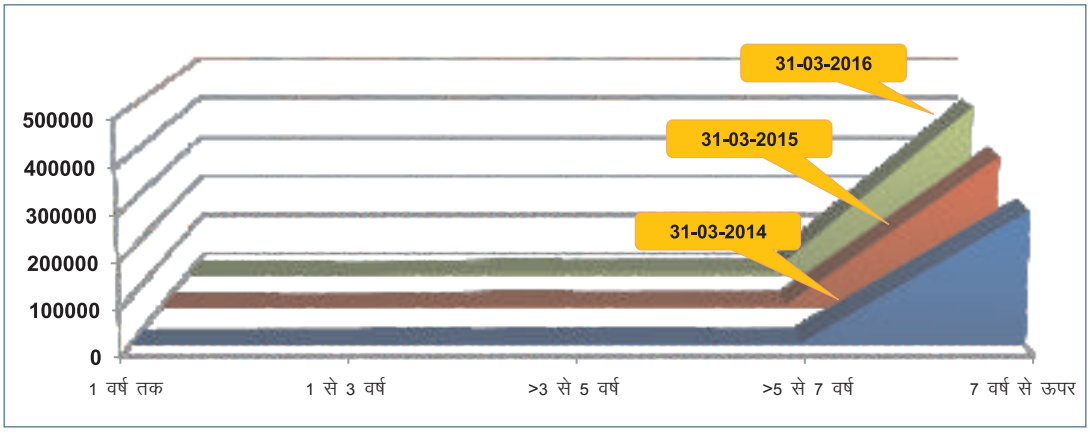
(करोड़ रुपये में)

आवास ऋण खंड (₹)	2014-15			2015-16			2016-17 (31 दिसम्बर, 2016 तक)		
	संवितरण	बकाया	एनपीए (%)	संवितरण	बकाया	एनपीए (%)	संवितरण	बकाया	एनपीए (%)
2 लाख तक	869	3,656	4.8	1,434	3,574	6.1	1,263	4,287	10.1
> 2 लाख से 5 लाख	2,257	14,106	1.8	2,870	14,083	1.5	2,261	14,060	2.2
> 5 लाख से 10 लाख	9,997	43,388	0.5	12,706	47,978	0.4	10,564	51,825	0.6
> 10 लाख से 25 लाख	45,331	133,367	0.4	53,562	158,090	0.3	41,693	172,499	0.5
> 25 लाख	63,102	163,026	0.4	89,586	214,049	0.3	71,273	239,118	0.6
कुल	**121,556**	**357,543**	**0.6**	**160,158**	**437,775**	**0.4**	**127,054**	**481,788**	**0.7**

3.3.7 आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों का परिपक्वता स्वरूप

आवास वित्त कंपनियों के वैयक्तिकों हेतु बकाया आवास ऋणों की परिपक्वता स्वरूप की प्रवृत्ति का विश्लेषण करने पर यह देखा गया था कि लगभग 97 प्रतिशत आवास ऋणों की परिपक्वता सात वर्षों से अधिक थी। यह संकेत देता है कि आवास वित्त कंपनियों के वैयक्तिक आवास ऋण ग्राहक, आवास ऋणों के लिए अल्प अथवा मध्यम अवधि की तुलना में लम्बी अवधि को अधिक महत्व देते थे। विगत तीन वर्षों के अंत में वैयक्तिकों हेतु बकाया आवास ऋणों के परिपक्वता स्वरूप को ग्राफ 3.14 में दर्शाया गया है।

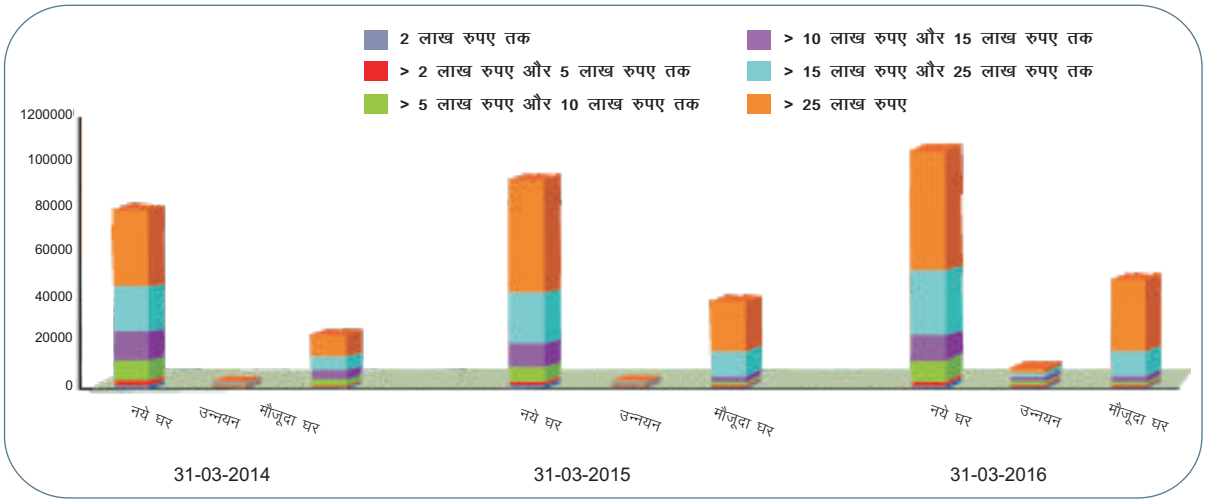
ग्राफ 3.14: आ.वि.कं. के वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की परिपक्वता स्वरूप–वार प्रवृत्ति



3.3.8 वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों का उद्देश्य–वार संवितरण

संवितरित ऋणों का लगभग 70 प्रतिशत नये घरों के अधिग्रहण/निर्माण के लिए था; 27 प्रतिशत पुराने/मौजूदा घरों की खरीद (पुनर्विक्रय) के लिए था; तथा शेष 3 प्रतिशत मुख्य मरम्मत सहित उन्नयन के लिए था। यह दर्शाता है कि आवास वित्त कंपनियों द्वारा संवितरित आवास ऋणों से नये आस्तियों का सृजन मुख्य गतिविधि थी। विगत तीन वर्षों के दौरान संवितरण की उद्देश्यवार प्रवृत्ति को ग्राफ 3.15 में दर्शाया गया है।

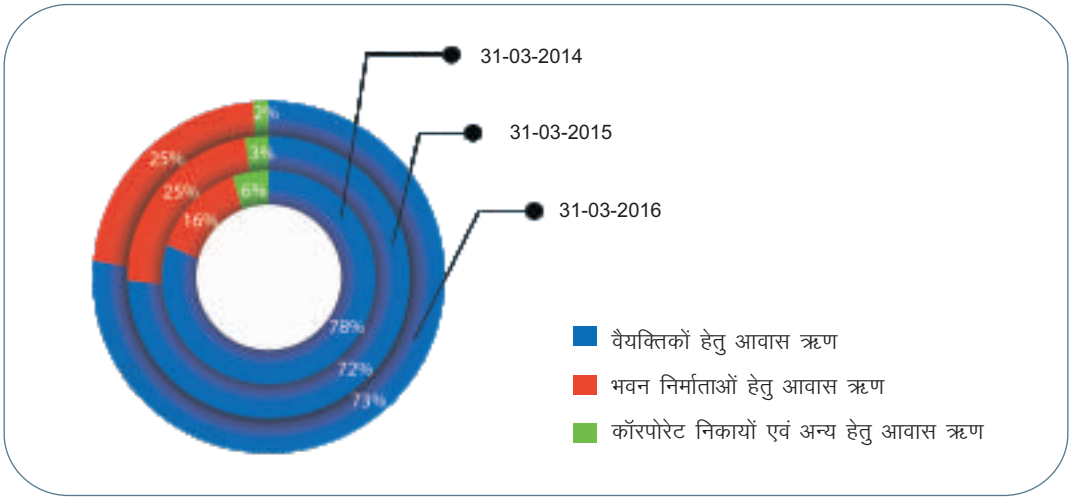
ग्राफ 3.15: आ.वि.कं. के वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की उद्देश्य–वार प्रवृत्ति



3.3.9 आवास ऋणों का उधारकर्ता के प्रकार–वार संवितरण

वर्ष 2014–15 की तुलना में वर्ष 2015–16 में लगभग 18 प्रतिशत की वृद्धि दर से आवास वित्त कंपनियों द्वारा आवास ऋणों का संवितरण किया गया था। वर्ष 2015–16 में आवास ऋणों के संवितरण का उधारकर्ताओं के प्रकार–वार विश्लेषण से प्रतीत होता है कि आवास ऋणों का लगभग 73 प्रतिशत वैयक्तिकों, 25 प्रतिशत भवन निर्माताओं एवं 2 प्रतिशत कॉरपोरेट निकायों एवं अन्य के लिए संवितरण किया गया था। इससे स्पष्ट होता है कि आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों की मुख्य सेवा वैयक्तिकों पर केन्द्रित थी। विगत तीन वर्षों में किया गया संवितरण ग्राफ 3.16 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.16: आवास ऋणों की उधारकर्ता के प्रकार–वार संवितरण की प्रवृत्ति



वर्ष 2015–16 में आवास वित्त कंपनियों ने नये घरों के अधिग्रहण/निर्माण, उन्नयन (मुख्य मरम्मत सहित) एवं पुराने/मौजूदा घरों की खरीद (पुनर्विक्रय) के लिए 12,38,185 ऋण खातों के लिए 1,46,479 करोड़ रुपये संवितरित किए। अलग–अलग एवं समेकित विवरण को तालिका 3.8 से 3.11 में दर्शाये गये हैं।

तालिका 3.8: आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण हेतु आवास ऋणों के संवितरण की तुलना (करोड़ रुपये में)

विवरण	2013-14	2014-15	वृद्धि (प्रतिशत)	2015-16	वृद्धि (प्रतिशत)
₹ 2 लाख तक	566	826	45.9	1,324	60.3
> ₹ 2 लाख से ₹ 5 लाख	1,385	1,386	0.1	1,549	11.8
> ₹ 5 लाख से ₹ 10 लाख	7,199	7,088	-1.5	8,166	15.2
> ₹ 10 लाख से ₹ 15 लाख	13,240	12,502	-5.6	12,623	1.0
> ₹ 15 लाख से ₹ 25 लाख	17,031	21,144	24.2	24,954	18.0
₹ 25 लाख से ऊपर	37,281	44,384	19.1	53,750	21.1
कुल (1)	**76,702**	**87,330**	**13.9**	**1,02,366**	**17.2**

तालिका 3.9: आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को उन्नयन (मुख्य मरम्मतों सहित) हेतु आवास ऋणों के संवितरण की तुलना (करोड़ रुपये में)

विवरण	2013-14	2014-15	वृद्धि (प्रतिशत)	2015-16	वृद्धि (प्रतिशत)
₹ 2 लाख तक	57	49	-14.04	59	20.4
> ₹ 2 लाख से ₹ 5 लाख	490	559	14.08	735	31.5
> ₹ 5 लाख से ₹ 10 लाख	919	1,176	27.97	1,757	49.5
> ₹ 10 लाख से ₹ 15 लाख	467	653	39.83	895	37.1
> ₹ 15 लाख से ₹ 25 लाख	317	501	58.04	696	38.9
₹ 25 लाख से ऊपर	152	279	83.55	459	69.5
कुल (2)	**2,402**	**3,216**	**33.89**	**4,601**	**43.1**

तालिका 3.10: आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को पुराने/मौजूदा घरों (पुनर्विक्रय) के अधिग्रहण हेतु आवास ऋणों के संवितरण की तुलना (करोड़ रुपये में)

विवरण	2013-14	2014-15	वृद्धि (प्रतिशत)	2012-13	वृद्धि (प्रतिशत)
₹ 2 लाख तक	28	25	-10.7	23	-8.0
> ₹ 2 लाख से ₹ 5 लाख	291	301	3.4	325	8.0
> ₹ 5 लाख से ₹ 10 लाख	1,720	1,722	0.1	1,960	13.8
> ₹ 10 लाख से ₹ 15 लाख	2,919	3,367	15.4	3,810	13.2
> ₹ 15 लाख से ₹ 25 लाख	5,948	7,237	21.7	8,985	24.2
₹ 25 लाख से ऊपर	14,048	18,466	31.5	24,409	32.2
कुल (3)	**24,954**	**31,118**	**24.7**	**39,512**	**27.0**

तालिका 3.11: आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋणों के कुल संवितरण की तुलना

(करोड़ रुपये में)

विवरण	2013-14	2014-15	वृद्धि (प्रतिशत)	2015-16	वृद्धि (प्रतिशत)
₹ 2 लाख तक	651	900	38.3	1,406	56.1
> ₹ 2 लाख से ₹ 5 लाख	2,166	2,246	3.7	2,609	16.2
> ₹ 5 लाख से ₹ 10 लाख	9,838	9,986	1.5	11,883	19.0
> ₹ 10 लाख से ₹ 15 लाख	16,625	16,522	-0.6	17,328	4.9
> ₹ 15 लाख से ₹ 25 लाख	23,295	28,882	24.0	34.635	19.9
₹ 25 लाख से ऊपर	51,481	63,129	22.6	78,618	24.54
कुल (4) = (1) + (2) + (3)	**104,057**	**121,665**	**16.9**	**146,479**	**20.4**

3.3.10 आवास ऋणों का राज्य/केंद्र शासित–वार संवितरण

वैयक्तिकों को आवास ऋणों पर, संवितरण एवं बकाया पर, और ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों में भी आवास ऋण संवितरण के राज्य/केंद्र शासितवार आंकड़ों को नीचे तालिका 3.12 में दर्शाया गया है।

तालिका 3.12: वैयक्तिकों को आवास ऋणों का राज्य/केन्द्र शासित–वार संवितरण

(करोड़ रुपये में)

राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश	वित्तीय वर्ष 2015–16 के दौरान संवितरण						यथा 31 मार्च, 2016 को बकाया
	शहरी		ग्रामीण		कुल		
	संख्या	राशि	संख्या	राशि	संख्या	राशि	राशि
आंध्र प्रदेश	24,529	3,462	14,447	1,063	38,976	4,524	15,558
अरुणाचल प्रदेश	-	-	-	-	-	-	2
असम	3,428	351	51	7	3,479	358	1,551
बिहार	2,755	409	1,682	37	4,437	446	1,268
छत्तीसगढ़	11,735	1,105	1,974	135	13,709	1,240	3,227
दिल्ली	21,861	6,273	753	101	22,614	6,374	16,223
गोवा	902	181	468	73	1,370	254	786
गुजरात	72,579	7,144	41,326	2,734	113,905	9,878	22,432
हरियाणा	34,560	6,642	5,256	419	39,816	7,060	19,108
हिमाचल प्रदेश	372	34	193	13	565	47	183
जम्मू एवं कश्मीर	575	24	1	0	576	24	86
झारखंड	3,846	508	496	69	4,342	577	1,822
कर्नाटक	45,485	9,773	46,348	5,036	91,833	14,810	44,006
केरल	16,352	1,908	27,077	1,837	43,429	3,746	12,194
मध्य प्रदेश	44,637	4,242	23,305	963	67,942	5,205	13,595
महाराष्ट्र	221,143	32,803	122,778	8,569	343,921	41,372	117,709
मणिपुर	104	5	6	0	110	6	62
मेघालय	-	-	-	-	-	-	-

मिजोरम	113	5	3	0	116	5	40
नागालैंड	1	0	-	-	1	0	6
ओडिशा	7,402	697	2,692	58	10,094	755	2,405
पंजाब	14,328	1,715	7,667	615	21,995	2,330	6,538
राजस्थान	53,381	4,839	17,997	1,028	71,378	5,868	15,142
सिक्किम	1,183	156	2	0	1,185	156	474
तमिलनाडु	86,933	12,643	41,518	3,055	128,451	15,698	55,201
तेलंगाना	38,810	6,600	8,924	1,252	47,734	7,852	22,068
त्रिपुरा	2	0	-	-	2	0	1
उत्तराखंड	15,949	1,345	2,930	245	18,879	1,590	3,740
उत्तर प्रदेश	111,134	11,411	6,745	820	117,879	12,231	37,345
पश्चिम बंगाल	22,232	2,977	1,818	213	24,050	3,190	9,692
उप कुल	856,331	117,254	376,457	28,342	1,232,788	145,596	422,461
केन्द्र शासित :							
चंडीगढ़	1,940	552	176	24	2,116	576	-
पुडुचेरी	1,807	218	222	18	2,029	236	1,377
दादर एवं नगर हवेली	904	54	9	1	913	55	794
दमन एवं दीव	253	16	7	1	260	16	151
लक्षद्वीप	-	-	-	-	-	-	50
अंडमान एवं निकोबार द्वीप समूह	-	-	-	-	-	-	-
उप कुल	4,904	839	414	44	5,318	883	2,372
कुल	**861,235**	**118,093**	**376,871**	**28,386**	**1,238,106**	**146,479**	**424,834**

3.4 आवास वित्त में अन्य पक्ष

3.4.1 भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास परिसंघ, भारतीय सहकारी आवास आंदोलन का 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 का निर्माण, जमीनी स्तर पर प्राथमिक आवास सहकारी समितियों और शीर्ष सहकारी आवास परिसंघों से मिलकर किया गया है। वर्ष 2015–16 के दौरान, इन परिसंघों ने अभी तक अपने सदस्यों के लिए आवास इकाईयों के निर्माण हेतु प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को 12,581 करोड़ रू. संवितरित किए हैं। इनका बकाया ऋण पोर्टफोलियो 1,629 करोड़ रू. था।

तालिका 3.13 – विगत तीन वर्षों की शीर्ष सहकारी आवास परिसंघों (संचयी) के उधार राशियों, संस्वीकृतियों एवं संवितरणों की प्रवृत्ति **(करोड़ रुपये में)**

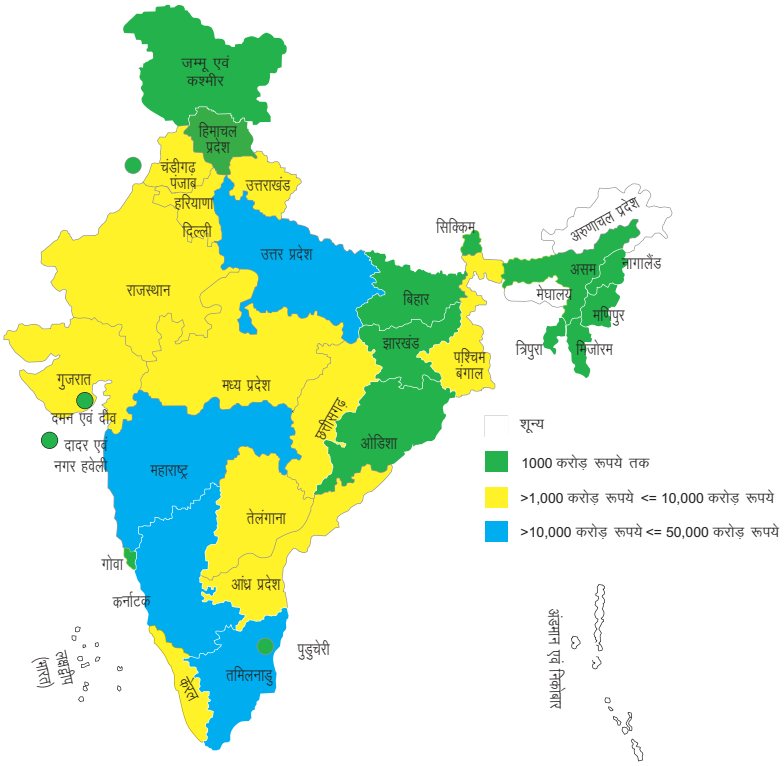
प्रकार	2013-14	2014-15	2015-16
उधार ली गई राशि	10,755	10,888	11,062
संस्वीकृत ऋण	12,574	12,851	13,008
संवितरित ऋण	12,128	12,390	12,581

तालिका 3.14 – विगत तीन वर्षों के संवितरित आवास ऋण एवं एसीएचएफ (राज्य वार) द्वारा निर्मित इकाईयों की प्रवृत्ति **(करोड़ रुपये में)**

राज्य	2013-14		2014-15		2015-16	
	निर्मित/वित्त पोषित इकाईयां	राशि	निर्मित/वित्त पोषित इकाईयां	राशि	निर्मित/वित्त पोषित इकाईयां	राशि
आंध्र प्रदेश	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	2404	32.3	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
असम	815	उपलब्ध नहीं	-	-	-	-
बिहार	-	-	-	-	-	-
चण्डीगढ़	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
दिल्ली	उपलब्ध नहीं	67.3	239	52.4	238	5,966.0
गोवा	26	2.6	28	2.2	30	432.8
गुजरात	-	-	-	-	-	-
हरियाणा	840	1.9	उपलब्ध नहीं	6.3	25	180.3
हिमाचल प्रदेश	उपलब्ध नहीं	1.2	उपलब्ध नहीं	1.1	उपलब्ध नहीं	112.8
जम्मू एवं कश्मीर	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
कर्नाटक	139	15.0	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	347	974.4
केरल	18,940	66.6	1977	84.6	2921	9,878.8
मध्य प्रदेश	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	-	-	-	-
महाराष्ट्र	-	-	-	-	-	-
मणिपुर	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
मेघालय	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
ओडिशा	-	-	-	-	-	-
पुडुचेरी	43	3.3	40	1.5	7	277.9
पंजाब	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	1267	55.0	-	-
राजस्थान	4	0.1	16	1.5	6	48.8
तमिलनाडु	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	539	24.2	180	920.0
उत्तर प्रदेश	-	-	-	-	-	-
पश्चिम बंगाल	-	-	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	1,803	300.0
अन्य	-	-	-	-	-	-
कुल	**20,807**	**157.4**	**6510**	**261.1**	**5,557**	**19,092**

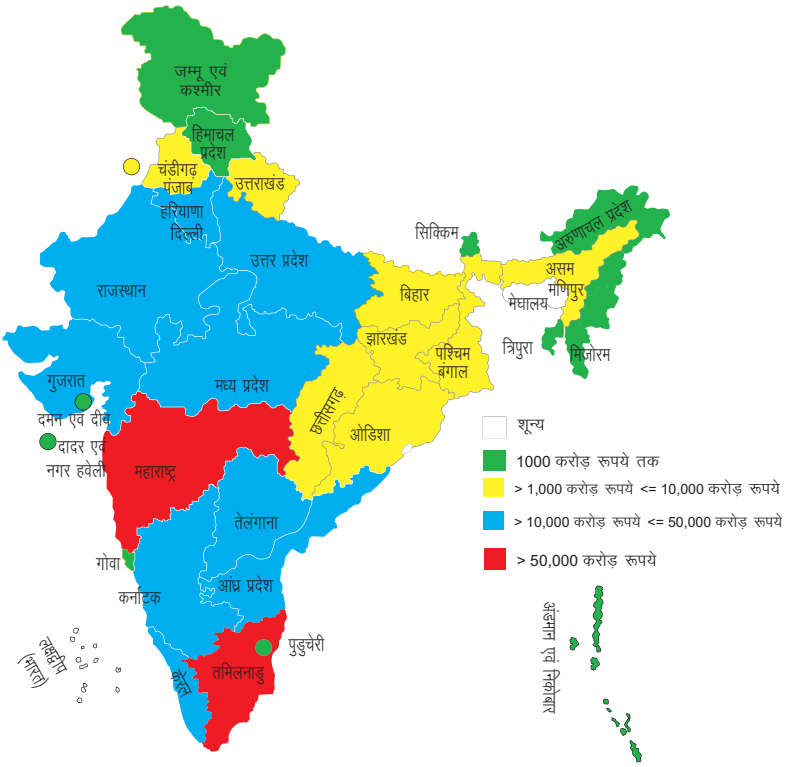
3.4.2 गैर बैंकिंग वित्तीय कंपनियां एवं सूक्ष्म वित्त संस्थान वे अन्य संस्थान है जो वैयक्तिकों को आवास ऋण प्रदान करने में शामिल हैं, हालांकि उनका व्यापन काफी कम है। गैर बैंकिंग वित्तीय कंपनियों का आवास ऋणों हेतु प्रत्यक्ष एक्सपोज़र वर्ष 2012–13 के 5,613 करोड़ रुपए की तुलना में वर्ष 2013–14 में 17 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर के साथ 6,548 करोड़ रुपए था।

ग्राफ 3.17: वित्तीय वर्ष 2015–16 के दौरान वैयक्तिकों को आवास ऋणों के संवितरण का राज्य–वार विभाजन



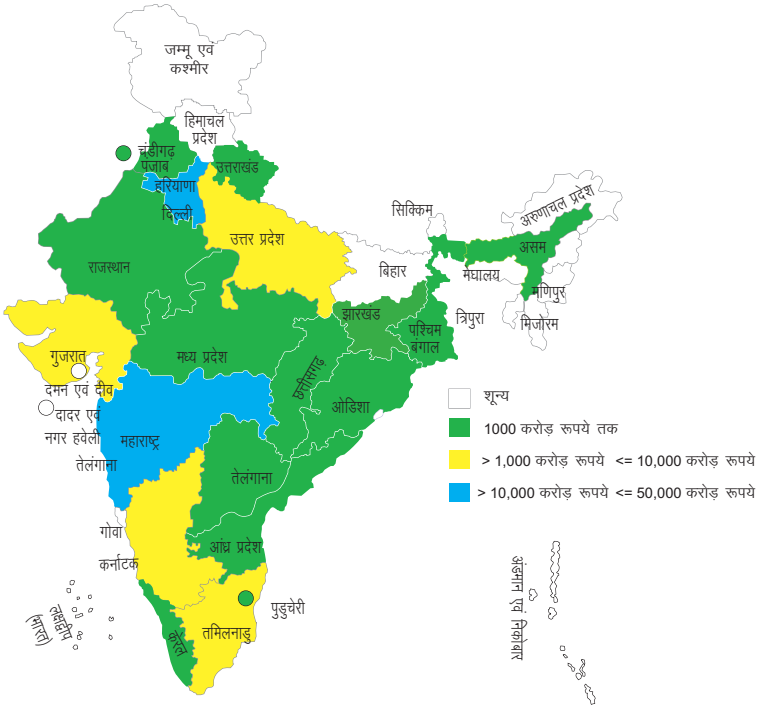
प्रवृत्तिः छत्तीसगढ़ ने पिछले वर्ष की तुलना में अपनी स्थिति में सुधार किया है तथा हरी से पीली श्रेणी में चला गया है।

ग्राफ 3.18: वैयक्तिकों हेतु बकाया आवास ऋणों का राज्य–वार विभाजन



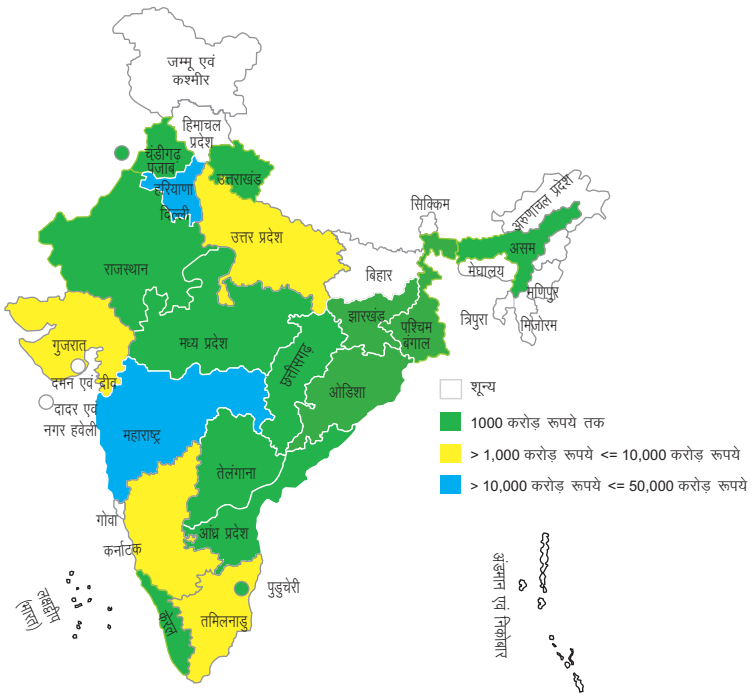
प्रवृत्तिः बिहार और अंडमान एवं निकोबार द्वीप समूह ने पिछले वर्ष की तुलना में अपनी स्थिति में सुधार किया है। बिहार हरी से पीली श्रेणी में जबकि अंडमान एवं निकोबार द्वीप समूह सफेद से हरी श्रेणी में चला गया है।

ग्राफ 3.19: वित्तीय वर्ष 2015–16 के दौरान भवन निर्माताओं को आवास ऋणों के संवितरण का राज्य–वार विभाजन



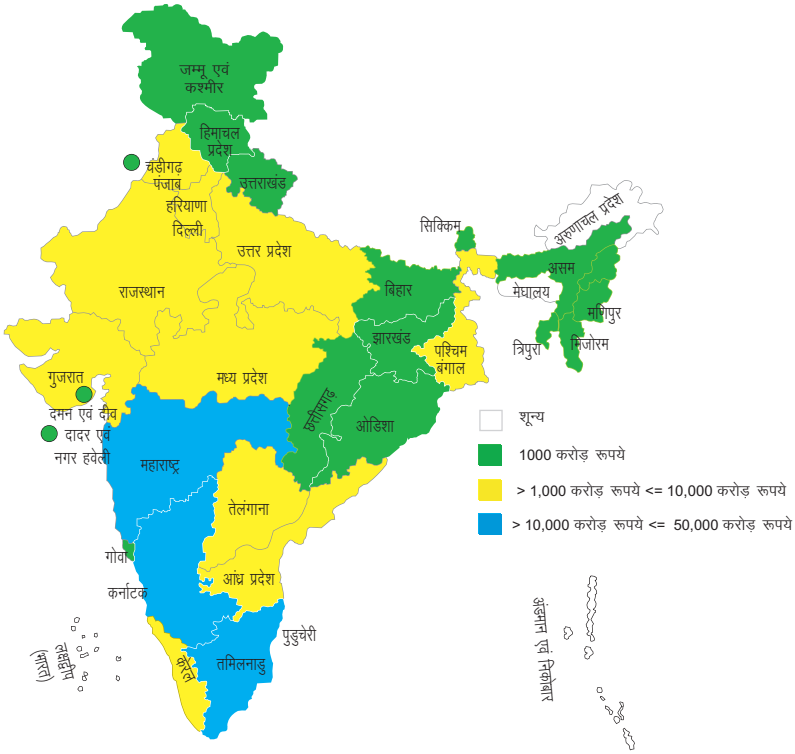
प्रवृत्तिः असम, पुडुचेरी, हरियाणा तथा उत्तर प्रदेश ने पिछले वर्ष की तुलना में अपनी स्थिति में सुधार किया है। असम और पुडुचेरी सफेद से हरी श्रेणी में जबकि हरियाणा पीली से नीली श्रेणी में चला गया है। उत्तर प्रदेश हरी से पीली श्रेणी में चला गया है। राजस्थान पीली से हरी श्रेणी में नीचे चला गया है।

ग्राफ 3.20 भवन निर्माओं हेतु बकाया आवास ऋणों का राज्य–वार विभाजन



प्रवृत्तिः उत्तर प्रदेश तथा हरियाणा ने पिछले वर्ष की तुलना में अपनी स्थिति में सुधार किया है। उत्तर प्रदेश हरी से पीली श्रेणी में चला गया है जबकि हरियाणा पीली से नीली श्रेणी में चला गया है। त्रिपुरा हरी से सफेद श्रेणी में नीचे चला गया है।

ग्राफ 3.21: वित्तीय वर्ष 2015–16 के दौरान वैयक्तिकों को नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण हेतु आवास ऋणों के संवितरण का राज्य–वार विभाजन



प्रवृत्तिः त्रिपुरा ने पिछले वर्ष की तुलना में अपनी स्थिति में सुधार किया है तथा सफेद से हरी श्रेणी में चला गया है।

अध्याय 4: वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास

दिनांक 25 जून, 2015 को भारत के माननीय प्रधानमंत्री ने ''वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन'' की घोषणा की। इस मिशन का लक्ष्य भारत की आजादी के 75 वें वर्ष तक देश के सभी नागरिकों को किफायती आवास प्रदान करना है। यह मिशन लागत एवं अच्छी गुणवत्तापूर्ण निर्माण हेतु एवं विभिन्न गतिविधियां, जो इसमिशन के भाग है, के कार्यान्वयन हेतु विभिन्न प्रशासनिक अंतर–संबंधों हेतु भी प्रौद्योगिकी के उपयोग को प्रोत्साहित करता है। प्रधानमंत्री आवास योजना – ऋण आधारित सब्सिडी योजना (पीएमएवाई–सीएलएसए) जो कि एक केंद्रीय क्षेत्र योजना है, के कार्यान्वयन के लिए रा.आ.बैंक, हडको के साथ, भारत सरकार द्वारा केन्द्रीय नोडल एजेंसी के रूप में चिन्हित किया गया है। इस उद्देश्य के लिए, रा.आ.बैंक ने 145 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किया है। यथा 31 दिसम्बर, 2016 को रा.आ.बैंक ने 17,032 लाभांवित परिवारों के लिए 307 करोड़ रुपये की सब्सिडी जारी की है।

4.1 पृष्ठभूमि

भारत के माननीय राष्ट्रपति ने दिनांक 9 जून, 2014 को संसद के संयुक्त सत्र के अपने संबोधन में घोषणा की थी कि ''जब देश अपनी आजादी के 75 वर्ष पूरे कर लेगा, "हर परिवार के पास पानी के कनेक्शन के साथ एक पक्का घर, शौचालय की सुविधा, 24x7 बिजली की आपूर्ति और पहुंच होगी"। इस घोषणा ने एक वृहत मिशन के लिए लक्ष्य निर्धारित किया जो उन सभी लोगों को आवास और संबद्ध सुविधाएं उपलब्ध कराने की प्रमुख चुनौती को हल करने के लिए है, जिनके पास पक्का घर और संबद्ध सुविधाएं नहीं हैं। इस प्रकार, दिनांक 25 जून, 2015 को भारत के माननीय प्रधानमंत्री ने ''वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास" नामक मिशन की घोषणा की। यह मिशन भारत में हर परिवार के पास रहने के लिए एक टिकाऊ मकान हो, इसे सुनिश्चित करने के सरकार के दृढ़ इच्छा को वास्तविकता में बदलने को लेकर कृत संकल्प है।

4.2 ''वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास''

क्रमशः प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी (पीएमएवाई–शहरी) एवं प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण (पीएमएवाई–ग्रामीण) नामक योजनाओं के माध्यम से मिशन का शुभारंभ क्रमशः शहरी तथा ग्रामीण दोनों क्षेत्रों में किया गया था। मिशन के तहत शामिल घरों के लिए सभी सांविधिक नगरों और गांवों में सभी पात्र परिवारों/लाभार्थियों को केंद्रीय सहायता प्रदान करने के लिए यह योजनाएं बनाई गई हैं। राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों के पास सांविधिक नगरों के संबंध में जो संबंधित नगरपालिका क्षेत्र के चारों ओर है, अधिसूचित योजना क्षेत्र के रूप में मिशन में शामिल करने की छूट होगी।

4.2.1 प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण (पीएमएवाई–ग्रामीण)

4.2.1.1 ग्रामीण क्षेत्रों में आवास की कमी का निवारण करने और 2022 तक सबके लिए आवास मिशन के तहत प्रत्येक परिवारों को पक्का घर उपलब्ध कराने के उद्देश्य को हासिल करने के लिए दिनांक 23 मार्च, 2016 को प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) की शुरुआत की गई। यह योजना ग्रामीण आवास की कमी का निवारण करने के लिए एक बोली में पर्याप्त सुविधाओं से लैस है। योजना के लिए एक संरचित सड़क मानचित्र और एक कार्यान्वयन रणनीति को योजना संरचना में बनाया गया है। योजना डिजाइन एक वैज्ञानिक और एक व्यवस्थित दृष्टिकोण की मांग करता है ताकि लाभ सही लाभार्थियों तक पहुंच सकें।

4.2.1.2 योजना में घोषित उपायों के सफल कार्यान्वयन में मदद करने के लिए पीएमएवाई–जी कार्यक्रम में तैयार निम्नलिखित प्रमुख विशेषताएं हैं:

- केन्द्र और राज्य सरकारों के बीच सक्रिय सहयोग के माध्यम से दी गई अवधि में स्पष्ट रूप से परिभाषित लक्ष्य प्राप्त किए जा सकते हैं।

- घर के निर्माण को आसान बनाने के लिए नामित लाभार्थी को केंद्र और राज्य सरकारों द्वारा निर्धारित योगदान के साथ उचित वित्तीय सहायता। शौचालयों के निर्माण के लिए अलग सहायता उपलब्ध है।

- लाभार्थियों के चयन में किसी भी प्रकार के भेदभाव से बचने के लिए एक सटीक और पारदर्शी तरीके से लाभार्थियों की पहचान की जाएगी।

- इलेक्ट्रॉनिक निधि हस्तांतरण तंत्र के माध्यम से लाभार्थियों को निधि के हस्तांतरण में पारदर्शिता।

- नजदीकी निगरानी को सक्षम बनाने के लिए इकाईयों के जियो–टैगिंग एवं जियो–संदर्भीकरण जैसे विभिन्न उद्देश्यों हेतु प्रौद्योगिकी का उपयोग।

- निर्माण के लिए कौशल विकास में लाभार्थियों की सहायता करने के लिए विशेष सहायता योजनाएं और अधिकांश संसाधनों को बनाने के लिए कम लागत वाली आवासीय प्रौद्योगिकी आदि के लिए ज्ञान हस्तांतरण।

- पति और पत्नी के संयुक्त नामों या घर की महिला के एकमात्र नाम पर घर का आबंटन, ताकि इस योजना के तहत प्रदान किए गए निधियों के उचित उपयोग और अन्य सहायता के प्रति अधिक जवाबदेही का निर्माण किया जा सके।

योजना के बारे में विस्तृत जानकारी और दिसंबर 2016 तक योजना के तहत हुई प्रगति को केंद्र सरकार द्वारा ग्रामीण आवास पहल के तहत अध्याय 2 में शामिल किया गया है।

4.2.2 प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी (पीएमएवाई–शहरी)

4.2.2.1 दिनांक 25 जून, 2015 को प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी की घोषणा की गई थी। इस योजना का उद्देश्य सरकार के दृष्टिकोण को समाहित करता है, जो देश के नगरों और शहरों में सभी के लिए घर के स्वामित्व को वितरित करता है।

मिशन को केंद्र सरकार और राज्य सरकार दोनों से साझेदारी के साथ वित्तीय और तकनीकी सहायता प्रदान करने की परिकल्पना की गई है। मिशन के अंतर्गत शामिल सभी सांविधिक नगरों के सभी पात्र परिवारों/लाभार्थियों तक पहुंचने और उन्हें कवर करने की आवश्यकता है। जब यह योजना दिनांक 25 जून, 2015 को घोषित की गई थी, तो यह केवल ईडब्ल्यूएस और एलआईजी श्रेणियों पर लक्षित थी। इसलिए, माननीय प्रधानमंत्री ने दिनांक 31 दिसंबर, 2016 को राष्ट्र को दिए गए अपने संबोधन में इस मिशन के क्षेत्र में भी एमआईजी श्रेणी को शामिल किया है। एमआईजी श्रेणी के लिए सुविधाओं का पूरा विवरण उचित समय पर शुरू हो जाएगा।

4.2.2.2 पीएमएवाई–शहरी के लिए कार्यान्वयन रणनीति[34]

भारत सरकार चार कार्यक्षेत्रों के माध्यम से मिशन को कार्यान्वित कर रही है जैसा कि नीचे ग्राफ 4.1 में दिखाया गया है:

[34] *आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, वार्षिक रिपोर्ट 2016–17*

ग्राफ 4.1: घटक जिसके माध्यम से पीएमएवाई–शहरी कार्यान्वित किया गया है

- **मलिन बस्ती का "यथास्थान" पुनर्विकास:** शहरी इलाकों में जनसंख्या का एक बड़ा हिस्सा, जो गांवों से चला गया है, मलिन बस्ती में रहता है। इन मलिन बस्तियों में जो वर्तमान में कम स्वच्छता और स्वास्थ्य की सुविधा से लैस है, को अपने निवासियों के लिए एक समुचित आवास परितंत्र प्रदान करने हेतु पुनर्विकास की आवश्यकता है। इस योजना में पात्र मलिन बस्तियों के निवासियों के लिए बनाए गए सभी घरों के लिए 1 लाख रूपये प्रति घर की मलिन बस्ती पुनर्विकास अनुदान की परिकल्पना की गई है। निजी विकासक के साथ सहभागिता में भूमि का इस्तेमाल संसाधन के रूप में किया गया है।

- **ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस):** सीएलएसएस योजना उन लोगों के लिए है जिन्होंने प्राथमिक ऋणदाता संस्थान से भारत में अपना पहला घर खरीदने या निर्माण करने के लिए आवास ऋण की सुविधा का लाभ उठाया हो या अपने मौजूदा आवास इकाई में कुछ विस्तार करना चाहते हो। योजना के तहत लाभार्थियों को एक घर खरीदने या बनाने के लिए, लिए गए ऋण पर 'ब्याज सब्सिडी' दिया गया है। उधारतकर्ता अधिकतम 15 वर्ष की अवधि के लिए 6.50 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी के लिए पात्र होंगे। ब्याज सब्सिडी लगभग 2.2 लाख रूपये प्रति घर है। प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को यह सब्सिडी उपलब्ध कराने हेतु राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) और हडको को केन्द्रीय नोडल एजेंसी के रूप में नामित किया गया हैं।

- **सार्वजनिक या निजी क्षेत्र के साथ साझेदारी में किफायती आवास:** मिशन का यह घटक आपूर्ति की तरफ से हस्तक्षेप है। यह परिकल्पना की गई है कि 1.5 लाख रूपये प्रति घर की केंद्रीय सहायता, सरकारी एजेंसियों या निजी क्षेत्र के अधिकारियों के साथ साझेदारी में किफायती आवास के तहत प्रदान की जाएगी।

- **लाभार्थीनीत वैयक्तिक आवास का निर्माण/संवृद्धि:** इस घटक को उन लाभार्थियों को कवर करने के लिए शरू किया गया है जो योजना के अन्य घटकों का लाभ लेने में सक्षम नहीं हैं। ऐसे परिवार नए घरों के निर्माण के लिए या मिशन के तहत मौजूदा घरों की वृद्धि के लिए 1.5 लाख रूपये की केंद्रीय सहायता का लाभ उठा सकते हैं।

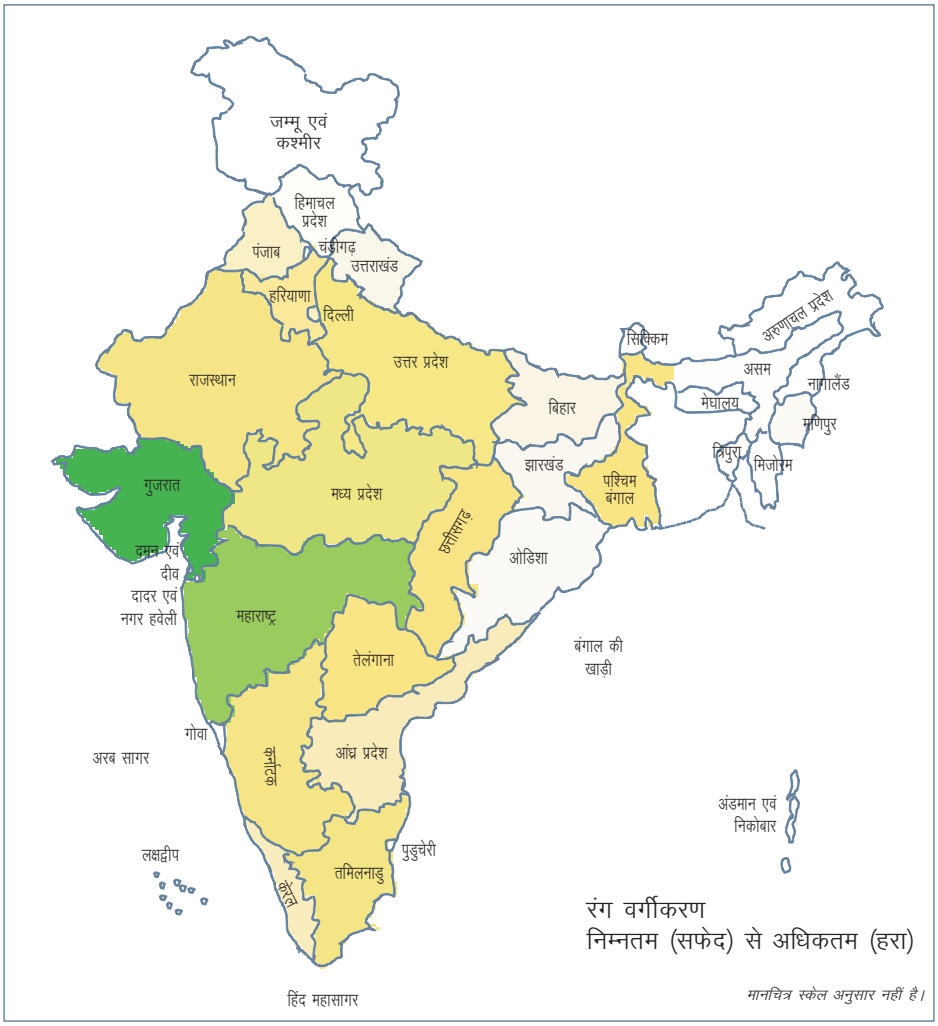
4.2.2.3 प्रौद्योगिकी उप–मिशन

देश के विभिन्न क्षेत्रों के लिए पर्यावरण के अनुकूल, आपदा प्रतिरोधी प्रौद्योगिकियों और उचित योजना/स्थिति को बढ़ावा देने के लिए, पीएमएवाई–शहरी के भाग के रूप में एक प्रौद्योगिकी उप–मिशन शुरू किया गया है। यह परिकल्पना की गई है कि केंद्र और राज्य सरकार इच्छुक आईआईटी, एनआईटी और योजना एवं वास्तुकला संस्थानों के साथ तकनीकी समाधान, क्षमता निर्माण और राज्यों और शहरों के विकास के लिए साझेदारी करेगी।

4.2.3 मिशन के तहत रा.आ.बैंक की भूमिका

पीएमएवाई–सीएलएसएस को कार्यान्वित करने के लिए भारत सरकार, एमएचयूपीए द्वारा रा.आ.बैंक की हडको के साथ, केन्द्रीय नोडल एजेंसी के रूप में चिन्हित किया गया है। इस योजना के कार्यान्वयन के लिए रा.आ.बैंक ने 145 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के साथ समझौता ज्ञापन (एमओयू) पर हस्ताक्षर किया है। इन्होनें प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) द्वारा सब्सिडी दावों को जमा करने के लिए एक 24x7 ऑनलाइन पोर्टल का विकास किया है। रा.आ.बैंक इस योजना के बारे में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) और एसएलएनए को जागरूक बनाने के लिए क्षेत्रीय कार्यशालाओं का भी आयोजन करता है। यथा दिनांक 31 दिसम्बर, 2016 को, 307 करोड़ रूपये की सब्सिडी 17,032 लाभार्थी परिवारों को वितरित की गई है और ग्राफ 4.2 के रूप में राज्य/केंद्र शासित प्रदेशों–वार मानचित्र नीचे दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.2: यथा तिथि 31 दिसम्बर, 2016 को पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश वार प्रदर्शन



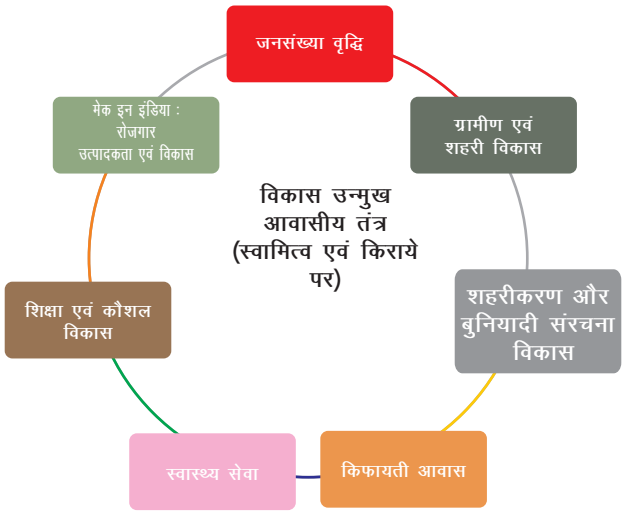
अध्याय 5 : भावी परिदृश्य

5.1 5.1 आवास 250 से अधिक अनुषंगी उद्योगों के साथ उनकी उत्पादनोत्तर और उत्पादन–पूर्व सहबद्धता के माध्यम से हमारे देश में आर्थिक विकास के लिए एक इंजन है और आवास वित्त उक्त के लिए ईंधन के रूप में कार्य करती है। एनसीईएआर जांच रिपोर्ट के अनुसार, आवास क्षेत्र में किए गए प्रत्येक ₹ 1.00 निवेश, घरेलू आय में ₹ 0.41 तक वृद्धि कर सकते हैं, जीडीपी में ₹ 1.54 जोड़ सकते हैं, और ₹ 0.12 को अप्रत्यक्ष कर के रूप में एकत्र किया जा सकता है। अतः आवास एवं आवास वित्त स्थानीय और राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था दोनों के लिए अत्यंत महत्वपूर्ण हैं। जैसा कि आवास वित्त विकास रोजगार, उत्पादकता और जीडीपी पर गुणक प्रभाव प्रदान करता है, आवास वित्त का लाभ न केवल कई लोगों के लिए रोजगार के निर्माण में मदद करता है बल्कि लाखों लोगों के लिए सभ्य और स्थायी घरों के प्रावधान को भी सक्षम बनाता है। 1990 के अंत से व्यवसाय में बैंकों और नई आ.वि.क. के प्रवेश के साथ उत्पन्न गति, बैंकों के बकाया आवास ऋण के साथ आवास वित्त संवितरण की गति मजबूत और स्थिर दिशा में आगे बढ़ी हैं और यथा 31 मार्च, 2016 की स्थिति के अनुसार आवास वित्त कंपनियां 12 खरब डॉलर तक पहुंच गई है।

5.2 किफायती आवास की कमी और उभरती हुई आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए, आवास वित्त की गति को तेजी से विकास के पथ पर रखे जाने की आवश्यकता है जिसमें व्यापक नीति उपकरण और उचित जोखिम प्रबंधन एवं न्यूनीकरण के साथ विस्तारित मिशन शामिल है। किफायती आवास में भूमि की उपलब्धता, विनियामक प्रावधान, अनुमति और अनुमोदन में विलंब, किफायती आवास वित्त तक पहुंच आदि के कारण चुनौतियां हैं। भारत सरकार द्वारा शुरू किया गया ''वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन'' चुनौतियां का सामना करने के लिए सही अवसर, दिशा और उचित वित्तीय एवं तकनीकी सहायता प्रदान करता है। मिशन का मुख्य विषय किफायती आवास में सुधार द्वारा प्रत्येक परिवार के लिए एक पक्का घर सक्षम करना है। महत्वपूर्ण उत्पादनोत्तर और उत्पादन–पूर्व सहबद्धता को देखते हुए, अन्य कार्यक्रमों के साथ प्रासंगिक संबंधों के माध्यम से सरकार द्वारा शुरू की गई पहल के साथ आवास के क्षेत्र में सभी उपायों के अभिसरण सुनिश्चित करना महत्वपूर्ण है।

5.3 देश में आवास एक विशाल बदलाव के शिखर पर है क्योंकि शहरीकरण आवास की आपूर्ति की तुलना में तेज दर पर होता है। चूंकि भारत लगातार बढ़ रहा है, किफायती आवास की पर्याप्त आपूर्ति अपने राष्ट्रीय विकास लक्ष्यों को प्राप्त करने और देश के उच्च विकास दर को सक्षम बनाए रखने के लिए अनिवार्य होगी। किफायती आवास को दो तरफा कार्यनीति अर्थात् स्वामित्व आवास और किराये के आवास के माध्यम से पूरा किया जा सकता है। भारत में युवा प्रवासी जनसंख्या अधिक है और किराये का आवास एक बदलाव ला सकता है जो न केवल किफायती आवास प्रदान करेगा बल्कि जीवन की गुणवत्ता, बुनियादी संरचना की उपलब्धता, संसाधनों का इष्टतम उपयोग आदि के मामले में भी समाज में एक आदर्श बदलाव लाएगा। किराये के आवास के साथ ''वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन'' देश के सामाजिक और आर्थिक विकास को सुविधाजनक बनाने के लिए एक अनुकूल पारिस्थितिकी प्रणाली का विकास करेगी। शुरूआत में, किसे या क्या आर्थिक सहायता प्राप्त है, के आधार पर हम संयुक्त राज्य अमेरिका की तरह या तो परियोजना आधारित या किरायेदार आधारित – किराये के आवास के विकल्प का पता लगा सकते हैं। नए पारिस्थितिकी प्रणाली के घटक नीचे ग्राफ 5.1 में दिए गए हैं:

ग्राफ 5.1 : ''वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन'' के तहत नए तंत्र का उद्भव



5.4 आगे होने वाली कार्यनीति एक नई आवास वित्त नए तंत्र को विकसित करेगी जो

- ऑनलाइन और ऑफलाइन सेवाओं के समेकित एकीकरण के लिए वेब, स्मार्टफोन, ऐप, सोशल मीडिया आदि के बढ़ते उपयोग के साथ डिजिटल मार्केटिंग और भुगतान को आगे बढ़ाता है;
- उचित विनियमों और सरकारी सहायता के साथ रक्षित बांड, आरएमबीएस जैसे उपकरणों के माध्यम से मजबूत माध्यमिक बंधक बाजार के उद्भव के लिए ऑनलाइन प्रतिभूतिकरण प्लेटफॉर्म के प्रावधान की सुविधा प्रदान करता है;
- आरईआईटी आदि के माध्यम से किराया आवास वित्तपोषण सक्षम बनाता है;
- बढ़ी हुई पारदर्शिता के माध्यम से वित्तीय क्षेत्र और विधि सुधारों का उपयोग करते हुए बड़े सार्वजनिक क्षेत्र के साथ–साथ निजी क्षेत्र के निवेश आकर्षित करता है।

किफायती आवास वित्त की कार्यनीति को देखते हुए, रा.आ.बैंक अपने बहुमूल्य अनुभव के साथ एक उत्प्रेरक भूमिका निभा सकता है। रा.आ.बैंक किफायती आवास प्रदान करने के प्रयासों की दिशा में अपनी श्रमशक्ति, आईटी क्षमताओं और ज्ञान संसाधन का लाभ उठा सकता है और विभिन्न हितधारकों के साथ साझेदारी में एवं केन्द्र/राज्य सरकारों, भारतीय रिजर्व बैंक और अन्य क्षेत्रीय विनियामकों के नीतियों का समर्थन कर ''वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास'' एवं किराया आवास के सफल कार्यान्वयन में योगदान कर सकता है।

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

REPORT ON TREND AND PROGRESS OF HOUSING IN INDIA

2016

श्रीराम कल्याणरामन
प्रबन्ध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी

Sriram Kalyanaraman
Managing Director & Chief Executive Officer

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

Letter of Transmittal

NHB (ND) / MD&CEO /12460 / 2017
December 14, 2017

The Finance Secretary
Government of India
Ministry of Finance
North Block
New Delhi - 110 001

Dear Sir,

In pursuance of the provision of Section 42 of the National Housing Bank Act, 1987, I have pleasure in transmitting herewith a copy of the Report on Trend and Progress of Housing in India 2016.

Yours faithfully,

(Sriram Kalyanaraman)

Encl: As above

भारतीय रिजर्व बैंक
के संपूर्ण स्वामित्व में

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

Wholly owned by
Reserve Bank of India

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

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

Letter of Transmittal

NHB (ND) / MD&CEO /12462 / 2017
December 14, 2017

The Governor
Reserve Bank of India
Central Office Building
Shahid Bhagat Singh Marg
Mumbai – 400 001

Dear Sir,

In pursuance of the provision of Section 42 of the National Housing Bank Act, 1987, I have pleasure in transmitting herewith a copy of the Report on Trend and Progress of Housing in India 2016.

Yours faithfully,

(Sriram Kalyanaraman)

Encl. : As above

भारतीय रिजर्व बैंक
के संपूर्ण स्वामित्व में
कोर 5–ए, इंडिया हैबिटेट सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली–110003
दूरभाष (डी) +91–11–2464 2722 (पीबीएक्स) +91–11–2464 9031–35 फैक्स : +91–11–2464 9030
ई–मेल : sriram.kalyanaraman@nhb.org.in

Wholly owned by
Reserve Bank of India
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"

TABLE OF CONTENTS

Particulars		Page No.
Chapter 1: Perspective and Policy Environment		
1.1	Housing Ecosystem – A Perspective	85
1.2	Global Housing Scenario	86
1.3	Outlook on India Economy and Housing	89
1.4	Role of National Housing Bank	91
Chapter 2: Housing in India		
2.1	Housing as a catalyst	95
2.2	Housing Initiatives in India	95
2.3	Financial Reforms	113
2.4	Legal Reforms	115
2.5	The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 and Impact areas	116
Chapter 3: Housing Finance Business by Primary Lending Institutions		
3.1	Primary Lending Institutions in Housing Finance	119
3.2	Performance of Public Sector Banks on Individual Housing Loans	123
3.3	Housing Finance Companies and their Business	125
3.4	Other Players in Housing Finance	137
Chapter 4: Housing for All by 2022		
4.1	Background	142
4.2	Housing for All by 2022	142
Chapter 5: Future Outlook		*146*

Tables

Table 1.1:	Institution-wise Refinance Disbursements for the last three years	92
Table 2.1:	Factors leading to shortage of houses in Rural areas	96
Table 2.2:	Factors leading to shortage of houses in Urban areas	99
Table 2.3:	Norms applicable for EWS and LIG segments under CLSS	101
Table 3.1:	Performance of PSBs on Individual Housing Loans	123
Table 3.2:	Key Financial Indicators of HFCs	127
Table 3.3:	Key Financial Parameters of HFCs based on Deposit Acceptance Status of HFCs	128

Particulars		Page No.
Table 3.4:	Composition of Borrowings of HFCs	130
Table 3.5:	Outstanding Loans & Advances and Investments of HFCs	132
Table 3.6:	Comparison of Housing Loans with Total Loans of HFCs	133
Table 3.7:	Slab-wise Individual Housing Loans of HFCs	133
Table 3.8:	Comparison of Disbursement of Housing Loans by HFCs to Individuals for acquisition / construction of new houses	133
Table 3.9:	Comparison of Disbursement of Housing Loans by HFCs to Individuals, for up gradation (including major repairs)	135
Table 3.10:	Comparison of Disbursement of Housing Loans by HFCs to Individuals, for Acquisition of Old / Existing Houses (Resale)	135
Table 3.11:	Comparison of Total Disbursement of Housing Loans by HFCs to Individuals	136
Table 3.12:	State / UT-wise Disbursement of Housing Loans	136
Table 3.13:	Trend in Borrowings, Sanctions and Disbursements of Apex Cooperative Housing Federations (Cumulative) for the last 3 years	137
Table 3.14:	Trend in Housing Loan Disbursed and Units constructed by ACHFs (State wise) for the last 3 years	138

Graphs

Graph 1.1:	Ways to increase Affordability	89
Graph 1.2:	Trends in CRR, Bank Rate, Repo Rate and 10 year G-Sec Yield	90
Graph 1.3:	Scheme-wise Refinance Disbursements (in %) as on June 30, 2016	93
Graph 1.4:	Tenure-wise Refinance Disbursements (in %) as on June 30, 2016	93
Graph 1.5:	Trend in Project Finance Disbursements	93
Graph 3.1:	Housing Loans Outstandings of Banks and HFCs	120
Graph 3.2:	Housing Loans Market Share between Banks and HFCs	121
Graph 3.3:	Housing Portfolio of SCBs & HFCs to Total Non-food Portfolio	121
Graph 3.4:	Trend in Outstanding Housing Loans of banks and HFCs	122
Graph 3.5:	Outstanding Individual Housing Loans of Top PSBs as on 31st March 2016 (Slab-wise)	124
Graph 3.6:	Slab Wise Outstanding Individual Housing Loan Data of PSBs	125
Graph 3.7:	Classification of Registered Housing Finance Companies	125
Graph 3.8:	State/UT wise Distribution of Branches/Offices of Registered HFCs in the last two years	126
Graph 3.9:	Trend of Outstanding Resources of HFCs in the last three years	129
Graph 3.10:	Size-wise Trend of Public Deposits of HFCs in the preceding three years	130
Graph 3.11:	Interest Rate-wise Trend of Public Deposits of HFCs in the preceding three years	131
Graph 3.12:	Maturity-wise Trend of Public Deposits of HFCs in the preceding three years	131

Particulars		Page No.
Graph 3.13:	Trend of Outstanding Loans & Advances and Investments of HFCs in the preceding three years	132
Graph 3.14:	Maturity Pattern-wise Trend of HFCs' Housing Loans to Individuals	133
Graph 3.15:	Purpose-wise Trend of HFCs' Housing Loans to Individuals	134
Graph 3.16:	Borrower Type-wise Disbursement Trend of Housing Loans	134
Graph 3.17:	State-wise distribution of disbursements of housing loans to Individuals during FY 2015-16	139
Graph 3.18:	State-wise distribution of outstanding housing loans to individuals	139
Graph 3.19:	State-wise distribution of disbursements of housing loans to Builders during FY 2015-16	140
Graph 3.20:	State-wise distribution of outstanding housing loans to Builders	140
Graph 3.21:	State-wise distribution of disbursement of housing loans for acquisition/ construction of new houses to individuals during FY 2015-16	141
Graph 4.1:	Verticals through which PMAY-U is implemented	144
Graph 4.2:	State/UT wise Performance under PMAY-CLSS as on December 31, 2016	145
Graph 5.1:	Emergence of new eco-system around "Housing for All by 2022" Mission	147

Boxes

Box 1.1:	Global Housing	86
Box 1.2:	Global Urbanisation Trends	87
Box 1.3:	Investment and Financial Support to Housing	90
Box 1.4:	Union Budget Announcements for the Housing Sector	90
Box 1.5:	Policy Framework and Legislative Support to Housing	90
Box 1.6:	Innovative Technologies and Capacity Building Support to Housing	91
Box 2.1:	Gujarat	103
Box 2.2:	Rajasthan	105
Box 2.3:	Odisha	106
Box 2.4:	Maharashtra	107
Box 2.5:	West Bengal	108
Box 2.6:	Chhattisgarh	110
Box 2.7:	Karnataka	111
Box 2.8:	Madhya Pradesh	112
Box 2.9:	Uttar Pradesh	113
Box 3.1:	Performance of Housing Finance Companies	126

ABBREVIATIONS

ACHF	Apex Cooperative Housing Federation
AML	Anti-Money Laundering
AMRUT	Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation
ARC	Asset Reconstruction Company
AEGR	Annual Exponential Growth Rate
AHTF	Affordable Housing Task Force
AHP	Affordable Housing in Partnership
BPL	Below Poverty Line
BREXIT	Britain's Exit from European Union
BRGF	Backward Region Grant Fund
BSUP	Basic Services to the Urban Poor
CBLO	Collateralized Borrowing and Lending Obligation
CBS	Core Banking Solution
CERSAI	Central Registry of Securitisation Asset Reconstruction and Security Interest of India
CIDCO	City and Industrial Developmental Corporation
CLSS	Credit Linked Subsidy Scheme
CNA	Central Nodal Agency
CoR	Certificate of Registration
CPI	Consumer Price Index
CRAR	Capital to Risk (Weighted) Assets Ratio
CRGF	Credit Risk Guarantee Fund
CSDCI	Construction Skill Development Council of India
DAY-NULM	Deendayal Antyodaya Yojana—National Urban Livelihoods Mission
DAY-NRLM	Deendayal Antyodaya Yojana—National Rural Livelihoods Mission
DILRMP	Digital India Land Records Modernization Programme
DPR	Detailed Project Report
DU	Dwelling Units
ECB	External Commercial Borrowing
EMDE	Emerging Markets and Developing Economy
EME	Emerging Markets Economy
EWS	Economically Weaker Sections
FAR	Floor Area Ratio
FDI	Foreign Direct Investment
FSI	Floor Space Index
GDP	Gross Domestic Product

GNPA	Gross Non Performing Asset
GOALS	Governance and Accelerated Livelihood Support
GRIDS	Grievance Registration & Information Database System
HFC	Housing Finance Company
HMF	Housing Micro Finance
HPI	House Price Index
IAP	Integrated Action Plan
ICD	Inter Corporate Deposit
ICDS	Integrated Child Development Services
IHSDP	Integrated Housing and Slum Development Programme
IIR	Instalment to Income Ratio
IIT	Indian Institute of Technology
INVIT	Infrastructure Investment Trust
KYC	Know Your Customer
LIC	Low Income Country
LIG	Lower Income Group
LTV	Loan To Value
MFI	Micro Finance Institution
MGNREGA	Mahatma Gandhi National Rural Employment Guarantee Act
MHADA	Maharashtra Housing and Area Development Authority
MHUPA	Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation, Government of India
MMR	Mumbai Metropolitan Region
MMRDA	Mumbai Metropolitan Region Development Authority
MoA	Memorandum of Agreement
MoUD	Ministry of Urban Development
MoU	Memorandum of Understanding
NABARD	National Bank for Agriculture and Rural Development
NBFC	Non-Banking Financial Company
NCAER	National Council for Applied Economic Research
NERDPM	National Electronic Record Database for Property Management
NGO	Non-Governmental Organisation
NHB	National Housing Bank
NIIF	National Investment and Infrastructure Fund
NIT	National Institute of Technology
NNPA	Net Non-Performing Asset
NOF	Net Owned Funds
NPA	Non-Performing Asset
NPV	Net Present Value

NRSC	National Remote Sensing Centre
NSDC	National Skill Development Corporation
OECD	Organization for Economic Co-operation and Development
ORMIS	Online Reporting Management Information System
PAT	Profit After Tax
PDS	Public Distribution System
PLI	Primary Lending Institution
PMAY-G	Pradhan Mantri Awaas Yojana –Gramin
PMAY-U	Pradhan Mantri Awas Yojana-Urban
PPP	Public Private Partnership
PSB	Public Sector Bank
PSLC	Priority Sector Lending Certificate
RBI	Reserve Bank of India
REIT	Real Estate Investment Trust
RERA	Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
RHB	Rajasthan Housing Board
RHF	Rural Housing Fund
RGRHCL	Rajiv Gandhi Rural Housing Corporation Limited
RMC	Rental Management Company
SAAP	State Annual Action Plans
SBN	Specified Bank Notes
SCB	Scheduled Commercial Bank
SEBI	Securities and Exchange Board of India
SECC	Socio Economic and Caste Census
SFCPoA	Slum-free City Plans of Action
SHG	Self Help Group
SLNA	State Level Nodal Agency
SPV	Special Purpose Vehicle
SUH	Shelter for Urban Homeless
TDR	Transferable Development Rights
TOLIC	Town Official Language Implementation Committee
UHF	Urban Housing Fund
ULB	Urban Local Body
UIT	Urban Improvement Trust
UT	Union Territory
WTE	Waste to Energy
WTF	Waste to Compost

Chapter 1: Perspective and Policy Environment

The Hon'ble Finance Minister, in the Union Budget Speech 2015-16, underlined the importance of enabling a roof over every Indian family, and reiterated the commitment of the Government of India to the goal of Housing for All by 2022, which would require Team India to complete 2 crore houses in urban areas and 4 crore houses in rural areas.

Some of the important factors having a bearing on the housing shortage include adequate supply of land for housing specifically affordable housing and availability of long term and low cost sources of funds on the demand as well as supply side of the spectrum. Therefore, policies and programmes which are aimed at addressing these issues in a holistic manner would provide maximum impact for improvement in the affordable housing stock of the country.

Recent policy announcements made in the Union Budget as well as other regulatory and fiscal initiatives taken by Central or State Governments/ RBI/ NHB are aimed at providing the required fillip to the sector for reaching to a higher plane. With the launch of the Housing for All by 2022 Mission, a multi-pronged approach, involving multiple stakeholders and addressing the various issues affecting the affordable housing sector, has been adopted to fulfil the dream of providing a pucca home to every Indian household.

NHB as a refinancing institution and a Central Nodal Agency for the implementation of the Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS) under the Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) is playing an integral role in ensuring the availability, accessibility and affordability of housing finance in the country.

1.1 Housing Ecosystem - A Perspective

1.1.1 Housing has influence on the individual and the nation, since it is closely inter-connected with economic, social and political environment. Over the last decade, major global events that happened have left a notable impact on the global economic growth. Therefore when housing situation in India is being examined, it is important to keep the global economic and housing scenario in context.

1.1.2 Housing sector has attracted a large mindshare of the policy makers in India. It has been rightfully recognised that development of the housing sector has a direct impact on economic growth of the country; it creates a substantial social impact by according social status, safety and security of people; facilitates inclusion of a larger segment of population in country's growth journey; and it contributes substantially towards poverty alleviation and improving the Human Development Index. The investments in real estate and housing have an impact on over 250[1] ancillary industries either directly or indirectly. Given this far reaching impact, growth in the housing sector fuels the overall growth of the economy by facilitating social and financial inclusion and improving the income levels of many. Likewise, a downturn in the housing sector is bound to slow down the overall economic growth.

1.1.3 To get the right perspective on the housing situation in India, it is necessary to understand the extent of challenge that faces the country. With growing demand for housing, India is facing a

[1] *India Habitat III National Report 2016, MHUPA*

significant housing shortage. Factors such as the shifting social and demographic patterns in the country, the cultural and economic diversity and the growing population have further complicated the housing situation in India. Urbanisation, nuclearisation of families, education, income levels and affordability, etc. have added further to the housing requirements in the country. For the twelfth plan period (2012 to 2017), shortage of housing units in India has been estimated to be 1.88[2] crore and 4.37 crore[3] in urban areas and rural areas, respectively.

1.1.4 The Government of India has launched the Housing for All by 2022 Mission to facilitate home ownership for every Indian household by 75th year of India's Independence. Various measures taken by successive governments in the past did set in motion several activities to improve the housing situation. But the real challenges that continue to exist today are consolidation of all efforts and resources for effective execution of the schemes on the ground.

1.2 Global Housing Scenario

The global financial crisis that hit the world in the period 2007-08, had a long lasting effect on the housing situation in different countries. The movement and trend in falling housing prices, showed diverse housing patterns across the world economies. The IMF Global Watch Report classifies the world economies into three different categories and analyses the behaviour of house price index in respect of those categories of economies. The same is summarised in Box 1.1 below.

Box 1.1: Global Housing

- *As per the IMF's Global House Price Index, average of real house prices across countries in 2016, is almost back to the level it was before the onset of the financial crisis.*
- *There were 21 economies, referred to as "Boom" economies, where the drop in prices in the financial crisis period of 2007-2012 was modest and was followed by a quick rebound. India was categorised amongst the "Boom" economies.*
- *There were 18 economies, referred to as "Bust and Boom" economies where housing markets rebounded post 2013, after falling sharply in the period 2007-2012.*
- *There were 18 economies referred to as "Gloom" economies in which house prices fell substantially at the onset of the crisis and have remained on a downward path*
- *Credit expanded much faster in "Boom" economies compared to others.*
- *During the period 2007 to 2012, the Gross Value Added for construction sector and number of building permits issued, fell sharply in the Bust and Boom economies and continued to remain more or less at that level post 2013.*
- *In the Gloom economies, the Gross Value Added for construction sector and number of building permits have fallen in the period post 2013. Even prior to that these economies witnessed only marginal levels of increase in the years after 2000 and they started falling from 2008 onwards.*

Source: IMF Global Housing Watch, July 2016 and IMF Global Housing Watch, November 2016

[2] *Report of Technical Group on Urban Housing Shortage (TG-12) – (2012-17)*
[3] *Working Group on Rural Housing for the 12th Five Year Plan*

1.2.1 Urbanisation and Housing

Unemployment and lower income levels are some of the key factors due to which people gravitate towards cities and towns, leading to increased housing requirements in the urban areas. Cities and towns do have a significant share of contribution towards increasing per capita income and GDP. Even as cities remain major drivers for economic growth and catalysts for inclusion and innovation. However, higher population density causes inadequacies in housing and infrastructure provisions, leading to proliferation of slums, poverty and environmental degradation. Focus on housing and sustainable urban development, will provide solutions for making cities more inclusive, safe, resilient and sustainable and thereby facilitate economic growth. Box 1.2 lists some of the key facts about the phenomenon of urbanisation across the world.

Box 1.2: Global Urbanisation Trend

- *About 54 per cent of the world's population lives in cities and by the middle of this century this may rise to 66 per cent.*
- *By 2030, one in every three people will live in cities with at least half-a-million inhabitants and the rural population will be maintained at about the 3 billion level, as against the urban population reaching about 5.4 billion.*
- *Cities with a population of more than 10 million households have increased to 25 in 2015, as compared to 13 in 1995.*
- *Globally, 330 million urban households around the world live in substandard housing or are financially stretched by housing costs.*
- *Around 200 million households in the developing world live in slums; and in US, EU, Japan and Australia more than 60 million households are financially stretched by housing costs.*
- *Based on current trends in urban migration and income growth, it is estimated that, by 2025, about 440 million urban households around the world, would occupy crowded, inadequate and unsafe housing or will be financially stretched.*
- *The housing affordability gap[4] is equivalent to US$650 billion per year, or 1 per cent of the global GDP. In some of the least affordable cities, this gap exceeds 10 per cent of the local GDP with a majority of the countries in the Asian and African continents having very low institutional housing finance penetration.*

Sources: World Urbanisation Prospects 2014- UN report, World Cities Report by UN 2016 and Mckinsey Global Institute report, October 2014.

1.2.2 Multiplier effect of the Housing Sector

1.2.2.1 Housing is highly labour intensive and provides major employment opportunity in the economy. Housing development is linked to a large number of micro and macro level industries. As per NCAER Study[5], housing sector accounts for 1% of the GDP as well as 6.9 % of the total employment. Housing was the fourth largest employment generation sector in the country. For every ₹ 1 lakh invested in the housing sector, 4 new jobs were created and ₹ 2.9 lakh got added to

[4] *affordability gap is defined as the difference between the cost of an acceptable standard housing unit (which varies by location) and what households can afford to pay using no more than 30 percent of income*
[5] *Study on Impact of Investment in the Housing Sector on GDP and Employment in Indian Economy, NCAER, 2014*

the GDP through multiplier effect. A fillip to housing construction in India, therefore, will also result in adding industrial production capacities in connected industries, besides generating large employment and income. Housing, as discussed earlier, has a significant multiplier effect in boosting economic activity and output in 269 ancillary industries either directly or indirectly[6]. The construction sector, which includes housing, accounts for 8.2 per cent of India's GDP.

1.2.2.2 With the launch of Housing for All by 2022 Mission, the housing activity across the country, both in rural and urban areas, would get a significant stimulus under the two schemes, namely, PMAY (Urban) and PMAY (Gramin). The aim of the Mission is to enable target households to own a decent and permanent DU with basic civic amenities. It foresees extending of central assistance in the form of capital or interest subsidy, through implementing agencies for enabling affordable houses to all eligible beneficiary households by 2022. The PMAY has adopted a multi-pronged holistic approach of addressing demand as well as supply constraints, through a combination of subsidy, incentive, technology and skill development, encouraging the use of local resources, participation of various stakeholders and so on. The Mission is acting as a major driving force in addressing the housing shortage in the country in a focussed approach.

1.2.3 Affordable Housing

1.2.3.1 Increasing population in urban areas is leading to a large number of migrants settling down in slums or substandard housing. The primary reason being that a good majority of people struggle to acquire a house within their affordability. In this context, the Hon'ble President of India, while addressing both houses of Parliament, emphasized on the importance of housing by saying that housing is a fundamental requirement for dignified living and that the Government is steadfast in fulfilling the aspirations of all households, particularly the poorest of the poor, to have a DU, under the Mission "Housing for All" by 2022, marking 75 years of our independence. This vision of his was transformed into the Housing for All by 2022 Mission. Although, various initiatives have been taken by the Government in this regard, bridging the gap between housing prices and affordability of the masses is still a gigantic task that needs to be addressed to fulfil the Mission.

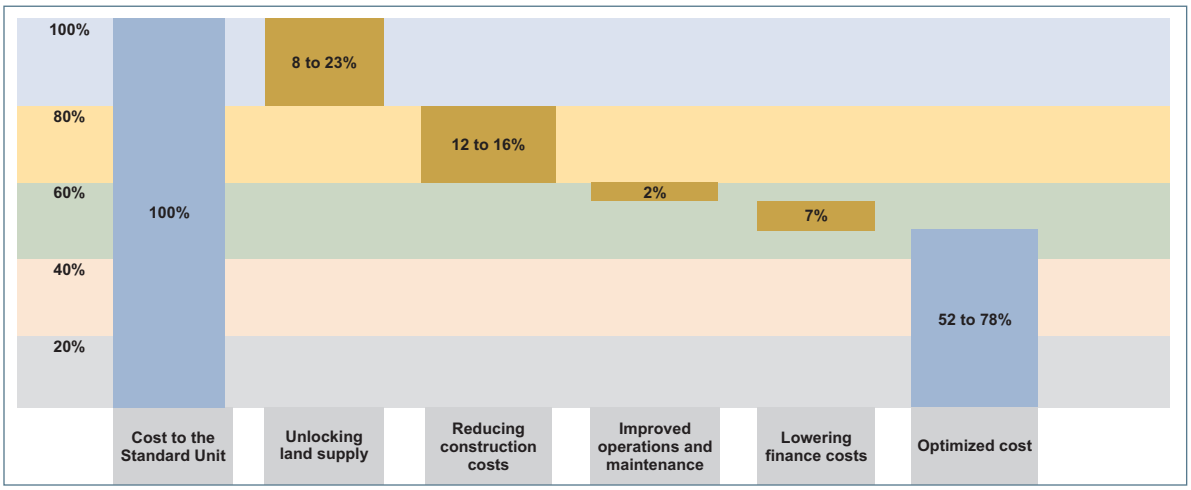
1.2.3.2 An analysis by McKinsey Global institute shows that there are four ways to reduce the cost of delivering affordable housing and these methods can reduce the overall cost of the standard DU by 20 per cent to 50 per cent. These are as below :

- Unlocking land at the right location;
- Reducing construction cost through innovation and adaptable techniques;
- Increasing operations and maintaining efficiency; and
- Reducing financing costs for consumers and developers.

Graph 1.1 quantifies and depicts the impact of each of these actions on the overall cost of the standard unit. As seen in graph below, unlocking of land supply can reduce the cost in the range of 8 to 23 per cent and rationalizing of construction costs can increase affordability by 12 to 16 per cent. Improved operations and lowering of finance costs can reduce the cost by 2 per cent and 7 per cent respectively.

[6] *India Habitat III National Report 2016, MHUPA*

Graph 1.1: Ways to Increase Affordability (in %)



Source: McKinsey Global Institute Report, A blueprint for addressing the global affordable housing challenge, October 2014

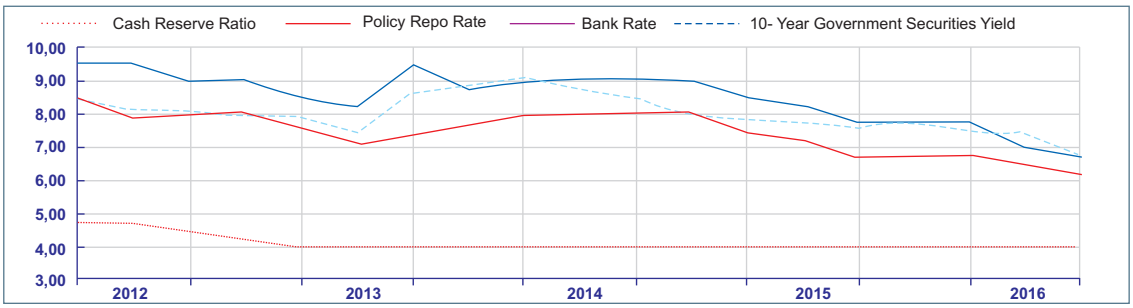
1.3 Outlook on India Economy and Housing

1.3.1 Against the backdrop of a global environment characterised by relatively slow growth, the Indian economy posted a comfortable GDP growth of 7.6 per cent[7] in 2015-16. It has emerged as the fastest growing major economy with long-term growth prospects. Economic activity picked up pace and the trajectory of growth was underpinned by macroeconomic stability embodied in narrowing fiscal and current account deficits, ebbing inflation, on the back of strong policies and revived optimism. The progress of the southwest monsoon augurs well for agriculture and the rural economy. The Seventh Pay Commission award may provide a stimulus to consumption spending within the targeted fiscal deficit through the multiplier effects of Government consumption expenditure. However, sustainability of the economic growth weighs significantly on various factors. Adequate, affordable and safe housing is one of key factors in making it happen. The large and young workforce of the country can be more productive and contribute more to economic growth of our country when given adequate shelter.

1.3.2 With respect to the financial markets, the Reserve Bank of India reduced policy rates in April 2016. CPI Inflation stood at 4.9 per cent in FY 2015-16 that helped the RBI to reduce the key rates. The Repo rate cuts by RBI enabled the banks to further reduce their lending rates. Over the last few years, RBI has gradually reduced the policy rates and reserve requirements, leading to reduction in interest rates by the Primary Lending Institutions (PLIs), facilitating higher credit offtake in the housing finance sector. A reduction in interest rates also helps in credit offtake into the real estate sector through facilitating fund flow to housing projects. The Graph 1.2 shows reducing trends in Repo rate, Bank rate, 10 Years G-Sec Yield rate and CRR over the period 2012 to 2016. Repo rate has dropped from 8.5 per cent in 2012 to 6.25 per cent in 2016. Bank rate has dropped from 9.5 per cent in 2012 to 6.75 per cent in 2016. CRR has reduced from 6 per cent in 2012 to 4 per cent in 2016. The 10 year G-Sec yield has fallen from 8.47 per cent to 6.73 per cent in 2016.

[7] *Economic Survey, 2015-16*

Graph 1.2: Trends in CRR, Bank Rate, Repo Rate and 10 year G-Sec Yield



Source: Reserve Bank of India

1.3.3 Recent Initiatives for Development of Housing [8]

The boxes given below, capture some of the initiatives taken by the Government of India that are relevant to improve housing stock.

Box 1.3: Investment and Financial Support to Housing

- ***Foreign Direct Investment (FDI):*** *Removal of minimum area and capitalization requirements and other conditions, simplification of foreign investments in the country through automatic route instead of the government route.*
- ***External Commercial Borrowing (ECB):*** *Enabled for affordable housing and slum improvement projects to facilitate the availability of long term funds for developers/builders and NHB/specified Housing Finance Companies.*
- ***Real Estate Investment Trusts (REITs):*** *Allowed to garner investment in the real estate sector by providing regular income streams, diversification and long-term capital appreciation to investors.*

Box 1.4: Union Budget Announcements for the Housing Sector

- *Several supportive announcements have been made in the Union Budget 2016 in the areas of interest payment deductions allowed, benefits for builders who construct affordable housing units, benefits for rental housing, exemption from Dividend Distribution Tax (DDT) for REITs etc. Please refer to section 2.3.1 for specific details of the announcements in Union Budget 2016 that relate to the housing sector.*

Box 1.5: Policy Framework and Legislative Support to Housing

- ***Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016:*** *In order to provide uniform regulatory environment to protect consumer interests, help speedy adjudication of disputes and ensure orderly growth of real estate sector, the Government has enacted the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.*
- ***Model Building Bye-laws, 2016:*** *Government of India has brought out Model Building Bye-laws including provisions for environmental safeguards in March 2016 for adoption by the States. These building bye-laws have been updated in terms of contemporary urban trends to make them more inclusive and user friendly.*

[8] *India Habitat III National Report, 2016, MHUPA and Reserve Bank of India*

- ***Rental Housing:*** *MHUPA has drafted a National Urban Rental Housing Policy, 2016, which would encourage promotion of rental housing for various segments of incomes and create adequate rental housing stock by promoting Social Rental Housing (SRH). The special focus is on affordability of vulnerable groups and urban poor through promoting shelter facilities for the most vulnerable groups and need based rental housing for specific target groups.*
- ***Model State Housing Policy:*** *A template for housing policy in urban areas has been released in June 2016 to enable the States and Union Territories to formulate/review their policies.*
- ***Ease of Doing Business (EoDB) and Streamlining of Building-Plan-Approval Process:*** *Approval procedures for housing and construction projects have been simplified and streamlined in consultation with other line ministries viz. Environment, Forests and Climate Change, Civil Aviation, Culture, Defence, and Consumer Affairs. PMAY Guidelines also mandate certain steps in this direction such as setting up of single window for construction permits, concept of deemed building permission and layout approval in certain circumstances, etc.*

Box 1.6 Innovative Technologies and Capacity Building Support to Housing

- ***Technology Sub-Mission:*** *Improved construction technology and methodologies can help execute housing projects more efficiently and in lesser time. Construction techniques such as prefabricated and modular construction and innovative construction materials can further help execute projects in lesser time and with reduced resources. Towards this, a technology sub-mission has been set up under Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) to facilitate adoption of modern, innovative and green technologies and building materials for faster and quality construction of houses.*
- ***Demonstration Projects:*** *Nine states in the country evinced interest in demonstration of new and improved construction technologies keeping in view local micro-climatic conditions. Major ministries/ departments (Railways, Defence, Central Public Works Department and Public Sector Undertakings) are moving forward to adopt new technologies for employee housing and other workers. Standardized Schedule of Rates is being developed for selected technologies.*
- ***Skill Development for Construction Workers:*** *It is estimated that out of 45 million people employed in construction sector, less than 6 per cent have the benefit of structured training and skill building. In view of this, the current focus is to intensify skill development training for construction workers for increased productivity and more contribution of labour force to urban economy.*

Source: India Habitat III National Report, 2016, MHUPA

1.4 Role of National Housing Bank

The National Housing Bank was established under the National Housing Bank Act, 1987, with the charter to promote housing finance institutions, provide regulatory guidance, financial support, knowledge and research support to these institutions for the development of the housing finance system in India. The NHB, which is a wholly-owned subsidiary of the Reserve Bank of India, is a multi-functional Development Finance Institution for the housing sector. Its functions include regulation & supervision of housing finance companies, financing, and promotion & development of housing finance in India. The NHB aims to promote a sound, healthy, viable and cost effective housing finance system to cater to all segments of the population and to integrate the housing finance system with the overall financial system.

- **Regulation & Supervision**
  - o Registration and surveillance of the Housing Finance Companies (HFCs)
  - o Issuing directions, guidelines, codes and so on to the HFCs for development of stable and sound housing finance system
  - o Supervision through on-site inspections and off-site surveillance
  - o Consumer awareness and protection of their interest
  - o Inter-regulators coordination

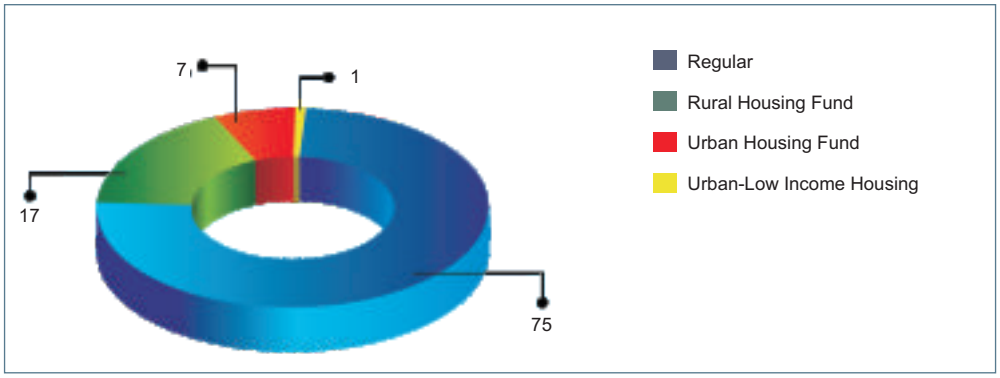
During the year 2015-16, the NHB granted Certificate of Registration (CoR) to 11 HFCs. As of 31st December 2016, there were 82 HFCs registered with the NHB. To ensure that HFCs are conducting their business affairs in a manner that is not detrimental to the interest of depositors, customers and the public at large, NHB intervenes in the executional and governance frameworks of HFCs. NHB as the regulator of HFCs, guides, monitors and inspects the activities of HFCs so that their efforts are channelized in that direction. To provide value to the stakeholders, an online Grievance Registration and Information Database System (GRIDS) has been set up by NHB to look into the grievances of customers against HFCs. Another key area where NHB actively intervenes is fraud containment in the housing finance industry. NHB collects information about frauds in the housing finance industry and regularly disseminates consolidated information on frauds to all the HFCs through caution advices. This helps the HFCs become more aware of the market events and safeguard their exposures. NHB regularly interacts with other regulators in the country for information sharing and coordination.

- **Financing**
  - o Sustainable housing finance system through Refinance which includes General Refinance Scheme available at normal interest rate, as well as Special Refinance Schemes available at concessional interest rate through funds established at NHB.
  - o During the year 2015-16, aggregate refinance disbursements of ₹ 21,590 crore were made with more or less equal shares between HFCs and Scheduled Commercial Banks (SCBs). Institution-wise breakup of refinance disbursements made during last three years are shown in Table 1.1 below, and the scheme-wise and tenure-wise details are captured in the Graphs 1.3 and 1.4 below.

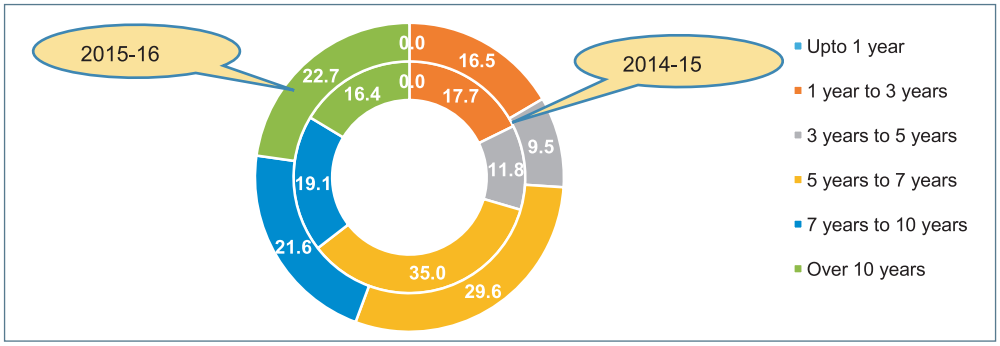
Table 1.1: Institution-wise Refinance Disbursements for the last three years (₹ in crore)

Primary Lending Institutions	2013-14		2014-15		2015-16		2016-17 (01.07.2016-31.12.2016)	
	Amount Disbursed	% to Total	Amount Disbursed	% to Total	Amount Disbursed	% to Total	Amount Disbursed	% to Total
Housing Finance Companies	9,633	53.9	7,390	33.8	10,852	50.3	4,614	88.0
Scheduled Commercial Banks	7,943	44.5	14,114	64.6	10,275	47.6	600	11.4
Regional Rural Banks	280	1.6	253	1.2	463	2.1	30	0.6
Cooperative Sector	-	-	90	0.4	-	-	-	-
Total	**17,856**	**100.0**	**21,847**	**100.0**	**21,590**	**100.0**	**5,244**	**100.0**

Graph 1.3: Scheme-wise Refinance Disbursements (in %) as on June 30, 2016



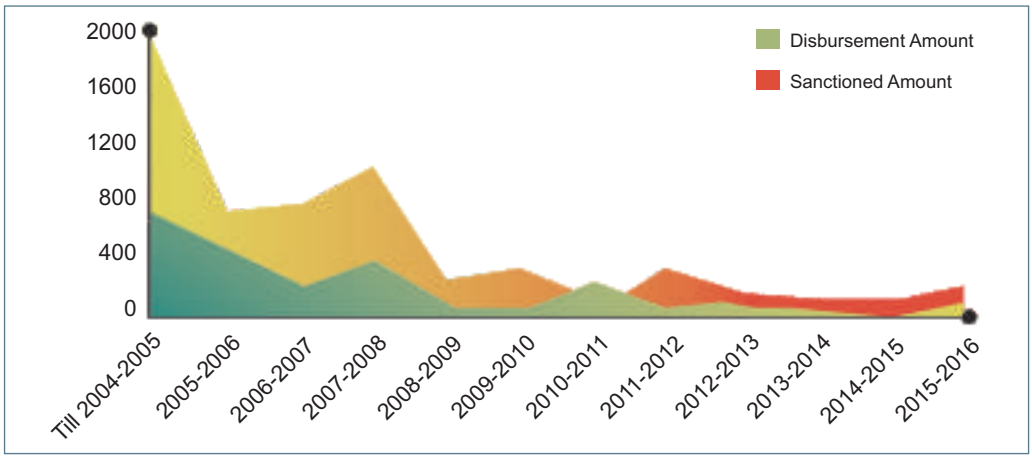
Graph 1.4: Tenure-wise Refinance Disbursements (in %) as on June 30, 2016



- Project Finance directly to Public Agencies such as Housing Boards, and Development Authorities or through the Public Private Partnership Mode for land development and housing projects available at normal interest rate, as well as at concessional interest rate through fund established at NHB for slum redevelopment and low income housing.

- During the past five years, the NHB in its efforts to support EWS/LIG projects facilitated construction of about 24,000 houses, through funding to public agencies. Cumulatively, till 30th June 2016, 448 projects were sanctioned with a project cost of ₹ 9,590 crore and a loan component of ₹ 5,522 crore. The cumulative project finance disbursement till 31st December 2016, stood at ₹ 2,406 crore. The trend in the last 10 years is shown in Graph 1.5.

Graph 1.5: Trend in Project Finance Disbursements (₹ in crore)



- **Promotion & Development**
  - o Creating new players through equity participation;
  - o Strengthening the existing network of lending institutions;
  - o Capacity building for the sector;
  - o Spreading consumer awareness through training, seminars and so on;
  - o Becoming knowledge partners to various stakeholders;
  - o Being a nodal agency for various Government schemes; and
  - o Assisting in product development and hand-holding for the sector.

Equity Participation: In terms of the mandate given to the NHB towards the promotion and development of the housing finance system in the country, the NHB participates in the equity share capital of HFCs and other related companies. Currently, NHB is a participant in the equity share capital of five companies.

Implementation of Government Schemes: The NHB acts as a CNA for the implementation of the Government of India's schemes. The schemes where NHB performs this role include

- Interest Subsidy Scheme for Housing the Urban Poor, Rajiv Rinn Yojana, and Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) under the Mission for Housing for All by 2022 of the Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation,
- 1 per cent Interest Subvention Scheme under the Ministry of Finance, and
- Capital Subsidy Scheme for the Installation of Solar Water Heating and Solar Lighting Systems in Homes under the Ministry of New and Renewable Energy.

In addition, the NHB also manages the Credit Risk Guarantee Fund Trust for low-income housing on behalf of the Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation.

Capacity Building: The NHB regularly undertakes measures towards the training and capacity building of various stakeholders in the sector. This includes regular interaction with various PLIs in forums such as the CEO meetings and round tables, as well as imparting and conducting training programmes. In 2015–16, the NHB conducted 11 training programmes across India, which were attended by 443 participants from various PLIs. Out of these 11, two customised programmes for two RRBs operating in Madhya Pradesh were conducted in Hindi. With a view to creating awareness and sensitising PLIs and SLNAs, the NHB undertook a campaign in 2015–16 and conducted 12 regional workshops on the Pradhan Mantri Awas Yojana - Credit Linked Subsidy Scheme. A public awareness drive was also carried out in the print, electronic and social media.

1.4.1 While performing these synergistic and mutually reinforcing roles, the NHB has contributed immensely to the growth and expansion of the housing finance market, as well as to its stability. Partnering with other institutions and policy-makers at the Centre and State levels, the NHB has formulated a number of schemes and programmes, which target at penetrating the low and middle-income segments.

Chapter 2: Housing in India

The Governments have implemented various schemes to enhance the supply of affordable housing to the urban and rural poor, but it was largely delivered through Government Agencies. It is necessary to involve private sector to address the challenge of housing shortage in the country. The diversity in the socio-economic fabric of the country makes it necessary to address the situation in a more inclusive manner. The Government machinery has been actively involved in implementation of PMAY-U for urban housing and PMAY-G for rural housing. Different State Governments have launched various schemes with or without the participation of private sector to specifically address their local housing needs. Several financial incentives announced by the Governments, and RBI's monetary policy interventions to maintain the balance of risk and viability in credit in the housing finance system have encouraged the supply of more affordable housing. Legal ecosystem for the housing sector got significantly strengthened after the enactment of RERA that clearly establishes the accountability of builders towards compliance and fulfilment of promises towards home-buyers.

2.1 Housing as a Catalyst

2.1.1 Housing sector is closely inter-connected with various other industries and any growth in housing results in growth of all those industries. At the same time, housing being a basic need for an individual, a narrative around housing has to but take into consideration the complexity of issues in the country such as unemployment, poverty, income, educational inequalities and affordability. This is because housing act as a catalyst to boost other activities in the country, either directly or indirectly, that lead to increase in employment opportunities, better education, improved income levels and alleviation of poverty.

2.1.2 Given the need for a multi-faceted approach and private sector involvement in addressing housing issues in the country, the Government has brought out a basket of special housing programmes with appropriate variants to cater to different sets of people. The programmes for rural areas are structured differently from those of the urban areas, incorporating the diversities therein. Further, Government has also initiated a set of financial and legal reforms to facilitate growth of housing sector and also to aid successful implementation of the programmes announced.

2.2 Housing Initiatives in India

2.2.1 Rural Housing Initiatives launched by the Central Government

2.2.1.1 Rural housing acquires enormous significance for many reasons. First and foremost is to provide a safe and secured shelter to all homeless people and to those who live in dilapidated houses. The safety and protection offered by a shelter helps the individuals focus more productively on other aspects of their life such as income generation, education and health for family. Secondly, rural economy in India is still predominantly dependant on agriculture and allied activities such as livestock and fisheries. Agriculture not just supports the rural populace by providing employment, but is also considered the backbone of the Indian economy given its vital demand and supply linkages with other sectors of the economy. Growth of agriculture is critical to the growth of the economy. One of the ways to support this is to make sure that the farmers and

agriculture field labourers in rural India are provided with safe and secure shelter to live in. Thirdly, even as the importance of agricultural sector is recognised, it opportunities outside of agriculture are also required in rural areas to help people engage in other income and value creating economic activities. Absence of other income earning opportunities is a key reason for people to move to urban areas in search of employment. In this context, development of housing in rural areas will trigger a significant amount of economic activity due to its backward and forward linkages with the economy. Efforts towards poverty alleviation in rural areas, would get much support from the housing activities.

2.2.1.2 As per the estimates of the working committee for the twelfth five year plan, total rural housing shortage was estimated to be 4.37 crore units. Within this the shortage for BPL families was estimated to be 3.93 crore units. The break-up of different factors leading to the shortage is given in the table below:

Table No. 2.1: Factors leading to shortage of houses in Rural Areas

Factors leading to shortage of houses in Rural Areas	Units (crore)
No. of Households not having houses in 2012	0.42
No. of Temporary Houses in 2012	2.02
Shortage due to Congestion in 2012	1.13
Shortage due to Obsolescence in 2012	0.75
Additional Housing Shortage arising between 2012 to 2017	0.05
Total Rural Housing Shortage 2012 – 2017	4.37
Assuming 90% of total Rural Housing Shortage for BPL families 2012 -2017	3.93

Source: Report of Working Group on Rural Housing for Twelfth Five Year Plan, MoRD, 2011

2.2.1.3 To address the problem of rural housing shortage, Indira Awaas Yojana (IAY), the flagship scheme for rural housing, was launched by the Government of India, Ministry of Rural Development (MoRD) in June 1985. The primary objective of the scheme was to assist the Below Poverty Line (BPL) families to get a safe and durable shelter. In June 2015, the Government announced the "Housing for All by 2022" Mission. Consequent to announcement of the Mission, and with a specific purpose to consolidate all efforts going into addressing gaps and challenges in rural housing, the IAY was restructured and subsumed under the Pradhan Mantri Awaas Yojana – Gramin (PMAY-G), with effect from April 1, 2016.

2.2.1.4 **Indira Awaas Yojana -** IAY was a public housing scheme to assist homeless and poor families, living in dilapidated or kutcha shelters, by giving them an opportunity to build houses on land allotted to them by the Government. The scheme, as a part of the implementation strategy, accorded technical and financial assistance from the Government to such beneficiaries. As per the IAY Revised Guidelines brought out in July 2013, the scheme aimed to provide assistance for construction of a new house to a target household, which could last for at least 30 years. It envisaged using recyclable material for upgradation of dilapidated and kutcha houses. There was also a provision to provide land to the landless poor who bear the double disadvantage of being unsheltered and with no land to build a house on. The scheme also proposed to demonstrate construction of affordable units using new and green technologies. With the launch of PMAY-G, IAY got subsumed under it. The specifics of the features of IAY underwent modifications under PMAY -G.

2.2.1.5 **Pradhan Mantri Awaas Yojana – Gramin (PMAY-G)**[9] : PMAY-G aims to provide pucca houses with basic amenities to all homeless families and households living in dilapidated houses in rural areas. The objective of the programme is to make housing available for all in rural areas by 2022. The salient features of this programme are as below:

- The PMAY-G envisages to provide one crore houses in the Rural areas over the period of 3 years from 2016-17 to 2018-19. The total cost of construction these one crore houses is estimated at ₹ 1,30,075 crore, which would be arranged in the proportion of 60:40 between Government of India and State Government. However in case of North-Eastern States, the State Government share would only be 10%. In case of Union Territories, Government of India will fully fund it.
- Financial assistance of ₹ 1,20,000 per unit in plain areas and ₹ 1,30,000 in hilly areas will be available.
- The beneficiary would get ₹ 12,000 as assistance for construction of toilet through convergence under Swachh Bharat Mission-Gramin, MGNREGA or any other dedicated source of funding.
- Provision of 90 / 95 person days of un-skilled labour wage under MGNREGA for construction of the house, over and above the unit assistance.
- The beneficiary would be facilitated to avail an optional loan of upto ₹ 70,000 for construction of the house.
- The minimum unit size under the scheme has been kept at 25 sq.m.
- The beneficiaries would be identified through Gram Sabhas based on the Socio-Economic and Caste Census (SEC 2011) data. This brings in objectivity and transparency in selection of beneficiaries and reduces scope for discretion in selection.
- Setting up of National Technical Support Agency (NTSA) at national level to provide technical support in achieving the targets set under the programme. The beneficiaries of PMAY-G, in addition to being provided project assistance, will also be given technical assistance in construction of the house.
- To facilitate 100 per cent electronic transfer of funds to the ultimate beneficiaries, the States / UTs have been advised to open a single State Nodal Bank Account for direct transfer of financial assistance to the beneficiary's Bank / Post Office Account. This is helping in cutting down any leakages, inefficiencies and delays in payments to the beneficiaries.
- An Android based mobile application "AwaasApp" has been launched by the MoRD for inspection of houses. With the help of this application pictures of the house at various stages of construction can be captured with time stamps and geo-tagging to enable verification of the same by the officials. These pictures are then uploaded into "AwaasSoft". This is mandatory under the scheme for release of assistance to the beneficiaries.
- Allotment of the house under the scheme shall be made jointly in the name of husband and wife except in case of widow / unmarried / separated person. The State Government can also allot it solely in the name of the woman.

[9] *Ministry of Rural Development, Annual Report 2016-17 and Framework for Implementation, PMAY-G, MoUD, September 2016.*

- To address the issue of quality of houses constructed and to fill the gap of availability of trained masons in rural areas, the Ministry undertook the initiative to train the rural masons by providing them specialised training assistance. Towards this end, the MoRD has engaged with the Construction Skill Development Council of India (CSDCI) and developed a Qualification pack for the rural masons. This qualification pack has been approved by the National Skill Development Corporation (NSDC).

- In collaboration with UNDP, the MoRD under Project Governance and Accelerated Livelihood Support (GOALS) had undertaken State specific studies in 18 States to identify house design typologies that are durable, suited to local geo-climatic, cultural conditions, cost saving through appropriate technologies and use of locally available materials that are disaster resilient. The MoRD has further shared the developed design typologies with the States / UTs for sharing that knowledge and expertise with the beneficiaries so that they could construct stronger and cost-effective houses.

The progress under the scheme till December 31, 2016 is summarised below:

- Against an allocation of ₹ 15,000 crore under PMAY-G for the year 2016-17, the MoRD has released an amount of ₹ 14,290 crore. Out of this an amount of ₹ 4,645 crore has been utilised by the States / UT.

- Based on SECC-2011 data, 1.68 crore beneficiaries have been identified as eligible to receive assistance under the programme after due verification by Gram Sabha and verification by Appellate Authority.

- A target of 32.64 lakh houses has been communicated to States/UTs by the MoRD out of which District and Block-wise target of 24.14 lakh has been fixed by 19 States/UTs.

- A total of 21.18 lakh houses have been constructed until December 31, 2016.

- 10.44 lakh households have been registered on AwaasSoft for sanctioning of houses under PMAY-G.

- During the year 3.5 lakh houses have been sanctioned under PMAY-G.

- 4.67 lakh houses to be constructed under the programme have been geo-tagged (including capture of geo-coordinates of existing DU of the beneficiary).

It may be pertinent to mention here that the Hon'ble Prime Minister in his address to the nation on December 31, 2016, added Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHISS) to enable all rural households to own their pucca houses. MoRD has identified, NHB as Central Nodal Agency to implement the said Scheme through Primary Lending Institutions.

2.2.2 Urban Housing Initiatives of the Central Government

The country has seen rapid urbanisation in the last few decades. Over a period from 1996 to 2015, the urban population increased by over 17.1 crore people. As per the Census 2011 data, the urban population has been estimated to be approximately 37.7 crore, which is the second largest in the world. The number of urban cities and towns in India has gone up to 7,933. The metropolitan cities have gone up from 35 in 2001 to 52 in 2011 and they cover approximately 43 per cent of the total urban population. The Census towns in the same period have increased by

2,532 [10] towns. Such growth in the number of cities and towns has significant implications for housing. The total housing shortage as estimated by the Technical Group on Urban Housing Shortage for the twelfth plan period (2012-17) was 1.88 crore units. The break-up of the shortage is given in the table below. [11]

Table No. 2.2: Factors leading to shortage of houses in Urban Areas

Factors leading to shortage of houses in Urban Areas	Units (crore)
Households living in non-serviceable Katcha houses	0.10
Households living in Obsolescent Houses	0.23
Households living Congested Houses requiring new houses	1.50
Households in homeless conditions	0.05
Total Urban Housing Shortgage (2012-2017)	1.88
96% of total Urban Housing Shortage in the EWS and LIG categories in the period 2012-2017	1.80

Source: Report of the Technical Group on Urban Housing Shortage (TG- 12) (2012- 17), 2011 and Annual Report 2016-17, MHUPA

2.1.2.1 Rajiv Awas Yojana[12]

Rajiv Awas Yojana (RAY) was launched in the year 2011 and was structured for implementation in two phases. Phase 1 (June 2011-2013), was a preparatory phase and phase 2 (2013 to 2022) was the implementation phase. The scheme envisaged a 'Slum-Free India' with inclusive and equitable cities wherein all citizens would have access to the basic civic and social services along with a decent shelter. The scheme encouraged States / Union Territories to work towards bringing all slums within the formal system, address failures of existing formal system that lead to creation of slums and tackle the shortages of urban land through appropriate interventions. With the launch of RAY, no new projects under the BSUP and IHSDP of JNNURM were sanctioned, while the existing projects continued to receive central assistance as per plan. By the end of the twelfth plan period RAY envisaged covering 250 cities.

2.1.2.1.1 RAY implementation was structured with financial support from the Centre to States / UTs / ULBs / Other Central Government agencies. Operationally, it followed a two-stage approach for implementation - preparation of Slum-free City Plans of Action (SFCPoAs) on 'whole city' basis and Detailed Project Reports (DPRs) on 'whole slum' basis for selected slums. SFCPoA had a curative and preventive approach. Under the curative approach, development options were formulated through a process where in slums were identified, mapped, profiled, analysed for tenability and prioritised based on housing and infrastructure deficiencies. The preventive approach would look at supply options, based on an assessment of housing shortage so as to prevent newer slum formations. DPRs were prepared in an inclusive manner to cover all aspects of health, education, social security, livelihoods and connectivity to city civic infrastructure. DPRs also covered basic civic infrastructure and social amenities like water supply, sewerage, drainage, solid waste management approach, internal roads, street lighting and community facilities such as pre-schools, child care centres, health centres/sub-centres, livelihood centres etc.

[10] *State of Housing in India, A Statistical Compendium 2013, MHUPA*
[11] *State of Housing in India, A Statistical Compendium 2013, MHUPA*
[12] *MHUPA website and RAY Guidelines document, MHUPA*

2.1.2.1.2 Types of houses under the scheme included new housing for slum-dwellers without pucca houses, incremental housing in terms of improvements such as additional rooms or toilet facilities, water supply and sanitation. This is available for units with a carpet area in the range of 21 to 27 sq.m. Rental housing was another option made available to accommodate slum-tenants, labourers, urban homeless and other floating population. The approach envisaged involving beneficiaries in construction of the DUs for better monitoring and implementation. The funds to beneficiaries were to be released in a maximum of four instalments of 10% on commencement, 30% on plinth, 40% on reaching roof level and 20% on completion. Execution was through ULBs, Housing Boards or Development Authorities. It was proposed to involve the community at every stage so as to ensure people's participation and facilitate community ownership and sustainability of the scheme.

2.1.2.1.3 RAY envisages reforms in urban governance by way of improving capacities, bringing in fiscal prudence, creation of land bank, simplifying processes to create affordable housing stock, inclusive planning and security of tenure. Certain types of reforms were Mandatory by nature. These included

- Commitment and willingness to assign mortgageable and renewable long term inheritable lease rights to slum dwellers who have been resident for more than 5 years.
- Reservation of higher of 15% of residential FAR / FSI or 35% of DUs for EWS / LIG categories with a system of cross-subsidisation of all future housing projects in accordance with guidelines to be prescribed by MHUPA.
- Earmarking 25% of municipality budget for basic services to urban poor.
- Creating and establishing a municipal cadre for social/community development and urban poverty alleviation during the plan period.

2.1.2.1.4 As a part of RAY, increase in affordable housing stock would be enabled through Affordable Housing in Partnership (AHP). Under this a Central support of up to ₹ 75,000 would be provided for EWS / LIG categories of DUs. Internal development components in affordable housing projects would be taken up under different partnerships, including private partnerships. The projects under AHP should have a minimum of 250 DUs. At least 60 per cent of FAR / FSI would be used for DUs with carpet area not exceeding 60 sq.m.

2.1.2.2 Pradhan Mantri Awas Yojana - Urban (PMAY-U) [13]

2.1.2.2.1 Pradhan Mantri Awas Yojana – Urban (PMAY-U) was announced on June 25, 2015. The erstwhile Rajiv Awas Yojana programme of the government has been subsumed under PMAY-U. This programme is to be implemented from June 17, 2015 to March 31, 2022 and aims to construct two hundred lakh units for urban poor and slum households across 4,041 statutory towns listed in Census 2011. Under this programme, housing infrastructure in urban areas would get augmented through four specific planned measures. These are (a) slum rehabilitation with participation of private developers using land as a resource (b) offering credit-linked subsidy for development of affordable housing (c) partnering with public sector and private sector for developing affordable housing project and (d) subsidies for beneficiary-led housing construction and enhancement.

[13] *Annual Report 2016-17, MHUPA*

2.1.2.2.2 The PMAY-U also has a credit linked subsidy component as Central Sector Scheme, whereby interest subsidy is provided to beneficiaries taking home loans under Economically Weaker Section (EWS) / Lower Income Group (LIG) category for purchase of property and construction of house. It may be pertinent to mention here that the Hon'ble Prime Minister in his address to the nation on December 31, 2016, added MIG category within this scheme. Under the scheme, a beneficiary family will comprise husband, wife and unmarried children. The beneficiary family should not own a pucca house (an all-weather DU) either in his/her name or in the name of any member of his/her family in any part of India. The norms applicable to EWS and LIG categories of beneficiaries is given in the table below:

Table No. 2.3: Norms applicable for EWS and LIG segments under CLSS

Details	CLSS – EWS	CLSS – LIG
Beneficiary	Husband+Wife+Unmarried Children	
Household Income (₹)	Upto 3,00,000	3,00,001-6,00,000
Carpet Area (Sq.m.)	30	60
Maximum Loan amount upto which Interest subsidy is available (₹)	6,00,000	
Property Location	All Statutory Towns as per Census 2011 and towns notified subsequently	
Applicability of No Pucca House	Not for Renovation/Upgradation	
Women Ownership/Co-ownership	Not for existing and required for new acquisition	
Due diligence Process	As per the process of the PLI	
Eligible Loan Amount	As per the policy applied by the PLI	
Identity Proof	As specified. Aadhaar Number Preferred	
Compliances with	Approvals, Basic Civic Infrastructure, and NBO, BIS & NDMA, End-use	

2.1.2.2.3 States/UTs would also need to fulfil certain mandatory conditions such as obviating the need for separate Non Agricultural (NA) Permission for residential zones, earmarking land for Affordable Housing, Single-window time bound clearances, deemed building permission and layout approvals for EWS/LIG housing, amendments in existing rental laws, additional FAR/FSI/TDR and relaxed density norms for slum redevelopment and low cost housing.

2.1.2.2.4 The progress under the PMAY-U as on December 31, 2016 is given as below[14]:

- 34 MoAs have been signed with 29 States and 5 UTs;
- 3,619 cities have been selected in 34 States / UTs for inclusion under the programme.
- 2,874 projects for construction of 14.7 lakh houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 1,808 cities have been accepted by the Government under the mission.
- The Central Assistance involved in completing the 14.70 lakh houses has been estimated at ₹ 23,239 crore. Out of this, Central assistance of ₹ 6,478 crore, has been released to the concerned States against approved projects.

[14] *MHUPA progress report*

- Out of the 14.7 lakh houses, 2.4 lakh houses have been grounded for construction and 44,103 houses have been completed.
- Under CLSS vertical, a total of 17,634 claims for subsidy amounting to ₹ 316.2 crore were disbursed.
- On the Technology sub-mission under PMAY-U, till December 31, 2016, eleven new technologies have been earmarked to be adopted.
- Liabilities of 183 projects under the earlier Rajiv Awas Yojana (RAY), which had started on ground in various States, were subsumed in PMAY-U. During the period April 2016 to December 2016, 13,881 DUs were completed and 9,940 were occupied.

2.1.2.3 Credit Risk Guarantee Fund Scheme for Low Income Housing [15]

2.1.2.3.1 The Union cabinet approved the establishment of Credit Risk Guarantee Fund Trust (CRGFT) for low income housing with an initial corpus of ₹ 1,000 crore under the twelfth five year plan. Under this scheme, the Trust would provide credit risk guarantee to lending institutions for loans upto ₹ 8 lakh given to EWS and LIG categories of people without any third party guarantee or collateral security. It may be noted that the ceiling on the home loan limit under the scheme is ₹ 15 lakh, but the guarantee available is only up to ₹ 8 lakh. 71 Banks, HFCs and NBFCs have signed MoU with the CRGF Trust. The Trust has so far issued the guarantee cover for 1,970 housing loan accounts for loan amount of ₹ 55.85 crore provided to EWS/LIG households. NHB is managing the fund trust.

2.1.2.4 Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission[16]

2.1.2.4.1 The Government launched the Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM) on December 3, 2005. The purpose of this Mission was to assist State Governments in providing housing and basic services to urban poor/ slum dwellers. 65 cities were identified for assistance under Basic Services to the Urban Poor (BSUP), which is a sub-mission under JNNURM. For other cities and towns, assistance would be provided under the Integrated Housing and Slum Development Programme (IHSDP). The duration of the Mission was 7 years from 2005-06 which has been extended upto March 31, 2017 for completion of ongoing work in projects that have been sanctioned upto March 31, 2012.

2.1.2.4.2 Through its various projects for providing shelter, the Mission focusses on integrated development of slums, providing utilities to urban poor, other basic services and related civic amenities. The objectives under the BSUP programme of the Mission as defined in the Mission toolkit are as follows:

- Focused attention to integrated development of basic services to the urban poor.
- Security of tenure at affordable price, improved housing, water supply, sanitation.
- Convergence of services in the fields of education, health and social security.
- Providing housing near the place of occupation of urban poor, as far as possible.
- Effective linkage between asset creation and asset management to ensure efficiency.
- Scaling up delivery of civic amenities and provision of utilities with emphasis on universal access to urban poor and

[15] *CRGFLIH Guidelines, Annual Report 2016-17, MHUPA*
[16] *JNNURM – Guidelines and Toolkits, Annual Report 2016-17, MHUPA*

- Ensuring adequate investment of funds to fulfil deficiencies in the basic services to the urban poor.

2.1.2.4.3 The objectives that the Mission focusses on under its Integrated Housing and Slum Development Programme (IHSDP) scheme are as follows:

- Holistic slum development and cluster approach;
- Healthy and enabling urban environment; and
- Adequate shelter and basic infrastructure facilities to the slum dweller.

The progress under the Mission, till December 2016 is as below:

- 62 cities under BSUP and 877 cities under IHSDP have been covered.
- Under BSUP, 478 on-going projects in the 62 Cities have been approved with total project cost of ₹ 23,126 crore for construction of 7.89 lakh DUs.
- Under IHSDP, 1030 projects in 877 cities have been approved with total project cost of ₹ 9,592 crore for construction of 4.52 lakh DUs.
- Out of 12.41 lakh houses approved, 10.56 lakh houses have been constructed and out of these, 8.86 lakh houses have been occupied by the beneficiaries. Construction of about 1.59 lakh DUs is under progress.
- Central share of ₹ 17,907 crore has been disbursed to States/ UTs for the projects under JNNURM (BSUP & IHSDP).
- During the period April 2016 to December 2016, under BSUP and IHSDP 47,735 DUs were completed and 79,197 DUs including unoccupied DUs of preceding years were occupied.

2.2.5 State-Level initiatives in Housing

State Governments, at their level take various initiatives to provide housing through their own policies and programmes. These policies and programmes would be in alignment with the Central Government policies and schemes or would complement them. The State level programs of some of the States are given in the boxes below

Box 2.1: Gujarat

Mukhya Mantri GRUH Yojana[17]

To accord special emphasis on enhancing housing stock for EWS / LIG categories and also to promote private sector participation in construction of affordable housing, Government of Gujarat introduced Mukhya Mantri GRUH Yojana (MMGY) in 2013. Besides private sector participation, use of new and cost effective technologies has also been considered in this scheme. The sizes of units in terms of built up area under the Yojana would be 30 sq.m. for EWS category, 40 sq.m. for category for LIG-1, 50 sq.m. for LIG-2 and 65 sq.m. for MIG category of beneficiaries. The different policy initiatives under the MMGY are as below:

[17] *Urban Development and Urban Housing Department, Gujarat, Summit Presentation*

- ***Affordable Housing Mission 2014 :*** [18] *Under this Mission the State Government plans to construct 50 lakh houses in five years. Out of this 22 lakh houses are planned in urban areas. As a part of this plan, beneficiaries who fall under EWS/LIG I and II and MIG I, will get well planned houses having basic civic amenities at affordable price. The projects would be developed in a partnership between private sector and Gujarat Housing Board. To incentivise the private sector, the plots on which affordable categories of houses are built will be eligible for FSI up to 3. Out of the total land that is available for use, on the portion of land other than that earmarked for affordable housing, the developer is free to undertake any type of construction including constructing commercial up to 10 per cent of total construction.*

- ***Slum Rehabilitation Policy 2013 :*** *This scheme facilitates in-situ slum rehabilitation on public land parcels. The objective is to facilitate affordable housing for the EWS category. The scheme is implemented under Gujarat Urban Development Mission through various Municipalities, Municipal Corporations, Regional Development Authorities and Gujarat Housing Board. The area of units would be 25 to 30 sq.m. covering two rooms, kitchen, bathroom and toilet. Under the PPP variant of the scheme, private sector is incentivised through TDRs to participate. Under the Government funded variant, the funding is shared by Central Government, State Government/ULBs and beneficiaries in the proportion of 50 per cent, 38 per cent and 12 per cent respectively. Financial assistance of up to ₹ 1,00,000 is envisaged under the scheme.*

- ***Capital Subsidy for affordable housing for LIG:*** *This scheme is to facilitate affordable housing for LIG category. The unit size can go up to 50 sq.m. under the scheme. This scheme is fully funded by the State Government. Financial assistance of up to ₹ 1,00,000 per unit is envisaged under the scheme.*

- ***Achievements:*** [19]
  - *MMGY got more than 4.71 lakh houses initiated under its various components, out of which about 1.37 lakh houses have been allotted to beneficiaries.*
  - *About 1.16 lakh houses have been completed.*
  - *Building structure is completed for about 60,500 houses, about 79,000 houses are under construction, and about 62,800 houses are under tender process. All this has happened within a span of one year.*
  - *Out of 54,000 houses planned for slum rehabilitation in PPP mode, more than 1,000 houses are completed, building structure completed for about 4,000 houses and about 4,600 under construction.*
  - *Out of 2,13,000 houses planned for Affordable housing , more than 5,000 houses are completed, building structure completed for about 45,000 houses, about 57,600 under construction.*
  - *Under the in-situ Slum Rehabilitation scheme, more than 2,04,000 houses are in the process of rehabilitation. These have been mostly taken up in 2013- 14 and 2014-15. More than 88,300 slum families in all have already been rehabilitated with pucca houses and civic amenities.*

[18] *Urban Development and Urban Housing Department, Gujarat, Affordable Housing Policy*
[19] *Compendium of best practices in States, 2015, MHUPA*

Garib Samruddhi Yojana [20]

The objective of this scheme is to provide ownership dwellings for urban poor. An amount of ₹ 2,200 crore has been earmarked under the scheme. 2,50,000 units are proposed to be constructed. The lady of the house would be the first owner of the DU. The scheme proposes to augment the current dwellings with additional facilities and where necessary convert into multi-storied buildings.

Progress under PMAY-U in the State as of 31st December 2016 [21]

- *171 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *163 projects for construction of 1,33,347 houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 49 cities have been accepted under the mission.*
- *The Central Assistance involved in completing the 1,33,347 houses has been estimated at ₹ 1,806 crore. Out of this, Central assistance of ₹ 695 crore, has been released to the State against approved projects.*
- *Out of the 1,33,347 houses, 58,824 houses have been grounded for construction and 9,070 houses have been completed.*

Box 2.2: Rajasthan

To address the housing shortage in the State, the Department of Urban Development Housing and Local Self Government, Rajasthan, came out with a new policy – Chief Minister's Jana Awas Yojana – 2015. The key feature of this policy was that it had several provisions to encourage private sector participation in EWS / LIG housing in the State, in addition to involving Housing Board, Development Authorities, Improvement Trusts and Urban Local Bodies.

Chief Minister's Jana Awas Yojana-2015 [22]

The principal goals of Chief Minister's Jan Awas Yojana – 2015 are as below:

- *To achieve the objective of Affordable Housing for All, by creation of EWS/LIG housing stock to fulfil housing shortage in the State.*
- *To attract private investment for construction of houses for EWS/LIG segment of the society, by giving incentives to the private developers.*
- *To motivate Government agencies and private developers to take up construction of Affordable Housing.*
- *To identify land for affordable housing which can be monetized by inviting private participation on a large scale.*
- *To expedite the process of construction developers by facilitating fast track approvals.*

The State Government has formulated detailed guidelines for the following formats of development under this programme:

[20] *Urban Development and Urban Housing Department, Gujarat, Summit Presentation*
[21] *MHUPA Progress Report*
[22] *Chief Minister's Jana Awas Yojana – 2015, Policy document*

- *Residential Schemes of ULBs / UITs / Development Authorities / RHB and Private Developers.*
- *Development of Affordable Houses by Private Developer on Private Land in Partnership.*
- *Development of EWS/LIG flats by Private Developer on whole of Private Land (flatted development, above G+3 format).*
- *Development of EWS/LIG houses by Private Developer on whole of Private Land (Plotted development with G+3 format).*
- *Construction of EWS/LIG Houses on Government Land by private builder in G+3 format and multi-storied format.*
- *Affordable Housing on Government Land by Private Developer in cities with population 1 to 3 lakh.*

Private developers are being offered various incentives in the form of higher FAR and TDR facility. In addition, they are also being given waiver of charges for Government Approvals, Fast-Tracking of approvals, cross subsidization of land and commercial use of up to 10 per cent of the total area allotted and buy-back of flats at a pre-determined rate by Nodal agency of the Government.

Progress under PMAY-U in the State as of December 31, 2016 [23]

- *183 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *56 projects for construction of 36,575 houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 31 cities have been accepted under the mission.*
- *The Central Assistance involved in completing the 36,575 houses has been estimated at ₹ 670 crore. Out of this, Central assistance of ₹ 329 crore, has been released to the State against approved projects.*
- *Out of the 36,575 houses, 13,508 houses have been grounded for construction and 9,779 houses have been completed.*

Box 2.3: Odisha

Policy for Housing for All in Urban Areas – Odisha 2015 [24]

This policy that has been announced by the Government of Odisha, is an extension of the "Housing for All by 2022" programme of the Indian Government. The technical Group on Urban Housing Shortage for the twelfth five year plan (2012-2017) estimated a shortfall of about 4.10 lakh housing units in Odisha. Out of this number, about 3.60 lakh units would have to be added in the Bhubaneswar – Cuttack region to support the economic growth in this region over the next decade. Much of this requirement is for the EWS and LIG categories. The policy construct has a built-in incentive mechanism that would encourage all stakeholders, including the private developers to take up construction of houses for EWS and LIG households in urban areas of Odisha. The initial target fixed by the government is to construct 1,00,000 houses.

[23] *MHUPA Progress Report*
[24] *Policy for Housing for All in Urban Areas, Odisha 2015*

The policy envisages development of housing through the following initiatives:

- *Development of EWS housing to be mandatory.*
- *For development of EWS and LIG housing, Government offers incentives for market-based development.*
- *Focus on development of affordable housing projects.*
- *Relocation and rehabilitation.*
- *Rental housing.*
- *In-situ slum redevelopment.*
- *Beneficiary-led individual housing construction or enhancement.*

Other initiatives of the Odisha housing policy include (a) All clearances to happen through a Single-window system (b) Registration of applicants and beneficiaries to be done online, coupled with biometric validations; these would be followed by social audit of documents (c) Odisha housing mission to help through facilitation centres to those applicants who do not have access to computer and internet and (d) Beneficiaries will all be members of the Registered society at the project level.

Progress under PMAY-U in the State as of December 31, 2016 [25]

- *112 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *63 projects for construction of 46,626 houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 40 cities have been accepted under the mission.*
- *The Central Assistance involved in completing the 46,626 houses has been estimated at ₹ 791 crore. Out of this, Central assistance of ₹ 280 crore, has been released to the State against approved projects.*
- *Out of the 46,626 houses, 4,025 houses have been grounded for construction and 1,001 houses have been completed.*

Box 2.4: Maharashtra

Maharashtra State New Housing Policy and Action Plan 2015 [26]

The New Housing Policy was announced on the backdrop of the State Government's resolve to provide 19 lakh houses by the year 2022, with main thrust on EWS, LIG and MIG housing. The Policy, has set a target to create 11 lakh homes in the Mumbai Metropolitan Region (MMR) and 8 lakh homes outside MMR by 2022. The over-arching policy objective is "Housing for All". In line with this objective, the policy defines directives as below:

- *Continuous creation of land bank for affordable housing by using both Government lands as well as lands belonging to the private sector.*
- *Increase supply of affordable housing in the market leading to reduction in price to the consumer.*

[25] *MHUPA Progress Report*
[26] *Maharashtra State New Housing Policy and Action Plan 2015*

- *Optimum use of existing land resource by encouraging redevelopment.*
- *Improving quality of life, overall living standards with due concern for environment.*
- *Ease of doing business.*

Various specific steps have been announced under the scheme to facilitate housing for the EWS / LIG segments. To help this segment, Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA) would set up a corpus with an initial fund of ₹ 1,000 crore. The stamp duty and registration charges for sale and purchase of homes has also been reduced to 1 per cent, 2 per cent and 3 per cent of the market value respectively for EWS, LIG and MIG houses. A nominal registration charge of ₹ 1000 would be charged.

Supply of units is proposed to be increased through allotment of Government Land at nominal prices for EWS / LIG housing and at prevailing circle rates for MIG / HIG housing. The policy also paves way for acquisition of private land by agencies like MHADA, CIDCO and MMRDA for affordable housing. Private developer participation is being encouraged through making provisions for granting higher FSI for affordable housing projects with some accompanying conditions. The State Government has also announced schemes for optimum use of land resources, various new and redevelopment initiatives under MHADA, urban renewal schemes, schemes for redevelopment of "chawls" and Slum upgradation, rehabilitation and redevelopment.

Progress under PMAY-U in the State as of December 31, 2016[27]

- *142 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *49 projects for construction of 1,19,102 houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 22 cities have been accepted under the mission.*
- *The Central Assistance involved in completing the 1,19,102 houses has been estimated at ₹ 1,775crore. Out of this, Central assistance of ₹ 372 crore, has been released to the State against approved projects.*

Box 2.5: West Bengal

The Government of West Bengal, through its Housing Department, has initiated several schemes targeted to address the State's needs for affordable housing and in particular for construction of houses for urban poor and economically weaker sections of the society. Some of the schemes that the State Government is offering are as below:

Gitanjali: *This scheme is being offered in rural areas and non-Municipal urban areas in coordination with other Government departments. In 2014, the Government of West Bengal, through a Memorandum announced that this scheme would be re-cast along the lines of IAY. The scheme aims to facilitate shelters to the economically weaker sections of the society as well as to create additional employment opportunities for the construction workers. Under the scheme, the beneficiaries would construct the houses themselves and no contracting agency would be engaged. People with a family income of ₹ 6000 or less would be eligible. People in the BPL*

[27] *MHUPA Progress Report*

category would be given priority. The scheme was envisaged to be applicable in both rural and urban areas of the State.

The cost of such DU for new construction on beneficiary's land in rural areas varies across the span and terrain of the state as given below owing to different soil and climatic conditions:

- *₹ 1.67 lakh for beneficiaries residing in rural areas of plains.*
- *₹ 1.23 lakh for fishermen residing in non-coastal areas to be implemented by Fisheries Department.*
- *₹ 1.94 lakh for beneficiaries residing in the forest fringe areas of Sunderbans (to be implemented by Forest Department), and, for beneficiaries residing in other non-forest Coastal areas to be implemented by Sundarban Affairs Department & Fisheries Department.*
- *₹ 2.51 lakh for beneficiaries residing within the forest fringe areas and forest villages in hill areas of Darjeeling district to be implemented by Forest Department.*
- *₹ 3 lakh within the forest villages of Jalpaiguri district to be implemented by Forest Department.*

The cost of such DU for new construction in Non-Municipal Semi- Urban areas are as follows:

- *₹ 1.67 lakh for single–storied building on beneficiary's land*
- *₹ 3.30 lakh for multi-storied building on the own land of implementing Government agencies or on Government land.*

Under this scheme till 2014-15, 42,535 units have been sanctioned and a sum of ₹ 300 crore has been released.

Housing Schemes under Backward Region Grant Fund (BRGF): *Construction of 34,758 houses has been proposed under Special Grant from BRGF in 11 backward districts of the state (Purulia, Paschim Medinipur, Purba Medinipur, Bankura, Jalpaiguri, Birbhum, South 24-parganas, Malda, Mursidabad, North Dinajpur and South Dinajpur) including Left Wing Extremist areas. The proposal has been sanctioned by the Planning Commission of India. The Central Government has approved an amount of ₹ 117 crore from Central Fund for the project and already allotted ₹ 40 crore in the 1st phase. The total project cost is ₹ 160 crore. The area of these DUs will be 20 sq. m. The unit cost will be ₹ 48,500 for Hill, Coastal area and Jungal Mahal area. Unit cost for other areas will be ₹ 45,000. Families enlisted under BPL category will be eligible for the above scheme.*

Progress under PMAY-U in the State as of December 31, 2016 [28]

- *125 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *139 projects for construction of 1,22,731 houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 114 cities have been accepted under the mission.*

[28] *MHUPA Progress Report*

- *The Central Assistance involved in completing the 1,22,731 houses has been estimated at ₹ 1,849 crore. Out of this, Central assistance of ₹461 crore, has been released to the State against approved projects.*
- *Out of the 1,22,731 houses, 27,568 houses have been grounded for construction and 1,649 houses have been completed.*

Box 2.6: Chhattisgarh

The State Government of Chattisgarh adopted a vision to enable social housing for EWS, LIG and MIG category of people. In its implementation, the State Government launched a project on the field only after sufficient bookings were received. The designs of units were properly reviewed, studied and revised and better designs were adopted. The Government provided land on concessional rates for social housing projects of Chhattisgarh Housing board. The schemes implemented in the state are as below:

Atal Awas Yojana: *This is a State-sponsored scheme for EWS category. Under this scheme a household with an annual income of less than ₹ 60,000 at Block Headquarters would be eligible. The houses would be independent houses on a plot of 560 sq.ft. with a built up area of 280 sq.ft. Cost of the DU would be ₹ 1.10 lakh. Under the scheme 19,000 DUs have been either fully completed or under construction.*

Deendayal Awas Yojana: *This is a State-sponsored scheme for LIG category. Under this scheme a household with an annual income of less than ₹ 1,20,000 at District Headquar-ters would be eligible. The houses would be independent houses or in buildings with Ground plus two structures. The carpet area of the units would be in the range of 455 to 487 sq.ft. Cost of the DU would be ₹ 2.25 lakh. Under the scheme 14,700 DUs have been either fully completed or under construction.*

Kushabhau Thakre Awas Yojana: *This is a Chhattisgarh Housing Board sponsored scheme for MIG category. Under this scheme a household with an annual income of less than ₹ 2,00,000 at District Headquarters would be eligible. The houses would be duplex units. The carpet area of the units would be 600 sq.ft. Cost of the DU would be ₹ 4.50 lakh to ₹ 6.00 lakh. Under the scheme 700 DUs have been either fully completed or under construction.*

Atal Vihar Awas Yojana: *This is a State sponsored scheme for mixed housing. The objective of this scheme is to create housing stock in Block Head Quarters. Under this scheme subsidy of ₹ 80,000 for EWS and ₹ 40,000 for LIG per DU is being made available. The land is allotted by the Government at ₹ 1 per sq.ft.*

Progress under PMAY-U in the State as of December 31, 2016 [29]

- *59 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *51 projects for construction of 29,268 houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 16 cities have been accepted under the mission.*
- *The Central Assistance involved in completing the 29,268 houses has been estimated at*

[29] *MHUPA Progress Report*

₹ 437 crore. Out of this, Central assistance of ₹ 162 crore, has been released to the State against approved projects.

- *Out of the 29,268 houses, 3,129 houses have been grounded for construction and 834 houses have been completed.*

Box 2.7: Karnataka

The Karnataka State Government intervenes in the State to provide housing for socially and economically weaker sections of the society through Rajiv Gandhi Rural Housing Corporation Limited (RGRHCL). This is a Special Purpose Vehicle (SPV) which helps in reaching the schemes conceived by the State Government to the beneficiaries. The primary objectives of RGRHCL are:

- *To Provide affordable housing for EWS throughout the State.*
- *Partnership with Gram Panchayats and NGOs.*
- *Provide choice to people in housing design, materials and technologies through self-help.*
- *Promote Cost-effective building technologies especially in Rural areas through strengthening of "Nirmithi Kendras" and establishing new Kendras.*
- *Raise resources and ensure recirculation of the funds.*
- *Promote sustainable housing program through encouraging beneficiaries to save for housing and repay housing loans.*
- *Transparency and Efficiency in Management.*

The company selects only women as beneficiaries. The Company promotes Self-Help housing and supports the initiative of the beneficiaries. It encourages savings linked and beneficiary friendly recovery mechanism for the funds lent. There is extensive use of Information Technology to monitor the activities under its various schemes. The consolidated effort through schemes of RGRHCL has resulted in following benefits:

- *Under various schemes 28 lakh houses have been constructed for EWS.*
- *Good practices such as selection of right beneficiaries, quick approval of beneficiaries, commencement of house construction within a month, and avoidance of duplications of beneficiaries through capturing Adhaar number, have been implemented.*
- *There is transparency in implementation of housing schemes by keeping the beneficia-ries informed at each stage through bulk SMS messages.*
- *There is quick, effective and proper implementation of housing schemes by delivering the services at the door step of citizens/beneficiaries.*
- *The company due to its various initiatives has been able to completely eradicate third party intervention.*

Progress under PMAY-U in the State as of December 31, 2016 [30]

- *271 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*

[30] *MHUPA Progress Report*

- *508 projects for construction of 1,14,455 houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 271 cities have been accepted under the mission.*
- *The Central Assistance involved in completing the 1,14,455 houses has been estimated at ₹ 2,009 crore. Out of this, Central assistance of ₹ 587 crore, has been released to the State against approved projects.*
- *Out of the 1,14,455 houses, 18,413 houses have been grounded for construction and 8,756 houses have been completed.*

Box 2.8: Madhya Pradesh

The State Government has a vision for housing that incorporates the following:

- *Madhya Pradesh (MP) Vision Document – 2018, targets creation of 5 Lakh Affordable Housing units in urban areas in MP.*
- *Creation of 2.5 lakh units using private sector under PPP.*
- *Creation of 1.5 lakhs units under Centrally Sponsored Scheme.*
- *Creation of 1 lakh units under State Sponsored Schemes.*

The State Government has announced various programmes for its people as below:

- ***Atal Ashraya Yojana:** This programme is targeted at EWS and LIG categories. Under this scheme the Government land is made available at very nominal rate for the projects.*
- ***PPP scheme for In-Situ Redevelopment of Slums – 2012:** The State Government proposes to use the PPP model to create units for EWS and LIG categories at slum locations.*
- ***PPP scheme for Greenfield Affordable Housing Projects – 2014:** Under this scheme the Government provides land in lieu of constructed and completed EWS and LIG units.*
- ***Draft Affordable Housing Policy - 2015:** This is a principal policy of the State Government through which the State Government proposes to align its initiatives for housing with the overall Government of India vision under the "Housing for All by 2022" programme.*
- ***Draft Rules for Land Pooling - 2015:** In these set of rules, the State Government has structured a techno-legal framework for undertaking land pooling for housing and infrastructure projects.*

Progress under PMAY-U in the State as of December 31, 2016 [31]

- *165 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *90 projects for construction of 1,08,729 houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 60 cities have been accepted under the mission.*

[31] *MHUPA Progress Report*

- *The Central Assistance involved in completing the 1,08,729 houses has been estimated at ₹ 1,729 crore. Out of this, Central assistance of ₹ 527 crore, has been released to the State against approved projects.*
- *Out of the 1,08,729 houses, 34,593 houses have been grounded for construction and 1,296 houses have been completed.*

Box 2.9: Uttar Pradesh

The State Government has announced through its circular dated August 9, 2016 that all its housing programmes will get aligned to the PMAY scheme of the Government of India. The EWS and LIG categories of people would be given assistance under this programme. Government of India would provide financial assistance upto 60 per cent of the funds required, while the balance is required to be arranged by the State Government. The State Government has advised that for projects in Municipal Corporation / Municipality areas, State Urban Development Authority (SUDA) should work as the nodal agency and coordinate fulfilment of requirements with various government departments and committees. For other areas, "Awaas Bandhu" should do the coordination. Awaas Bandhu is an apex institution under the Housing and Urban Planning Department to oversee the performance of housing sector and coordinate the activities of subordinate department/agencies viz. Town & Country Planning Department, Development Authorities and U.P. Housing & Development Board.

Progress under PMAY-U in the State as of December 31, 2016 [32]

- *628 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *53 projects for construction of 19,695 houses for Economically Weaker Section (EWS) category in 48 cities have been accepted under the mission.*
- *The Central Assistance involved in completing the 19,695 houses has been estimated at ₹ 449 crore. Out of this, Central assistance of ₹ 128 crore, has been released to the State against approved projects.*
- *Out of the 19,695 houses, 787 houses have been grounded for construction and 2,934 houses have been completed.*

2.3 Financial Reforms

The country has seen several changes from a perspective of financial reforms, which have had an impact on housing and housing finance, either directly or indirectly. Some of these are driven by the announcements made in the Union Budget, while others are driven by the actions announced by the Reserve Bank of India.

2.3.1 Union Budget 2016

In the Union Budget for 2016, the Finance Minister had proposed several changes for housing and housing finance. These are listed below:

[32] *MHUPA Progress Report*

- The tax deduction available for interest payment on a housing loan was increased from ₹ 2,00,000 to ₹ 2,50,000, to encourage first time home buyers. This additional tax relief would be available for those who buy a house that costs within ₹ 50 Lakh and avails a loan not exceeding ₹ 35 lakh.

- Real Estate Investment Trusts (REIT) have been made functional, with the objective of getting investments into the real estate sector. The REITs are structured to channelize smaller investments into real estate through higher retail volumes and thereby get big funds for real estate. Investments in REIT, while giving similar benefits as investments in physical real estate, also provide safety, liquidity and a more regulated nature of usage of funds. REITs are exempt from paying the Dividend Distribution Tax (DDT) of 17 per cent, when they give dividends to investors. This is a major step and will help developers and fund managers to raise funds.

- Developers who build affordable housing units under the State and Central housing scheme, are eligible for a 100 per cent tax exemption on profits. The sizes of the apartments should not exceed 30 sq.m. in the four major metro cities and 60 sq.m. in other cities. The flats are to be approved in the period June 2016 to March 2019 and completed within three years of approval.

- To promote rental housing an amendment was made in Section 80 GG, where the limit for the deduction in respect of expenses incurred by individual not receiving House Rent Allowance, including self-employed, increased from ₹ 24,000 per annum to ₹ 60,000 per annum.

- Exemption of Service Tax on construction of affordable houses up to 60 sq.m. under any scheme of the Central or State Government including PPP Schemes.

- Hitherto a deduction of upto ₹ 2,00,000 was available to tax payers on self-occupied property, when they complete the construction or acquisition of the property within three years from the end of the tax year, when they borrowed the funds. This gestation period has been increased to five years.

- Building of an integrated Land Information Management system under the National Land Record Modernization Programme, a Central Sector Scheme under the Digital India Initiative effective from April 1, 2016.

2.3.2 Reserve Bank of India Policies

Priority Sector Lending

The Reserve Bank of India (RBI), in its Circular on "Master Direction – Priority Sector Lending-Targets and Classifications" dated July 7, 2016, has prescribed various measures to boost housing and housing finance in the priority sector segment. Norms given as below would be used to classify exposures by banks as funds deployed for priority sector and help banks meet their priority sector targets.

- Loans to individuals upto ₹ 28 lakh in metropolitan centres (cities with population of 10

lakhs and above) and ₹ 20 lakh in other centres. The overall cost of the unit in metropolitan centres and other centres should not exceed ₹ 35 lakh and ₹ 25 lakh respectively.

- Loans for repairs to damaged DUs of families upto ₹ 5 lakh in metropolitan centres and upto ₹ 2 lakh in other centres.
- Loans given by banks to any governmental agency for construction of DUs or for slum clearance and rehabilitation of slum dwellers subject to a ceiling of ₹ 10 lakh per DU.
- Loans for housing projects exclusively for the purpose of construction of houses for EWS and LIG groups subject to total cost of unit not exceeding ₹ 10 lakh per unit.
- Loans to HFCs for onward lending to retail customers for purchase / construction / reconstruction of individual DUs or for slum clearance and rehabilitation of slum dwellers, subject to a limit of ₹ 10 lakh per borrower.
- Priority sector loans to HFCs to be restricted to 5 per cent of individual bank's total priority sector advances.
- Deposits with NHB.

Inclusion of housing as an important component under priority sector lending is directly contributing to the development of housing and housing finance.

2.4 Legal Reforms

Alongside the Financial Reforms, the Government of India has over the years initiated several Legal Reforms to support the agenda of housing and housing finance in India. Legal Reforms are primarily required in the area of unlocking land, regulations in construction and process of giving statutory approvals. This section reviews some of the Legal Reform actions taken by the Government.

2.4.1 Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

The promulgation of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, has been one of the most powerful initiatives towards reforming the legal ecosystem governing the real estate sector. Given the importance of this Act and its impact on the entire real estate ecosystem, it has been covered as a separate section in 2.5.

2.4.2 Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition Rehabilitation and Resettlement (Amendment) Ordinance, 2015 (LAAR)

This Ordinance was an amendment to the 2013 Act of the same name and it regulates acquisition of land for public purposes. Projects for affordable housing are exempt from certain provisions of this Ordinance. The following provisions would not apply to affordable housing projects:

- Obtaining the consent of 80 per cent of land owners when land is acquired for a private project and the consent of 70 per cent of land owners when land is acquired for the public-private partnership project;
- Conducting a Social Impact Assessment; and
- Limits on acquiring agricultural and multi-cropped land.

2.4.3 Digital India Land Records Modernisation Programme (DILRMP) and E-Stamps / E-Registrations

This programme was conceptualised in 2008-09 by the Ministry of Rural Development to modernize management of land records, minimize scope of land / property disputes, enhance transparency in land records maintenance system and facilitate moving eventually towards guaranteed conclusive titles to immovable properties in the country. The major components of the programme are computerisation of all land records including mutations, digitalisation of maps and integration of textual and spatial data, survey / re-survey and updating of all survey and settlement records including creation of original cadastral records wherever necessary. Another important component was computerisation of registration and its integration with land records maintenance system.

Linked to this is the initiative on abolition of physical stamp-papers, electronic payment of stamp duty and registration fees. E-stamping solutions have been implemented in a number of States such as Delhi, Haryana, Gujarat, Karnataka, Tamil Nadu, Maharashtra, Himachal Pradesh, Andhra Pradesh, Assam and others.

2.4.4 Land Pooling Schemes for Urban areas

Various states, including Delhi, Punjab and Haryana have come up with different Land Pooling Schemes. These schemes directly impact development of housing in urban areas. The land pooling policy proposed by Delhi Development Authority (DDA) for Delhi is based on the concept wherein the land parcels owned by individuals or group of owners would be legally consolidated by transfer of ownership rights to the designated land pooling agency which would later transfer the ownership of the part of land back to the land owners for undertaking development of such areas, thus giving land owners an option to become partners in the development process.

2.5 The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 and Impact Areas [33]

2.5.1 The growing demand for space over the years made the role of real estate sector, immensely significant as they play a crucial role in the overall development of India's core infrastructure. During the past several years, there have been several instance of delays in project completion and delivery by the developers. The customer complaints about developers violating agreed terms, have been on the rise, indicating high levels of dissatisfaction. Various instances of frauds by real estate developers in terms of mis-allocation of funds, violation of legal statutes also got highlighted in the public domain. Thus rose the need for a formal regulation for real estate sector which was just not preventive, but curative in nature. In this backdrop, The Real Estate

[33] *Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 – Frequently Asked Questions (FAQ), MHUPA, 2016*

(Regulation and Development) Act, 2016 was promulgated in March 2016. The objectives that the Act intends to achieve are as below:

- Ensure accountability of builders towards buyers and protect interest of buyers.
- Bring in transparency, fair-play, reduce frauds and delays in construction.
- Introduce professionalism and standardisation in real estate across the country.
- Establish symmetry of information between the builders and buyers.
- Impose responsibilities on both builders and buyers.
- Establish a regulatory mechanism for enforcement of contracts.
- Establish a fast- track dispute resolution mechanism.
- Promote good governance in the real estate sector which in turn would create investor confidence.

2.5.2 MHUPA notified specific Sections of the Act for implementation with effect from May 1, 2016, so as to facilitate making of rules and establishment of regulatory authorities and appellate tribunals. All the State Governments are required to frame Rules under this Act and establish the Real Estate Regulatory Authority and Appellate Tribunal, to regulate and develop the real estate sector, for their respective States.

2.5.3 The Some of the salient features of the Act are as below:

- The Act covers both residential and commercial projects.
- All ongoing / incomplete and future projects are covered under the ambit of the Act. The Act states that promoters of "all ongoing projects which have not received completion certificate will need to register their project with the Regulator Authority, within 3 months of its commencement".
- The Act specifies that the Term "advertisement" would include any medium adopted for sale such as solicitation of sale through prospectus, emails and SMS and any other means. The promoter is responsible for all disclosures made through advertisements and any loss sustained by the buyer due to false information should be made good by the promoter.
- The term 'promoter' under the Act includes both private and public real estate promoters. Thus, all developers including private builders, Development Authorities and the Housing Boards, when involved in development and sale of projects are covered under the Act.
- The Act provides that, in case of default of the terms of agreement between the "Promoter" and "Allottee", the rate of interest payable by either of them shall be the same.

- The promoter can modify sanctioned plans or project specifications only with approval of the competent authorities and disclosure to allottees.

- The promoter can start advertising the project only after the project has been registered with the regulatory authority, completing all the necessary formalities related to that, payment of appropriate fees and submission of all supporting documents as necessary.

- The promoter is required to maintain a separate account for each project and is required to deposit 75% of all the money received from the allottees in this account for the purposes of construction and land cost. This is not an "escrow" account and the promoter can withdraw funds from the account in proportion to the percentage completion of the project.

2.5.4 Various State Governments have initiated work under the Act. Some of the actions taken so far are:

- Government of Uttar Pradesh, Government of Gujarat and Government of Madhya Pradesh have notified the sub-ordinate Rules under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.
- Government of Maharashtra and Government of Karnataka have drafted the sub-ordinate Rules under the Act and have invited comments/suggestions from stakeholders.
- UT of Puducherry has published the draft Rules in October, 2016 inviting comments/suggestions from public and stakeholders.
- In the UT of Chandigarh Secretary (Housing), Chandigarh Administration has been notified as Interim Regulator. VAT Tribunal of UT of Chandigarh is notified as the interim Appellate Tribunal.
- UT of Dadra and Nagar Haveli, given its small administration, has been tagged along with the Real Estate Regulatory Authority and Appellate Tribunal of Maharashtra State.
- UT of Andaman & Nicobar Islands has proposed the Principal Secretary (UD), Andaman & Nicobar Administration as interim Regulatory Authority and interim Appellate Tribunal.

Chapter 3: Housing Finance Business by Primary Lending Institutions

The National Housing Bank, under its promotional and regulatory roles, has developed the market oriented housing finance system over the years, through its inputs on policy and regulatory framework. Primary Lending Institutions (Housing Finance Companies, Scheduled Commercial Banks, co-operative institutions) have engaged actively in the market and have thereby contributed immensely to the growth of housing credit. As of March, 2016, the housing loan book created in the country by all PLIs put together was ₹ 10,63,000 crore. Based on past trends, the housing finance market in the country is expected to grow annually at an average of over 15 per cent, in the next five years. The Housing Finance Companies have steadily growing their share in the housing finance market.

3.1 Primary Lending Institutions in Housing Finance

3.1.1 Primary Lending Institutions (PLIs) that include Housing Finance Companies and Scheduled Commercial Banks, have over the years, established their approach to lending for housing finance. In the evolution of housing finance over the last three decades, the PLIs have engaged actively in the market and thereby contributed immensely to the growth of housing credit. While for HFCs, housing finance is their primary business activity, a large number of Scheduled Commercial Banks have also focussed on housing finance by creating separate housing finance verticals and leveraging their extensive branch network. Given the diversity in the market and the complex nature of issues, it took some time for the market to evolve. As of today, housing finance has evolved to be a successful business model for many companies and has emerged as a key aspect of the housing ecosystem.

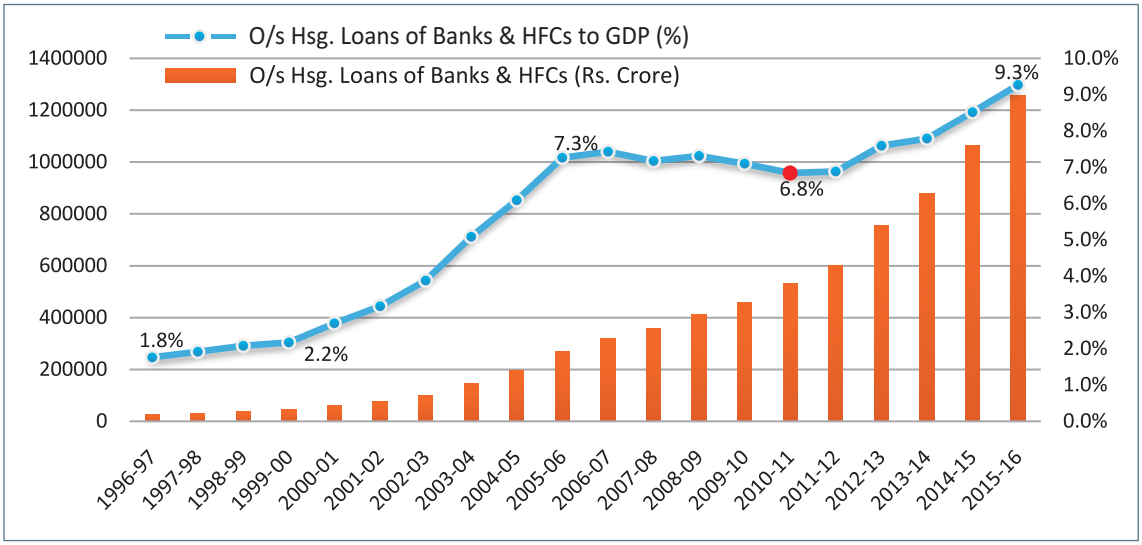
3.1.2 NHB was set up in 1988 to be the apex institution for regulating and controlling housing finance companies in the country. The preamble of NHB reads as "to operate as a principal agency to promote housing finance institutions both at local and regional levels and to provide financial and other support to such institutions and for matters connected therewith or incidental thereto." Over the years, through its innovative measures, active guidance and appropriate regulatory interventions, NHB has significantly facilitated broadening and deepening of the housing finance market in the country. NHB has facilitated registration of 82 specialised housing finance institutions. NHB's active engagement in this sector has given shape to a new finance eco-system in India in which housing finance has come to be looked at as an important retail lending product for all major PLIs.

3.1.3 The Scheduled Commercial Banks have always been offering housing loans to their customers, but it was not until the late 1990s and early 2000s, when they forayed into this industry in a concerted manner. The market gathered steam as the number of entities offering housing finance grew fast. This helped in deepening the existing markets and expansion into newer markets, particularly the tier 2 and 3 cities of the country. In that period of late 1990s and early 2000s, the country also witnessed good economic growth that fuelled the growth of the housing industry and in-turn the housing finance sector. This growth of economy and within that the

growth of housing stock through private builders becoming active in urban centres, led to overall growth of the housing finance industry in the country. Over the years, supported by the policies of the Government of India and regulatory supervision, guidance and interventions by the Reserve Bank of India and National Housing Bank, the housing loan portfolio of both the SCBs and the HFCs has grown significantly. The RBI's monetary policy measures in terms of reserve requirements, credit growth limits, liquidity requirements, and policy rates, among others have had a direct impact on housing finance credit. RBI has prescribed prudential norms for housing finance and so has NHB along similar lines. These norms cover asset classification, provisioning, risk weights, capital adequacy requirements and loan to value ratios. These have helped in ensuring that the housing finance portfolio that is being built is healthy and resilient to systemic risks which may arise in the economy due to any global and / or local disruptions.

3.1.4 In this backdrop of over twenty five years of active regulation by RBI and NHB and a fairly stable economic growth witnessed by the country, the institutional finance mechanism consisting of Banks, HFCs and Cooperative institutions expanded considerably. The growth of the housing loans portfolio created by Banks and HFCs over the years is depicted in the Graph 3.1 below. The Graph also shows the growing contribution of outstanding housing loans to GDP.

Graph 3.1: Housing Loans Outstandings of Banks and HFCs



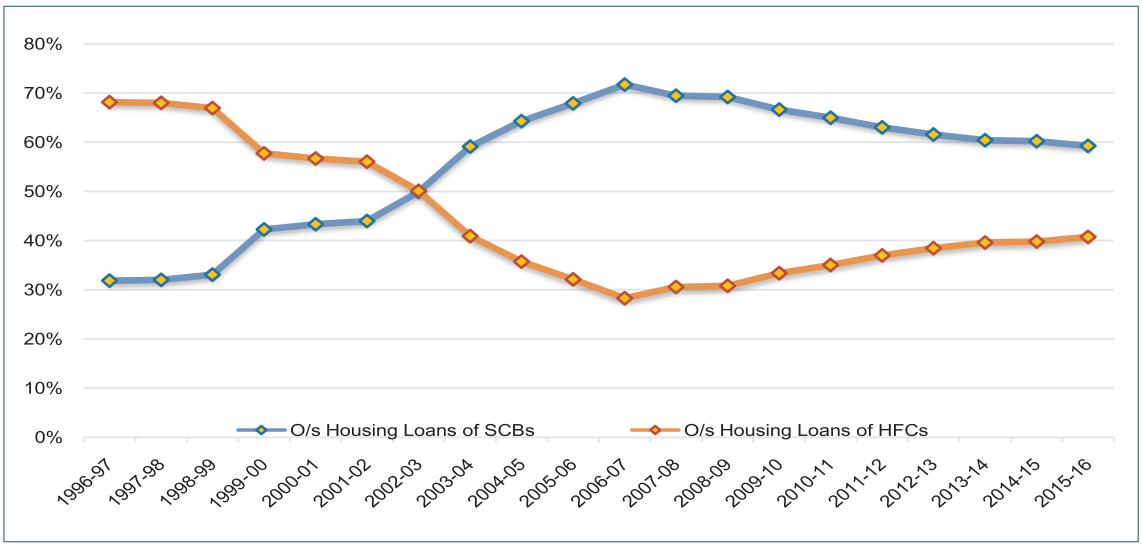
Source: RBI and NHB

The outstanding housing loans as a percentage of the GDP have increased from 1.8 per cent in 1996–97 to 9.3 per cent in 2015–16. The outstanding housing loans have grown from less than ₹ 3,00,000 crore in 1996-97 to more than ₹ 12,00,000 crore in 2015-16.

3.1.5 In the early stages of the development of the housing market, the HFCs had a much larger share of the overall market, with the SCBs playing a smaller role. This was also an important factor in the slow growth of the market, owing to the limited network and reach which the HFCs had at that time. With the increased participation of the SCBs from 2003–04 onwards, the housing finance market started to grow at a much faster pace, with the SCBs occupying a major market share for the next few years. However, gradually, the HFCs also increased their disbursement,

leading to redistribution in the market share. The distribution of the housing finance market between the SCBs and the HFCs over the past two decades is shown in Graph 3.2 below.

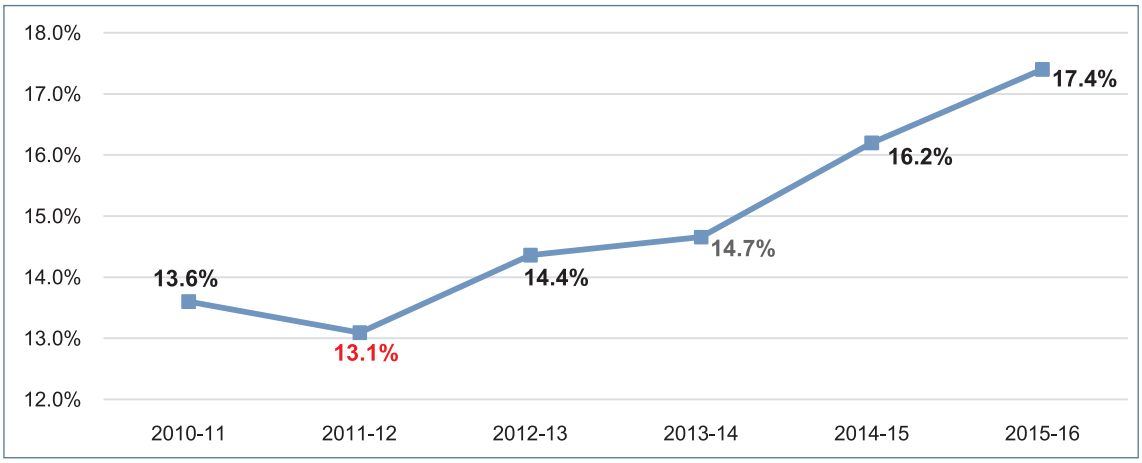
Graph 3.2: Housing Loans Market Share between Banks and HFCs



Source: RBI and NHB

3.1.6 The total share of the outstanding housing credit of the SCBs and the HFCs as a percentage of the total outstanding non-food credit has grown steadily over the past few years to 17.4 per cent in 2015–16. Graph 3.3 shows the growth of the outstanding housing credit among total non-food credit.

Graph 3.3: Housing Portfolio of SCBs & HFCs to Total Non-food Portfolio

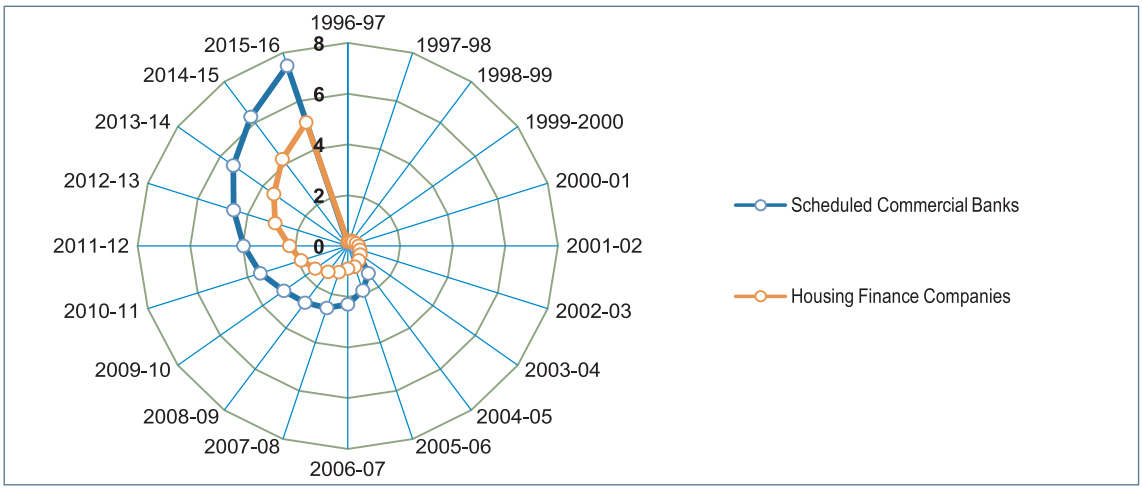


Source: RBI and NHB

3.1.7 Banks and HFCs have seen a steady growth of the portfolio in the last two decades. The year-on-year housing loan portfolio of banks and HFCs, has been captured in Graph 3.4 below.

Graph 3.4: Trends in Outstanding Housing Loans of Banks and HFCs

(₹ in lakh crore)



Source: RBI and NHB

3.1.8 Banks and HFCs are the significant players in the industry. Co-operative Institutions, Non-Banking Finance Companies (NBFCs) and Micro Finance Institutions (MFIs) are other players operating in the market. The sector has always been encouraged by the regulators and policy-makers to adopt market-based solutions with due regard to affordability and stability. This, coupled with a robust, forward looking and responsive regulatory regime, has ensured that the system remains stable and well integrated into the overall financial market. The legal and fiscal reforms of the Central and State Governments, and the RBI have made the environment more conducive to the promotion of affordable and low-income housing. This has also helped in the integration of the housing sector with the overall macro economy with enhanced confidence and has aided more investment flow for affordable housing from a wider group of investors. The operationalisation of several new HFCs in the recent years, with particular focus on affordable housing, is testimony to the fact that the industry is geared to respond to the challenge of funding customer segments looking for affordable housing. Retail housing finance is now available from a diverse set of institutions at competitive terms. The sector is also equipped with an attendant ecosystem in the form of Central Registry of Securitisation Asset Reconstruction and Security Interest of India (CERSAI), mortgage guarantee products, widespread use of insurance cover for availing housing loans, which helps portfolio quality. The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 (also known as the SARFAESI Act) provides suitable legal infrastructure to the lending institutions for ensuring recovery of loans from defaulting customers.

3.1.9 Based on past trends, the housing finance market in the country is expected to grow annually at an average of over 15 per cent, in the next five years. The growth of the housing finance industry over the coming years is a function of growth in both the supply side and the demand side. Banks and HFCs have been playing a key role in not just the demand side, but also the supply side. The demand side is addressed by offering retail loans to individuals in the low, middle and high-income households. The supply side is addressed by offering construction

finance to developers. Developers who build residential projects are often in need of funds to complete their projects. Several banks and HFCs offer construction finance to developers to complete their projects, which helps developers complete their projects and make the units available for sale.

3.2 Performance of Public Sector Banks (PSBs) on Individuals Housing Loans

3.2.1 In the case of PSBs, the credit for housing loans increased significantly in 2015–16. The individual housing loan data from the PSBs on a yearly basis in five different slabs—up to ₹ 2 lakh, above ₹ 2 lakh to ₹ 5 lakh, above ₹ 5 lakh to ₹ 10 lakh, above ₹ 10 lakh to ₹ 25 lakh and above ₹ 25 lakh—is shown in Table 3.1. The total individual outstanding housing loans of the PSBs stood at ₹ 520,722 crore as on March 31, 2016 and at ₹ 565,241 crore as on December 31, 2016. The individual housing loans disbursement during 2015–16 by the PSBs was ₹ 129,727 crore. This marks a 15 per cent increase in disbursement and a 19 per cent increase in the total outstanding over the last financial year. Most of the growth was witnessed in the slabs of above ₹ 10 lakh to ₹ 25 lakh and above ₹ 25 lakh.

Table 3.1: Performance of PSBs on Individual Housing Loans **(₹ in crore)**

Housing Loan Slabs (₹)	2014-15			2015-16				
	Disburse-ments	Outstan-dings	NPA (%)	Disburse-ments	Growth YoY (per cent)	Outstan-dings	Growth YoY (per cent)	NPA (%)
Up to 2 lakh	1,424	5,864	11.6	1,365	-4.0	5,854	-0.2	12.0
> 2 lakh to 5 lakh	3,807	31,041	3.0	3,581	-6.0	28,229	-9.0	3.4
> 5 lakh to 10 lakh	12,557	78,787	1.5	12,866	+2.0	81,875	+4.0	1.8
> 10 lakh to 25 lakh	40,939	171,954	1.0	49,341	+21.0	202,138	+18.0	1.2
> 25 lakh	53,636	153,315	0.7	62,574	+17.0	202,626	+32.0	1.2
Total	**112,364**	**440,960**	**1.1**	**129,727**	**+15.0**	**520,722**	**+19.0**	**1.5**

Source: Based on compilation of data submitted by Public Sector Banks

Graph 3.5 reveals that Maharashtra tops among all States and UTs with respect to more housing finance penetration in all slabs. In the housing loan slab penetration (up to 10 lakh slab), Maharashtra is followed by Karnataka, Tamil Nadu and Uttar Pradesh.

Graph 3.5: Outstanding Individual Housing Loans of Top PSBs as on March 31, 2016 (Slab-wise)

White (Low), Yellow (Medium), Green (High)

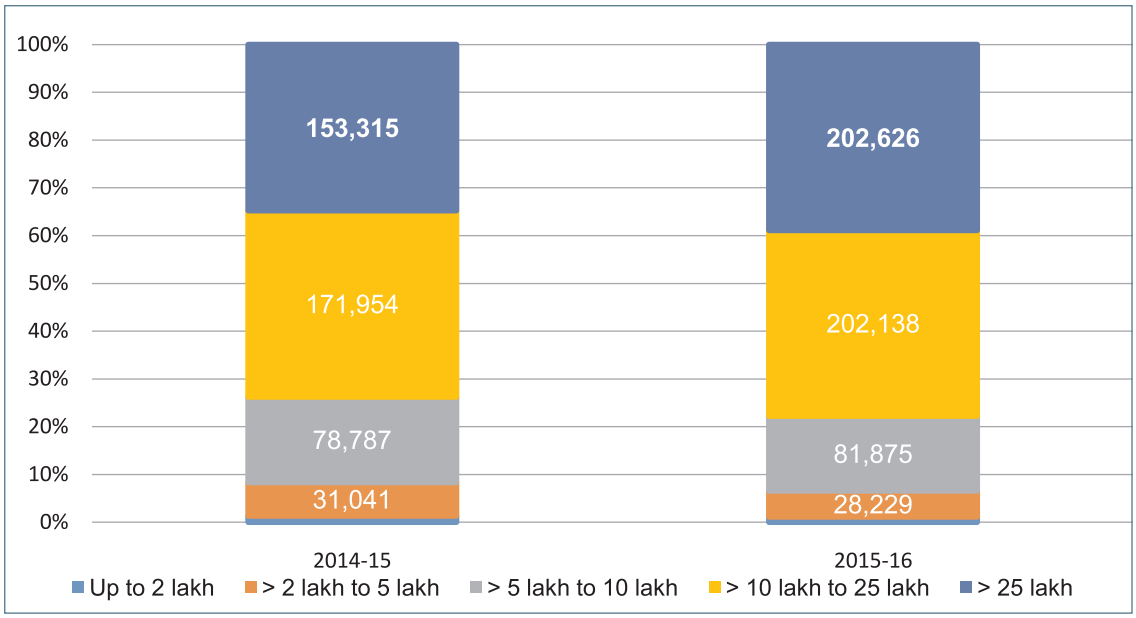
White (Low), Yellow (Medium), Green (High)

White (Low), Yellow (Medium), Green (High)

White (Low), Yellow (Medium), Green (High)

Source: Based on compilation of data submitted by Public Sector Banks

Graph 3.6 - Slab Wise Outstanding Individual Housing Loan Data of PSBs

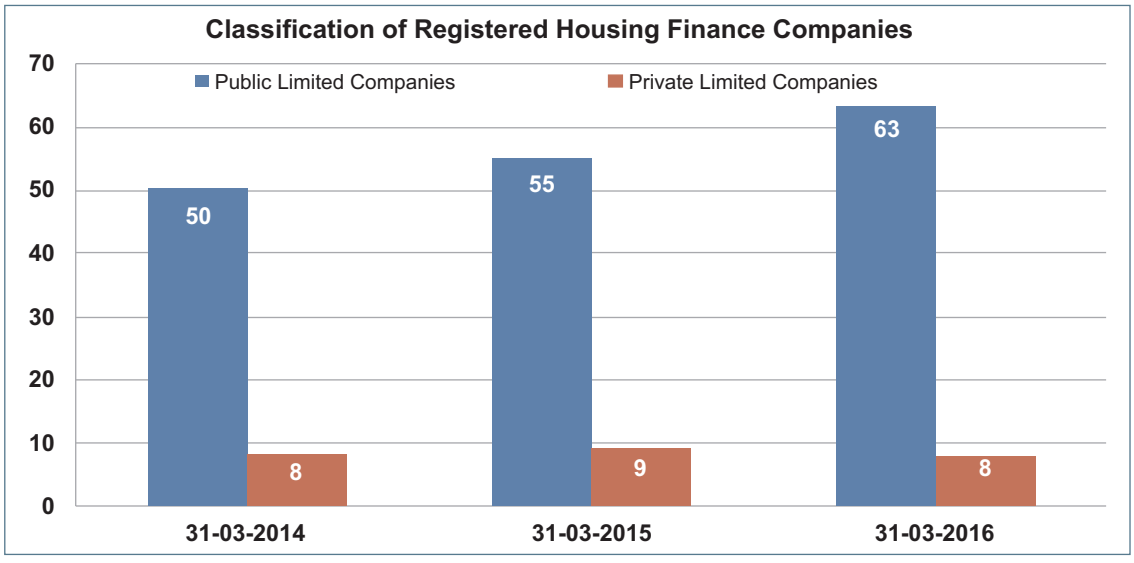


Source: Based on compilation of data submitted by Public Sector Banks

3.3 Housing Finance Companies and their Business

As on March 31, 2016, there were 71 HFCs that had been given CoR as seen in the Graph 3.7 below.

Graph 3.7: Classification of Registered Housing Finance Companies

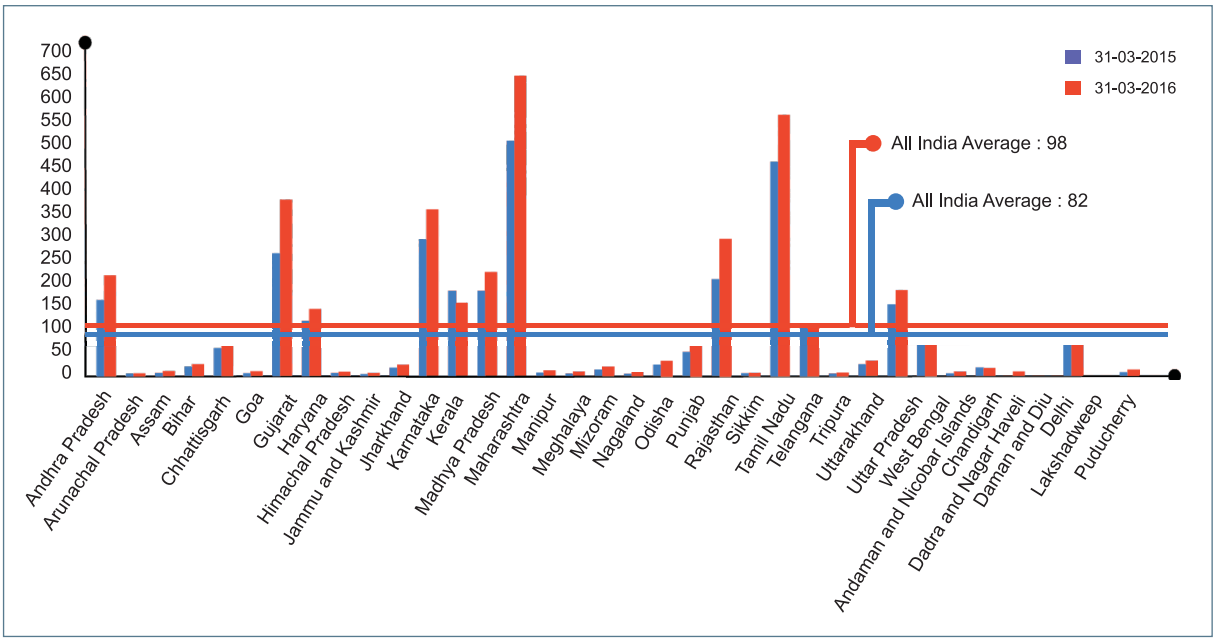


The number of HFCs increased to 82 by December 31, 2016. Of these, 64 HFCs had the CoR without permission to accept public deposits.

3.3.1 Branches/Offices Network of the HFCs

The branches/offices of the HFCs increased from 2,958 as on March 31, 2015, to 3,512 as on March 31, 2016, with an annual growth of about 19 per cent. Graph 3.8 provides the State/UT-wise distribution of branches/offices of the HFCs.

Graph 3.8: State/UT wise Distribution of Branches/Offices of Registered HFCs in the last two years



3.3.2 Financial Profile of HFCs

The financial year for the HFCs registered with NHB is from April 1 to March 31, and accordingly the financial data provided is as on March 31, 2016.

Box 3.1: Performance of Housing Finance Companies

Some of the key highlights of the performance HFCs are as under :

- Total loan portfolio of HFCs went up by 21.13 per cent from ₹ 5,62,315 crore as on March 31, 2015 to ₹ 6,81,118 crore as on March 31, 2016. Of which,
  - Housing loans increased by 21.08 per cent from ₹ 4,23,346 crore as on March 31, 2015 to ₹ 5,12,589 crore as on March 31, 2016, and
  - Non-housing loans increased by 21.27 per cent from ₹ 1,38,970 crore as on March 31, 2015 to ₹ 1,68,529 crore as on March 31, 2016.
- The loan portfolio further increased to ₹ 7,66,009 crore as on December 31, 2016. Of which,
  - Housing loans increased to ₹ 5,75,728 crore as on December 31, 2016, and
  - Non-housing loans increased to ₹ 1,90,281 crore as on December 31, 2016.

- Housing loans to total loans & advances marginally decreased from 75.29 per cent as on March 31, 2015 to 75.26 per cent as on March 31, 2016 while non-housing loans to total loans & advances slightly increased from 24.71 per cent as on March 31, 2015 to 24.74 per cent as on March 31, 2016.
- GNPAs as on March 31, 2016, which were ₹ 7,452 crore increased by about 23 per cent over the previous year (₹ 6,070 crore as on March 31, 2015). GNPAs as on December 31, 2016 further grew to ₹ 9,553 crore. However, in percentage terms, GNPA to total loans & advances marginally increased to 1.09 per cent as on March 31, 2016 from 1.08 per cent as on March 31, 2015.
- NNPAs as on March 31, 2016, which were ₹ 3,537 crore increased by about 34 per cent over previous year (₹ 2,638 crore as on March 31, 2015). NNPAs as on December 31, 2016 further grew to ₹ 4,912 crore. However, in percentage term, NNPA to total loans & advances marginally increased to 0.52 per cent as on March 31, 2016 from 0.47 per cent as on March 31, 2015.
- Total Net Owned Funds of HFCs increased by 20.84 per cent, from ₹ 61,790 crore as on March 31, 2015 to ₹ 74,665 crore as on March 31, 2016.
- Outstanding Borrowings of HFCs (including Public Deposits) increased by 21.36 per cent from ₹ 5,09,016 crore as on March 31, 2015 to ₹ 6,17,761 crore as on March 31, 2016. Outstanding Borrowings of HFCs (including Public Deposits) further increased to ₹ 7,13,823 crore as on December 31, 2016.
- Outstanding Public Deposits which were ₹ 74,222 crore as on March 31, 2016 increased by 16.55 per cent from ₹ 63,681 crore as on March 31, 2015. Outstanding Public Deposits further increased to ₹ 83,456 crore as on December 31, 2016.

Table 3.2: Key Financial Indicators of HFCs **(₹ in crore)**

Particulars	31-03-2014	31-03-2015	Growth (%)	31-03-2016	Growth (%)	31-12-2016
Paid up Capital	6,014	6,629	10.23	7,904	19.23	NA
Free Reserves	55,179	62,994	14.16	74,673	18.54	NA
Net Owned Funds	51,785	61,790	19.32	74,665	20.84	NA
Public Deposits	51,981	63,681	22.51	74,222	16.55	83,456
O/s Housing Loans	347,858	423,346	21.70	512,589	21.08	5,75,728
O/s Total Loans	463,942	562,315	21.20	681,118	21.13	7,66,009
GNPAs to O/s Total Loans (%)	1.18	1.08	0.10	1.09	0.01	1.24
NNPAs to O/s Total Loans (%)	0.56	0.47	0.09	0.52	0.05	0.64

NA - Not Available

As on March 31, 2016, there were five HFCs sponsored by the SCBs and one by a Multi-State Co-operative Bank:

- Can Fin Homes Limited, sponsored by Canara Bank

- Cent Bank Home Finance Limited, sponsored by Central Bank of India
- ICICI Home Finance Co. Limited, sponsored by ICICI Bank Limited
- Ind Bank Housing Limited, sponsored by Indian Bank
- PNB Housing Finance Limited, sponsored by Punjab National Bank
- Repco Home Finance Limited, sponsored by REPCO Bank (a Multi-State Co-operative Bank)

As on March 31, 2015 and March 31, 2016, there were 18 HFCs that had been provided the CoR with the permission to accept public deposits. Of the 18 HFCs, six are required to obtain written permission from the NHB before accepting any public deposits. The key financial parameters of the HFCs for the past three years, segregated on the basis of classification into public deposit accepting and non-public deposit accepting HFCs, are shown in Table 3.3.

Table 3.3: Key Financial Parameters of HFCs based on Deposit Acceptance Status of HFCs

(₹ in crore)

Particulars	2013-14			2014-15			2015-16			As on 31-12-2016		
	Deposit Accepting HFCs	Non Deposit Accepting HFCs	Total	Deposit Accepting HFCs	Non Deposit Accepting HFCs	Total	Deposit Accepting HFCs	Non Deposit Accepting HFCs	Total	Deposit Accepting HFCs	Non Deposit Accepting HFCs	Total
Paid up Capital	4,138	1,876	6,014	4,240	2,389	6,629	4,577	3,327	7,904	NA	NA	NA
Free Reserves	48,239	6,940	55,179	54,358	8,636	62,994	60,894	13,779	74,673	NA	NA	NA
Net Owned Fund	43,772	8,013	51,785	51,091	10,699	61,790	57,916	16,749	74,665	NA	NA	NA
Public Deposits	51,981	--	51,981	63,681	--	63,681	74,222	--	74,222	83,456	--	83,456
O/s Housing Loans	311,111	36,747	347,858	370,191	53,155	423,346	432,666	80,323	512,589	472,507	103,221	575,728

NA - Not Available

3.3.3 Resource Profile of HFCs

The paid-up capital of the HFCs (including the preference share capital, which is compulsorily convertible into equity) increased from ₹ 6,629 crore as on March 31, 2015, to ₹ 7,904 crore as on

March 31, 2016, that is, a growth of 19.23 per cent per annum. However, there was an increase of 20.84 per cent per annum in the NOF of the HFCs, that is, from ₹ 61,790 crore as on March 31, 2015, to ₹ 74,665 crore as on March 31, 2016.

3.3.3.1 The HFCs primarily depend on loans and debentures from banks and financial institutions, besides their own funds. Borrowings through bonds and debentures, ICDs, commercial papers, subordinate debts and public deposits are other sources of funds for them. The outstanding borrowings of the HFCs, excluding public deposits, were increased by 22 per cent, that is, from ₹ 445,335 crore as on March 31, 2015, to ₹ 543,538 crore as on March 31, 2016. Borrowings from the banking system stood at ₹ 166,744 crore as on March 31, 2016, as against ₹ 136,746 crore as on March 31, 2015. Other borrowings were increased from ₹ 308,589 crore as on March 31, 2015 to ₹ 376,794 crore as on March 31, 2016, thereby registering a growth of 22 per cent. The total outstanding public deposits with the HFCs registered an increase of 17 per cent, that is, from ₹ 63,681 crore as on March 31, 2015 to ₹ 74,222 crore as on March 31, 2016.

3.3.3.2 The total NOF of the HFCs as on March 31, 2015, was ₹ 61,790 crore, which increased to ₹ 74,665 crore as on March 31, 2016, thereby registering a growth of 20.84 per cent from the preceding year. Public deposits of the HFCs grew by 16.55 per cent, that is, from ₹ 63,681 crore as on March 31, 2015 to ₹ 74,222 crore as on March 31, 2016. Trend analysis on outstanding resources data of the HFCs revealed that the HFCs raised about 39 per cent of their resources from banks through borrowings and subscription to debentures; the debentures subscribed by others constituted around 28 per cent of the total resources. The NHB's refinance support constituted around 4 per cent of the HFCs' outstanding resources, but it played a crucial role in containing the cost of the borrowings. Graph 3.9 depicts the trend in the HFCs' outstanding resources in the preceding three years.

Graph 3.9: Trend of Outstanding Resources of HFCs in the last three years

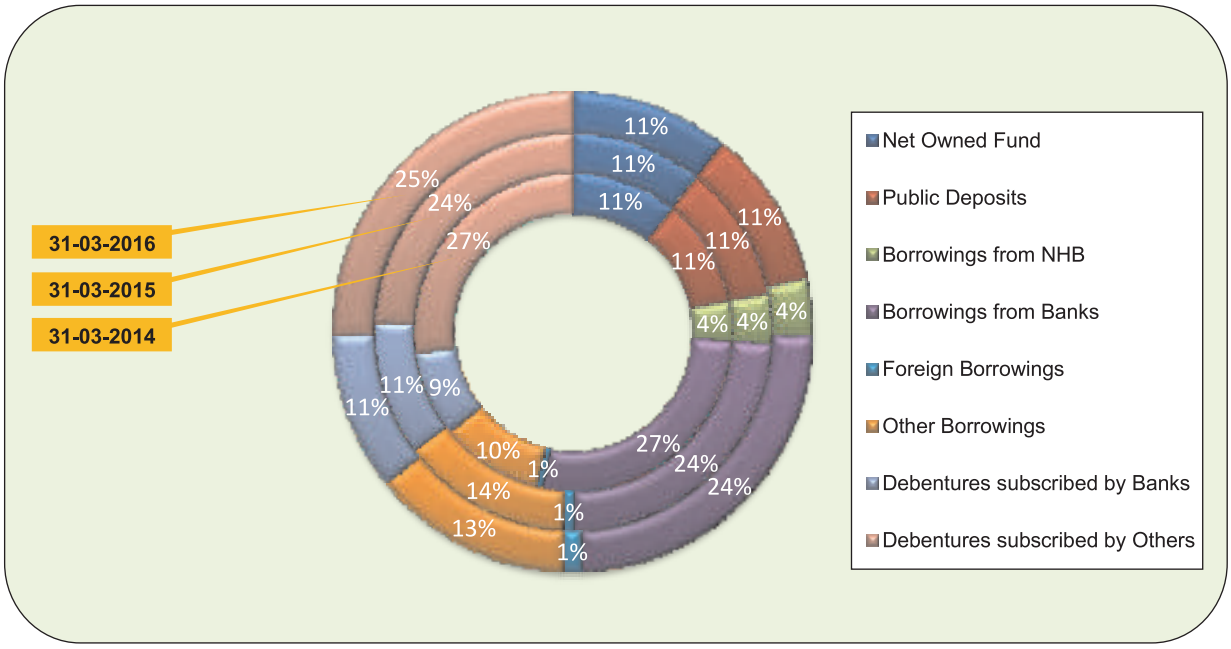


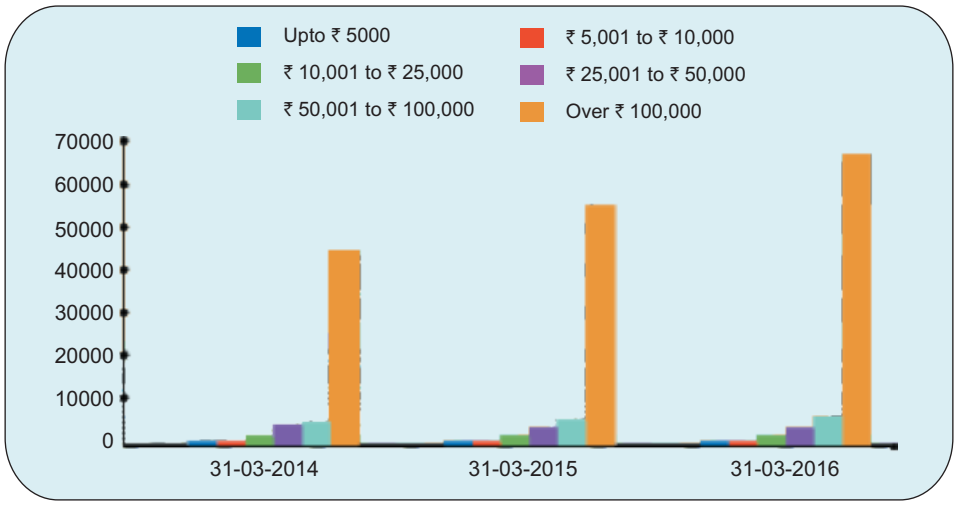
Table 3.4: Composition of Borrowings of HFCs **(₹ in crore)**

Particulars	2013-14	2014-15	Growth (%)	2015-16	Growth (%)
National Housing Bank	19,376	23,027	19	26,440	15
Foreign Government, Foreign Authority and Foreign Citizen or Person	3,314	5,261	59	9,398	79
Banks	128,407	136,746	6	166,744	22
Debentures secured by mortgage of immovable properties or convertible debentures	169,015	200,804	19	247,863	23
Debentures subscribed by banks	40,795	62,941	54	73,258	16
Debentures subscribed by others	128,220	137,863	8	174,606	27
Others	49,466	79,497	61	93,093	17
Public Deposits	51,981	63,681	23	74,222	17
Total	**421,559**	**509,016**	**21**	**617,761**	**21**

3.3.4 Public Deposits with HFCs

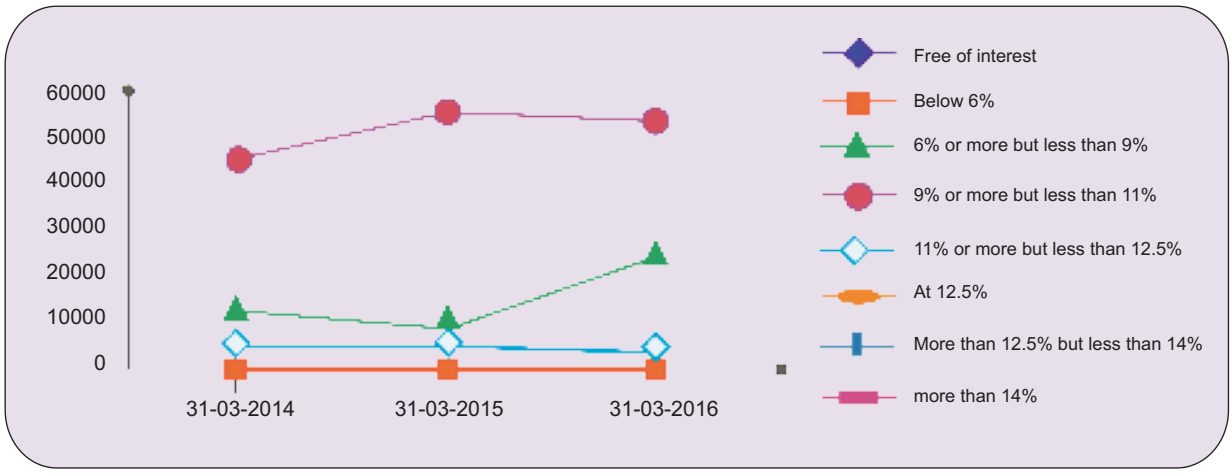
3.3.4.1 Size -wise Public Deposits of HFCs: Outstanding public deposits with the HFCs showed an increasing trend during 2015–16. As on March 31, 2016, public deposits of over ₹ 100,000 accounted for the maximum number of deposits, with a share of 89.32 per cent of the total public deposits. The trend in size-wise outstanding public deposits at the end of the last three years is shown in Graph 3.10. Major HFCs—Housing Development Finance Corporation Limited, Housing & Urban Development Corporation Limited, Dewan Housing Finance Corporation Limited, PNB Housing Finance Limited, GRUH Finance Limited, Sundaram BNP Paribas Home Finance Limited, LIC Housing Finance Limited, among others, mobilised a significant amount of the public deposits during 2015–16.

Graph 3.10: Size-wise Trend of Public Deposits of HFCs in the preceding three years



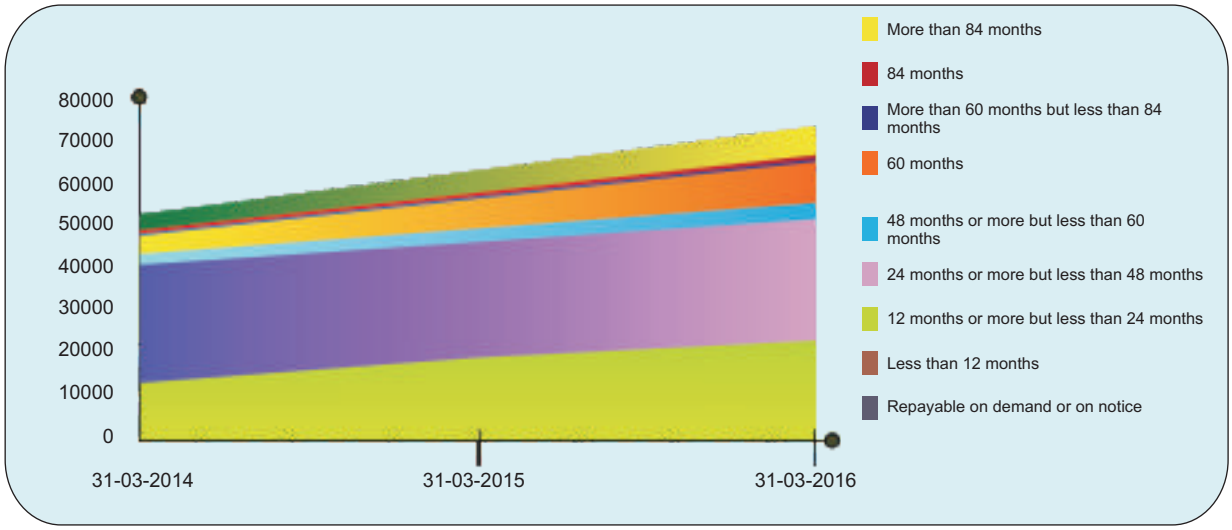
3.3.4.2 Interest rate-wise Public Deposits of HFCs - As on March 31, 2016, 63 per cent of the total public deposits held by the HFCs fall in the rate slab of 9 per cent to 11 per cent per annum. HFCs had 34 per cent of public deposits in the interest rate slab of 6 per cent to 9 per cent per annum, which showed a drastic increase over the previous year. The trend in interest rate-wise classification of outstanding public deposits at the end of last three years is shown in the Graph 3.11.

Graph 3.11 - Interest Rate-wise Trend of Public Deposits of HFCs in the preceding three years



3.3.4.3 **Maturity-wise public deposits of the HFCs:** An analysis of the maturity-wise classification of public deposits in the last three years indicates that the majority of the public depositors' preference was for a maturity period of 24 months or more, but less than 48 months. The share of the public deposits in this category has shown an increasing trend during the period 2015–16 over 2014–15. The trend in the maturity-wise classification of outstanding public deposits at the end of the last three years is shown in Graph 3.12.

Graph 3.12 - Maturity-wise Trend of Public Deposits of HFCs in the preceding three years



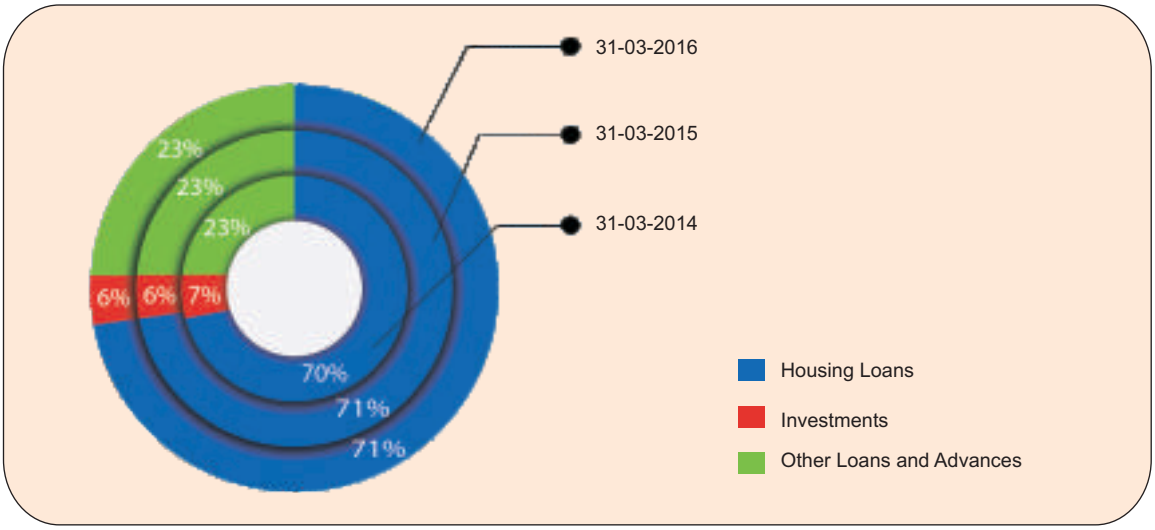
3.3.5 Asset Profile of HFCs

The asset profile of the HFCs mainly comprises housing loans, other loans and investments; the outstanding amount, as on March 31, 2016, was ₹ 720,555 crore. In 2015–16, housing loans contributed around 71 per cent of the total assets portfolio of the HFCs, with a growth of about 21 per cent in 2015–16 (over 22 per cent in 2014–15). Other loans and advances came next to housing loans in the HFCs' assets profile, with a share of about 23 per cent. The investments' share was on a decreasing trend—only about 6 per cent of the total assets of the HFCs in 2015–16. The outstanding position of the major assets derived from the compilation of data submitted by the HFCs is shown in Table 3.5.

Table 3.5: Outstanding Loans & Advances and Investments of HFCs **(₹ in crore)**

Particulars	2013-14	2014-15	Growth (%)	2015-16	Growth (%)
Housing Loans	347,858	423,346	21.7	512,589	21.1
Other Loans & Advances	116,084	138,970	19.7	168,529	21.3
Investments	34,228	33,817	(1.2)	39,437	16.6
Total	**498,170**	**596,132**	**19.7**	**720,555**	**20.9**

Graph 3.13 - Trend of Outstanding Loans & Advances and Investments of HFCs in the preceding three years



3.3.6 Housing Loans of HFCs

The outstanding housing loans of the HFCs were ₹ 512,589 crore as on March 31, 2016; they saw a growth of 21.08 per cent, compared to an outstanding of ₹ 423,346 crore as on March 31, 2015. Other loans and advances outstanding of the HFCs stood at ₹ 168,529 crore as on March 31, 2016, as compared to ₹ 138,970 crore as on March 31, 2015, a growth of 21.27 per cent.

Table 3.6: Comparison of Housing Loans with Total Loans of HFCs (₹ in crore)

Particulars	2013-14	2014-15	Growth (%)	2015-16	Growth (%)
Outstanding Housing Loans	347,858	423,346	21.7	512,589	21.08
Outstanding Total Loans	463,942	562,315	21.2	681,118	20.13
Housing Loans to Total Loans	75.0 %	75.29 %	0.3	75.26 %	0.6

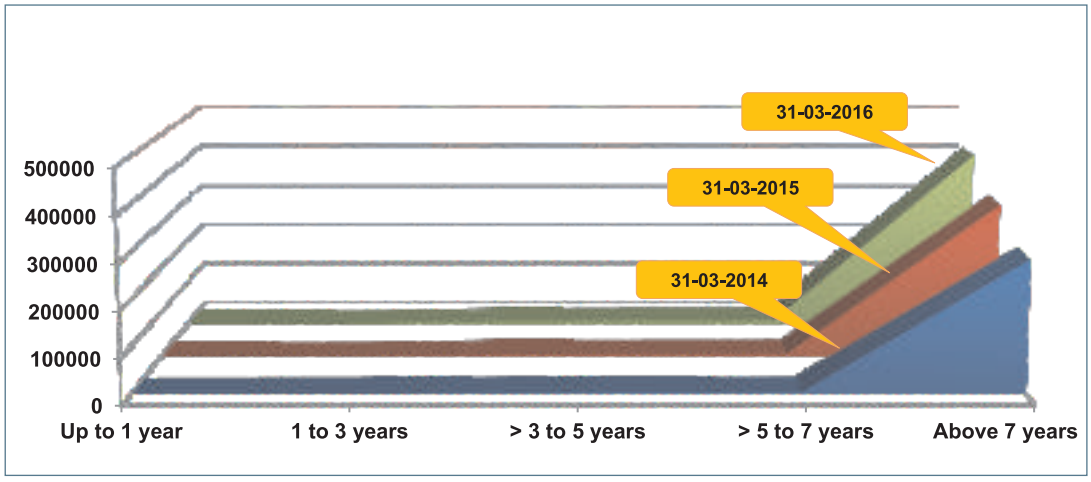
Table 3.7: Slab-wise Individual Housing Loans of HFCs (₹ in crore)

Housing Loan Slabs (₹)	2014-15			2015-16			2016-17 (Upto Dec 31, 2016)		
	Disburse-ment	Outstand-ings	NPA (%)	Disburse-ment	Outstand-ings	NPA (%)	Disburse-ment	Outstand-ings	NPA (%)
Up to 2 lakh	869	3,656	4.8	1,434	3,574	6.1	1,263	4,287	10.1
> 2 lakh to 5 lakh	2,257	14,106	1.8	2,870	14,083	1.5	2,261	14,060	2.2
> 5 lakh to 10 lakh	9,997	43,388	0.5	12,706	47,978	0.4	10,564	51,825	0.6
> 10 lakh to 25 lakh	45,331	133,367	0.4	53,562	158,090	0.3	41,693	172,499	0.5
> 25 lakh	63,102	163,026	0.4	89,586	214,049	0.3	71,273	239,118	0.6
Total	**121,556**	**357,543**	**0.6**	**160,158**	**437,775**	**0.4**	**127,054**	**481,788**	**0.7**

3.3.7 Maturity pattern of Housing Loans of HFCs

Analysing the trend on the maturity pattern of the HFCs' housing loans outstanding to individuals, it was observed that around 97 per cent of these loans had a maturity of above seven years. This indicates that the preference of the majority of the individual housing loan customers of the HFCs was for housing loans of a long tenure, rather than a short or medium tenure. The maturity pattern of outstanding housing loans to individuals as at the end of the preceding three years is shown in Graph 3.14.

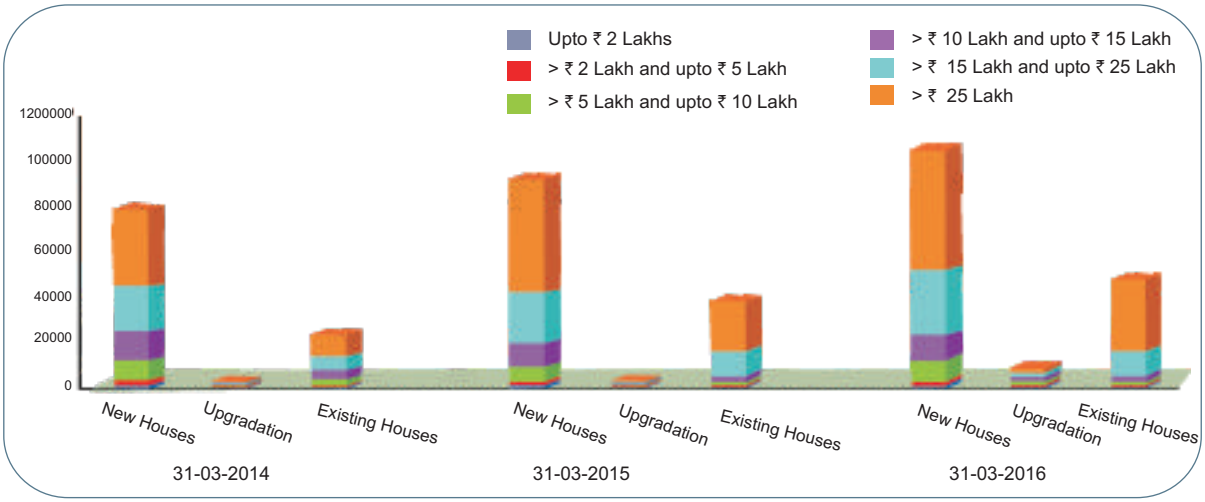
Graph 3.14: Maturity Pattern-wise Trend of HFCs' Housing Loans to Individuals



3.3.8 Purpose-wise Disbursements of Housing Loans to Individuals

About 70 per cent of the loans disbursed were for the acquisition/construction of new houses; 27 per cent were for purchase of old/existing houses (resale); and the balance 3 per cent for upgradation, including major repairs. This shows that new asset creation was the main activity from the housing loans disbursed by the HFCs. The trends seen in disbursement purpose-wise during the preceding three years is shown in Graph 3.15.

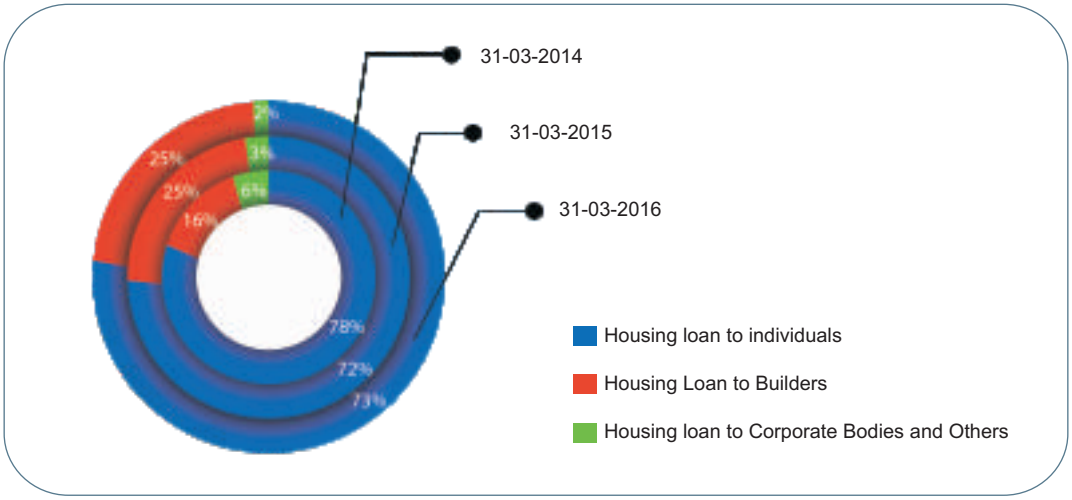
Graph 3.15: Purpose-wise Trend of HFCs' Housing Loans to Individuals



3.3.9 Borrower Type-wise Disbursements of Housing Loans

The disbursement of housing loans by the HFCs had a growth rate of about 18 per cent in 2015–16 over 2014–15. The borrowers' type-wise dissection of the disbursement of the loans in 2015–16 further revealed that around 73 per cent of the housing loans were to individuals, 25 per cent to builders and 2 per cent to corporate bodies and others. This indicates that the HFCs' main service concentration of housing loans was on individuals. The disbursement in the last three years is shown in Graph 3.16.

Graph 3.16: Borrower Type-wise Disbursement Trend of Housing Loans



In 2015-16, HFCs disbursed ₹ 1,46,479 crore for 12,38,185 loan accounts for acquisition / construction of new houses, up gradation (including major repairs), and purchase of old / existing houses (resale). The segregated and consolidated details are captured in the Tables 3.8 to 3.11.

Table 3.8: Comparison of Disbursement of Housing Loans by HFCs to Individuals for acquisition / construction of new houses **(₹ in crore)**

Particulars	2013-14	2014-15	Growth (in %)	2015-16	Growth (in %)
Upto ₹ 2 lakh	566	826	45.9	1,324	60.3
> ₹ 2 lakh to ₹ 5 lakh	1,385	1,386	0.1	1,549	11.8
> ₹ 5 lakh to ₹ 10 lakh	7,199	7,088	-1.5	8,166	15.2
> ₹ 10 lakh to ₹ 15 lakh	13,240	12,502	-5.6	12,623	1.0
> ₹ 15 lakh to ₹ 25 lakh	17,031	21,144	24.2	24,954	18.0
Above ₹ 25 lakh	37,281	44,384	19.1	53,750	21.1
Total (1)	**76,702**	**87,330**	**13.9**	**1,02,366**	**17.2**

Table 3.9: Comparison of Disbursement of Housing Loans by HFCs to Individuals, for up gradation (including major repairs) **(₹ in crore)**

Particulars	2013-14	2014-15	Growth (in %)	2015-16	Growth (in %)
Upto ₹ 2 lakh	57	49	-14.04	59	20.4
₹ 2 lakh to ₹ 5 lakh	490	559	14.08	735	31.5
₹ 5 lakh to ₹ 10 lakh	919	1,176	27.97	1,757	49.5
₹ 10 lakh to ₹ 15 lakh	467	653	39.83	895	37.1
₹ 15 lakh to ₹ 25 lakh	317	501	58.04	696	38.9
Above ₹ 25 lakh	152	279	83.55	459	69.5
Total (2)	**2,402**	**3,216**	**33.89**	**4,601**	**43.1**

Table 3.10: Comparison of Disbursement of Housing Loans by HFCs to Individuals, for Acquisition of Old/Existing Houses (Resale) **(₹ in crore)**

Particulars	2013-14	2014-15	Growth (in %)	2012-13	Growth (in %)
Upto ₹ 2 lakh	28	25	-10.7	23	-8.0
> ₹ 2 lakh to ₹ 5 lakh	291	301	3.4	325	8.0
> ₹ 5 lakh to ₹ 10 lakh	1,720	1,722	0.1	1,960	13.8
> ₹ 10 lakh to ₹ 15 lakh	2,919	3,367	15.4	3,810	13.2
> ₹ 15 lakh to ₹ 25 lakh	5,948	7,237	21.7	8,985	24.2
Above ₹ 25 lakh	14,048	18,466	31.5	24,409	32.2
Total (3)	**24,954**	**31,118**	**24.7**	**39,512**	**27.0**

Table 3.11: Comparison of Total Disbursement of Housing Loans by HFCs to Individuals
(₹ in crore)

Particulars	2013-14	2014-15	Growth (in %)	2015-16	Growth (in %)
Upto ₹ 2 lakh	651	900	38.3	1,406	56.1
> ₹ 2 lakh to ₹ 5 lakh	2,166	2,246	3.7	2,609	16.2
> ₹ 5 lakh to ₹ 10 lakh	9,838	9,986	1.5	11,883	19.0
> ₹ 10 lakh to ₹ 15 lakh	16,625	16,522	-0.6	17,328	4.9
> ₹ 15 lakh to ₹ 25 lakh	23,295	28,882	24.0	34.635	19.9
Above ₹ 25 lakh	51,481	63,129	22.6	78,618	24.54
Total (4) = (1) + (2) + (3)	**104,057**	**121,665**	**16.9**	**146,479**	**20.4**

3.3.10 State/UT-wise Disbursement of Housing Loans

The State / UT-wise data on housing loans to Individuals on disbursement and outstanding, and also housing loan disbursement in rural and urban areas, is given in Table 3.12 below.

Table 3.12: State / UT-wise Disbursement of Housing Loans to individuals **(₹ in crore)**

State / Union Territory	Disbursement during FY 2015-16						Outstanding as on March 31, 2016
	Urban		Rural		Total		
	No.	Amt	No.	Amt	No.	Amt	Amt
Andhra Pradesh	24,529	3,462	14,447	1,063	38,976	4,524	15,558
Arunachal Pradesh	-	-	-	-	-	-	2
Assam	3,428	351	51	7	3,479	358	1,551
Bihar	2,755	409	1,682	37	4,437	446	1,268
Chhattisgarh	11,735	1,105	1,974	135	13,709	1,240	3,227
Delhi	21,861	6,273	753	101	22,614	6,374	16,223
Goa	902	181	468	73	1,370	254	786
Gujarat	72,579	7,144	41,326	2,734	113,905	9,878	22,432
Haryana	34,560	6,642	5,256	419	39,816	7,060	19,108
Himachal Pradesh	372	34	193	13	565	47	183
Jammu and Kashmir	575	24	1	0	576	24	86
Jharkhand	3,846	508	496	69	4,342	577	1,822
Karnataka	45,485	9,773	46,348	5,036	91,833	14,810	44,006
Kerala	16,352	1,908	27,077	1,837	43,429	3,746	12,194
Madhya Pradesh	44,637	4,242	23,305	963	67,942	5,205	13,595
Maharashtra	221,143	32,803	122,778	8,569	343,921	41,372	117,709
Manipur	104	5	6	0	110	6	62
Meghalaya	-	-	-	-	-	-	-

Mizoram	113	5	3	0	116	5	40
Nagaland	1	0	-	-	1	0	6
Odisha	7,402	697	2,692	58	10,094	755	2,405
Punjab	14,328	1,715	7,667	615	21,995	2,330	6,538
Rajasthan	53,381	4,839	17,997	1,028	71,378	5,868	15,142
Sikkim	1,183	156	2	0	1,185	156	474
Tamil Nadu	86,933	12,643	41,518	3,055	128,451	15,698	55,201
Telangana	38,810	6,600	8,924	1,252	47,734	7,852	22,068
Tripura	2	0	-	-	2	0	1
Uttarakhand	15,949	1,345	2,930	245	18,879	1,590	3,740
Uttar Pradesh	111,134	11,411	6,745	820	117,879	12,231	37,345
West Bengal	22,232	2,977	1,818	213	24,050	3,190	9,692
Sub Total	856,331	117,254	376,457	28,342	1,232,788	145,596	422,461
Union Territory :							
Chandigarh	1,940	552	176	24	2,116	576	-
Puducherry	1,807	218	222	18	2,029	236	1,377
Dadra and Nagar Haveli	904	54	9	1	913	55	794
Daman and Diu	253	16	7	1	260	16	151
Lakshadweep	-	-	-	-	-	-	50
Andaman and Nicobar Islands	-	-	-	-	-	-	-
Sub Total	4,904	839	414	44	5,318	883	2,372
Grand Total	**861,235**	**118,093**	**376,871**	**28,386**	**1,238,106**	**146,479**	**424,834**

3.4 Other players in Housing Finance

3.4.1 The National Co-operative Housing Federation of India is the nationwide organisation of the Indian co-operative housing movement. The basic intent of its formation was to have an organisation at the national level that will assume the responsibility of promoting, developing and coordinating the activities of housing co-operatives in the country. The co-operative housing structure consists of primary housing co-operatives at the grass-roots level and Apex Cooperative Housing Federations (ACHFs). During 2015–16, these federations have so far disbursed ₹ 12,581 crore to primary housing co-operatives for the construction of DUs for their members. Their outstanding loan portfolio was ₹ 1,629 crore.

Table 3.13 - Trend in Borrowings, Sanctions and Disbursements of Apex Cooperative Housing Federations (Cumulative) for the last 3 years (₹ in crore)

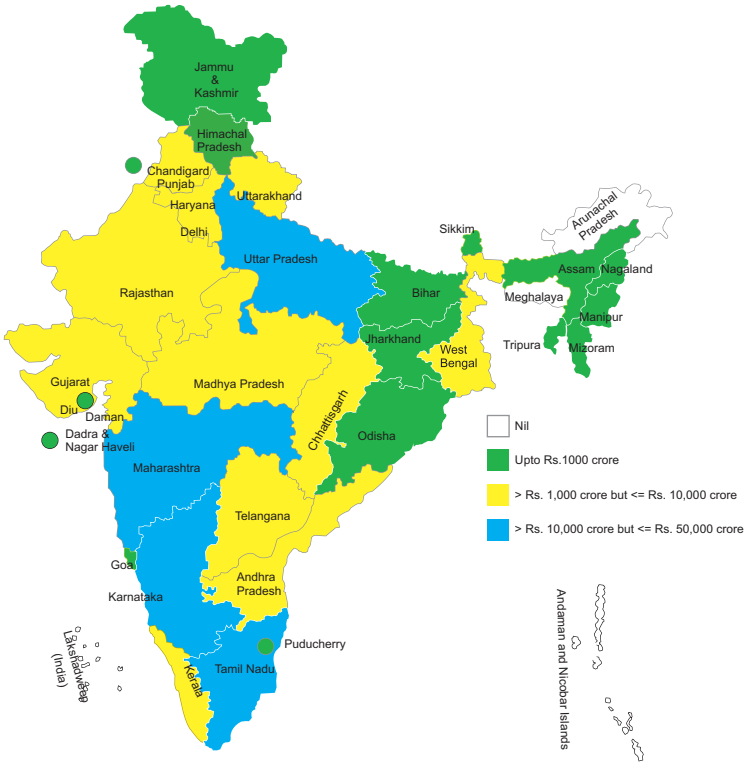
Type	2013-14	2014-15	2015-16
Amount Borrowed	10,755	10,888	11,062
Loan Sanctioned	12,574	12,851	13,008
Loan Disbursed	12,128	12,390	12,581

Table 3.14 - Trend in Housing Loan Disbursed and Units constructed by ACHFs (State wise) for the last 3 years **(₹ in crore)**

State	2013-14		2014-15		2015-16	
	Units Constructed/ Financed	Amount	Units Constructed/ Financed	Amount	Units Constructed/ Financed	Amount
Andhra Pradesh	NA	NA	2404	32.3	NA	NA
Assam	815	NA	-	-	-	-
Bihar	-	-	-	-	-	-
Chandigarh	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Delhi	NA	67.3	239	52.4	238	5,966.0
Goa	26	2.6	28	2.2	30	432.8
Gujarat	-	-	-	-	-	-
Haryana	840	1.9	NA	6.3	25	180.3
Himachal Pradesh	NA	1.2	NA	1.1	NA	112.8
Jammu & Kashmir	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Karnataka	139	15.0	NA	NA	347	974.4
Kerala	18,940	66.6	1977	84.6	2921	9,878.8
Madhya Pradesh	NA	NA	-	-	-	-
Maharashtra	-	-	-	-	-	-
Manipur	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Meghalaya	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Odisha	-	-	-	-	-	-
Puducherry	43	3.3	40	1.5	7	277.9
Punjab	NA	NA	1267	55.0	-	-
Rajasthan	4	0.1	16	1.5	6	48.8
Tamil Nadu	NA	NA	539	24.2	180	920.0
Uttar Pradesh	-	-	-	-	-	-
West Bengal	-	-	NA	NA	1,803	300.0
Others	-	-	-	-	-	-
Total	**20,807**	**157.4**	**6510**	**261.1**	**5,557**	**19,092**

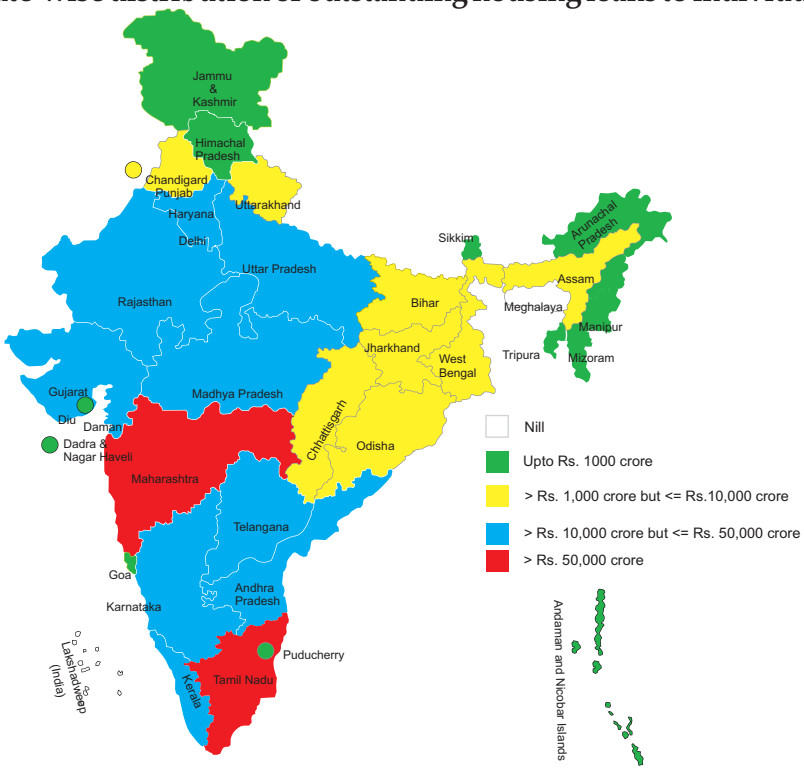
3.4.2 NBFCs and MFIs are the other institutions involved in providing housing loans to individuals, although their penetration is low. The NBFCs' direct exposure to housing loans was at ₹ 6,548 crore in 2013-14 as compared to ₹ 5,613 crore in 2012-13, with an annual growth rate of 17 per cent.

Graph 3.17: State-wise distribution of disbursements of housing loans to Individuals during FY 2015-16



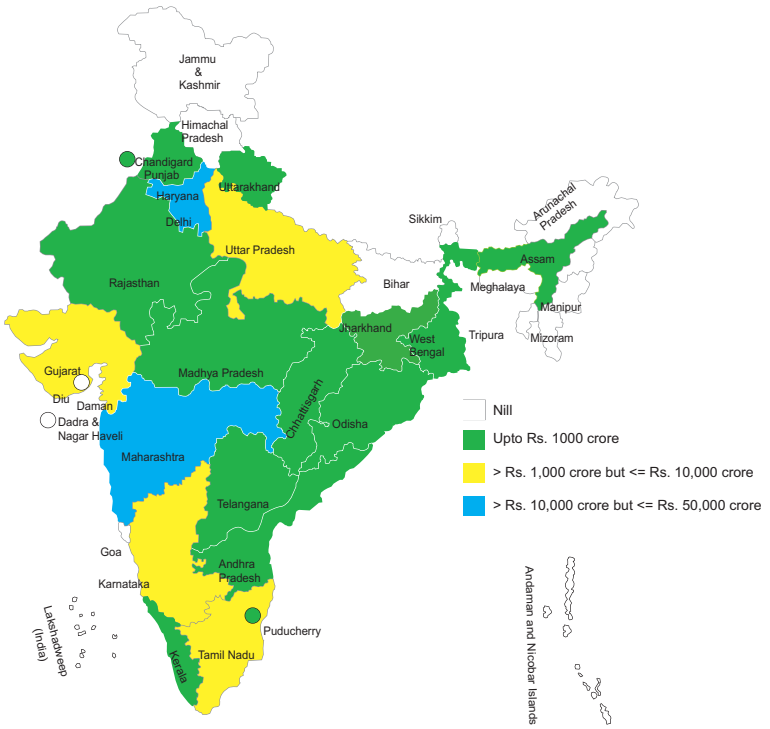
Trend: Chhattisgarh has improved its positions over previous year and moved from Green to Yellow Category.

Graph 3.18: State-wise distribution of outstanding housing loans to individuals



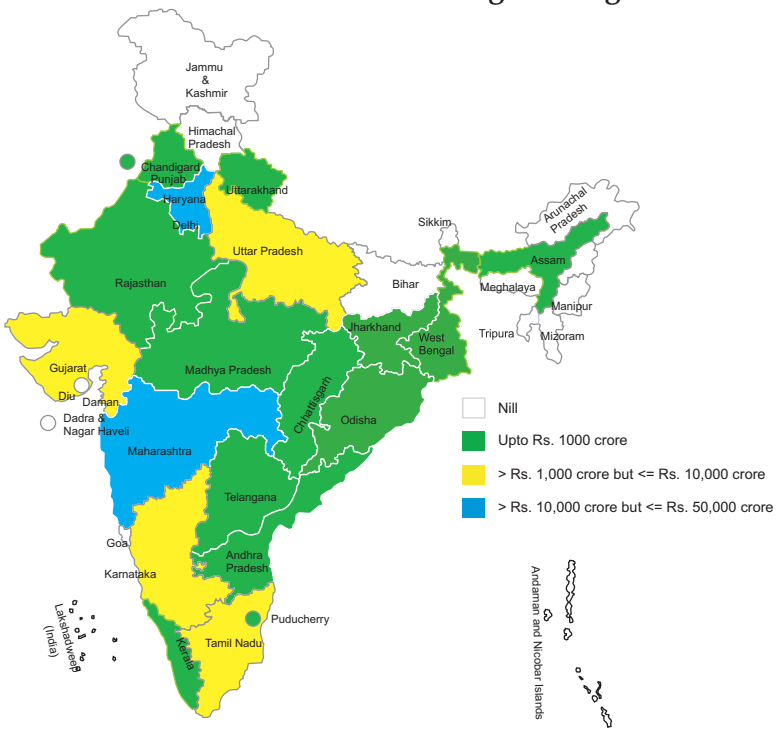
Trend: Bihar and Andaman and Nicobar Islands have improved their position over previous year. Bihar moved from Green to Yellow Category while Andaman and Nicobar Islands moved from White to Green Category.

Graph 3.19: State-wise distribution of disbursements of housing loans to Builders during FY 2015-16



Trend : Assam, Puducherry, Haryana and Uttar Pradesh have improved their positions over previous year. Assam and Puducherry moved from White to Green category while Haryana moved from Yellow to Blue Category. Uttar Pradesh moved from Green to Yellow Category. Rajasthan moved down from Yellow to Green Category.

Graph 3.20: State-wise distribution of outstanding housing loans to Builders



Trend: Uttar Pradesh and Haryana have improved their positions over previous year, Uttar Pradesh has moved from green to yellow category, while Haryana moved from Yellow to Blue category. Tripura moved down from Green to White Category

Graph 3.21: State-wise distribution of disbursement of housing loans for acquisition/ construction of new houses to individuals during FY 2015-16

Trend: Tripura has improved its position over previous year and moved from White to Green category.

Chapter 4: Housing For All by 2022

On the June 25, 2015, the Hon'ble Prime Minister of India announced the, "Housing for All by 2022 Mission". This Mission aimed to provide affordable housing to all citizens of the country by the 75th year of India's independence. The Mission advocates use of technology for cost effective and good quality construction and also for various administrative inter-linkages for implementation of different activities that are a part of the Mission. NHB, along with HUDCO has been identified as a CNA by the Government of India, to implement the PMAY–CLSS, which is a Central Sector Scheme. For this purpose, NHB has entered into MoUs with 145 PLIs. As on December 31, 2016, NHB has released a subsidy of ₹ 307 crore benefitting 17,032 households.

4.1 Background

The Hon'ble President of India, in his address to the Joint Session of Parliament on June 9, 2014 had announced that, "By the time the Nation completes 75 years of its Independence, every family will have a pucca house with water connection, toilet facilities, 24x7 electricity supply and access." This announcement set the tone for a mega Mission to address the major challenge of providing housing and associated facilities to all those who do not have pucca homes and associated facilities. Thus, on the June 25, 2015, the Hon'ble Prime Minister of India announced the Mission known as "Housing for All by 2022". This Mission brought to reality the deep-rooted intent of the Government to ensure that every family in India has a sustainable shelter to live in.

4.2 "Housing for All by 2022"

The Mission was launched in both urban and rural areas through schemes titled Pradhan Mantri Awas Yojana – Urban (PMAY-U) and Pradhan Mantri Awaas Yojana – Gramin (PMAY-G) respectively. These schemes are structured to provide central assistance to all eligible families/beneficiaries across all statutory towns and villages for houses included under the Mission. States/UTs will have flexibility to include in the Mission, the Planning area as notified with respect to Statutory Town and which surrounds the concerned municipal area.

4.2.1 Pradhan Mantri Awaas Yojana – Gramin (PMAY-G)

4.2.1.1 The Pradhan Mantri Awas Yojana (Gramin) was launched on March 23, 2016, to address the housing shortage in rural areas and to achieve the objective of providing a pucca house to every household under the Housing for All by 2022 Mission. The scheme is equipped with adequate features in a bid to address the rural housing shortage. A structured road map for the scheme and an implementation strategy have been built into the scheme structure. The scheme design calls for a scientific and a systematic approach to ensure that the benefits reach the right beneficiaries.

4.2.1.2 PMAY-G has the following salient features built into the programme to help in successful implementation of the measures announced in the scheme:

- Clearly defined targets to be achieved in a given period through active collaboration between Central and State Governments.

- Appropriate financial assistance with prescribed contributions from Central and State Governments to the identified beneficiary to facilitate construction of the house. Separate assistance is available for construction of toilets as well.

- Identification of beneficiaries to be done in an objective and transparent manner to avoid scope for any discretion in selection of beneficiaries.

- Transparency in transfer of funds to the beneficiaries through electronic fund transfer mechanism.

- Use of technology for various purposes such as geo-tagging and geo-referencing of units to enable closer monitoring.

- Special support schemes to help beneficiaries in skill development for construction and knowledge transfer for low-cost housing technology etc. to make the most of the resources.

- Allotment of house in the joint names of husband and wife or in the sole name of the lady of the house, so as to build more accountability towards proper use of funds and other support provided under the scheme.

Detailed information about the scheme and the progress made under the scheme till December 2016, is covered earlier in Chapter 2, under the Rural Housing Initiatives by Central Government.

4.2.2 Pradhan Mantri Awas Yojana – Urban (PMAY-U)

4.2.2.1 The Pradhan Mantri Awas Yojana – Urban, was announced on June 25, 2015. The objective of the scheme encapsulates the vision of the Government which is to deliver house ownership for all in the cities and towns of the country.

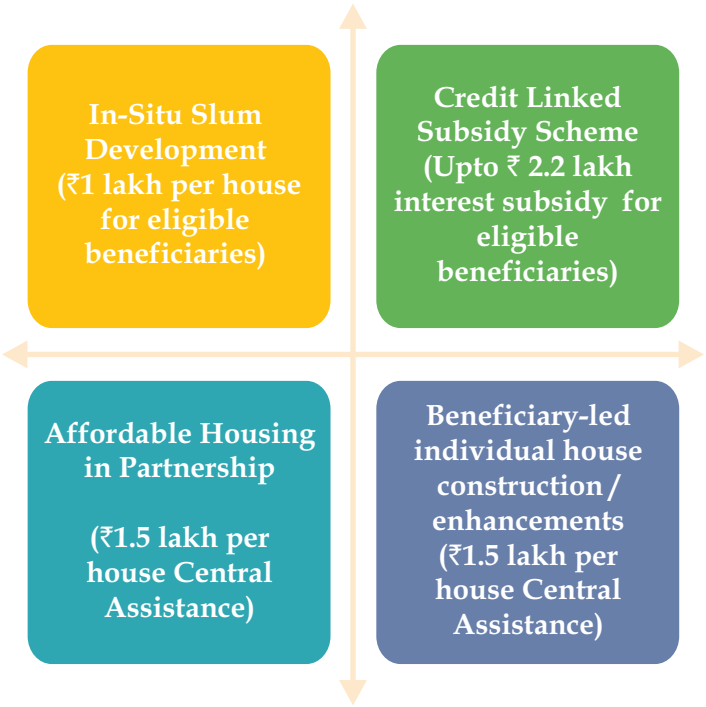
The Mission envisages to provide financial and technical assistance with participation from both Central Government and State Government. All eligible families/beneficiaries across all statutory towns that are included under the Mission need to be reached out and covered. When the scheme was announced on June 25, 2015, it was targeted only at EWS and LIG categories. However, the Hon'ble Prime Minister in his address to the nation on the December 31, 2016, has included the MIG category also within the scope of this Mission. Full details of the facilities to the MIG category will get rolled out in due course.

4.2.2.2 Implementation Strategy for PMAY-U[34]

The Government of India is implementing the Mission through four verticals as shown in Graph 4.1 below:

[34] *Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation, Annual Report 2016-17*

Graph 4.1: Verticals through which PMAY-U is implemented



- **"In-situ" Slum Redevelopment:** A large part of the population in urban localities that has migrated from villages, lives in slums. These slums, which currently have poor sanitation and hygiene facilities, need to be redeveloped to provide a decent housing ecosystem for its occupants. The scheme envisages a slum redevelopment grant of ₹ 1 lakh per house for all houses built for eligible slum dwellers. Land is used as resource with participation of private developers.

- **Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS):** The CLSS scheme is for those who avail a housing loan facility from PLIs to purchase or construct their first house in India or want to do some extensions in their existing DU. Under the scheme beneficiaries are given "Interest Subsidy" on the loans availed for buying or constructing a house. The borrowers would be eligible for an interest subsidy at the rate of 6.50 per cent for a maximum tenure of 15 years. The Interest Subsidy works out to about ₹ 2.2 lakh per house. National Housing Bank (NHB) and HUDCO are the designated Central Nodal Agencies (CNAs) to channelize this subsidy to the Primary Lending Institutions (PLIs).

- **Affordable Housing in Partnership with public or private sector:** This component of the Mission is a supply-side intervention. It is envisaged that a central assistance of ₹ 1.5 lakh per house would be provided under affordable housing in partnership with Governmental agencies or private sector players.

- **Beneficiary-led individual house construction/enhancements:** This component is introduced to cover the beneficiaries who are not able to take advantage of other components of the scheme. Such families may avail of Central assistance of ₹ 1.5lakh for the construction of new houses or for the enhancement of existing houses under the Mission.

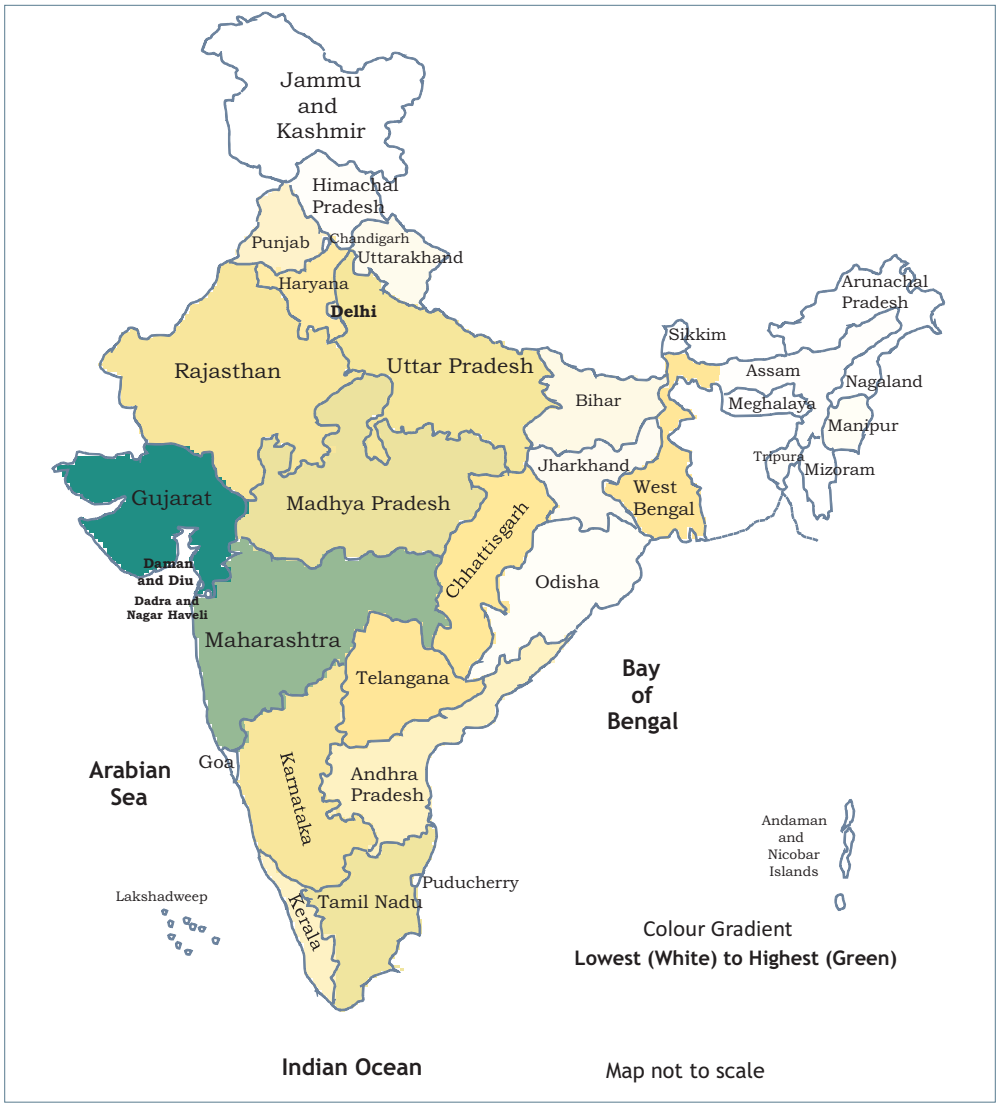
4.2.2.3 Technology Sub-Mission

To promote environment friendly, disaster resistant technologies and planning/ layouts suitable for different areas of the country, a Technology sub-mission has been launched as part of PMAY-U. It is envisaged that Centre and State Governments would partner with willing IITs, NITs and Planning and Architecture institutes for developing technical solutions, capacity building and handholding of States and Cities.

4.2.3 Role of NHB under the Mission

NHB, along with HUDCO has been identified as a CNA by the Government of India, MHUPA, to implement the PMAY–CLSS. For implementing the scheme, the NHB has entered into MoUs with 145 PLIs. It has developed a 24x7 online portal for the submission of subsidy claims by the PLIs. NHB also conducts regional works for sensitising the PLIs and SLNAs about this scheme. As on December 31, 2016, a subsidy of ₹ 307 crore has been disbursed to 17,032 beneficiary households and the State/UT-wise heat map is shown below as Graph 4.2

Graph 4.2: State/UT wise Performance under PMAY-CLSS as on December 31, 2016



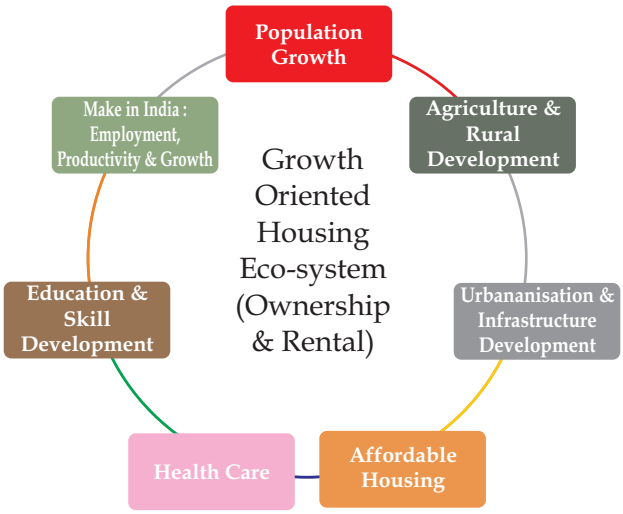
Chapter 5 : Future Outlook

5.1 Housing is an engine for economic growth in our country through its forward and backward linkages with more than 250 ancillary industries and the housing finance acts as fuel for the same. As per the NCEAR Study Report, every ₹ 1.00 investment made in the housing sector can increase household income by ₹ 0.41, can add ₹ 1.54 to the GDP, and ₹ 0.12 can be collected as Indirect Taxes. Hence, housing and housing finance are very important for both local and national economy. As housing finance growth provides multiplier effect on employment, productivity and GDP, leveraging the housing finance not only helps in generation of employment for many but also enables provision of decent and permanent homes for millions. Momentum generated from late 1990s with the entry of banks and new HFCs into the business, the pace of housing finance disbursements increased on sound and stable lines with outstanding housing loans of banks and HFCs reaching over ₹ 12 trillion as on March 31, 2016.

5.2 To meet the shortage and emerging requirements on affordable housing, housing finance momentum needs to be placed on a trajectory of rapid growth that includes broader policy tools and expanded mission with suitable risk management and mitigants. There are challenges in affordable housing, due to land availability, regulatory provisions, permission and approval delays, accessibility to affordable housing finance, etc. The "Housing for All by 2022" Mission launched by the Government of India provides the right opportunity, direction and appropriate financial and technical support to address the challenges. Thrust of the Mission is to enable a pucca house for every household by improving the affordability. Given the significant forward and backward linkages, it is important to ensure convergence of all measures in the housing sector with the initiatives launched by the Government through relevant linkages with other programmes.

5.3 Housing in the country is on the cusp of an enormous change as the urbanisation takes place at a faster rate than the housing supply. As India continues to grow, an adequate supply of affordable housing will be integral to achieving its national development targets and enabling the country to maintain a high rate of growth. Affordable housing can be tackled through two pronged strategy viz. ownership housing and rental housing. India has a lot of younger migrant population, and rental housing can bring in a transformation that will not only provide affordable housing but will also bring about a paradigm shift in society in terms of quality of life, availability of infrastructure, optimum usage of resources, etc. "Housing for All by 2022" Mission along with Rental Housing would trigger evolution of a favourable ecosystem to facilitate social and economic growth of the country. To start with, we can explore the rental housing options either on project-based or on tenant-based, like in the United States, based on who or what is subsidized. The constituents of the new ecosystem are given in Graph 5.1 below:

Graph 5.1: Emergence of new eco-system around Housing for All by 2022 Mission



5.4 Challenge going forward will be to evolve a new housing finance eco-system that

- pushes digital marketing and payments with increased use of web, smartphones, apps, social media, etc. for the seamless integration of online and offline services;
- facilitates the provision of on-line securitization platform for emergence of strong secondary mortgage market through instruments like RMBS, Covered Bonds with appropriate regulations and government support;
- enables rental housing financing through REITs, etc.;
- attracts large public as well as private sector investments using financial sector and legal reforms through increased transparency.

Given the challenge of housing finance affordability, NHB can play a catalytic role with its rich experience. The NHB can leverage its manpower, IT capabilities, and knowledge resources towards the endeavour of affordable housing and contribute to the successful implementation of "Housing for All by 2022" Mission and Rental Housing in partnership with various stakeholders and supporting policies of Central/State Governments, Reserve Bank of India and other sectoral regulators.

Note

Design & Printed by : Alaknanda Advertising P. Ltd.

तृतीय–पंचम तल, कोर 5–ए,
भारत पर्यावास केन्द्र,
लोधी रोड,
नई दिल्ली - 110 003
दूरभाष : 011-24649031-35,
फैक्सः 011-24649030
वेबसाइट : https://www.nhb.org.in

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

(भारतीय रिज़र्व बैंक के सम्पूर्ण स्वामित्व में)
(Wholly owned by Reserve Bank of India)

3rd-5th Floor, Core 5-A,
India Habitat Centre,
Lodhi Road,
New Delhi -110 003
Tel.: 011-24649031-35
Fax : 011-24649030
https://www.nhb.org.in