भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट

Report on Trend and Progress of Housing in India

2018

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट 2018

दक्षिता दास
प्रबन्ध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी

Dakshita Das
Managing Director & Chief Excutive Officer

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

पत्र प्रेषण

राआबैंक(एनडी)/एमडी एण्ड सीईओ/A1925/2018-19
27 फरवरी, 2019

वित्त सचिव
भारत सरकार
वित्त मंत्रालय
नार्थ ब्लाक
नई दिल्ली - 110001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ भारत में आवास की प्रवृति एवं प्रगति की रिपोर्ट वर्ष - 2018 की एक प्रति भेज रही हूँ।

भवदीया,

दक्षिता दास

(दक्षिता दास)

संलग्न: यथोपरि

दक्षिता दास
प्रबन्ध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी

Dakshita Das
Managing Director & Chief Excutive Officer

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

पत्र प्रेषण

राआबैंक(एनडी)/एमडी एण्ड सीईओ/A1926/2018-19
27 फरवरी, 2019

गर्वनर
भारतीय रिजर्व बैंक
केन्द्रीय कार्यालय
शहीद भगत सिंह रोड
मुंबई - 400023

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ भारत में आवास की प्रवृति एवं प्रगति की रिपोर्ट वर्ष - 2018 की एक प्रति भेज रही हूँ।

भवदीया,

दक्षिता दास
(दक्षिता दास)

संलग्न: यथोपरि

भारतीय रिज़र्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में
कोर 5-ए, तीसरे से पांचवा तल, इंडिया हैबिटेट सैंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
दूरभाष नं. पी. बी. एक्स-011-3918 7000 फैक्स : 011-2464 6988
वेबसाईट : www.nhb.org.in ई-मेल : ho@nhb.org.in

Wholly owned by Reserve Bank of India
Core 5-A, 3rd to 5th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003
Phone : PBX 011-3918 7000 Fax : 011-2464 6988
Website : www.nhb.org.in E-mail : ho@nhb.org.in

"बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है"

विवरण	पृष्ठ सं.
अध्याय 1: विहंगावलोकन	***9***
1.1 भारतीय आर्थिक परिदृश्य	9
1.2 भारतीय आवासीय परिदृश्य	9
1.3 बढ़ता शहरीकरण और आवासीय कमी	10
1.4 राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका	12
1.5 एनएचबी रेजीडेक्स – भारत का आवासीय मूल्य सूचकांक	15
अध्याय 2: शहरी आवास	***17***
2.1 जनसंख्या एवं शहरीकरण	17
2.2 आवास की कमी	17
2.3 सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) एवं रोजगार पर आवास का प्रभाव	18
2.4 भारत में आवास नीतियां एवं कार्यक्रम	19
2.5 भू नीति संबंधी समस्याएं	25
अध्याय 3: ग्रामीण आवास	***29***
3.1 ग्रामीण क्षेत्रों में आवास की कमी	29
3.2 भारत में ग्रामीण आवास कार्यक्रम	30
3.3 प्रधानमंत्री आवास योजना –ग्रामीण (पीएमएवाई–जी)	31
3.4 ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस)	33
अध्याय 4: आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के परिचालन एवं कार्य–निष्पादकता	***34***
4.1 आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान	34
4.2 आवास वित्त कंपनियां	34
4.3 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा	37
4.4 आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख निष्पादकता संकेतक	39
4.5 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	50
4.6 वैयक्तिक आवास ऋण पर सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) की कार्य–निष्पादकता	51
4.7 आवास वित्त में सहकारी क्षेत्र के संस्थान	52
अध्याय 5: विनियामक विकास एवं माहौल	***53***
5.1 भूमिका	53
5.2 आवास वित्त कंपनियों के लिए प्रमुख विनियामक	53
5.3 रा.आ.बैंक का शिकायत निवारण तंत्र	56
अध्याय 6: आवास में भवन निर्माण सामग्रियां एवं प्रौद्योगिकी	***61***
6.1 पृष्ठभूमि	61
6.2 वर्तमान प्रथा	61

विवरण	पृष्ठ सं.
6.3 वैकल्पिक भवन– निर्माण सामग्री	61
6.4 प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत प्रौद्योगिकी उप–मिशन	63
6.5 आपदा रोधी प्रौद्योगिकियों की आवश्यकता	64
6.6 पारंपरिक आपदा रोधी डिजाइन	65
6.7 आपदा रोधी भवन तकनीकी में हालिया प्रगति और विकास	65
6.8 हरित भवन तकनीकी	66
6.9 संपूर्ण मूल्यांकन	69
अध्याय 7: प्रमुख प्रवृत्तियां एवं दृष्टिकोण	***71***
7.1 प्रमुख प्रवृत्तियां	71
7.2 भावी परिदृश्य	72
अनुबंध	***75***
ए 1: एनएचबी रेजीडेक्स	76
ए 2: राज्य आवासीय पहलें एवं योजनाएं	84
ए 3: आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋणों की राज्य–वार संवितरण प्रवृत्ति	92
ए 4: शीर्षस्थ सहकारी आवास संघों द्वारा संवितरित आवास ऋण एवं निर्मित इकाईयां	94
ए 5: 30 जून, 2018 को समाप्त वित्त वर्ष के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी अधिसूचनाएं/परिपत्र	95
ए 6: असम राज्य में पीएमएवाई–ग्रामीण पर केस अध्ययन	98
ए 7: कुछ भावी उभरती भवन निर्माण प्रौद्योगिकयां	100
ए 8: आंध्र प्रदेश राज्य में शीयर वॉल टेक्नोलॉजी का प्रयोग	102
ए 9: तमिलनाडु आवास बोर्ड (टीएनएचबी) द्वारा प्री–फैब प्रौद्योगिकी को अपनाना	103
तालिका	
तालिका 1.1: विगत तीन वर्षों का संस्थान–वार पुनर्वित्त संवितरण	13
तालिका 4.1: आवास वित्त कंपनियों के मुख्य वित्तीय संकेतक	37
तालिका 4.2 पब्लिक लि. एवं प्राइवेट लि. आवास वित्त कंपनियों की निष्पादकता	39
तालिका 4.3: सार्वजनिक जमा स्वीकार करने एवं सार्वजनिक जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियों की कार्य–निष्पादकता	39
तालिका 4.4: अन्य आ.वि.कं. के साथ–साथ अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं बहु–राज्य सहकारी बैंक द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. की कार्य–निष्पादकता	40
तालिका 4.5: आवास वित्त कंपनियों की उधार राशियों का संघटन	41
तालिका 4.6: आवास वित्त कंपनियों का बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश	43
तालिका 4.7: नए घरों के अभिग्रहण/निर्माण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का संवितरण	45
तालिका 4.8: उन्नयन (प्रमुख मरम्मत सहित)हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की तुलना	46

विवरण		पृष्ठ सं.
तालिका 4.9:	पुराने/मौजूदा मकानों के अभिग्रहण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की तुलना	46
तालिका 4.10:	वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का कुल संवितरण की तुलना	47
तालिका 4.11:	आय श्रेणी के अनुसार, वित्त वर्ष 2017–18 के दौरान, उधारकर्ताओं को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का संवितरण की तुलना	48
तालिका 4.12	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के वैयक्तिक आवास ऋणों की कार्य–निष्पादकता	51
ग्राफ		
ग्राफ 1.1	भारत की जीडीपी वृद्धि दर	9
ग्राफ 1.2:	यथा 30 जून, 2018 कोयोजना–वार पुनर्वित्त संवितरण	14
ग्राफ 1.3:	परियोजना वित्त संवितरण की प्रवृत्ति	14
ग्राफ 1.4:	विगत पांच वर्षों के एचपीआई/ आकलन कीमत के आधार पर मिश्रित मूल्य सूचकांक	16
ग्राफ 1.5:	विगत पांच वर्षों में निर्माणाधीन संपत्तियों की एचपीआई/बाजार मूल्यों के आधार पर मिश्रित मूल्य सूचकांक	16
ग्राफ 2.1:	विगत वर्षों में शहरीकरण में वृद्धि	17
ग्राफ 2.2:	आवास की स्थिति के अनुसार शहरी आवास की कमी	18
ग्राफः 2.3:	ईडब्ल्यूएस, एलआईजी एवं एमआईजी के लिए पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत सब्सिडी का राज्य–वार वितरण	24
ग्राफ 3.1 :	2017–18 तक, पीएमएवाई–जी के तहत निर्मित राज्य–वार आवास	32
ग्राफ 4.1 :	पिछले तीन वर्षों हेतु पब्लिक लिमिटेड एवं प्राइवेट लिमिटेड कंपनियों के अंतर्गत आ.वि.कं. का वर्गीकरण	36
ग्राफ 4.2:	पिछले दो वर्षों में पंजीकृत आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश–वार वितरण	36
ग्राफ 4.3:	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति	38
ग्राफ 4.4:	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के अर्जित आस्तियों की प्रवृत्ति	38
ग्राफ 4.5:	विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की राशि–वार प्रवृत्ति	42
ग्राफ 4.6:	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की ब्याज दर–वार प्रवृत्ति	42
ग्राफ 4.7:	विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की परिपक्वता प्रवृत्ति	43
ग्राफ 4.8:	आ.वि.कं. के द्वारा वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की परिपक्वता स्वरूप–वार प्रवृत्ति	44
ग्राफ 4.9:	आ.वि.कं द्वारा आवास ऋणों की उधारकर्ता के प्रकार–वार संवितरण की प्रवृत्ति	44
ग्राफ 4.10:	आ.वि.कं द्वारा वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की उद्देश्य–वार संवितरण की प्रवृत्ति	45
ग्राफ 4.11:	वैयक्तिकों को आ.वि.कं. का राज्य/केंद्र शासित प्रदेश–वार आवास ऋण संवितरण एवं बकाया	48

विषय सूची

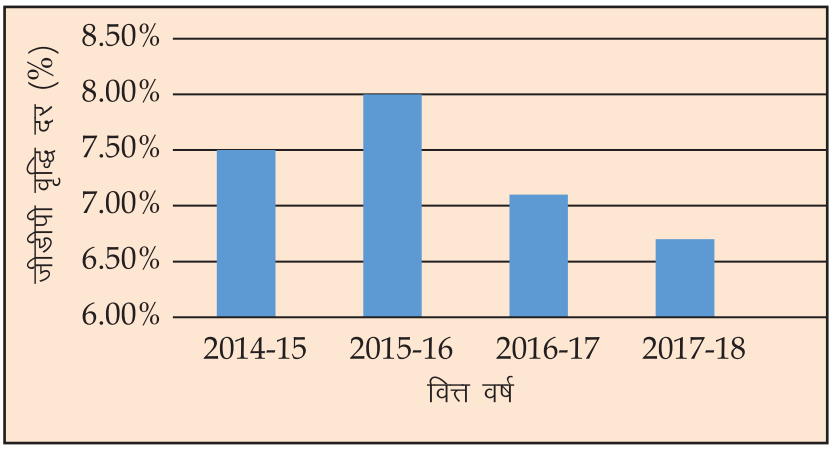
विवरण		पृष्ठ सं.
ग्राफ 4.12:	भवन निर्माताओं को आ.वि.कं. का राज्य/केंद्र शासित प्रदेश–वार आवास ऋण संवितरण एवं बकाया	49
ग्राफ 4.13:	वैयक्तिकों को नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण हेतु आवास ऋणों के आ.वि.कं. के संवितरण की राज्य/केंद्र शासित प्रदेश–वार प्रवृत्ति	49
ग्राफ 4.14:	बैंकों एवं आ.वि.कं. के बकाया आवास ऋण	50
ग्राफ 4.15:	बैंकों एवं आ.वि.कं. के बीच आवास ऋण बाजार हिस्सेदारी	51
ग्राफ 4.16:	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का खंड–वार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण	52
ग्राफ 5.1:	पिछले तीन वर्षों के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा प्राप्त और निवारण की गई शिकायतों की प्रवृत्ति	57
ग्राफ 6.1:	भूकंप संबंधी क्षेत्र और भारत का तीव्रता मानचित्र	65
ग्राफ 7.1:	विगत दो वर्षों के दौरान मुद्रास्फीति में संचलन	71
ग्राफ 7.2:	विगत दो वर्षों के दौरान नीतिगत दरों में संचलन	71
ग्राफ 7.3:	31 मार्च, 2018 तक आवास वित्त कंपनियों और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा आवास सेक्टर को ऋण	72
बॉक्स		
बॉक्स 1.1	भू–संपदा को बढ़ावा देने हेतु किए गए उपाय	10
बॉक्स 1.2:	सार्वजनिक निजी भागीदारी मॉडल	11
बॉक्स 2.1:	भू संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम के कार्यान्वयन में प्रगति	19
बॉक्स 2.2:	पीएमएवाई–यू के तहत अन्य पहलें	23
बॉक्स 2.3:	आवास नीतियां : लैटिन अमरीका में शहरी परिवारों का बदलता रहन–सहन	24
बॉक्स 2.4:	भारत में समावेशी क्षेत्रीकरण एवं आवास का मामला	27
बॉक्स 3.1:	आवास स्थिति पर एनएसएसओ सर्वेक्षण के परिणाम	30
बॉक्स 3.2:	प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण का आय और रोजगार पर प्रभाव	33
बॉक्स 4.1:	आवास वित्त कंपनियों के कार्य–निष्पादन की कुछ मुख्य विशिष्टताएं	34
बॉक्स 5.1:	मुख्य विनियामक गतिविधियां – बैंक एवं एनबीएससी	55
बॉक्स 5.2:	नीतिगत साधनों की प्रभावशीलता: कनाडा बनाम भारत	58
बॉक्स 6.1:	पीएमएवाई प्रौद्योगिकी उप मिशन	63
बॉक्स 6.2:	भुवनेश्वर, ओड़िशा में ''उभरते एवं हरित प्रौद्योगिकी वाले प्रदर्शन आवास परियोजना'' पर रा.आ.बैंक एवं डीएफआईडी की पायलट परियोजना	68
बॉक्स 6.3:	सिंगापुर हरित भवन निर्माण की चुनौती से कैसे उबरा	69
बॉक्स 7.1:	फिनलैंड में बेघरों की समस्या दूर करने के उपाय	74

1.1 भारतीय आर्थिक परिदृश्य

वित्त वर्ष 2017–18 के दौरान जीडीपी वृद्धि दर के 6.7 प्रतिशत तक की धीमी वृद्धि दर के बावजूद, भारत वर्ष 2014–15 से 2017–18 की अवधि के दौरान 7.3 प्रतिशत की औसत जीडीपी वृद्धि दर के साथ विश्व में सर्वश्रेष्ठ प्रदर्शन करने वाले राष्ट्रों में से एक रहा है। यह वृद्धि निम्न मुद्रास्फीति के मैक्रो आर्थिक हालातों एवं बेहतर चालू खाता में प्राप्त हुई है जो इसे और अधिक विश्वसनीय बनाता है।[1] इस वित्त वर्ष हेतु राजकोषीय घाटा 3.5 प्रतिशत के लक्ष्य की तुलना में कुल जीडीपी का 3.53 प्रतिशत रहा है। सुर्खियों में आई मुद्रास्फीति औसतन 3.6 प्रतिशत रही, जो सामान्य मानसून बारिश और कृषि क्षेत्र में सुधारों के कारण खाद्य पदाथों के कीमतों में कमी, घरेलू मांग में कमी और मुद्रा की मूल्य वृद्धि को दर्शा रहा है।

मूडीज की निवेश सेवा ने सरकार द्वारा शुरू किए गए उपायों, जिसमें जीएसटी, दीवाला एवं दिवालियापन संहिता का कार्यान्वयन, बैंक पुनःपूंजीकरण की घोषणा और औद्योगिक वृद्धि को गति प्रदान करने हेतु शुरू किए गए कई सारे सुधार शामिल हैं, की पृष्ठभूमि में 16 नवंबर, 2017 को भारत की रेटिंग को बीएए3 के निम्नतम निवेश श्रेणी से ऊपर कर बीएए2 कर दिया।

ग्राफ 1.1 भारत की जीडीपी वृद्धि दर



स्रोतः आर्थिक सर्वेक्षण 2017–18

1.2 भारतीय आवासीय परिदृश्य[2]

भू–संपदा एवं निर्माण दोनों मिलकर, कृषि के बाद देश में दूसरा सबसे बड़ा रोजगार प्रदाता है। इसमें वर्ष 2013 में 40 मिलियन से अधिक कार्यबल को रोजगार प्रदान किया है और अनुमानों के अनुसार वर्ष 2022 तक 67 मिलियन से अधिक लोगों को रोजगार मिलने की उम्मीद है। उम्मीद है कि यह क्षेत्र वार्षिक तौर पर लगभग तीन मिलियन रोजगार सृजन करेगा। भू–संपदा और निर्माण क्षेत्र में कार्यरत लगभग 90 प्रतिशत कार्यबल भवन निर्माण के कार्य में लगे हैं। शेष 10 प्रतिशत कार्यबल भवन निर्माण को पूरा करने, परिष्करण, बिजली संबंधी कार्य, नल–साजी, अन्य इंस्टॉलेशन सेवा कार्य, ढाहने एवं स्थल तैयार करने के कार्य में लगे हुए हैं।

भू–संपदा क्षेत्र की हिस्सेदारी जिसमें आवासीय इकाईयों का स्वामित्व शामिल है, वर्ष 2015–16 में भारत के कुल मिलाकर सकल वर्धित मूल्य (जीवीए) में 7.7 प्रतिशत है। तीन वर्षों से इस क्षेत्र में वर्ष 2013–14 में 7.5 प्रतिशत से घटते हुए वर्ष 2015–16 में 4.4 प्रतिशत तक पर पहुंच गया। यह मुख्यतौर पर आवासीय इकाई श्रेणी के स्वामित्व वृद्धि के कारण वर्ष 2013–14 में 7.1 प्रतिशत से घटते हुए यह वर्ष 2015–16 में 3.2 प्रतिशत हुआ। राष्ट्रीय भू–संपदा विकास परिषद (नरेडको) के अनुसार, एच1 2017 के दौरान भारत के शीर्ष 14 शहरों में लांच आवासीय इकाईयां पिछले पांच वर्षों में सबसे नीचे गिरते हुए लगभग 58,000 इकाईयां रही। इसी प्रकार, नए रिहायशी आवास की बिक्री इस अवधि के दौरान सबसे नीचे गिरते हुए लगभग 1,01,850 इकाईयां रही।

[1]*आर्थिक सर्वेक्षण 2017–18*
[2]*आर्थिक सर्वेक्षण 2017–18*

रिहायशी आवास लांच में गिरावट के बावजूद, भारतीय अर्थव्यवस्था की मजबूती और अनुकूल जनसांख्यिकी के साथ मिलकर कई वृद्धि उन्मुख सुधारों की शुरूआत ने भू–संपदा क्षेत्र को पहले से अधिक निवेश को आकर्षित करने में सहायता प्रदान की है। भू–संपदा क्षेत्र में निजी इक्विटी निवेश वर्ष 2013 के 0.9 बिलियन अमेरिकी डॉलर से बढ़कर वर्ष 2016 में 5.9 बिलियन अमेरिकी डॉलर हो गया जिसने इस अवधि में छह गुना वृद्धि दर्ज की है।

बॉक्स 1.1 भू–संपदा को बढ़ावा देने हेतु किए गए उपाय

केंद्रीय बजट 2018–19 ने निम्नलिखित उपायों की घोषणा के द्वारा भू–संपदा क्षेत्र हेतु अपना प्रोत्साहन जारी रखा है:

(1) राष्ट्रीय आवास बैंक में एक समर्पित किफायती आवास निधि की स्थापना जो प्राथमिक क्षेत्र ऋण देने में कमी और भारत सरकार के द्वारा प्राधिकृत पूर्ण सेवित बॉण्ड से वित्त पोषित की गई है।

(2) सीएलएसएस हेतु आबंटन सहित वर्ष 2017–18 के ₹6,043 करोड़ की तुलना में पीएमएवाई (यू) हेतु ₹6,505 करोड़ का आबंटन प्रदान किया गया है। इसके अतिरिक्त, पीएमएवाई (यू) के अंतर्गत ₹25,000 करोड़ का आंतरिक एवं बाह्य बजटीय संसाधन वर्ष 2018–19 हेतु उपलब्ध कराया गया है।

(3) वर्ष 2017–18 के ₹23,000 करोड़ की तुलना में पीएमएवाई (जी) हेतु ₹21,000 करोड़ का आबंटन प्रदान किया गया है। ₹21,000 करोड़ के सकल बजटीय सहायता एवं ₹12,000 करोड़ के अतिरिक्त बजटीय संसाधन को मिलाकर ₹33,000 करोड़ के कुल संसाधन की जरूरत का अनुमान है।

सरकार और बाजार विनियामक भारत में अवसंरचना निवेश न्यास एवं भू निवेश न्यास जैसे मुद्रीकरण संस्थानों के विकास हेतु जरूरी उपाय कर रही है। फरवरी 2017 में सेबी ने ऐसी इकाईयों में निवेश करने हेतु म्यूचुअल फंड की अनुमति वाले मानदंडों को अधिसूचित किया है। यह कदम ऐसे वैकल्पिक निवेशों में निवेशकों की रूचि को बढ़ाने के लक्ष्य से उठाया गया है।

भा.रि.बैंक ने प्राथमिक क्षेत्र उधार (पीएसएल) के अंतर्गत आवास ऋण सीमा को महानगरीय केंद्रों में ₹28 लाख से बढ़ाकर ₹35 लाख और अन्य केंद्रों में ₹20 लाख से बढ़ाकर ₹25 लाख कर दिया है। पात्र आवासीय इकाईयों के लागत सीमा को भी महानगरीय केंद्रों में ₹35 लाख से बढ़ाकर ₹45 लाख और अन्य केंद्रों में ₹25 लाख से बढ़ाकर ₹30 लाख कर दिया गया है। इन सीमाओं को आवास ऋणों हेतु पीएसएल दिशा–निर्देशों एवं प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) के अंतर्गत किफायती आवास योजना के बीच समाभिरूपता लाने हेतु संशोधित किया गया था।

संदर्भ:

i. केंद्रीय बजट 2018–19

ii. भा.रि.बैंक का प्राथमिक क्षेत्र ऋण – लक्ष्य एवं वर्गीकरण पर दिनांक 19 जून, 2018 का परिपत्र

1.3 बढ़ता शहरीकरण और आवासीय कमी

आर्थिक एवं सामाजिक मामले विभाग, यूएन, (यूएन डीईएसए) के जनसंख्या अनुभाग द्वारा ''विश्व शहरीकरण पूर्वानुमान–वर्ष 2018 संशोधन'' के अनुसार, विश्व के शहरी जनसंख्या के आकार में भविष्य में होने वाली वृद्धि केवल कुछ ही देशों में सबसे अधिक केंद्रित होगी। वर्ष 2050 तक, यह पूर्वानुमान है कि भारत के शहरी निवासियों की संख्या चीन के 255 मिलियन की तुलना में 416 मिलियन होगी।

भारत में शहरी विस्तार इतनी तेज गति से होगा जितनी तेजी से देश में या विश्व में पहले कभी कहीं भी नहीं हुआ है। हालांकि भारत के शहरी आबादी को लगभग 230 मिलियन होने में लगभग 40 वर्ष (1971 से 2008 तक) लगे हैं लेकिन अगले 250 मिलियन आबादी जुड़ने में केवल इसका आधा समय लगेगा।[3]

अनुमान है कि वर्ष 2001 से 2011 तक भारत की शहरी आबादी 2.8 प्रतिशत की सीएजीआर पर बढ़ी है जिसके फलस्वरूप शहरीकरण की दर 27.8 प्रतिशत से 31.2 प्रतिशत तक बढ़ी है। शहरी आबादी की वृद्धि में लाख से अधिक शहरों की वृद्धि ने सहायता की है। 1 मिलियन से अधिक वाले शहरी समूहों की संख्या वर्ष 2001 के 35 से बढ़कर वर्ष 2011 में 53 हो गई। ऐसे अभूतपूर्व स्तर पर शहरीकरण में वृद्धि शहरों में किफायती आवास की बढ़ती मांग को पूरा करने हेतु चुनौती उपस्थित करती है।[4]

जमीन की बढ़ती लागत किफायती आवास की बढ़ती मांग को पूरा करने की बाधाओं में से एक है। अन्य चुनौतियों में भूमि हेतु विकासकों/भवन निर्माताओं को वित्त की उपलब्धता और स्पष्ट स्वत्वाधिकार का न होना शामिल हैं जो वित्तीय संस्थानों एवं भू–संपदा विकासकों द्वारा नए के साथ–साथ रिएल एस्टेट की पुनर्विकास परियोजनाओं में सहभागिता हेतु हतोत्साहित करने वाले के रूप में कार्य करता है।

जमीन की उपलब्धता एवं इसकी उच्च लागत की चुनौती से निपटने हेतु आत्मनिर्भर बाजार तैयार करने हेतु केंद्र सरकार ने दिनांक 21 सितंबर, 2017 को किफायती आवास हेतु नई पीपीपी (सार्वजनिक निजी भागीदारी) नीति की घोषणा की। किफायती आवास हेतु कार्यान्वयन रणनीति के तौर पर सार्वजनिक निजी भागीदारी में अंतर्निहित मौलिक रणनीति किफायती आवास द्वारा सामना किए गए चुनौतियों से उबरने एवं बेहतर परिणाम प्राप्त करने हेतु सार्वजनिक क्षेत्र की शक्तियों के साथ निजी क्षेत्र की शक्तियों को जोड़ना है। किफायती आवास को प्रोत्साहित करने हेतु 8 पीपीपी मॉडलों में सरकारी जमीनों पर निजी निवेश वाले 6 मॉडल हैं जबकि शेष 2 मॉडलों में निजी जमीनों पर निजी निवेश शामिल हैं।

रेरा एवं जीएसटी की मजबूती सहित नए विनियमन एवं नीति परिवर्तन इस उद्योग को अधिक व्यवस्थित, पारदर्शी एवं जवाबदेह होने में मदद करेंगे जो रिहायशी एवं वाणिज्यिक दोनों श्रेणी के खरीददारों की भावना को बल प्रदान करेगा।

बॉक्स 1.2: सार्वजनिक निजी भागीदारी मॉडल

सरकारी स्वामित्व वाली भूमि पर पीपीपी परियोजनाएं

1. **सरकारी–भूमि आधारित सब्सिडी वाले आवास (जीएलएसएच):** इस मॉडल के अंतर्गत सार्वजनिक प्राधिकरण चयनित निजी विकासकों को जमीन उपलब्ध कराएंगे। यह प्रभावी तौर पर इस परियोजना हेतु राज्य सब्सिडी तैयार करेगा। निजी विकासक पूर्व निर्धारित लागत एवं पूर्व–निर्धारित समय सीमा में पूर्व निर्धारित मानकों के किफायती आवास स्टॉक एवं संबंधित सेवाओं के डिजाइन, निर्माण एवं वित्त पोषण हेतु जिम्मेदार एवं जवाबदेह होंगे।
2. **क्रॉस सब्सिडी वाले आवास का मिश्रित विकास (एमडीसीएच)** निजी विकासकों को दिए गए प्लॉट पर निर्मित किए जाने वाले किफायती आवासों की संख्या के आधार पर सरकारी भूमि का आबंटन किया जाएगा। ऊंची कीमतों वाले भवनों अथवा वाणिज्यिक विकास से अर्जित होने वाले राजस्व से इस श्रेणी के लिए सब्सिडी दी जाएगी।
3. **वार्षिकी आधारित सब्सिडी वाले आवास (एबीएसएच):** सरकार इस मॉडल के अंतर्गत भी जमीन उपलब्ध कराएगी। इस मॉडल में प्रमुख अंतर यह होगा कि विकासक सुपुर्दगी के समय पर एकमुश्त राशि की जगह एक समयावधि (10 वर्ष तक) नियमित वार्षिकी भुगतानों के रूप में सरकार से राजस्व प्राप्त करता है।

[3]मैकिन्से ग्लोबल इंस्टीट्यूट (एमजीआई) रिपोर्ट (अप्रैल 2010)

[4]*भारत की जनगणना, 2011*

4. **वार्षिकी सह–पूंजी अनुदान आधारित किफायती आवास (एजीएसएच):** यह मॉडल एबीएसएच मॉडल की तरह ही है लेकिन इसमें एक अपवाद है और वह है कि इस मॉडल के अंतर्गत परियोजना लागत (40 से 50 प्रतिशत) का काफी हिस्सा निजी निवेशक को निर्माण चरण के दौरान ही भुगतान किया जाता है। शेष राशि परियोजना के सफल तरीके से पूरा होने के बाद 10 वर्ष तक की अवधि हेतु वार्षिकी के तौर पर विकासक को भुगतान किया जाता है।
5. **प्रत्यक्ष संबंध स्वामित्व वाले आवास (डीआरओएच):** उपरोक्त चार मॉडलों के तहत भवन निर्माताओं को सरकारी मध्यस्थता के जरिए भुगतान एवं लाभार्थियों को आवासों के हस्तांतरण के विपरीत इस विकल्प के अंतर्गत प्रर्वतक सीधे खरीददारों के साथ सौदा करेंगे और लागत राशि वसूलेंगे। सार्वजनिक भूमि का आबंटन आवास निर्माण की इकाई लागत पर आधारित है।
6. **प्रत्यक्ष संबंध किराया वाले आवास (डीआरआरएच):** इस मॉडल में आबंटियों को आवासीय इकाईयों के उपयोग हेतु किराया भुगतान सीधे विकासक को करना होगा, जबकि ये इकाईयां विकासकों के स्वामित्व में रहेंगी।

निजी स्वामित्व वाली भूमि पर पीपीपी परियोजनाएं

7. **ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) पहल हेतु पीपीपी ढांचा:** इस मॉडल के अंतर्गत, निजी विकासकों को जमीन उपलब्ध कराएगी जाएगी और साथ ही साथ वे पूर्व निर्धारित लागत एवं पूर्व–निर्धारित समय सीमा में पूर्व निर्धारित मानकों के किफायती आवास स्टॉक एवं संबंधित सेवाओं के डिजाइन, निर्माण एवं वित्त पोषण हेतु जिम्मेदार एवं जवाबदेह होंगे। लाभार्थियों की पात्रता को चिन्हित करना उन बैंकों का कार्य होगा जो आवदेक को ऋण प्रदान कर रहे हैं; इस खास मामले में यह पीएमएवाई (यू) दिशा–निर्देशों के अनुसार होगा। आबंटियों को निजी विकासक को या तो सुपुदर्गी के समय आवासीय इकाई की लागत राशि का पूर्व–निर्धारित भुगतान करना होगा या फिर पूर्व–निर्धारित समयावधि हेतु समान मासिक किस्तों में भुगतान करना होगा। सीएलएसएस लाभ पीएमएवाई (यू) दिशा–निर्देशों के अनुसार लाभार्थियों को उपलब्ध होगा।
8. **भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी) पहल हेतु पीपीपी ढांचा:** यह पिछले मॉडल की तरह ही है। हालांकि, इस मामले में लाभार्थियों की पात्रता को चिन्हित करना सार्वजनिक प्राधिकरण का कर्तव्य एवं विशेषाधिकार होगा। इसे परियोजना के कार्यान्वयन से पूर्व घोषित करना होगा। ऐसी परियोजनाओं में प्रति ईडब्ल्यूएस ₹1.5 लाख की दर से केंद्रीय सहायता सभी ईडब्ल्यूएस आवासों हेतु उपलब्ध होगा।

संदर्भ: किफायती आवास हेतु पीपीपी मॉडल, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार, सितंबर, 2017

1.4 राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका

राष्ट्रीय आवास बैंक, भारतीय रिजर्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में, आवास वित्त क्षेत्र हेतु एक 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 तथा विकास है। राष्ट्रीय आवास बैंक के उद्देश्यों में सभी वर्ग के लोगों की आवास की जरूरतों को पूरा करने में सुदृढ़, यथेष्ट, व्यवहार्य एवं किफायती आवास वित्त प्रणाली का संवर्धन करना एवं आवास वित्त प्रणाली का समग्र वित्त प्रणाली के साथ एकीकरण करना है।

- **विनियमन एवं पर्यवेक्षण**

  आवास वित्त कंपनियों के विनियामक के तौर पर राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त कंपनियों की गतिविधियों का मार्गदर्शन, निगरानी और निरीक्षण करता है ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि आवास वित्त कंपनियां अपनी कारोबारी गतिविधियां इस प्रकार से कर रही हैं जो व्यापक स्तर पर जमाकर्ताओं, ग्राहकों एवं जन साधारण के हित के प्रति अहितकारी नही हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक ने वर्ष 2017–18 के दौरान 13 आवास वित्त कंपनियों को पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) प्रदान किए। यथा 30 जून, 2018 तक 96 आवास वित्त कंपनियां राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ पंजीकृत थीं। बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के विरूद्ध ग्राहकों की शिकायतों का पता लगाने हेतु ऑन लाइन शिकायत निवारण एवं सूचना डेटाबेस 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 होने वाली धोखाधड़ी को काबू में रखना है। रा.आ.बैंक आवास वित्त उद्योग में होने वाली धोखाधड़ियों के बारे में सूचना एकत्रित करता है एवं चेतावनी सूचना के माध्यम से सभी आ.वि.कं. को नियमित रूप से धोखाधड़ियों 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 हेतु देश के अन्य विनियामकों के साथ नियमित तौर पर परिचर्चा करता है।

- **वित्तपोषण**

  (i) पुनर्वित्त

  वर्ष 2017–18 के दौरान ₹24,921 करोड़ का कुल पुनर्वित्त संवितरण किया गया जिसमें से लगभग 53 प्रतिशत संवितरण आ.वि.कं को और 46 प्रतिशत अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) को किया गया। पिछले तीन वर्षों के दौरान किए गए पुनर्वित्त संवितरण का संस्थान–वार विश्लेषण तालिका 1.1 में दर्शाया गया है। योजना–वार ब्यौरा ग्राफ 1.2 में दर्शाया गया है। यथा 30 जून, 2018 तक रा.आ.बैंक का बकाया पुनर्वित्त ₹58,725 करोड़ था। इसमें से आवास वित्त कंपनियों एवं अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की हिस्सेदारी क्रमशः लगभग 65 प्रतिशत (₹38,146 करोड़) एवं 33 प्रतिशत (₹19,524 करोड़) थी।

तालिका 1.1: विगत तीन वर्षों का संस्थान–वार पुनर्वित्त संवितरण

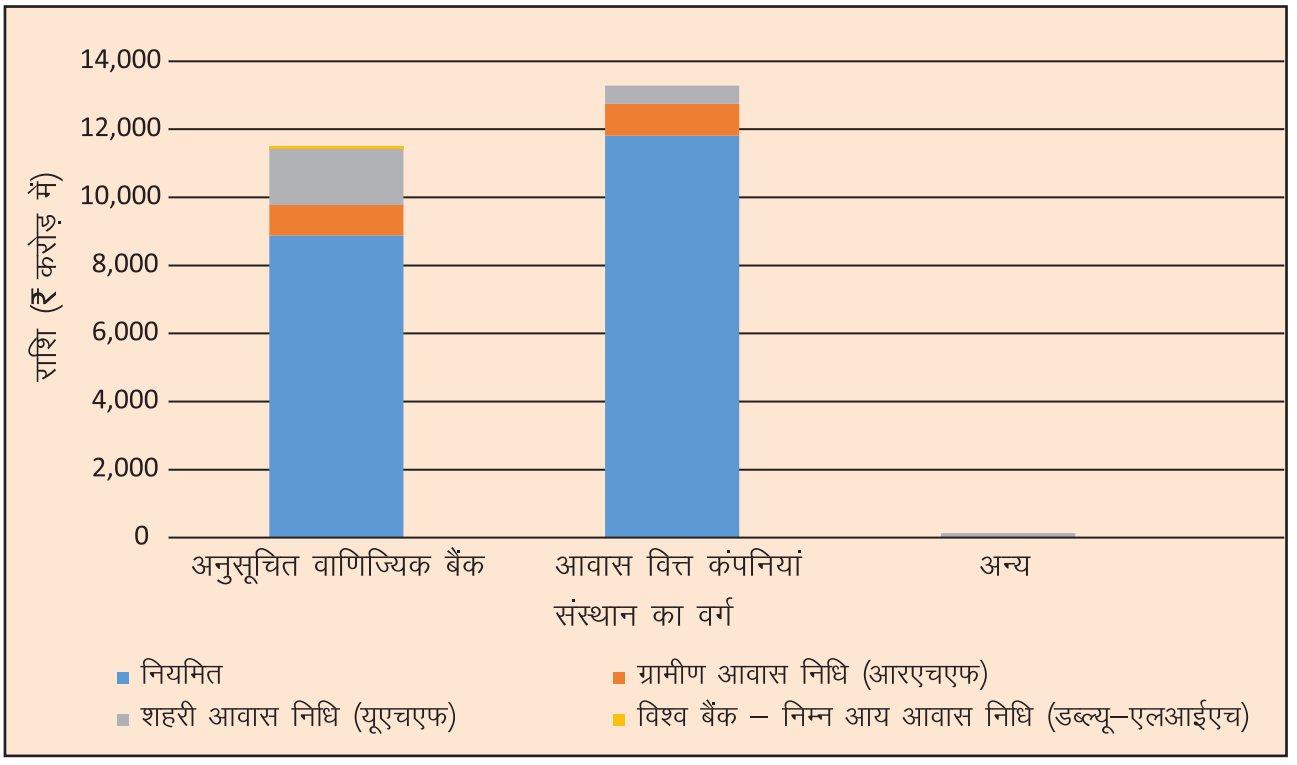
(राशि करोड़ ₹ में)

प्राथमिक ऋणदाता संस्थान	2015-16		2016-17		2017-18	
	संवितरित राशि	कुल का प्रतिशत	संवितरित राशि	कुल का प्रतिशत	संवितरित राशि	कुल का प्रतिशत
आवास वित्त कंपनियां	10,852	50.3	16,779	74.0	13,283	53.3
अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	10,275	47.6	5,696	25.1	11,508	46.2
अन्य	463	2.1	209	0.9	130	0.5
कुल	21,590	100.0	22,684	100.0	24,921	100.0

स्रोतः राष्ट्रीय आवास बैंक

ग्राफ 1.2: यथा 30 जून, 2018 को योजना–वार पुनर्वित्त संवितरण

(राशि करोड़ ₹ में)

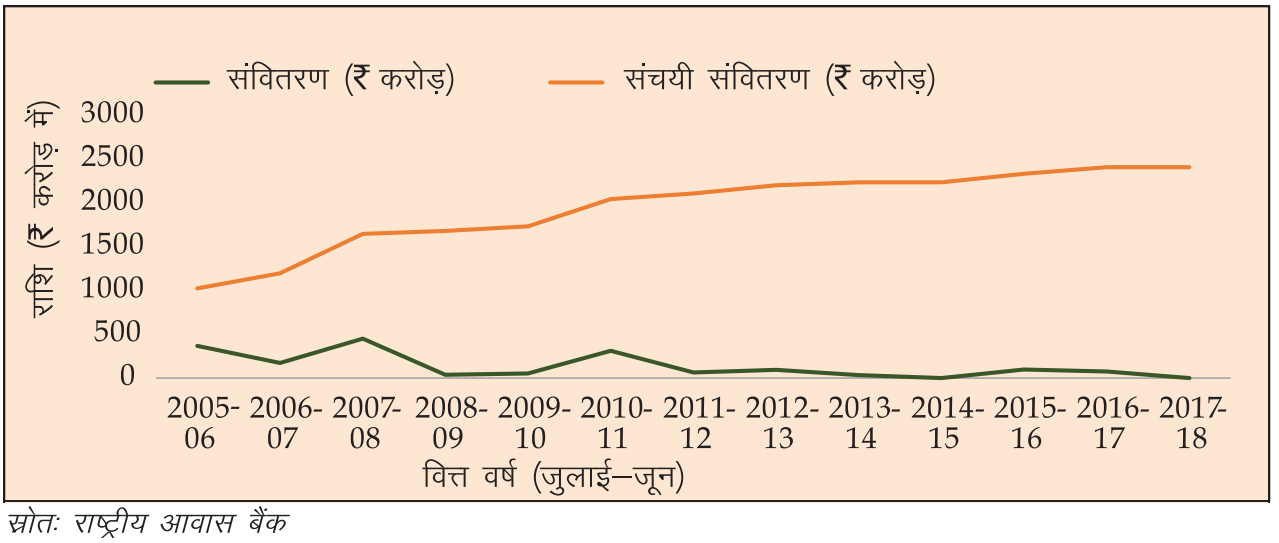


स्रोत: राष्ट्रीय आवास बैंक

(ii) परियोजना वित्त

30 जून, 2018 तक राष्ट्रीय आवास बैंक ने 10,228 करोड़ रुपये की परियोजना लागत वाली 449 परियोजनाओं का वित्तपोषण किया। संचयी परियोजना वित्त संवितरण 2,406 करोड़ रुपये रहा। राष्ट्रीय आवास बैंक की परियोजना वित्त संवितरण की प्रवृत्ति ग्राफ 1.3 में दर्शाई गई है।

ग्राफ 1.3: परियोजना वित्त संवितरण की प्रवृत्ति



स्रोत: राष्ट्रीय आवास बैंक

- **संवर्धन एवं विकास**

इक्विटी सहभागिता: देश में आवास वित्त प्रणाली के संवर्धन एवं विकास के प्रति राष्ट्रीय आवास बैंक को दिये गये अधिदेश के अनुसार, बैंक आवास वित्त कंपनियों एवं अन्य संबंधित कंपनियों की इक्विटी

शेयर पूंजी में सहभागिता करता है। वर्तमान में राष्ट्रीय आवास बैंक छः संस्थानों की इक्विटी शेयर पूंजी में सहभागी है।

सरकारी योजनाओं का कार्यान्वयनः राष्ट्रीय आवास बैंक भारत सरकार की योजनाओं के कार्यान्वयन में केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के तौर पर कार्य करता है। वे योजनाएं जिसमें राष्ट्रीय आवास बैंक इस भूमिका का निर्वहन कर रहा है उनमें निम्नलिखित शामिल हैं:

» **प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)–ऋण सहबद्ध सब्सिडी योजना, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालयः** 30 जून, 2018 तक राष्ट्रीय आवास बैंक ने आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग हेतु ऋण सहबद्ध सब्सिडी योजना के तहत 1,56,242 परिवारों को लाभ पहुंचाने वाली 134 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को 3,439.35 करोड़ रुपये एवं मध्यम आय वर्ग हेतु ऋण सहबद्ध सब्सिडी योजना के तहत 40,301 परिवारों को लाभ पहुंचाने वाली 98 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को 846.03 करोड़ रुपये की सब्सिडी संवितरित की।

» **ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस), ग्रामीण विकास मंत्रालयः** राष्ट्रीय आवास बैंक ने इस योजना के कार्यान्वयन के लिए 83 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों से साथ सहमति ज्ञापन किया है।

इसके अतिरिक्त, राष्ट्रीय आवास बैंक आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय की ओर से निम्न–आय वर्ग आवास हेतु ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास का भी प्रबंधन करता है।

क्षमता निर्माणः राष्ट्रीय आवास बैंक, इस क्षेत्र में विभिन्न पणधारकों के प्रशिक्षण एवं क्षमता निर्माण के प्रति उपाय करने पर नियमित तौर पर प्रयासरत है। इसमें विभिन्न प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के मुख्य कार्यपालक अधिकारी के साथ बैठक एवं गोलमेज सम्मेलन जैसे मंचो में नियमित परिचर्चा के अलावा प्रशिक्षण प्रदान करना एवं प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित करना शामिल है। वर्ष 2017–18 में राष्ट्रीय आवास बैंक ने पूरे भारतवर्ष में 16 प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किए जिसमें विभिन्न प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के 770 से अधिक प्रतिभागियों ने भाग लिया। इन कार्यक्रमों में आवास वित्तोन्मुखी कार्यक्रम से लेकर ग्रामीण आवास वित्त, विनियामक ढांचे एवं आवास वित्त में धोखाधड़ी आचरण की रोकथाम इत्यादि पर विशेष कार्यक्रम भी शामिल थे। इसके अतिरिक्त राजस्थान, गुजरात, आंध्र प्रदेश, छत्तीसगढ़, त्रिपुरा एवं हरियाणा में विभिन्न क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक/शहरी सहकारी बैंक के लिए अनुशीलन कार्यक्रम भी आयोजित किए गये। राष्ट्रीय आवास बैंक ने जुलाई, 2017 में नई दिल्ली में प्रथम अंतर्राष्ट्रीय सहयोग प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन करके व्हार्टन स्कूल ऑफ पेंसिलवेनिया एंड हैबीटेट फॉर ह्युमनिटी के साथ भी सहयोग किया।

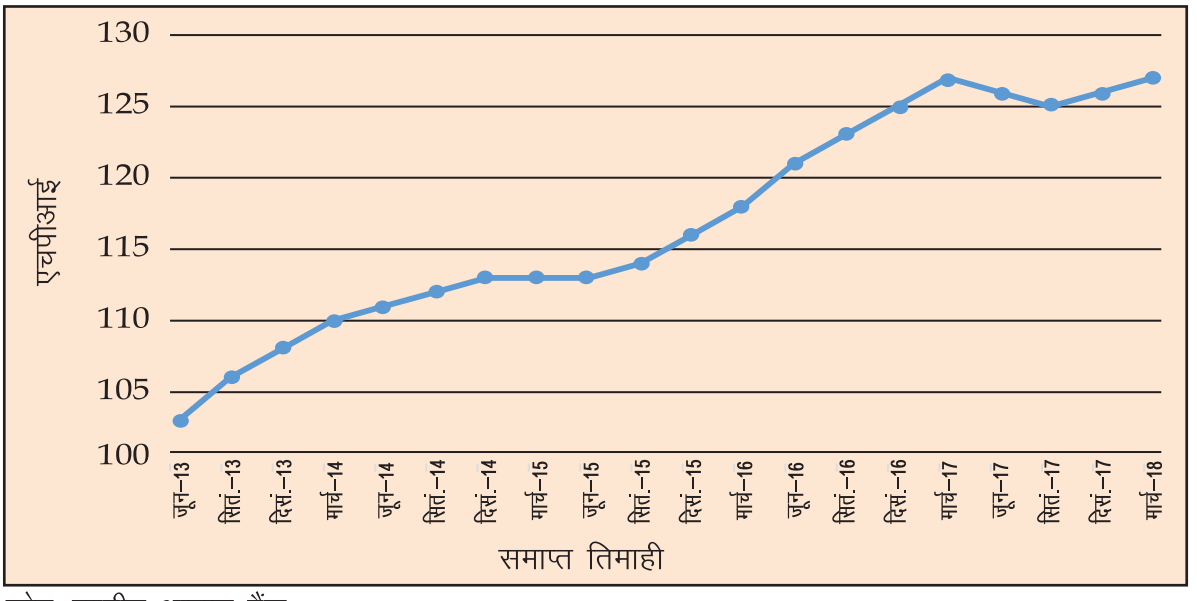
1.5 एनएचबी रेजीडेक्स – भारत का आवासीय मूल्य सूचकांक

एनएचबी रेजीडेक्स भारत का पहला अधिकारिक मूल्य सूचकांक है जो भारत के 21 राज्यों में फैले 50 शहरों से एकत्रित सूचना के आधार पर रिहायशी आवास वर्ग में कीमतों के उतार–चढ़ाव पर नजर रखता है। एनएचबी रेजीडेक्स शहर एवं राष्ट्रीय स्तर पर आवास की कीमतों में होने वाले बदलाव पर नजर रखने के लिए तैयार किया गया है। इसका उद्देश्य पणधारकों का न केवल समष्टिगत आर्थिक सूचकांक के मामले में मार्गदर्शन करना है अपितु तिमाही अद्यनीकृत कीमतों के रूप में निर्णय लेने में भी मार्गदर्शन करना है।

एनएचबी रेजीडेक्स यथा एचपीआई@आकलन मूल्य एवं 50 शहरों के उपलब्ध डेटा के आधार पर निमार्णाधीन संपत्तियों का एचपीआई@बाजार मूल्य नामक दो आवास मूल्य सूचकांकों का संकलन करता है। एचपीआई@आकलन मूल्य की गणना बैंकों/आवास वित्त कंपनियों से प्राप्त ऋणदाता मूल्यांकन डेटा का इस्तेमाल करके की जाती है जबकि निमार्णाधीन संपत्तियों के लिए एचपीआई@बाजार मूल्य विकासकों, भवन निर्माताओं एवं ब्रोकरों से एकत्रित निमार्णाधीन संपत्तियों के प्राथमिक बाजार डेटा पर आधारित होती हैं। आवास की कीमतों का वर्गीकरण उत्पाद वर्ग स्तर अर्थात 60 वर्गमी से कम, 60 वर्गमी से अधिक एवं 110 वर्गमी से कम व 110 वर्गमी से अधिक के अंतर्गत इकाईयों के शहर स्तर (रुपये/वर्गफीट) के कारपेट क्षेत्र आकार के आधार पर किया जाता है। इन सूचियों की गणना लेसपेयर्स कार्य प्रणाली का इस्तेमाल करके की जाती है इसके पश्चात आधार वर्ष से प्रारंभ कर सभी तिमाहियों के उत्पाद वर्ग स्तर पर गतिबोधक भारिता एवं भारित गतिमान औसत उत्पाद वर्ग स्तर कीमत पर स्थैतिक आधार वर्ष के अनुप्रयोग से चार तिमाही भारित गतिमान औसत की गणना की जाती है।

विगत पांच वर्षों का एचपीआई@आकलन मूल्य एवं निमार्णाधीन संपत्तियों का एचपीआई@बाजार मूल्य पर आधारित मिश्रित मूल्य सूचकांक के उतार–चढ़ाव को क्रमशः ग्राफ 1.4 एवं ग्राफ 1.5 में दर्शाया गया है। मार्च, 2018 तक एचपीआई को वित्त वर्ष 2012–13 को आधार वर्ष मानते हुए तिमाही आधार पर रिहायशी संपत्तियों की कीमतों में आये उतार–चढ़ाव पर नजर रखी गई। 30 जून, 2018 को समाप्त तिमाही से आधार वर्ष को वित्त वर्ष 2017–18 में बदला गया है।

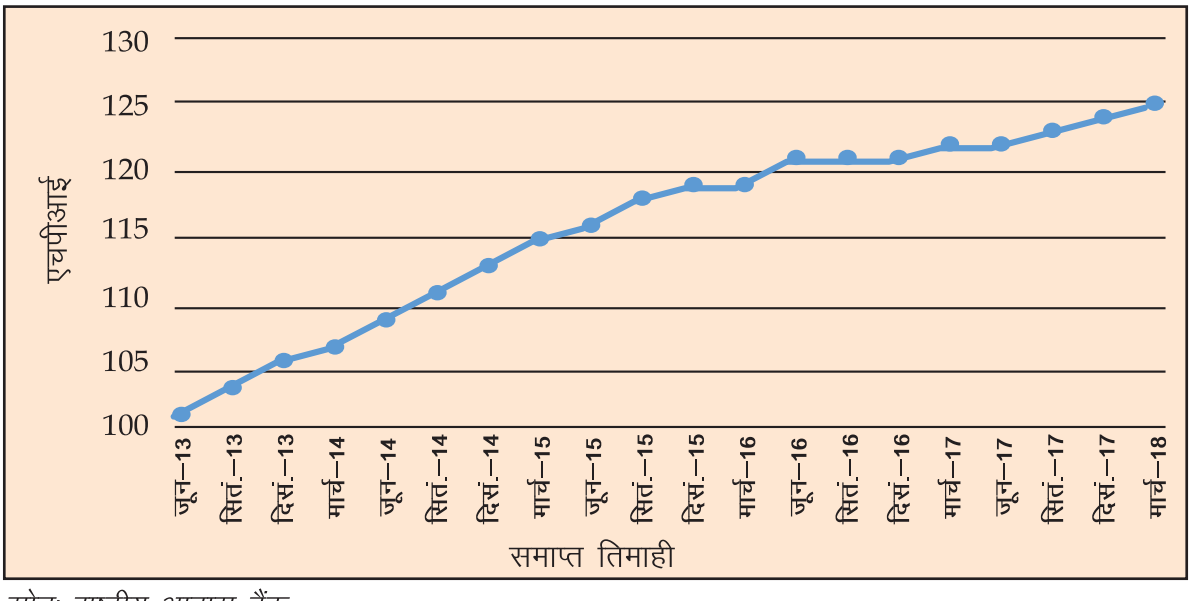
ग्राफ 1.4: विगत पांच वर्षों के एचपीआई@ आकलन मूल्य के आधार पर मिश्रित मूल्य सूचकांक



स्रोतः राष्ट्रीय आवास बैंक

मार्च, 2018 को समाप्त तिमाही में एचपीआई@ आकलन कीमतें वर्ष–दर वर्ष 127 पर यथावत रही। हालांकि वर्ष में सूचकांक 4.5 प्रतिशत सीएजीआर तक बढ़ा। मार्च, 2018 को समाप्त तिमाही में सूचकांक में वर्ष–दर वर्ष 26 शहरों में समग्र बढ़ोत्तरी, 22 शहरों में गिरावट देखी गई जबकि 2 शहरों में कोई बदलाव नहीं आया।

ग्राफ 1.5: विगत पांच वर्षों में निर्माणाधीन संपत्तियों की एचपीआई@बाजार मूल्य के आधार पर मिश्रित मूल्य सूचकांक



स्रोतः राष्ट्रीय आवास बैंक

मार्च, 2018 को समाप्त तिमाही में निर्माणाधीन संपत्तियों की एचपीआई@बाजार मूल्यों में वर्ष–दर वर्ष 2.5 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी देखी गई। वर्ष में सूचकांक 4.4 प्रतिशत सीएजीआर तक बढ़ा। एचपीआई का विस्तृत आंकलन अनुबंध ए 1 में दिया गया है।

◀▶◀▶◀▶

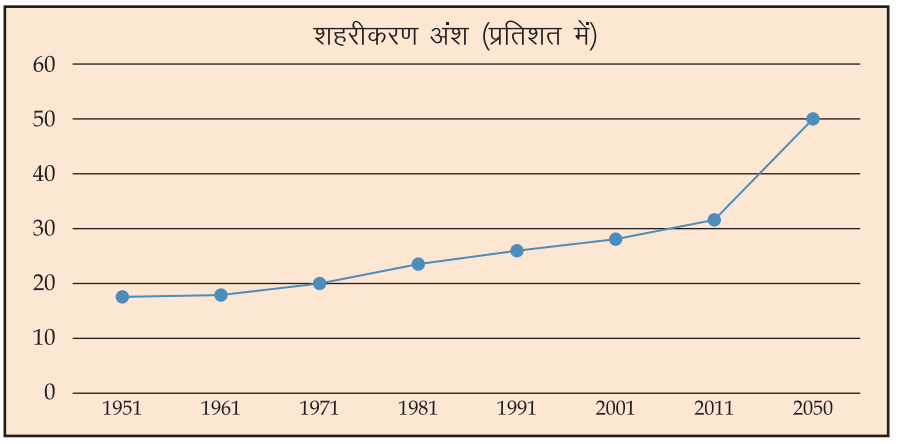
2.1 जनसंख्या एवं शहरीकरण

विश्व की आबादी वर्ष 1960 में 3 बिलियन से बढ़कर वर्ष 2016 में 7.4 बिलियन होकर दोगुनी हो गई एवं वैश्विक स्तर पर वर्ष 2030 तक शहरी क्षेत्रों में 60 प्रतिशत लोगों के बसने का अनुमान है। जनसंख्या वृद्धि को शहरीकरण से जोड़ा जाता है जिसके परिणामस्वरूप ग्रामीण क्षेत्र के लोगों का शहरी क्षेत्रों में पलायन होता है ये कारक सभी देशों में आवास की मांग एवं आश्रय की आवश्यकताओं पर दवाब डालते हैं लेकिन विकासशील देशों में विशेष तौर पर शहरों में यह गरीबी व असमानता से जुड़ जाती है। 1.3 बिलियन की आबादी एवं 441 व्यक्ति प्रति वर्ग किमी के जनसंख्या घनत्व जो जनसंख्या घनत्व के विश्व औसत का आठ गुना यानि 56.62 है, के साथ भारत जैसे अत्यधिक आबादी वाले देश में यह संसाधनों एवं बुनियादी ढांचे पर अतिरिक्त दवाब डालता है (डब्ल्यूडीआई,2018)।

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, भारत की जनसंख्या 1210.50 मिलियन थी जिसमें से 31 प्रतिशत आबादी शहरी क्षेत्रों में एवं 69 प्रतिशत आबादी ग्रामीण क्षेत्रों में रहती है। यह शहरी आबादी 7,933 शहरों में रहती है जिसमें 4,041 सांविधिक शहर एवं 3,892 संगणना शहर सम्मिलित हैं। वर्ष 2001–2011 की संपूर्ण अवधि में शहरी आबादी एवं ग्रामीण आबादी की दशकीय वृद्धि क्रमशः 90.99 मिलियन व 90.97 मिलियन थी। हालांकि शहरी आबादी एवं ग्रामीण आबादी में वृद्धि का प्रतिशत क्रमशः 31.8 व 12.3 था। इसके अतिरिक्त इस दशक में सांविधिक शहरों की संख्या बढ़कर 242 (6.4 प्रतिशत) हो गई जबकि संगणना शहरों की संख्या में 2,530 (185 प्रतिशत) तक की बढ़ोत्तरी हुई। वृद्धि की वर्तमान दर को देखते हुए भारत की शहरी आबादी वर्ष 2030 तक आश्चर्यजनक रूप से 575 मिलियन एवं वर्ष 2050 तक 875 मिलियन तक पहुंचने का अनुमान लगाया गया है। भूमि एवं आवास की आपूर्ति शहरी आबादी की वृद्धि के साथ गति नहीं पकड़ पाई है।

ग्राफ 2.1: विगत वर्षों में शहरीकरण में वृद्धि

वर्ष	शहरीकरण अंश प्रतिशत में
1951	17.29
1961	17.97
1971	19.91
1981	23.34
1991	25.71
2001	27.81
2011	31.16
2050	>50



स्रोतः वार्षिक रिपोर्ट 2017–18 (आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय)

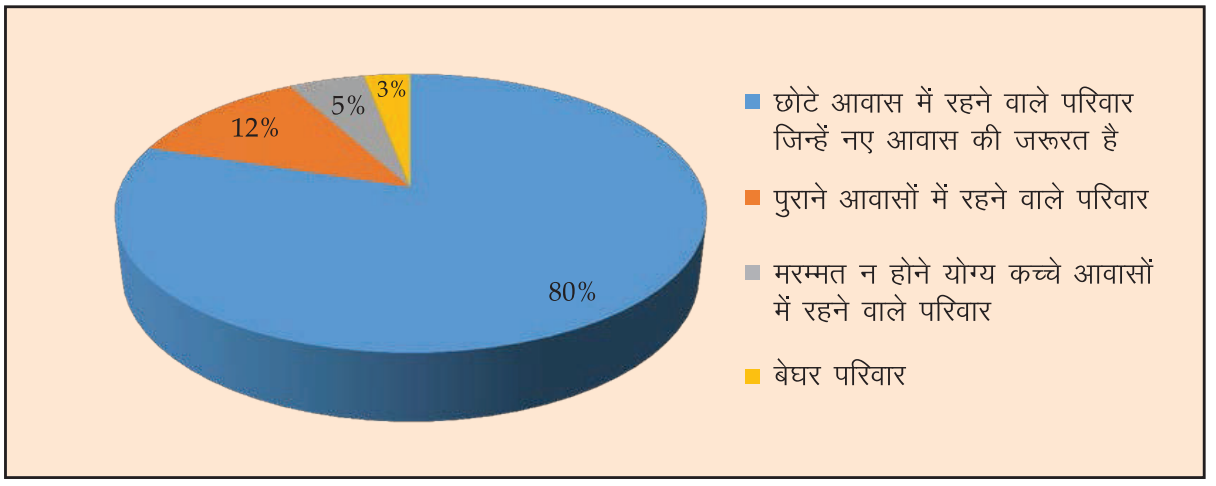
2.2 आवास की कमी

तेजी से बढ़ते शहरीकरण, आबादी में वृद्धि एवं बढ़ते एकल परिवारों के कारण भारत में आवास की मांग में निरंतर वृद्धि हुई है। आवास वर्ग में निरंतर ध्यान देने के बावजूद भारत में अभी तक पर्याप्त आवास उपलब्ध नहीं है। भारत में आवास की कमी निरंतर समस्या बनी हुई है जिसके कारण देश का आर्थिक विकास भी बाधित हो रहा है। सरकार ने अपनी 12वीं पंचवर्षीय योजना में इस समस्या को सर्वोच्च प्राथमिकता दी एवं शहरी के अलावा ग्रामीण दोनो क्षेत्र में उपलब्ध आवासीय इकाईयों की संख्या बढ़ाने पर ध्यान केन्द्रित किया। 12वीं पंचवर्षीय योजना के अनुमान के अनुसार वर्ष 2011 की जनगणना में समाज के शहरी वर्ग में आवास की कमी 18.78 मिलियन रही।

आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) में यह कमी क्रमशः लगभग तीन चौथाई व एक चौथाई रही।

आवास की स्थिति–वार कमी का विवरण ग्राफ 2.2 में दर्शाया गया है जो यह दर्शाता है कि शहरी क्षेत्रों में आवास की कमी का मुख्य कारण अत्यधिक भीड़–भाड़ व पुराने आवास हैं।

ग्राफ 2.2: आवास की स्थिति के अनुसार शहरी आवास की कमी



स्रोत: आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय की कार्यबल रिपोर्ट, 2012

2.3 सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) एवं रोजगार पर आवास का प्रभाव

आवास में निवेश के अंतर–उद्योग जुड़ाव के आधार पर, वर्ष 2014 में राष्ट्रीय अनुप्रयुक्त आर्थिक अनुसंधान परिषद् (एनसीएईआर) द्वारा "भारतीय अर्थव्यवस्था में जीडीपी एवं रोजगार पर आवास क्षेत्र में निवेश का प्रभाव"[5] पर अध्ययन किया गया। इस रिपोर्ट के मुख्य निष्कर्ष निम्नानुसार हैं:

i. आवासीय निर्माण यानि आवास क्षेत्र में जीडीपी का 1 प्रतिशत एवं रोजगार का 6.86 प्रतिशत का योगदान है।

ii. आवास क्षेत्र रोजगार पैदा करने वाला चौथा सबसे बड़ा क्षेत्र है।

iii. आवास क्षेत्र में 99.4 प्रतिशत रोजगार अनौपचारिक रोजगार होता है।

iv. इसका श्रमिक का उत्पादन अनुपात यानि एक लाख उत्पादन इकाईयों का उत्पादन करने में नियोजित व्यक्तियों की संख्या 2.34 है एवं सभी क्षेत्रों में सबसे अधिक है।

v. आवास क्षेत्र में निवेश किया गया प्रत्येक लाख रुपया अर्थव्यवस्था में 2.69 नये रोजगार सृजित करता है। समवेत प्रभाव के साथ (बढ़ती आय के कारण उत्पादन के लिए मांग में परिणामी वृद्धि) सृजित रोजगार की संख्या 4.06 (3.95 अनौपचारिक एवं 0.11 औपचारिक) होगी।

vi. आवास क्षेत्र में निवेश किया गया प्रत्येक अतिरिक्त रुपये से जीडीपी में 1.54 रुपये की बढ़ोत्तरी होगी एवं यदि परिवार के व्यय की दृष्टि से विचार करें तो यह बढ़ोत्तरी 2.84 रुपये होगी।

vii. आवास क्षेत्र में निवेश किया गया प्रत्येक अतिरिक्त रुपये से अप्रत्यक्ष कर के तौर पर 0.12 रुपये एकत्रित होता है।

[5]*डीएफआईडी एवं आवासन एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय (अब आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय) द्वारा समर्थित*

बॉक्स 2.1: भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम के कार्यान्वयन में प्रगति

भारत सरकार ने 26 मार्च, 2016 को भू संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 अधिनियमित किया एवं इसके सभी उपबंध 1 मई, 2017 से प्रवृत्त हुए। विकासकों को रेरा के तहत अपनी परियोजनाओं का पंजीकरण कराने के लिए जुलाई, 2017 के आखिर तक का समय दिया गया। इस दायरे में आने वाले भू संपदा एजेंट अभी भी स्वयं का पंजीकरण कराने की प्रक्रिया में हैं। अनेक राज्यों को अभी भी इस अधिनियम के तहत नियम अधिसूचित करने की आवश्यकता है एवं अत्यंत आवश्यक रूप से क्रेताओं/विकासकों/प्रवर्तकों को रेरा के तहत अपनी परियोजनाओं का पंजीकरण करना आवश्यक है। यह रेरा अधिनियम घर खरीदने वालों के हितों की रक्षा करने वाला है एवं भू संपदा क्षेत्र में निवेश को भी बढ़ावा देगा। इस अधिनियम के तहत केंद्र व राज्य सरकारों को अपने स्वयं के नियम अधिसूचित करना आवश्यक है। लंबे समय से घर के खरीददारों की शिकायत थी कि भू संपदा लेन–देन एकतरफा होते हैं एवं पूरी तरह से विकासकों के पक्ष में होते हैं।

यह अधिनियम जम्मू एवं कश्मीर को छोड़कर 35 राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों में लागू है। छः पूर्वोत्तर राज्य (अरुणाचल प्रदेश, मणिपुर, मेघालय, मिजोरम, नागालैंड एवं सिक्किम) मे समुदाय एवं स्वायत्त परिषदों के स्वामित्व वाली भूमि से संबंधित कुछ सवैंधानिक समस्याएं हैं एवं यह जांच के अधीन है। शेष उन्तीस राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों में से सत्ताइस राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश इस अधिनियम के तहत भू संपदा नियम अधिसूचित कर चुके हैं। दस राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों ने स्थायी भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण स्थापित किए है एवं उन्नीस राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों ने अंतरिम भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण स्थापित किए हैं। छः राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों (तमिलनाडु, महाराष्ट्र, मध्य प्रदेश एवं अंडमान एवं निकोबार, दादर एवं नगर हवेली तथा दमन व दीव) ने नियमित अपीलीय न्यायाधिकरण स्थापित किए हैं और पन्द्रह राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों ने इस अधिनियम के तहत अंतरिम अपीलीय न्यायाधिकरण स्थापित किए हैं। इक्कीस राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों ने भू–संपदा परियोजनाओं एवं एजेंटों के ऑनलाइन पंजीकरण की सुविधा प्रदान करने के लिए पूर्णतः क्रियाशील वेब पोर्टल बनाए हैं। रेरा एवं सरकार की मॉडल संहिता का उद्देश्य संपत्ति के विक्रेता एवं खरीददारों के बीच विशेष तौर पर प्राथमिक बाजार में अधिक से अधिक निष्पक्षता एवं न्यायोचित लेन–देन को प्रभावी रूप देना है। रेरा भू संपदा बाजार में जबावदेही एवं पारदर्शिता लाएगा।

संदर्भः शहरी परिवर्तन, 2014–18: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय

2.4 भारत में आवास नीतियां एवं कार्यक्रम

भारत में आवास पर आयोजनाकारों का स्वतंत्रता से ही ध्यान केन्द्रित रहा है। 12 पंचवर्षीय योजनाओं में से प्रत्येक में देश की आवास की मांग के लिए विशिष्ट निधियां आबंटित की गई। हालांकि सातवीं पंचवर्षीय योजना से यानि वर्ष 1985 से विशेष रूप से शहरी आवास की कमी एवं मलिन बस्ती विकास कार्यक्रमों पर ही विशेष जोर दिया जा रहा है।

व्यापक रूप से भारत में आवास के लिए अपनाए गये नीतिगत ढांचे को निम्नलिखित तालिका में देखा जा सकता है:

क्र.सं.	आवास नीति/कार्यक्रम	वर्ष
i.	राष्ट्रीय आवास नीति	1988
ii.	राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति	1998
iii	जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन	2005
iv.	राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति	2007
v.	शहरी गरीबों के आवास हेतु ब्याज सब्सिडी योजना (इशप) राजीव ऋण योजना (आरआरवाई)	2008 2013
vi.	राजीव आवास योजना	2009
vii.	भागीदारी में किफायती आवास	2013
viii.	प्रधान मंत्री आवास योजनाः 2022 तक सबके लिए आवास	2015

स्रोतः आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय की वेबसाइट

शहरी आवास पर सबसे पहली विनिर्दिष्ट नीति वर्ष 2007 की राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति (आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, 2007) थी। यह सतत शहरी विकास के प्रमुख उद्देश्य के तौर पर किफायती आवास पर केन्द्रित है। नीतियों का संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार हैः

i. **राष्ट्रीय आवास नीति (एनएचपी), 1988**ः मार्च, 1987 में राष्ट्रीय आवास नीति का मसौदा (डीएनएचपी) की प्रस्तावना में पहली बार आश्रय को मानव की बुनियादी आवश्यकता के तौर पर मान्यता दी गई थी। इसे आश्रय का अधिकार अथवा आवास के अधिकार को मान्यता देने की दिशा में पहले कदम के तौर पर देखा जा सकता है लेकिन यह विशेष प्रभाव मसौदे से हटा दिया गया था। यह नीति आवास के समेकित एवं व्यापक समाधान के हिस्से के तौर पर भूमि, सामग्री, वित्त, तकनीक एवं लक्षित गरीबी उपशमन पर केन्द्रित है। इस नीति में पूर्णरूपेण आवास क्षेत्र के विकास पर ही जोर दिया गया था (एनएचपी 1988)।

ii. **राष्ट्रीय आवास एवं पर्यावास नीति (एनएचएचपी), 1998**ः इस नीति में प्रदाता की तुलना में सुविधा प्रदाता के तौर पर अधिक से अधिक कार्य करने की सरकार की भूमिका में बड़े बदलाव की परिकल्पना की गई एवं प्रमुखता दी गई। इस नीति का प्रमुख उद्देश्य अधिक आवास स्टॉक तैयार करना व शासन के राष्ट्रीय एजेंडा के अनुरूप प्रत्येक वर्ष में दो मिलियन आवासीय इकाईयों के निर्माण को सुविधाजनक बनाना था। इसमें यह सुनिश्चित करने का प्रयास भी किया गया था कि आवास के साथ–साथ सहायता सेवाओं को भी बुनियादी ढांचे की तरह प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के तौर पर समझा जाए। योजना आयोग ने इस नीति में शहरी गरीब के किफायती आवास कार्यक्रम को शामिल करते हुए संशोधन करने का सुझाव दिया। नौवीं एवं दसवीं योजना में शहरी क्षेत्रों में आवास की आपूर्ति बढ़ाने के लिए संसाधन आधार विस्तार देने एवं नवोन्मेषी संस्थागत तंत्र की शुरूआत करने के भरसक प्रयास किए गये (एनएचएचपी 1998)।

iii. **जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन (जेएनएनयूआरएम)** को दिसम्बर, 2005 को शुरू किया था जिसका उद्देश्य मिशन अवधि (2005–2012) में शहरी गरीब के लिए 1.5 मिलियन आवासों के निर्माण की व्यवस्था करना था। इस मिशन की शुरूआत विभिन्न राज्य सरकारों एवं देश भर में फैले 63 शहरों द्वारा समर्थित शहरी स्थानीय निकायों के सहयोग से की गई थी। यह कार्यक्रम मुख्यतः शहरी बुनियादी ढांचा सेवा आपूर्ति तंत्र की क्षमता में सुधार लाने, सामुदायिक भागीदारी एवं शहरी स्थानीय निकायों की जवाबदेही पर केन्द्रित था।

जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन (जेएनएनयूआरएम) के दो उप–मिशन थेः

- शहरी गरीब के लिए बुनियादी सेवाएं (बीएसयूपी) जिसा उद्देश्य 63 मिशन शहरों में निम्न आय वर्ग के लिए सात अधिकार/सेवायें यानि पट्टे की सुरक्षा, किफायती आवास, पानी, स्वच्छता, स्वास्थ्य, शिक्षा एवं सामाजिक सुरक्षा प्रदान करना था।
- एकीकृत आवास एवं मलिन बस्ती विकास कार्यक्रम (आईएचएसडीपी) जिसने मिशन शहरों के अतिरिक्त नगर/शहरों में उपरोक्त उल्लिखित सात अधिकार एवं सेवाएं प्रदान करना था।

जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन (जेएनएनयूआरएम) के दो घटकों में गरीब समर्थित तीन प्रमुख सुधार अर्थात (क) शहरी गरीबों को किफायती आवास सहित बुनियादी सेवाओं के प्रावधान के लिए शहरी गरीब को नगरपालिका बजट का 25 प्रतिशत अलग से रखना (ख) 7 बिंदु चार्टर अर्थात अन्य कार्यक्रमों के साथ अनुरूपता सुनिश्चित करते हुए समयबद्ध तरीके में गरीब को भूमि का पट्टा, किफायती आवास, पानी, स्वच्छता, शिक्षा, स्वास्थ्य एवं सामाजिक सुरक्षा का प्रावधान एवं (ग) मलिन बस्ती के उन्नयन के लिए सरकारी अथवा निजी सभी आवास परियोजनाओं में 25 प्रतिशत विकसित भूमि आरक्षित करने का अधिदेश दिया गया था।

इसके उपरांत इस योजना का नाम बदलकर अटल नवीकरण एवं शहरी परिवर्तन मिशन (अमृत) रखा गया। यह मिशन ऐसे बुनियादी ढांचे के सृजन पर केन्द्रित है जो नागरिकों को बेहतर सेवाओं के प्रावधान से सीधे जुड़े हैं। 'अमृत' मिशन का प्रयोजन (i) हर परिवार तक पानी की सुनिश्चित आपूर्ति वाले नल एवं सीवर कनेक्शन की पहुंच सुनिश्चित करना (ii) हरियाली भली भांति अनुरक्षित खुले स्थल जैसे पार्कों का विकास करते हुए शहरों के सुख–साधन बढ़ाना एवं (iii) सार्वजनिक परिवहन में बदलाव लाते हुए एवं गैर मोटरीकृत परिवहन की सुविधाओं का निर्माण करते हुए प्रदूषण में कमी लाना है। इस मिशन में परियोजना लागत का 2.5 प्रतिशत का अधिकतम आबंटन बाल एवं वयोवृद्धोनुकूल सुविधाओं वाले पार्कों के विकास के लिए रखा गया है। यह मिशन 500 शहरों को कवर करता है जिसमें अधिसूचित नगरपालिकाओं के साथ एक लाख से अधिक की आबादी वाले सभी शहर व नगर शामिल हैं। वित्त वर्ष 2015–16 से वित्त वर्ष 2019–20 तक पांच वर्षों के लिए अमृत का कुल परिव्यय 50,000 करोड़ रुपये है एवं यह मिशन केन्द्र सरकार प्रायोजित योजना के तौर पर संचालित की जा रही है। राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों में मिशन की परियोजना निधि निष्पक्ष विधि से बांटी जाती है जिसमें प्रत्येक राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों की शहरी आबादी एवं सांविधिक शहरों की संख्या को 50:50 भारिता दी जा रही है। यह मिशन राज्यों को ऐसे सुधारों के आयोजन में बढ़ावा एवं समर्थन देता है जो शहरी स्थानीय निकायों की वित्तीय स्थिति, नागरिक सेवाओं की आपूर्ति में सुधार लाए, पारदर्शिता लाए सेवाओं की लागत में कमी लाए।

iv. **राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति (एनयूएचएचपी), 2007**: यह नीति शहरी संदर्भ में आवास एवं पर्यावास क्षेत्र एवं उत्पादकता के साधन, समानता, सुरक्षित माहौल, नागरिक सेवाओं एवं आश्रय की गरीब समर्थित आपूर्ति के अतिरिक्त रोजगार के अवसर के तौर पर आवास के विचार पर जोर देती है एवं इसने जमीनी स्तर पर योजना पर जोर दिया है। यह नीति शहरी क्षेत्र के बदलते सामाजिक–आर्थिक मापदंड एवं इससे जुड़े बुनियादी ढांचे की बढ़ती मांग को ध्यान में रखकर तैयार की गई। इसके अलावा शहरी गरीब पर विशेष जोर देते हुए **''सबके लिए किफायती आवास''** के लक्ष्य को पूरा करने के लिए विभिन्न प्रकार की जन निजी भागीदारी को बढावा देने की संभावना भी तलाशी गई है (एनयूएचएचपी 2007)।

v. **शहरी गरीबों के आवास हेतु ब्याज सब्सिडी योजना (इशप)**को 26 दिसंबर, 2008 को शुरू किया गया था जिसका मुख्य उद्देश्य शहरी क्षेत्रों में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के बीच आवास ऋणों की संवहनीयता में सुधार लाना था आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार (पूर्व में आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय)। इस योजना के तहत प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) द्वारा आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी) लाभार्थियों को प्रदान किए गये 1 लाख रुपये तक के ऋणों पर ऋण की पूरी अवधि (15–20 वर्ष) के लिए 5 प्रतिशत प्रति वर्ष की ब्याज सब्सिडी प्रदान की जाती थी। कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के लोगों के लिए ऋण की अधिकतम राशि 1 लाख रुपये थी जबकि निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के लोगों के लिए ऋण की अधिकतम राशि 1.60 लाख रुपये थी। यह ब्याज सब्सिडी निवल वर्तमान मूल्य (एनपीवी) एवं आरंभिक आधार पर दी जाती थी। यह योजना बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों के माध्यम से कार्यान्वित की गयी थी। इस योजना के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए पात्र लाभार्थियों की पहचान एवं चयन करने में विभिन्न राज्यों द्वारा राज्य स्तरीय नोडल एजेंसियां (एसएलएनए) की नियुक्ति की परिकल्पना की गयी थी।

राष्ट्रीय आवास बैंक एवं हडको को इस योजना के कार्यान्वयन के लिए केन्द्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के तौर पर नामित किया गया था। उक्त योजना की नोडल एजेंसी के तौर पर राष्ट्रीय आवास बैंक

ने इशप के प्रभावी कार्यान्वयन की सुविधा प्रदान करने के लिए व्यापक प्रचार, संवेदनशीलोन्मुखी कार्यक्रम एवं विभिन्न एजेंसियों के समन्वय करते हुए जागरूकता फैलाने के अनेक उपाय किए। यह योजना 30.09.2013 से प्रचलन में नहीं है।

आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, भारत सरकार ने अक्तूबर, 2013 में ब्याज सब्सिडी योजना संशोधित की एवं पात्र आवास ऋण सीमा में 1 लाख रुपये से 5 लाख रुपये तक की बढ़ोत्तरी करते हुए शहरी क्षेत्रों में रहने वाले आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी) की आवास की मांग का निवारण करने के एक अतिरिक्त साधान के तौर पर इसे **राजीव ऋण योजना (आरआरवाई)** के तौर पर नया नाम दिया।राजीव ऋण योजना (आरआरवाई)के तहत ऋण की राशि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के लाभार्थियों के लिए क्रमशः 5 लाख रुपये व 8 लाख रुपये तक संशोधित की गई। इस योजना के तहत पात्र ऋणदाता संस्थानों में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, आवास वित्त कंपनियां एवं क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक शामिल हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक एवं हडको योजना के तहत दो नोडल एजेंसियां हैं। इस योजना में वित्तीय संस्थानों से आवास ऋण लेने वाले पात्र उधारकर्ताओं को 15–20 वर्ष की ऋण अवधि के लिए तिमाही आधार पर 5 प्रतिशत की ब्याज सब्सिडी दी जाती थी।

vi. **राजीव आवास योजना (आरएवाई)** का मुख्य उद्देश्य आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के परिवारों को ऋण के प्रावधान में समर्थ बनाना एवं राज्यों को मलिन बस्ती मुक्त भारत के निर्माण करने वाली नीतियां अपनाने के लिए बढ़ावा देना था। यह योजना का शुभारंभ वर्ष 2009 में 'मलिन बस्ती मुक्त भारत' के लिए संसद में दिये गये भारत के राष्ट्रपति के दृष्टि वक्तव्य से हुआ। मई, 2015 को राजीव आवास योजना को 2022 तक सबके लिए आवास (एचएफए) नीति में बदल दिया गया था।

vii. **भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी)**: सरकार ने वर्ष 2013 में किफायती आवास स्टॉक बढ़ाने के उद्देश्य से आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए कम से 25 प्रतिशत आवास के साथ आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय वर्ग (एलआईजी)/मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के एक मिलियन आवासों के निर्माण के लिए 5,000 करोड़ रुपये परिव्यय के साथ राजीव ऋण योजना के हिस्से के तौर पर भागीदारी में किफायती आवास योजना शुरू की।यह योजना सबके लिए किफायती आवास के लक्ष्य की पूर्ति करने के लिए विभिन्न एजेंसियों/सरकार/सरकार द्वारा समर्थित एजेंसियों/शहरी स्थानी निकायों/विकासकों के बीच भागीदारी की सुविधा प्रदान करती है।

viii. **2022 तक सबके लिए आवास – प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)**: पीएमएवाई (यू), किफायती आवास योजना में घोषणा की गई थी कि वर्ष 2022 तक गरीबों के लिए 50 मिलियन आवासों का निर्माण किया जाएगा जिसमें से 30 मिलियन आवासों का निर्माण ग्रामीण क्षेत्रों में किया जाएगा एवं 20 मिलियन आवासों का निर्माण शहरी क्षेत्रों किया जाएगा। यह मिशन वर्ष 2015–2022 के दौरान कार्यान्वित किया जा रहा है एवं राज्यों/केन्द्र शासित प्रदेशों को निम्नलिखित के माध्यम से शहरी स्थानीय निकायों (यूएलबी) एवं कार्यान्वयन करने वाली अन्य एजेंसियों को केन्द्रीय सहायता प्रदान करता है।

क) निजी भागीदारी के माध्यम से भूमि का संसाधन के तौर पर उपयोग करते हुए मौजूदा मलिन बस्ती वासियों का स्व–स्थाने पुनर्वास

ख) ऋण आधारित सब्सिडी योजना प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के माध्यम से कार्यान्वित की जा रही है एवं राष्ट्रीय आवास बैंक एवं हडको नामक केन्द्रीय नोडल एजेंसियों द्वारा निगरानी की जा रही है

ग) भागीदारी में किफायती आवास

घ) लाभार्थीनीत व्यक्तिगत आवास निर्माण/संवर्धन के लिए सब्सिडी

मिशन के दिशानिर्देशों के अनुसार किसी भी 'किफायती आवास परियोजना' में कम से कम 35 प्रतिशत आवास आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के लिए होंगे। आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के वे परिवार इस मिशन के अंतर्गत आएंगे जिनकी वार्षिक आय 3,00,000 रुपये तक है एवं जिनके पास 30 वर्ग मीटर तक के कारपेट एरिया वाला आवास है। निम्न आय वर्ग (एलआईजी)

3,00,001 रुपये से 6,00,000 रुपये के बीच वार्षिक आय एवं 60 वर्ग मी. तक के कारपेट एरिया की आवासीय इकाई वाले परिवार के तौर परिभाषित है। मलिन बस्ती कम से कम 300 की आबादी के घने क्षेत्र अथवा घटिया निर्माण के लगभग 60–70 परिवार, अस्वास्थ्यकर वातावरण में बने आम तौर पर अपर्याप्त बुनियादी ढांचे, समुचित स्वच्छता एवं पेयजल की सुविधाओं के अभाव वाले भीड़–भाड़युक्त घर के तौर पर परिभाषित है। पीएमएवाई में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के लिए 20 वर्ष तक की अवधि वाले आवास ऋण पर 6.5 प्रतिशत की ब्याज सब्सिडी प्रदान की जाती है एवं हाल ही में इसमें मध्यम आय वर्ग I (एमआईजी) (6 लाख से 12 लाख रुपये) के लिए 4 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी एवं मध्यम आय वर्ग II (एमआईजी) (12 लाख से 18 लाख रुपये तक) के लिए 3 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी भी शामिल की गयी है। इसमें मलिन बस्तियों के यथावत पुनर्विकास के लिए सभी सांविधिक शहरों को मलिन बस्ती मुक्त यानि मलिन बस्ती मुक्त शहर कार्य योजना (एसएफसीपीओए) तैयार करने की परिकल्पना की गई है।

पीएमएवाई यू: मिशन की प्रगति*

अनुमोदित आवासीय इकाईयां	47.5 लाख
अनुमोदित परियोजनाएं	9896
अनुमोदित कुल निवेश	268096 करोड़ रुपये
अनुमोदित केन्द्रीय सहायता	73460 करोड़ रुपये
आवासों की संख्या जहां निर्माण शुरू हुआ है	27 लाख
पूर्णतया निर्मित आवासों की संख्या	8 लाख
निर्मोचित केन्द्रीय सहायता	25733 करोड़ रुपये
लाभार्थी जिन्हें आवास ऋण दिया गया (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी/एमआईजी हेतु सीएलएसएस)	165106
केन्द्रीय नोडल एजेंसी द्वारा जारी ब्याज सब्सिडी	3559 करोड़ रुपये

स्रोत: शहरी परिवर्तन 2014–18: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय

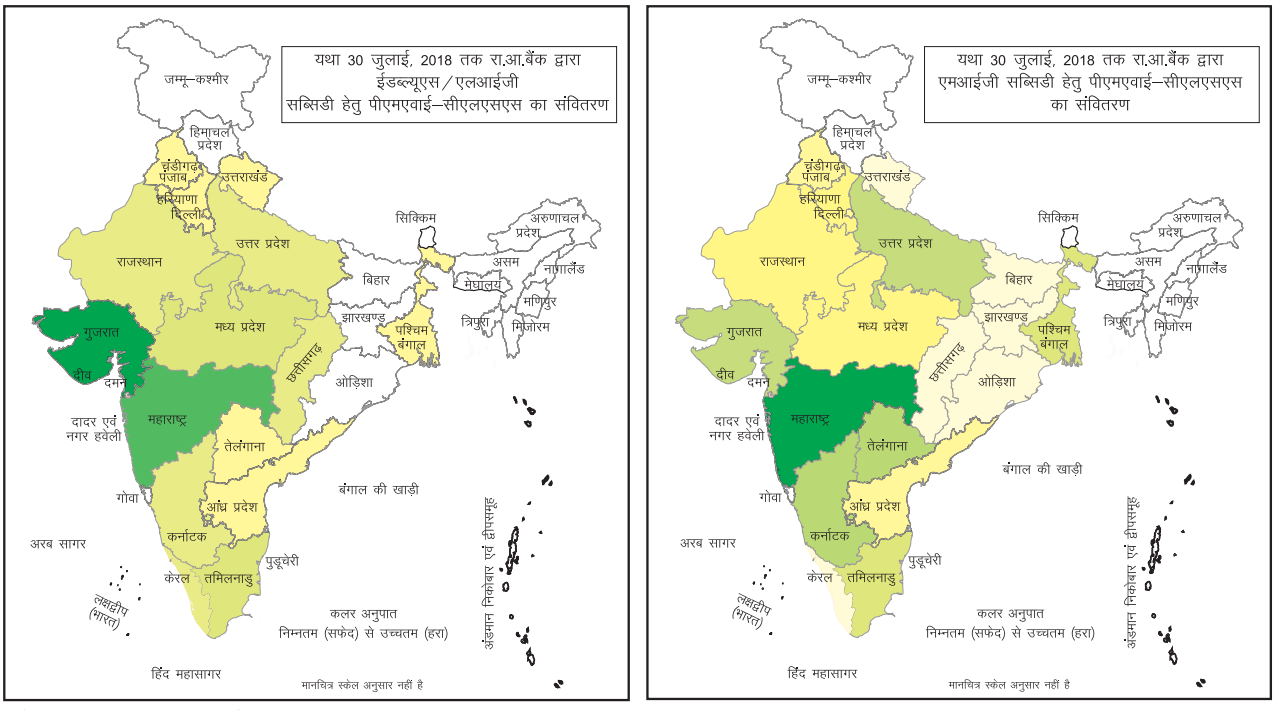
बॉक्स 2.2 पीएमएवाई–यू के तहत अन्य पहलें

- राष्ट्रीय शहरी आवास कोष (एनयूएचएफ) का सृजन जिसमें अतिरिक्त बजटीय संसाधनों के माध्यम से चरणों में 60,000 करोड़ रुपये जुटाये जाएंगे।
- किफायती आवास के लिए जन निजी भागीदारी मॉडल: पीएमएवाई (यू) के तहत किफायती आवास के निर्माण को बढ़ावा देने के लिए किफायती आवास के 8 जन निजी भागीदारी मॉडल तैयार किए गये हैं (बॉक्स 1.2 का सन्दर्भ लें)।
- वैश्विक आवास निर्माण प्रौद्योगिकी चुनौती–भारत की घोषणा (जीएचसीटीसी–भारत): त्वरित किफायती आवास के लिए टिकाऊ, मापनीय एवं अनुकूलनशील नवोन्मेषी प्रौद्योगिकियां उपलब्ध कराने के लिए जीएचसीटीसी–भारत का आयोजन किया जा रहा है।
- मिशन के कार्यक्षेत्र को 4041 सांविधिक शहरों से औद्योगिक विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र/विकास प्राधिकरण/शहरी विकास प्राधिकरण अथवा राज्य के विधान के अंतर्गत कोई ऐसा प्राधिकरण जिसे शहरी योजना एवं विनियमन के कार्य सौंपे गये हों, के क्षेत्राधिकार के तहत अधिसूचित योजना/विकास क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले सभी क्षेत्रों तक बढ़ा दिया है।

संदर्भ: शहरी परिवर्तन 2014–18: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय

कुछ राज्य स्तरीय पहलें एवं आवास योजनाएं अनुबंध ए–2 में दी गई हैं।

ग्राफः 2.3: ईडब्ल्यूएस, एलआईजी एवं एमआईजी के लिए पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत सब्सिडी का राज्य–वार वितरण



स्रोतः राष्ट्रीय आवास बैंक

बॉक्स 2.3 आवास नीतियां : लैटिन अमरीका में शहरी परिवारों का बदलता रहन–सहन

लैटिन अमरीका सबसे अधिक शहरीकृत क्षेत्रों में से एक है। वर्ष 1950 एवं वर्ष 2010 के बीच शहरों में रहने वाले लोगों के अनुपात में 30 प्रतिशत से लेकर 85 प्रतिशत से अधिक तक की वृद्धि हुई है। वर्ष 2050 तक 90 प्रतिशत लैटिन अमरीकी लोग शहरों में रहने लगेंगे। शहरीकरण की सुविधाओं का लाभ उठाने एवं शहरी गरीबों के रहन–सहन की स्थिति में सुधार लाने के प्रयास में लैटिन अमरीकी देशों ने आवास सब्सिडी का प्रयोग किया। 1980 के दशक में इसकी शुरूआत चिली से की गई। हालांकि ये सब्सिडियां कितने काम आईं एवं इसका निम्न आय वाले लोगों के रहन–सहन पर क्या प्रभाव रहा अभी तक स्पष्ट नहीं हुआ है।

यद्यपि सब्सिडियों ने लैटिन अमरीकी देशों में आवास की पहुंच बढ़ा दी है एवं आवास के अंतर को कमकरने में काफी मदद की है तथापि अनुभवों के आधार पर यह स्पष्ट हो रहा है कि अकेले आवास सब्सिडियां अंतरों को पाटने में समर्थ नहीं होंगी एवं इसमें और अधिक विविधता भरे पोर्टफोलियो समाधान की आवश्यकता है।

सकारात्मक मोर्चे पर अधिकांश लैटिन अमरीकी देश इस क्षेत्र के किफायती आवास के प्रमुख अन्वेषक के खिताब के लिए प्रतिस्पर्धा कर रहे हैं। ब्राजील शहर के भूमि का पुनर्विकास करने एवं साओ पाउलो के केन्द्र में किफायती आवास के लिए जगह बनाने के उद्देश्य से सरकार के तीन स्तरों (संघ, राज्य एवं शहर) को शामिल कर जन निजी भागीदारी का उपयोग कर रहा है। मैक्सिको सब्सिडी प्रदान करने में सफल रहा है एवं अब बेहतर अवस्थिति वाले आवासों को बढ़ावा देने की अपनी नीतियों की पुनः जांच कर रहा है। बोलीविया गरीबों के लिए निम्न लागत वाली आवास की आपूर्ति बढ़ाने में कामयाब रहा है एवं निजी क्षेत्र की सहायता का लाभ उठाने एवं कीमतों को यथोचित रखने का प्रयास कर रहा है। अर्जेंटीना में नीति निर्माता आधुनिक आवास नीति तैयार करने व कार्यान्वयन करने के लिए उत्सुक हैं एवं पेरू परिवहन के बुनियादी ढांचे में बड़ा निवेश करने के प्रयास कर रहा है तथा पराग्वे में शहरीकरण

गतिशील है लेकिन अभी भी भविष्य को सवारने के अवसर प्रदान करने वाले प्राधिकरणों के क्षेत्रीय औसत से नीचे है।

क्षेत्र की लगभग 25 प्रतिशत शहरी आबादी – 160 मिलियन से अधिक लोग मलिन बस्तियों में रहते हैं। पिछले दशकों में गरीबी कम करने में बड़े कदम उठाने के बावजूद लैटिन अमरीकी देश व शहर सबसे जरूरी बुनियादी ढांचे की चुनौतियों को पूरा करने के लिए संघर्ष कर रहे हैं। इसका सबसे प्रमुख कारण पिछले कुछ वर्षों का धीमा विकास है जिसने आवास, जल प्रशोधन, सार्वजनिक परिवहन, (नवीकरणीय) ऊर्जा एवं दूर संचार क्षेत्र में निवेश को प्रभावित किया है।

नतीजन, यदि बुनियादी ढांचे के खर्च की बात करें तो इसमें वित्तपोषण का बड़ा अंतर है। अध्ययनों के अनुसार इस अंतर को पाटने के लिए इस क्षेत्र में कुल खर्च को जीडीपी के 3 प्रतिशत से 5 प्रतिशत तक यानि 180 बिलियन अमरीकी डॉलर प्रति वर्ष बढ़ाने की आवश्यकता होगी। लैटिन अमरीकी देश वर्तमान में उप–सहारा अफ्रीका के अपवाद को छोड़कर किसी अन्य क्षेत्र की तुलना में बुनियादी ढांचे पर जीडीपी का छोटा हिस्सा खर्च कर रहा है। बुनियादी ढांचे पर उनके खर्च का 70 प्रतिशत से अधिक सार्वजनिक स्रोतों से आता है जबकि निजी क्षेत्र से मात्र 20 प्रतिशत।

संदर्भः

i. लैटिन अमरीका की आवास नीतियां कैसे शहरी परिवारों के रहन–सहन में बदलाव ला रही हैं, विश्व बैंक, नवंबर, 2016

ii. लैटिन अमरीका के शहर उड़ान भरने के लिए तैयार हैं लेकिन उनका बुनियादी ढांचा उन्हें विफल बना रहा है। विश्व आर्थिक मंच, जून, 2018

2.5 भू नीति संबंधी समस्याएं

भूमि की उपलब्धता एवं लागत किफायती आवास की समस्या का सबसे महत्वपूर्ण पहलू होता है। परियोजना की अवस्थिति के आधार पर, कहीं भी भूमि की लागत कुल परियोजना लागत के 20 से 60 प्रतिशत तक भिन्न–भिन्न हो सकती है। हालांकि कम लागत पर किफायती आवास के लिए सीधे तौर पर निजी स्वामित्व वाली भूमि की संभावना सीमित होती है। आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने हाल ही में भूमि की उपलब्धता एवं इसके अत्यधिक लागत की चुनौती का निवारण करने के लिए स्व–चालित बाजार तैयार करने के कार्यनीतिक पीपीपी मॉडल की घोषणा की। इस मॉडल में निम्न लागत वाली भूमि की पहुंच बढ़ाने के लिए निम्नलिखित कार्यनीतियां अपनाई जाती हैं:

1. भूमि के अधिक से अधिक उपयोग की अनुमति के बदले में किफायती आवास के लिए निजी भूमि
2. उच्च गुणवत्ता वाले आवास के निर्माण की अनुमति के बदले में किफायती आवास के लिए निजी भूमि
3. सरकारी स्वामित्व वाले अनुपयोगी/उपयोगाधीन भूखण्डों के उपयोग से किफायती आवास के लिए सरकारी भूमि
4. उपयोगाधीन शहरी क्षेत्रों के पुनर्विकास के माध्यम से किफायती आवास के लिए सरकारी भूमि
5. कृषि भूमि के भू उपयोग के परिवर्तन पर नीतिगत सुधार के माध्यम से किफायती आवास के लिए भूमि

भूमि बाजार एवं इसकी उपलब्धता[6]

भारत में भूमि बाजार कीमतों में आने वाले उतार–चढ़ाव का सामना कर रहा है चूंकि यह विनियमों, नियंत्रणों एवं सीमाओं से अत्यधिक प्रभावित होता है। भूमि बाजार में सीमित सुधार देखे गये हैं। शहरी भूमि अधिकांशतः बढ़ते हुए शहर की सीमावर्ती क्षेत्रों पर स्थित पहले की कृषि भूमि से प्राप्त होती है इसका अर्थ है कि शहरों के सीमावर्ती क्षेत्रों में अधिक भूमि होने की संभावना रहती है जिससे बड़े पैमाने के आवास निर्माण के अतिरिक्त अनिवार्य बुनियादी ढांचा विकसित करने की लागत बढ़ जाती है।

[6]*भारतीय आवास वित्त प्रणाली एवं आवास बाजार का क्रमिक विकासः आर.वी. वर्मा, सीएमडी, एनएचबी, अध्याय 9 – वैश्विक आवास बाजारः संकट नीति एवं संस्थान, संपादनकर्ताः अशोक वर्धन, रार्बट एच. एडेलस्टीन, सिंथिया ए. क्रॉल*

उपयुक्त नीतिगत परिवेश एवं सावर्जनिक उद्देश्य तथा कार्यक्रम से रहित यह बाजार बल अकेले शहरी गरीबों के आवास की मांग की पूर्ति नहीं करेगा। इस तरह के हस्तक्षेप बाजार से सीधे अथवा स्वतंत्र रूप से नहीं आएंगे जब तक कि इस कारोबारी वर्ग में अधिक लाभ की संभावना न हो। इस तरह भूमि आपूर्ति की बाधाओं, मूल्यांकन की विकृतियों, शहरी गरीबों के बीच आय की कमी, ऋणदाता एजेंसियों के बीच कम आश्वासन एवं कुल मिलाकर ऐसे किसी कार्यक्रम के उद्देश्य का 'सामाजिक' चरित्र को देखते हुए सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र, स्थानीय प्रशासन, राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार के सामूहिक प्रयासों की आवश्यकता होती है।

नीतिगत हस्तक्षेपों का भिन्न–भिन्न खंडों के बीच तालमेल बैठाने के लिए भूमि समूहन, भूमि बैंक एवं नगर नियोजन योजना जैसी पहलें संपन्न किए जाने की आवश्यकता है। इन हस्तक्षेपों को और अधिक कारगर व सक्षम बनाने के लिए इनके शहर एवं क्षेत्रीय विकास पर मध्यम से लेकर दीर्घकालिक योजना के संदर्भ में व्यापक परिप्रेक्ष्य में मूल्यांकन करने की आवश्यकता है।

आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) आवास पर्याप्त रूप से उपलब्ध कराने के उद्देश्य से सार्वजनिक एजेंसियां अपने भूमि बैंक का उपयोग आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) आवास के अच्छे संसाधन के तौर पर कर सकती हैं। भूमि का पूंजीगत मूल्य को निम्न आय वाले आवास के सब्सिडी वाले मूल्य निर्धारण के प्रति अपने स्वयं के लाभ अर्जित करने के लिए भूमि में सन्निहित मूल्य को भुनाने में निजी क्षेत्र को प्रोत्साहित करते हुए इस वर्ग के अलावा संसाधन के तौर पर बाजार की कीमत की तुलना में पूर्वनिर्धारित कम दर पर इस वर्ग के सब्सिडी वाले आवास में बदला जा सकता है।

भारत में भूमि अधिग्रहण के नियम[7]

भूमि अधिग्रहण कानून जो भारत को औपनिवेशिक काल से विरासत में मिला था निसंदेह भूमि के मालिकों एवं भूमि पर अपनी आजीविका के लिए आश्रित अन्य लोगों के हितों पर लादा गया था। भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 पूर्व में किसी भी सार्वजनिक प्रयोजन के लिए निजी भूमि का सरकार द्वारा अधिग्रहण की व्यवस्था करने वाला प्रमुख कानून था। तत्कालीन भूमि अधिग्रहण नीति की सबसे बड़ी कमी इस तथ्य के कारण थी कि यद्यपि अधिनियम में भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजे का भुगतान अनिवार्य कर दिया था तथापि बाजार मूल्य का निर्धारण पंजीकृत बिक्री विलेख में दशाई गई दरों के आधार पर किया जाता था जो स्टॉम्प शुल्क बचाने के उद्देश्य से कम दाम पर बताई जाती थी इसके परिणामस्वरूप बिक्री की अनिवार्य प्रकृति की मान्यता में 30 प्रतिशत की क्षतिपूर्ति राशि के भुगतान के बावजूद भूमिधारक को मिलने वाला मुआवजा बाजार दर से कम होता था।

सरकार ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 की कमियां दूर करने की संभावना तलाशी एवं भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन में उचित मुआवजा व पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (एलएआरआर अधिनियम, 2013) अधिनियमित करते हुए इसे भूमिधारकों के पक्ष में बनाया। कानून का उद्देश्य दूरगामी था क्योंकि सार्वजनिक प्रयोजन के लिए व्यक्तिगत भूमिधारकों एवं भूमि का अधिग्रहण करने वाली सरकार के प्राधिकरण के हितों बीच भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 में निर्धारित प्रक्रियाओं में अंतर्निहित असंतुलन का निवारण की संभावना तलाशी गई थी। एलएआरआर अधिनियम, 2013 से भूमि मालिकों को मिलने वाले मुआवजे की मात्रा काफी हद तक बढ़ी है एवं इसके अतिरिक्त इस अधिनियम में विस्थापन की स्थिति में उनके पुनर्वास व पुनर्स्थापन (आरआर) का अतिरिक्त प्रावधान किया गया है। सामाजिक प्रभावोन्मुखी आकलन प्रक्रियाओं एवं कुछ मामलों में भूमि मालिकों और अन्य प्रभावित व्यक्तियों की पूर्व सहमति के माध्यम से भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया में काफी हद तक पारदर्शिता बढ़ गई है। कृषि भूमि के बड़े पैमाने के अधिग्रहण में ऐसे सुरक्षा उपायों की शुरूआत की गई है जिससे खाद्य उत्पादन में गिरावट आ सकती है तथा खाद्य सुरक्षा भी खतरे में पड़ सकती है।

[7]*भारत में भू उपयोग एवं भूमि अधिग्रहणः अनवरुल होडा, कार्य–पत्र 361, आईसीआरआईईआर*

सामाजिक प्रभावोन्मुखी आकलन के प्रक्रियां में निहित विलंब को दूर करने एवं भूमि धारकों की मंजूरी हासिल करने के उद्देश्य से केन्द्र सरकार ने भूमि अधिग्रहण कानून में कई बदलाव करते हुए वर्ष 2015 में एक संशोधन विधेयक पेश किया। ये मुख्य बदलाव पांच श्रेणी की परियोजनाओं उदाहरणार्थ वे परियोजनाएं जो राष्ट्रीय सुरक्षा अथवा रक्षा, ग्रामीण अवसंरचना, किफायती आवास, औद्योगिक गलियारा एवं बुनियादी ढांचा तथा सामाजिक अवसंरचना की हैं, के संदर्भ में पूर्व सहमति, सामाजिक प्रभावोन्मुखी प्रभाव एवं कृषि भूमि के उपयोग पर रोक से संबंधित चिंताओं को दूर करने के लिए किए गये थे। यह संशोधन विधेयक अभी संसद से पारित नहीं हुआ है। हालांकि भारतीय संविधान की धारा 254 (2) के अनुसार छः राज्य यथा आंध्र प्रदेश, गुजरात, हरियाणा, महाराष्ट्र, तमिलनाडु एवं तेलंगाना ने पहले ही संसद में पेश किये गये संशोधन विधयेक में परिकल्पित कुछ श्रेणी की परियोजनाओं के लिए कृषि भूमि के संबंध में सहमति एवं समाजिक प्रभावोन्मुखी आंकलन अपेक्षाओं व प्रतिबंध से छूट देने अथवा भूमि अधिग्रहण की छूट देने में समर्थ बनाते हुए एलएआरआर अधिनियम, 2013 को संशोधित करने वाला कानून अधिनियमित कर दिया है।

बॉक्स 2.4 भारत में समावेशी क्षेत्रीकरण एवं आवास का मामला

समावेशी क्षेत्रीकरण को वैकल्पिक रूप से समावेशी आवास कहा जाता है। आवास, विश्व के कई देशों में किफायती आवास के संवर्धन के लिए एक उभरता हुआ एवं प्रमुख उदाहरण है। यह भू उपयोग की नीतियों की व्यापक श्रृंखला को संदर्भित करता है जिसका उद्देश्य शहरी नियोजन एवं विकास के कारण भूमि एवं संपत्ति की बढ़ती कीमतों से लाभ हासिल करना है। इससे अर्जित लाभ का उपयोग निम्न अथवा मध्यम आय वर्ग के किफायती आवासों का निर्माण करने के लिए किया जाता है।

कुछ अर्थशास्त्रियों का मानना है कि आवास अथवा आवास किराए पर किसी भी प्रकार का विरूपण संसाधन आबंटन की दृष्टि से विकृत होता है चूंकि इससे आवास की मात्रा एवं गुणवत्ता में गिरावट आती है। जब अन्य अर्थशास्त्रियों का मानना है कि नये विकास के हिस्से पर कीमत नियंत्रित करना उत्पादन यहां तक की पूरे विकास पर कीमत नियंत्रण को हतोत्साहित नहीं करेगा बल्कि यह विकास को भी हतोत्साहित करेगा।

भारत में शहरी नियोजन अपवर्जनात्मकोन्मुखी लगता है जो इस तथ्य से भी परिलक्षित होता है कि शहरी आवास की 96 प्रतिशत की कमी आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग से संबंधित है। '2022 तक सबके लिए आवास' के राष्ट्रीय मिशन का उद्देश्य वर्ष 2015 से वर्ष 2022 की 7 वर्ष की अवधि में शहरी क्षेत्रों में दो करोड़ किफायती आवासों का निर्माण करना है। इस मिशन के लक्षित लाभार्थियों में महिला, अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति पर विशेष ध्यान देने के साथ आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग से संबंधित गरीब लोग शामिल हैं।

निरंतर बढ़ते शहरीकरण एवं किफायती आवास की बढ़ती मांग के करण आवास बाजार की समस्याओं का निवारण करने के लिए केन्द्र के अतिरिक्त राज्य सरकारों ने मिली–जुली सफलता के साथ समय–समय पर समावेशी प्रयास किए हैं। केन्द्र सरकार ने राष्ट्रीय नीतियों एवं कार्यक्रमों के माध्यम से समावेशी क्षेत्रीकरण एवं आवास का प्रयास किया है। राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति (एनयूएचएचपी), 2007 विर्निर्धारित करती है कि हर नये सार्वजनिक/निजी आवास परियोजनाओं में भूमि का 10–15 प्रतिशत अथवा फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) का 20–25 प्रतिशत जो भी अधिक हो, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग के आवास के लिए आरक्षित हो। जवाहरलाल नेहरु राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन में भी विहित है कि सभी परियोजनाओं (सार्वजनिक एवं निजी दोनों) में विकसित भूमि का कम से कम 20–25 प्रतिशत क्रास–सब्सिडी प्रणाली के साथ आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग के लिए आरक्षित हो।

शहरी नियोजन एवं विकास को सर्वसमावेशी बनाने के उद्देश्य से कुछ आशाजनक सुधारों में सामाजिक और आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए भूमि आरक्षण की समावेशी क्षेत्रीकरण प्रथा शामिल है जैसा गुजरात नगर नियोजन योजना में किया गया है। सरकार के अनुमोदन के साथ किफायती आवास के लिए भूमि की उपलब्धता के संवर्धन पर दिल्ली विकास प्राधिकरण की दिल्ली भूमि समूहन नीति एवं दिल्ली पारगमनोन्मुखी विकास नीति, विभिन्न मॉडलों के माध्यम से किफायती आवास के संवर्धन पर राजस्थान सरकार की नीति, पट्टा अधिनियम के तहत मलिन बस्ती वासियों को स्थायी एवं अस्थायी पट्टा देने के लिए मध्य प्रदेश सरकार द्वारा किए गये अग्रगामी प्रयास एवं हाल ही में तेलंगाना सरकार की शहरों में व नगरों में रहने वाले मलिन बस्ती वासियों एवं गरीबों के कब्जे के अधीन सरकारी भूमि को विनियमित करने की पहलें कुछ अन्य अनुकरणीय उदाहरण हैं।

भारत में किफायती आवास की समस्या इतनी बड़ी है कि बाजार एवं सरकार दोनों को एक साथ मिलकर इस समावेशी सामाजिक उद्देश्य को हासिल करने की आवश्यकता है। सरकार की सीमाओं को परखते हुए समावेशी तरीकों के माध्यम से निजी विकासकों द्वारा किफायती आवास को बढ़ावा देने के निरंतर नवोन्मेषी प्रयास किए जा रहे हैं।

सर्वसमावेशी आवास कार्यक्रम के सफल कार्यान्वयन के महत्वपूर्ण पहलुओं में मजबूत कानूनी ढांचा, विभिन्न स्तर पर सरकार व एजेंसियों के बीच समन्वयन का प्रभारी तंत्र, सभी संबंधित का पर्याप्त क्षमता निर्माण, निजी भागीदारी के लिए प्रोत्साहन की अभिकल्पना एवं सार्वजनिक निधि जुटाने की अच्छी योजना शामिल है।

हालांकि समावेशी क्षेत्रीकरण से अकेले देश में किफायती आवास की सभी समस्याओं का अंत नहीं हो सकता है एवं किफायती एवं सामाजिक आवास की अपेक्षित मात्रा की सुरक्षा के लिए पूरी तरह से इस पर निर्भर नहीं रहना चाहिए।

संदर्भ: *क्या भारत में शहरी नियोजन समावेशी है? –भारत में समावेशी क्षेत्रीकरण एवं आवास का मामला, डॉ. आलोक कुमार मिश्रा*

◀▶◀▶◀▶

3.1 ग्रामीण क्षेत्रों में आवास की कमी

मानव जीवन में सामाजिक–सांस्कृतिक पद्धति एवं अन्य क्षेत्रों में, आर्थिक विकास सहित, बदलाव के लिये आवास प्रेरक होता है क्योंकि ये अनेक मानव क्रियाकलापों के संचालन में भूमिका निभाते हैं और जीवन की उन्नति के लिये अनिवार्य तत्व होते हैं।

तत्कालीन योजना आयोग और ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार ने ग्रामीण भारत में आवासों की कमी की संख्या का आकलन करने के लिये सरकारी तौर से कार्रवाई शुरू की। 12वीं पंचवर्षीय योजना के लिये ग्रामीण आवास के कार्यकारी ग्रुप ने योजना अवधि (2012–2017) के लिये 43.67 मिलियन आवासों की कुल कमी का अनुमान लगाया। कार्यकारी ग्रुप का अनुमान था कि कुल ग्रामीण आवास कमी का 90 प्रतिशत अर्थात 39.30 मिलियन गरीबी रेखा से नीचे परिवारों को प्रभावित करता है।

बारहवीं पंचवर्षीय योजना के लिये ग्रामीण आवास के कार्यकारी ग्रुप द्वारा ग्रामीण आवास कमी का अनुमान

आवास कमी का आकलन करने के लिये ध्यान में रखने योग्य बातें	कमी (मिलियन में)
1. 2012 में बेघर परिवारों की संख्या *परिवारों की संख्या (173.78 मिलियन) – 2012 में आवासों की संख्या (169.63 मिलियन), ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना के लिये ग्रामीण आवास के कार्यकारी ग्रुप की गणना के आधार पर जो 1991 व 2001 जनगणना में परिवारों तथा आवासों में क्रमशः 2.1 प्रतिशत और 2.09 प्रतिशत की दर से संभावित वृद्धि का अनुमान लगाया था।*	4.15
2. 2012 में अस्थायी आवासों की संख्या *आवासों की संख्या – स्थायी आवासों की संख्या (पक्के एवं अध–पक्के), ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना के लिये ग्रामीण आवास के कार्यकारी ग्रुप की गणना के आधार पर जो 1991 व 2001 जनगणना से अनुमानित संभावित वृद्धि दर के अनुसार।*	20.21
3. 2012 में अप्रचलन के कारण कमी *4.3 प्रतिशत x 2012 में आवासों की संख्या (173.78 मिलियन)– एनएसएस के 58वें राउण्ड के आंकड़ों पर आधारित 4.3 प्रतिशत अप्रचलन कारण। आवास जो 80 वर्ष से अधिक पुराने थे और जिनका जीवन काल 40 से 80 वर्ष था जिन्हें घटिया किस्म का माना गया था उन्हें अप्रचलित माना गया।*	7.47
4. 2012 में संकुलन के कारण कमी *6.5 प्रतिशत ,2012 में आवासों की संख्या (173.78 मिलियन)– 2001 की जनगणना के आंकड़ों पर आधारित परिवारों के संकुलन का कारण 6.5 प्रतिशत जिन दम्पतियों के पास अलग कमरा नहीं था।*	11.30
2012 में कुल आवासों की कमी	43.13
5. 2012 से 2017 के बीच हुई अतिरिक्त आवासों की कमी *2012 के बाद 2017 के लिये अनुमानित परिवारों की संख्या – 2012 के बाद 2017 के लिये अनुमानित अतिरिक्त आवासों की संख्या, ग्यारहवीं पंचवर्षीय योजना के लिये ग्रामीण आवास के कार्यकारी ग्रुप की गणना पर आधारित जिसे 1991 व 2001 की जनगणना के आधार पर अनुमानित संभावित वृद्धि दर पर वृद्धि दर की प्रवृति देखी गई थी।*	0.55
2012–2017 के दौरान कुल ग्रामीण आवासों की कमी	43.67

स्रोत : ग्रामीण विकास मंत्रालय

ग्रामीण क्षेत्रों में आवासों की भारी कमी के साथ–साथ आवासों की स्थिति और संबंधित सुविधाओं की उपलब्धता शहरी क्षेत्रों की तुलना में खराब है। जैसेकि बाक्स 3.1 में दर्शाया गया है, कि एनएसएसओ की 69वें राउण्ड (2012) के आंकड़े दर्शाते हैं कि ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्रों के बीच आवास तथा आवासीय सुविधाओं में बहुत अधिक अन्तराल है। ग्रामीण भारत में आवास की कमी को दूर करने और ग्रामीणों के जीवन स्तर को उन्नत करने के लिये पूर्ण प्रयासों की जरूरत है।

बॉक्स 3.1 : आवास स्थिति पर एनएसएसओ सर्वेक्षण के परिणाम

मानव विकास और कल्याण के लिये अच्छा आवास एक पूर्व–आवश्यकता है। आश्रय की जरूरत के साथ–साथ, अन्य सुविधाएं जैसे आवास इकाई का प्रकार, पेय जल, सफाई, स्वच्छता आदि जनता के जीवन स्तर को सुधारने के लिये महत्वपूर्ण होते हैं। राष्ट्रीय नमूना सर्वेक्षण कार्यालय (एनएसएसओ) ने पूरे देश में 'पेय जल, सफाई, स्वच्छता और आवासीय स्थिति' पर अपने 69वें राउण्ड में (जुलाई 2012 – दिसम्बर 2012) एक सर्वेक्षण किया। इस सर्वेक्षण का उद्देश्य संकलित सूचना के आधार उपयुक्त संकेतक विकसित करके परिवार के सदस्यों द्वारा एक बेहतर एवं स्वस्थकर जीवन जीने के लिये विभिन्न पहलुओं की जांच और उनका अध्ययन करना था। सर्वेक्षण के कुछ महत्वपूर्ण निष्कर्ष निम्नानुसार हैं :

- ग्रामीण भारत में 85.8 प्रतिशत और शहरी भारत में 89.6 प्रतिशत परिवारों में पेयजल पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध था।
- ग्रामीण भारत में 62.3 प्रतिशत और शहरी भारत में 16.7 प्रतिशत परिवारों में स्नानागार उपलब्ध नहीं था।
- ग्रामीण भारत में 59.4 प्रतिशत और शहरी भारत में 8.8 प्रतिशत परिवारों में शौचालय सुविधा उपलब्ध नहीं थी। इस प्रकार ग्रामीण और शहरी भारत में स्नानागार और सफाई सुविधाओं के बीच भारी अंतर था।
- ग्रामीण भारत में 80.0 प्रतिशत और शहरी भारत में 97.9 प्रतिशत परिवारों में घरेलू प्रयोग के लिये बिजली उपलब्ध थी।
- 2012 के दौरान, ग्रामीण भारत में 65.8 प्रतिशत और शहरी भारत में 93.6 प्रतिशत परिवार पक्के मकानों में रहते थे, जबकि ग्रामीण क्षेत्रों में 24.6 प्रतिशत और शहरी क्षेत्रों में 5.0 प्रतिशत अध पक्के मकानों में रहते थे।
- सम्पूर्ण भारत के आधार पर, वर्ष 2012 के दौरान, ग्रामीण क्षेत्रों में 9.6 प्रतिशत परिवार और शहरी क्षेत्रों में 1.4 प्रतिशत परिवार कच्चे मकानों में रहते थे।
- 2012 के दौरान, ग्रामीण भारत में आवासीय इकाई का कारपेट क्षेत्र 40.03 वर्ग मीटर और शहरी भारत में 39.20 वर्ग मीटर कारपेट क्षेत्र था।

संदर्भ : भारत में पेयजल, स्वच्छता, आरोग्यता, एवं आवासीय स्थिति एनएसएस, 69वॉ दौर

3.2 भारत में ग्रामीण आवास कार्यक्रम

भारत में ग्रामीण आवासों की ओर विशेष रूप से ध्यान राष्ट्रीय ग्रामीण रोजगार कार्यक्रम (एनआरईपी) के मजदूरी रोजगार कार्यक्रमों के शुरू होने पर दिया गया जो 1980 में आरंभ हुआ, और ग्रामीण भूमिहीन रोजगार गारंटी कार्यक्रम (आरएलईजीपी), 1983 में आरंभ हुआ, इन कार्यक्रमों के तहत आवास निर्माण करने की अनुमति दी गई। 1985 में, इंदिरा आवास योजना (आईएवाई) ग्रामीण भूमिहीन रोजगार गारंटी कार्यक्रम (आरएलईजीपी) की उप–योजना के रूप में शुरू की गई और बाद में अनुसूचित जाति/अनुसूचित जन जातियों तथा मुक्त किये बंधुआ मजदूरों को आवास उपलब्ध कराने के लिये एक अन्य उप–योजना जवाहर रोजगार योजना (जेआरवाई) आरंभ की गई। 1993–94 में, जेआरवाई विस्तारित करके और आवास हेतु निधियां 6 प्रतिशत से बढ़ाकर 10 प्रतिशत करके गैर अनुसूचित जाति/अनुसूचित जन जातियों को शामिल किया गया। इंदिरा आवास योजना को 01 जनवरी, 1996 से एक स्वतंत्र योजना बना दिया गया और तब से यह ग्रामीण विकास मंत्रालय का एक प्रमुख कार्यक्रम हो गया है जिसके तहत बड़े आधार पर ग्रामीण गरीबी उन्मूलन किया जा रहा है और गरीब परिवारों को स्थायी पता देकर सम्मान दिया जा रहा है।

आईएवाई नकद सब्सिडी आधारित कार्यक्रम है जिसके तहत ग्रामीण बीपीएल परिवारों को अपनी आवास इकाईयां निर्मित करने के लिये अपने डिजाइन और प्रौद्योगिकी का इस्तेमाल करने के लिये सहायता प्रदान की जाती है। सब्सिडी में केन्द्र तथा राज्य की भागीदारी होती है जिसमें केन्द्र मुख्य अंशदाता होता है।

यह योजना जिला ग्रामीण विकास एजेंसियों (डीआरडीए) के माध्यम से लागू की गई। हालांकि आईएवाई द्वारा ग्रामीण क्षेत्रों में आवासीय जरूरतों को पूरा किया, किंतु इसमें कुछ कमियां पाई गईं यथा आवासीय कमी का आकलन नहीं करना, लाभार्थियों के चयन में पारदर्शिता की कमी, आवासों की घटिया गुणवता, कमजोर निगरानी तंत्र आदि जिनके कारण योजना का क्षेत्र सीमित हो गया। ग्रामीण आवासीय कार्यक्रम में इन कमियों को दूर करने और ''2022 तक सबके लिए आवास'' उपलब्ध कराने के सरकार की वचन बद्धता को ध्यान में रखते हुए, इस आईएवाई योजना को पुनः संरचित करके 'प्रधानमंत्री आवास योजना –ग्रामीण' (पीएमएवाई–जी) के नाम से 01 अप्रैल, 2016 से लागू किया गया।

3.3 प्रधानमंत्री आवास योजना –ग्रामीण (पीएमएवाई–जी)

''2022 तक सबके लिए आवास'' का लक्ष्य प्राप्त करने के लिये, आईएवाई को पुनः तैयार करके एक नया नाम 'प्रधानमंत्री आवास योजना –ग्रामीण' (पीएमएवाई–जी) अप्रैल 2016 में दिया गया। इस योजना का लक्ष्य सभी बेघर परिवारों और जिनके कच्चे या जर्जर मकान हैं, को 2022 तक पक्के मकान उपलब्ध कराना है। पीएमएवाई–जी लाभार्थियों का चयन सामाजिक–आर्थिक जाति जनगणना (एसईसीसी) 2011 के आधार पर किया जाता है। कार्यक्रम के तहत, मैदानी क्षेत्रों में 1.20 लाख रुपये और पहाड़ी, कठिन क्षेत्रों, और समेकित कार्य योजना (आईएपी) क्षेत्रों में 1.30 लाख रुपये की प्रति इकाई सहायता के अतिरिक्त, लाभार्थियों को महात्मा गांधी राष्ट्रीय रोजगार गारंटी योजना (एमजीएनआरईजीएस) के तहत 90–95 दिन का रोजगार पाने का भी हक होगा और स्वच्छ भारत मिशन (एसबीएम) के तहत शौचालय निर्माण के लिये 12000 रुपये की सहायता मिलेगी। सरकार द्वारा संचालित विभिन्न योजनाओं और कार्यक्रमों के तहत बुनियादी सुविधाओं जैसे पाइप वाला पेय जल, बिजली कनेक्शन और एलपीजी आदि को भी पीएमएवाई–जी से सम्बद्ध किया गया है ताकि लाभार्थियों को बुनियादी और बेहतर टिकाऊ सुविधाएं मिल सकें।

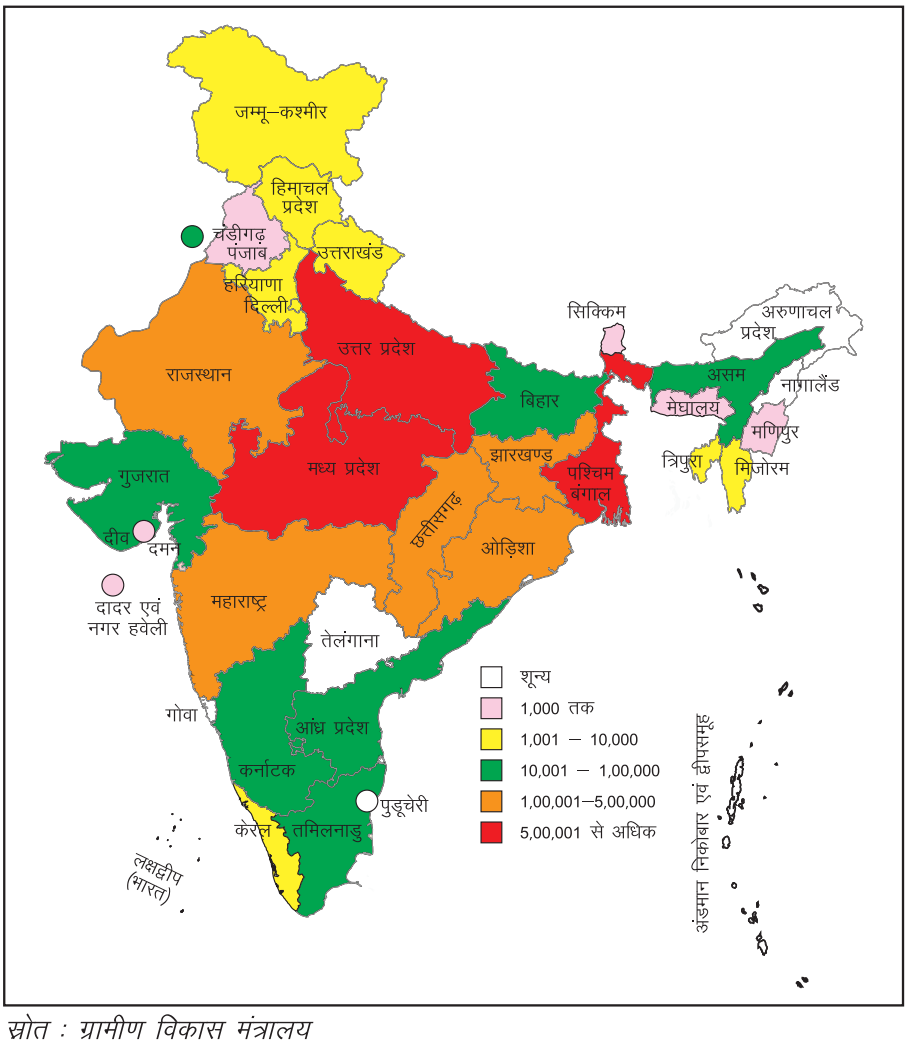
इस योजना से संस्थागत वित्तीय सहायता 70,000 रुपये का लाभ उठाने के इच्छुक लाभार्थियों को भी सुविधा मिलेगी जिसकी निगरानी एसएलबीसी और डीएलबीसी के माध्यम से की जाएगी। इन लाभों के अतिरिक्त, लाभार्थियों को अन्य अनेक प्रकार की सेवाओं का लाभ होगा जैसे राजमिस्त्री का प्रशिक्षण और अच्छे किस्म के मकान बनाने का दक्षता प्रमाणन, भवन निर्माण सामग्री का स्रोत, वृद्ध और दिव्यांग लाभार्थियों की भवन निर्माण में सहायता, स्थान विशेष के अनुसार मकानों की डिजाइनों का विकास तथा व्यवस्था आदि।

निधियों के कुप्रबंधन की समस्या से निपटने के लिये, धनराशि को लाभार्थियों के खाते में इलेक्ट्रानिक पद्धति से सीधे अंतरित किया जाता है और भुगतान प्रक्रिया प्रगति की जानकारी मोबाइल पर ली जा सकती है। मकानों की गुणवता को सुनिश्चित करने के लिये इस योजना के साथ एक राष्ट्रीय तकनीकी सहायता एजेंसी (एनटीएसए) का भी गठन किया गया है।

इस कार्यक्रम का शीघ्र उद्देश्य कच्चे घरों/खस्ता हाल मकानों में रहने वाले एक करोड़ परिवारों को तीन वर्षों के दौरान यथा 2016–17 से 2018–19 तक कवर करना है। 2017–18 तक, पीएमएवाई–जी[8] के तहत लगभग 38.2 लाख मकानों का निर्माण किया गया। 2017–18 तक, पीएमएवाई–जी के तहत निर्मित आवासों का ब्यौरा ग्राफ 3.1 में दिया गया है।

[8] *ग्रामीण विकास मंत्रालय वेबसाइट*

ग्राफ 3.1 : वित्त वर्ष 2017–18 तक, पीएमएवाई–जी के तहत निर्मित राज्य–वार आवास



स्रोत : ग्रामीण विकास मंत्रालय

तीन राज्यों यथा मध्य प्रदेश, ओड़िशा और पश्चिम बंगाल में, पीएमएवाई–जी के प्रभाव का मूल्यांकन करने के लिये राष्ट्रीय ग्रामीण विकास एवं पंचायती राज संस्थान (एनआईआरडीएंडपीआर) द्वारा एक अध्ययन किया गया। इस अध्ययन के मुख्य निष्कर्ष निम्नानुसार हैं –

क – पीएमएवाई–जी आवासों में रखरखाव का बोझ कम हुआ,

ख – पीएमएवाई–जी का लाभार्थियों के जीवन पर बहुत अधिक प्रभाव पड़ा जो भौतिक सुविधाओं और सुख सुविधाओं पर देखा गया,

ग – पीएमएवाई–जी के अन्तर्गत 68 प्रतिशत आवास धारकों ने बताया कि उन्हें अपने जीविकोपार्जन के लिये घर में ही अधिक स्थान मिल गया,

घ – पीएमएवाई–जी आवासों के अधिकांश लाभार्थियों को सामान्य जल संग्रहण केन्द्रों से पानी मिलने की सुविधा प्राप्त है।

ङ – पीएमएवाई–जी में दो या अधिक कमरे मिलने से संकुलन की समस्या कुछ कम हुई।

बॉक्स 3.2 प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण का आय और रोजगार पर प्रभाव

राष्ट्रीय सार्वजनिक वित्त तथा नीति संस्थान (एनआईपीएफपी) द्वारा किये गये अध्ययन के अनुसार, पीएमएवाई–जी के तहत अनुमानित रोजगार क्षमता 05 मार्च, 2018 तक कुल निर्मित आवासों पर विचार करते हुए 40.07 करोड़ कार्य दिवस पाये गये। पीएमएवाई–जी के तहत निर्मित हुए और निर्माणाधीन आवासों दोनों पर खर्च की गई राशि के कारण भवन निर्माण सामग्री की मांग बढ़ी जिससे अर्थव्यवस्था में 2.16 लाख अतिरिक्त कार्यों का निर्माण हुआ। 05 मार्च, 2018 तक पीएमएवाई–जी के तहत कुल अनुमानित व्यय लगभग 35,135 करोड़ रुपये होगा जिससे अर्थव्यवस्था में अन्तः क्षेत्र जुड़ाव के कारण 94.53 लाख रोजगार (प्रत्यक्ष और अप्रत्यक्ष दोनों) सृजित होने की संभावना है। इसके अतिरिक्त, पीएमएवाई–जी में कुल निवेश से आवासीय निर्माण सामग्री की मांग बढ़ेगी जिससे उसमें 22.67 प्रतिशत वृद्धि होने का अनुमान है। पिछले दो वर्षों में (2016–17 और 2017–18) खर्च की गई राशि पर विचार करते हुए, मैक्रो–आर्थिक मानदंडो में अनुमानित बदलाव से ज्ञात होता है कि पीएमएवाई–जी में होने वाले व्यय से सकल उत्पाद, रोजगार और जीवीए में क्रमशः 0.65 प्रतिशत, 1.77 प्रतिशत और 0.55 प्रतिशत वृद्धि होने की संभावना है।

संदर्भ : आय और रोजगार पर प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण का प्रभाव, राष्ट्रीय सार्वजनिक वित्त तथा नीति संस्थान (एनआईपीएफपी), 2018

3.4 ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस)

यह सुनिश्चित करने के लिये कि ऐसे परिवारों को क्या पर्याप्त संसाधन उपलब्ध करा दिये गये हैं जो अपने आवासों का निर्माण/सुधार करना चाहते हैं और जो पीएमएवाई–जी के तहत नहीं आते हैं, ग्रामीण विकास मंत्रालय ने ''2022 तक सबके लिए आवास'' के तहत ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) आरंभ की है। इस योजना के तहत जरूरतमंद उन परिवारों को अपनी आवासीय इकाईयों के निर्माण/सुधार कराने के लिये संस्थागत ऋण सुविधा प्रदान की जाती है जो पीएमएवाई–जी योजना के तहत नहीं आते हैं।

इस योजना के तहत, लाभार्थियों को 2 लाख रुपये तक की ऋण राशि पर अधिकतम 20 वर्षों के लिये या ऋण की वास्तविक अवधि तक जो भी कम हो, 3.0 प्रतिशत ब्याज दर में सब्सिडी प्रदान की जाती है जिसमें 9.0 प्रतिशत की एनपीवी रियायती दर होती है। आरएचआईएसएस पूरे भारत में लागू होगी, सिवाय जनगणना 2011 के अनुसार सांविधिक कस्बों और बाद में जिन्हें पीएमएवाई–शहरी में शामिल कर लिया गया। यह पीएलआई यथा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, आवास वित्त कंपनी, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, सहकारी बैंकों, स्मॉल फाइनेंस बैंकों और एनबीएफसी–एमएफआई के माध्यम से लागू होगी। राष्ट्रीय आवास बैंक को भारत सरकार, ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा 'सबके लिये आवास' मिशन के लिये आरएचआईएसएस लागू करने हेतु केन्द्रीय नोडल एजेंसी निर्धारित किया गया है। 30 जून, 2018 तक, एनएचबी ने इस योजना के क्रियान्वयन के लिये 83 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के साथ समझौता ज्ञापन निष्पादित किये।

राज्य स्तर पर उठाई गई कुछ पहलें और आवास योजनाएं अनुबंध ए2 में दी गई हैं।

4.1 आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान

प्राथमिक ऋणदाता संस्थान जिसमें मुख्य रूप से आवास वित्त कंपनियां 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 घटकों के निर्माण तथा अपने व्यापक शाखा नेटवर्क का लाभ उठाते हुए बड़ी संख्या में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का भी फोकस केन्द्र आवास वित्त है। बाजार में विविधता तथा मामलों की जटिल प्रकृति के कारण बाज़ार को विकसित होने में थोड़ा समय लगता है। अब तक, आवास वित्त अनेकों कंपनियों हेतु एक सफल कारोबारी मॉडल बन गया है तथा आवास पारिस्थितिकी तंत्र के मुख्य पहलू के रूप में उभरा है।

वर्ष 1988 में रा.आ.बैंक की स्थापना देश में आवास वित्त हेतु शीर्ष संस्थान के रूप में की गई 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 बहुउद्देशीय दृष्टिकोण के माध्यम से रा.आ.बैंक ने देश में आवास वित्त बाजार को विस्तार एवं मजबूती प्रदान करने में काफी सहायता की है। यथा 31 मार्च, 2018 तक देश में 91 विशेष आवास वित्त संस्थान थे। 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।

4.2 आवास वित्त कंपनियां

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) के साथ पंजीकृत आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) जोकि आवास हेतु विशिष्टीकृत ऋणदाता संस्थान में हैं, भारत में मॉर्टगेज बाजार के प्रमुख पणधारक के रूप में आए हैं। यथा 31 मार्च, 2018 को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29क के तहत रा.आ.बैंक के साथ पंजीकृत आ.वि.कं. की संख्या 91 थी और देशभर में फैले 5,100 शाखाओं/कार्यालयों के नेटवर्क के माध्यम से परिचालन कर रहे हैं। संपर्क कार्य हेतु इनमें से कुछ आ.वि.कं. के कार्यालय विदेशों में भी हैं।

पूंजी पर्याप्तता अनुपात, मूल्य की तुलना में ऋण अनुपात, जोखिम भार का नियमतन एवं प्रावधानीकरण, अपने ग्राहक को जानिए, धन शोधन, उचित व्यवहार संहिता, आस्ति देयता प्रबंधन आदि से संबंधित मुद्दों पर आ.वि.कं. हेतु रा.आ.बैंक द्वारा जारी निदेश, नीति परिपत्र, दिशा–निर्देश आदि सतत आधार पर आवास वित्त सेक्टर के मजबूत एवं स्वस्थ्य विकास को सुनिश्चित करने हेतु ही थे।

बॉक्स 4.1 आवास वित्त कंपनियों के कार्य–निष्पादन की कुछ मुख्य विशिष्टताएं नीचे दिए अनुसार हैं–

- पंजीकृत आ.वि.कं. की संख्या 31–03–2017 के अनुसार 83 थी जो कि 31–03–2018 को बढ़कर 91 हो गई है, इसमें 10 प्रतिशत की वर्ष दर वर्ष वृद्धि दर्ज की गई है।
- पंजीकृत आ.वि.कं. के शाखाओं/कार्यालयों की संख्या 31–03–2017 के अनुसार 4,298 थी जो कि 31–03–2018 को बढ़कर 5,107 हो गई है, इसमें 19 प्रतिशत की वर्ष दर वर्ष वृद्धि दर्ज की गई है।
- आ.वि.कं. का कुल ऋण पोर्टफोलियो यथा 31–03–2017 के 818,508 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31–03–2018 तक 10,38,347 करोड़ रुपये हो गया जिससे 27 प्रतिशत की वृद्धि हुई। जिसमें से,

क. आवास ऋण यथा 31–03–2017 के 5,98,454 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31–03–2018 तक 7,52,798 करोड़ रुपये हो गया जिससे 26 प्रतिशत की वृद्धि हुई, तथा

ख. गैर–आवास ऋण यथा 31–03–2017 के 2,20,053 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31–03–2018 तक 2,85,549 करोड़ रुपये हो गया जिससे 30 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

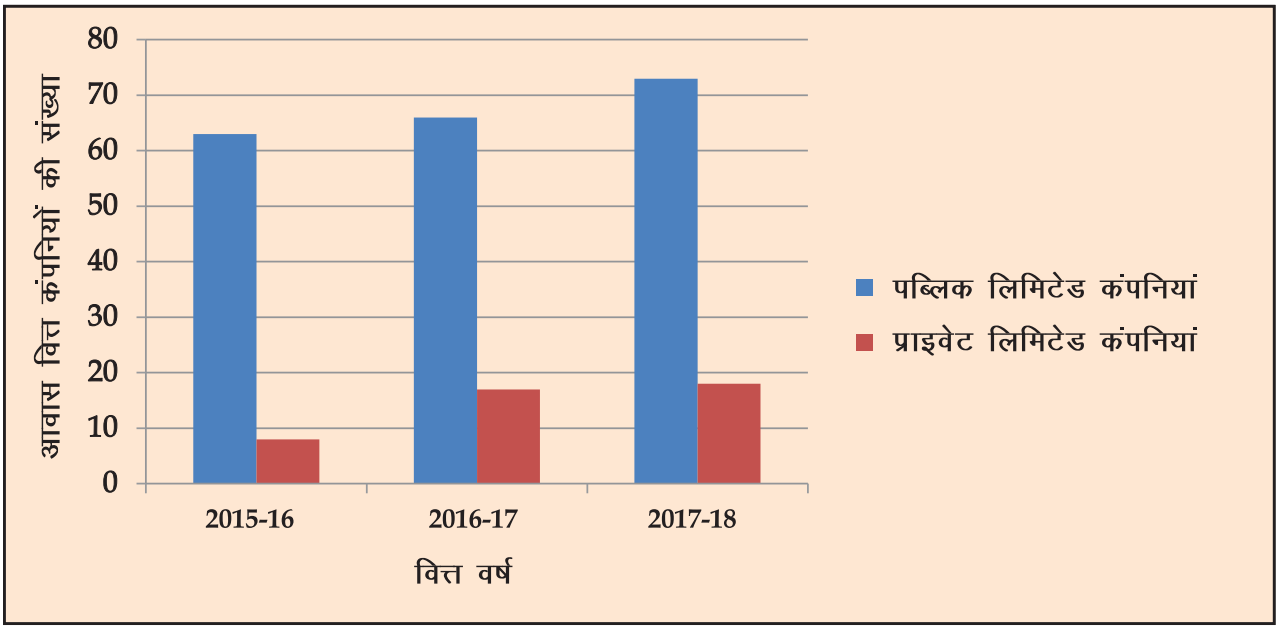
- जहां कुल ऋणों और अग्रिमों में से आवास ऋण यथा 31–03–2017 के 73.12 प्रतिशत से घटकर यथा 31–03–2018 तक 72.50 प्रतिशत हो गए वहीं कुल ऋणों और अग्रिमों में से गैर–आवास ऋण यथा 31–03–2017 को 26.88 प्रतिशत से बढ़कर यथा 31–03–2018 तक 27.50 प्रतिशत हो गए।
- यथा 31–03–2018 को जीएनपीए, जो पिछले वर्ष (यथा 31–03–2017 को 9,126 करोड़ रुपये) में लगभग 48 प्रतिशत की वृद्धि होकर 13,555 करोड़ रुपये हो गया था। हालांकि, प्रतिशत के हिसाब से कुल ऋणों और अग्रिमों के लिए जीएनपीए यथा 31–03–2017 के 1.11 प्रतिशत से थोड़ा बढ़कर यथा 31–03–2018 तक 1.31 प्रतिशत हो गया।
- यथा 31–03–2018 को एनएनपीए, जो पिछले वर्ष (यथा 31–03–2017को 4,164 करोड़ रुपये) में लगभग 48 प्रतिशत की वृद्धि होकर 6,173 करोड़ रुपये हो गया था। हालांकि, प्रतिशत के हिसाब से कुल ऋणों और अग्रिमों के लिए एनएनपीए यथा 31–03–2017के 0.51 प्रतिशत से थोड़ा बढ़कर यथा 31–03–2018 तक 0.60 प्रतिशत हो गया।
- आ.वि.कं. की कुल निवल स्वाधिकृत निधियों में 45 प्रतिशत की वृद्धि हुई जो यथा 31–03–2017के 95,451 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31–03–2018 को 1,38,700 करोड़ रुपये हो गया।
- 24 प्रतिशत की वृद्धि के साथ आ.वि.कं. की बकाया उधार राशियां (सार्वजनिक जमाओं सहित) यथा 31–03–2017 को 7,56,450 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31–03–2018 तक 9,40,364 करोड़ रुपये हो गयी थी।
- 8 प्रतिशत की वृद्धि के साथ बकाया सार्वजनिक जमाएं यथा 31–03–2017 को 86,573 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31–03–2018 को 93,143 करोड़ रुपये हो गई थी।

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.2.1 आवास वित्त कंपनियों की संख्या

यथा 31–03–2018 को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29क के तहत पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) प्राप्त आ.वि.कं. की संख्या 91 थी। इनमें से 73 आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति के बिना सीओआर प्रदान किया गया। 91 आ.वि.कं. में से में 73 सार्वजनिक क्षेत्र की कंपनियां हैं और 18 प्राइवेट लिमिटेड कंपनी हैं। वर्ष 2017–18 में, 10 नई कंपनियों को सीओआर प्रदान किए गए हैं जिनके नाम हैं, नवरत्न हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, अल्टम क्रेडो होम फाइनेंस प्रा.लि., आयर्थ हाउसिंग फाइनेंस प्रा.लि., क्लिक्स हाउसिंग फाइनेंस लि., हीरो हाउसिंग फाइनेंस लि., पिरामल हाउसिंग फाइनेंस लि., रोहा हाउसिंग फाइनेंस प्रा.लि. एवं दो आवास वित्त कंपनी नामतः रोज वेली हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस कारपोरेशन लि. (आ.वि.कं. (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 का अनुपालन नहीं करने के कारण) और आधार हाउसिंग फाइनेंस लि. (डीएचएफएल वैश्य हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के साथ समायोजित हो गया और नया नाम आधार हाउसिंग फाइनेंस लि. रखा गया) का सीओआर निरस्त कर दिया गया।

ग्राफ 4.1 पिछले तीन वर्षों हेतु पब्लिक लिमिटेड एवं प्राइवेट लिमिटेड कंपनियों के अंतर्गत आ.वि.कं. का वर्गीकरण निम्नानुसार है:

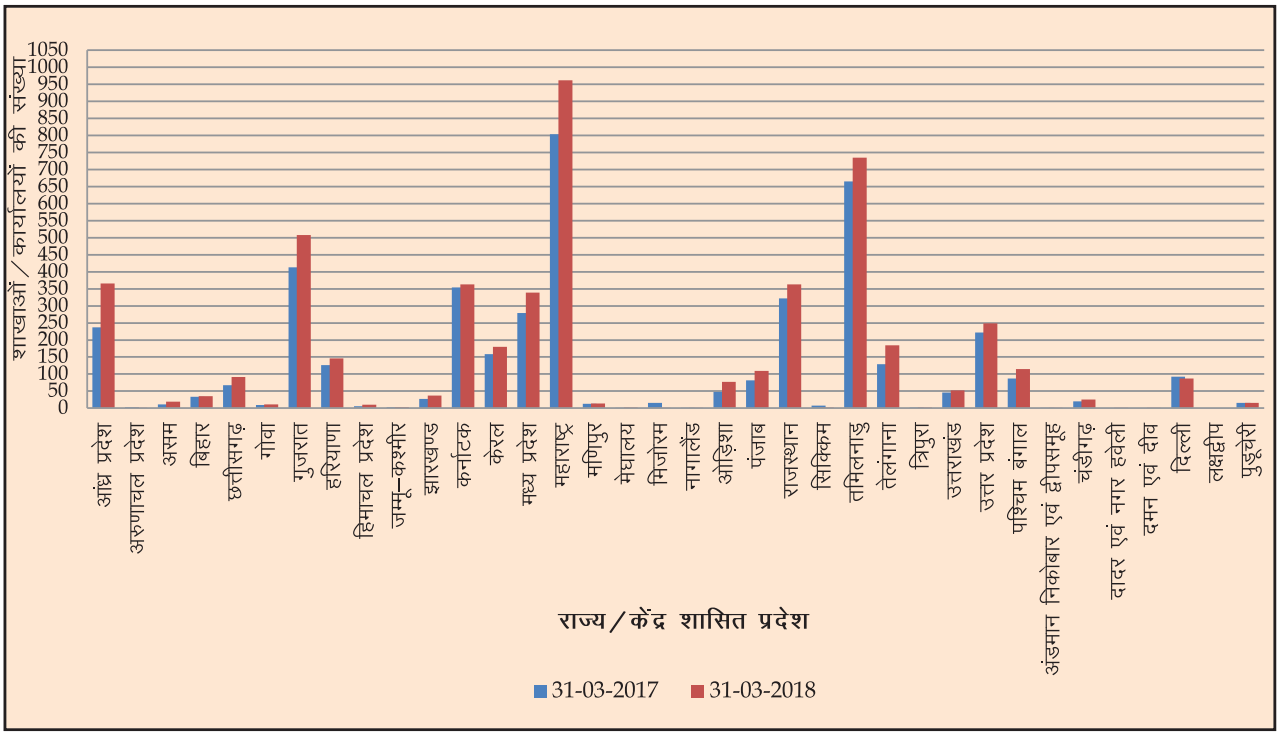


स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.2.2 आ.वि.क. का नेटवर्क

आवास वित्त कंपनियों की शाखाओं/कार्यालयों में लगभग 19 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ यथा 31–03–2017को 4,298 से यथा 31–03–2018 को 5,107 तक की वृद्धि हुई। निम्न चार्ट आ.वि.कं. की राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश–वार शाखाओं/कार्यालयों का विवरण प्रस्तुत करता है।

ग्राफ 4.2 – पिछले दो वर्षों में पंजीकृत आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश–वार वितरण



स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.3 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा

4.3.1 राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का वित्त वर्ष 01 अप्रैल से 31 मार्च होता है और तदनुसार इस अध्याय में दिये गए आंकड़े 31 मार्च, 2018 के अनुसार हैं। 91 आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय संकेतकों का सारांश तालिका 4.1 में दिया गया है:

तालिका 4.1 – आवास वित्त कंपनियों के मुख्य वित्तीय संकेतक

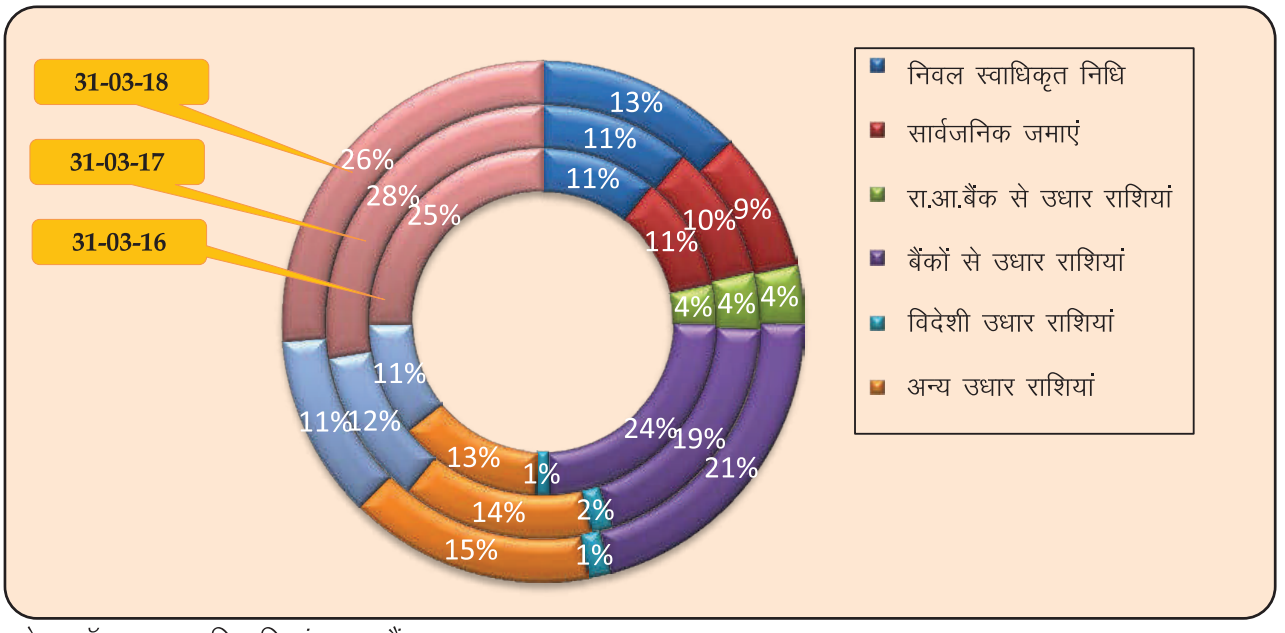
(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2016	31-03-2017	वर्ष दर वर्ष वृद्धि	31-03-2018	वर्ष दर वर्ष वृद्धि
चुकता पूंजी	7,904	9,331	18.05%	30,454	226.38%
निर्बध आरक्षित निधियां	74,673	94,605	26.69%	1,26,122	33.31%
निवल स्वाधिकृत निधियां	74,665	95,451	27.84%	1,38,700	45.31%
सार्वजनिक जमाएं	74,222	86,573	16.64%	93,143	7.59%
अन्य उधार	5,43,539	6,69,877	23.24%	8,47,221	26.47%
आवास ऋण	5,12,589	5,98,454	16.75%	7,52,798	25.79%
कुल अग्रिम एवं ऋण	6,81,118	8,18,508	20.17%	10,38,347	26.86%
कुल ऋणों एवं अग्रिमों का प्रतिशत रूप में जीएनपीए	1.09	1.11	-	1.31	-
कुल ऋणों एवं अग्रिमों का प्रतिशत रूप में एनएनपीए	0.52	0.51	-	0.60	-

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.3.2 यथा 31–03–2017 को आ.वि.कं. की कुल निवल स्वाधिकृत निधि 95,451 करोड़ रुपये थी जो यथा 31–03–2018 तक 1,38,700 करोड़ रुपये तक बढ़ गयी जिससे पिछले वर्ष से 45.31 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गयी। पिछले वर्ष की तुलना में यथा 31–03–2018 को आ.वि.कं. के कुल चुकता पूंजी एवं निवल स्वाधिकृत निधि में महत्वपूर्ण वृद्धि मुख्यतौर पर रा.आ.बैंक के साथ पंजीकृत एक आ.वि.कं. के साथ समामेलित हो रहे दो समूह कंपनियों के खाते पर हुई थी। यथा 31–03–2018 को आ.वि.कं. के संसाधन आंकड़ों पर प्रवृत्ति विश्लेषण से पता चलता है कि आ.वि. कंपनियों ने अपने संसाधन का लगभग 26 प्रतिशत बैंक उधारों से, 48 प्रतिशत डिबेंचर जारी करने से, 5 प्रतिशत राष्ट्रीय आवास बैंक के पुनर्वित्त सुविधा एवं 19 प्रतिशत अन्य संसाधनों से जुटाया है। सार्वजनिक जमाएं जोकि यथा 31–03–2017 के 86,573 करोड़ रु. से 7.59 प्रतिशत बढ़कर यथा 31–03–2018 को 93,143 करोड़ रु. हो गई है। निम्न चार्ट पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति दर्शाता है–

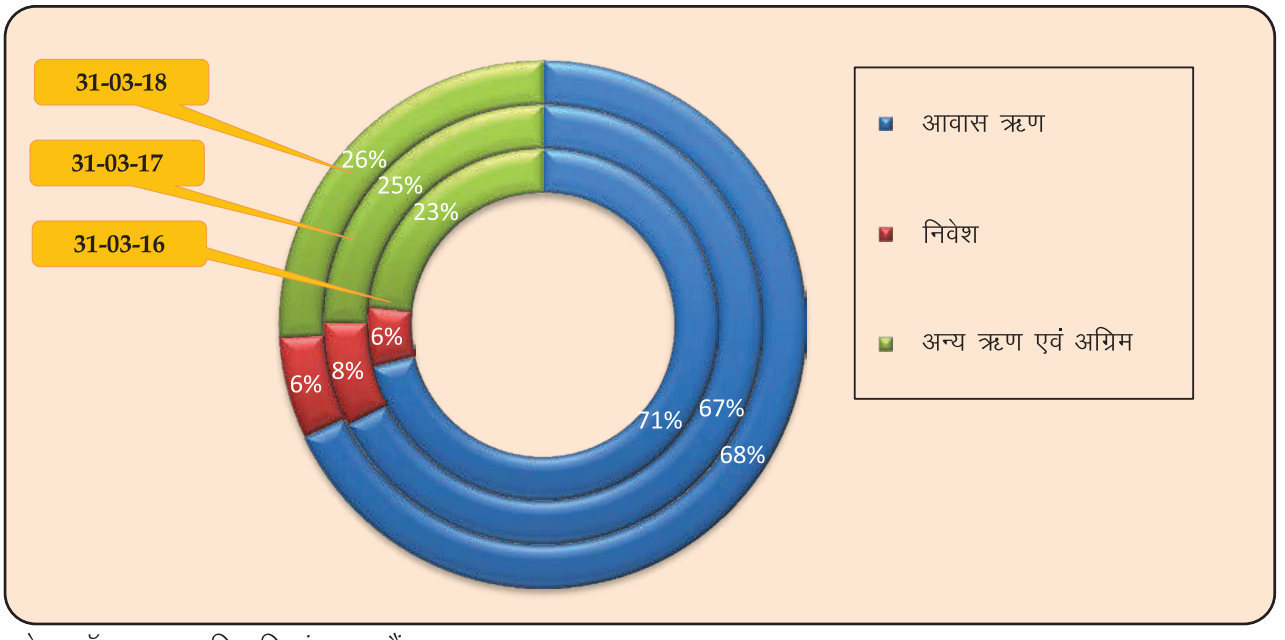
ग्राफ 4.3: पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति



स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.3.3 मार्च 2017 के अंत में आ.वि.कं. के आवास ऋण की राशि 5,98,454 करोड़ रुपये थी जो मार्च 2018 के अंत तक बढ़कर 7,52,798 करोड़ रु. हो गई जो वित्त वर्ष 2017–18 में लगभग 26 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर्शाती है। 2017–18 के दौरान सम्पूर्ण ऋण पोर्टफोलियों में से लगभग 72 प्रतिशत के साथ आ.वि.कं. के आवास ऋण पोर्टफोलियों का अंश सबसे अधिक रहा। यथा 31 मार्च, 2017 को 68,348 करोड़ रुपये के की तुलना में आ.वि.कं. का कुल निवेश यथा 31 मार्च, 2018 को 68,830 करोड़ रुपये रहा जिसने 0.71 प्रतिशत की बढ़ोतरी दर्ज की। निम्न चार्ट में पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की आस्तियों की प्रवृत्ति को दर्शाया गया है–

ग्राफ 4.4: पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की अर्जित आस्तियों की प्रवृत्ति



स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.4 आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख निष्पादकता संकेतक

4.4.1 आ.वि.कं. के पब्लिक लि. एवं प्राइवेट लि.वर्गीकरण के आधार पर:

सार्वजनिक क्षेत्र की कंपनिया एवं प्राइवेट लि. आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय मानदण्ड तालिका 4.2 में दर्शाये गये हैं।

तालिका 4.2 पब्लिक लि. एवं प्राइवेट लि. आवास वित्त कंपनियों की निष्पादकता

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरणियां	31/03/2016			31/03/2017			31/03/2018		
	पब्लिक लि.	प्राइवेट लि.	कुल	पब्लिक लि.	प्राइवेट लि.	कुल	पब्लिक लि.	प्राइवेट लि.	कुल
चुकता पूंजी	7,712	192	7,904	8,894	436	9,331	29,854	600	30,454
निर्बंध रिजर्व	74,476	198	74,673	94,231	374	94,605	1,25,943	179	1,26,122
निवल स्वाधिकृत निधि	74,283	382	74,665	94,657	794	95,451	1,37,964	736	1,38,700
सार्वजनिक जमाएं	74,222	-	74,222	86,573	-	86,573	93,143	-	93,143
आवास ऋण	5,11,856	734	5,12,589	5,97,088	1,366	5,98,454	7,51,770	1,028	7,52,798

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.4.2 सार्वजनिक जमाएं स्वीकार करने एवं सार्वजनिक जमाएं स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. के आधार पर:

31 मार्च, 2018 को 18 आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति के साथ पंजीकरण का प्रमाणपत्र दिया गया। हालांकि इन 18 आ.वि.कं. में से 6 को कोई भी सार्वजनिक जमा स्वीकार करने से पहले रा.आ. बैंक से पूर्व में लिखित अनुमति लेनी अपेक्षित है। ऊपर तालिका में दिए पिछले तीन वर्षों के लिए आवास वित्त कंपनियों के महत्वपूर्ण मानदंड को आगे सार्वजनिक जमा स्वीकार करने एवं सार्वजनिक जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपिनयों में वर्गीकरण के आधार पर अलग–अलग किया गया है और निम्न तालिका में दर्शाया गया है।

तालिका 4.3: सार्वजनिक जमा स्वीकार करने एवं सार्वजनिक जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियों की कार्य–निष्पादकता

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरणियां	31/03/2016			31/03/2017			31/03/2018		
	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	4,577	3,327	7,904	4,520	4,810	9,331	4,277	26,177	30,454
निर्बंध रिजर्व	60,894	13,779	74,673	76,752	17,853	94,605	1,01,041	25,081	1,26,122
निवल स्वाधिकृत निधि	57,916	16,749	74,665	73,473	21,978	95,451	99,062	39,638	1,38,700
सार्वजनिक जमाएं	74,222	-	74,222	86573	-	86,573	93,143	-	93,143
आवास ऋण	4,32,266	80,323	5,12,589	4,85,455	1,12,999	5,98,454	5,56,023	1,96,775	7,52,798

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.4.3 वाणिज्यिक बैंकों एवं बहु–राज्य सहकारी बैंक प्रायोजित आवास वित्त कंपनियां:

यथा 31–03–2018 को अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रायोजित पांच आवास वित्त कंपनियां थी एवं एक आवास वित्त कंपनी को बहु–राज्य सहकारी बैंक द्वारा प्रायोजित किया गया, जिसका ब्यौरा निम्नानुसार है–

क. केनफिन होम्स लि., केनरा बैंक द्वारा प्रायोजित

ख. सेंट बैंक होम फाइनेंस लि., सेन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया द्वारा प्रायोजित

ग. आईसीआईसीआई होम फाइनेंस कं. लि., आईसीआईसीआई बैंक लि. द्वारा प्रायोजित

घ. इंड बैंक हाउसिंग लि., इंडियन बैंक द्वारा प्रायोजित

ङ. पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लि., पंजाब नेशनल बैंक द्वारा प्रायोजित

च. रेपको होम फाइनेंस लि., रेपको बैंक (बहु–राज्य सहकारी बैंक) द्वारा प्रायोजित

पिछले वर्ष से अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं बहु–राज्य सहकारी बैंक द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. की संख्या में कोई बदलाव नहीं हुआ है। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं बहु–राज्य सहकारी बैंक द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. एवं अन्य आ.वि.कं. के आधार पर वर्गीकृत आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय मानदंड को संक्षिप्त में तालिका 4.4 में दर्शाया गया है।

तालिका 4.4: अन्य आ.वि.कं. के साथ–साथ अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं बहु–राज्य सहकारी बैंक द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. की कार्य–निष्पादकता

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरणियां	31/03/2016			31/03/2017			31/03/2018		
	एससीबी एवं एमएससीबी द्वारा प्रयोजित आ.वि.कं.	अन्य आ.वि.कं.	कुल	एससीबी एवं एमएससीबी द्वारा प्रयोजित आ.वि.कं.	अन्य आ.वि.कं.	कुल	एससीबी एवं एमएससीबी द्वारा प्रयोजित आ.वि.कं.	अन्य आ.वि.कं.	कुल
चुकता पूंजी	1,350	6,554	7,904	1,389	6,554	9,331	1,390	29,064	30,454
निर्बंध रिजर्व	4,267	70,406	74,673	8,098	70,406	94,605	9,294	1,16,828	1,26,122
निवल स्वाधिकृत निधि	5,177	69,488	74,665	8,933	69,488	95,451	9,823	1,28,877	1,38,700
सार्वजनिक जमाएं	6,835	67,387	74,222	9,637	67,387	86,573	10,115	83,028	93,143
आवास ऋण	40,859	4,71,731	5,12,589	52,930	4,71,731	5,98,454	68,832	6,83,966	7,52,798

स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

पिछले वर्ष की तुलना में यथा 31–03–2018 को अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं बहु–राज्य सहकारी बैंकों द्वारा प्रयोजित आ.वि.कं. के अलावा आ.वि.कं. के कुल चुकता पूंजी एवं निवल स्वाधिकृत निधि में महत्वपूर्ण वृद्धि मुख्यतौर पर एक आ.वि.कं. के साथ समामेलित हो रहे दो समूह कंपनियों के खाते पर हुई थी।

4.4.4 आवास वित्त कंपनियों के उधारों की संरचना

आवास वित्त कंपनियों की चुकता पूंजी (वरीयता शेयर पूंजी सहित जो अनिवार्य तौर पर इक्विटी में परिवर्तित होती है) में यथा 31–03–2017 को 9,331 करोड़ रुपये से यथा 31–03–2018 को 226.38 प्रतिशत वृद्धि के साथ 30,454 करोड़ रुपये हो गई, हालांकि आवास वित्त कंपनियों के निवल स्वाधिकृत निधियों में 45.31 प्रतिशत प्रति वर्ष की वृद्धि हुई जो यथा 31–03–2017 को 95,451 करोड़ रुपये से यथा 31–03–2018 को 1,38,700 करोड़ रुपये हो गई।

आवास वित्त कंपनियां मुख्य तौर पर बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों से ऋणों, बॉण्ड एवं डिबेंचरों पर आश्रित हैं। आवास वित्त कंपनियों के लिए निधियों के अन्य स्रोत अन्तर–सामूहिक जमा (आईसीडी), वाणिज्यिक पत्र, अधीनस्थ ऋण एवं सार्वजनिक जमाएं, हैं। पिछले तीन वर्षों के आवास वित्त कंपनियों के संसाधनों का विवरण निम्नलिखित तालिका 4.5 में दर्शाया गया है।

तालिका 4.5 : आवास वित्त कंपनियों की उधार राशियों का संघटन

(राशि ₹ करोड़ में)

क्र.सं.	विवरण	31/03/2016	31/03/2017	वर्ष दर वर्ष वृद्धि	31/03/2018	वर्ष दर वर्ष वृद्धि
1	रा.आ.बैंक उधार	26,440	36,347	37%	39,259	8%
2	विदेशी उधार	9,398	14,135	50%	15,291	8%
3	बैंक	1,66,744	1,63,090	-2%	2,23,079	37%
4	डिबेंचर	2,47,863	3,34,383	35%	4,05,261	22%
क	*बैंकों द्वारा अभिदत्त*	73,258	*98,559*	*35%*	*1,22,592*	*24%*
ख	*अन्य द्वारा अभिदत्त*	1,74,606	*2,35,824*	*35%*	*2,82,669*	*20%*
5	अन्य उधार	93,093	1,21,923	16%	1,64,332	34%
6	सार्वजनिक जमाएं	74,222	86,573	17%	93,143	8%
कुल		**6,17,761**	**7,56,450**	**22%**	**9,40,365**	**24%**

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

सार्वजनिक जमाओं को छोड़कर, आवास वित्त कंपनियों के बकाया उधार में लगभग 26 प्रतिशत की वृद्धि हुई यानि यथा 31–03–2017 को 6,69,877 करोड़ रुपये से यथा 31–03–2018 को 8,47,221 करोड़ रुपये। बैंकों से लिए गए उधार में लगभग 37 प्रतिशत की वृद्धि हुई है जो यथा 31–03–2017 के 1,63,090 करोड़ रुपये की तुलना में यथा 31–03–2018 को 2,23,079 करोड़ रुपये रहा। अन्य उधार में यथा 31–03–2017 को 1,21,923 करोड़ रुपये से यथा 31–03–2018 को 1,64,332 करोड़ रुपये की वृद्धि हुई जिसने लगभग 35 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की।

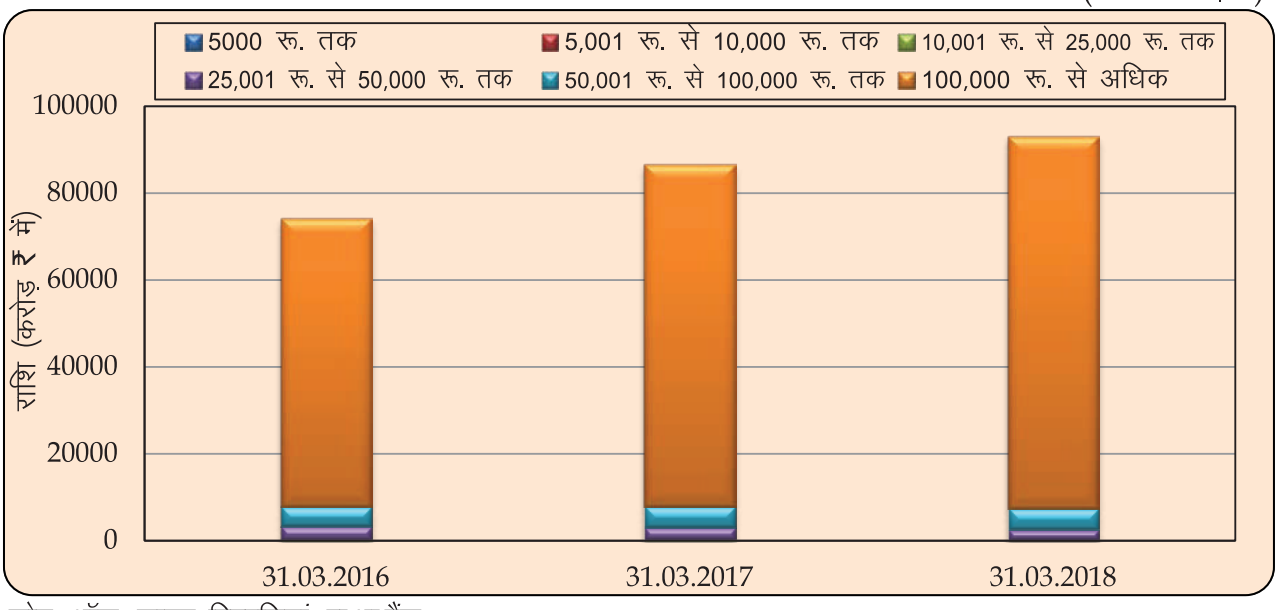
आवास वित्त कंपनियों के साथ कुल बकाया सार्वजनिक जमाओं में लगभग 8 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गयी यानि यथा 31–03–2017 को 86,573 करोड़ रुपये से यथा 31–03–2018 को 93,143 करोड़ रुपये हो गये ।

4.4.5 आवास वित्त कंपनियों में सार्वजनिक जमाएं

वर्ष 2017–18 के दौरान आवास वित्त कंपनियों में बकाया सार्वजनिक जमाओं ने वृद्धि की प्रवृत्ति देखी गई है। यथा 31–03–2018 को कुल सार्वजनिक जमाओं के 91.93 प्रतिशत शेयर के साथ अधिकतम 1,00,000 रुपये से अधिक सार्वजनिक जमाएं थी। पिछले तीन वर्षों के अंत में सार्वजनिक जमाओं की राशि–वार बकाये की प्रवृत्ति को ग्राफ 4.5 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.5: विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की राशि–वार प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



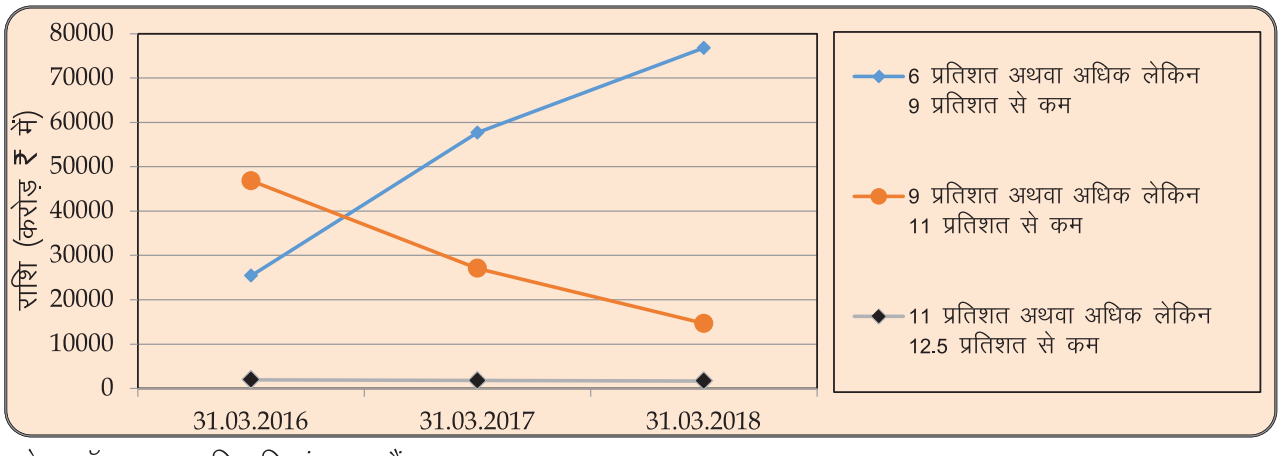
स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.4.6 आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर–वार सार्वजनिक जमाएँ:

यथा, 31–03–2018 को आवास वित्त कंपनियों द्वारा संघटित कुल सार्वजनिक जमाओं का कुल 82.45 प्रतिशत, 6 से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष के दर खंड में आता है। आवास वित्त कंपनियों के पास 9 से 11 प्रतिशत प्रतिवर्ष की ब्याज दर श्रेणी में सार्वजनिक जमाओं का 15.75 प्रतिशत था। पिछले तीन वर्षों में बकाया सार्वजनिक जमाओं के ब्याज दर–वार वर्गीकरण की प्रवृत्ति को ग्राफ 4.6 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.6: पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की ब्याज दर–वार प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



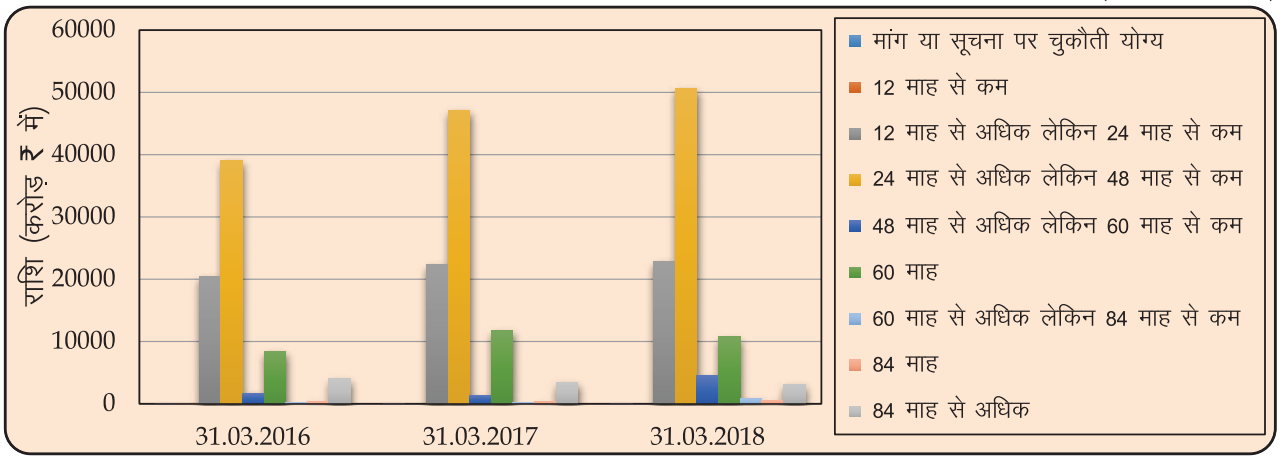
स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.4.7 आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता–वार सार्वजनिक जमाएँ:

पिछले तीन वर्षों में सार्वजनिक जमाओं का परिपक्वता–वार वर्गीकरण का विश्लेषण यह दर्शाता है कि अधिकतर सार्वजनिक जमाकर्ताओं ने 24 महीने से 48 महीने के बीच की परिपक्वता अवधि को वरीयता दी। वित्त वर्ष 2017–18 के दौरान लगभग 80 प्रतिशत सार्वजनिक जमाएं 48 माह तक के परिपक्वता स्लैब में हुई थी। पिछले तीन वर्षों के अंत में बकाया सार्वजनिक जमाओं के परिपक्वता–वार वर्गीकरण की प्रवृत्ति को ग्राफ 4.7 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.7: विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की परिपक्वता प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.4.8 आवास वित्त कंपनियों की आस्ति संरचना

आवास वित्त कंपनियों की आस्ति संरचना में मुख्य तौर पर अर्जित आस्तियां नामतः आवास ऋण, अन्य ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश शामिल हैं जो यथा 31–03–2018 को 11,07,177 करोड़ रुपये थी। वित्त वर्ष 2016–17 के दौरान लगभग 17 प्रतिशत वृद्धि की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में लगभग 26 प्रतिशत की वृद्धि के साथ आवास वित्त कंपनियों की कुल अर्जित आस्ति में आवास ऋणों का लगभग 68 प्रतिशत योगदान रहा। यथा 31–03–2018 को आवास वित्त कंपनियों की कुल आस्ति में अन्य ऋण एवं अग्रिम का 26 प्रतिशत एवं निवेश का 6 प्रतिशत योगदान रहा। वार्षिक वृद्धि के साथ प्रमुख आस्तियों की बकाया स्थिति तालिका 4.6 में दशाई गयी है।

4.4.9 आवास वित्त कंपनियों का बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश

तालिका 4.6: आवास वित्त कंपनियों का बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31/03/2016	31/03/2017	वर्ष दर वर्ष वृद्धि	31/03/2018	वर्ष दर वर्ष वृद्धि
1. ऋण एवं अग्रिम	**6,81,118**	**8,18,508**	**20.17%**	**10,38,347**	**26.86%**
क) आवास ऋण	5,12,589	5,98,454	16.75%	7,52,798	25.79%
ख) अन्य ऋण एवं अग्रिम	1,68,529	2,20,053	30.57%	2,85,549	29.76%
2. निवेश	39,437	68,348	73.31%	68,830	0.71%
कुल	**7,20,555**	**8,86,856**	**23.08%**	**11,07,177**	**24.84%**

स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

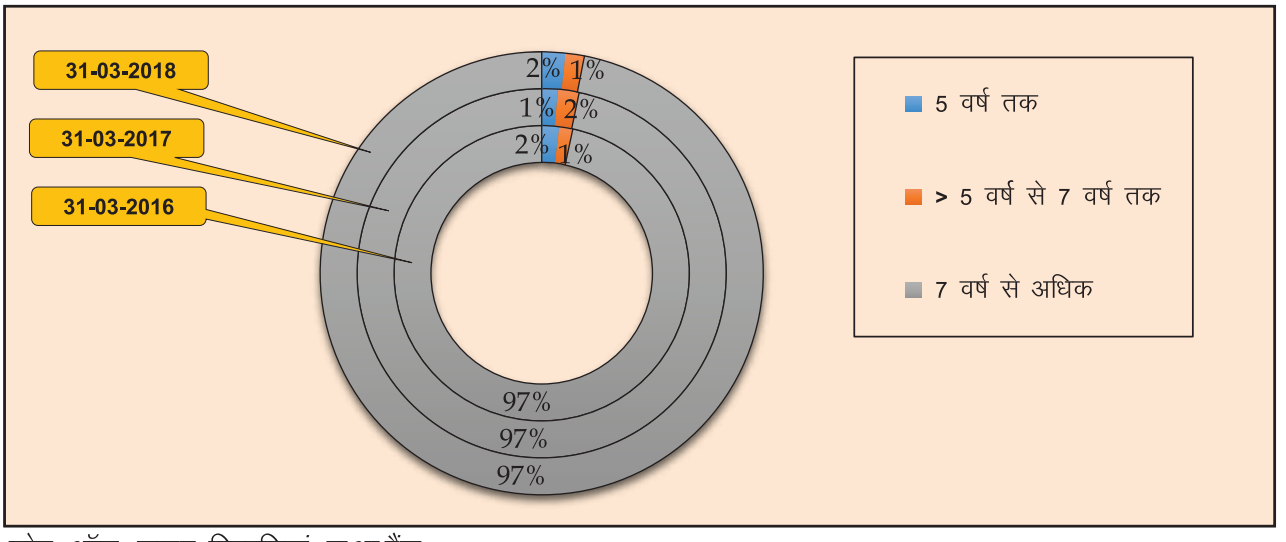
आवास वित्त कंपनी के आवास ऋण यथा 31–03–2017 को 5,98,454 करोड़ रुपये की तुलना में 25.79 प्रतिशत की वृद्धि के साथ यथा 31–03–2018 को 7,52,798 करोड़ रुपये रहा। अन्य ऋण एवं अग्रिम बकाया यथा 31–03–2017 को 2,20,053 करोड़ रुपये की तुलना में 29.76 प्रतिशत की वृद्धि के साथ यथा 31–03–2018 को 2,85,549 करोड़ रुपये रहा। आवास ऋणों, अन्य ऋणों एवं अग्रिमों के बीच बकाये का अनुपात 3:1 ही रहा।

आवास वित्त कंपनी का कुल निवेश पिछले वर्ष की तुलना में 0.71 प्रतिशत की वृद्धि के साथ यथा 31–03–2017 को 68,348 करोड़ रुपये की तुलना में यथा 31–03–2018 को 68,830 करोड़ रुपये रहा।

4.4.10 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 7 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। पिछले तीन वर्षों के अंत में वैयक्तिकों हेतु बकाया आवास ऋणों के परिपक्वता स्वरूप को ग्राफ 4.8 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.8: आ.वि.कं. के द्वारा वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की परिपक्वता स्वरूप–वार प्रवृत्ति

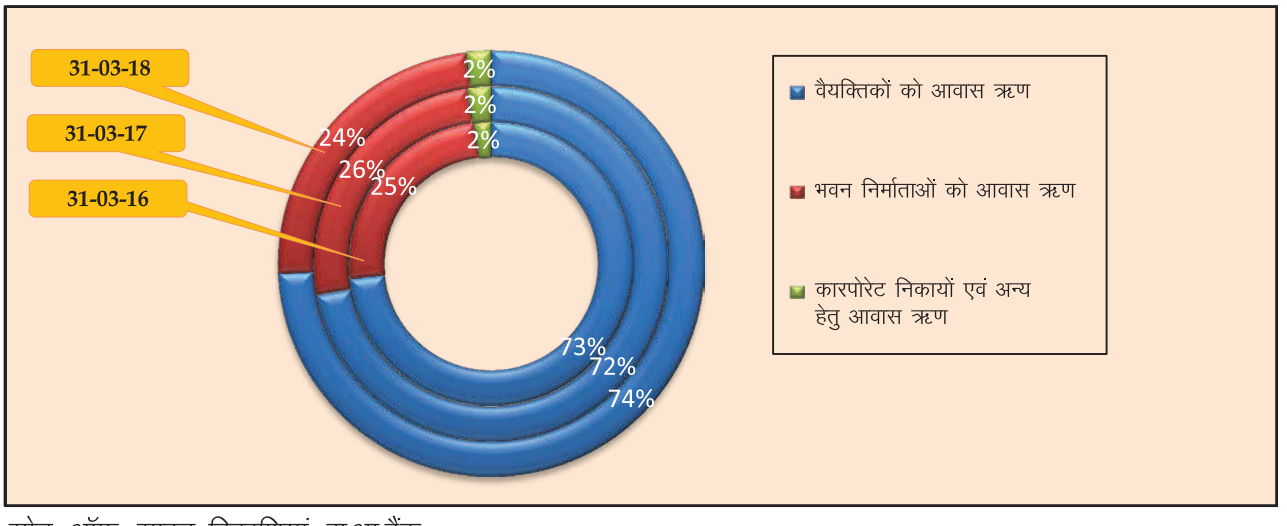


स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.4.11 आवास ऋणों का उधारकर्ता के प्रकार–वार संवितरण:

वित्त वर्ष 2016–17 की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में लगभग 32 प्रतिशत की वृद्धि दर से आवास वित्त कंपनियों द्वारा आवास ऋणों का संवितरण किया गया था। वित्त वर्ष 2017–18 में आवास ऋणों के संवितरण का उधारकर्ताओं के प्रकार–वार विश्लेषण से प्रतीत होता है कि आवास ऋणों का लगभग 74 प्रतिशत वैयक्तिकों, 24 प्रतिशत भवन निर्माताओं एवं 2 प्रतिशत कॉरपोरेट निकायों एवं अन्य के लिए संवितरण किया गया था। पिछले तीन वर्षों में किया गया संवितरण ग्राफ 4.9 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.9: आ.वि.कं द्वारा आवास ऋणों की उधारकर्ता के प्रकार–वार संवितरण की प्रवृत्ति



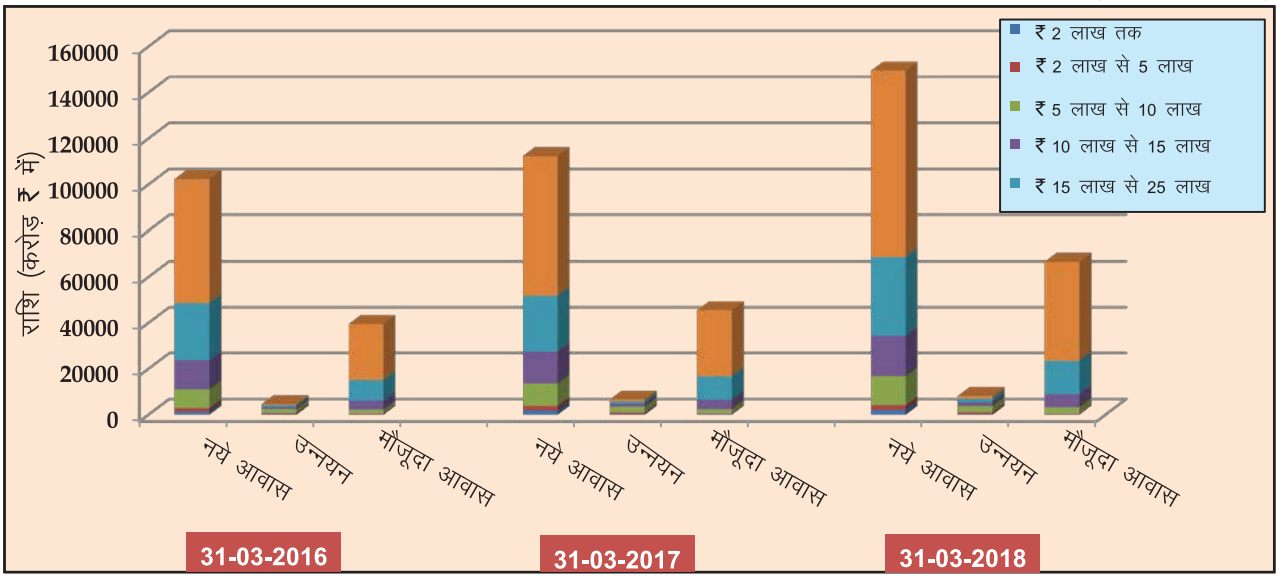
स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.4.12 वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों का उद्देश्य–वार संवितरणः

वैयक्तिकों को संवितरित आवास ऋणों पर आ.वि.कं. के उद्देश्य–वार संवितरण के विश्लेषण से यह पता चलता है कि संवितरित ऋणों का लगभग 66 प्रतिशत नये घरों के अभिग्रहण/निर्माण के लिए था, 4 प्रतिशत मुख्य मरम्मत सहित उन्नयन के लिए था एवं शेष 30 प्रतिशत पुराने/मौजूदा घरों (पुनर्विक्रय) के लिए था। यह दर्शाता है कि आवास वित्त कंपनियों द्वारा संवितरित आवास ऋणों से नये आस्तियों का सृजन मुख्य गतिविधि थी। पिछले तीन वर्षों के दौरान संवितरण की प्रवृत्ति को ग्राफ 4.10 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.10: आ.वि.कं द्वारा वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की उद्देश्य–वार संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

वित्त वर्ष 2017–18 में आ.वि.कं. ने नए घरों के अभिग्रहण/निर्माण, उन्नयन (प्रमुख मरम्मत सहित) एवं पुराने/मौजूदा मकानों की खरीद (पुनर्विक्रय) हेतु 2,24,292 करोड़ रू. संवितरित किए। वर्गीकृत एवं समेकित ब्यौरे तालिका 4.7 से 4.10 में दिए गए हैं।

तालिका 4.7 नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का संवितरण

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	वित्त वर्ष 2015–16	वित्त वर्ष 2016–17	वर्ष दर वर्ष वृद्धि	वित्त वर्ष 2017–18	वर्ष दर वर्ष वृद्धि
₹ 2,00,000 तक	1,324	1,963	48.23%	2,195	11.82%
₹ 2,00,000 से अधिक और 5,00,000 तक	1,549	1,942	25.43%	1,933	-0.46%
₹ 5,00,000 से अधिक और ₹ 10,00,00 तक	8,166	9,662	18.32%	12,600	30.40%
₹ 10,00,000 तक	**11,039**	**13,568**	**22.91%**	**16,728**	**23.29%**
₹ 10,00,000 से अधिक और ₹ 15,00,000 तक	12,623	13,912	10.21%	17,750	27.59%
₹ 15,00,000 से अधिक और ₹ 25,00,000 तक	24,954	24,325	-2.52%	34,223	40.69%
₹ 25,00,000 से अधिक	53,750	60,541	12.64%	80,802	33.47%
कुल(1)	**1,02,366**	**1,12,346**	**9.75%**	**1,49,503**	33.07%

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण हेतु वैयक्तिकों को आवास ऋणों के संवितरण में वित्त वर्ष 2016–17 के 9.75 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 33.07 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। कुल आवास ऋण संवितरण में से, 25 लाख रू. तक के आ.वि.कं. के ऋण वित्त वर्ष 2016–17 में 46.11 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 45.91 प्रतिशत रहे। 25 लाख से अधिक के आवास ऋण संवितरण में वित्त वर्ष 2016–17 के 12.64 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 33.47 प्रतिशत रहे।

तालिका 4.8: उन्नयन (प्रमुख मरम्मत सहित) हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की तुलना

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	वित्त वर्ष 2015–16	वित्त वर्ष 2016–17	वर्ष दर वर्ष वृद्धि	वित्त वर्ष 2017–18	वर्ष दर वर्ष वृद्धि
₹ 2,00,000 तक	59	99	68.53%	76	-23.33%
₹ 2,00,000 से अधिक और 5,00,000 तक	735	881	19.80%	1,019	15.75%
₹ 5,00,000 से अधिक और ₹ 10,00,00 तक	1,757	2,545	44.80%	2,678	5.24%
₹ 10,00,000 तक	**2,551**	**3,524**	**38.14%**	**3,773**	**7.06%**
₹ 10,00,000 से अधिक और ₹ 15,00,000 तक	895	1,317	47.07%	1,717	30.40%
₹ 15,00,000 से अधिक और ₹ 25,00,000 तक	696	1,065	53.04%	1,548	45.32%
₹ 25,00,000 से अधिक	459	747	62.89%	1,134	51.79%
कुल(2)	**4,601**	**6,653**	**44.60%**	**8,172**	**22.83%**

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

उन्नयन (प्रमुख मरम्मत सहित) हेतु वैयक्तिकों को आवास ऋणों के संवितरण में वित्त वर्ष 2016–17 के 44.60 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 22.83 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। कुल आवास ऋण संवितरण में से 25 लाख रू. तक के आ.वि.कं. के ऋण वित्त वर्ष 2016–17 में 88.77 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 86.12 प्रतिशत रहे। 25 लाख से अधिक के आवास ऋण संवितरण में वित्त वर्ष 2016–17 के 62.89 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 51.79 प्रतिशत रहे।

तालिका 4.9: पुराने/मौजूदा मकानों के अधिग्रहण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की तुलना

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	वित्त वर्ष 2015–16	वित्त वर्ष 2016–17	वर्ष दर वर्ष वृद्धि	वित्त वर्ष 2017–18	वर्ष दर वर्ष वृद्धि
₹ 2,00,000 तक	23	58	153.30%	25	-57.39%
₹ 2,00,000 से अधिक और 5,00,000 तक	325	295	-9.40%	308	4.54%
₹ 5,00,000 से अधिक और ₹ 10,00,00 तक	1,960	2,109	7.63%	2,961	40.38%
₹ 10,00,000 तक	**2,308**	**2,462**	**6.66%**	**3,294**	**33.79%**
₹ 10,00,000 से अधिक और ₹ 15,00,000 तक	3,810	4,127	8.31%	5,639	36.64%
₹ 15,00,000 से अधिक और ₹ 25,00,000 तक	8,985	10,084	12.23%	14,507	43.86%
₹ 25,00,000 से अधिक	24,409	28,838	18.14%	43,177	49.72%
कुल(3)	**39,512**	**45,511**	**15.18%**	**66,617**	**46.38%**

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

पुराने/मौजूदा मकानों के अधिग्रहण हेतु वैयक्तिकों को आवास ऋणों के संवितरण में वित्त वर्ष 2016–17 के 15.18 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 46.38 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। कुल आवास ऋण संवितरण में से, 25 लाख रू. से तक के आ.वि.कं. के ऋण वित्त वर्ष 2016–17 में 36.63 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 35.19 प्रतिशत रहे। 25 लाख से अधिक के आवास ऋण संवितरण में वित्त वर्ष 2016–17 के 18.14 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 49.72 प्रतिशत रहे।

तालिका 4.10 वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का कुल संवितरण की तुलना

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	वित्त वर्ष 2015–16	वित्त वर्ष 2016–17	वर्ष दर वर्ष वृद्धि	वित्त वर्ष 2017–18	वर्ष दर वर्ष वृद्धि
₹ 2,00,000 तक	1,406	2,119	50.77%	2,295	8.31%
₹ 2,00,000 से अधिक और 5,00,000 तक	2,609	3,118	19.50%	3,261	4.59%
₹ 5,00,000 से अधिक और ₹ 10,00,00 तक	11,883	14,317	20.48%	18,239	27.39%
₹ 10,00,000 तक	**15,898**	**19,553**	**22.99%**	**23,795**	**21.69%**
₹ 10,00,000 से अधिक और ₹ 15,00,000 तक	17,328	19,356	11.70%	25,106	29.71%
₹15,00,000 से अधिक और ₹ 25,00,000 तक	34,635	35,474	2.42%	50,277	41.73%
₹ 10,00,000 से अधिक और ₹ 25,00,000 तक	**51,963**	**54,830**	**5.52%**	**75,383**	**37.48%**
₹ 25,00,000 से अधिक	78,618	90,127	14.64%	1,25,113	38.82%
कुल (4) = (1) + (2) + (3)	**1,46,479**	**1,64,510**	**12.31%**	**2,24,292**	**36.34%**

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

वैयक्तिकों को आवास ऋणों के कुल संवितरण में वर्ष 2016–17 के 12.31 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 36.34 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। खासतौर पर, 25 लाख रू. से अधिक के आ.वि.कं. के ऋण वर्ष 2016–17 में 14.64 प्रतिशत की तुलना में वित्त वर्ष 2017–18 में 38.82 प्रतिशत रहे।

वर्ष 2017–18 में वैयक्तिकों को 2,24,292 करोड़ रू. के कुल आवास ऋण संवितरण में से, आ.वि.कं. द्वारा संवितरित 23,795 रू. 10 लाख तक आवास ऋण श्रेणी का 10.61 प्रतिशत है और 99,178 रू. 25 लाख तक आवास ऋण श्रेणी का 44.22 प्रतिशत है। 25 लाख रू. से अधिक का ऋण 1,25,113 करोड़ रू. था जो वित्त वर्ष 2017–18 में आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को संवितरित कुल आवास ऋणों का 55.78 प्रतिशत है।

5 लाख रू. तक आवास ऋण श्रेणी में संवितरित 5,518 करोड़ रू. में से 40 करोड़ रू., 413 करोड़ रू. एवं 5,065 करोड़ रू. क्रमशः 5,000, 5,001 से 10,000 रू. एवं 10,000 रू. से अधिक प्रति माह आय वाले उधारकर्ताओं को संवितरित की गई। उपरोक्त ब्यौरा तालिका 4.11 में दशाई गई है।

तालिका 4.11: आय श्रेणी के अनुसार, वित्त वर्ष 2017–18 के दौरान, उधारकर्ताओं को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का संवितरण की तुलना

(राशि ₹ करोड़ में)

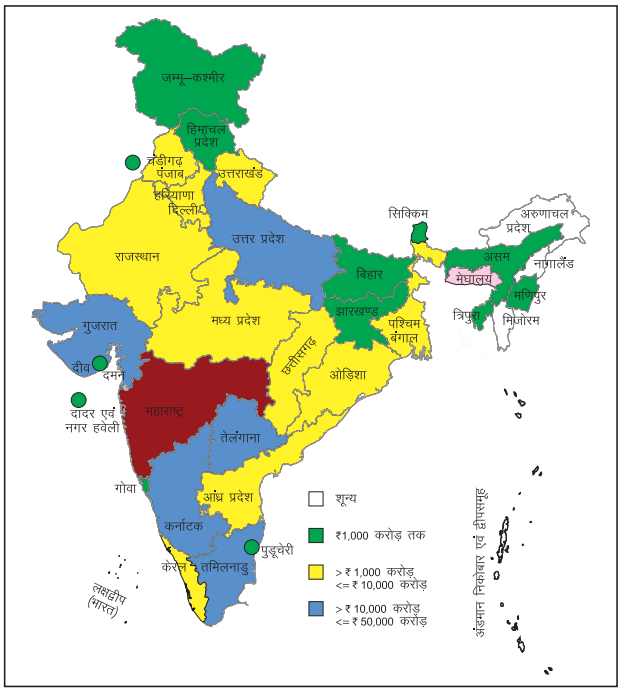
आवास ऋण राशि	आय < ₹ 5,000 प्रति माह		आय ₹ 5,001 से ₹10,000 प्रति माह		आय> ₹ 10,000 प्रति माह		कुल	
	सं.	राशि	सं.	राशि	सं.	राशि	सं.	राशि
₹ 3 लाख तक	1,508	12	43,974	362	1,95,431	2,523	2,40,913	2,897
₹ 3 लाख से अधिक ₹ 5 लाख तक	850	28	1,547	51	63,538	2,542	65,935	2,621
कुल	**2,358**	**40**	**45,521**	**413**	**2,58,969**	**5,065**	**3,06,848**	**5,518**

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

पिछले 2 वर्षों में वैयक्तिकों को संवितरित आवास ऋणों पर राज्य/केंद्र शासित प्रदेश–वार एवं क्षेत्र–वार (ग्रामीण एवं शहरी) डाटा अनुबंध ए3 में दर्शाया गया है।

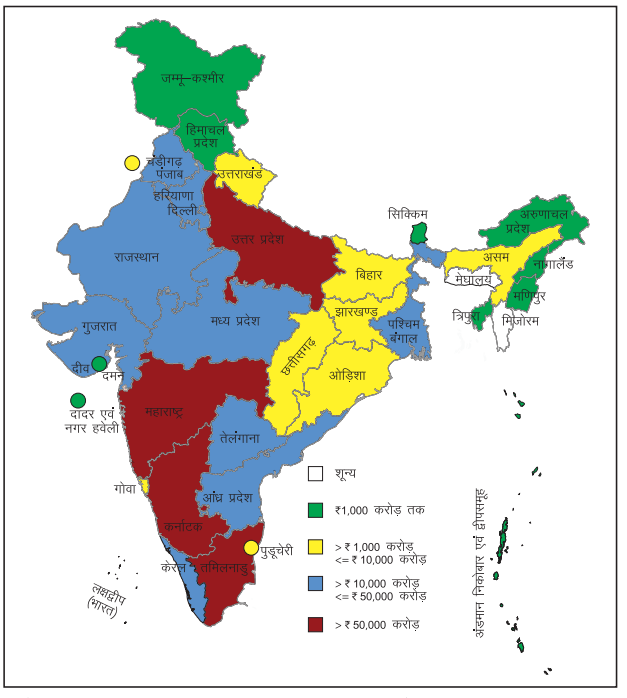
ग्राफ 4.11: वैयक्तिकों को आ.वि.कं. का राज्य/केंद्र शासित प्रदेश–वार आवास ऋण संवितरण एवं बकाया

क. संवितरण



स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

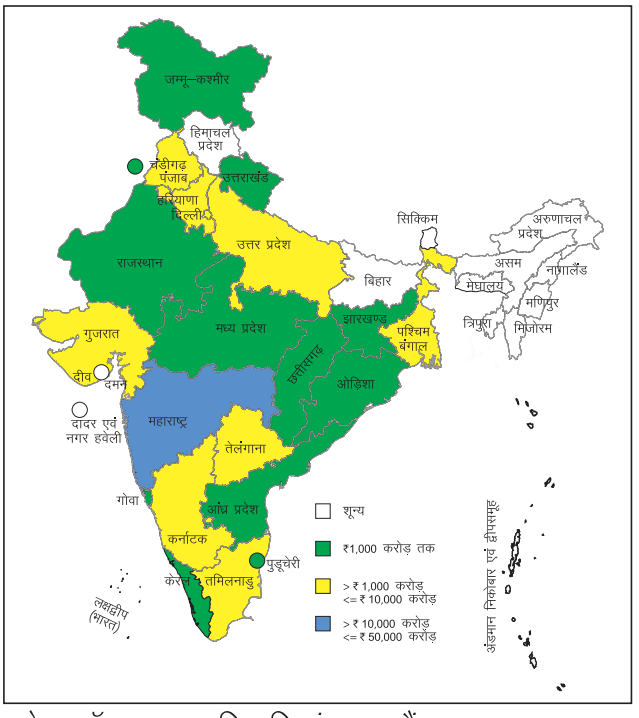
ख. बकाया



स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

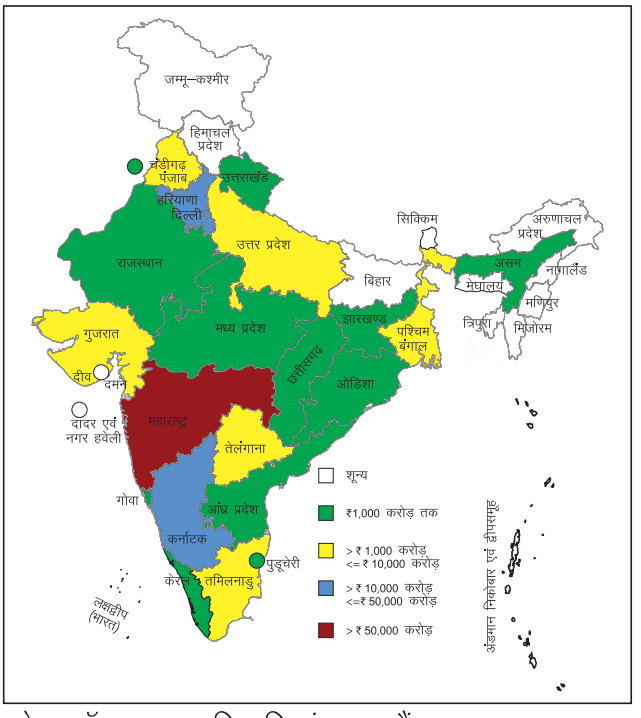
ग्राफ 4.12: भवन निर्माताओं को आ.वि.कं. का राज्य/केंद्र शासित प्रदेश–वार आवास ऋण संवितरण एवं बकाया

क. संवितरण



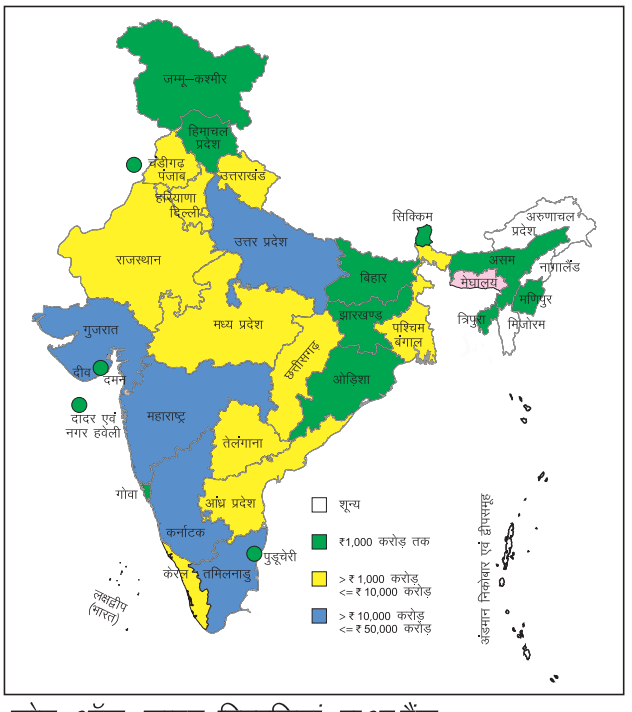
स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

ख. बकाया



स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

ग्राफ 4.13: वैयक्तिकों को नए घरों के अधिग्रहण/निर्माण हेतु आवास ऋणों के आ.वि.कं. के संवितरण की राज्य/केंद्र शासित प्रदेश–वार प्रवृत्ति



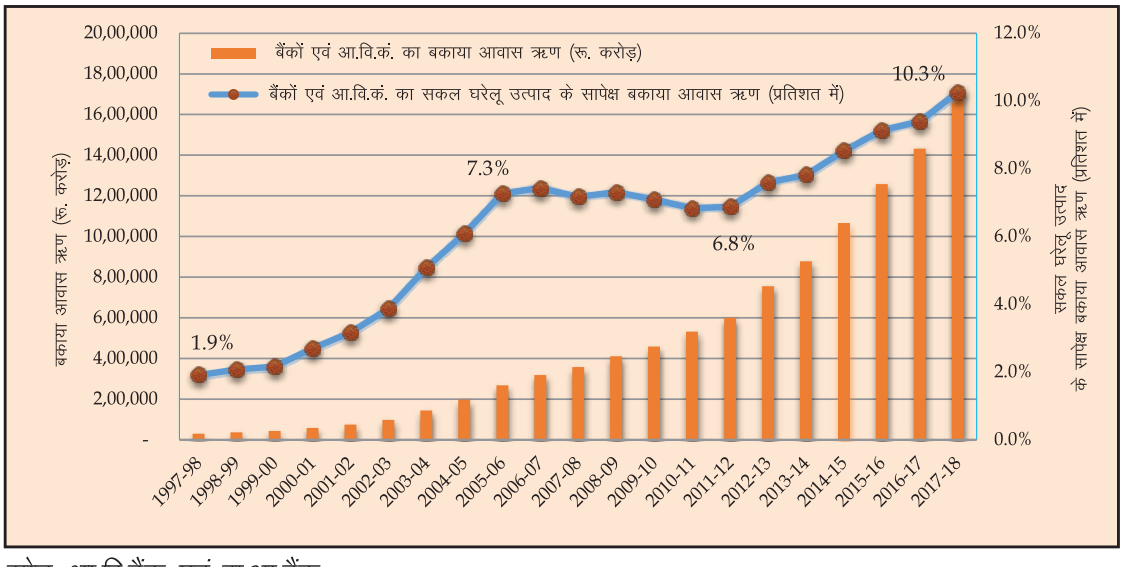
स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

4.5 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक हमेशा से अपने ग्राहकों को आवास ऋण देते रहे हैं लेकिन यह 1990 के अंत तक और 2000 से पहले नहीं था, जब उन्होंने अनुकूल तरीके से इस उद्योग में प्रवेश किया। आवास वित्त उपलब्ध कराने वाली इकाईयों की संख्या तेजी से बढ़ने के कारण बाजार में उत्साह बढ़ा। इस कारण विशेषकर देश के टीयर 2 एवं 3 शहरों के मौजूदा बाजारों की मजबूती में एवं नए बाजारों में विस्तार को सहायता मिली। 1990 के अंत तथा 2000 की शुरूआती अवधि में, देश में बेहतर आर्थिक वृद्धि भी दिखाई दी जिसने आवास उद्योग की बढ़ोतरी को बल दिया जिसके फलस्वरूप आवास वित्त क्षेत्र में भी तेजी आई। 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 हैं। 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 विनियमन यह सुनिश्चित करने हेतु लक्षित हैं 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 हैं।

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 को नीचे ग्राफ 4.14 में दर्शाया गया है। यह ग्राफ जीडीपी हेतु बकाया आवास ऋणों के बढ़ते योगदान को भी दर्शाता है।

ग्राफ 4.14: बैंकों एवं आ.वि.कं. के बकाया आवास ऋण

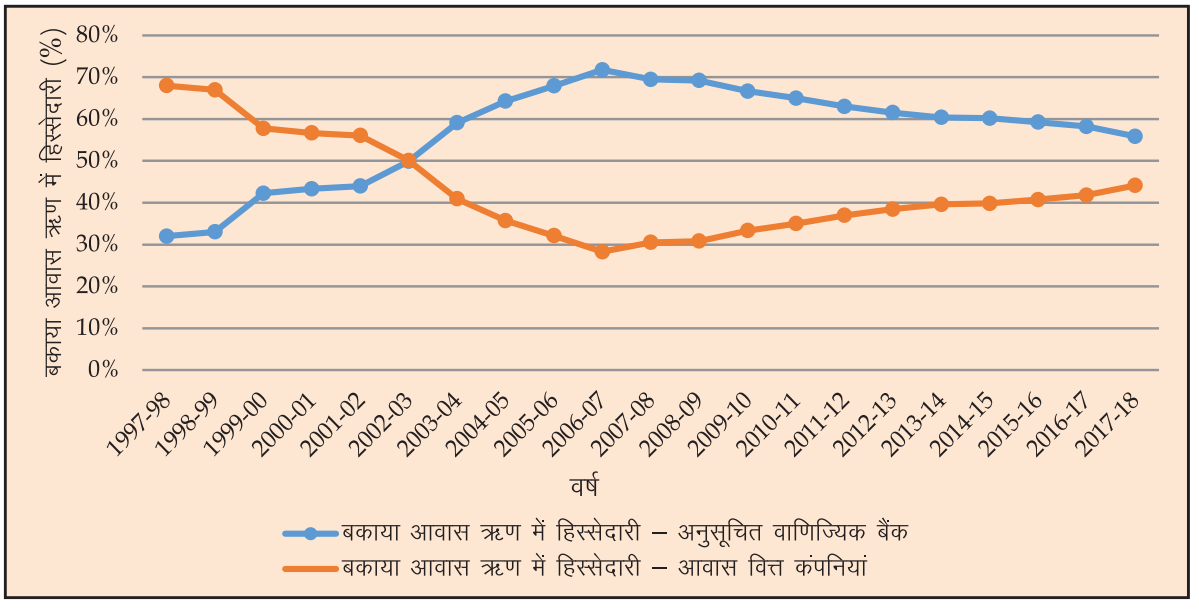


स्रोत: भा.रि.बैंक एवं रा.आ.बैंक

जीडीपी के प्रतिशत के रूप में बकाया आवास ऋण वर्ष 1997–98 में 1.9 प्रतिशत से वर्ष 2017–18 में 10 प्रतिशत तक बढ़ गया है। बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों का बकाया आवास ऋण जो वर्ष 1997–98 में 30,000 करोड़ रुपये से कम था वह वर्ष 2017–18 में बढ़कर 17,00,000 करोड़ रुपए हो गया है।

आवास बाजार के विकास की प्राथमिक अवस्था में, आ.वि.कं का कुल बाजार में एक बड़ा हिस्सा था जबकि अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक एक छोटी सी भूमिका निभा रहे थे। 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 बढ़ने लगा एवं अगले कुछ वर्षों के लिए अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की बाजार हिस्सेदारी सबसे अधिक थी। हालांकि, धीरे–धीरे आ.वि.कं. ने भी अपना संवितरण बढ़ाया जिससे बाजार हिस्सेदारी में पुनर्विभाजन आया। पिछले दो दशकों में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं आ.वि.कं. के बीच आवास वित्त बाजार के विभाजन को नीचे ग्राफ 4.15 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 4.15: बैंकों एवं आ.वि.कं. के बीच आवास ऋण बाजार हिस्सेदारी



स्रोतः भा.रि.बैंक एवं रा.आ.बैंक

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

सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के मामले में, वर्ष 2017–18 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 अधिक से 5 लाख रुपये तक, 5 लाख रुपये से अधिक से 10 लाख रुपये तक, 10 लाख रुपये से अधिक से 25 लाख रुपए तक और 25 लाख से अधिक को तालिका 4.12 में दर्शाया गया है।

तालिका 4.12– सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) के वैयक्तिक आवास ऋणों की कार्य–निष्पादकता

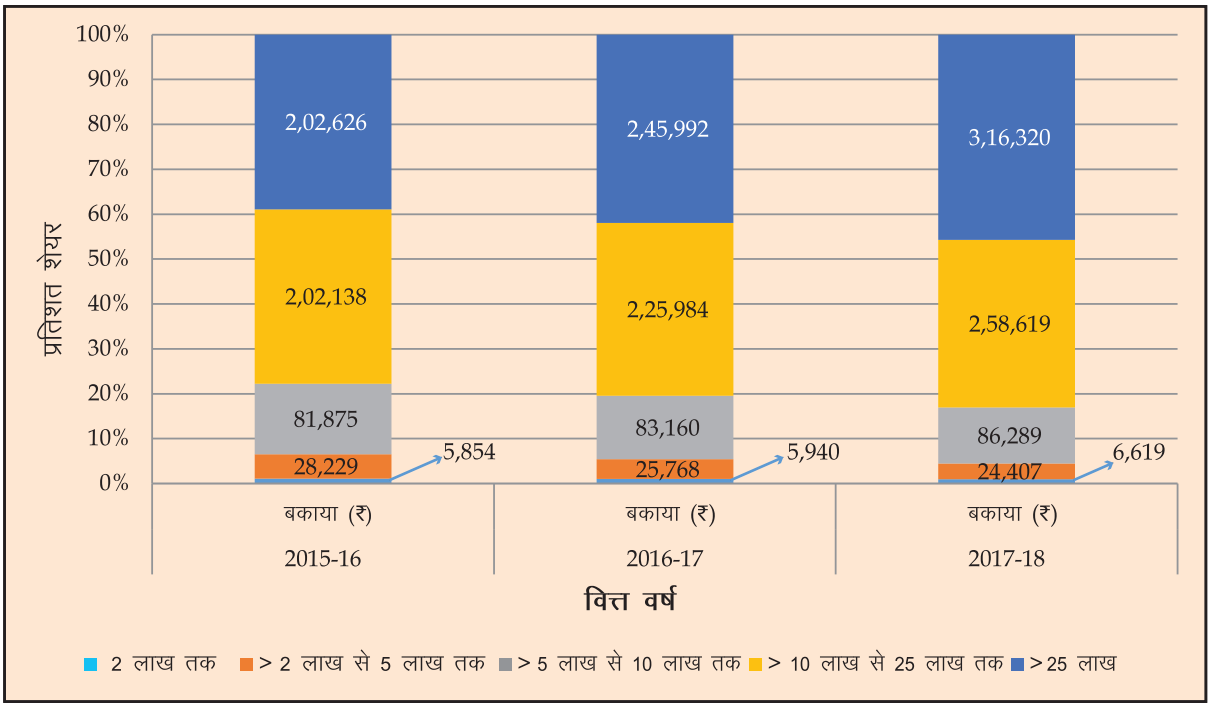
(राशि ₹ करोड़ में)

आवास ऋण खंड (₹)	2016-17			2017-18				
	संवितरण	बकाया	जीएनपीए (%)	संवितरण	वृद्धि वर्ष दर वर्ष(%)	बकाया	वृद्धि वर्ष दर वर्ष(%)	जीएनपीए (%)
2 लाख तक	1,224	5,940	11.55	995	-18.71	6,619	+11.43	11.33
> 2 लाख से 5 लाख	4,868	25,768	3.22	3,206	-34.14	24,407	-5.28	3.51
> 5 लाख से 10 लाख	17,173	83,160	1.82	14,740	-14.17	86,289	+3.76	1.99
> 10 लाख से 25 लाख	52,149	2,25,984	1.14	59,193	+13.51	2,58,619	+14.44	1.34
> 25 लाख	67,926	2,45,992	1.21	1,04,965	+54.53	3,16,320	+28.59	1.44
कुल	**1,43,340**	**5,86,844**	**1.46**	**1,83,098**	**+27.74**	**6,92,254**	**+17.96**	**1.64**

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

यथा 31 मार्च, 2018 को सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का कुल वैयक्तिक आवास ऋण बकाया 6,92,254 करोड़ रुपए था। वर्ष 2017–18 के दौरान सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण 1,83,098 करोड़ रुपये था। यह पिछले वित्त वर्ष के संवितरण में 28 प्रतिशत की वृद्धि और कुल बकाया में 18 प्रतिशत की वृद्धि को दर्शाता है। संवितरण के संदर्भ में, ज्यादातर वृद्धि 10 लाख रुपये से अधिक से 25 लाख रुपए तक और 25 लाख रूपए से अधिक के खंडों में देखी गई है।

ग्राफ 4.16–सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का खंड–वार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण



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

4.7 आवास वित्त में सहकारी क्षेत्र के संस्थान

सहकारी आवास संरचना जमीनी स्तर पर प्राथमिक आवास सहकारी समितियों और राष्ट्रीय स्तर पर शीर्षस्थ सहकारी आवास संघों (एसीएचएफ) से मिलकर बनता है। भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ के द्वारा प्रदत्त आंकड़े के अनुसार शीर्षस्थ सहकारी आवास संघों ने वित्त वर्ष 2017–18की समाप्ति तक अपने सदस्यों हेतु आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को 12,876 करोड़ रू. संवितरित किए हैं। वित्त वर्ष 2017–18 की समाप्ति तक शीर्षस्थ सहकारी आवास संघों का बकाया ऋण पोर्टफोलियो 1,546 करोड़ रू. था। शीर्षस्थ सहकारी आवास संघों द्वारा राज्य–वार संवितरित आवास ऋण एवं निर्मित इकाईयां अनुबंध ए4 में दी गई हैं।

◀▶◀▶◀▶

5.1 भूमिका

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत इसमें निहित विनियामक शक्तियों के अनुसार, राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) नीति निर्धारित करता है और आवास वित्त कंपनियों और उनके लेखापरीक्षकों को निर्देश देता है। रा.आ.बैंक द्वारा समय–समय पर जारी किए गए दिशानिर्देश और निर्देश, जिसमें अन्य बातों के साथ पूंजी पर्याप्तता के संबंध में विवेकपूर्ण मानदंड, आस्ति वर्गीकरण, ऋण संक्रेद्रण, आय निर्धारण, अशोध्य और संदिग्ध ऋणों के लिए प्रावधानीकरण, कंपनी अभिशासन, आ.वि.कं. के नियंत्रण का अंतरण या अधिग्रहण, आ.वि.कं द्वारा निजी स्थानन आधार पर अपरिवर्तनीय डिबेंचर, केवाईसी एवं एएमएल उपायों पर दिशानिर्देश, उचित व्यवहार संहिता, आईटी ढांचा, आस्ति–देयता प्रबंधन आदि शामिल हैं। आ.वि.कं. के लेखापरीक्षकों को निर्देश भी रा.आ.बैंक निर्देशों के साथ आ.वि.कं. द्वारा अनुपालन की स्थिति के संदर्भ में जारी किए गए हैं। रा.आ.बैंक के विनियामक उपायों का उद्देश्य आवास वित्त प्रणाली और बिल्डिंग मार्केट कॉन्फिडेंस की स्थिरता को सुरक्षित रखना और बढ़ाना है।

5.2 आवास वित्त कंपनियों के लिए प्रमुख विनियामक विकास

आवास वित्त कंपनियों के लिए 2017–18 के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा शुरू किए गए प्रमुख विनियामक प्रावधान निम्नानुसार हैं:

(i) जोखिम भार का युक्तिकरण और मूल्य की तुलना में ऋण (एलटीवी) अनुपात – वैयक्तिक आवास ऋण

भारतीय रिजर्व बैंक (भा.रि.बैंक) ने दिनांक 07 जून, 2017 के विकासात्मक और विनियामक पर अपने वक्तव्य में, अन्य बातों के साथ घोषणा की थी कि आवास क्षेत्र के महत्व को देखते हुए और अर्थव्यवस्था को उत्पादनोत्तर और उत्पादन – पूर्व सहबद्धताएं देते हुए, भारतीय रिजर्व बैंक (भा.रि.बैंक) ने दिनांक 07 जून, 2017 को और उसके बाद संस्वीकृत आवास ऋणों की कुछ श्रेणियों पर जोखिम भार को कम करने के लिए एक प्रतिचक्रीय उपाय के रूप में निर्णय लिया था। इस तरह के ऋणों पर मानक परिसंपत्ति प्रावधानीकरण दर भी भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा कम कर दी गई थी।

रा.आ.बैंक ने बैंकों को भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा लागू किए गए मानदंडों के अनुसार, आ.वि.कं. के वैयक्तिक आवास ऋण के लिए मूल्य की तुलना में ऋण अनुपात (एलटीवी) और जोखिम भार मानदंड को तर्कसंगत बनाने हेतु दिनांक 02 अगस्त, 2017 को अधिसूचना जारी की। इसके अतिरिक्त, इन ऋणों पर जोखिम–भार के समानुदेशन को पूर्व के नियमों के अनुसार संस्वीकृति की राशि के बजाय बकाया ऋण राशि के संदर्भ में लागू किया गया था।

आ.वि.कं. द्वारा दिये जा रहे ऋण के लिए संपार्श्विक के रूप में आ.वि.कं. द्वारा स्वीकार की गई अचल संपत्तियों/अचल आस्तियों के सही और यथार्थवादी मूल्यांकन को स्वीकार करना, पूंजी पर्याप्तता स्थिति के मापन में एक महत्वपूर्ण पहलू है, रा.आ.बैंक ने दिनांक 31 अगस्त, 2017 (दिनांक 29 दिसंबर, 2017 के अनुवर्ती परिपत्र द्वारा प्रभावी उक्त हेतु कुछ संशोधन) के परिपत्र द्वारा आ.वि.कं को सूचित किया है कि संपत्तियों के मूल्यांकन और मूल्यांकनकर्ताओं के पैनल पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित नीति को रखें।

(ii) भारतीय लेखांकन मानक (इंड–एएस)

जी 20 हेतु उनकी प्रतिबद्धता के अनुसार, भारत चरणबद्ध तरीके से अंतर्राष्ट्रीय वित्तीय रिपोर्टिंग मानकों (आईएफआरएस) में परिवर्तित हो रहा है, जो कि दिनांक 01 अप्रैल, 2016 को या इसके बाद शुरू होने वाली वार्षिक अवधि से शुरू हो रहा है। कॉरपोरेट मामला मंत्रालय (एमसीए) ने कंपनियों द्वारा भारतीय लेखांकन मानक की चरण–वार अभिरुपता अधिसूचित की है। उक्तानुसार, भारतीय लेखांकन मानक को दिनांक 01 अप्रैल, 2018 को या उसके बाद शुरू होने वाली लेखांकन अवधि के लिए पाँच सौ करोड़ रुपये या उससे अधिक की कुल संपत्ति के लिये अन्य बातों के साथ आ.वि.कं. के लिये लागू किया गया है।

रा.आ.बैंक ने दिनांक 16 अप्रैल, 2018 को परिपत्र जारी किया जिसमें अन्य बातों के साथ आ.वि.कं. को कार्यान्वयन की तिथि सहित भारतीय लेखांकन मानक के मौजूदा प्रावधानों द्वारा निर्देशित होने के लिये सूचित किया गया। उपर्युक्त परिपत्र के अनुवर्ती के रूप में, रा.आ.बैंक ने दिनांक 14 जून, 2018 को दूसरा परिपत्र वही दोहराते हुए जारी किया कि आ.वि.कं. को कार्यान्वयन की तिथि सहित समय–समय पर कॉरपोरेट मामला मंत्रालय द्वारा अधिसूचित भारतीय लेखांकन मानक के प्रावधानों का पालन करना अपेक्षित है। यद्यपि, विनियामक और पर्यवेक्षी उद्देश्यों के लिए, रा.आ.बैंक को विभिन्न प्रकार की रिपोर्टिंग सहित, आ.वि.कं. समय–समय पर रा.आ.बैंक द्वारा इस संबंध में जारी विवेकपूर्ण मानदंड, अन्य संबंधित परिपत्र आदि सहित रा.आ.बैंक द्वारा जारी किए गए वर्तमान नियमों का पालन करना जारी रखेंगे। आ.वि.कं. को अपने वित्तीय वक्तव्यों का हिस्सा बनने वाले नोटों में उपरोक्त मामले में अनुपालन प्रस्तुत करने के लिए पर्याप्त प्रकटन/बयान देना अपेक्षित है।

(iii) स्वीकृति की तारीख के 3 महीने के भीतर जमा की पूर्व–परिपक्व चुकौती

रा.आ.बैंक ने सामान्यतः आ.वि.कं. को ऐसी जमा की स्वीकृति के तीन महीने के भीतर वैयक्तिक जमाकर्ताओं को आकस्मिक आधार पर सार्वजनिक जमाकर्ताओं को चुकाने के लिए, यदि ऐसा जमाकर्ता द्वारा अनुरोध किया गया है, तो अधिसूचना में निर्दिष्ट कुछ खर्चों को पूरा करने की अनुमति दी है।

आ.वि.कं. के ग्राहकों को आकस्मिक प्रकृति के कुछ खर्चों को पूरा करने में सक्षम बनाने के लिए अधिसूचना जारी की गई थी जैसे कि अस्पताल में भर्ती होना, सर्जरी का खर्च या प्राकृतिक आपदाओं जैसे बाढ़, भूकंप आदि के कारण होने वाले खर्च।

(iv) आईबीबीआई (आईयू) विनियम, 2017 के तहत स्थापित सूचना उपयोगिता हेतु सूचना का प्रस्तुतीकरण

इनसॉल्वेंसी एंड बैंकरप्सी कोड, 2016 (आईबीसी) को मई 2016 में लागू किया गया, जिसे देश में ऋण संस्कृति को बेहतर बनाने की दिशा में एक वाटरशेड माना जाता है। आईबीसी उद्यमशीलता को बढ़ावा देने के लिए सुनिश्चित बल के साथ परिसंपत्तियों के संकल्प हेतु समयबद्ध प्रक्रिया बनाने, परिसंपत्तियों के मूल्य को अधिकतम करने, और सभी हितधारकों के हितों को संतुलित करने के लिए एक एकल खिड़की प्रदान करता है। इंसॉल्वेंसी एंड बैंकरप्सी बोर्ड ऑफ इंडिया (आईबीबीआई) की स्थापना आईबीसी के कार्यान्वयन के लिए शीर्ष प्राधिकरण के रूप में की गई है। आईबीबीआई ने दिनांक 31 मार्च, 2017 की अधिसूचना के माध्यम से इंसॉल्वेंसी एंड बैंकरप्सी बोर्ड ऑफ इंडिया (सूचना उपयोगिता) विनियम, 2017 जारी किया। ये विनियम सूचना उपयोगिताओं (आईयू) के पंजीकरण और विनियमन के लिये ढांचा प्रदान करता है और दिनांक 01 अप्रैल, 2017 से लागू होता है।

राष्ट्रीय ई–गवर्नेंस सर्विसेज लिमिटेड (एनईएसएल) की स्थापना आईबीबीआई (आईयू) विनियम, 2017 के तहत प्रथम आईयू के रूप में की गई है। सभी आ.वि.कं. को सूचित किया गया है कि आईबीसी, 2016 और आईबीबीआई (आईयू) विनियमनो, 2017 के प्रासंगिक प्रावधानों का पालन करें और इसमे कोड और विनियमनों के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए उपयुक्त प्रणाली और प्रक्रियाएं रखें।

(v) सूचना प्रौद्योगिकी ढांचे पर दिशानिर्देश

चूंकि आवास वित्त उद्योग परिपक्व होती हैं और पैमाना प्राप्त करती हैं, इसकी सूचना प्रौद्योगिकी/सूचना सुरक्षा (आईटी/आईएस) ढांचा, व्यवसाय निरंतरता योजना (बीसीपी), आपदा उद्धार (डीआर) प्रबंधन, आईटी लेखापरीक्षा आदि को सर्वश्रेष्ठ प्रथाओं के लिए बेंचमार्क होना चाहिए।

तदनुसार, रा.आ.बैंक ने आ.वि.कं. क्षेत्र के लिए सूचना प्रौद्योगिकी ढ़ांचे पर दिशा–निर्देश जारी किए हैं जिनसे आ.वि.कं. और उनके ग्राहकों के लिए लाभ हेतु अग्रणी प्रक्रियाओं में रक्षा, सुरक्षा, दक्षता

बढ़ाने की उम्मीद है। रा.आ.बैंक द्वारा दिशानिर्देश दो भागों में जारी किए गए हैं यानी आ.वि.कं. जो सार्वजनिक जमा स्वीकार कर लागू होती हैं और आ.वि.कं. जो अंतिम लेखापरीक्षित तुलन–पत्र के अनुसार 100 करोड़ और उससे अधिक की परिसंपत्ति के आकार के साथ सार्वजनिक जमा स्वीकार नहीं करती हैं, और वह आ.वि.कं. जो 100 करोड़ से नीचे की संपत्ति के आकार के साथ सार्वजनिक जमा स्वीकार नहीं करती हैं। प्रथम श्रेणी में आने वाली आ.वि.कं. को दिनांक 30 जून, 2019 तक और अन्य आ.वि.कं. को दिनांक 30 सितंबर, 2019 तक दिशानिर्देशों का पालन करना आवश्यक है।

(vi) सरफेसी के तहत "वित्तीय संस्थान" के रूप में आ.वि.कं. की अधिसूचना

आ.वि.कं. की अधिसूचना और संस्तुति हेतु मानदंड को आस्ति आकार, पर्यवेक्षी अनुपालन की गुणवत्ता, ऋण आकार आदि के अनुसार कुछ मानदंडो के आधार पर "वित्तीय संस्थान" के रूप में वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन तथा प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (सरफेसी) की धारा 2(1)(एम)(iv) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा निर्दिष्ट किया गया था। उक्त अधिनियम के तहत ''वित्तीय संस्थान'' के रूप में पहले से अधिसूचित आ.वि.कं. द्वारा परिपूर्ण/अनुपालन किए जाने के लिए आवश्यक मानदंड भी निर्दिष्ट किए गए थे।

आ.वि.कं. के एक्सपोजर में संपत्ति, परियोजना वित्तपोषण, अनर्जक ऋणों की प्रवत्ति और बाह्यस्त्रोतीकरण जोखिमों के एवज में ऋणों के लिए पर्यवेक्षी केंद्रित के कुछ क्षेत्र हैं। वर्धित ग्राहक सुरक्षा के उपाय भी रा.आ.बैंक का ध्यान आकर्षित करना जारी रखते हैं। दिनांक 30 जून, 2018 को समाप्त वित्तीय वर्ष के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा जारी अधिसूचना/परिपत्र की सूची को अनुबंध ए5 में दर्शाया गया है।

बॉक्स 5.1: मुख्य विनियामक गतिविधियां – बैंक एवं एनबीएफसी

बैंकों और एनबीएफसी क्षेत्र के लिए भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा परिपत्रों, निर्देशों और अन्य नीतिगत घोषणाओं सहित कुछ हालिया विनियामक पहलों को नीचे सूचीबद्ध किया गया है:

- भारतीय रिजर्व बैंक ने कॉरपोरेट बॉन्ड रेपो बाजार में चलनिधि में सुधार हेतु सरकारी प्रतिभूति रेपो के लिए वैकल्पिक रेपो लिखत के रूप में त्रि–पक्षीय रेपो शुरू किया और इस संबंध में दिशानिर्देश जारी किए।
- जमा लेने वाली गैर–बैंकिंग वित्त कंपनी (आवास वित्त कंपनियों में इक्विटी निवेश के अपवाद के साथ) में बैंक की शेयरधारिता पर 10% की उच्चतम सीमा निर्धारित की गई थी। इसके अतिरिक्त, रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट (ReIT) या इन्फ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट (InvIT) की यूनिट में बैंक का निवेश 10% तक सीमित था, जो इसकी निवल मालियत के 20% की समग्र उच्चतम सीमा के अधीन था।
- गैर–बैंकिंग वित्तीय कंपनी–समकक्षीय ऋण प्लेटफॉर्म (एनबीएससी–पी2पी) के संबंध में दिशानिर्देश निर्धारित किए गए थे। समकक्षीय ऋण प्लेटफॉर्म (पी2पी) मध्यस्थ है जो एनबीएफसी–पी2पी के साथ प्रबंध में प्रवेश करने वाले प्रतिभागियों को ऑनलाइन माध्यम से या अन्यथा प्रतिभागियों को ऋण सुविधा की सेवाएं प्रदान करता है।
- एनबीएफसी के लिए वित्तीय सेवाओं की आउटसोर्सिंग में जोखिम के प्रबंधन पर दिशानिर्देश जारी किए गए थे।
- भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा विनियमित सभी वित्तीय लेनदारों को निर्देशित किया गया था कि आईबीसी, 2016 और आईबीबीआई (आईयू) विनियमन, 2017 के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए उपयुक्त प्रणाली और प्रक्रियाएं इसमे रखें।

- इन्सॉल्वेंसी एंड बैंकरप्सी कोड (आईबीसी), 2016 के साथ संकल्प प्रक्रिया को पंक्तिबद्ध करने हेतु, बैंकों के लिए दबावग्रस्त आस्तियों के संकल्प के ढ़ांचे को संशोधित किया गया और पिछली योजनाओं को वापस ले लिया गया।
- जमा लेने वाली एनबीएफसी के लिए गैर बैंकिंग वित्तीय कंपनियों (एनबीएफसी) के ग्राहकों की शिकायतों के प्रभावी और समय पर निवारण हेतु लोकपाल योजना शुरू की गई थी।
- स्वामित्व–तटस्थ विनियमों को लाने के लिए, सरकारी–स्वाधिकृत एनबीएफसी को सूचित किया गया था कि चरणबद्ध तरीके से बैंक के विवेकपूर्ण विनियमों का पालन करें।
- शहरी सहकारी बैंकों द्वारा प्राथमिकता–प्राप्त क्षेत्र ऋण (पीएसएल) के तहत विस्तारित आवास ऋण की सीमा ₹25 लाख से बढ़ाकर ₹28 लाख कर दी गईं। इसके अतिरिक्त, एलआईजी/ईडब्ल्यूएस आवास परियोजनाओं के लिए संस्वीकृत ऋण जहां कुल लागत इकाई ₹10 लाख प्रति आवासीय इकाई से अधिक नहीं है, को भी पीएसएल के तहत शामिल किया गया था।
- प्राथमिकता–प्राप्त क्षेत्र ऋण (पीएसएल) के तहत पात्रता के लिए आवास ऋण सीमा को महानगरीय केंद्रों में ₹28 लाख से बढ़ाकर ₹35 लाख, और अन्य केंद्रों में ₹20 लाख से ₹25 लाख किया गया। पात्र आवासीय इकाईयों की लागत पर उच्चतम सीमा को भी महानगरीय क्षेत्रों में ₹35 लाख से ₹45 लाख तक और अन्य क्षेत्रों में ₹25 लाख से ₹30 लाख तक किया गया। सीमाओं को आवास ऋण के लिए पीएसएल दिशानिर्देशों और प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) के तहत किफायती आवास योजना के बीच अभिसरण लाने के लिए संशोधित किया गया।

संदर्भः *भारतीय रिजर्व बैंक परिपत्र*

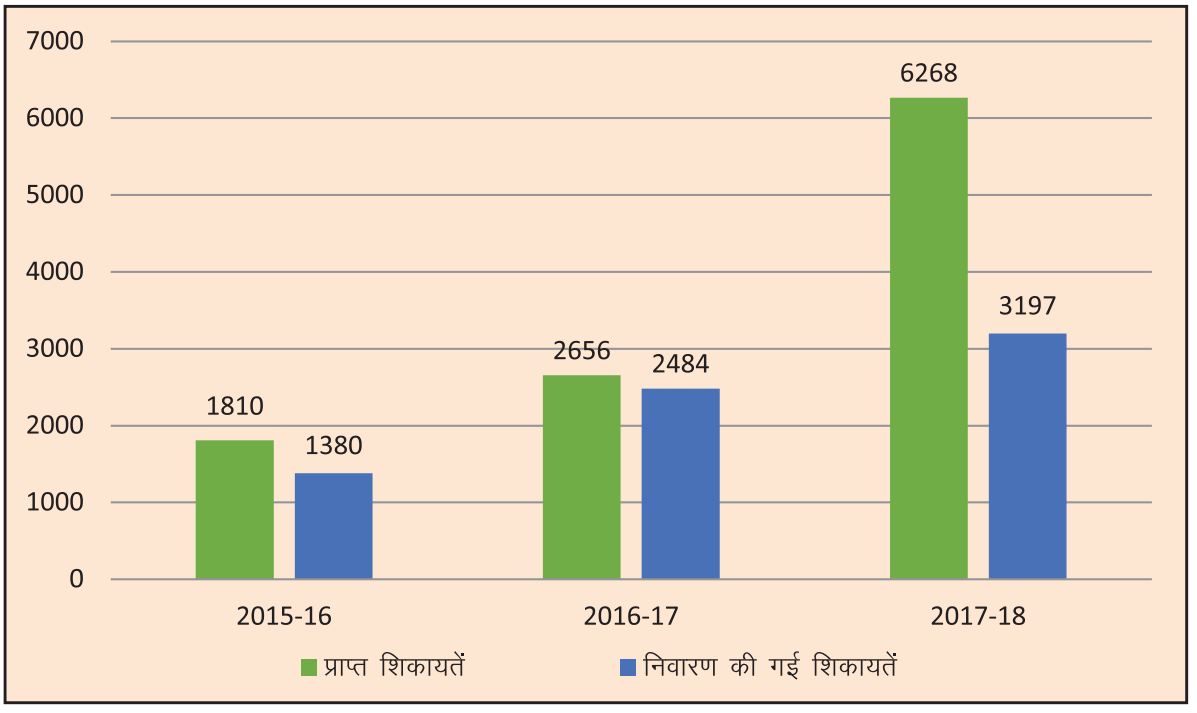
5.3 रा.आ.बैंक का शिकायत निवारण तंत्र

आ.वि.कं. के विनियामक के रूप में, रा.आ.बैंक के प्रयासों में से एक आ.वि.कं. के ग्राहकों सहित अपने सभी घटकों को कुशल सेवा प्रदान करना है। किसी संस्थान का शिकायत निवारण तंत्र उसकी दक्षता और प्रभावशीलता को मापने के लिए प्रभावी तंत्र है क्योंकि यह संस्थान के कामकाज और इसके द्वारा विनियमित संस्थाओं पर महत्वपूर्ण प्रतिक्रिया प्रदान करता है।

रा.आ.बैंक ने रा.आ.बैंक के विरुद्ध और इसके द्वारा विनियमित आ.वि.कं. के विरुद्ध भी शिकायत दर्ज करने के लिए कुशल और प्रभावी शिकायत निवारण तंत्र प्रदान करने के उद्देश्य से 2014 में ऑनलाइन शिकायत निवारण और सूचना डेटाबेस प्रणाली (ग्रिड्स) का शुभारंभ किया। पीएमएवाई–सीएलएसएस की केंद्रीय नोडल एजेंसी होने के नाते, रा.आ.बैंक पीएमएवाई–सीएलएसएस संबंधित शिकायतें भी प्राप्त करता है।

ग्रिड्स ऑन–लाइन डेटाबेस प्रणाली है, जिसका रा.आ.बैंक द्वारा आंतरिक विकसित किया गया, जो शिकायत दर्ज करने के लिए आ.वि.कं./रा.आ.बैंक के ग्राहक को सुविधा प्रदान करता है, और उसकी स्थिति को भी ट्रैक करता है। ग्रिड्स, आ.वि.कं./रा.आ.बैंक द्वारा शिकायत की प्रतिक्रिया के तुरंत ऑन–लाइन अपडेट को सक्षम करता है और केंद्रीकृत डेटाबेस से शिकायतकर्ता/आ.वि.कं./रा.आ.बैंक द्वारा किसी भी समय नवीनतम स्थिति दृश्य प्रदान करता है। पिछले तीन वर्षों के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा प्राप्त और निवारण की गई शिकायतों की प्रवृत्ति ग्राफ 5.1 में दिखाई गई है।

ग्राफ 5.1 पिछले तीन वर्षों के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा प्राप्त और निवारण की गई शिकायतों की प्रवृत्ति



स्रोतः राष्ट्रीय आवास बैंक

रा.आ.बैंक, सरकार के डिजिटल इंडिया कार्यक्रम के अनुसार, जो ई–गवर्नेंस को एम–गवर्नेंस (मोबाइल गवर्नेंस) में रुपांतरण पर बल देता है, ने अपना मोबाइल ऐप लॉन्च किया, जिससे मोबाइल ऐप के दर्ज–शिकायत मॉड्यूल को सीधे ग्रिड्स के साथ एकीकृत किया गया है।

सभी प्रथाओं और प्रक्रियाओं को समेकित करने के लिए, रा.आ.बैंक ने शिकायत निवारण नीति तैयार की है और इसे अपनी वेबसाइट पर रखा है। यह नीति रा.आ.बैंक द्वारा विनियमित आ.वि.कं. के ग्राहक की शिकायत को कवर करती है, जहां शिकायतकर्ता संबंधित आ.वि.कं. के समक्ष अपनी शिकायत को हल करने में विफल रहा हो, यानी जिन शिकायतों का निवारण नहीं किया गया है या जिन्हें आ.वि.कं. द्वारा निवारण में देरी (इस नीति में 30 दिनों की समय सीमा के परे) का सामना करना पड़ा है।

रा.आ.बैंक में शिकायत निवारण तंत्र का उद्देश्य व्यथित पक्षों को सरल, शीघ्र और लागत प्रभावी तंत्र प्रदान करना है। बढ़त संवेदनशील बनाने के लिये इसलिये प्रदान की गई कि रा.आ.बैंक में संबंधित वरिष्ठ अधिकारियों को पीड़ित पक्ष की शिकायत के बारे में अवगत कराया जा सके और इस मामले में विचार किया जा सके। यद्यपि, यह किसी भी तरह से मौजूदा न्यायिक या अर्ध–न्यायिक फोरम के विकल्प के रूप में नहीं है जो व्यथित व्यक्ति की शिकायत स्थगित करने या इसके निवारण के लिए उपलब्ध हो। इसलिए, शिकायतकर्ता किसी भी स्तर पर यानी उपरोक्त तंत्र को सूचित करने से पहले या शिकायत की लंबमानता के दौरान या जब वह परिणाम से संतुष्ट नहीं होता है तब उपलब्ध फोरम से संपर्क करने के लिए स्वतंत्र है।

आ.वि.कं. स्तर पर उपयुक्त तंत्र को भी समान महत्व दिया गया है और शिकायतों को प्रभावी ढंग से संबोधित किया गया है। आ.वि.कं. की शिकायत निवारण प्रणाली भी विनियामक निरीक्षण के दौरान संवीक्षा के दायरे में आ रही है और उपयुक्त अनुपालन सुनिश्चित किया गया है। रा.आ.बैंक ने ग्राहकों में जागरूकता लाने के लिए आमतौर पर संबंधित शिकायतों पर अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्नों की एक सूची भी निकाली है। साथ ही, रा.आ.बैंक वन–टू–वन आधार पर आ.वि.कं. की शिकायत निवारण अधिकारियों के साथ बैठक करने की सुविधा प्रदान कर रहा है ताकि शिकायत संबंधी मामलों को अधिक प्रभावी तरीके से सुलझाया जा सके। रा.आ.बैंक ने सभी विनियमित आ.वि.कं. को यह भी सूचित किया है कि उनके सभी कार्यालयों/शाखाओं में और उनकी वेबसाइट पर स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करें कि यदि शिकायतकर्ता को

उचित समय के भीतर कंपनी से कोई प्रतिक्रिया नहीं मिलती है या उनकी प्रतिक्रिया से असंतुष्ट है, तो शिकायतकर्ता रा.आ.बैंक से संपर्क कर सकता है।

बॉक्स 5.2 नीति लिखतों की प्रभावशीलताः कनाडा बनाम भारत

1. पृष्ठभूमि

आईएमएफ के अनुसार, वास्तविक आवास की कीमतें अधिकांश देशों में पिछले सालों में काफी बढ़ी हैं। वर्ष 2018 की पहली तिमाही से संबंधित आंकड़े बताते हैं कि भारत और कनाडा दोनों ने वास्तविक आवास की कीमतों में वृद्धि दर्ज की है, हालांकि, भारत की तुलना में कनाडा का विकास प्रतिशत अधिक है।

पिछले वर्षों में वास्तविक आवास मूल्य

वास्तविक आवास की कीमतें अधिकांश देशों में पिछले वर्षो में काफी बढ़ी हैं
(2018:पहली तिमाही या नवीनतम, वार्षिक प्रतिशत बदलाव)

(स्रोतः आईएमएफ ग्लोबल हाउसिंग वॉच, दुनिया भर में आवास की कीमतें)

2. कनाडा

आवास बाजार असंतुलन कनाडा में प्रमुख है। इस तरह के असंतुलन प्रणालीगत जोखिम का एक प्रमुख स्रोत है और आवास के सामर्थ्य को प्रतिकूल रूप से प्रभावित कर सकता है। आईएमएफ वर्किंग पेपर (डब्ल्यूपी/18/237) समष्टि आर्थिक और वित्तीय स्थिरता, तथा आवास सामर्थ्य सहित पॉलिसी मेकर के समग्र उद्देश्यों को प्राप्त करने में समष्टि विवेकपूर्ण नीति (एलटीवी सीमा) बनाम संपत्ति कर उपाय की प्रभावशीलता की जांच करता है। नीति लिखतों यानी समष्टि विवेकपूर्ण नीति (एलटीवी सीमा) और संपत्ति कर नीति की प्रभावशीलता का आकलन करने के लिए इस्तेमाल किये जाने वाले मॉडल में निम्नलिखित व्यापक विशेषताएं हैं:

- परिवारों को उधारकर्ताओं और बचतकर्ताओं में विभाजित किया जाता है।
- उधारकर्ता मानते हैं कि उनके संपार्श्विक के लिए बंधे हुए ऋण की कमी का सामना करना पड़ता है– एलटीवी सीमा।
- दूसरी ओर, बचतकर्ता (या अनिवासी घर खरीदार), संपार्श्विक कमियों का सामना नहीं करते हैं, अतः वे समष्टि विवेकपूर्ण प्राधिकारी द्वारा लगाए गए एलटीवी सीमा के अधीन नहीं होंगे।
- नीति निर्धारण प्राधिकरणों द्वारा स्थापित निर्दिष्ट उद्देश्यों वाले तीन नीतिगत साधन हैं:

क्रम सं.	नीतिगत साधन	नीति निर्माता	उद्देश्य
1	ब्याज दर (मौद्रिक नीति)	केंद्रीय बैंक	समष्टि आर्थिक स्थिरता (मुद्रास्फीति और उत्पादन को स्थिर करना)
2	एलटीवी सीमा	समष्टि विवेकपूर्ण प्राधिकरण	वित्तीय स्थिरता
3	संपत्ति– अंतरित कर दर	संपत्ति – कर प्राधिकरण	आवास सामर्थ्यता

परिणाम बताते हैं कि जब नीति निर्माता बहुविध नीति उद्देश्यों का सामना करते हैं तब बहुविध नीतिगत साधन बेहतर परिणाम दे सकते हैं। संपत्ति–स्थानांतरण करों को समायोजित करने के आधार पर नीतियों की तुलना में समष्टि विवेकपूर्ण नीति (एलटीवी सीमा) अधिक प्रभावी हो सकती हैं क्योंकि संपत्ति कर नीति में कर दरों में अत्यधिक अस्थिरता शामिल है।

यदि संपत्ति– स्थानांतरण करों का उपयोग किया जाता है, तो व्यापक रूप से घर खरीददारों पर लक्षित कर, घरेलू खरीदार के छोटे उप समूह जैसे गैर–रिहायशी घर खरीददारों पर लक्षित उपायों की तुलना में अधिक प्रभावी हो सकते हैं। परिणाम बताते हैं कि अकेले बचतकर्ताओं (या अनिवासी घरेलू खरीदार) पर संपत्ति कर दरों को लक्षित करना–सभी घर खरीददारों के बजाय वांछित उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए कर दरों में अधिक से अधिक अस्थिरता की आवश्यकता होगी। हाल ही के आंकड़े बताते हैं कि गैर–रिहायशी घर के मालिक वैंकूवर और टोरंटो में मौजूदा आवास स्टॉक के केवल एक छोटे से हिस्से का प्रतिनिधित्व करते हैं, संभाव्यतः ब्रिटिश कोलंबिया और ओंटारियो की प्रभावशीलता को सीमित करते हुए संपत्ति अनिवासियों पर करों को स्थानांतरित करते हैं। इस प्रकार, वर्किंग पेपर में प्रस्तुत साक्ष्य बताते हैं कि किस हद तक सट्टेबाजों को घर की जबरदस्त अत्यधिक कीमत मुद्रास्फीति और आवास सामर्थ्य चिंताओं को बढ़ाते हुए पाया गया है, निवासियों और अनिवासियों की काल्पनिक मांग (सट्टा के उद्देश्य से मांग) को लक्षित करने वाले कर उपाय समान रूप से अकेले गैर–रिहायशियों की मांग को लक्षित करने की तुलना में अधिक प्रभावी होंगे।

3. भारत

एलटीवी नीति बनाम भारत के मामले में संपत्ति कर नीतिः

एलटीवीः मूल्य की तुलना में ऋण बैंकों द्वारा उपयोग किए जाने वाले समष्टि विवेकपूर्ण उपकरण में से एक है जो आवास कीमतों में गिरावट के लिए उनके जोखिम को नियंत्रित करता है। भारतीय रिजर्व बैंक ने दिनांक 23 दिसंबर, 2010 से प्रभावी ₹ 20 लाख तक के आवास ऋणों के लिए क्रमशः ₹ 20 लाख और 90% से अधिक आवास ऋणों के लिए एलटीवी पर 80% की उच्चतम सीमा निर्धारित की है।

तत्पश्चात, राष्ट्रीय आवास बैंक ने दिनांक 24 दिसंबर, 2010 के अपने परिपत्र द्वारा आवास वित्त कंपनियों के लिए एलटीवी मानदंड भी निर्धारित किए, जो बैंकों के लिए भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी निर्देशों के अनुसार थे।

एलटीवी मानदंड तब से कई संशोधनों के अधीन हैं और अंतिम बार दिनांक 07 जून, 2017 को संशोधित किया गया था, जिसमें वैयक्तिक आवास ऋणों की कुछ श्रेणियों पर एलटीवी से संबंधित जोखिम भार में छूट दी गई थी। इसके अतिरिक्त, मानक वैयक्तिक आवास ऋण पर प्रावधानीकरण आवश्यकताओं को भी कम कर दिया गया था।

राष्ट्रीय आवास बैंक ने बैंकों के लिए भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा लागू किए गए मानदंडों के अनुसार दिनांक 02 अगस्त, 2017 के अपनी अधिसूचना द्वारा आ.वि.कं. के वैयक्तिक आवास ऋण के लिए मूल्य की तुलना में ऋण अनुपात (एलटीवी) और जोखिम भार मानदंड को तर्कसंगत

बनाया। आ.वि.कं. के लिए वर्तमान एलटीवी मानदंड (01–08–2017 को या उसके बाद संस्वीकृत किए गए ऋणों के लिए) निम्नानुसार हैं:

बकाया ऋण	एलटीवी अनुपात (%)	जोखिम भार (%)
₹ 30 लाख तक	≤ 80	35
	> 80 एवं ≤ 90	50
₹ 30 लाख से अधिक और ₹ 75 लाख तक	≤ 80	35
₹ 75 लाख से अधिक	≤ 75	50

भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा दिनांक 06 जून, 2018 को जारी विकासात्मक और विनियामक नीतियों पर वक्तव्य में उल्लिखित किया गया है कि ₹2 लाख तक के ऋण राशि पर एनपीए का स्तर ऊंचा हो गया है और यह तेजी से बढ़ रहा है। इसमें आगे उल्लिखित किया गया है कि भारतीय रिजर्व बैंक इस क्षेत्र की बारीकी से निगरानी कर रहा है और जब भी जरूरत पड़गी तो इसकी उचित नीति प्रतिक्रिया पर विचार करेगा जैसे कि एलटीवी अनुपात का बढ़ना और/या जोखिम भार में वृद्धि।

उपरोक्त स्थितियां बताती हैं कि एलटीवी अनुपात भारतीय आवास क्षेत्र में असंतुलन को ठीक करने में नीति साधन के रूप में कार्य कर रहा है।

संपत्ति करः 2016–17 के आर्थिक सर्वेक्षण से पता चला कि कमजोर संग्रह दक्षता, संपत्ति के मूल्यांकन के लिए त्रुटिपूर्ण तरीके, छूट के कारण नुकसान, और खराब प्रवर्तन ने भारत में संपत्ति करों से खराब प्राप्ति में योगदान दिया था। 36 शहरों के आकलन के आधार पर, 13वें वित्त आयोग ने पुष्टि की कि अनुपालन को 80%–85% तक बढ़ाकर, वर्तमान संपत्ति कर (₹4,400 करोड़ रुपये) को बढ़ाकर 22,000 करोड़ रुपये तक किया जा सकता है। प्रयोग से पता चला कि बेंगलुरु और जयपुर संपत्ति कर (स्रोतः आर्थिक सर्वेक्षण 2016–17) के लिए 5% से 20% की क्षमता से अधिक एकत्र नहीं कर रहे थे। अतः आवास बाजार के असंतुलन को कम करने के लिए संभाव्य उपकरण के रूप में संपत्ति कर भारत में बड़े पैमाने पर अप्रयुक्त रह गया है।

संदर्भः

i. कनाडा पर आईएमएफ कॉन्ट्री रिपोर्ट सं.18/221, 18/222
ii. समतुलन वित्तीय स्थिरता एवं आवास सामर्थ्य पर आईएमएफ वर्किंग पेपर डब्ल्यूपी/18/237 कनाडा का मामला
iii. भारत में संपत्ति की कीमतों में हालिया प्रवृत्तिः 07 मई, 2015 को भारतीय रिजर्व बैंक, आवास ऋण आंकड़े का उपयोग कर अन्वेषण
iv. भारतीय रिजर्व बैंक परिपत्र
v. राष्ट्रीय आवास बैंक परिपत्र
vi. 2016–17 का आर्थिक सर्वेक्षण

6.1 पृष्ठभूमि

भारत में शहरीकरण की दर में पिछले कुछ दशकों में जबरदस्त वृद्धि हुई है। पिछले कुछ वर्षों में हमारे शहरों की जनसंख्या, संख्या और आकार में अभूतपूर्व वृद्धि हुई है, जो आवासीय इकाईयों की तीव्र कमी के कारण प्रकट हुई है, जिसके परिणामस्वरूप भीड़भाड़, उच्च किराया, गरीबों की शहरों में रहने की स्थिति और निम्न बुनियादी ढाँचे की सेवाएं हैं। इसने पारंपरिक भवन निर्माण सामग्री जैसे ईंट, लकड़ी, सीमेंट, स्टील, समुच्चय, रेत आदि की बढ़ती मांग को जन्म दिया है, जो या तो प्राकृतिक संसाधनों पर आधारित है जो प्रकृति में सीमित या ऊर्जा की ज्यादा खतपवाले हैं या उत्पादन के दौरान ग्रीनहाउस गैसों का उत्सर्जन करते हैं।

शहरीकरण में तेजी के परिणामस्वरूप, शहर प्राकृतिक आपदा की चपेट में आ रहे हैं। बहुत से क्षेत्रों में बड़ी संख्या में संभावित आपदाओं की वजह से भारत अत्यधिक संवेदनशील देश है। 58.6% से अधिक भूभाग में मध्यम से बहुत अधिक तीव्रता के भूकंप का खतरा है; देश की भूमि के 40 मिलियन हेक्टेयर (12%) से अधिक में बाढ़ और 5,700 किलोमीटर के करीब, नदी अपरक्षण का खतरा है; 7,516 किलोमीटर लंबी तटरेखा में चक्रवात और सुनामी का खतरा है; इसके कृषि योग्य क्षेत्र का 68% भाग सूखे की चपेट में है; और, पहाड़ी इलाके भूस्खलन और हिमस्खलन से खतरे में हैं।

ऊर्जा संरक्षण के बारे में व्यापक चिंता, ग्लोबल वार्मिंग और ग्रह के गैर–नवीकरणीय संसाधनों के निः शेषण ने हरित भवन आंदोलन को जन्म दिया है, जिसमें सतत संरचना के विचार के साथ दुनिया भर में अल्प अवधि में तेजी से वृद्धि हुई है। विकास की अंधी दौड़ में हमने प्रकृति मां को जिस मुकाम पर पहुंचाया है, वह अत्यंत महत्वपूर्ण है और इसके लिए हरित समाधान की आवश्यकता है, जो 'हरित भवन निर्माण' है। कुछ लोग हरित या सतत भवन को अन्य साधारण भवन जिससे पर्यावरण पर कोई खास बुरा प्रभाव नहीं पड़ता है जैसा ही मान सकते हैं। अन्य लोग इसे भवन का प्रकार और भवन के आस–पास का परिवेश मान सकते हैं। 'हरित' भवन हालांकि एक ऐसा भवन है जो अपनी डिजाइन, निर्माण या संचालन में हमारी जलवायु और प्राकृतिक वातावरण पर पड़ने वाले नकारात्मक प्रभावों को कम या समाप्त करता है और सकारात्मक प्रभाव सृजित कर सकता है।

6.2 वर्तमान प्रथा

भारत में प्रमुख रूप से चल रही निर्माण तकनीकों में कास्ट–इन– सीटू आरसीसी बीम–कॉलम है जो कि धीमी निर्माण तकनीकी है और इस निर्माण तकनीकी में समय और लागत बढ़ जाती है। यह निर्माण–कार्य श्रम प्रधान है, जो तीव्र वितरण में बाधा उत्पन्न करता है, क्योंकि शहरों में अकुशल श्रम शक्ति की बहुत कमी है। अतः, ब्रिक और स्टिक की पारंपरिक मान्यता को त्यागना एक बुद्धिमानी का निर्णय है और वैकल्पिक प्रणालियों की तलाश करना समझदारी है जो इन सीमाओं को कम करती हैं।

6.3 वैकल्पिक भवन– निर्माण सामग्री

पिछले कुछ दशकों से, वैकल्पिक निर्माण–कार्य सामग्री (एबीएम) के उपयोग की आवश्यकता के लिए अग्रणी अधिकांश देशों में भवन निर्माण के लिए संसाधनों के अक्षम उपयोग पर चिंता बढ़ रही है। उदाहरण के लिए संयुक्त राष्ट्र आयोग की मानव समझौतों की रिपोर्ट, सतत निर्माण को बढ़ावा देने के तरीकों में से एक के रूप में विकासशील देशों (यूएनसीएचएस, 1993) में निर्माण उद्योग में 'उपयुक्त प्रौद्योगिकी' को बढ़ावा देने की आवश्यकता पर बल देती है। "वैकल्पिक भवन'' उन निर्माण विधियों को संदर्भित करता है जो मुख्यधारा की आधुनिक वास्तुकला से भिन्न होती हैं। वे अक्सर प्राकृतिक निर्माण सामग्री का उपयोग करते हैं, जिसमें सतत डिजाइन पर जोर होता है। कार्यनीतियों का उद्देश्य सरल भवन खण्ड विनिर्माण प्रौद्योगिकी को नियोजित करना है जो न केवल भवन लागत को कम करेगा बल्कि पर्यावरणीय प्रभावों को भी रोक देगा। वैकल्पिक इमारतें अक्सर पारंपरिक डिजाइनों (बुद्धिमत्ता को दर्शाती है जो कई पीढ़ियों में विकसित हुई है) और स्थानीय रूप से उपलब्ध सामग्रियों और विस्तृत संसाधनों के रचनात्मक उपयोग पर निर्भर करती है। कुछ वैकल्पिक निर्माण सामग्री इस प्रकार हैं:

क) फाउंडेशन

अंडर रीम्ड पाइल फाउंडेशनः अंडर रीम्ड पाइल का मूल सिद्धांत संरचना की गहराई पर सहारा डालना है जहां नमी की विविधता या अन्य कारणों से जमीनी हलचल बहुत कम है। सामान्य उपकरण की आवश्यकता रिमिंग उपकरण और बोरिंग गाइड के तहत जैसे अंडर–रीम्ड पाइल्स के निर्माण के लिए है।

ब्रिक आर्क फाउंडेशनः इस प्रकार के फाउंडेशन का उपयोग बहुत अधिक किया जाता है जहाँ मिट्टी की वहन क्षमता अच्छी होती है और बीच में कुछ शिथिल/भरी हुई मिट्टी के पॉकेट मौजूद होते है। आर्क का निर्माण इस तरह के शिथिल पॉकेट पर दबाव से बचने और आर्क का समर्थन करने हेतु पृथक फूटिंग्स बनाने के लिए लोड को स्थानांतरित करके किया जा सकता है। कोने में या बाद में पार्श्व बल के प्रकार का विरोध करने के लिए इसे बनाया गया है। इस तरह के फाउंडेशन के उपयोग के साथ दो फूटिंग्स के बीच चिनाई और कंक्रीट में काफी बचत होती है।

ख) वॉलिंग

फ्लाइ एश और चिकनी मिट्टी से क्ले फ्लाइ एश बर्न्ट ब्रिक्स का उत्पादन किया जाता है और यह पारंपरिक फ्लाइ एश बर्न्ट ब्रिक्स से अधिक मजबूत होते हैं, कम ऊर्जा की खपत करते हैं, बेहतर थर्मल इन्सुलेशन प्रदान करते हैं और फ्लाइ एश (एक औद्योगिक अपशिष्ट) के उपयोग के माध्यम से पर्यावरणीय समस्या को हल करते हैं। एक अन्य प्रकार चूने के साथ रेत या फ्लाईएश मिलाकर इसे उत्पादित किया जाता है, जो इसे मजबूत बनाता है, जल अवशोषण में बेहतर और पीसने में ताकत देता है।

लाटो ब्लॉक लेटरिक मिट्टी और सीमेंट या चूने से बनाई गई अच्छी ईंटें हैं और ज्यादातर दक्षिण–पश्चिम भारत में बड़े नरम पत्थर के टुकड़ों के रूप में पाए जाते हैं। ब्लॉक को मजबूत और अच्छी गुणवत्ता वाले ब्लॉक बनाने के लिए दबाव में डाला जाता है जो पारंपरिक ईंटों की तुलना में कम ऊर्जा की खपत करते हैं और इसलिए सस्ते होते हैं। वे क्रीम से लेकर हल्के क्रिमसन तक के रंगों में उपलब्ध हैं।

प्रीकास्ट स्टोन ब्लॉक सामान्य ईंटों की तुलना में बड़े आकार के कम सीमेंट कंक्रीट के साथ विभिन्न आकारों के बेकार पत्थर के टुकड़ों का उपयोग करके निर्मित किए जाते हैं और प्राकृतिक रूप से उपलब्ध सामग्रियों के तर्कसंगत उपयोग को सक्षम करते हैं। इस तरह से पत्थरों को आकार देने से सीमेंट पर तेजी से निर्माण में मदद मिलती है, पत्थर की दीवारों की मोटाई कम हो जाती है और आंतरिक/बाहरी दीवार की सतह पर प्लास्टर को समाप्त करके समग्र बचत होती है। बाहरी सतहों पर उपयुक्त वास्तु प्रतिपादन भी दिए जा सकते हैं।

प्रीकास्ट एराटेड/सेलुलर कंक्रीट वॉलिंग ब्लॉक्स और रूफिंग का निर्माण एराटेड सेलुलर कंक्रीट निर्माण प्रक्रिया के माध्यम से किया जाता है। जब यह बहुमजिला संरचनाओं में उपयोग किया जाता है तो वे वजन कम करते हैं, जिसके परिणामस्वरूप संरचना का आर्थिक डिजाइन होता है। इन घटकों पर भी काम किया जा सकता है और आसानी से नियंत्रित किया जा सकता है, इसकी उच्च अग्नि प्रतिरोध रेटिंग है और यह बेहतर इन्सुलेशन प्रदान करता है।

ग) छत

गुना टाइल छतः गांवों के लिए इस तरह की छत बहुत उपयोगी है। इसका निर्माण केवल नाममात्र की लागत के साथ गाँव के कुम्हारों और कारीगरों द्वारा किए गए टेरा–कोटा कोन के उपयोग से संभव है। इसके ऊपरी हिस्से पर उचित जल प्रतिरोधी उपचार दिया जा सकता है।

पिरामिडियल (शंकुनुमा) छतः तटीय क्षेत्रों में जहां लोहे को उपयोग करते हुए छत का निर्माण किया गया है, में क्षरण संभावित है, अतः तटीय क्षेत्रों में ऐसी छत का निर्माण उपयोगी है। इस प्रकार की छत में किसी भी प्रकार से लोहे का इस्तेमाल नहीं किया जाता है। यह पिरामिड के रूप

में साधारण ईटों एवं सीमेंट मोर्टार/कंक्रीट के साथ ढाली जा सकती है। दीवारों की परिधि के साथ एक रिंग बीम का उपयोग किया जाता है। इस तरह की छतें चक्रवात प्रभावित क्षेत्रों में भी उपयोगी हैं।

सीमेंट से ढाली गयी फाइबर रूफिंग शीट्स कॉयर अपशिष्ट, नारियल के रेशे, लकड़ी की छाल या एक प्रकार के पौधे से निर्मित फाइबर को सीमेंट के साथ मिलाकर लाभकारी रूप से उपयोग करते हुए नालीदार या सादी रूफिंग शीट्स का निर्माण किया जाता है। ये शीट्स कम सीमेंट का उपयोग करती हैं, सस्ती हैं, हल्के वजन की, अग्नि प्रतिरोधी, जल प्रतिरोधी हैं और ढलुआ छत के रूप में इनका इस्तेमाल किया जा सकता है।

स्टोन पट्टी रूफिंग एक सपाट छत प्रणाली है जिसमें सैंड स्टोन की स्लैब (पैटीज) स्टील या पतली आरसीसी सेक्शन बीम के ऊपर होती है। स्लैब को इन्सुलेशन के लिए सीढ़ीदार रूप में रखा जाता है। यह उन स्थानों के लिए उपयुक्त है जहां सैंड स्टोन के स्लैब उपलब्ध हैं और आरसीसी स्लैब की तुलना में अधिक किफायती है। जहाँ बड़े ग्रेनाइट पत्थर की पट्टियाँ उपलब्ध हैं जैसे राजस्थान, मध्य प्रदेश, आंध्र प्रदेश वहाँ बीमों की आवश्यकता नहीं है और यह दीवारों पर टिकी रह सकती हैं।

फिलर स्लैब सामान्य आरसीसी स्लैब हैं जिसमें नीचे कंक्रीट के आधे हिस्से (टेंशन) को भराव सामग्री जैसे ईंट, टाइल, सेलुलर कंक्रीट ब्लॉक आदि द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है। ये भराव सामग्री अवांछित और गैर–कार्यात्मक टेंशन कंक्रीट की जगह लेती हैं और इसलिए किफायती हैं। ये सुरक्षित, सही पद्धति हैं और सौंदर्य प्रदान करने वाले पैटर्न की छत प्रदान करती है और इस तरीके में प्लास्टर की भी आवश्यकता नहीं होती है।

6.4 प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत प्रौद्योगिकी उप–मिशन

प्रधानमंत्री आवास योजना मिशन के तहत एक प्रौद्योगिकी उप–मिशन की स्थापना की गई है, जिससे कि आधुनिक, नवीन और हरित प्रौद्योगिकी को अपनाया जा सके और घर एवं उनके गुणवत्तापरक निर्माण में तेजी आए। प्रधानमंत्री आवास योजना प्रौद्योगिकी उप मिशन का एक संक्षिप्त अवलोकन बॉक्स 6.1 में वर्णित है

बॉक्स 6.1 पीएमएवाई प्रौद्योगिकी उप मिशन

प्रौद्योगिकी उप–मिशन विभिन्न भू–जलवायु क्षेत्रों के लिए उपयुक्त लेआउट डिजाईनों एवं भवन नक्शों को तैयार करेगा और उन्हें अपनाएगा। यह राज्यों/शहरों में आपदा रोधी एवं पर्यावरण हितैशी प्रौद्योगिकियों के प्रयोग में सहायता देगा। उप मिशन पारम्परिक निर्माण के स्थान पर आधुनिक निर्माण प्रौद्योगिकियों एवं सामग्री के विकास को आसान एवं बढ़ावा देने के लिए विभिन्न विनियामक एवं प्रशासनिक इकाईयों के साथ समन्वय करेगा। प्रौद्योगिकी उप–मिशन हरित एवं ऊर्जाक्षम प्रौद्योगिकी जलवायु परिवर्तन इत्यादि में कार्यरत अन्य एजेंसियों के साथ भी समन्वय स्थापित करेगा। उप–मिशन निम्नलिखित पहलुओं पर कार्य करेगा:

- प्रारूप एवं योजना
- अभिनव प्रौद्योगिकी एवं सामग्री
- प्राकृतिक संसाधनों का प्रयोग करके हरित भवन और
- भूकंप एवं अन्य आपदा रोधी प्रौद्योगिकी एवं प्रारूप। पर्याप्त सूर्य प्रकाश एवं हवा निश्चित करने वाले सरल संकल्पना के प्रारूप को अपनाना चाहिए ।

राज्य और शहर के तकनीकी समाधानों, क्षमता निर्माण एवं हेंडहोल्डिंग के विकास के लिए केन्द्र एवं

राज्य भी इच्छुक आईआईटी, एनआईटी और योजना एवं स्थापत्य संस्थाओं के साथ सहभागी होंगे। इस उप मिशन के अन्तर्गत राज्य अथवा क्षेत्र विशेष की प्रौद्योगिकियों एवं डिजाइनों को भी प्रोत्साहित किया जाएगा। उप–मिशन का समर्थन करने के लिए मंत्रालय के तहत भवन निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी संवर्धन परिषद (BMTPC) में एक तकनीकी सेल का गठन किया गया है।

संदर्भः *आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय वेबसाइट*

उसी प्रकार, पीएमएवाई – ग्रामीण ने अपने घर के निर्माण के संबंध में सूचित विकल्प बनाने में लाभार्थियों को विश्वसनीय सहायता और समर्थन प्रदान करने पर मजबूत ध्यान केंद्रित किया है। इस दिशा में एक प्रमुख कदम के रूप में, ग्रामीण विकास मंत्रालय, संयुक्त राष्ट्र विकास कार्यक्रम (यूएनडीपी) और भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान (आईआईटी) दिल्ली के साथ साझेदारी में लाभार्थियों को डिजाइन, निर्माण सामग्री और प्रौद्योगिकी के लिए तकनीकी रूप से वैध विकल्पों की सूची प्रदान करने हेतु अब तक 18 राज्यों में विस्तृत प्रयोग किया है। इस कार्य–निष्पादन के भाग के रूप में अब 130 से अधिक डिजाइन टाइपोलॉजी विकसित किए गए हैं और सेंट्रल बिल्डिंग रिसर्च इंस्टीट्यूट (सीबीआरआई), रुड़की द्वारा हाउसिंग टाइपोलॉजी के माध्यम से प्रस्तावित सामग्रियों और प्रौद्योगिकियों की श्रेणी का सत्यापन किया जा रहा है। डिजाइन को सरकारी अधिकारियों, इंजीनियरों, स्थानीय आर्किटेक्ट, राजमिस्त्री और विशेष रूप से ग्रामीण समुदायों सहित संबंधित हितधारकों के साथ राज्य–स्तरीय परामर्श के माध्यम से वैध किया गया है। असम राज्य के लिए एक मामले के अध्ययन को अनुबंध ए6 में विस्तार से वर्णित किया गया है।

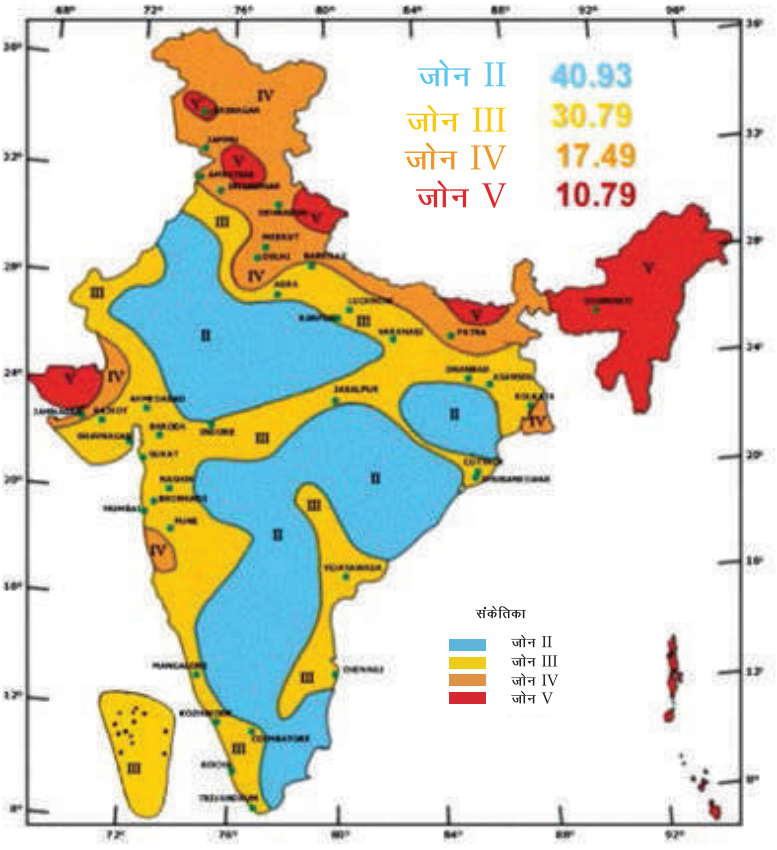
हाल ही में बीएमटीपीसी ने जन आवास के लिए भावी उभरते निर्माण–कार्य प्रौद्योगिकी का तीसरा संस्करण जारी किया है जिसमें देश के भीतर और विदेशों में विकसित 24 नवीन निर्माण प्रणालियां हैं। इन उभरती हुई प्रौद्योगिकियों की जीवनचक्र लागत कम है और इसलिए ये संसाधन कुशल और पर्यावरण अनुकूल है। इन प्रणालियों को सार्वजनिक और निजी एजेंसियों द्वारा उनकी तकनीकी उपयुक्तता और प्रमाणन के आधार पर उपयोग करने के लिए अनुशंसित किया जाता है। अनुबंध ए7 में उभरती हुई प्रौद्योगिकियों पर विस्तार से चर्चा की गई है।

6.5 आपदा रोधी प्रौद्योगिकियों की आवश्यकता

देश के भूकंप प्रवण क्षेत्रों की पहचान भूकंप संबंधी क्षेत्रों से संबंधित वैज्ञानिक इनपुट, विगत में आये भूकंप और क्षेत्र के टेक्टोनिक सेट–अप के आधार पर की गई है। इन इनपुट के आधार पर, भारतीय मानक ब्यूरो [आईएस1893(भाग I): 2002] ने देश को चार भूकंप संबंधी क्षेत्रों अर्थात II, III, IV और V में बांटा है। भारतीय उप–महाद्वीप दुनिया के लगभग 10% उष्णकटिबंधीय चक्रवातों का सामना किया है। 7,516 किलोमीटर लंबी तटरेखा में से लगभग 5,700 किलोमीटर से चक्रवात और सुनामी का खतरा है। 84 तटीय जिलों में शामिल 13 तट राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश हैं जो चक्रवात से प्रभावित हैं। चार राज्य (आंध्र प्रदेश, ओड़िशा, तमिलनाडु और पश्चिम बंगाल) और पूर्वी तट पर एक केन्द्र शासित प्रदेश (पांडिचेरी) और पश्चिम तट पर एक राज्य (गुजरात) चक्रवात आपदाओं के लिए अधिक असुरक्षित है। कुल आबादी का लगभग 40% समुद्र तट के 100 किलोमीटर के भीतर निवास करता है।

इस प्रकार आपदा निर्माण वातावरण पर भारी प्रभाव डाल सकती हैं और जिसकी विफलता संपूर्ण राष्ट्र की सामाजिक और आर्थिक गतिविधियों पर महत्वपूर्ण प्रभाव डाल सकती है। अतः जब हम सुरक्षित शहरों की ओर बढ़ रहे हैं, तो निर्माण वातावरण को इस तरह से विकसित करना महत्वपूर्ण है कि यह प्राकृतिक आपदाओं से उत्पन्न खतरों के अनुकूल हो सके।

ग्राफ 6.1: भूकंप संबंधी क्षेत्र और भारत का तीव्रता मानचित्र



जोन	तीव्रता
जोन V	अत्यधिक जोखिम क्षेत्र IX (और उससे अधिक) तीव्रता तक कंपन वाला क्षेत्र
जोन IV	उच्च जोखिम क्षेत्र VIII तीव्रता
जोन III	मध्यम जोखिम क्षेत्र VII तीव्रता
जोन II	उच्च जोखिम क्षेत्र VI (और उससे कम) तीव्रता

स्रोतः राष्ट्रीय आपदा प्रबंधन संस्थान

6.6 पारंपरिक आपदा रोधी डिजाइन

भूकंप प्रतिरोधी निर्माण के लिए पारंपरिक डिजाइन के रूप में, पहाड़ी ढलानों एवं संवेदनशील और चिकनी मिट्टी वाले क्षेत्रों से बचना बेहतर है। विभिन्न समूहों में फुटिंग के साथ एक बड़े ब्लॉक के बजाय छतों पर कई सारे ब्लॉक रखना बेहतर होता है। पूरे भवन को लगभग सममित रखा जाना चाहिए। साधारण आयताकार आकार भूकंप में कई अनुमानों के आकार की तुलना में बेहतर व्यवहार करते हैं। एक बड़े भवन को कई ब्लॉक में बांटना प्रत्येक ब्लॉक के असमानता एवं आयताकार होने हेतु अपेक्षित है।

चक्रवातों के मामले में, संरचनाएं ऐसे क्षेत्रों में बनाए जाने चाहिए, जो प्राकृतिक ठोस नींव के साथ तेज हवाओं से रक्षा कवच प्रदान करते हों। सपाट छत की व्यवस्था से बचा जाना चाहिए और इसी तरह एंटिना और चिमनी, सनशेड आदि जैसे प्रोजेक्टिंग तत्वों से भी बचना चाहिए। निर्माण में पर्याप्त विकर्ण ब्रेसिंग, प्रबलित मशीनरी, मोटा प्लेट ग्लास, और पर्लिंस के सहारे वाले अंतिम छोर होने चाहिए।

जहां तक बाढ़ रोधी आवास का संबंध है, निषिद्ध क्षेत्रों से पूरी तरह से बचा जाना चाहिए। बिल्डिंग/घरों का विन्यास ऐसा होना चाहिए कि वे पानी के मुक्त प्रवाह को अवरुद्ध न करें। जल–रोधी उपचार, पर्याप्त ब्रेसिंग, जलग्रहण क्षेत्रों में वनीकरण बाढ़ प्रवण क्षेत्र के लिये आवश्यक है।

6.7 आपदा रोधी भवन तकनीकी में हालिया प्रगति और विकास

उभरती आपदा रोधी प्रौद्योगिकियों में से कुछ प्रौद्योगिकियां निम्नानुसार हैं:

बेस आइसोलेशन तकनीकी: आइसोलेटर्स, स्लाइडर्स और डैम्पर्स की एक यांत्रिक प्रणाली के साथ बिल्डिंग को ऊपर रखकर जमीन से इमारत में संचारित बलों को कम करना 'बेस आइसोलेशन तकनीकी' कहलाता है। आइसोलेटर्स और डैम्पर्स का उपयोग करके, किसी भी भूकंप की जमीनी गति से इमारत को 'अलग' किया जाता है और भवन में भूकंपीय ऊर्जा का संचरण कम हो जाता है।

कंक्रीट को मजबूत करना: दरारों से बचाने के लिए कंक्रीट को मजबूत करना कोई नई बात नहीं है। यह दिखाने के लिए प्रमाण हैं कि प्राचीन सभ्यताओं ने संरचनाओं में दरार को रोकने के लिए प्राकृतिक फाइबर का उपयोग किया था। वर्तमान में, वेल्डेड वायर फैब्रिक (डब्ल्यूडब्ल्यूएफ) सुदृढ़ीकरण सबसे व्यापक रूप से स्वीकृत है, यह मोटे स्टील के तारों का एक जाल है जो कंक्रीट में स्थापित किया जाता है। हालाँकि, सिंथेटिक फाइबर सुदृढ़ीकरण श्रम व्यय को कम करती है तथा डब्ल्यूडब्ल्यूएफ को स्थापित करने से संबंधित समस्याओं को भी कम करता है। कुछ स्वतंत्र प्रयोगशाला के परीक्षण के अनुसार, कंक्रीट में स्माल डायामीटर सिंथेटिक फाइबर्स (नाइलॉन आंड पॉलीप्रोपाइलिन) मिश्रित किया जा रहा है जो कि कंक्रीट में सिकुड़न एवं दरार को 80% से अधिक तक कम कर देता है। दरारें कम करने से कंक्रीट की भेद्यता कम हो जाती है, जिससे मौसम के लिए इसकी वहनीयता और अवधि बढ़ जाती है।

चक्रवात रोधी आवास निर्माण: नई तकनीक को एनबीसीसी (इंडिया) लिमिटेड द्वारा विकसित किया गया है। इसमें पिरामिडियल रुफ का उपयोग शामिल है ताकि प्रभाव क्षेत्र कम हो जाए तथा टाईलों का प्रयोग छत को आवश्यक आकार देने में किया जाता है। जब इमारतें तेज हवाओं से प्रभावित होती हैं, तो दीवारों और नींव के लचीलेपन को ध्यान में रखते हुए उनमें उचित जगह दी जाती है।

आपदा रोधी पियर सिस्टम: घर की अच्छी नींव इसे आपदा रोधी बनाने में काफी मदद करती है। निर्मित घरों के लिए, एक विकल्प आपदा रोधी पियर सिस्टम है, जिसके अंतर्गत स्टाउट मेंबर घर के ढाँचे को स्लैब, ग्रेड बीम या पैडो के व्यूह से जोड़ा जाता है। यद्यपि इसे सामान्यतया भूकंप रोधी ब्रेसिंग (ईआरबी) प्रणाली के रूप में जाना जाता है फिर भी ये उच्च हवाओं, बर्फ के ढेर और बाढ़ का भी सामना कर लेते हैं। यह प्रणाली न केवल संरचनात्मक बदलाव में (पारंपरिक रूप से निर्मित आवास नींव की तुलना में) लगने वाली लागत को कम करती हैं; अपितु ये जान और माल की भी रक्षा कर सकती हैं। एंकर आमतौर पर घर के बड़े किनारों पर स्थित होते हैं, जो हवा के ज्यादा जोर को सहन करते हैं। हालांकि, भूकंप का प्रभाव किसी भी दिशा में हो सकता है तथा छोटे किनारों पर अतिरिक्त एंकर भूकंप के प्रभाव को कम करता है।

6.8 हरित भवन तकनीकी

ऊर्जा दक्षता और संसाधनों के बेहतर संरक्षण के अलावा नयी प्रवृत्ति और नवीन सामग्री सतत निर्माण के विकास में एक महत्वपूर्ण कारक होंगे। नई सामग्रियों और तरीकों को स्मार्ट रूप में विकसित करना, पारंपरिक सामग्रियों का सतत उन्नयन किया जाता है, क्योंकि वे प्राकृतिक तत्वों से प्रभावी ढंग से समन्वय करते हैं। वर्तमान में हरित आवास के निर्माण के लिए इस्तेमाल की जा रही प्रथा एवं तकनीकी में पहले की तुलना में कई गुना परिवर्तन हुआ है।

हालांकि 'हरित भवन' की अवधारणा कुछ वर्षों के लिए रही है, लेकिन शहर में अधिकांश निर्माण पारंपरिक ही हैं। सतत भवन प्रथा मुख्य धारा में आ रही है, लेकिन अभी भी यह अवधारणा है कि हरित तरीके का उपयोग करने में पारंपरिक तरीकों की तुलना में अधिक खर्च होता है। लेकिन इस प्रकार की समस्या उत्पन्न नहीं होती यदि हरित तरीके से भवन निर्माण को प्रारंभ से ही शामिल किया जाता। वास्तविकता में हरित तरीके से भवन निर्माण में अतिरिक्त खर्च नहीं आता है। यह पारंपरिक ज्ञान का सहज प्रयोग, भवन का उन्मुखीकरण, अपने आस पड़ोस की चिंता तथा कम सामग्रियों के इस्तेमाल है जिसको उचित प्रकार से रीड्यूस, रीयूज तथा रीसाइकिल से समझा जा सकता है।

कई बार, सरल और लागत प्रभावी उपाय सर्वोत्तम कार्य प्रणाली होती हैं:

- इमारत का उचित अभिविन्यास ताकि प्रकृति का अच्छा उपयोग किया जा सके। प्राकृतिक प्रकाश के लिए सूर्य की रोशनी का उपयोग करना और ऊर्जा की खपत को कम करने एवं उचित वेंटिलेशन के लिए हवा की दिशा और गति का उपयोग करना
- जलवायु क्षेत्र की मांग के अनुसार इन्सुलेशन और वेंटिलेशन के लिए उपयुक्त खिड़कियों, छत एवं दीवार की व्यवस्था होना।

- सक्रिय प्रणालियों पर निर्भर रहने के स्थान पर पेसिव कूलिंग एवं हीटिंग डिजाइन प्रणालियों को कार्यान्वयित करना।

हरित भवन में प्रवृत्ति एवं प्रौद्योगिकियों में से कुछ प्रौद्योगिकियां निम्नानुसार हैं:

ग्रीन या लिविंग रूफ्स: एक ग्रीन रुफ एक इमारत की छत जो आंशिक रूप से या पूरी तरह से वनस्पति और मिट्टी से, या एक ग्रोइंग मीडियम ढकी हुई, जिसे जलरोधक झिल्ली पर लगाया जाता है, होती है। छतों को वनस्पति से ढंकना गर्मी को नियंत्रित करता है और इमारत को ठंडा रखता है। पौधे सीधी धूप को इमारत की छत पर नही पड़ने देते हैं, इसलिए इमारत में तापमान स्थिर बना रहता है।

लिविंग वॉल्स अथवा वर्टिकल गार्डन लिविंग वॉल्स: ऊर्ध्वाधर तरीके से पौधे उगाना एक ऐसी प्रथा है जो वर्तमान में तेजी से प्रचलन में आ रही है। इस प्रकार की दीवारें दीवार जैव निस्पंदन और मृदा, वायु एवं दूषित जल को शुद्ध करने की विधि का प्रयोग करके दीवारों के माध्यम से शुद्ध हवा को अंदर की ओर खींचती है। लाभकारी माइक्रोब्स सक्रिय रूप से भवन के अंदर ताजी हवा संचारित करने से पूर्व हवा में प्रदूषकों को कम कर देते हैं।

क्रेडल टू क्रेडल डिजाइन: क्रेडल टू क्रेडल डिजाइन प्रकृति में पाए जाने वाले क्लोस्ड लूप न्यूट्रियेंट साइकिल पर आधारित होता है एवं क्रेडल टू ग्रेव जिसमें सामग्रियों की वेस्ट प्रबंधन की समस्या पाई जाती है के विपरीत इसमें किसी भी प्रकार वेस्ट नहीं होता है। उदाहरण के लिए, ये इमारतें जैविक पोषक तत्वों के रूप में डिजाइन की गई सामग्रियों का उपयोग करती हैं जो सुरक्षित रूप से बायोडीग्रेड हो सकती हैं और उपयोग के बाद मिट्टी में मिल जाती हैं।

कम–उत्सर्जन वाली खिड़कियाँ और स्मार्ट ग्लास: खिड़कियों का पर्यावरण अनुकूल प्रकार है जो कि कम उत्सर्जन करती है एवं जिन पर गर्मियों के मौसम में सूर्य की तेज किरणों से एवं सर्दियों में भवन के भीतर की गर्मी को अंदर ही बनाए रखने के लिए मेटालिक ऑक्साइड का लेप लगा होता है। इसका एक और उन्नत संस्करण, जो अभी व्यापक और व्यावसायिक रूप से उपलब्ध करवाया जाना है, स्मार्ट ग्लास है, जिसे इलेक्ट्रो क्रोमिक ग्लास भी कहा जाता है। बिजली की थोड़ी मात्रा का उपयोग करते हुए, स्मार्ट ग्लास आयनों को प्रकाश की मात्रा को नियंत्रित करने के लिए चार्ज करता है। इसके प्रभाव से, यह ग्लास सूर्य के चरम समय के दौरान अपारदर्शी हो जाता है और रात में पारदर्शी हो जाता है।

पेसिव बिल्डिंग: पेसिव बिल्डिंग का अर्थ है कि एक ऐसा निर्माण जिसके अंतर्गत गर्मी अथवा सर्दी के मौसम बिना पारंपरिक हीटिंग प्रणाली के भी भीतर के तापमान में बाहर की तुलना में अधिक परिवर्तन नहीं होता है। इसका उद्देश्य अप्रत्यक्ष सौर ऊर्जा वितरण को एकत्रित कर, भवन के इंसुलेशन को सुदृढ़ कर, अक्षय ऊर्जा का उपयोग कर तथा गर्मी को संभालकर रिहायशी आवास में ऊर्जा की खपत को कम करना है। पेसिव बिल्डिंग में कई विशिष्ट और तकनीकी तत्व शामिल हैं जिनमें खिड़कियां, इन्सुलेशन और इमारत का मुहार सील, वायु नवीकरण आदि शामिल हैं।

भवन प्रबंधन प्रणाली (बीएमएस): बीएमएस भवनों में स्थापित एक कंप्यूटर–आधारित नियंत्रण प्रणाली है जो बिल्डिंग के मैकेनिकल और इलेक्ट्रिकल उपकरण जैसे प्रकाश नियंत्रण, इलेक्ट्रिक पावर नियंत्रण, ताप, वेंटिलेशन और एयर–कंडीशनिंग (एचवीएसी), सुरक्षा और अवलोकन, अभिगम नियंत्रण, फायर अलार्म सिस्टम, लिफ्ट इत्यादि को नियंत्रित तथा इनकी निगरानी करता है। पूरी तरह से उपयुक्त बीएमएस बिना बीएमएस वाले भवन की तुलना में 15% से 20% की लागत तक ऊर्जा बचा सकता है।

रेन गार्डन: रेन गार्डन वर्षा जल अपवाह की मात्रा को कम करने की एक तकनीक है। प्रवेश के योग्य पतली परत को मार्ग, पैदल पथ, और लॉन के साथ स्थापित किया जाता है ताकि अधिकतम पानी को रिसने दिया जा सके। इस तरह से वर्षा का पानी इकट्ठा हो जाता है और उसे रिसाइकिल किया जा सकता है।

बॉक्स 6.2: भुवनेश्वर, ओड़िशा में ''उभरते एवं हरित प्रौद्योगिकी वाले प्रदर्शन आवास परियोजना'' पर रा.आ.बैंक एवं डीएफआईडी की पायलट परियोजना

उभरते एवं हरित प्रौद्योगिकियों के कार्यान्वयन को प्रोत्साहित करने हेतु रा.आ.बैंक ने देश में आठ निम्न आय राज्यों अर्थात पश्चिम बंगाल, ओड़िशा, बिहार, झारखंड, उत्तर प्रदेश, मध्य प्रदेश, छत्तीसगढ़ और राजस्थान में ''तीव्र और सतत आर्थिक वृद्धि हेतु किफायती आवास बाजार निर्माण'' नामक परियोजना हेतु डीएफआईडी (डिपार्टमेंट फॉर इंटरनेशनल डेवलपमेंट, यूके) के साथ साझेदारी की। इस परियोजना के अंतर्गत, डीएफआईडी ने 50 मिलियन पाउंड की वित्तीय सहायता को मंजूरी दी है जिसमें दो घटक नामतः ऋण के रूप में 40 मिलियन पाउंड और अनुदान के रूप में 10 मिलियन पाउंड शामिल है, अनुदान राशि में से तकनीकी सहायता के रूप में 5 मिलियन पाउंड और राज्य सरकारों की सहायता को नवोन्मेषी पहलों के संचालन हेतु 5 मिलियन पाउंड शामिल है।

रा.आ.बैंक परियोजना लागत में साझेदारी के माध्यम से एनएचबी–डीएफआईडी साझेदारी कार्यक्रम के अंतर्गत उभरते एवं हरित प्रौद्योगिकियों के कार्यान्वयन को प्रोत्साहित करने हेतु भुवनश्वर में बीएमटीपीसी द्वारा प्रारंभ किए गए प्रदर्शन आवास परियोजना में एक साझेदार है। रा.आ.बैंक के माध्यम से डीएफआईडी का योगदान परियोजना लागत का 80 प्रतिशत होगा और कुल राशि ₹2.5 करोड़ से अधिक नहीं होगी।

इस आवासीय परियोजना में 32 आवासीय इकाईयां शामिल है, कुल मंजिलों की सं. 4 है और प्रत्येक मंजिल में 8 आवासीय इकाईयां हैं। लागत प्रभावशीलता के अलावा इसे न्यूनतम समयावधि में पूरा करना इस परियोजना का अन्य उद्देश्य है। चूंकि ईपीएस कोर पैनल प्रणाली को इस परियोजना हेतु प्रौद्योगिकी के तौर पर चयनित किया गया है, आरसीसी फ्रेम वाले संरचना का उपयोग संरचनात्मक प्रणाली के तौर पर किया गया जबकि दीवारों (बाहरी और अंदरूनी दोनों) एवं फ्लोर स्लैब हेतु भराव सामग्री के तौर पर इस्तेमाल किया गया है।

ईपीएस पैनल फैक्टरी में तैयार पैनल होते हैं जो 15 कि.ग्रा./मी3 के न्यूनतम घनत्व वाले स्व–शमन विस्तारित पॉलीस्ट्रीन शीट होता है जिसकी मोटाई 60 मिमी से कम नहीं होती, वेल्ड किए वायर फेबरिक जाल के दो डिजाइनदार शीट के बीच सैंडविच किए होते हैं, 2.5 मिमी से 3 मिमी व्यास के उच्च क्षमता वाले जस्ती तार के बने होते हैं। एक 3 मिमी से 4 मिमी व्यास की जस्ती स्टील ट्रस वायर पूरी तरह से पॉलिस्ट्रीन कोर से पिरोए होते हैं और स्टील वेल्डेड वायर फेबरिक जाली के प्रत्येक बाहरी लेयर शीट पर वेल्ड किए होते हैं। पैनलों को दबाव के अंदर न्यनूतम 30 मिमी मोटे सीमेंट के गोले और खुरदुरे रेत के उपयोग से साइट पर ही बनाया जाता है। बीच में रखे स्टील वेल्ड वायर फेबरिक जाली के साथ शॉटक्रिट कोट ईपीएस पैनल को खोल चढ़ाते हैं।

निर्माण एवं वास्तुकला विद्यालय, नई दिल्ली द्वारा बीएमटीपीसी को प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, संरचनात्मक लागत जिसमें बुनियाद (नींव) और ऊपरी ढांचा (बीम एवं खंभे) शामिल हैं, ईपीएस पैनल से बने भवन हेतु ₹14.5 लाख है और परंपरागत विधियों के इस्तेमाल से बने भवन हेतु ₹23.85 लाख है। अनुमानित लागत अंतर 39.36 प्रतिशत पाई गई है जो काफी अधिक है। यह निर्माण की अवधि को काफी अधिक घटाती है जिसके परिणामस्वरूप श्रम लागत भी घट जाती है। इसे ऐसे जगहों पर भी तैयार किया जा सकता है जहां मिट्टी के भार सहने की क्षमता कम होती है क्योंकि ऊपरी ढांचा का कुल भार परंपरागत सुदृढ़ कंक्रीट संरचना की तुलना में बहुत कम होता है इसलिए इसे नींव के लिए कम मजबूती की जरूरत होती है जिससे सामग्री की लागत भी घट जाती है। ईपीएस कोर वॉल–रूफ सेक्शन अंदरूनी तापमान को कम करने में भी मदद करता है जिससे आरामदायक तापमान के घंटे बढ़ने में सहायोग मिलता है। चूंकि ईपीएस अभेद्य होते हैं इनमें न्यूनतम दीर्घावधि रख–रखाव की जरूरत पड़ती है, खासतौर पर ऐसे चरम

मौसम वाले क्षेत्रों में जहां गर्मी में काफी गरमी, ठंड के मौसम में बर्फ गिरती है, मूसलाधार वारिस होती है और तेज हवाएं चलती है। अतः विस्तारित पालीस्ट्रीन शीट अपनी विविध उपयोग एवं कार्य प्रदर्शन के कारण पूरे उद्योग में एक किफायती एवं अविश्वसनीय रूप से टिकाऊ विकल्प है।

संदर्भः *'हरित एवं टिकाऊ मापदंडों के संबंध में वायर मेस एवं चिपिंग कंक्रीट वाले ईपीएस कोर पैनल प्रणाली'' नामक आवासीय प्रौद्योगिकी के उपयोग से भुवनेश्वर में बीएमटीपीसी द्वारा आरंभ किए गए प्रदर्शन आवासीय परियोजना– योजना एवं वास्तुकला विद्यालय द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट*

6.9 संपूर्ण मूल्यांकन

हालांकि वैकल्पिक भवन निर्माण सामग्रियों एवं उनकी सहायक प्रौद्योगिकियों की अवधारणा को आए काफी समय हो चुका है लेकिन इनके कार्यान्वयन हेतु अपेक्षित राष्ट्रीय और अंतर्राष्ट्रीय कार्रवाई अभी भी आम अभ्यास में नहीं आ पाए हैं वो भी खासतौर पर जिस मात्रा में कार्य और चुनौतियां हैं। आवास हेतु निम्न लागत वाली भवन निर्माण सामग्रियां परंपरागत प्रौद्योगिकी की तरह पर्याप्त मात्रा में प्रतिष्ठापित नहीं हुए है जिनका प्रसार वाणिज्यिक संगठनों के माध्यम से काफी प्रभावी हुआ है।

हरित भवन प्रौद्योगिकी के साथ भी यही हालात हैं जहां विभिन्न संवर्द्धन रणनीतियां एवं कार्य विकसित करने की जरूरत है ताकि इसके परिणामस्वरूप इनको तेजी से अपनाया जा सके। हरित विकास हेतु सरकार की सह–वित्त पोषण और पहलें, नीतियां और विनियम, हरित के फायदों के अध्ययन हेतु अनुसंधान संस्थानों और फर्म के साथ साझेदारी कुछ संभव समाधान हैं। इसके अतिरिक्त, हरित उत्पाद एवं प्रौद्योगिकियों के उपयोग को शामिल करने हेतु पहलों के कवरेज को विस्तृत करना, हरित निर्माण हेतु एक परियोजना प्रबंधन ढांचा विकसित करना, मालिकों को हरित भवन के भावी फायदों के बारे में शिक्षित करना, हरित भवन के फायदे के बारे में लोगों को शिक्षित करने हेतु निर्माण दौरा आयोजित करना, हरित भवन निर्माण प्रणाली एवं प्रबंधन में अनुसंधान एवं विकास हेतु सरकार से सब्सिडी विश्व भर में हरित भवन निर्माण को अपनाने को प्रोत्साहित करने हेतु चिन्हित रणनीतियां हैं।

एक आपदा रोधी निर्माण वातावरण को प्रोत्साहित करने हेतु यह सुनिश्चित करना जरूरी है कि शहर के भीतर सभी विकास आपदा रोधी हैं। इसमें रोधी भवन निर्माण संहिता, आपदा रोधी योजना निर्माण, निर्माण एवं अनुरक्षण दिशा–निर्देश, खतरा एवं जोखिम मानचित्र, झटका क्षेत्र और शहर विकास योजनाएं शामिल हैं। निरीक्षण तंत्र विकसित करना भी उतना ही आवश्यक है जो संहिता एवं योजनाओं के अनुपालन को सुनिश्चित करे। प्रवर्तन आमतौर पर प्रणाली का सबसे कमजोर हिस्सा होता है जो कि प्रायः इस कार्य हेतु आबंटित मानव एवं वित्त संसाधनों की कमी के कारण होता है। इतना ही नहीं बल्कि स्थानीय क्षेत्र के भीतर रोधी निर्माण वातावरण तैयार करने हेतु सामुदायिक सहायता भी जरूरी है। इसलिए यह महत्वपूर्ण है कि स्थानीय समुदाय से अधिक बातचीत की जाए और रोधी निर्माण वातावरण हेतु जरूरत पर उनकी जागरूकता को बढ़ाया जाए।

बॉक्स 6.3: सिंगापुर हरित भवन निर्माण की चुनौती से कैसे उबरा

अन्य देशों की सरकारी एजेंसियों की तरह जो अपने भवन निर्माण क्षेत्र को हरित करना चाहते हैं, इस देश की भवन निर्माण प्राधिकरण ने प्रोत्साहन योजनाएं एवं पहलें लागू की। उदाहरण के तौर पर ''मौजूदा भवनों एवं परिसरों हेतु ग्रीन मार्क इंसेटिव स्कीम'' (जीएमआईएस–ईबीपी), जो ऊर्जा सुधारों की रेट्रोफीटिंग लागत का 50 प्रतिशत तक सह–वित्त पोषित करता है; ''बिल्डिंग रेट्रोफिट एनर्जी इफीसियेंसी फाइनेंसिंग'' योजना (बीआरईईएफ), जो नई प्रौद्योगिकी के कार्यान्वयन हेतु भागीदार वित्तीय संस्थानों से ऋणों पर चूक के जोखिम को हामीदारी देने में मदद करता है; और ग्रीन मार्क ग्रॉस फ्लोर एरिया स्कीम (जीएम जीएफए), जो उन विकासकों को अतिरिक्त फ्लोर एरिया

प्रदान करता है जो कम से कम ग्रीन मार्क गोल्ड प्लस प्रमाणन को प्राप्त करना चाहते हैं। वित्तीय प्रोत्साहनों के अलावा, बीसीए मीडिया और स्कूल के माध्यम से शिक्षा को प्रोत्साहित एवं सम्मेलन तथा प्रदर्शनी को समन्वित भी करता है।

वर्ष 2005 से बीसीए द्वारा मार्क स्कीम के अनुरूप तीन रणनीतिक ''मास्टर प्लान'' भी शुरू किए गए हैं। वर्ष 2012 में, भवन निर्माण नियंत्रण अधिनियम को भवनों के प्रमाणन पर कानून को शामिल करने हेतु अद्यतित किया गया। यह उल्लेखित है कि नए निर्मित भवनों को कम से कम न्यूनतम प्रमाणन पात्रता को प्राप्त करना जरूरी है। वर्ष 2013 में, भवन मालिकों को बीसीए को बिजली खपत डाटा प्रस्तुत करना अनिवार्य हो गया। वर्ष 2014 में, भवन मालिकों को आवधिक ऊर्जा लेखा परीक्षा करवाना और अपने कूलिंग सिस्टम को अद्यतित या रेट्रोफिट करते समय न्यूनतम ग्रीन मार्क प्रमाणपन को प्राप्त करना अनिवार्य हो गया।

सिंगापुर के क्षेत्रीय नवाचार प्रणाली के फायदों ने प्रमुख चार तत्वों के चिंता पहलुओं को चिन्हित कियाः तकनीकी व्यवस्था, बाजार मांग निर्माण, एजेंसी और संस्थागत ढांचा।

पहला, राष्ट्रीय सरकार की प्रतिबद्धता थी कि चीजों को तेजी से निर्धारित करे। बीसीए ने हरित भवन नवाचार को प्रोत्साहित करने हेतु एक एकीकृत रणनीति के तौर पर ग्रीन मार्क पॉलिसी स्कीम को पेश किया। इसके अतिरिक्त, कई सहायक नीतियां लागू की गई थी और टेस्ट बेड स्थापित किए गए थे। भवन उपयोगकर्ताओं, खासतौर पर किराएदारों, को शामिल करने एवं शिक्षित करने हेतु मास्टर प्लान विकसित की गई। बेहतर कार्य पद्धति, विशेषज्ञ एवं आधुनिक ज्ञान को साझा करने को प्रोत्साहित करने हेतु मंच स्थापित किए गए। नए कार्यालयों में दक्ष उपकरणों के उपयोग को अनिवार्य करने हेतु सख्त विनियम जारी किए गए।

इसके अतिरिक्त, ग्रीन मार्क मानक विकसित किए गए। निवेशकों को आकर्षित करने हेतु निवेश जोखिमों से निपटने हेतु एक योजना लागू की गई; प्रोत्साहन योजनाएं एवं साधन उपलब्ध कराए गए, इसके बाद सरकार एवं निजी क्षेत्र ने अपने खुद के (उदाहरण, सोलर पैनल) प्रासंगिक नवीकरणीय ऊर्जा प्रौद्योगिकी समर्थन कार्यक्रम चलाए। इसके अतिरिक्त, एक प्रमाणन योजना विकसित की गई। अंत में जिन योजनाओं को लागू किया गया था उनकी नियमित तौर पर निगरानी एवं मूल्यांकन किया गया। इसके जबाव में सरकार ने ऐसी नीतियां बनाईं जो लचीली थी और समय के साथ समायोजित की जा सकती थी।

इस एकीकृत दृष्टिकोण के परिणामस्वरूप, तेजी से हरित भवन की तकनीकी एवं तकनीकी–आर्थिक विशेषज्ञता विकसित हुई। हरित भवन निर्माण में शामिल दोनों पक्ष (प्राथमिक एवं द्वितीयक) काफी बढ़े और उनके बीच संपर्क में भी बढ़ोतरी हुई (उदाहरण ज्ञान मंचों के द्वारा सुविधा प्रदान करना), साथ ही आंतरिक और बाह्य सीखने की प्रक्रियाएं भी बढ़ी। इसके अलावा, हरित भवन निर्माण प्रौद्योगिकी की आर्थिक व्यवहार्यता बेहतर हुई क्योंकि कर्ज उतारने की अवधि में कमी आई और निवेशक दीर्घावधि मूल्य वाले उपकरण को देखने में अधिक रूचि लेना शुरू कर दिए। परिणामस्वरूप, हरित भवन निर्माण काफी परिपक्व हुआ और पारंपरिक घरेलू निर्माण बाजार में हरित भवन निर्माण प्रौद्योगिकी ने पैर जमाना शुरू कर दिया।

संदर्भः *'सिंगापुर में हरित भवन; विदुषिनी शिवा, थॉमस हॉप और मानसी जैन द्वारा फ्रंटरनर के सेक्टोरल इनोवेशन सिस्टम का विश्लेषण, मई, 2017*

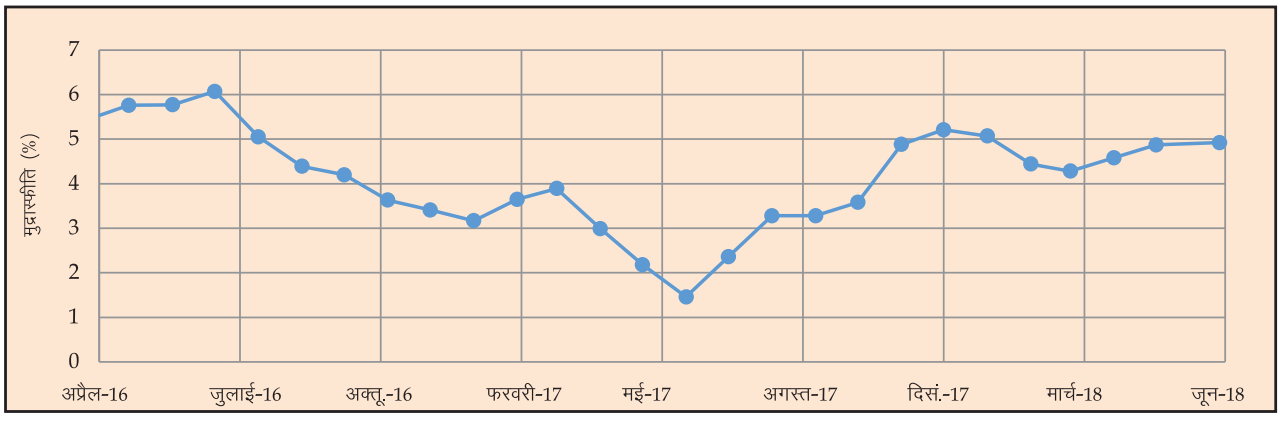
◀▶◀▶◀▶

7.1 प्रमुख प्रवृत्तियां

भारतीय अर्थव्यवस्था में वित्त वर्ष 2017–18 के दौरान पिछले वित्त वर्ष 2016–17 के दौरान 7.1 प्रतिशत और वित्त वर्ष 2015–16 के दौरान 8 प्रतिशत की तुलना में 6.7 प्रतिशत के साथ गिरावट आई। हालांकि, यह पिछली अवधि में दुनिया भर में श्रेष्ठ निष्पादक देश रहा।

औसत सीपीआई–संयुक्त (सीपीआई–सी) मुद्रास्फीति 2016–17 में गिरकर 4.5 प्रतिशत हो गई जो 2015–16 में 4.9 प्रतिशत थी। वित्त वर्ष 2017–18 में औसत मुद्रास्फीति 3.6 प्रतिशत रही। विगत दो वर्षों के दौरान मुद्रास्फीति में संचलन ग्राफ 7.1 में दर्शाया गया है।

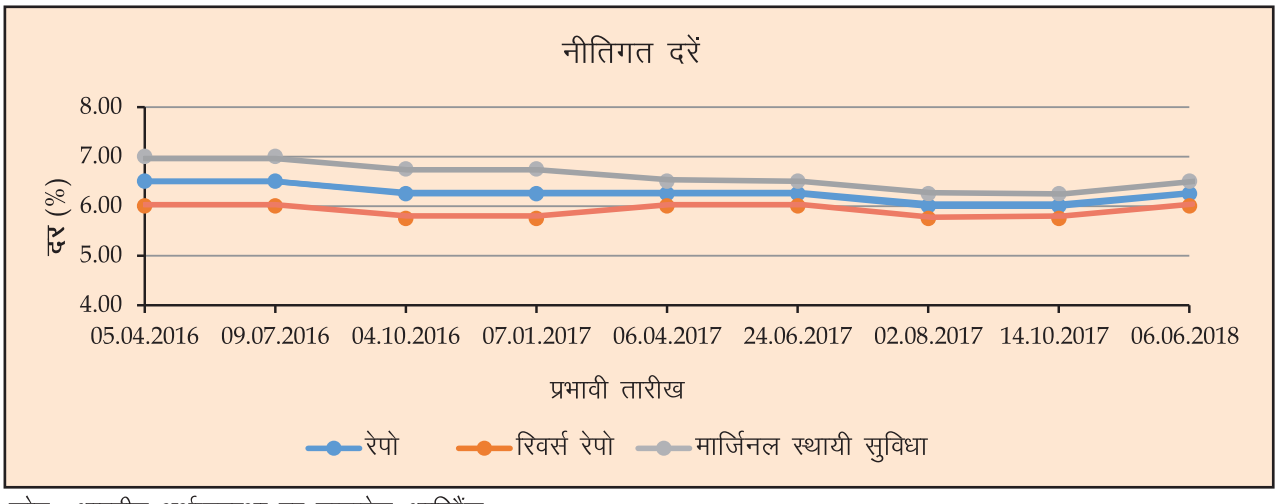
ग्राफ 7.1 : विगत दो वर्षों के दौरान मुद्रास्फीति में संचलन



स्रोत : भारतीय अर्थव्यवस्था पर डाटाबेस, भारिबैंक

2017–18 के दौरान, मौद्रिक नीति सिवाय एक नीतिगत दर कटौती अगस्त 2017 के, स्थैतिक रही। तदुपरांत, जून 2018 माह के दौरान, भारतीय रिजर्व बैंक ने सीपीआई में वर्ष–दर–वर्ष आधार पर मापी मुद्रास्फीति में वृद्धि को ध्यान में रखते हुए 25 बीपीएस नीतिगत दर में बढ़ोतरी की जो अप्रैल 2018 में तेजी से बढ़कर 4.6 प्रतिशत हो गई। यह सख्त कदम उपभोक्ता मूल्य सूचकांक मुद्रास्फीति 4 प्रतिशत को मध्यावधि लक्ष्य प्राप्ति के अनुरूप करने हेतु मौद्रिक नीति के न्यूट्रल बनाये रखने के लिये आवश्यक था।

ग्राफ 7.2 : विगत दो वर्षों के दौरान नीतिगत दरों में संचलन

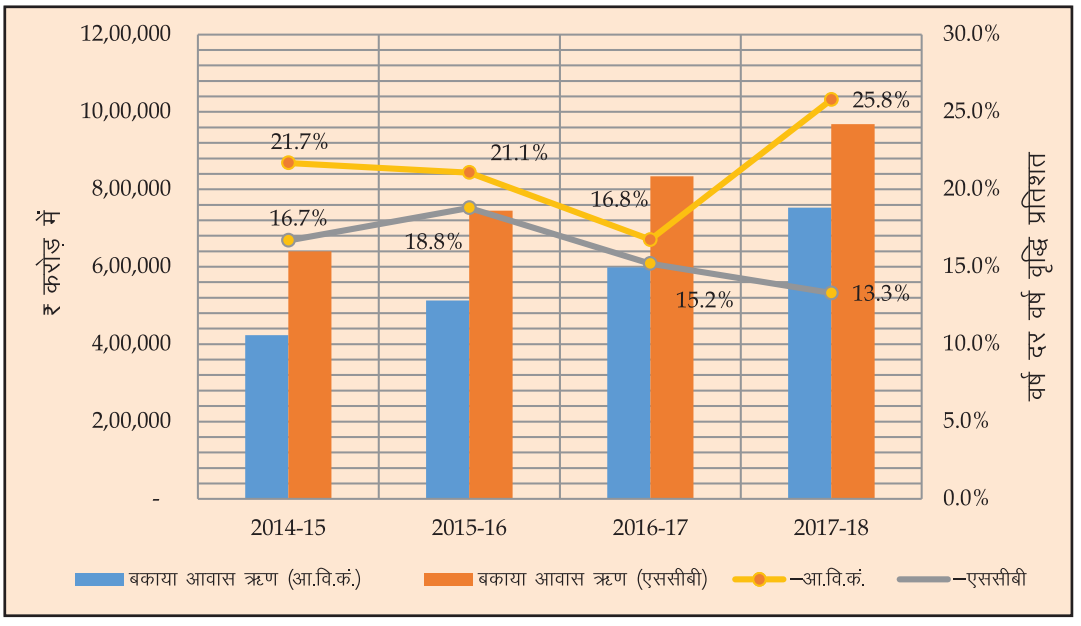


स्रोत : भारतीय अर्थव्यवस्था पर डाटाबेस, भारिबैंक

भू–संपदा सेक्टर क्षेत्र में नीति विषयक मुद्दों यथा रेरा एवं जीएसटी के कार्यान्वयन के प्रारंभिक चरणों के उपरांत आवासीय एककों एवं निकाय लीचिंग में वृद्धि के साथ प्रगति गोचर होने लगी है। वर्ष 2018 में रिहायशी सेक्टर में सुधार देखा गया अर्थात बिक्री और आपूर्ति में 7 बड़े शहरों में यथा बैंगलूरू, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, मुम्बई महानगर क्षेत्र, चेन्नै, कोलकाता, पुणे और हैदराबाद, में वृद्धि देखी गई।

वित्त वर्ष 2017–18 के दौरान आवास वित्त क्षेत्र में, आवास वित्त कंपनियों और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों ने आवास सेक्टर को ऋण उपलब्ध कराने की अपनी महत्वपूर्ण भूमिका जारी रखी। 2017–18 के दौरान, वर्ष–दर–वर्ष आधार पर आवास वित कंपनियों के ऋणों में 25.8 प्रतिशत की वृद्धि हुई जबकि अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की दर 13.3 प्रतिशत रही। आवास वित कंपनियों की आवास सेक्टर में ऋण उपलब्धता में हिस्सेदारी वित्त वर्ष 2016–17 में 41 प्रतिशत थी जो वित्त वर्ष 2017–18 में बढ़कर 43.6 प्रतिशत हो गई। इस वृद्धि का कारण पिछले दिनों भारत सरकार द्वारा किफायती आवासों को बढ़ावा देने के उपाय भी हो सकते हैं।

ग्राफ 7.3 : 31 मार्च, 2018 तक आवास वित कंपनियों और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा आवास सेक्टर को ऋण



स्रोत : भारत में बैंकिंग की प्रवृति एवं प्रगति पर रिजर्व बैंक की रिपोर्ट, 2017–18

7.2 भावी परिदृश्य

2018–19 के दौरान, भारतीय अर्थव्यवस्था में 7.0 प्रतिशत से 7.5 प्रतिशत के बीच वृद्धि की संभावना है। यदि मुद्रास्फीति दर में वर्तमान स्तरों से कोई भारी बदलाव नहीं होता है तो नीतिगत दरें बहुत कुछ स्थिर रहने की आशा की जा सकती है। 2017–18 के दौरान किये गये सुधारात्मक उपायों में 2018–19 के दौरान मजबूती आने और वृद्धि दर बने रहने की संभावना की जा सकती है। दूसरी ओर, कच्चे तेल के मूल्यों में वृद्धि, कुछ देषों में संरक्षण देने की प्रवृति तथा विकसित देशों में मौद्रिक हालातों में कड़ाई बरतने की संभावना से गिरावट आने का जोखिम भी है।[9]

शहरीकरण में तेजी और बढ़ते आय स्तरों के कारण किफायती आवासों की मांग व जरूरत मजबूत बनी रहेगी। किफायती आवासों की भारी मांग के साथ ही भारत सरकार द्वारा पीएमएवाई के तहत दिये जा रहे प्रोत्साहन के कारण विकासकों तथा वित्तीय संस्थानों को बढ़ावा मिलता रहेगा। मांग पक्ष की ओर, सीएलएसएस के तहत दो नई मध्यम–आय श्रेणियां शामिल करने के कारण अधिक ऋणकर्ताओं के लिये वहनीयता बढ़ेगी जिस कारण किफायती आवास वर्ग में वृद्धि की संभावना होगी। सरकार द्वारा की गई अनेक पहलों यथा किफायती आवासों को बुनियादी ढांचा का दर्जा दिये जाने, समर्पित किफायती आवास

[9] *आर्थिक सर्वेक्षण 2017–18*

निधि और राष्ट्रीय शहरी आवास निधि की स्थापना करने, किफायती आवासों के लिये घोषित विभिन्न पीपीपी मॉडलों के तहत निजी सेक्टर को दिये प्रोत्साहनों के कारण किफायती आवासों के लिये एक टिकाऊ बाजार तैयार होने में मदद मिलेगी।

किफायती आवासों की मांग को पूरा करने में आने वाली चुनौतियों में शामिल है भूमि की ऊंची कीमत, स्पष्ट स्वामित्व न होना, परियोजनाओं के अनुमोदन में विलम्ब जिनके कारण वित्तीय संस्थानों और भू संपदा विकासकों की भागीदारी नहीं होती है। भूमि की उपलब्धता कराने और विकासकों को पर्याप्त लाभ सुनिष्चित करने में राज्य सरकार की भूमिका विकासकों के लिये किफायती आवासों की आपूर्ति कराने में अहम होगी।

एक अन्य वर्ग है जिसमें आवासीय क्षेत्र में विकास की संभावना है, वह है किराये के आवास। विकसित अर्थव्यवस्थाओं में किराये के आवास महत्वपूर्ण पक्ष होने के बावजूद भी, अधिकांशतः कागजों पर अनदेखा रह जाता है जबकि यह भारत में किसी भी आवासीय नीति में महत्वपूर्ण घटक होता है। यह आवास के मालिकाना हक के पर्याय के रूप में कार्य कर सकता है क्योंकि बहुत लोग ऐसे हैं जो मकान नहीं खरीद सकते हैं, बंधक के लिये शायद सक्षम न हों या मकान खरीदना नहीं चाहते हों। ऐसे बहुत लोग हैं जो गरीब, अनौपचारिक आवासीय परिस्थितियों में रह रहे हों। किराये के आवासों की सफलता स्थान विशेष की परिस्थितियों पर निर्भर करेगी जैसे कानून और विनियम तथा निवेशकों व वित्त पोषकों से पर्याप्त वित्तीय सहायता उपलब्ध होना। सरकारी प्राधिकारियों द्वारा इस सेक्टर के साथ राजकोषीय व्यवहार किफायती किराया सेक्टर के विस्तार में अहम भूमिका भी निभा सकता है।

आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय आवासों की कमी को दूर करने के लिये देश में एक टिकाऊ और किराया आवास बाजार सृजित करने के लिये शहरी क्षेत्रों में राष्ट्रीय शहरी किराया नीति पर काम कर रहा है।

प्रारूप किराया नीति में दो भाग हैंः शहरी गरीबों के लिये बाजार आधारित किराया नीति और सामाजिक किराया आवास। बाजार आधारित किराया आवास में मांग–आपूर्ति में संतुलन बनाये रखने पर आधारित होगी जबकि सामाजिक किराया आवास का लक्ष्य आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग और वह वर्ग जिसे 'मजबूरी वश किरायेदार' होगा। इसमें शहरी गरीब यथा अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति तथा अन्य पिछड़ा वर्ग, प्रवासी, किन्नर और वरिष्ठ नागरिक शामिल होंगे।

किफायती आवास के लिये अभी हाल ही में घोषित पीपीपी मॉडल के तहत किराया आवास के लिये एक अलग मॉडल दिया गया है यथा प्रत्यक्ष सम्पर्क किराया आवास (डीआरआरएच)। इस मॉडल में, आबंटितियों को प्रयोगाधीन आवासीय इकाई के किराये का भुगतान सीधे विकासक को करना होगा, जबकि ये इकाइयां विकासकों के स्वामित्वाधीन रहेंगी।

यह अनुमान है कि सरकार के नए नीतिगत उपायों यथा रेरा, रिटस, और जीएसटी के लागू होने से उद्योग को अधिक संगठित होने, पारदर्शी और जबावदेह होने में मदद मिलेगी, जिससे क्रेताओं को आवासीय तथा वाणिज्यिक दोनों वर्गों में बढ़ावा मिलेगा। इस प्रकार, भारत में भू–संपदा सेक्टर बढ़ती जनसंख्या, एकल परिवारों में वृद्धि, तेजी से शहरीकरण होने और इस क्षेत्र को सरकारी सहायता के कारण आने वाले वर्षों में लोचदार बना रहेगा।

बाक्स 7.1 : फिनलैंड में बेघरों की समस्या दूर करने के उपाय

समस्त यूरोप में बेघरों की संख्या में बढ़ोतरी हो रही है, पिछले दो वर्षों के दौरान बेघरों की संख्या में 35 प्रतिशत की बढ़ोतरी हुई जबकि फ्रांस में पिछले 11 वर्षों में 50 प्रतिशत की वृद्धि हुई। यूके में पिछले वर्ष के दौरान, बेघरों की संख्या में 7 प्रतिशत का इजाफा हुआ। यूरोप में फिनलैंड एक मात्र ऐसा देश है जहां मंदी और सामाजिक दबाव के बावजूद पिछले कुछ वर्षों के दौरान बेघरों की संख्या घटी है। इसका कारण यह है कि फिनलैंड ने बेघरों की समस्या को हल करने के लिए पारम्परिक उपायों का सहारा नहीं लिया। ऐसे अनेक कारण होते हैं जिनसे कोई बेघर हो जाता है जैसे बेरोजगार हो जाना, स्वास्थ्य संबंधी कारण, ऐसी स्थिति में व्यक्ति को मकान खरीदने से पहले उन समस्याओं से निपटना होता है। हालांकि, फिनलैंड इसके विपरीत कार्य करता है और वह पहले उन्हें घर देता है। उसने अनेक बेघर लोगों की समस्या को दूर करने के लिए वर्ष 2007 में 'हाउसिंग फर्स्ट' नाम से एक योजना शुरू की। यह इस सिद्धान्त पर तैयार की गई कि अपना मकान होने से स्वास्थ्य तथा अन्य सामाजिक समस्याएं हल हो सकती हैं। किफायती किराये के आवास की आपूर्ति बढ़ाना समस्या का एक महत्वपूर्ण उपाय है। फिनलैंड अपने मौजूदा सामाजिक आवासों का इस्तेमाल करता है, साथ ही निजी बाजार से फ्लैटों की खरीद करता है और नए आवासीय ब्लॉकों का निर्माण करता है ताकि घर उपलब्ध कराये जा सकें। बेघर लोगों को साधारण पट्टे पर स्थायी मकान दिए जाते हैं। ये किसी आवासीय ब्लॉक में अपार्टमेंट हो सकता है और यह मदद चौबीस घंटे उपलब्ध रहती है। किरायेदार किराया देते हैं और वे आवासीय लाभ पाने के हकदार होते हैं। उनकी आय के आधार पर, वे प्राप्त होने वाली सहायक सेवाओं की लागत में योगदान कर सकते हैं। शेष का वहन स्थानीय सरकार द्वारा किया जाता है। अनेक देशों में ऐसे पर्याप्त प्रमाण मिलते हैं जो दर्शाते हैं कि यह उपाय सदा सस्ते होते हैं जिससे बेघरों की समस्या हल की जा सकती है।

संदर्भ : *फिनलैंड ने अपने बेघरों की समस्या को हल किस प्रकार किया, फरवरी 2018, वर्ल्ड इक्नामिक फोरम।*

◀▶◀▶◀▶

अनुबंध

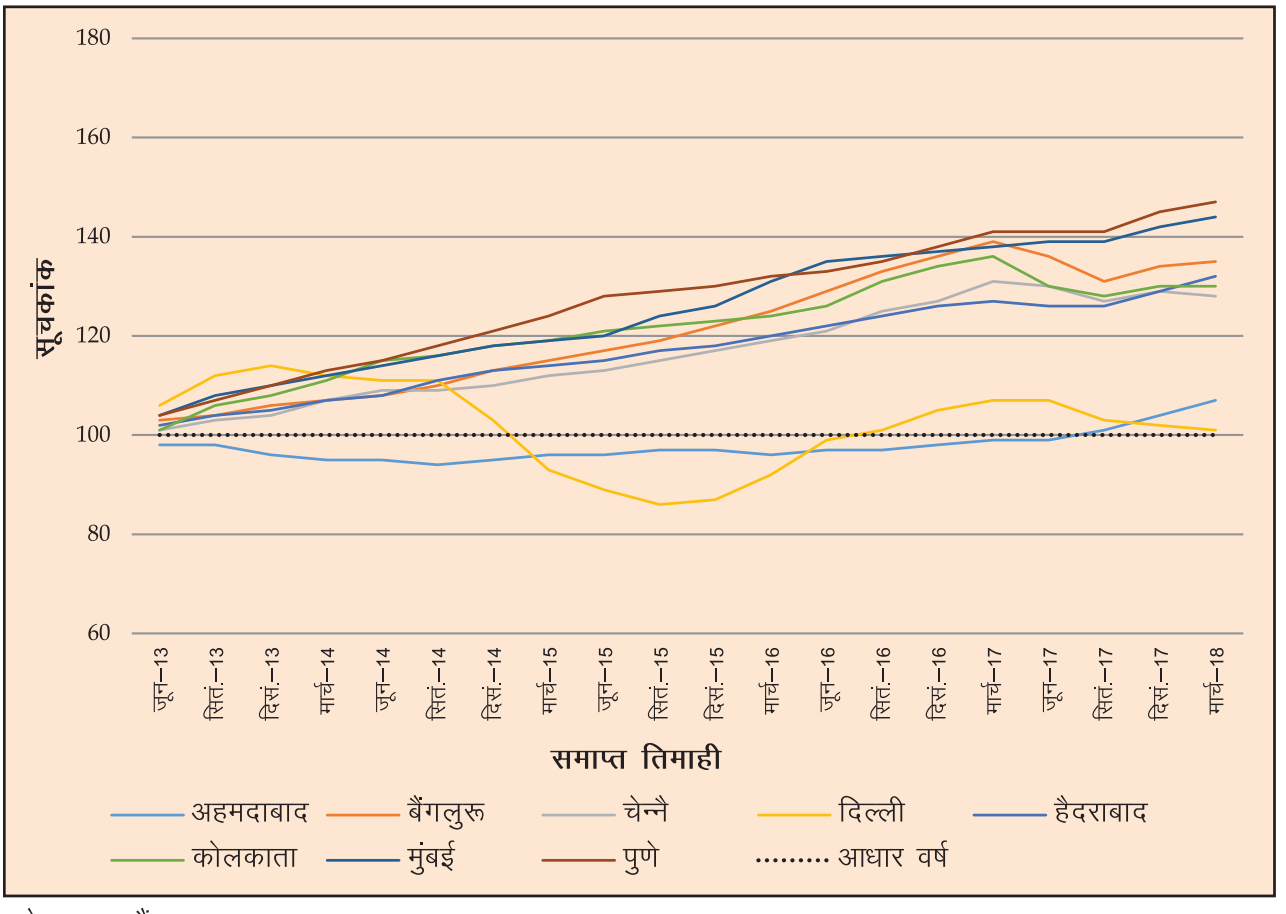
ए 1: एनएचबी रेजीडेक्स

1.1 शहरों में सूचकांक (एचपीआई @ आकलन मूल्य) में टीयर–वार उतार–चढ़ाव

टीयर–1 शहर: 8 टीयर–1 शहरों में से, मार्च, 2018 को समाप्त अवधि हेतु वर्ष दर वर्ष आधार पर 8.1% के साथ अहमदाबाद में सबसे अधिक बढ़ोतरी देखी गई जिसके बाद मुंबई और पुणे 4.3% और हैदराबाद 3.9% पर है। चेन्नई, बेंगलुरू, कोलकाता और दिल्ली सूचकांक में क्रमशः (–) 2.3%, (–) 2.9%, (–) 4.4% और (–) 5.6% की गिरावट देखी गई।

ग्राफ: टीयर 1 शहरों हेतु एचपीआई @ आकलन मूल्य

(आधार वर्ष वित्त वर्ष 2012–13 = 100)

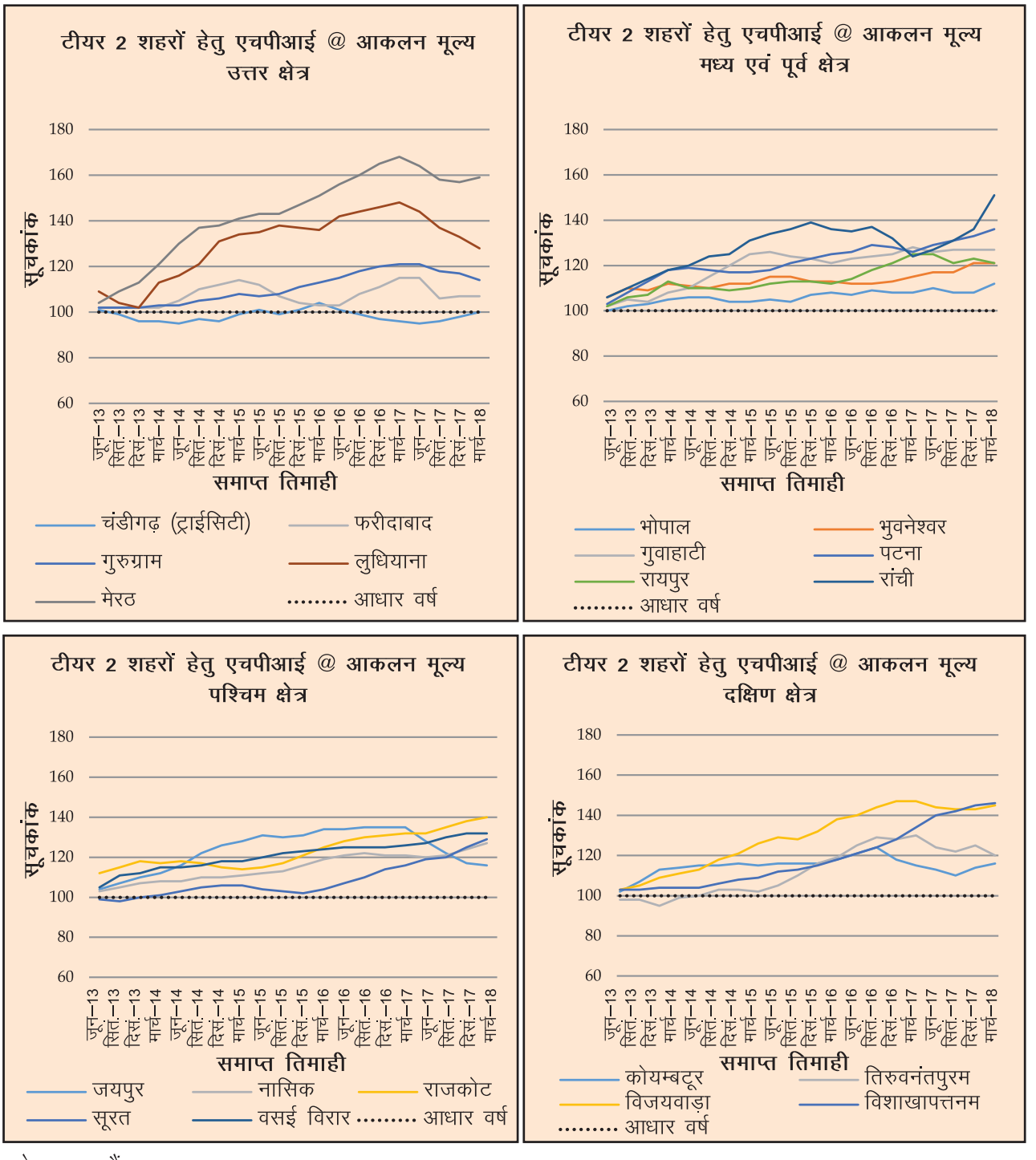


स्रोत: रा.आ.बैंक

टीयर–2 शहर: कवर किए जा रहे 29 टीयर–2 शहरों में से, वर्ष दर वर्ष आधार पर मार्च, 2018 को समाप्त अवधि हेतु सूचकांक में रांची (21.8%) के बाद सूरत (11.2%) में उल्लेखनीय बढ़ोतरी देखी गई, जबकि जयपुर (–14.1%) और लुधियाना (–13.5%) में जबरदस्त गिरावट देखी गई।

ग्राफः भौगोलिक स्थल के अनुसार वर्गीकृत टीयर 2 शहरों हेतु एचपीआई @ आकलन मूल्य

(आधार वर्ष वित्त वर्ष 2012–13 = 100)

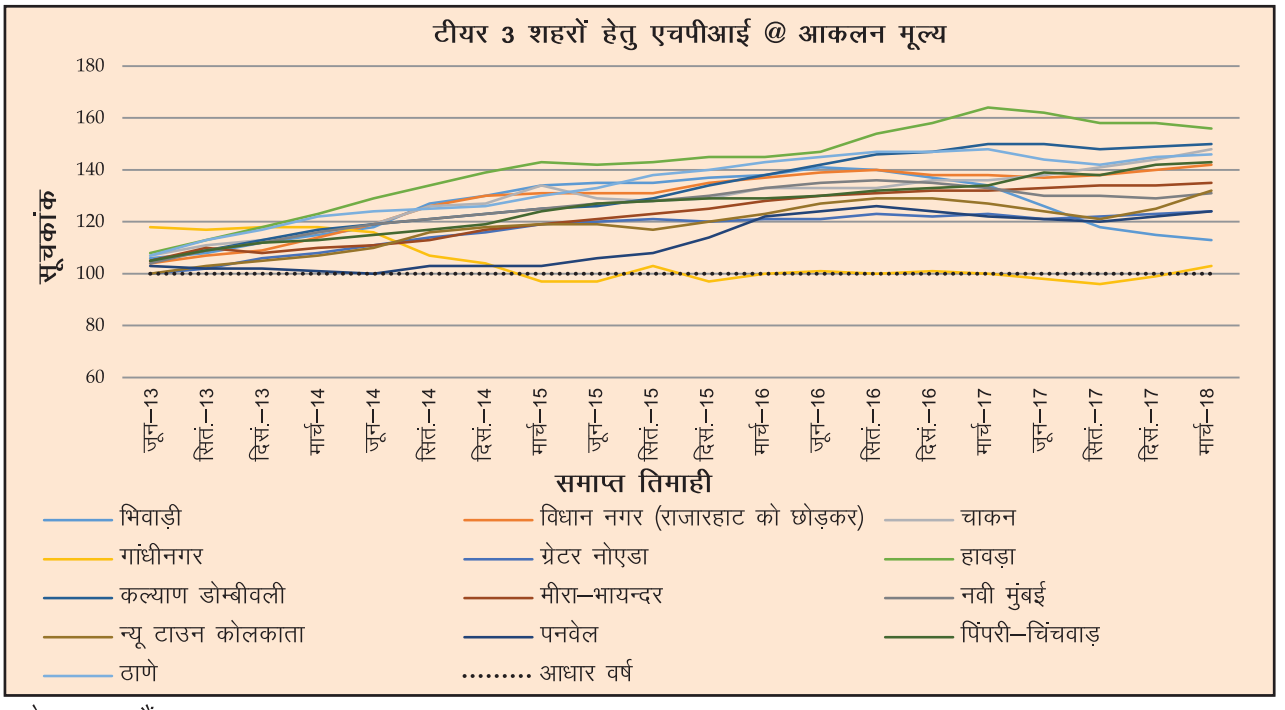


स्रोतः रा.आ.बैंक

टीयर–3 शहरः वर्ष–दर–वर्ष आधार पर मार्च, 2018 को समाप्त अवधि हेतु 13 टीयर–3 शहरों में से सूचकांक में चाकन (8.8%) और पिंपरी चिंचवाड़ (6.7%) में सबसे अधिक बढ़ोतरी दर्ज की गई जबकि भिवाड़ी (–15.7%) में सबसे अधिक गिरावट दर्ज की गई।

ग्राफः भौगोलिक स्थल के अनुसार वर्गीकृत टीयर 3 शहरों हेतु एचपीआई @ आकलन मूल्य

(आधार वर्ष वित्त वर्ष 2012–13 = 100)



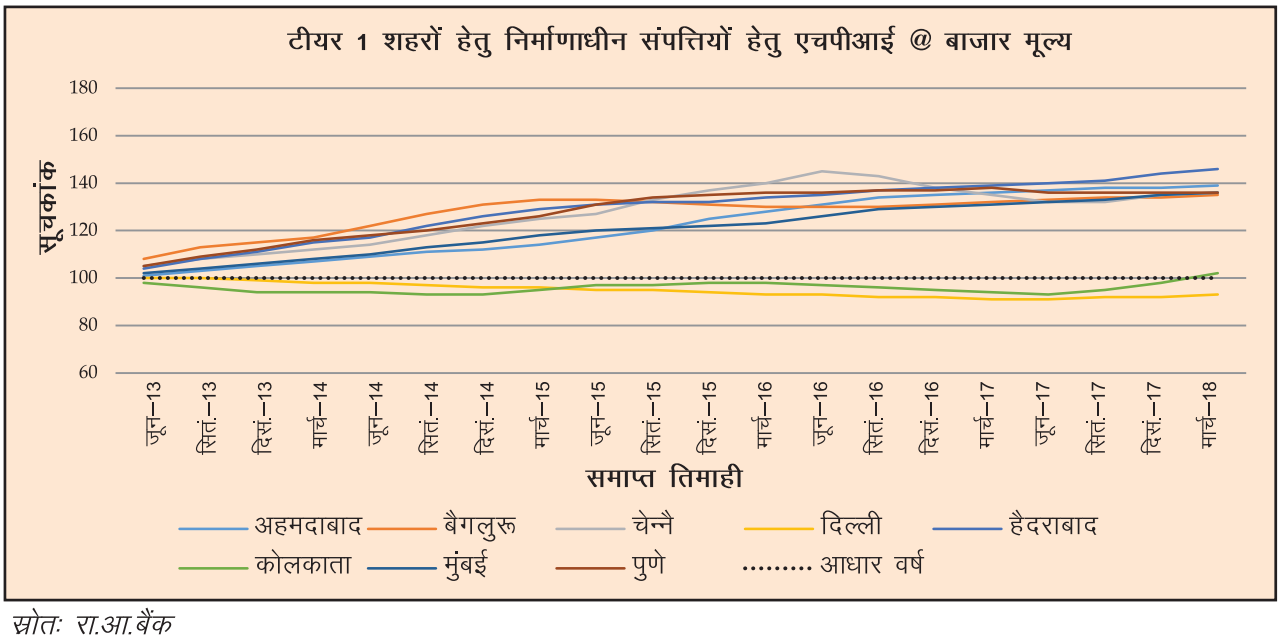
स्रोतः रा.आ.बैंक

1.2 शहरों में सूचकांक (निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य) में टीयर–वार उतार–चढ़ाव

टीयर–1 शहरः टीयर–1 शहरों में से, मार्च, 2018 को समाप्त अवधि हेतु वर्ष दर वर्ष आधार पर कोलकाता (8.5%) में सबसे अधिक बढ़ोतरी देखी गई जिसके बाद हैदराबाद (5.0%), मुंबई (3.8%), आता है। जबकि पुणे में 1.4%की गिरावट दर्ज की गई।

ग्राफः टीयर–1 शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य

(आधार वर्ष वित्त वर्ष 2012–13 = 100)

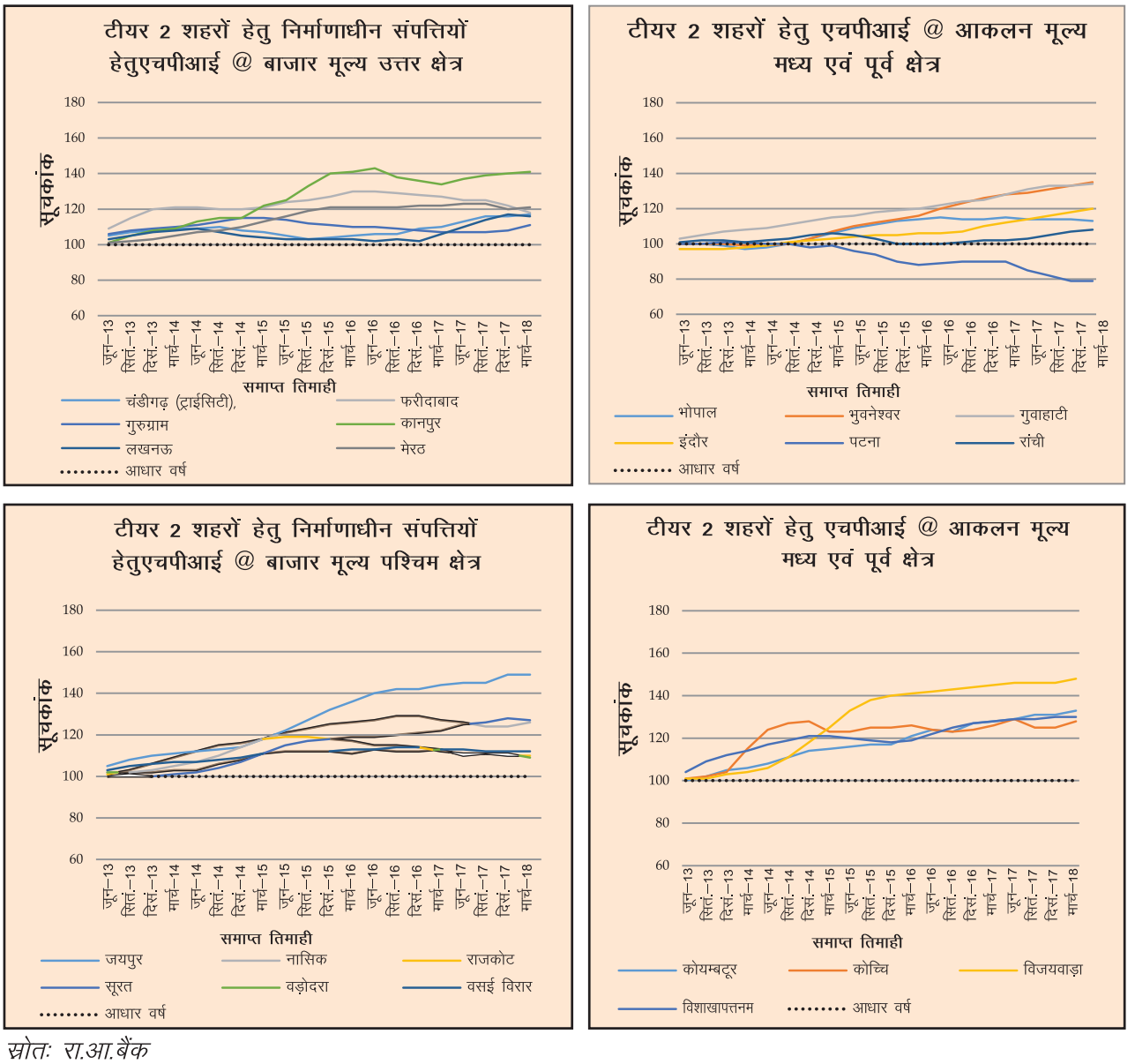


स्रोतः रा.आ.बैंक

टीयर–2 शहरः कवर किए जा रहे 29 टीयर–2 शहरों में से वर्ष–दर–वर्ष आधार पर मार्च, 2018 को समाप्त अवधि हेतु सूचकांक में सबसे अधिक बढ़ोतरी लखनऊ(9.4%) में देखी गई जिसके बाद इंदौर (7.1%) और चंडीगढ़ (6.4%) आते हैं, जबकि सूचकांक में सबसे अधिक गिरावट पटना (–12.2%), फरीदाबाद (–7.1%) और वड़ोदरा (–3.5%) में देखी गई है।

ग्राफः टीयर–2 शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य

(आधार वर्ष वित्त वर्ष 2012–13 = 100)

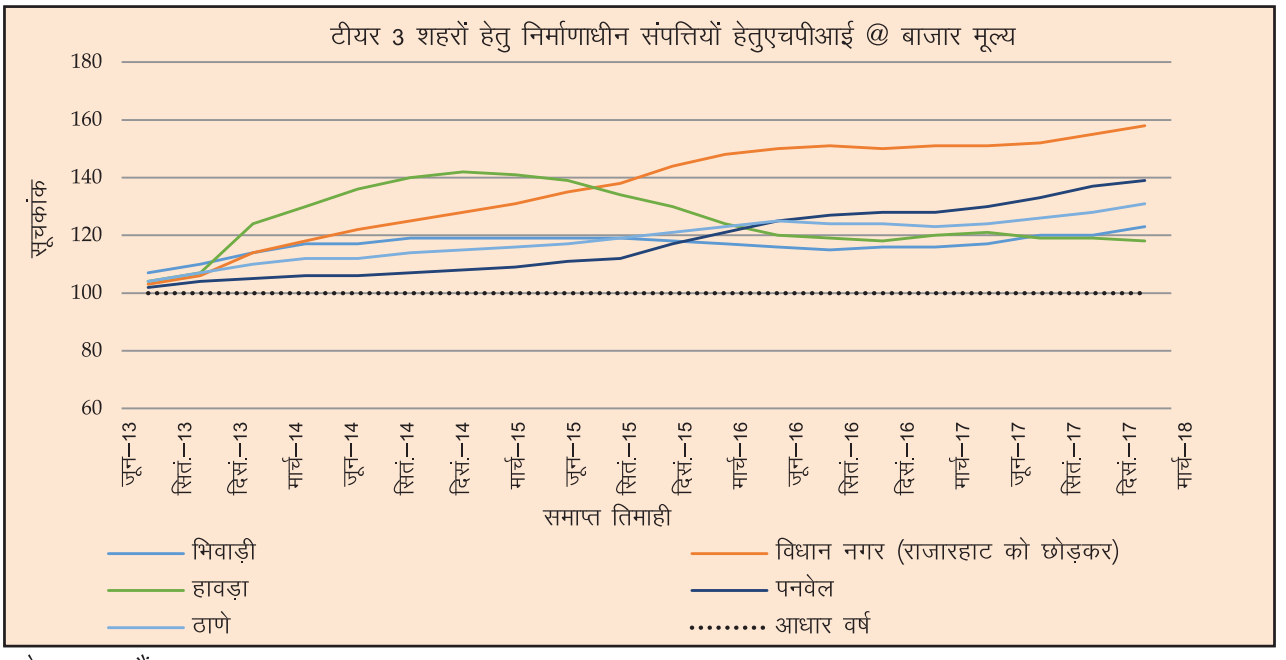


स्रोतः रा.आ.बैंक

टीयर–3 शहरः 13 टीयर–3 शहरों में से वर्ष दर वर्ष आधार पर मार्च, 2018 को समाप्त अवधि हेतु पनेवल में 8.6% के साथ सबसे अधिक वृद्धि देखी गई जबकि हावड़ा में 1.7% की सबसे अधिक गिरावट देखी गई।

ग्राफः टीयर–3 शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य

(आधार वर्ष वित्त वर्ष 2012–13 = 100)



स्रोतः रा.आ.बैंक

एचपीआई @ आकलन मूल्य की शहर–वार वृद्धि

(आधार वर्ष वित्त वर्ष 2012–13 = 100)

शहर	जून–17 बनाम मार्च–17 (तिमाही–दर तिमाही)	सितं.–17 बनाम जून–17 (तिमाही–दर तिमाही)	दिसं.–17 बनाम सितं.–17 (तिमाही–दर–तिमाही)	मार्च–18 बनाम मार्च–17 (वर्ष–दर–वर्ष)	मार्च–18 बनाम दिसं–17 (तिमाही–दर–तिमाही)
	सूचकांक में % बदलाव				
अहमदाबाद	0.0	2.0	3.0	2.9	8.1
बैंगलुरु	-2.2	-3.7	2.3	0.7	-2.9
भिवाड़ी	-6.0	-6.3	-2.5	-1.7	-15.7
भोपाल	1.9	-1.8	0.0	3.7	3.7
भुवनेश्वर	1.7	0.0	3.4	0.0	5.2
विधान नगर (राजारहाट को छोड़कर)	-0.7	0.7	1.4	1.4	2.9
चाकन	1.5	2.2	2.1	2.8	8.8
चंडीगढ़ (ट्राइसिटी)	-1.0	1.1	2.1	2.0	4.2
चेन्नई	-0.8	-2.3	1.6	-0.8	-2.3
कोयम्बटूर	-1.7	-2.7	3.6	1.8	0.9
देहरादून	0.0	-0.9	-0.9	0.9	-0.9
दिल्ली	0.0	-3.7	-1.0	-1.0	-5.6
फरीदाबाद	0.0	-7.8	0.9	0.0	-7.0
गांधीनगर	-2.0	-2.0	3.1	4.0	3.0
गाजियाबाद	1.8	0.0	-2.6	-2.7	-3.5
ग्रेटर नोएडा	-1.6	0.8	0.8	0.8	0.8

गुरूग्राम	0.0	-2.5	-0.8	-2.6	-5.8
गुवाहाटी	-1.6	0.8	0.0	0.0	-0.8
हावड़ा	-1.2	-2.5	0.0	-1.3	-4.9
हैदराबाद	-0.8	0.0	2.4	2.3	3.9
इंदौर	-1.6	-1.6	2.4	1.6	0.8
जयपुर	-5.2	-4.7	-4.1	-0.9	-14.1
कल्याण डोम्बीवली	0.0	-1.3	0.7	0.7	0.0
कानपुर	-1.9	-1.3	3.3	-3.2	-3.2
कोच्चि	3.7	-2.8	1.5	-2.2	0.0
कोलकाता	-4.4	-1.5	1.6	0.0	-4.4
लखनऊ	0.7	-2.2	-1.5	2.3	-0.7
लुधियाना	-2.7	-4.9	-2.9	-3.8	-13.5
मेरठ	-2.4	-3.7	-0.6	1.3	-5.4
मीरा भयान्दर	0.8	0.8	0.0	0.7	2.3
मुंबई	0.7	0.0	2.2	1.4	4.3
नागपुर	0.0	-2.3	2.4	0.8	0.8
नासिक	-0.8	0.8	2.5	2.4	5.0
नवी मुंबई	-2.3	0.0	-0.8	1.6	-1.5
न्यू टाऊन कोलकाता	-2.4	-2.4	3.3	5.6	3.9
नोएडा	-0.9	-1.7	0.9	-1.8	-3.4
पनवेल	-0.8	-0.8	1.7	1.6	1.6
पटना	2.4	1.6	1.5	2.3	7.9
पिंपरी चिंचवाड़	3.7	-0.7	2.9	0.7	6.7
पुणे	0.0	0.0	2.8	1.4	4.3
रायपुर	0.0	-3.2	1.7	-1.6	-3.2
राजकोट	0.0	2.3	2.2	1.4	6.1
रांची	2.4	3.1	3.8	11.0	21.8
सूरत	2.6	0.8	4.2	3.2	11.2
ठाणे	-2.7	-1.4	2.1	0.7	-1.4
तिरुवनंतपुरम	-4.6	-1.6	2.5	-4.0	-7.7
वड़ोदरा	-0.9	0.0	2.7	0.9	2.7
वसई विरार	0.8	2.4	1.5	0.0	4.8
विजयवाड़ा	-2.0	-0.7	0.0	1.4	-1.4
विशाखापत्तनम	4.5	1.4	2.1	0.7	9.0

स्रोतः रा.आ.बैंक

निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य की शहर–वार वृद्धि

(आधार वर्ष वित्त वर्ष 2012–13 = 100)

शहर	दिसं.–17 बनाम सितं.–17 (तिमाही–दर–तिमाही)	जून–17 बनाम मार्च–17 (तिमाही–दर तिमाही)	सितं.–17 बनाम जून–17 (तिमाही–दर तिमाही)	मार्च–18 बनाम दिसं–17 (तिमाही–दर–तिमाही)	मार्च–18 बनाम मार्च–17 (वर्ष–दर–वर्ष)
	सूचकांक में%बदलाव				
अहमदाबाद	0.7	0.7	0.0	0.7	2.2
बैंगलुरु	0.8	0.8	0.0	0.7	2.3
भिवाड़ी	0.9	2.6	0.0	2.5	6.0
भोपाल	-0.9	0.0	0.0	-0.9	-1.7
भुवनेश्वर	0.8	1.6	1.5	1.5	5.5
विधान नगर (राजारहाट को छोड़कर)	0.0	0.7	2.0	1.9	4.6
चाकन	0.7	0.7	0.0	-0.7	0.7
चंडीगढ़ (ट्राइसिटी)	2.7	2.7	0.0	0.9	6.4
चेन्नई	-2.2	0.0	2.3	0.7	0.7
कोयम्बटूर	0.8	1.6	0.0	1.5	3.9
देहरादून	0.7	0.0	0.0	2.6	3.3
दिल्ली	0.0	1.1	0.0	2.2	3.3
फरीदाबाद	-1.6	0.0	-2.4	-3.3	-7.1
गांधीनगर	-0.9	0.0	0.0	0.9	0.0
गाजियाबाद	0.0	0.0	0.8	0.8	1.7
ग्रेटर नोएडा	0.9	0.0	0.9	0.9	2.8
गुरूग्राम	0.0	0.0	0.9	2.8	3.7
गुवाहाटी	2.3	1.5	0.0	0.8	4.7
हावड़ा	0.8	-1.7	0.0	-0.8	-1.7
हैदराबाद	0.7	0.7	2.1	1.4	5.0
इंदौर	1.8	1.8	1.7	1.7	7.1
जयपुर	0.7	0.0	2.8	0.0	3.5
कल्याण डोम्बीवली	0.0	0.0	0.8	0.8	1.5
कानपुर	2.2	1.5	0.7	0.7	5.2
कोच्चि	2.4	-3.1	0.0	2.4	1.6
कोलकाता	-1.1	2.2	3.2	4.1	8.5
लखनऊ	3.8	3.6	2.6	-0.9	9.4
लुधियाना	0.6	0.6	1.1	1.1	3.4
मेरठ	0.8	0.0	-2.4	0.8	-0.8
मीरा भयान्दर	0.0	0.0	1.6	0.0	1.6
मुंबई	0.8	0.8	1.5	0.7	3.8
नागपुर	-0.8	0.0	0.0	2.4	1.6
नासिक	-0.8	-1.6	0.0	1.6	-0.8
नवी मुंबई	0.0	0.0	0.0	1.7	1.7
न्यू टाऊन कोलकाता	1.7	0.8	0.8	0.8	4.3
नोएडा	-0.9	0.9	0.0	1.8	1.8
पनवेल	1.6	2.3	3.0	1.5	8.6

पटना	-5.6	-3.5	-3.7	0.0	-12.2
पिंपरी चिंचवाड़	0.8	0.8	0.8	0.8	3.1
पुणे	-1.4	0.0	0.0	0.0	-1.4
रायपुर	1.6	0.0	0.0	0.0	1.6
राजकोट	-0.9	0.0	-0.9	0.0	-1.8
रांची	1.0	1.9	1.9	0.9	5.9
सूरत	2.5	0.8	1.6	-0.8	4.1
ठाणे	0.8	1.6	1.6	2.3	6.5
तिरुवनंतपुरम	0.0	-1.5	5.2	-2.8	0.7
वड़ोदरा	-2.7	0.9	0.0	-1.8	-3.5
वसई विरार	0.0	-0.9	0.0	0.0	-0.9
विजयवाड़ा	0.7	0.0	0.0	1.4	2.1
विशाखापत्तनम	0.8	0.0	0.8	0.0	1.6

स्रोतः रा.आ.बैंक

◀▶◀▶◀▶

ए 2: राज्य आवासीय पहलें एवं योजनाएं

I. असम

आवासीय योजनाएं

आपन घरः आपन घर असम के सरकारी कर्मचारियों हेतु एक नई आवास ऋण योजना है जिसके अंतर्गत राज्य सरकार के कर्मचारियों को रियायती ब्याज दर पर आवास ऋण प्रदान किए जाएंगे। इस योजना की घोषणा वित्त वर्ष 2016–17 के बजटीय भाषण में की गई। असम सरकार ने अपने कर्मचारियों को रियायती ब्याज दरों पर आवास ऋण उपलब्ध कराने हेतु भारतीय स्टेट बैंक के साथ एक समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किया है। आपन घर योजना के अंतर्गत, राज्य सरकार अपनी महिला कर्मचारियों को 5% एवं पुरूष कर्मचारियों को 5.05% की रियायती दर पर आवास ऋण प्रदान करेगी। यह ऋण बिना संपार्श्विक प्रतिभूति एवं प्रोसेसिंग शुल्क के प्रदान किया जाएगा। आपन घर आवास ऋण योजना का मुख्य उद्देश्य राज्य के सभी निवासियों को आवास प्रदान करना है। आपन घर योजना के अंतर्गत, राज्य सरकार के कर्मचारी 3.5% की ब्याज सब्सिडी के साथ ₹15 लाख तक आवास ऋण प्राप्त कर सकते हैं। ब्याज दरों पर सब्सिडी राज्य सरकार के कर्मचारियों को निम्न ब्याज दर एवं निम्न ईएमआई के रूप में लाभ देगा।

बिहार

राज्य आवासीय नीतियां एवं कार्यक्रम[10]

वासभूमि का संवितरण (अभियान बसेरा): राज्य सरकार ने महादलित, अन्य अनुसूचित जातियों, अनुसूचित जनजातियों, अत्यंत पिछड़ी जातियों एवं पिछड़ी जातियों से संबंधित भूमिहीन परिवारों को 5 डिसिमल रिहायशी भूमि संवितरित की है। इस उद्देश्य हेतु तीन योजनाएं थीं: महादलित विकास योजना, गृहस्थल योजना, आदिवासी उप–योजना। वर्ष 2015–16 से संबंधित इन तीनों योजनाओं का ब्यौरा नीचे तालिका में दिया गया है। तालिका से यह पाया गया है कि वासभूमि हेतु इस योजना से 47 हजार भूमिहीन परिवारों को लाभान्वित किया गया। गृहस्थल योजना (85.7%) के लिए वित्तीय उपलब्धि सर्वाधिक रही जिसके बाद महादलित विकास योजना (52.7%) आती है। वर्ष 2015–16 से वासभूमि प्रदान करने हेतु इन तीन योजनाओं को 'अभियान बसेरा' की एकल योजना में समायोजित कर दिया गया।

योजना का नाम	वित्तीय उपलब्धि (%)	भौतिक उपलब्धि (इकाईयों की सं.)
महादलित विकास योजना	52.7	40,982
गृहस्थल योजना	85.7	4,735
आदिवासी उप–योजना	5.5	1,637
कुल	**59.3**	**47,354**

किफायती आवास एवं स्लम पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति–2017[11]: बिहार सरकार के मंत्रिमंडल ने मई 2018 में किफायती आवास एवं स्लम पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति–2017 को मंजूरी दी।

III. गुजरात

आवासीय योजनाएं

मुख्यमंत्री गृह योजनाः राज्य सरकार ने शहरों को मलिन बस्ती मुक्त एवं गुजरात के शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, निम्न आय समूह एवं मध्यम आय समूहों को किफायती मूल्य पर आवास प्रदान करने के सार्थक उद्देश्य के साथ वर्ष 2013–14 से मुख्यमंत्री गृह योजना आरंभ की। मुख्यमंत्री गृह योजना को विस्तार करने के क्रम में राज्य सरकार ने प्रधानमंत्री आवास योजना–सबके लिए आवास के साथ एकीकृत कर संशोधित मुख्यमंत्री गृह योजना की घोषणा की। केंद्र सरकार संशोधित आवास नीति के अनुसार विभिन्न घटकों के अंतर्गत सहायता जारी करती है।

[10] आर्थिक सर्वेक्षण 2016–17, बिहार सरकार

[11] शहरी विकास एवं आवास विभाग, बिहार सरकार

केंद्रीय सहायता के अतिरिक्त, राज्य सरकार इस योजना हेतु केंद्रीय सहायता के समान या उससे अधिक राज्य सहायता जारी करती है।

राज्य सरकार की अन्य पहलें

- अहमदाबाद में एक रिहायशी किफायती आवास क्षेत्र तैयार किया गया है और समावेशी योजना हेतु किफायती आवास हेतु विशिष्ट योजना मानदंड निर्धारित किए गए हैं। इस सेक्टर को बढ़ावा देने हेतु ऊंचाई प्रतिबंध में छूट सहित भवन निर्माण उप नियम एवं जोन निर्माण विनियमन पेश किए गए हैं।
- गुजरात आवास बोर्ड, शहरी स्थानीय निकायों एवं शहरी प्राधिकरणों द्वारा किफायती आवास निर्माण हेतु भूमि नाममात्र/रियायती दरों पर उपलब्ध कराए गए हैं। यूएलसी अधिशेष भूमि, नगर नियोजन योजनाओं में ईडब्ल्यूएस आवास हेतु आरक्षित भूमि एवं इस उद्देश्य हेतु उपयोग में लाई जा रही सरकारी भूमियों से भूमि बैंक तैयार की गई है।
- केंद्र सरकार द्वारा किफायती आवास के कार्यक्षेत्र में वृद्धि की गई है और उन निजी विकासकों को शामिल करने का निर्णय लिया गया है जो अपनी भूमि पर किफायती आवास (40 वर्ग मीटर) का निर्माण कर सकते हैं। केंद्र सरकार उन्हें प्रति आवास ₹1.50 लाख की सहायता देती है और राज्य सरकार एफएसआई और नगरपालिका कर से छूट के साथ सहायता प्रदान करती है।
- अभी तक प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के एएचपी घटक के अंतर्गत 1.58 लाख आवासों को मंजूरी दी गई है। एएचपी के अंतर्गत कवर शहरों में निगम क्षेत्र के साथ–साथ नगरपालिक क्षेत्र भी हैं।
- स्वच्छता सर्वेक्षण 2017 जोकि आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय की एक वार्षिक सर्वेक्षण है, के अनुसार भारत के शीर्ष 50 स्वच्छ शहरों में से 12 सबसे स्वच्छ शहरों के साथ गुजरात सबसे अधिक स्वच्छ राज्य है।

ग्रामीण आवासीय योजनाएं

i. **सरदार पटेल आवास योजना** : आवास हेतु सब्सिडी योजना वर्ष 1976 से प्रभावी है। सरदार पटेल आवास योजना जोकि बीपीएल परिवारों हेतु है, 1 अप्रैल, 1997 से लागू की गई है। इस योजना के अंतर्गत ₹54,500 की इकाई लागत (₹47,200 सब्सिडी+₹7,300 लाभार्थी का शेयर) पर ₹45,000 की सहायता लाभार्थियों को दी जाती है। वर्ष 2016–17 के दौरान कुल 4,701 आवास बन कर तैयार हुए हैं और वर्ष 2017–18 के दौरान (नवंबर, 2017 तक) कुल 1,288 आवास बन कर तैयार हुए हैं। अप्रैल, 1997 से नवंबर 2017 तक कुल 8,91,921 आवास बन कर तैयार हुए हैं।

ii. **सरदार पटेल आवास योजना** II: अधिकतर बीपीएल परिवारों के साथ–साथ कच्चा आवास वाले परिवारों को कवर किया गया है इसलिए एपीएल परिवारों को कच्चा आवास की जगह पक्का आवास प्रदान करने हेतु सरदार पटेल आवास योजना II का शुभारंभ किया गया था। इस योजना के अंतर्गत प्रति इकाई ₹1.00 लाख की इकाई लागत पर ₹40,000 की सब्सिडी दी जाती है। वर्ष 2016–17 के दौरान कुल 1,15,433 आवास बन कर तैयार हुए हैं और वर्ष 2017–18 के दौरान (नवंबर, 2017 तक) कुल 25,413 आवास बन कर तैयार हुए हैं। सरदार पटेल आवास योजना II के शुरू होने से (अप्रैल, 1997 से नवंबर 2017) अब तक कुल 2,56,367 आवास बन कर तैयार हुए हैं।

iii. **डॉ. अम्बेडकर सफाई कामदार आवास योजना**: राज्य सरकार ने सफाई कामदारों एवं उनके आश्रितों हेतु डॉ. अम्बेडकर सफाई कामदार आवास योजना नामक एक योजना लागू की है। इस योजना के अंतर्गत प्रति लाभार्थी जो स्थानीय निकायों के कर्मचारी हैं, आवास के निर्माण हेतु ₹70,000 सब्सिडी और शहरी क्षेत्रों में ₹60,000 और ग्रामीण क्षेत्रों में ₹30,000 ब्याज मुक्त ऋण का प्रावधान है। निर्माण की कुल लागत ग्रामीण क्षेत्रों में ₹1.5 लाख और शहरी क्षेत्रों में ₹4 लाख से

अधिक नहीं होनी चाहिए। वर्ष 2016–17 के दौरान 1,917 लाभार्थियों को सब्सिडी एवं ऋण के तौर पर ₹526.12 लाख प्रदान किए गए जबकि वर्ष 2017–18 के दौरान (नवंबर, 2017 तक) 342 लाभार्थियों को आवास निर्माण हेतु सब्सिडी एवं ऋण के तौर पर ₹111.14 लाख प्रदान किए गए।

iv. **स्वर्णजयंती मुख्यमंत्री शहरी विकास योजनाः** राज्य सरकार ने वर्ष 2009 में स्वर्णजयंती मुख्यमंत्री शहरी विकास योजना (एसजेएमएमएसएसवाई) का आरंभ किया। इसके बाद 2009–10 से 2012–13 तक प्रथम चरण में ₹7,000 करोड़ का कुल परिव्यय प्रदान किया गया, वर्ष 2012–13 से 2016–17 तक इसके दूसरे चरण में इस योजना हेतु ₹15,000 करोड़ का कुल परिव्यय प्रदान किया गया और वर्ष 2017–18 में ₹4,026 करोड़ का बजट प्रावधान किया गया। इस योजना के अंतर्गत, वर्ष 2017–18 में, कुल 45,912 आवासों को मंजूरी दी गई थी जिसमें से 13,511 आवास इकाईयां के निर्माण का कार्य गुजरात आवास बोर्ड द्वारा पूरा किया गया और 15,880 इकाईयों का कार्य शहरी स्थानीय निकायों द्वारा पूरा किया गया। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार ने मध्यम आय समूह को अधिक कारपेट क्षेत्र के साथ उनकी पसंद के अनुसार एक घर बनाने में सहायता को ध्यान में रखते हुए उनके लिए ब्याज सब्सिडी योजना की घोषणा की।

स्रोतः सामाजिक आर्थिक समीक्षा 2011–12, गुजरात सरकार
स्रोतः सामाजिक आर्थिक समीक्षा 2017–18, गुजरात सरकार
स्रोतः किफायती आवास मिशन, गुजरात सरकार

IV. हरियाणा

राज्य पीएमएवाई, प्रियदर्शिनी आवास योजना (पीएवाई) एवं आशियाना जैसी मौजूदा योजनाओं के प्रभावी कार्यान्वयन के माध्यम से वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास प्रदान करने हेतु प्रयास कर रहा है। हरियाणा आवास बोर्ड (एचबीएच), हुडा एवं नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग ने बीपीएल परिवारों, आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों एवं निम्न आय समूहों हेतु आवास स्टॉक तैयार करने हेतु विभिन्न योजनाएं/नीतियां तैयार की है।

आवासीय योजनाएं

क. **महात्मा गांधी ग्रामीण बस्ती योजनाः** पात्र प्रत्येक एससी, बीसी एवं बीपीएल परिवारों को मुफ्त में 100 वर्ग गज का रिहायशी प्लॉट आबंटित किया जा रहा है।

ख. **प्रियदर्शिनी आवास योजनाः** प्रत्येक लाभार्थी को एक आवास बनाने हेतु ₹81,000 एवं शौचालय निर्माण हेतु ₹9,100 की वित्तीय सहायता प्रदान की जाती है।

ग. **दीन दयाल जन आवास योजना 2016:** राज्य सरकार ने निम्न एवं मध्यम क्षमता वाले नगरों हेतु किफायती भूखंड आवास नीति तैयार की जो दीन दयाल जन आवास योजना के रूप में जाना जाता है। इस योजना के अंतर्गत, 5 से 15 एकड़ की सीमाओं के भीतर कॉलोनियां विकसित किए जाने हैं, जहां लाइसेंस प्राप्त क्षेत्र का 65 प्रतिशत बिक्री के लिए अनुमत है। निजी भवन निर्माताओं द्वारा इन कॉलोनियों के विकास को प्रोत्साहित करने हेतु, काफी हद तक लाइसेंस शुल्क एवं बाह्य विकास प्रभार को घटा दिया गया है जबकि परिवर्तन प्रभार एवं अवसंरचनात्मक विकास प्रभार को पूरी तरह से माफ कर दिया गया है। इस नीति ने वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास अभियान में महत्वपूर्ण योगदान दिया है। इस योजना के माध्यम से, राज्य सरकार लागू घनत्व मानदंडों के अनुसार, निम्न एवं मध्यम संभावित नगरों में लगभग 6 लाख लोगों को आश्रय प्रदान करने में सक्षम होगी।

घ. **नई एकीकृत लाइसेंसिंग नीति 2015:** गुरूग्राम, मानेसर, फरीदाबाद, बल्लभगढ़, सोहना, सोनीपत, कुंडली, पानीपत एवं पंचकुला कालका पिंजोर जैसे अत्यधिक और उच्च–क्षमता वाले शहरी कॉम्पलेक्सों के विकास हेतु इस नीति का डिजाइन किया गया है। यह नीति लाइसेंसिंग, भू–संपदा विकास, विपणन एवं अपने हस्तांतरणीय विकास अधिकारों की बिक्री की प्रक्रिया में भाग लेने के द्वारा अपनी भूमि को

स्वेच्छा से मुद्रीकरण हेतु छोटे जमीन मालिकों को सक्षम बनाता है। इस ढांचा के माध्यम से, भू–संपदा विकासक अब 100 एकड़ से कम क्षेत्र में परियोजनाएं स्थापित कर सकते हैं।

ङ. **हरियाणा किफायती आवास नीति 2018:** राज्य सरकार ने नगर पालिकाओं के प्रमुख क्षेत्रों हेतु सबके लिए आवास–2018 नामक एक व्यापक किफायती आवास नीति को मंजूरी दी है। तदनुसार, प्रमुख क्षेत्र जैसे कि पुराने शहर के सघन निर्मित क्षेत्र , गांव के लालडोरा या फिरनी, नगर पालिकाओं या शहर के विकास योजना में मौजूदा शहर के रूप में दर्शाए गए क्षेत्र शामिल है, हेतु किफायती आवास नीति केंद्र सरकार के प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत चिन्हित लाभार्थियों हेतु प्रदान किए जाएंगे। प्रमुख क्षेत्रों हेतु इस सबके लिए आवास–2018 नीति की विशेषताओं के अनुसार, यह योजना न्यूनतम एक एकड़ और अधिकतम पांच एकड़ की परियोजना क्षेत्र वाले नगरपालिका के शहरों के प्रमुख क्षेत्रों में मंजूरी दी जाएगी जिसमें 1 से 2.5 एकड़ के लिए फर्श क्षेत्र अनुपात 250 होनी चाहिए और 2.5 से 5 एकड़ हेतु यह 275 होनी चाहिए। अपार्टमेंट का कारपेट क्षेत्र 50 वर्ग मीटर होनी चाहिए। वाणिज्यिक उपयोग हेतु 175 एफएआर पर शुद्ध नियोजित क्षेत्र का अधिकतम 6 प्रतिशत उपलब्ध कराया गया है। परियोजना दो वर्षों में पूरी होगी। चिन्हित लाभार्थियों को ₹2.5 लाख (₹1.5 लाख केंद्र सरकार की हिस्सेदारी और ₹1 लाख राज्य सरकार की हिस्सेदारी) की वित्तीय सहायता प्रदान की जाएगी। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि इस नीति के अंतर्गत सीमित संख्या में परियोजनाओं को मंजूरी दी जाएगी और बिक्री पूर्वनिर्धारित दर पर प्रभावित होगा, लाइसेंस शुल्क एवं आंतरिक विकास प्रभार (आईडीसी) माफ कर दिया जाएगा। आवास नीति में स्लम–स्व–स्थाने नीति, पीएमएवाई–2018 (1–5 एकड़) के अंतर्गत किफायती आवास नीति और मसौदा लैंड पूलिंग नीति–हरियाणा शामिल है।

(स्रोत : आर्थिक एवं सांख्यिकीय विशलेषण विभाग, हरियाणा सरकार)
(स्रोत : सूचना निदेशालय, हरियाणा सरकार)

V. झारखंड

आवासीय योजनाएं

क. **भीमराव अम्बेडकर आवास योजना:** इस तथ्य को समझते हुए कि निम्न आय वाले महिला प्रमुख वाले परिवारों को वित्त, सामाजिक जीवन और आवास के मामलों में अधिक असुरक्षा का सामना करना पड़ता है, झारखंड सरकार ने महिलाओं के लिये भीमराव अम्बेडकर आवास योजना शुरू की जिसके अन्तर्गत विधवाएं, तलाकशुदा या परित्यक्ताएं, अत्याचारों की शिकार महिलाएं और वे महिलाएं जिनके पति पिछले लगभग 3 वर्षों से गुम हैं, शामिल हैं। राज्य सरकार द्वारा इस योजना की शुरूआत डॉ. बी.आर. अम्बेडकर की 125वीं जयंती के अवसर पर की गई। इस योजना का लक्ष्य ₹80 करोड़ के बजटीय आबंटन के साथ वर्ष 2016–17 में विधवाओं हेतु 11,000 आवासों के निर्माण का है। इस योजना हेतु लाभार्थियों का चयन सामाजिक–आर्थिक जातिगत जनगणना (एसईसीसी) 2011 के आंकड़ों के आधार पर किया जा रहा है। इसमें 2 इकाई सहायता है जिसमें एक मैदानी क्षेत्रों हेतु एवं एक पहाड़ी क्षेत्रों हेतु है। मैदानी क्षेत्रों में आवास निर्माण हेतु ₹75,000 की राशि एवं पहाड़ी क्षेत्रों में ₹70,000 रूपए दिए जाएंगे।

ख. **बिरसा मुंडा आवास योजना:** इस योजना की शुरूआत आदिम जनजातियों को आवास सुविधाएं प्रदान करने हेतु 100 प्रतिशत अनुदान के साथ की गई थी। इस योजना के अंतर्गत, एकल आवास के निर्माण हेतु ₹1 लाख का अनुदान उपलब्ध है। वित्त वर्ष 2016–17 में इस हेतु ₹7 करोड़ का बजटीय आबंटन किया गया है।

ग. **राजीव आवास योजना (आरएवाई):** हालांकि भारत सरकार द्वारा मई, 2015 में आरएवाई को बंद कर दिया गया है, लेकिन झारखंड के 3 शहरों में यह कार्यक्रम चालू है। इस कार्यक्रम के तहत, स्लमवासियों हेतु 3931 आवासीय इकाईयों के निर्माण का कार्य प्रगति पर है, जिसमें से 1,565 आवासीय इकाईयों का निर्माण रांची में, 1,983 का धनबाद एवं 383 का चास में किया जाएगा।

घ. **झारखंड किफायती आवास नीति–2016**[12]: अप्रैल, 2016 में झारखंड कैबिनेट ने शहरी गरीबों हेतु झारखंड किफायती आवास नीति को मंजूरी दी है। झारखंड सरकार ने ''सबके लिए आवास'' को राज्य स्तर पर प्राथमिकता मिशन के तौर पर लिया है। इस नीति के प्रमुख प्रावधानों ने इंगित किया है कि किसी भी रिहायशी योजना का 20 प्रतिशत विकसित क्षेत्र समाज के कमजोर वर्ग हेतु अलग रखा जाएगा और किफायती दर पर निम्न आय समूह के लोगों को उपलब्ध कराया जाएगा। किफायती आवास की बढ़ती जरूरत को पूरा करने हेतु, अगले 5 वर्षों में ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी परिवारों हेतु 1,50,000 आवासीय इकाईयों के निर्माण का प्रारंभिक लक्ष्य निर्धारित किया गया है।

VI. मध्य प्रदेश

आवासीय परिप्रेक्ष्य

आवासीय क्षेत्र की क्षमता का उपयोग करने हेतु राज्य सरकार ने नीतिगत पहलें की हैं:

1. शहरी भूमि सीमा अधिनियम को निरस्त कर दिया गया है।
2. भवन निर्माण उप नियमों को तर्कसंगत एवं सरलीकृत किया गया है; इन्हें व्यवहारिक एवं भवन निर्माता अनुकूल बनाया गया है।
3. राज्य द्वारा पुनःसघनता का जोरदार समर्थन किया जा रहा है, जिसमें पुरानी सरकारी इमारातों को धवस्त करने एवं इन क्षेत्रों को पुनः विकसित करने का प्रस्ताव है। यह पुनः उन निजी उद्यमियों को एक बड़ा मौका प्रदान कर रहा है जो सरकार को आकर्षक प्रस्ताव देने के इच्छुक हैं;
4. यदि इन पुनः सघन क्षेत्रों का उपयोग रिहायशी उद्देश्यों हेतु किया जाता है तो 0.25 का अतिरिक्त एफएआर दिया जाता है;
5. कमजोर वर्गों हेतु आवास पर जोर एवं पंजीकरण शुल्क आदि में कुछ विशेष छूट।
6. सरकारी भूमि एवं पुरानी सीमा अधिनियम के तहत घोषित क्षेत्रों की भूमि के उपयोग का सीमाकरण।
7. अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति एवं अत्यंत पिछड़ा वर्ग हेतु विशेष प्रावधान।

VII. ओड़िशा

आवासीय योजनाएं

क. **ओड़िशा शहरी आवास मिशन, ''आवास''**: शहरी क्षेत्रों में सबके लिए आवास पर नीति के उद्दश्यों को प्राप्त करने हेतु एक प्रभावी एवं कुशल संस्थागत तंत्र की जरूरतों को स्वीकारते हुए ओड़िशा सरकार ने अक्तूबर, 2015 में 'आवास मिशन' या 'ओड़िशा शहरी आवास मिशन (ओयूएचएम) पेश की। इसका लक्ष्य विभिन्न रणनीतिक विकास मॉडलों के माध्यम से अतिरिक्त आवास स्टॉक तैयार करना और स्थाई आवासीय ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी इकाईयों के साथ–साथ किराया आवास के प्रावधानों के माध्यम से अस्थाई प्रवासियों सहित राज्य के प्रत्येक चिन्हित बेघरों को आश्रय सुनिश्चित करना है। 31 मार्च, 2017 तक इस मिशन के अंतर्गत 55,177 आवासों के निर्माण का कार्य पूरा किया जा चुका है/प्रगति पर है।

ख. **अमृत मिशन**: जून 2015 में अमृत मिशन का शुभारंभ किया गया। एक लाख से अधिक आबादी वाले ओड़िशा के नौ शहरों यथा भुवनेश्वर, कटक, ब्रह्मपुर, राउरकेला, संबलपुर, पुरी, बालासोर, बारीपाड़ा और भद्रक को अमृत मिशन के केंद्र सरकार के पहल के अंतर्गत शामिल किया गया है।

ग. **प्रवासी श्रमिकों हेतु किराया आवास**: ओड़िशा सरकार (आवास एवं शहरी विकास विभाग) एवं निर्माण कामगार कल्याण बोर्ड के बीच संयुक्त पहल के भाग के तौर पर विभाग द्वारा एक किराया आवास परियोजना की परिकल्पना की गई और 10 जिलों में उपरोक्त परियोजना हेतु 22 स्थलों को चिन्हित किया गया। निर्माण कार्य निर्माण विभाग द्वारा कराए जाने की योजना बनाई गई है।

[12]*झारखंड सरकार की वेबसाइट*

ओड़िशा स्लम निवासियों को भूमि अधिकार अधिनियम, 2017[13] : ओड़िशा स्लम निवासियों को भूमि अधिकार अधिनियम सितंबर, 2015 में पारित किया गया था। इस अधिनियम के दो परस्पर उद्देश्य हैं: पहला, स्लम निवासियों को बेदखली या तोड़–फोड़ के निरंतर खतरा के विरूद्ध स्वामित्व सुरक्षा प्रदान करना और दूसरा, स्लम निवासियों के रहने की योग्यता को बढ़ाने हेतु कानूनी आधार तैयार करना। यह अधिनियम आमतौर पर स्व–स्थाने पुनर्वास और सार्वजनिक हित हेतु महत्वपूर्ण भूमि, मानव पर्यावास हेतु अयोग्य भूमि, पारिस्थितिक रूप से संवेदनशील भूमि या विरासत भूमि के मामले में स्थलेत्तर पर्यावास प्रदान करता है। यह अधिनियम भूमि अधिकार प्रमाणपत्र के माध्यम से कार्यकारी स्वत्वाधिकार तैयार करता है जो भूमि के एक खास टुकड़े पर कब्जा करने का अधिकार प्रदान करता है। यह अधिकार विरासत में पाने योग्य है लेकिन हस्तांतरणीय नहीं है–सही धारक इसे किसी दूसरे को बेच नहीं सकता है, पट्टा पर या उपहार में नहीं दे सकता है। हालांकि यह आवास वित्त हेतु बंधक योग्य है और चूक के मामले में संबंधित वित्तीय संस्थान को हस्तांतरित किया जा सकता है। यह अधिनियम एक व्यक्ति द्वारा एक से अधिक ऐसे प्रमाणपत्र के हस्तांतरण या स्वाम्तित्व को रोकता है। हस्तांतरण की स्थिति में, यह शून्य घोषित हो जाता है, हस्तांतरी को कोई मुआवजा नहीं दिया जाता है, और हस्तांतरित करने वाले को ₹20,000 तक जुर्माना या एक साल की सजा या दोनों दी जा सकती है।

VIII. पंजाब

पंजाब शहरी आवास योजना–2017

इस योजना के अनुसार, प्रथम चरण में ₹3 लाख से कम और दूसरे चरण ₹5 लाख से कम वार्षिक आय वाले शहरी परिवार दावा मुक्त आवासीय सुविधा हेतु पात्र होंगे। इस योजना में रियायत के माध्यम से किफायती आवास के अलावा पात्र स्लम वासियों के लिए स्व–स्थाने पुनःविकास के माध्यम से सब्सिडीकृत आवास की भी परिकल्पना की गई है। यह पात्र लाभार्थियों या सभी स्रोतों से ₹3 लाख से कम वार्षिक आय वाले शहरी गरीबों हेतु स्टाम्प ड्यूटी, पंजीकरण प्रभार या कोई अन्य राज्य सरकारी सेस से छूट भी प्रदान करता है। इस योजना में सभी स्रोतों से 6 लाख से कम वार्षिक आय वाले निम्न आय समूह (एलआईजी) के परिवारों एवं सभी स्रोतों से ₹18 लाख से कम वार्षिक आय वाले मध्यम आय समूह के परिवारों को सस्ते आवास ऋणों पर सुविधा प्रदान का प्रावधान है।

आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ईडब्ल्यूएस) के आवासों के निर्माण हेतु उपयुक्त ग्रामीण विकास विभाग, स्थानीय सरकार या किसी अन्य विभाग से भूमि को बिना किसी लागत के आवास एवं शहरी विकास विभाग को हस्तांतरित किया जाएगा। यदि इस उद्देश्य हेतु चिन्हित भूमि सरकार के किसी अन्य विभाग से संबंधित है तो राज्य स्तरीय मंजूरी एवं निगरानी समिति (एसएलएसएमसी) संबंधित विभाग की सहमति से इस योजना के अंतर्गत अपने संबंधित क्षेत्राधिकार में स्थानीय सरकारी विभाग (शहरी स्थानीय निकाय) या आवास एवं शहरी विकास विभाग (विकास प्राधिकरण) के माध्यम से इस भूमि के उपयोग हेतु निर्णय लेने हेतु प्राधिकृत होगी।

भाग–1 3 लाख से कम वार्षिक आय वाले बेघर अनुसूचित जाति/पिछड़ा वर्ग के परिवारों को पात्रता शर्त को पूरा करने पर मुफ्त आवास उपलब्ध कराया जाएगा। यह योजना राज्य के सभी शहरी क्षेत्रों में लागू है।

भाग–2 स्लम वासियों हेतु आवासः ऐसे मलिन बस्ती में रहने वाले लोग जो राज्य सरकार या केंद्र सरकार, सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम या शहरी स्थानीय निकाय या विशेष विकास प्राधिकरण से संबंधित भूमि पर हैं, स्व–स्थाने पुनर्विकास के अंतर्गत आवास हेतु पात्र होंगे।

[13]*ओड़िशा सरकार प्रेस*

किफायती कॉलोनी नीति 2018: पंजाब सरकार ने खासतौर पर आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों सहित समाज के निम्न और निम्न–मध्यम स्तर हेतु किफायती आवास की बढ़ती मांग को पूरा करने के उद्देश्य से मार्च, 2018 में ''किफायती आवास नीति 2018'' को अधिसूचित किया। यह नीति नगर निगम सीमाओं के बाहर पूरे पंजाब राज्य में लागू है। हालांकि, सिविक निकाय के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों जो पीयूडीए या किसी अन्य विकास प्राधिकारण द्वारा सेवित हैं वे भी इस नई नीति के तहत अभिशासित होंगे। इस किफायती आवास नीति की प्रमुख विशेषताओं में ये शामिल हैं कि कॉलोनी का न्यूनतम सन्निहित क्षेत्र पांच एकड़ होगा या एसएएस नगर और न्यू चंडीगढ़ के मामले के अलावा पंजाब राज्य में संबंधित मास्टर प्लान के क्षेत्रीकरण विनियमों के अनुसार होगा। इसके अतिरिक्त, यह 100 वर्ग गज तक के औसत आकार के साथ अधिकतम 125 वर्ग गज के प्लॉट आकार की परिकल्पना करता है।

प्रवर्तकों के लिए यह अनिवार्य है कि आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ईडब्ल्यूएस) हेतु भूखंड प्रदान करने हेतु कॉलोनी के सकल क्षेत्र का 5 प्रतिशत आरक्षित रखा जाए जो कि विकासकों के द्वारा बेचा जाएगा। इसके अतिरिक्त ईडब्ल्यूएस हेतु भुखंड क्षेत्रफल 100 वर्ग गज से अधिक नहीं होगा और इस मामले में दो या उससे अधिक भूखंडों को मिलाने की अनुमति नहीं होगी।

IX. राजस्थान

आवासीय योजनाएं

मुख्यमंत्री जन आवास योजना: राजस्थान राज्य में सबके लिए आवास के लक्ष्य को प्राप्त करने हेतु सितंबर, 2015 में मुख्यमंत्री जन आवास योजना को कार्यान्वित किया गया। निम्न लागत आवास हेतु जन आवास योजना के निम्नलिखित प्रावधान तैयार किए गए जिसमें राज्य एवं केंद्र सरकार द्वारा विकासकों हेतु विविध प्रोत्साहन एवं लाभार्थियों हेतु सब्सिडियों का समावेशन शामिल है। इस नीति का उद्देश्य खासतौर पर राजस्थान के शहरी क्षेत्रों में ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी श्रेणी हेतु आवास स्टॉक तैयार करने पर ध्यान केंद्रित करना है।

X. सिक्किम

राज्य आवास नीतियां एवं कार्यक्रम[14]

एसयूएचः शहरी बेघरों हेतु आश्रय योजना: शहरी बेघरों हेतु आश्रय योजना का मुख्य उद्देश्य शहरी समाज के निर्धनतम वर्ग को आश्रय एवं सभी अन्य जरूरी सेवाएं प्रदान करना है। ये आश्रय शहरी बेघरों हेतु सालों भर सभी मौसम के अनुकूल स्थाई होने चाहिए। प्रत्येक एक लाख शहरी आबादी हेतु, न्यूनतम एक हजार व्यक्तियों के लिए स्थाई सामुदायिक आश्रय बनाने हेतु प्रावधान होंगे। स्थानीय हालातों के आधार पर, प्रत्येक आश्रय 50 से 100 व्यक्तियों के बीच बांटा जा सकता है। अपने योगदान के तौर पर भूमि प्रदान करना राज्य सरकार की जिम्मेदारी होगी।

XI. तमिलनाडु

राज्य सरकार की पहलें

शहरीकरण भवन निर्माण एवं पर्यावरण केंद्र (सीयूबीई): तमिलनाडु विजन–2023 विभिन्न क्षेत्रों में विश्व स्तरीय संस्थानों एवं राज्य में उपलब्ध मानव प्रतिभा के बल पर तमिलनाडु को नवोन्मेषण हब एवं भारत की ज्ञान राजधानी के रूप में तैयार करने का इरादा रखता है। तमिलनाडु विजन–2023 में निर्माण क्षेत्र सहित विभिन्न क्षेत्रों में उत्कृष्टता केंद्र के स्थापना की परिकल्पना की गई है।

शहरीकरण भवन निर्माण एवं पर्यावरण केंद्र (सीयूबीई) के कार्य:

- सड़क परिवहन क्षेत्र एवं लोक निर्माण विभाग में क्षमता निर्माण।
- जलापूर्ति एवं सीवरेज प्रणाली संबंधी मुद्दों का समाधान।

[14]आर्थिक सर्वेक्षण 2016–17, भारत सरकार एवं शहरी विकास विभाग, भारत सरकार

- टिकाऊ निर्माण प्रौद्योगिकियों का विकास करना।
- शहरीकरण एवं इसकी समस्याओं का समाधान करना।

सरकार ने भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान–मद्रास में सीयूबीई के निर्माण हेतु ₹10 करोड़ की प्रशासनिक स्वीकृति प्रदान कर दी है। तदनुसार, सीएमडीए एवं टीएनएचबी ने क्रमशः ₹3 करोड़ और ₹1 करोड़ सीयूबीई को जारी किया है।

XII. पश्चिम बंगाल

आवास नीतियां एवं कार्यक्रम[15]

क. **'गीतांजलि'–आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों** (जिनकी मासिक आय ₹6,000 या उससे कम है) **हेतु आवास योजनाः** आवास विभाग समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों से संबंधित लोगों को आश्रय उपलब्ध कराने हेतु अपने राज्य योजना के अतिरिक्त 'गीतांजलि' नामक एक प्रमुख कार्यक्रम को कार्यान्वित कर रहा है। वर्ष 2016–17 तक, विभाग ने 2,54,725 आवासों का निर्माण किया है। वर्ष 2017–18 में अतिरिक्त 1,00,847 आवासों का निर्माण किया जाएगा। अल्पावधि संभावित कार्य योजना में (2018–19 से 2019–20 तक), इस योजना के अंतर्गत 1,75,000 आवासों के निर्माण का लक्ष्य है। दीर्घावधि संभावित कार्य योजना लक्ष्य (2020–21 से 2024–25 तक) हेतु 5,00,000 आवास (प्रत्येक वर्ष में 1,00,000) का निर्माण किया जाएगा। वर्ष 2025–26 से वर्ष 2029–30 तक की अवधि हेतु इस वर्ग के लोगों के लिए 6,00,000 आवासों (प्रत्येक वर्ष में 1,20,000) के निर्माण का लक्ष्य रखा गया है। अतः वर्ष 2030 की समाप्ति पर आर्थिक रूप से कमजोर लोगों हेतु 16 लाख आवास इकाईयों के निर्माण का अंतिम लक्ष्य है।

ख. **आकांक्षा'– सरकारी कर्मचारियों हेतु आवास योजनाः** विभाग को सरकारी कर्मचारियों के लिए स्वामित्व वाले फ्लेटों के निर्माण हेतु 'आकांक्षा' नामक परियोजना सौंपी गई है। इस परियोजना में, 'न लाभ न हानि' आधार पर और भूमि लागत का दावा किए बिना राज्य भर में 50,000 स्वामित्व वाले फ्लैटों का निर्माण किया गया। प्रथम परियोजना कार्य क्षेत्र–आईडी न्यू टाउन एवं दूसरी बेलागाछी में आरंभ की गई है।

ग. **किराया आवास योजना (आरएचएस)/किराया आवास एस्टेट (आरएचई):** इस योजना को राज्य सरकार के कर्मचारियों को स्टाफ क्वार्टर उपलब्ध कराने हेतु अपनाया गया है।

निजी क्षेत्र का योगदानः लोगों की आवास समस्याओं कम करने हेतु, आवासीय इकाईयों के निर्माण एवं किफायती मूल्यों पर लोगों को इन इकाईयों को उपलब्ध कराने हेतु आवास विभाग के आदेश के अनुसार पश्चिम बंगाल आवास बोर्ड एवं निजी भू–संपदा कंपनियों के साथ मिलकर नौ संयुक्त क्षेत्र कंपनियां बनाई गई। इन संयुक्त कंपनियों ने आम लोगों के उपयोग हेतु विभिन्न श्रेणी (एलआईजी, एमाआईजी एवं एचआईजी) के 8,000 फ्लैटों का निर्माण किया है और 1,000 फ्लैटों का निर्माण कार्य जारी है।

[15]आर्थिक समीक्षा 2017–87, योजना निर्माण, सांख्यिकी एवं कार्यक्रम निगरानी विभाग, पश्चिम बंगाल सरकार

ए 3: आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋणों की राज्य–वार संवितरण प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	वित्त वर्ष 2016-17			वित्त वर्ष 2017-18			वर्ष दर वर्ष वृद्धि
राज्य/केंद्र शासित प्रदेश	शहरी	ग्रामीण	कुल	शहरी	ग्रामीण	कुल	
अंडमान और निकोबार द्वीपसमूह	-	-	-	-	-	-	-
आंध्र प्रदेश	3,550	1,236	4,786	4,863	1,587	6,450	34.77%
अरुणाचल प्रदेश	-	-	-	-	-	-	-
असम	386	11	397	440	29	469	18.14%
बिहार	591	36	627	908	47	955	52.31%
चंडीगढ़	556	46	602	356	27	383	-36.38%
छत्तीसगढ़	1,251	196	1,447	1,738	244	1,982	36.97%
दादर एवं नगर हवेली	60	1	61	73	6	79	29.51%
दमन और दीव	14	-	14	27	3	30	114.29%
दिल्ली	6,886	389	7,275	9,397	1,285	10,682	46.83%
गोवा	296	79	375	356	85	441	17.60%
गुजरात	10,187	3,407	13,594	16,404	4,303	20,707	52.32%
हरियाणा	6,452	671	7,123	8,027	1,098	9,125	28.11%
हिमाचल प्रदेश	34	27	61	40	25	65	6.56%
जम्मू और कश्मीर	22	-	23	34	-	34	54.55%
झारखंड	642	64	706	775	69	844	19.55%
कर्नाटक	11,996	5,390	17,386	15,885	6,520	22,405	28.87%
केरल	2,160	2,108	4,269	2,834	2,513	5,347	25.28%
लक्षद्वीप	-	-	-	-	-	-	-
मध्य प्रदेश	4,790	1,225	6,016	6,337	1,839	8,176	35.93%

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	वित्त वर्ष 2016-17			वित्त वर्ष 2017-18			वर्ष दर वर्ष वृद्धि
राज्य/केंद्र शासित प्रदेश	शहरी	ग्रामीण	कुल	शहरी	ग्रामीण	कुल	
महाराष्ट्र	34,551	9,763	44,314	48,255	12,295	60,550	36.64%
मणिपुर	3	-	3	1	-	1	-66.67%
मेघालय	-	-	-	-	-	-	-
मिजोरम	1	-	1	-	-	-	-100.00%
नागालैंड	-	-	-	-	-	-	-
ओड़िशा	803	101	904	947	95	1,042	15.27%
पुदुचेरी	282	30	312	274	40	314	0.64%
पंजाब	1,791	785	2,576	2,996	1,342	4,338	68.40%
राजस्थान	5,427	1,467	6,894	7,141	2,142	9,283	34.65%
सिक्किम	204	-	204	263	1	264	29.41%
तमिलनाडु	13,657	3,434	17,092	14,715	5,676	20,391	19.31%
तेलंगाना	8,097	1,493	9,590	12,069	2,541	14,610	52.35%
त्रिपुरा	19	25	45	9	-	9	-79.55%
उत्तर प्रदेश	11,476	1,037	12,513	15,814	2,219	18,033	44.11%
उत्तराखंड	1,454	327	1,781	2,009	704	2,713	52.33%
पश्चिम बंगाल	3,255	267	3,522	4,252	318	4,570	29.76%
कुल	**1,30,893**	**33,617**	**1,64,510**	**1,77,239**	**47,053**	**2,24,292**	**36.34%**

स्रोतः ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

ए 4: शीर्षस्थ सहकारी आवास संघों द्वारा संवितरित आवास ऋण एवं निर्मित इकाईयां

(राशि ₹ करोड़ में)

राज्य	2015-16		2016-17		2017-18	
	निर्मित / वित्त पोषित इकाईयां	राशि	निर्मित / वित्त पोषित इकाईयां	राशि	निर्मित / वित्त पोषित इकाईयां	राशि
आंध्र प्रदेश	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
असम	-	-	-	-	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
बिहार	-	-	-	-	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
चंडीगढ़	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
छत्तीसगढ़	-	-	-	-	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
दिल्ली	238	59.66	145	29.18	126	33.45
गोवा	30	4.33	7	1.31	18	3.12
गुजरात	-	-	-	-	शून्य	शून्य
हरियाणा	25	1.80	14	0.38	3	0.04
हिमाचल प्रदेश	उपलब्ध नहीं	1.13	उपलब्ध नहीं	0.84	उपलब्ध नहीं	1.45
जम्मू और कश्मीर	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
कर्नाटक	347	9.74	63	3.31	91	4.59
केरल	2921	98.79	1457	54.51	1887	83.31
मध्य प्रदेश	-	-	-	-	शून्य	शून्य
महाराष्ट्र	-	-	-	-	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
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
ओड़िशा	-	-	-	-	शून्य	शून्य
पुदुचेरी	7	2.78	83	4.87	67	5.48
पंजाब	-	-	-	-	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं
राजस्थान	6	0.49	38	1.02	6	0.52
तमिलनाडु	180	9.20	461	31.24	379	27.98
उत्तर प्रदेश	-	-	-	-	शून्य	शून्य
पश्चिम बंगाल	1803	3.00	150	4.00	81	4.84
कुल	**5,557**	**190.92**	**2418**	**130.66**	**2,658**	**164.78**

स्रोतः भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

ए 5: 30 जून, 2018 को समाप्त वित्त वर्ष के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी अधिसूचनाएं/परिपत्र

अधिसूचनाएं

वर्ष के दौरान, आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 में निम्नलिखित संशोधन जारी किए गए:

1. अनुच्छेद 27ए, 28 एवं 30 में संशोधन (अधिसूचना सं. एनएचबी.एचएफसी.निर्देश.18/एमडीएंडसीईओ/2017 दिनांकित 2 अगस्त, 2017)

- अनुच्छेद 27ए को यह स्पष्ट करने हेतु संशोधित किया गया कि मूल्य की तुलना में ऋण (एलटीवी) अनुपात को अंश में खाते (अर्थात बिना किसी निवल राशि के ''मूलधन+ उपचित ब्याज+ ऋण से जुड़े अन्य प्रभार'') की कुल बकाया राशि के प्रतिशत के तौर पर और हर में आ.वि.कं. के पास आवासीय संपत्ति के प्राप्य मूल्य के तौर परिकलित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, यह भी निर्धारित किया गया कि आ.वि.कं. संपत्ति के मूल्यांकन और मूल्यांकनकर्ताओं के सूचीकरण पर राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्र द्वारा निर्देशित होंगी।
- अनुच्छेद 28 में संशोधन प्रभावी हुआ जिसके द्वारा मानक वैयक्तिक आवास ऋण आस्तियों हेतु आ.वि.कं. द्वारा प्रावधानीकरण की जरूरत कम हो गई। यह भी उल्लेख किया गया कि उक्त संषोधित प्रावधान मानदंड आगामी तारीख से लागू होंगे लेकिन ऐसे ऋणों की दिशा में वर्तमान में किए गए प्रावधान प्रतिवर्ती नहीं होंगे। हालांकि, भविष्य में, यदि संशोधित प्रावधान मानदंडों को लागू करने से, ऐसे प्रावधानों की आवश्यकता वर्तमान में ऐसे ऋणों की मानक श्रेणी के लिए रखे गए प्रावधानों के स्तर से बढ़कर है, तो इन्हें यथाविधि प्रदान किया जाना चाहिए। अनुच्छेद 28 के उप–अनुच्छेद (2) को यह स्पष्ट करने हेतु प्रतिस्थापित किया गया कि निवल अनर्जक आस्तियों पर पहुंचने हेतु मानक आस्तियों पर प्रावधानों को संगणित नहीं किया जाना चाहिए।
- अनुच्छेद 30 को जवाबी उपाय के तौर पर बैंकों के लिए भा.रि.बैंक द्वारा लागू किए गए मानदंडों के अनुसरण में आ.वि.कं. के वैयक्तिक आवास ऋणों हेतु एलटीवी एवं जोखिम भार मानदंडों को तर्कसंगत बनाने हेतु संशोधित किया गया।

  इसके फलस्वरूप, उपरोक्त संशोधनों के अनुसार आ.वि.कं. (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 के अनुसूची II में छमाही रिटर्न को भी संशोधित किया गया।

2. अनुच्छेद 30 में संशोधन (अधिसूचना सं. एनएचबी.एचएफसी.निर्देश.19/एमडीएंडसीईओ/2017 दिनांकित 28 सितंबर, 2017)

- अनुच्छेद 30 को आ.वि.कं. द्वारा घरेलू सरकारी ऋण और सावधि जमा/जमा प्रमाणपत्र/सार्वजनिक वित्तीय संस्थानों के बॉण्ड में निवेश में उनके एक्सपोजर पर निर्धारित जोखिम–भार को तर्क संगत बनाने हेतु संशोधित किया गया।

  इसके फलस्वरूप, उपरोक्त संशोधनों के अनुसार अनुसूची II में छमाही रिटर्न को भी संशोधित किया गया।

3. अनुच्छेद 6 एवं 12 में संशोधन (अधिसूचना सं.एनएचबी.एचएफसी.निर्देश.20/एमडीएंडसीईओ/2017 दिनांकित 8 दिसंबर, 2017)

- अनुच्छेद 6 में इस आशय का संशोधन किया गया कि जमा करने के लिए आवेदन प्रपत्र में निर्दिष्ट किए जाने वाले विवरणों के भाग के तौर पर आ.वि.कं. को जमाकर्ता(ओं) के निर्दिष्ट बैंक खाते का परिपक्वता निर्देश एवं ब्यौरा प्राप्त करना आवश्यक है।
- अनुच्छेद 12 को संशोधित करके आवास वित्त कंपनियों को व्यैक्तिक जमाकर्ताओं की सार्वजनिक जमा राशि को, जमा स्वीकार करने की तारीख से तीन माह के अंदर, लौटाने के लिये अनुमति देना था, यदि जमाकर्ता द्वारा किसी आकस्मिक व्यय को पूरा करने के लिये जमा धन लौटाने का अनुरोध किया गया हो, जैसेकि उक्त अधिसूचना में उल्लेख किया गया है।

नीति परिपत्र

1. **राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ख (1) के तहत आवास वित्त कंपनियों द्वारा धारित अनुमोदित प्रतिभूतियों के मूल्यांकन पर रा.आ.बैंक(न.दि.)/डीआरएस/नीति परिपत्र सं. 80/ 2017–18 दिनांक 20 जुलाई, 2017:** राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ख(1) के प्रावधानों के अनुपालन के लिये अनुमोदित प्रतिभूतियों के मूल्यांकन की एक समान प्रक्रिया शुरू करने के लिये, राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दैनिक आधार पर अनुमोदित प्रतिभूतियों के मूल्यांकन हेतु प्रक्रिया निर्दिष्ट की गई।

2. **संपत्तियों के मूल्यांकन पर रा.आ.बैंक(न.दि.)/डीआरएस/नीति परिपत्र सं. 81/ 2017–18 दिनांक 31 अगस्त, 2017:** इस परिपत्र के अनुसार, संपत्तियों और निवेष के लिये स्वीकृत संपार्श्विकों के मूल्यांकन के लिये परिपत्र में उल्लिखित शर्तों के अनुसार बोर्ड से अनुमोदित नीति होना अपेक्षित है।

3. **प्रत्यक्ष बिक्री एजेंट (डीएसए)/प्रत्यक्ष विपणन एजेंट (डीएमए) के लिये मॉडल आचरण संहिता पर रा.आ.बैंक(न.दि.)/डीआरएस/नीति परिपत्र सं. 82/ 2017–18 दिनांक 17 अक्तूबर, 2017:** आवास वित्त कंपनियों द्वारा कारोबार बढ़ाने के लिये डीएसए/डीएमए का बहुतायत से प्रयोग करने को ध्यान में रखते हुए, आवास वित्त कंपनियों द्वारा अपने एजेंटों के रूप में डीएसए/डीएमए के संबंध में रा.आ.बैंक द्वारा एक संशोधित मॉडल आचरण संहिता जारी की गई। इस संहिता में आवास वित्त कंपनियों के डीएसए/ डीएमए के कार्य और आचरण संहिता में उल्लिखित नीतियों और प्रक्रियाओं के अनुरूप होना सुनिश्चित करने के लिये दिशा निर्देश दिये गये हैं।

4. **ऋण सूचना कंपनियों को 25 लाख रू. और उससे अधिक के इरादतन चूककर्ताओं के मुकदमे दायर किए खातों और मुकदमे दायर नहीं किए खातों से संबंधित आंकड़ों के प्रस्तुति पर रा.आ.बैंक (न.दि.)/डीआरएस/नीति परिपत्र सं. 83/ 2017–18 दिनांक 05 दिसम्बर, 2017:** राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा इरादतन चूककर्ताओं तथा आवास वित्त कंपनियों द्वारा इरादतन चूककर्ताओं के बारे में सभी ऋण सूचना कंपनियों (सीआईसी) को सूचना भेजने की प्रक्रिया के संबंध में दिशा–निर्देश दिसम्बर, 2015 में जारी किये गए थे।

   इस परिपत्र के अनुसार, आवास वित्त कंपनियों को अपेक्षित सूचना मासिक आधार पर या और पहले, किंतु आगामी माह की 15 तारीख तक, सभी सीआईसी को भेजना सुनिश्चित करने के लिये सूचित किया गया।

5. **ऋण सूचना को 'ऋण सूचना कंपनियों' को प्रस्तुत करने पर रा.आ.बैंक (न.दि.)/डीआरएस/नीति परिपत्र सं. 84/ 2017–18 दिनांक 06 दिसम्बर, 2017:** रा.आ.बैंक ने जुलाई 2015 में आवास वित्त कंपनियों को सभी सीआईसी का सदस्य बनने और उनके द्वारा संकलित/रखी गई ऋण सूचना नियमित रूप से मासिक आधार पर या आ.वि. कंपनी और सीआईसी के बीच आपसी सहमति के अनुसार निर्धारित और कम अंतराल पर भेजने के लिये सूचित किया। इस परिपत्र के अनुसार, आवास वित्त कंपनियों को अपेक्षित सूचना मासिक आधार पर या और कम अंतराल पर, सभी सीआईसी को भेजना सुनिश्चित करने के लिये पुनः सूचित किया गया।

6. **ओटीपी/ बायोमीट्रिक प्रमाणन के माध्यम से आधार आधारित ई–केवाईसी पर रा.आ.बैंक (न.दि.)/डीआरएस /नीति परिपत्र सं. 85/ 2017–18 दिनांक 08 दिसम्बर, 2017:** इस परिपत्र के अनुसार, आवास वित्त कंपनियां अपने ग्राहकों को आधार आधारित 'वन टाइम पिन' (ओटीपी) के माध्यम से ई–केवाईसी का विकल्प दे सकती हैं। आधार आधारित ओटीपी पर खोले गये खातों पर इस परिपत्र में उल्लिखित शर्तें लागू होंगी। इसके अतिरिक्त, प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा आधार आधारित बायोमीट्रिक प्रमाणीकरण के माध्यम से केवाईसी सत्यापन को केवाईसी सत्यापन के लिये वैध प्रक्रिया के रूप में स्वीकार करने की अनुमति दी गई बशर्ते निर्दिष्ट शर्तें पूरी होती हों।

7. **संपत्तियों का मूल्यांकन– मूल्यांकनकर्ताओं को पैनल में शामिल करने पर रा.आ.बैंक(न.दि.)/डीआरएस /नीति परिपत्र सं. 86/ 2017–18 दिनांक 29 दिसम्बर, 2017:** रा.आ.बैंक द्वारा इस विषय पर पूर्व में जारी परिपत्र दिनांक 31 अगस्त, 2017 में कुछ संशोधन जारी किये गये हैं। आवास वित्त कंपनियों को भी परिपत्र दिनांक 31 अगस्त, 2017 और 31 जनवरी, 2018 में उल्लिखित प्रावधानों के अनुसार बोर्ड द्वारा अनुमोदित मूल्यांकन नीति तैयार करने के लिये सूचित किया गया।

8. **सूचना उपयोगिता को वित्तीय सूचना प्रस्तुत करने के संबंध में रा.आ.बैंक(न.दि.)/डीआरएस /नीति परिपत्र सं. 87/ 2017–18 दिनांक 06 फरवरी, 2018:** परिपत्र के अनुसार, सभी आवास वित्त कंपनियों को दिवालिया संहिता (आईबीसी), 2016 और आईबीबीआई (आईयू) विनियमावली, 2017 और भारतीय दिवालिया बोर्ड (सूचना प्रयोज्यता) विनियमावली, 2017 के संगत प्रावधानों का तुरंत पालन करने के लिये सूचित किया गया और संहिता एवं विनियमों के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिये उचित प्रक्रियाएं व प्रणाली बनाए गए।

9. **भारतीय लेखांकन मानकों के कार्यान्वयन पर रा.आ.बैंक(न.दि.)/डीआरएस /नीति परिपत्र सं. 88/ 2017–18 दिनांक 16 अप्रैल, 2018:** इस परिपत्र के अनुसार, आवास वित्त कंपनियों को सूचित किया गया कि कंपनियां विवेक सम्मत मानदंडों, तथा आस्ति वर्गीकरण, प्रावधान आदि पर रा.आ.बैंक द्वारा जारी वर्तमान निदेशों का अनुपालन करें। भारतीय लेखांकन मानकों के कार्यान्वयन और कार्यान्वयन की तारीख के संबंध में, आवास वित्त कंपनियों को भारतीय लेखांकन मानकों के वर्तमान प्रावधानों से मार्गदर्शन प्राप्त करना चाहिए।

10. **भारतीय लेखांकन मानकों के कार्यान्वयन पर रा.आ.बैंक(न.दि.)/डीआरएस /नीति परिपत्र सं. 89/ 2017–18 दिनांक 14 जून, 2018:** आवास वित्त कंपनियों को पुनः सूचित किया गया कि कंपनियों को भारतीय लेखांकन मानक के प्रावधानों और कार्यान्वयन की तारीख के संबंध में, प्रावधानों का पालन करना चाहिए। यद्यपि, विनियामक एवं पर्यवेक्षण प्रयोजन के लिये तथा रा.आ.बैंक को विभिन्न प्रकार की रिपोर्टिंग के लिये, आवास वित्त कंपनियां राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 तथा आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निदेश 2010 व रा.आ.बैंक द्वारा इस संबंध में समय–समय पर जारी विवेक सम्मत मानदंडों और अन्य संबंधित परिपत्रों आदि का अनुपालन करना जारी रखें। आवास वित्त कंपनियों के लिए उक्त मामलों में अनुपालना प्रस्तुत करने के लिये पर्याप्त प्रकटीकरण/विवरणियां आवास वित्त कंपनी की वित्तीय विवरणियों में दिये नोटों में शामिल करना अपेक्षित है।

11. **आवास वित्त कंपनियों के लिये सूचना प्रौद्योगिकी ढांचे पर रा.आ.बैंक(न.दि.)/डीआरएस /नीति परिपत्र सं. 90/ 2017–18 दिनांक 15 जून, 2018:** रा.आ.बैंक द्वारा सूचना प्रौद्योगिकी ढांचे पर दो भागों में दिशानिर्देश जारी किये गये जिसका एक भाग उन आ.वि.कं. पर लागू होता है जो सार्वजनिक जमाएं स्वीकार करती हैं तथा उन आ.वि.कं. पर भी जोकि सार्वजनिक जमाएं स्वीकार नहीं करती हैं और पिछली लेखा–परीक्षित तुलन–पत्र के अनुसार उनकी आस्तियां 100 करोड़ रू. या उससे अधिक है और दूसरा भाग उन आ.वि.कं. पर लागू होता है जो सार्वजनिक जमाएं स्वीकार नहीं करती हैं और जिनकी आस्तियां 100 करोड़ रू. से कम है। पहली श्रेणी में आने वाली आवास वित्त कंपनियों को 30 जून, 2019 से और अन्य आवास वित्त कंपनियों को 30 सितंबर, 2019 से दिशा–निर्देशों का अनुपालन करना अपेक्षित है।

◀▶◀▶◀▶

ए 6: असम राज्य में पीएमएवाई–ग्रामीण पर केस अध्ययन

पूरे असम में, परिवारों को प्राकृतिक आपदाओं के कारण नियमित तौर पर अनिश्चितता का सामना करना पड़ता है क्योंकि राज्य में अतीत में आपदाओं की एक लंबी सूची रही है। बाढ़ और भूस्खलन के साथ ही राज्य चक्रवात एवं भूकंप हेतु संवेदनशील है। असम एक ऐसे क्षेत्र में है जो विश्व के छह सर्वाधिक भूकंपीय गतिविधि वाले क्षेत्रों में से एक है। असम में तीन भौगोलिक भाग हैं (भारत में छह में से)– उत्तरी हिमालय (पूर्वी पहाड़ियां), उत्तरी मैदान (ब्रह्मपुत्र का मैदानी इलाका) और दक्कन का पठार (कार्बी आंगलोंग)। 20 से 120 मीटर की ऊंचाई सीमा वाले मैदानों में ऊपरी एवं निचली असम की घाटी आ जाती है जो राज्य के कुल क्षेत्रफल का लगभग 72 प्रतिशत कवर करता है और असम के सर्वाधिक बाढ़ संभावित क्षेत्रों का निर्माण करता है।

ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार के साथ साझेदारी में यूएनडीपी द्वारा किए गए अध्ययन द्वारा आवास सांस्थितिकी पर रिपोर्ट के अनुसार, असम को आपदा जोखिम और कच्चे माल की प्रचुरता के आधार पर 5 जोन में विभाजित किया गया है। इनमें से एक जोन है ऊपरी असम का क्षेत्र जहां बाढ़ आने की सबसे अधिक संभावना रहती है। इसमें 50 से 75 प्रतिशत बाढ़ के खतरे वाला क्षेत्र शामिल है और यहां प्रत्येक वर्ष 24 घंटे से अधिक बाढ़ की संभावना रहती है। इस क्षेत्र में चक्रवाती तूफान का खतरा मध्यम से उच्च रहता है और नदी तट के कटाव का खतरा भी मध्यम से उच्च रहता है। इस क्षेत्र में बांस प्रचुर मात्रा में उपलब्ध है।

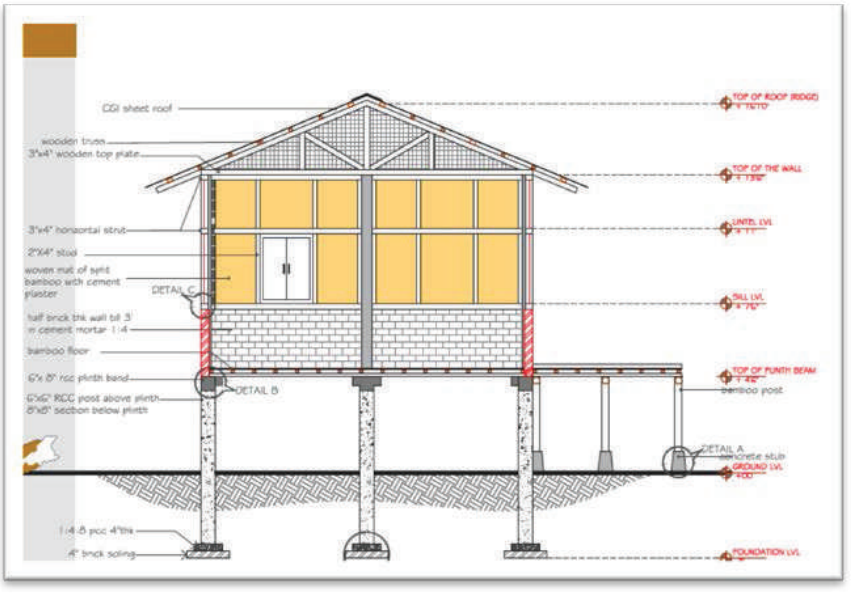
पारंपरिक असम आवास (बांस का घर या ''चांग घर''–चित्र में)

असम के गांवों में, आज भी ऊंच बांस के घर (चांग घर) आम हैं। ये घर भारी मानसून का सामना करने हेतु तैयार होते हैं। घर का फर्श बांस की बुनाई से बना होता है जो बाढ़ के पानी को उसके अंदर रहने देने की बजाए उसमें से बहने देता है। इन घरों में छत बनाने हेतु प्रमुख घटक बांस, बेंत और ताड़ के पत्ते होते हैं। पिलर, लिंटेल, फर्श, छत, दरवाजा आदि हेतु व्यापक तौर पर बांस का उपयोग किया जाता है। हालांकि ये घर भूकंप के विरूद्ध प्रभावी साबित हुए हैं लेकिन असंसा. धित लकड़ी आधारित सामगि. यों के उपयोग के कारण ये घर आग से असुरक्षित होते हैं। जब यह घर पहाड़ी ढलान पर बनाए जाते हैं और खड़े बांसों की लंबाई असमान होगी तो असमान कंपन के कारण घर को क्षति पहुंच सकती है। इसके अतिरिक्त, लंबे समय तक बाढ़ के पानी के संपर्क में रहने के कारण बांस की नींव नम हो जाती है।

हालांकि, पीएमएवाई(ग्रामीण) के कार्यान्वयन के साथ पारंपरिक बांस के घर की तुलना में पारंपरिक बांस के घर (चांग घर) को पहले से अधिक टिकाऊ अवसंरचना में अद्यतित करने हेतु नई और बेहतर प्रौद्योगिकियों को अपनाया गया जो इसके जीवन काल और खास क्षेत्रों में सांस्कृतिक और परंपरागत मूल्यों के साथ भार सहन की क्षमताओं को बढ़ा रहा है।

पारंपरिक ऊंचे बांस के घरों (चांग घर) को अद्यतित करने हेतु पीएमएवाई (ग्रामीण) द्वारा अपनाई गई नई प्रौद्योगिकियां

असम के अधिकतर ऊंचे बांस के घर (चांग घर) लखीमपुर, धीमाजी, शिवसागर, मजूली और जोरहाट जिलों में हैं। इस जोन से संबंधित पीएमएवाई (ग्रामीण) के लाभार्थियों को ऐसे ऊंचे मकान मिले हैं जिनमें नींव में बांस की जगह बेहतर आरसीसी कॉलम का इस्तेमाल किया गया है और ये लंबे प्रकार के नींव हैं, जो नींवों के टिकाऊपन को बढ़ाता है। प्लिंथ स्तर पर, पुराने भवन निर्माण तकनीक को बदलते हुए बांस के नींव की जगह आरसीसी स्टब का उपयोग किया गया और इससे प्लिंथ स्तर पर टिकाऊपन में बढ़ोतरी हुई है। फर्श के प्रारंभिक धरण को सपोर्ट हेतु आरसीसी के खंभों में आरसीसी ब्रेकेट को जोड़ा गया। कोर स्पेश के तौर पर स्तंभ को जोड़ने वाले प्लिंथ बीम वाले स्टिलटेड आरसीसी फ्रेम संरचना प्रदान किए गए। मकान के दीवारों के संबंध में भी महत्वपूर्ण प्रगति हुई है। पूरी तरह से मिट्टी से बने दीवारों की जगह असमिया लकड़ी के फ्रेम की संरचना जो आपस में गुंथे बांस के टुकड़े से भरा होता है, का उपयोग किया जाता है जिसके बाहर के हिस्से में सीमेंट प्लास्टर और अंदर के हिस्से में मिट्टी का प्लास्टर होता है। चौखट स्तर तक सीमेंट गारा में पकी ईंट चिनाई या फ्लाई एश ईंट चिनाई का उपयोग किया जाता है। घर का फर्श जो पहले पूरी तरह से गुथे बांस का होता था, उसे भी अद्यतित कर दिया गया है। फर्श जो पहले पूरी तरह से प्राथमिक और द्वितीयक अधोसंरचना पर बांस के खांचे वाला फर्श होता था अब दोनों ओर 6 मिमी मोटाई वाले 2 इंच के सीमेंट कंक्रीट से बना फर्श होता है। यहां तक की फर्श की फीनिशिंग इसकी कार्यक्षमता को बढ़ाने के लिए सीमेंट प्लास्टर वाले ठोस के बने होते हैं। ऐसे आवास के निर्माण की कुल लागत ₹ 1,42,091/– पड़ती है।



◀▶◀▶◀▶

ए 7: कुछ भावी उभरती भवन निर्माण प्रौद्योगिकयां

प्लास्टिक–एल्यूमिनियम/एल्यूमिनियम फॉर्मवर्क के उपयोग से मोनोलिथिक कंक्रीट निर्माण प्रणाली: इस प्रणाली में, परंपरागत आरसीसी फ्रेम वाले खंभों एवं बीम तथा इनफिल दीवारों के निर्माण की जगह; सभी फ्लोर, स्लैब, खंभे, बीम, दीवार सीढ़ियों के साथ ही डोर एवं विंडों ऑपनिंग एक बार में उचित ग्रेड के कंक्रीट का उपयोग कर मोनोलिथिक तरीके से उसी स्थान पर ढाले जाते हैं। खासतौर पर कस्टम डिजाइन किए मॉड्यूलर फॉर्मवर्क जो कि एल्यूमिनियम/प्लास्टिक/एल्यूमिनियम–प्लासिटक समिश्रण के बने होते हैं, इनका उपयोग इस उद्देश्य हेतु किया जाता है जो न्यूनतम श्रमबल के साथ आसान हैंडलिंग एवं बिनी किसी उपकरण के इस्तेमाल को सुगम बनाता है। यह डिजाइन में लचीले होता है और कोई भी वास्तु या संरचनात्मक विन्यास का निर्माण कर सकता है जैसे कि सीढ़ियां, खिड़की आदि।

मॉड्यूलर टनलफॉर्म कोष्ठात्मक संरचनाओं हेतु एक यंत्रीकृत प्रणाली है। यह दो आधे खोल पर आधारित है जिन्हें एक कक्ष या सेल बनाने के लिए एक साथ लगाया जाता है। कई सेल मिलकर एक अपार्टमेंट बनाते हैं। टनल फॉर्म से दीवारों और स्लैब को एक ही दिन में ढाला जाता है। इस संरचना को दो फेज में बांटा जाता है। प्रत्येक फेज में संरचना का एक भाग शामिल होता है जिसे एक दिन में ढाला जाता है।

संरचनात्मक स्टे–इन–प्लेस फॉर्मवर्क सिस्टम (कॉफर प्रौद्योगिकी): इस फॉर्मवर्क सिस्टम में 'सी' चैनल लंबवत स्टिफनरों से सुदृढ़ीकृत रीब मेस से बने फिल्टरिंग ग्रिड्स होते हैं। ये ग्रिड छड़ जो होरिजेंटल स्टिफनर के तौर पर कार्य करते हैं और कनेक्टर जो शीयर लिंक के तौर पर कार्य करते हैं, के द्वारा जुड़े होते हैं। दोनों छोरों पर ग्रिड वर्गीकृत फॉर्मवर्क के तौर पर कार्य करते हैं जिसमें स्व–स्थाने कंक्रीट डाले जाते हैं। कोनों में फॉर्मवर्क पैनल को सीध में खड़ा करने के बाद दरवाजों और खिड़कियों के फ्रेम के कोनों और किनारों को छड़ से बांध दिया जाता है और पैनल में उवित ग्रेड के कंक्रीट भरे जाते हैं। पंप, बाल्टी या फावड़ा लोडर से कंक्रीटिंग की जा सकती है। अंदरूनी और बाहरी दीवारों को उचित ग्रेड के सीमेंट प्लास्टर से फीनिश किया जाता है।

लॉस्ट–इन–प्लेस फॉर्मवर्क सिस्टम–प्लासवॉल पैनल सिस्टम: प्लासवॉल पैनल सिस्टम लॉस्ट इन प्लेस फॉर्मवर्क है जहां एफसीबी (स्व–स्थाने) के दो शीटों के बीच 6 मिमी मोटाई के दो फाइबर सीमेंट बोर्ड (एफसीबी) और एचआईउमआई स्पेसर (हाई इम्पेक्ट मॉल्डेड इंसर्ट) जुड़े होते हैं, उन्हें स्ट्रेट–टू–फीनिश पैनल बनाने हेतु खड़ा किया जाता है। पूरी संरचना को डिजाइन के अनुसार एम20 या उससे उच्च श्रेणी के कंक्रीट से भरकर एक मोनोलिथिक संरचना तैयार की जाती है। अतिरिक्त सुदृढ़कीरण छड़ों को डालकर और या कंक्रीट की श्रेणी को बढ़ाकर अंतिरिक्त भार क्षमता प्राप्त की जा सकती है।

सिस्मो बिल्डिंग टेक्नोलॉजी जस्ती चढ़े स्टील के तार से बने त्रियामी जाली पर आधारित संपूर्ण निर्माण हेतु एक इंसुलेटिंग शटरिंग किट है। जाली को फॉर्मवर्क के तौर पर कार्य करने हेतु विभिन्न प्रकृति के सामग्रियों से भरा जाता हे। सिस्मो बिल्डिंग मॉड्यूल की बुनियादी संरचना स्टील के तार की जाली होती है। जाली के बाहरी छोरों पर इनफिल पैनल डाले जोते हैं जो जाली को एक मुंहबंद संरचना के तौर पर बदल देता है जिसे कंक्रीट से भरा जा सकता है। किस प्रकार का इनफिल पैनल इस्तेमाल किया जाए यह दीवार के उद्देश्यः भार सहना है या नहीं, विद्युतरोधी या अन्य बातों पर निर्भर करता है। स्टील का तार तैयार सामग्री हेतु कवच और सहारा के रूप में भी कार्य करता है और कंक्रीट भरने के समय यह सुदृढ़ीकरण छड़ों को स्थान पर बनाए रखता है।

प्रीकास्ट सैंडविच पैनल सिस्टम ईपीएस आधारित सिस्टम (रैपिड पैनल): रैपिड पैनल विस्तृत पॉलीस्ट्रीन (ईपीएस) के कोर के साथ उच्च क्षमता वाले स्टील के तार से बने पैनल की एक प्रीफैब्रीकेटेड असेंबली होती है। निर्माण के दौरान, रैपिड पैनलों को दीवारों और/या स्लैब के तौर पर लगाया जाता है। संरचना को पूरा करने हेतु पैनल के सतह पर खास मिश्रण का गारा या कंक्रीट डाला जाता है। रैपिड पैनल की बुनियादी इकाई जिग–जैग ट्रस होती है। वेब मेम्बर की निरंतर श्रृंखला तैयार करने हेतु स्टील के तार को जिग–जैग आकृति में मोड़ा जाता है। इस मुड़े तार को फिर पूर्ण ट्रॉस बनाने के लिए प्रत्येक गांठ पर लंबे कॉर्ड वायर से वेल्ड किया जाता है।

क्विकबिल्ड 3डी पैनलः क्विक बिल्ड 3डी पैनल सिस्टम में, पैनल अग्नि रोधी श्रेणी के इंसूलेटेड पॉलीस्ट्रीन कोर, जस्ती चढ़े स्टील की जाली के दो डिजाइन किए लेयर और जस्ती चढ़े स्टील ट्रॉस से बना होता है। स्टील ट्रॉस पॉलिस्ट्रीन कोर से जोड़ा जाता है और जस्ती चढ़े स्टील की जाली के आउट लेयर शीट से वेल्ड किया होता है। वॉल पैनल को जगह पर रखा जााात है और दोनों छोरों पर संरचनात्मक प्लास्टर के विंद डाले जाते हैं। वॉल पैनल दोनो छोर पर वेल्ड किए वायर फैब्रिक से डायगोनल क्रॉस वायर को वेल्ड करने पर उसकी मजबूती और कठोरता प्राप्त होती है। यह संयोजन एक ट्रॉस व्यवहार उत्पन्न करता है जो संपूर्ण समिश्रित व्यवहार हेतु कठोरता और शीयर प्रदान करता है।

ग्लास फाइबर सुदृढ़ीकृत जिप्सम (जीएफआरजी) पैनल बिल्डिंग सिस्टमः ग्लास फाइबर सुदृढ़ीकृत जिप्सम (जीएफआरजी) पैनल जो कि रैपडि वॉल के तौर पर भी जाना जाता है चूने से बने जिप्सम प्लास्टर का बना होता है जिसे ग्लास फाइबर से मजबूत मिलती है। ये पैनल 12 मी लंबे एवं 3 मी. ऊंचाई वाले सावधानीपूवर्क नियंत्रित हालातों में 124 मिमी की मोटाई के बनाए जाते हैं जिनमें खांचे होते हैं जो संरचनात्मक जरूरत के अनुसार सुदृढ़ कंक्रीट से बिना भरे, अंशतः भरे या पूरे भरे होते हैं। जीएफआरजी पैनल का उपयोग मंजिलों की संख्या पर बिना किसी रोक के आरसीसी फ्रेम वाले खंभों और बीम (बहु–मंजिला भवन के परंपरागत फ्रेम निर्माण) के संयोजन में इन–फिल (भार सही सहने वाले) के तौर पर भी इस्तेमाल किया जा सकता है।

प्रीफैब्रीकेटेड फाइबर सुदृढ़ीकृत सैंडविच पैनल (एयरोकॉन): एयरोकॉन प्रीफैब्रीकेटेड फाइबर सुदृढ़ीकृत सैंडविच पैनल होते हैं जो हल्के वजनी कंक्रीट कोर के दोनों छारों पर दो फाइबर सुदृढ़ीकृत सीमेंट फेसिंग शीट के बने होते हैं। यह कोर पोर्टलैंड सीमेंट, बाइंडर और सिलिकिसियस और मिकसियस सामग्री के मिश्रण से बने होते हैं। इन पैनलों में अनोखे टंग एवं ग्रूव जोड़ प्रणाली होते हैं जो तेज निर्माण को सुगम बनाते हैं और पूरी तरह फैक्टरी में बने होते हैं।

स्रोतः मास हाउसिंग हेतु संभावित उभरती प्रौद्योगिकियों के संकलन का तीसरा संस्करण, बीएमटीपीसी

◀▶◀▶◀▶

ए 8: आंध्र प्रदेश राज्य में शीयर वॉल टेक्नोलॉजी का प्रयोग

आंध्र प्रदेश राज्य शीयर वॉल टेक्नोलॉजी (मोनोलिथिक) को अपनाने वाले अगुआ राज्यों में से एक है, यह प्रौद्योगिकी इडब्ल्यूएस श्रेणी हेतु निर्मित आवासों में सबसे बड़ी नई निर्माण प्रौद्योगिकी है। यह प्रौद्योगिकी बीएमटीपीसी द्वारा निर्माण की सभी अनुमोदित प्रौद्योगिकियों में से सबसे अधिक भरोसेमंद एवं सिद्ध प्रौद्योगिकियों में से एक है।

आंध्र प्रदेश विश्व के किसी भी विकासशील देश के ऐसे बहुत से कम क्षेत्रों में से एक है जिसने इडब्ल्यूएस (आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग) हेतु आवासों के निर्माण हेतु इस प्रौद्योगिकी को सक्रिय रूप से लागू किया हो। सरकार हमेशा आवास को एक वृहत रूप में बढ़ावा देने का प्रयास करती रही है और इसी उद्देश्य के अनुसरण में, शीयर वॉल टेक्नोलॉजी को आपदा रोधी, मजबूत, तेज, टिकाऊ एवं निम्न अनुरक्षण लागत विकल्प के तौर पर प्रोत्साहित किया गया है।

इस प्रौद्योगिकी में त्वरित निर्माण को सक्षम बनाने हेतु एवं वर्तमान निर्माण उद्योग हेतु भरोसेमंद समाधान प्रदान करने हेतु एकीकृत रेडी टू यूज, प्रोप्रियेटरी वॉल एवं फ्लोर सिस्टम की परिकल्पना की गई है जिसके फलस्वरूप विभिन्न चरणों में बहु व्यापारिक कार्य एवं संबंधित भेद्यता पर निर्भरता घटेगी।

इस प्रौद्योगिकी में स्टे इन फॉर्म, हल्के वजनी, पॉलीमर मल्टीवॉल शीयर वॉल सिस्टम का इस्तेमाल किया जाता है जो तीव्र और आसान इंस्टोलेशन को सक्षम बनाता है। फॉर्म वर्क के बिना की किसी जरूरत के, वॉल एलीमेंट अस्थाई रूप से आसानी और सटीकता के साथ कंक्रीट से बंधे और भरे होते हैं। यह प्रौद्योगिकी लगभग रेडी टू यूज समिश्रित स्टोन स्लैब सिस्टम की अनोखी विशेषता के साथ सॉलीटरी फ्लोर सिस्टम हेतु उपलब्ध कराए जाते है जो पर्यावरण अनुकूल फर्श और त्वरित इंस्टोलेशन क्षमता प्रदान करता है। फर्श हेतु आगे बिना किसी जरूरत के, न्यूनतम निर्देशित गतिविधियां फर्श को 'अलग, रेडी टू यूज' फर्श प्रणाली बनाती है। समिश्रित स्टॉन स्लैब सिस्टम रिसाव रहित हेतु जांची गई है और प्रतिष्ठित संस्थान द्वारा स्वीकृत की गई है। परिणामस्वरूप यह संसाधनों की अधिकतम दक्षता, न्यूनतम या कोई अपव्यय नहीं, टिकाऊ एवं सहनीय प्रणाली है। स्थानीय संसाधनों के प्रभावी उपयोग के साथ यह प्रौद्योगिकी संबद्ध उद्योगों को समग्र एवं सतत वृद्धि की गति प्रदान करती है।

शीयर वॉल टेक्नोलॉजी (मोनोलिथिक) निर्माण के फायदे:

- पर्यावरण अनुकूल
- कॉम्पैक्ट दीवार संरचना के कारण बढ़ा हुआ कारपेट क्षेत्र
- मोनोलिथिक निर्माण के कारण बेहतर फीनिशिंग
- विट्रीफाइड फ्लोरिंग, 2–ट्रेक विंडो, वॉल पुट्टी पैंटिंग आदि जैसे बेहतर विशिष्टताओं का प्रावधान।
- देखरेख में आसान और कुशल कामगारों की न्यूनतम जरूरत।
- भूकंप रोधी संरचना
- बाहरी और अंदरूनी प्लास्टर करवाने की प्रक्रिया की समाप्ति

सरकार द्वारा यथा परिकल्पित निर्णायक प्रौद्योगिकी के फायदे निम्नानुसार हैं:

- त्वरित निर्माण और लोगों को आवासों की जल्दी सुपुर्दगी।
- परंपरागत प्रौद्योगिकियों की तुलना में बेहतर, तेज और सुरक्षित।
- उच्च स्थिरता एवं कम अनुरक्षण लागत के साथ टिकाऊ एवं भरोसेमंद संरचना।
- आंध्र प्रदेश के तटीय जिलों में आपदा रोधी संरचना प्रदान कर रहा है क्योंकि आवासों की सुरक्षा प्रमुख महत्व का विषय है।
- राज्य के जीडीपी में सकल मूल्य वृद्धि को बढ़ाने हेतु सार्वजनिक एवं निजी दोनों क्षेत्रों में प्रौद्योगिकी उन्मुख निर्माण गतिविधियों की दिशा में उन्मुखीकरण अपेक्षित है।

ए 9: तमिलनाडु आवास बोर्ड (टीएनएचबी) द्वारा प्री–फैब प्रौद्योगिकी को अपनाना

तमिलनाडु आवास बोर्ड (टीएनएचबी) कुछ परियोजनाओं में प्री–फैब प्रौद्योगिकी को अपनाने में अग्रणी रहा है। ऐसी ही एक परियोजना शॉलिंगानेल्लूर में है जहां कथोक्त प्रौद्योगिकी के उपयोग से टीएनएचबी द्वारा 1500 फ्लेट तैयार किए गए हैं। इस परियोजना ने टीएनएचबी को वर्ष 2018 हेतु निर्माण उद्योग विकास परिषद ''विश्वकर्मा पुरस्कार'' दिलाया है।

इस परियोजना में एचआईजी, एमआईजी1, एमआईजी2 एवं एलआईजी श्रेणियों को प्रदान करने हेतु स्टिल्ट 10 मंजिलों के 1500 फ्लैट शामिल हैं। विभिन्न श्रेणियों हेतु परियोजना में फ्लैटों की संख्या नीचे दिए अनुसार है।

क्र.सं.	प्रकार	फ्लैटों की संख्या
1.	एचआईजी	120
2.	एमआईजी1	200
3.	एमआईजी2	300
4.	एलआईजी	880

कथोक्त प्रौद्योगिकी के उपयोग के प्रमुख फायदे यह थे कि प्री–फैब प्रौद्योगिकी के उपयोग से तेज निर्माण को प्राप्त किया जा सके। परियोजना की लागत और इसे पूरा करने में अपेक्षित समय में भी काफी बचत है। उपरोक्त उल्लिखित फायदों के अतिरिक्त प्री–फैब प्रौद्योगिकी का उपयोग परियोजना की गुणवत्ता, फिट और फीनिश को भी बढ़ाता है।

◀▶◀▶◀▶

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

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