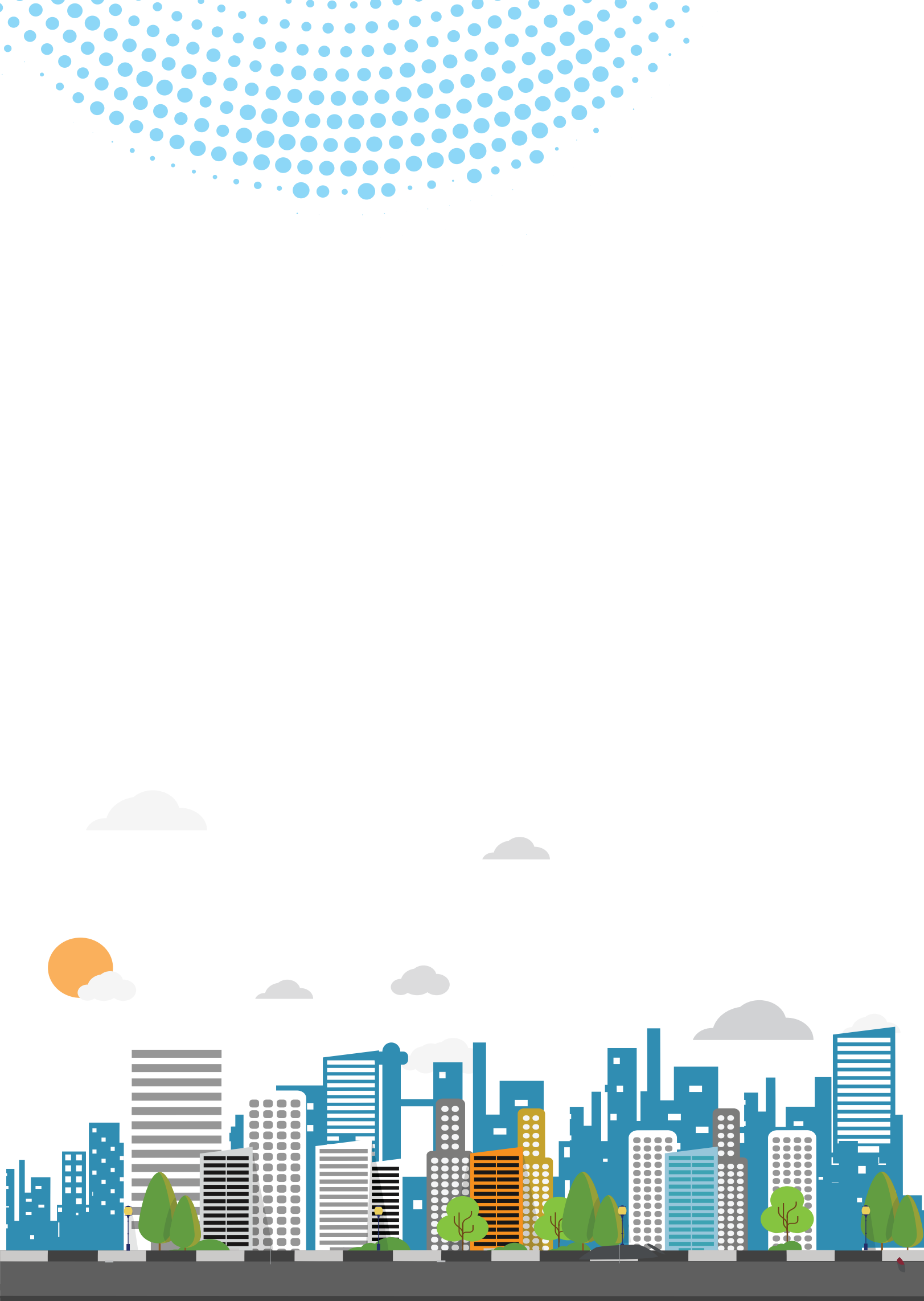
भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट
Report on Trend and Progress of Housing in India
2019

बैंकों एवं आवास वित्त कम्पनियों के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण
Outstanding Individual Housing Loans of Banks and Housing Finance Companies

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट

2019



एस. के. होता
प्रबंध निदेशक

S. K. Hota
Managing Director

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

पत्र प्रेषण

रा.आ.बैंक (नदि)/एमडी/ए–2063/2020
03 मार्च, 2020

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

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ वर्ष 2019 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति अग्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,

(एस के होता)

संलग्नः यथोपरि

Hkkjr ljdkj dk vrxr lkfof/kd fudk;
कोर 5-ए, पांचवा तल, इंडिया हैबिटेट सैंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
दूरभाष : +91-11-2464 2722, 2460 3470 फैक्स : +91-11-2464 9030
ई-मेल : md@nhb.org.in

Statutory Body under the Government of India
Core 5-A, 5th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003
Phone : +91-11-2464 2722, 2460 3470 Fax : +91-11-2464 9030
e-mail : md@nhb.org.in

"बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है"

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक

S. K. Hota
Managing Director

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

<u>पत्र प्रेषण</u>

रा.आ.बैंक (नदि)/एमडी/ए–2064/2020
03 मार्च, 2020

गवर्नर
भारतीय रिजर्व बैंक,
18वीं मंजिल, केंद्रीय कार्यालय बिल्डिंग,
शहीद भगत सिंह मार्ग,
मुम्बई–400023

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधान के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ वर्ष 2019 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति अग्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,

(एस के होता)

संलग्नः यथोपरि

Hkkjr ljdkj d vrxr lkfof/kd fudk;
कोर 5-ए, पांचवा तल, इंडिया हैबिटेट सैंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
दूरभाष : +91-11-2464 2722, 2460 3470 फैक्स : +91-11-2464 9030
ई-मेल : md@nhb.org.in

Statutory Body under the Government of India
Core 5-A, 5th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003
Phone : +91-11-2464 2722, 2460 3470 Fax : +91-11-2464 9030
e-mail : md@nhb.org.in

"बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है"

विवरण		पृष्ठ सं.
अध्याय 1: विहंगावलोकन एवं दृष्टिकोण		
1.1	वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य	9
1.2	भारतीय अर्थव्यवस्था एवं भारतीय आवासीय परिदृश्य	12
1.3	आवास वित्त क्षेत्र की कार्य–निष्पादकता	14
1.4	आवास एवं भू–संपदा विकास हेतु नीतियां	17
1.5	राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका	24
अध्याय 2: भारत में आवास		
2.1	भूमिका	29
2.2	प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)	29
2.3	ऋण आधारित सब्सिडी योजना हेतु केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर में राष्ट्रीय आवास बैंक	32
2.4	प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण)	39
2.5	पीएमएवाई (शहरी) एवं पीएमएवाई (ग्रामीण) के अंतर्गत हुई प्रगति	41
2.6	ग्रामीण ब्याज सब्सिडी योजना	42
अध्याय 3: आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के परिचालन एवं कार्य–निष्पादकता		
3.1	भूमिका	43
3.2	आवास वित्त कंपनियों की संख्या	44
3.3	आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा	45
3.4	आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख निष्पादकता संकेतक	48
3.5	वैयक्तिक आवास ऋण पर सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की कार्य–निष्पादकता	66
3.6	आवास वित्त में सहकारी क्षेत्र के संस्थान	67
अध्याय 4: आवास वित्त कंपनियों के विनियमन एवं पर्यवेक्षण संबंधी गतिविधियां		
4.1	भूमिका	68
4.2	आवास वित्त कंपनियों के विनियमन में प्रमुख गतिविधियां	68
4.3	आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण	71
4.4	राष्ट्रीय आवास बैंक का शिकायत निवारण तंत्र	71

विवरण		पृष्ठ सं.
अध्याय 5: आवास वित्त हेतु प्रमुख आर्थिक प्रवृत्ति एवं दृष्टिकोण		
5.1 प्रमुख आर्थिक प्रवृत्तियां		73
5.2 आवास वित्त हेतु दृष्टिकोण		75
अनुबंध		
अनुबंध I:	एनएचबी रेजीडेक्स	79
अनुबंध II:	विभिन्न राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों में आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण के संवितरण की प्रवृत्ति	85
अनुबंध III:	एसीएचएफ द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण के संवितरण की प्रवृत्ति	86
अनुबंध IV:	वित्तीय वर्ष (1 जुलाई 2018 से 30 जून, 2019) के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी अधिसूचनाएं, परिपत्र एवं सतर्कता संबंधी सूचना	87
तालिका		
तलिका 3.1:	आवास वित्त कंपनियों के मुख्य वित्तीय संकेतक	45
तालिका 3.2:	पब्लिक लि. एवं प्राइवेट लि. आवास वित्त कंपनियों की कार्य–निष्पादकता	48
तलिका 3.3:	सार्वजनिक जमा स्वीकार करने एवं सार्वजनिक जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियों की कार्य–निष्पादकता	49
तलिका 3.4:	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, बहु–राज्य सहकारी बैंक एवं अन्य द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. की कार्य–निष्पादकता	50
तालिका 3.5:	आवास वित्त कंपनियों की बकाया उधार राशियों की प्रवृत्ति	50
तालिका 3.6:	आवास वित्त कंपनियों का बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश की प्रवृत्ति	54
तालिका 3.7:	आ.वि.कं. के बकाया आवास ऋण और कुल ऋण की प्रवृत्ति	54
तालिका 3.8:	नए घरों के अभिग्रहण/निर्माण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की प्रवृत्ति	57
तालिका 3.9:	उन्नयन (प्रमुख मरम्मत सहित) हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की प्रवृत्ति	57
तालिका 3.10:	पुराने/मौजूदा मकानों के अभिग्रहण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की प्रवृत्ति	58
तालिका 3.11:	वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के कुल संवितरण की प्रवृत्ति	59
तालिका 3.12:	वर्ष 2018–19 के दौरान, उधारकर्ताओं को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का आय स्लैब वार संवितरण	60

विवरण		पृष्ठ सं.
तालिका 3.13:	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) द्वारा स्लैब–वार वैयक्तिक आवास ऋण – वर्ष 2017–18 और 2018–19 के लिए संवितरण और बकाया	66

ग्राफ

ग्राफ 1.1:	चयनित देशों की आर्थिक वृद्धि दर	9
ग्राफ 1.2:	वैश्विक मूल आवास मूल्य सूचकांक	10
ग्राफ 1.3:	मूल आवास मूल्यों में वार्षिक प्रतिशत बदलाव	10
ग्राफ 1.4:	बैंकों और आ.वि.कं. द्वारा बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में हिस्सेदारी	15
ग्राफ 1.5:	आ.वि.कं. के बकाया आवास ऋण, कुल ऋण, जीएनपीए और एनएनपीए की प्रवृत्ति	15
ग्राफ 1.6:	यथा 31 मार्च, 2019 को आ.वि.कं. की बकाया उधारी	16
ग्राफ 1.7:	पीएसबी की बकाया वैयक्तिक आवास ऋण और जीएनपीए की प्रवृत्ति	17
ग्राफ 1.8:	रेपो दर और रिवर्स रेपो दर में उतार–चढ़ाव	21
ग्राफ 1.9:	रा.आ.बैंक के पुनर्वित्त संवितरण की प्रवृत्ति	25
ग्राफ 1.10:	संयुक्त आवास मूल्य सूचकांकों के बीच की तुलना (आकलन मूल्य एवं निर्माणाधीन संपित्तियों हेतु बाजार मूल्य)	28
ग्राफ 2.1:	यथा 30 जून, 2019 को, ईडब्ल्यूएस एवं एमआईजी के लिए पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत सब्सिडी का राज्य–वार संवितरण	33
ग्राफ 2.2:	यथा 30 जून, 2019 को एमआईजी के लिए पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत सब्सिडी का राज्य–वार संवितरण	36
ग्राफ 3.1:	पिछले तीन वर्षों हेतु पब्लिक लिमिटेड एवं प्राइवेट लिमिटेड के अंतर्गत आ.वि.कं. का वर्गीकरण	44
ग्राफ 3.2:	पिछले दो वर्षों में पंजीकृत आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश–वार वितरण	45
ग्राफ 3.3:	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति	46
ग्राफ 3.4:	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के अर्जित आस्तियों की प्रवृत्ति	47
ग्राफ 3.5:	विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की आकार–वार सार्वजनिक जमाओं की प्रवृत्ति	52
ग्राफ 3.6:	पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की ब्याज दर–वार प्रवृत्ति	52
ग्राफ 3.7:	विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की परिपक्वता–वार प्रवृत्ति	53
ग्राफ 3.8:	आ.वि.कं. के द्वारा वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की परिपक्वता स्वरूप–वार प्रवृत्ति	55

विवरण		पृष्ठ सं.
ग्राफ 3.9:	आ.वि.कं द्वारा आवास ऋणों की उधारकर्ता के प्रकार–वार संवितरण की प्रवृत्ति	56
ग्राफ 3.10:	आ.वि.कं द्वारा वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की उद्देश्य–वार संवितरण की प्रवृत्ति	56
ग्राफ 3.11:	वर्ष 2018–19 के दौरान वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण	61
ग्राफ 3.12:	यथा 31 मार्च, 2019 को वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा बकाया आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण	62
ग्राफ 3.13:	वर्ष 2018–19 के दौरान भवन निर्माताओं को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण	63
ग्राफ 3.14:	यथा 31 मार्च, 2019 को भवन निर्माताओं को आ.वि.कं. द्वारा बकाया आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण	64
ग्राफ 3.15:	वर्ष 2018–19 के दौरान नए घरों के अभिग्रहण/निर्माण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. के द्वारा आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण	65
ग्राफ 3.16:	सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का खंड–वार बकाया वैयक्तिक आवास ऋणों की प्रवृत्ति	67
ग्राफ 4.1:	रा.आ.बैंक द्वारा प्राप्त एवं निवारण की गई शिकायतों की प्रवृत्ति	72
ग्राफ 5.1:	अन्य देशों के साथ भारत की जीडीपी वृद्धि की तुलना	73
ग्राफ 5.2:	सीपीआई–सी मुद्रास्फीति की प्रवृत्ति	74
ग्राफ 5.3:	बैंकों और आ.वि.कं. के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में तीस वर्ष की प्रवृत्ति	76

बॉक्स

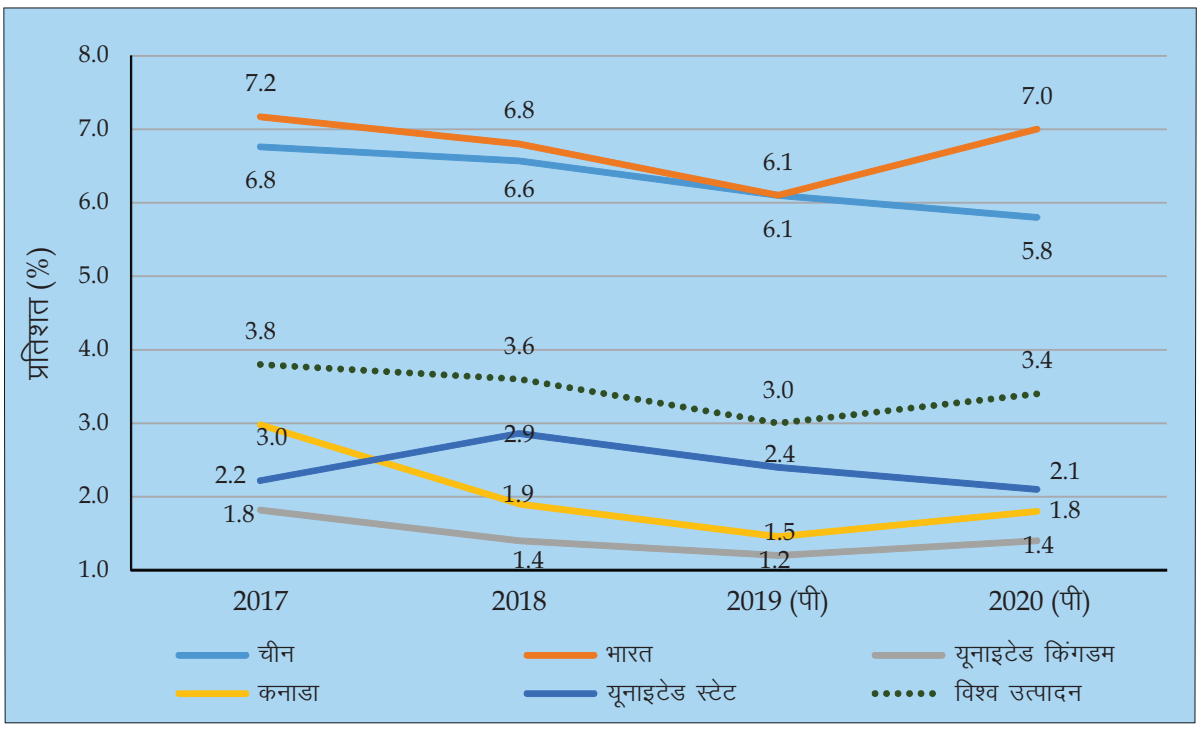
बॉक्स 1.1:	आवासीय परिसंपत्ति मूल्य निगरानी सर्वेक्षण	11
बॉक्स 1.2:	भारत में किराया आवास	13
बॉक्स 1.3:	पिछले 5 वर्षों में केन्द्रीय बजटों में किये गए आवास संबंधित प्रावधान	19
बॉक्स 1.4:	चलनिधि संवर्धन हेतु भा.रि. बैंक के अन्य उपाय	22
बॉक्स 2.1:	सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक के साथ ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस में आ.वि.कं. की तुलना में बैंकों की कार्य–निष्पादकता	34
बॉक्स 2.2:	सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक के साथ एमआईजी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस में आ.वि.कं. की तुलना में बैंकों की कार्य–निष्पादकता	37
बॉक्स 5.1:	आवास वित्त प्रतिभूतिकरण बाजार के विकास पर समिति की रिपोर्ट का सार	77

1.1 वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य

1.1.1 वैश्विक उत्पादन वर्ष 2017 के 3.8 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018 में 3.6 प्रतिशत की दर से बढ़ी है। प्रमुख अर्थव्यवस्थाओं को प्रभावित करने वाले कई प्रकार के कारकों के कारण वैश्विक आर्थिक गतिविधि में मंदी देखी गई। अमेरिका और चीन के बीच बढ़ता व्यापार तनाव, अर्जेंटीना और तुर्की में व्यापक आर्थिक तनाव, जर्मनी में ऑटो सेक्टर में व्यवधान, चीन में सख्त ऋण नीतियां और बड़ी विकसित अर्थव्यवस्थाओं में मौद्रिक नीति के मानकीकरण के साथ–साथ वित्तीय सख्ती, इन सब ने वैश्विक विस्तार को काफी कमजोर किया, खासतौर पर 2018 के अंतिम छमाही में।[1]

1.1.2 प्राथमिक तौर पर विनिर्माण गतिविधि के कमजोर होने और व्यापार एवं भू–राजनैतिक तनाव में बढ़ोत्तरी की वजह से नकारात्मक जोखिम के कारण आईएमएफ ने अक्तूबर 2019 में अपने वैश्विक वृद्धि पूर्वानुमान को 3.2 प्रतिशत (जुलाई 2019 में पूर्वानुमानित, वैश्विक आर्थिक परिदृश्य) से कम कर 3.0 प्रतिशत कर दिया। इसके अतिरिक्त वर्ष 2020 हेतु पूर्वानुमान को भी 0.1 प्रतिशत बिंदु घटाकर 3.4 प्रतिशत कर दिया गया।

ग्राफ 1.1: चयनित देशों की आर्थिक वृद्धि दर



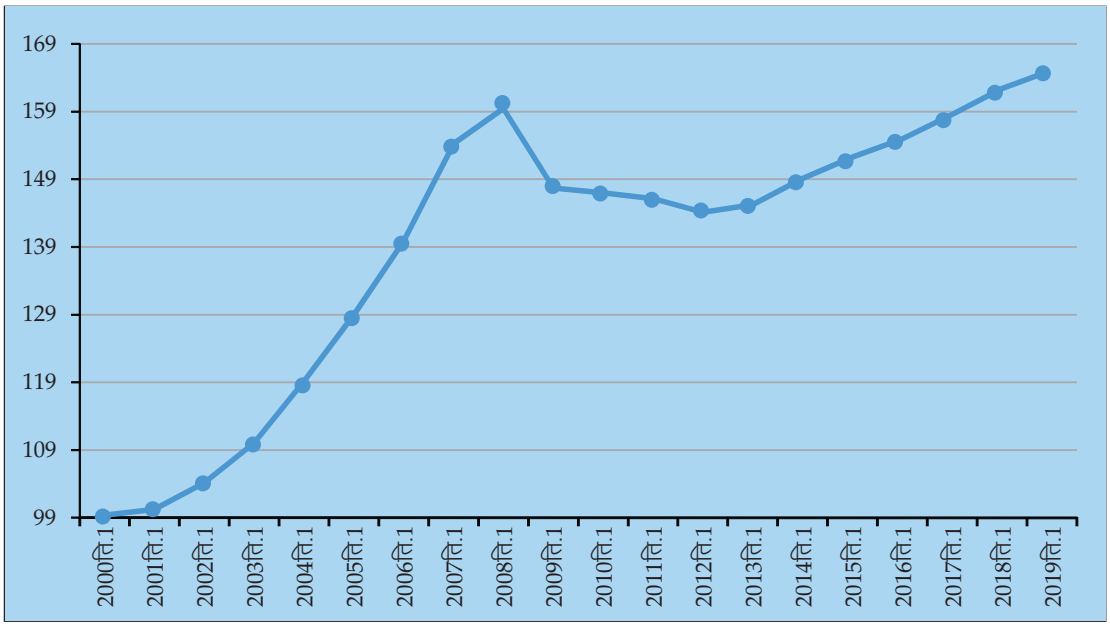
स्रोत: अंतर्राष्ट्रीय मौद्रिक कोष, विश्व आर्थिक अपडेट, अक्तूबर 2019

1.1.3 आवास निवेश का एक महत्वपूर्ण घटक है और बहुत से देशों में आवास संपत्ति का सबसे बड़ा घटक होता है। आवासीय संपत्ति में अप्रत्याशित उछाल और गिरावट प्रायः अर्थव्यवस्थाओं की वित्तीय स्थिरता के लिए हानिकारक होते हैं। वर्ष 2007–08 के आर्थिक संकट के दौरान भारी गिरावट के बाद आईएमएफ

[1] *वैश्विक आर्थिक आउटलुक, अप्रैल 2019*

वैश्विक मूल आवास मूल्य सूचकांक ने दर्शाया है कि वैश्विक आवासीय बाजार तेजी से चढ़ रहा है।[2]

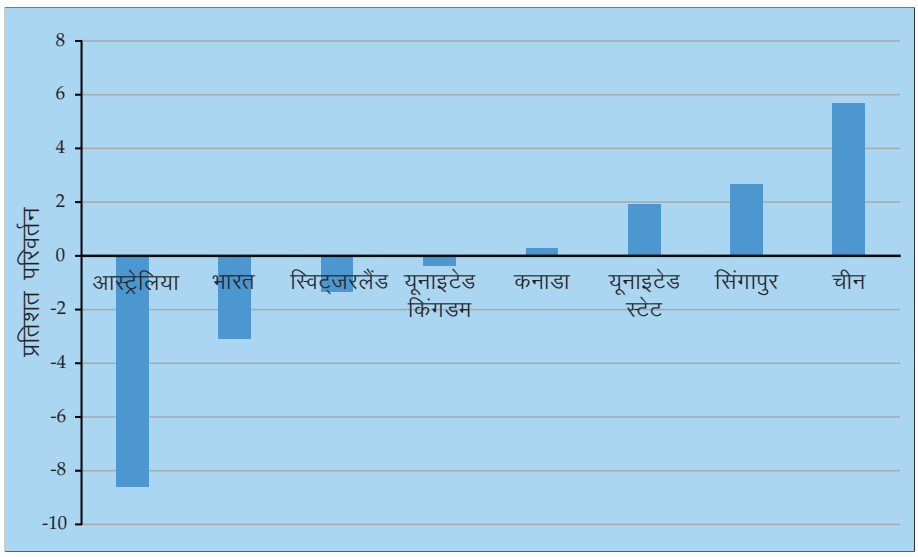
ग्राफ 1.2 : वैश्विक मूल आवास मूल्य सूचकांक



स्रोत: आईएमएफ ग्लोबल हाउसिंग वॉच डाटा, आईएमएफ वेबसाइट

1.1.4 वर्ष 2019 की पहली तिमाही में चुनिंदा देशों के मूल आवास मूल्य सूचकांक में वार्षिक प्रतिशत बदलाव को नीचे ग्राफ 1.3 में दिया गया है।

ग्राफ 1.3 : मूल आवास मूल्यों में वार्षिक प्रतिशत बदलाव



स्रोत: आईएमएफ ग्लोबल हाउसिंग वॉच डाटा, 2019: पहली तिमाही आईएमएफ वेबसाइट

[2] *2019:पहली तिमाही, वार्षिक प्रतिशत बदलाव*

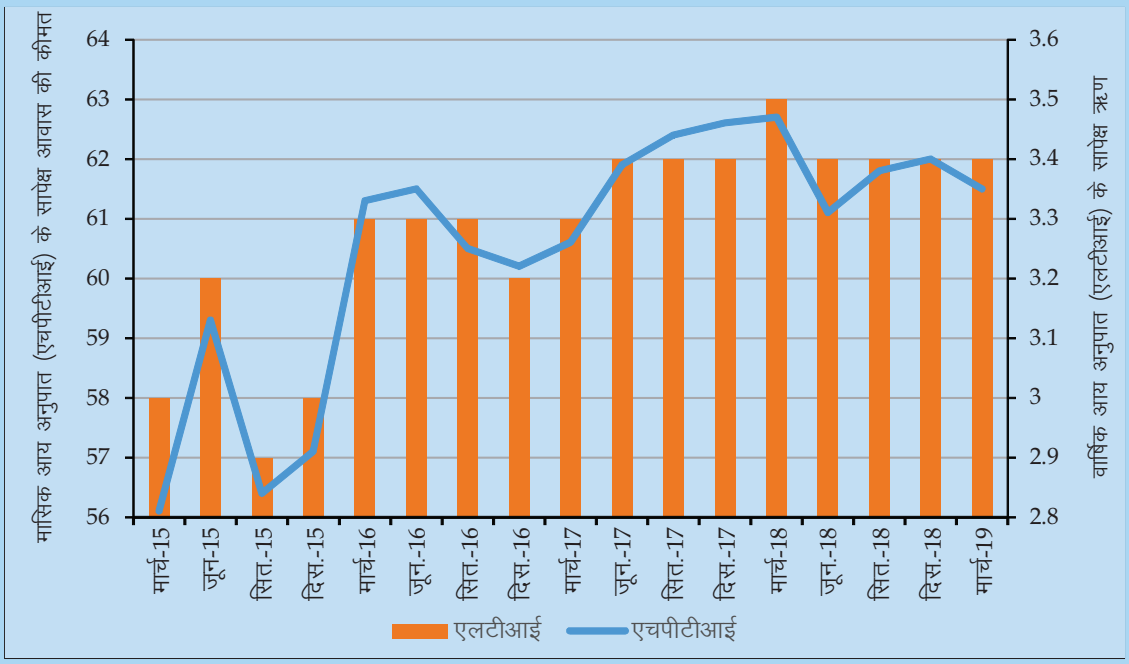
1.1.5 कनाडा, नीदरलैंड्स, स्पेन, न्यूजीलैंड, यूनाइटेड किंगडम, संयुक्त राज्य, ऑस्ट्रेलिया, जापान, दक्षिण अफ्रीका, कोरिया आदि सहित 33 देशों के लिए आईएमएफ द्वारा गणना की गई आय की तुलना में आवास मूल्य अनुपात दर्शाता है कि आधे से अधिक देशों[3] में आवास मूल्य आय की तुलना में अधिक तेजी से बढ़े हैं। जुलाई, 2019 में भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी आवासीय परिसंपत्ति मूल्य निगरानी सर्वेक्षण ने भारत में आय की तुलना में आवास मूल्य (एचपीटीआई) में बढ़ती प्रवृत्ति को दर्शाया है जो आवास खरीदने की क्षमता में कमी को दर्शाता है।

बॉक्स 1.1: आवासीय परिसंपत्ति मूल्य निगरानी सर्वेक्षण

भारतीय रिजर्व बैंक 13 शहरों अर्थात मुंबई, चेन्नई, दिल्ली, बेंगलुरु, हैदराबाद, कोलकाता, पुणे, जयपुर, चंडीगढ़, अहमदाबाद, लखनऊ, भोपाल और भुवनेश्वर में चुनिंदा बैंकों/आवास वित्त कंपनियों द्वारा संवितरित आवास ऋणों पर एक तिमाही आवासीय परिसंपत्ति मूल्य निगरानी सर्वेक्षण (आरएपीएमएस) आयोजित करता है।

मार्च, 2019 के सर्वेक्षण परिणामों और मार्च, 2015 के बाद से समय श्रृंखला आंकड़ों के अनुसार पिछले 4 वर्षों में आवास खरीदने की क्षमता कम होती दिखी है जोकि मासिक आय की तुलना में आवास मूल्य (एचपीटीआई) के अनुपात का 56.1 से बढ़कर मार्च, 2019 में 61.5 हो गया है। इसके अतिरिक्त, वार्षिक आय की तुलना में मध्यम ऋण (एलटीआई) अनुपात की गति भी बिगड़ती आवास खरीदने की क्षमता की पुष्टि करता है क्योंकि यह मार्च 2015 के 3.0 से बढ़कर मार्च, 2019 में 3.4 हो गया।

मासिक आय की तुलना में आवास मूल्य (एचपीटीआई) और वार्षिक आय की तुलना में मध्यम ऋण (एलटीआई) की प्रवृत्ति



[3] *आईएमएफ ग्लोबल हाउसिंग वॉच डाटा, आईएमएफ वेबसाइट*

1.2 भारतीय अर्थव्यवस्था एवं भारतीय आवासीय परिदृश्य :

1.2.1 भारत ने विश्व में सबसे तेजी से बढ़ने वाली प्रमुख अर्थव्यवस्था की स्थिति को बनाए रखा है और इस प्रकार यह विश्व की छठी सबसे बढ़ी अर्थव्यवस्था बन गई है। हालांकि, भारत की जीडीपी विकास दर वर्ष 2017–18 के 7.2 प्रतिशत की तुलना में थोड़ी घटकर वर्ष 2018–19 में 6.8 प्रतिशत हो गई है। विकास की गति में यह कमी मुख्यतौर पर 'कृषि एवं सहायक गतिविधियों, व्यापार, होटल, परिवहन, भंडारण, संचार एवं प्रसारण से संबंधित सेवाओं एवं लोक प्रशासन तथा रक्षा क्षेत्रों में धीमी वृद्धि के कारण आई है। गैर–बैंकिंग वित्तीय कंपनियों (एनबीएफसी) क्षेत्र में तनाव ने भी उपभोग वित्त को प्रतिकूल तरीके से प्रभावित करते हुए मंदी में योगदान दिया है।[4]

1.2.2 सेवा क्षेत्र लगभग 54 प्रतिशत की अपनी हिस्सेदारी के साथ भारतीय अर्थव्यवस्था की वृद्धि में प्रमुख योगदानकर्ता बना हुआ है। सेवा क्षेत्र के भीतर, 'वित्त, भू–संपदा और पेशेवर सेवा' क्षेत्र वर्ष 2017–18 के 6.2 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 7.4 प्रतिशत की दर से बढ़ा है। यह क्षेत्र अर्थव्यवस्था के समग्र जीवीए का 20 प्रतिशत से अधिक है। इस क्षेत्र के प्रमुख घटक 'भू–संपदा और पेशेवर सेवाएं'[5] है जिसकी हिस्स्दारी 70 प्रतिशत से अधिक है।

1.2.3 हेडलाइन सीपीआई मुद्रास्फीति 2017–18 में 3.6 प्रतिशत से घटकर 2018–19 में 3.4 प्रतिशत रह गई है जो कि 4 प्रतिशत के लक्ष्य के काफी नीचे थी। जीडीपी की तुलना में सकल राजकोषीय घाटा (जीएफडी) में भी सुधार देखा गया जो वर्ष 2013–14 के 4.5 प्रतिशत से घटकर वर्ष 2018–19 में 3.4 प्रतिशत रह गई। राजकोषीय उत्तरदायित्व और बजट प्रबंधन (एफआरबीएम) अधिनियम, 2003 ने 3 प्रतिशत के अंतिम लक्ष्य तक पहुंचने हेतु जीडीपी की तुलना में जीएफडी अनुपात हेतु मार्ग प्रशस्त किया है।[6]

1.2.4 वर्ष 2018–19 की अंतिम छमाही के दौरान चलनिधि चिंताओं के बावजूद, सरकार और भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा किए गए सुधारों के कारण आवास बिक्री बढ़ी है। जोन्स लांग लासाले (जेएलएल) की एक रिपोर्ट के अनुसार, वर्ष 2019 की पहली छमाही के दौरान शीर्ष 7 शहरों[7] में आवासीय इकाईयों की बिक्री वर्ष 2018 की इसी अवधि की तुलना में 22 प्रतिशत बढ़ी है। विकासकों ने पहले से पेश परियोनाओं की सुपुदर्गी पर ध्यान केंद्रित किया और शीर्ष 7 शहरों में वर्ष–दर–वर्ष आधार पर आवासीय इकाईयों के नए लांच में 11 प्रतिशत की गिरावट आई है जिसके कारण प्रमुख स्थानों में कीमतें स्थिर बनी हुई हैं। नए लांच में कमी के साथ बिक्री में वसूली ने बिना बिके मकानों के बढ़ने की चिंताओं को एक हद तक कम किया है।

1.2.5 गांव से शहर की ओर तीव्र प्रवासन, जनसंख्या में वृद्धि और एकल परिवार में बढ़ोत्तरी के साथ भारत अभूतपूर्व स्तरों पर शहरी विस्तार का साक्षी बनने जा रहा है। शहरी क्षेत्रों में ''सबके लिए आवास'' को सुनिश्चित करने हेतु जून 2015 में भारत सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) आरंभ की गई।

---

[4] *आर्थिक सर्वेक्षण 2018-19*

[5] *सीएसओ के अनुसार, रियल एस्टेट एवं व्यावसायिक सेवाओं के विकास का प्रमुख संकेत कारपोरेट क्षेत्र की रियल एस्टेट, व्यावसायिक सेवाओं और कंप्यूटर से संबंधित गतिविधियों में वृद्धि है जो कि सूचीबद्ध कंपनियों से उपलब्ध आंकड़ों पर आधारित है।*

[6] *आर्थिक सर्वेक्षण 2018-19*

[7] *शीर्ष 7 में शामिल: बेंगलुरु, चेन्नई, दिल्ली-एनसीआर, हैदराबाद, कोलकता, मुंबई-एमएमआर एवं पुणे*

यह मिशन सभी पात्र परिवारों/लाभार्थियों हेतु सब्सिडी जारी करने हेतु राज्य/केंद्र शासित प्रदेशों और केंद्रीय नोडल एजेंसी के माध्यम से कार्यान्वयन एजेंसियों को केंद्रीय सहायता प्रदान करता है।

1.2.6 ग्रामीण आवास कार्यक्रमों में मौजूदा कमियों को दूर करने और उचित आश्रय से वंचित ग्रामीण आबादी को आश्रय प्रदान करने हेतु एक व्यापक पहल करने के लिए भारत सरकार ने वर्ष 2016 में प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) पीएमएवाई(जी) पेश की। इस बात को सुनिश्चित करने के लिए कि उन परिवारों को पर्याप्त संसाधन उपलब्ध हों जिन्हें अपने आवासीय इकाईयों के निर्माण या उसमें सुधार की जरूरत है और जो पीएमएवाई(जी) के अंतर्गत कवर नहीं हैं, ग्रामीण विकास मंत्रालय ने 2022 तक सबके लिए आवास के अंतर्गत 19 जून, 2017 से प्रभावी ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) पेश की। यह योजना प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के माध्यम से कार्यान्वित की जा रही है। इस योजना के कार्यान्वयन हेतु ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) को केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के तौर पर चिन्हित किया गया है।

1.2.7 आवास जरूरत को पूरा करने हेतु वैकल्पिक विकल्प के तौर पर किराया आवास को प्रोत्साहित किया जा रहा है। किराया आवास को प्रोत्साहित करने के हेतु और देश में पर्याप्त मात्रा में किराया आवास तैयार करने हेतु आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने मॉडल किराएदारी अधिनियम, 2019 का प्रारूप तैयार किया है।

बॉक्स 1.2 : भारत में किराया आवास

किराया आवास भारत में स्वामित्व आवास के वैकल्पिक समाधान के तौर पर कार्य कर सकता है क्योंकि आबादी का एक बड़ा हिस्सा ऐसा है जो घर नहीं खरीद सकता है या मॉर्टगेज के लिए पात्र नहीं हो सकता है या अपना घर नहीं खरीदना चाहता हो या अपने कार्यस्थल से नजदीक रहना पसंद करता हो।

आर्थिक सर्वेक्षण 2017–18 के अनुसार, भारतीय शहरों में स्वतंत्रता के समय से किराया आवास की हिस्सेदारी घटती जा रही है जो वर्ष 1961 के 54 प्रतिशत से घटकर वर्ष 2011 में 28 प्रतिशत रह गई है। सभी प्रकार के आवास के अनुपात में किराया आवास ग्रामीण क्षेत्रों की तुलना में शहरी क्षेत्रों में अधिक प्रचलित हैं। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, ग्रामीण क्षेत्रों में किराए के आवास में रहने वाले परिवारों की हिस्सेदारी केवल 5 प्रतिशत है जबकि शहरी क्षेत्रों में यह 31 प्रतिशत है। अधिक शहरीकृत राज्य जैसे कि गुजरात, महाराष्ट्र और आंध्र प्रदेश में किराये के आवास का प्रतिशत अधिक है।

शहरी भारत में आवास की कमी के बावजूद खाली मकानों की प्रवृत्ति में बढ़ोत्तरी भी देखी गई है जो वर्ष 2001 के 6.5 मिलियन की तुलना में वर्ष 2011 में बढ़कर 11.1 मिलियन हो गई है। राष्ट्रीय जनगणना के अनुसार, कुल शहरी आवास स्टॉक में खाली आवासों की हिस्सेदारी लगभग 12 प्रतिशत है। हालांकि खाली संपत्तियों हेतु सटीक कारणों का पता लगाना कठिन है लेकिन यह महसूस किया गया है कि कम किराया, पुनः कब्जे का डर, प्रोत्साहन आदि की कमी इसके संभावित कारण हैं।

किराया बाजार को अब शहरी पारिस्थितिकी तंत्र के एक महत्वपूर्ण हिस्से के तौर पर चिन्हित किया जा रहा है। भारत में किराया आवास को प्रोत्साहित करने हेतु हालिया प्रयास नीचे दिए अनुसार हैं:

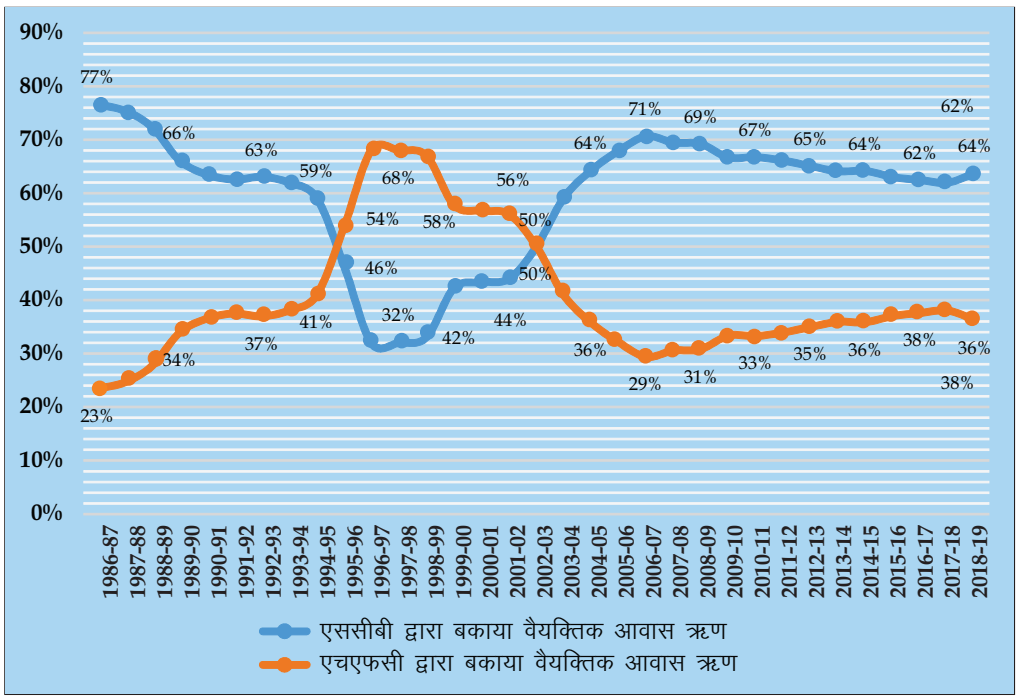
- राष्ट्रीय शहरी नीतिगत ढांचा 2018 (एनयूपीएफ 2018) के अनुसार किराया आवास को नीतियों द्वारा स्वीकृत एवं प्रोत्साहित किया जाना चाहिए और राज्य नीतियों को किराया आवास प्रदान करने एवं प्रबंधित करने हेतु डिजाइन किया जाना चाहिए। यह कार्यस्थल के नजदीक दीर्घावधि प्रवासी आबादी हेतु किराया आवास और छोटी अवधि के प्रावासियों हेतु बुनियादी सुविधाओं वाले छात्रावास आवास का सुझाव देता है।
- आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने सितंबर, 2017 में किफायती आवास हेतु पीपीपी मॉडलों की घोषणा की। इन मॉडलों का लक्ष्य 8 पीपीपी विकल्पों के अंतर्गत किफायती आवास हेतु निजी एवं सार्वजनिक जमीनों को उपयोग करना है। इस नीति में किराया आवास हेतु एक अलग मॉडल अर्थात प्रत्यक्ष संबंध किराया आवास (डीआरआरएच) को भी प्रस्तावित किया गया है।
- केंद्रीय बजट 2019–20 में हुई घोषणा के अनुसरण में, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने 11 जुलाई, 2019 को 'मॉडल किराएदारी अधिनियम', 2019 जारी की जिसे मकान मालिक और किराएदार दोनों के हितों और अधिकारों को संतुलित रखने और अनुशासित एवं कुशल तरीके से परिसरों को किराए पर लगाने हेतु जबावदेह और पारदर्शी तंत्र तैयार करने हेतु परिकल्पित किया गया है। मॉडल अधिनियम शीघ्र विवाद निपटान हेतु निपटारा तंत्र स्थापित कर मकान मालिक और किराएदार के हितों को संतुलित करने हेतु परिकल्पित है। यह अधिनियम समाज के विविध आय समूहों हेतु पर्याप्त आवास स्टॉक तैयार करने; गुणवत्ता वाले किराए आवास तक पहुंच बढ़ाने और किराया आवास बाजार को धीरे–धीरे विधिसंगत बनाने में सक्षम होगा। यह देशभर में कानूनी ढांचे के आधार पर किराया आवास के कायापलट में मदद करेगा। यह भी आशा है कि यह देशभर में आवास की भारी कमी को पूरा करने हेतु किराया आवास में निजी सहभागिता को प्रोत्साहित करेगा।

स्रोत: (i) *आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा सितंबर 2017 में घोषित किफायती आवास हेतु पीपीपी मॉडल*
(ii) *11 जुलाई, 2019 को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा जारी मॉडल किराएदारी अधिनियम, 2019*

1.3 आवास वित्त क्षेत्र की कार्य–निष्पादकता

1.3.1 वर्ष 2018–19 के दौरान आवास वित्त बाजार में समग्र आर्थिक परिदृश्य की पृष्ठभूमि में वृद्धि में सुधार देखा गया है। वर्ष 2018–19 की दूसरी छमाही में सख्त चलनिधि वातावरण के कारण आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में वृद्धि वर्ष 2017–18 के दौरान 21 प्रतिशत की तुलना में बेहतर हो कर वर्ष 2018–19 में 11 प्रतिशत हो गई, जिसने कुछ आ.वि.कं. को अपने संवितरण को कम करने और कर्ज दायित्वों की चुकौती हेतु उनकी पोर्टफोलियो बिक्री (प्रत्यक्ष समनुदेशन के माध्यम से) को बढ़ाने को बाध्य किया है। इसके परिणामस्वरूप, वैयक्तिक आवास ऋण बाजार में आ.वि.कं. की हिस्सेदारी वर्ष 2017–18 के 38 प्रतिशत से घटकर 2018–19 में 36 प्रतिशत रह गई है जबकि इस अवधि के दौरान अनुसूचित वाणिज्यिक बैंको की हिस्सेदारी 62 प्रतिशत से बढ़कर 64 प्रतिशत हो गई है जैसा ग्राफ 1.4 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 1.4 : बैंक और आ.वि.क. की बकाया वैयक्तिक आवास ऋणों में हिस्सेदारी

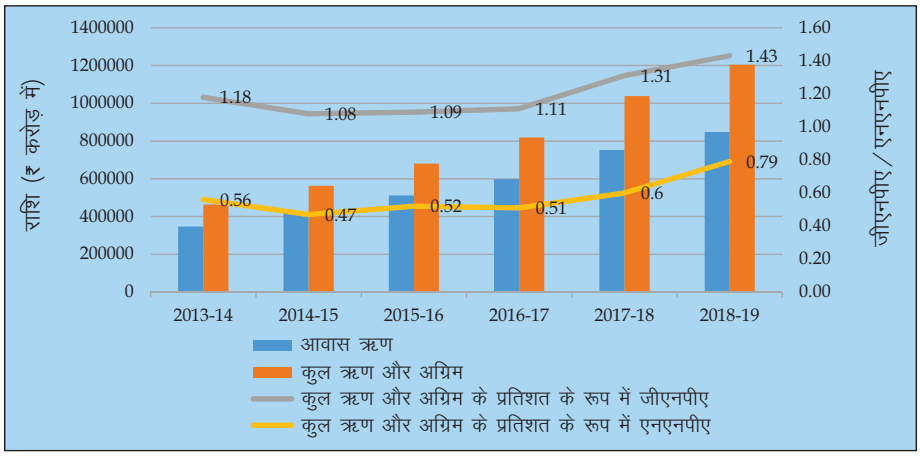


स्रोत: भारतीय रिजर्व बैंक एवं राष्ट्रीय आवास बैंक

1.3.2 आ.वि.कं. की कार्य–निष्पादकता विशेषताएं

1.3.2.1 पिछले 5 वर्षों में आ.वि.कं. की आवास ऋण पोर्टफोलियों 19.5 प्रतिशत के सीएजीआर से बढ़ी है जबकि इस अवधि के दौरान कुल ऋण और बकाया 21.0 प्रतिशत के सीएजीअर से बढ़ी है जैसाकि ग्राफ 1.5 में दर्शाया गया है। इस अवधि के दौरान कुल ऋण और बकाया की प्रतिशत के तौर पर जीएनपीए 1.18 से बढ़कर 1.43 प्रतिशत हो गई है जबकि इसी अवधि के दौरान कुल ऋण और बकाया की तुलना में एनएनपीए 0.56 से बढ़कर 0.79 हो गई है।

ग्राफ 1.5 : आ.वि.कं. के बकाया आवास ऋण, कुल ऋण, जीएनपीए और एनएनपीए की प्रवृत्ति

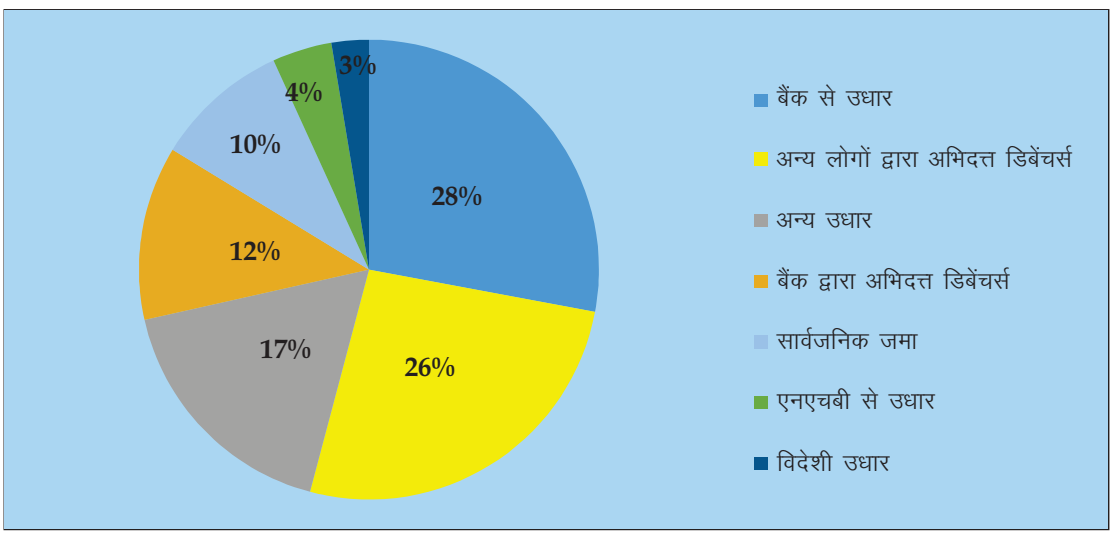


स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

1.3.2.2 यथा 31 मार्च, 2019 को 99 आ.वि.कं. थी जो देश भर में फैली 6,266 शाखाओं/कार्यालयों के माध्यम से संचालित हैं। आ.वि.कं. के बकाया कुल ऋण पोर्टफोलियो में वर्ष–दर–वर्ष वृद्धि 16 प्रतिशत हो चुकी है अर्थात यह यथा 31 मार्च, 2018 के ₹ 10,38,347 करोड़ से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 को ₹ 12,04,240 करोड़ हो गई है। वर्ष–दर–वर्ष आधार पर बकाया वैयक्तिक आवास ऋण 11 प्रतिशत की दर से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2018 के ₹ 5,91,058 करोड़ से यथा 31 मार्च, 2019 को ₹ 6,56,279 करोड़ हो गई है।

1.3.2.3 उधार के आयाम से देखने पर आ.वि.कं. मुख्यतौर पर सार्वजनिक जमा राशियों के अलावा बैंकों एवं वित्तीय संस्थानों से ऋणों और बॉण्ड एवं डिबेंचर पर निर्भर थी। डिबेंचर्स के माध्यम से उधार आ.वि.कं. द्वारा कुल उधार का लगभग 38 प्रतिशत है जोकि उधार के सभी स्रोतों में से सबसे बड़ी हिस्सेदारी थी। हालांकि पिछले वर्ष के 43 प्रतिशत की तुलना में इस हिस्सेदारी में कमी देखी गई है। बैंकों से बकाया ऋण की हिस्सेदारी वर्ष 2017–18 के 24 प्रतिशत से बढ़कर वर्ष 2018–19 में 28 प्रतिशत हो गई है जबकि अन्य उधार (अर्थात अंतर–कंपनी जमा राशियां (आईसीडी), वाणिज्यिक पत्र, म्यूच्युअल फंड और गौण ऋण आदि) की हिस्सेदारी 17 प्रतिशत ही बनी रही है। यथा 31 मार्च, 2019 को आ.वि.कं. के बकाया उधार का ब्रेक–अप नीचे ग्राफ में दिया गया है।

ग्राफ 1.6 : यथा 31 मार्च, 2019 को आ.वि.कं. का बकाया उधार

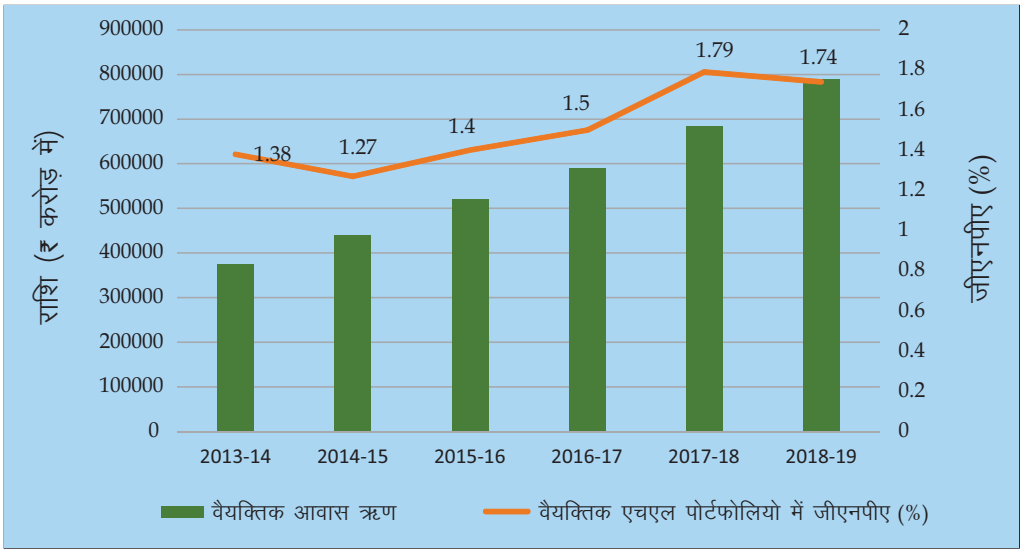


स्रोत: राष्ट्रीय आवास बैंक

1.3.3 बैंकों की कार्य–निष्पादकता विशेषताएं (वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो)

1.3.3.1 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की बकाया वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो वर्ष–दर–वर्ष आधार पर लगभग 20 प्रतिशत बढ़ी है जो यथा 31 मार्च, 2018 के ₹9,68,678 करोड़ से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 को ₹11,60,111 करोड़ हो गई है। उपरोक्त में से, सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो लगभग 15 प्रतिशत बढ़ी है जो यथा 31 मार्च, 2018 के ₹6,84,243 करोड़ से बढ़कर यथा मार्च, 2019 को ₹7,89,125 करोड़ हो गई है। पिछले 5 वर्षों के दौरान बैंकों की वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो 16 प्रतिशत के सीएजीआर पर बढ़ी है। वैयक्तिक आवास ऋणों की प्रतिशत के तौर पर जीएनपीए इस अवधि के दौरान 1.38 से बढ़कर 1.74 हो गई।

ग्राफ 1.7 : सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के आवास ऋणों और जीएनपीए की प्रवृत्ति



1.4 आवास एवं भू–संपदा विकास हेतु नीतियां

1.4.1 आवास और भू–संपदा देश के सबसे अधिक तेजी से बढ़ते क्षत्रों में से हैं और भारत सरकार, भारतीय रिजर्व बैंक एवं राष्ट्रीय आवास बैंक से मांग पक्ष और आपूर्ति पक्ष में हस्तक्षेप के माध्यम से निरंतर समर्थन प्राप्त किया है। पिछले 5 वर्षों के दौरान केंद्रीय बजट में यथा घोषित आवास क्षेत्र को प्रोत्साहित करने हेतु विविध उपाय को बॉक्स 1.3 में संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है।

1.4.2 **सरकार द्वारा उठाए गए कदम :** पूर्व में भारत सरकार ने आवास क्षेत्र को सहायता प्रदान करने हेतु विभिन्न नीतिगत पहलों की घोषणा की है जैसेकि भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016, प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी), प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण), स्मार्ट सिटी मिशन, भू–संपदा निवेश न्यास (आरइआईटी) को पेश करना आदि। इस क्षेत्र हेतु सरकार द्वारा हाल में किए गए कुछ उपायों को नीचे संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है:

1.4.2.1 सरकार ने किफायती आवास पर जीएसटी दरों को पूर्व के आईटीसी सहित 8 प्रतिशत से घटाकर बिना इनपुट टैक्स क्रेडिट (आईटीसी) के 1 प्रतिशत कर दिया है। निर्माणाधीन आवासीय परियोजनाओं (जो किफायती आवास वर्ग के अंतर्गत नहीं हैं) पर जीएसटी को आईटीसी के साथ 12 प्रतिशत से घटाकर आईटीसी के बिना 5 प्रतिशत कर दिया गया। उपरोक्त बदलाव 1 अप्रैल, 2019 से प्रभावी है। मकान खरीददाताओं पर कम कर बोझ से वर्ग में मांग बढ़ने की अपेक्षा है जिसके फलस्वरूप विकासक और अधिक किफायती आवास निर्माण हेतु प्रतिबद्ध बने रहेंगे।

1.4.2.2 सरकार ने अपने अंतरिम बजट (01 फरवरी, 2019 को घोषित) और केंद्रीय बजट 2019–20 (05 जुलाई, 2019 को घोषित) में आवास हेतु कई और प्रोत्साहनों की शुरूआत की है जिसमें किफायती आवास परियोजनाओं के संबंध में बिल्डरों को धारा 80–आईबीए के तहत लाभों का विस्तार, किफायती आवास हेतु ऋणों पर दिए गए ब्याज हेतु ₹ 1.5 लाख तक अतिरिक्त कटौती, मसौदा मॉडल किराएदारी अधिनियम, 2019 को पेश करना आदि शामिल हैं।

1.4.2.3 अपनी प्रतिबद्धताओं को पूरा करने हेतु अपनी परिसंपत्तियों की अंधाधुंध बिक्री न करनी पड़े इस हेतु ऋण अदायगी में चूक कर रही एनबीएफसी/आ.वि.कं. की आस्ति देयता में अस्थाई असंतुलन को समाप्त करने हेतु वित्तीय दृष्टि सुदृढ़ एनबीएफसी/आ.वि.कं. से उच्च रेटिंग वाली संयोजित आस्तियों की खरीद हेतु सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों को आंशिक ऋण गारंटी हेतु एक योजना की भी घोषणा इस बजट में की गई। इस योजना के दिशा–निर्देश अगस्त, 2019 में जारी किए गए। योजना के दिशा–निर्देश के अनुसार, भारत सरकार द्वारा संयोजित आस्तियों पर दी गई एकबारगी गारंटी खरीद की तारीख से 24 महीने के लिए वैध होगी और चूक होने की स्थिति में इसका उपयोग किया जा सकता है। बैंक ऐसे गारंटी की वैधता के दौरान 90 दिन से अधिक की अवधि के लिए मूलधन के ब्याज और/या किस्त अतिदेय होने पर भारत सरकार की गारंटी को वापस ले सकता है जो इस शर्त के अधीन है कि गारंटी पहली हानि पर 10 प्रतिशत तक हेतु है।

1.4.2.4 केंद्रीय बजट 2019 में की गई घोषणा के अनुसरण में राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम 1987 में अपेक्षित संशोधनों को प्रस्तावित किया गया था। वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय, भारत सरकार ने दिनांक 09 अगस्त, 2019 की अधिसूचना सं. एस.ओ.2902 (ई) के माध्यम से दिनांक 09 अगस्त, 2019 से अधिसूचित किया कि वित्त (सं.2) अधिनियम, 2019 के अध्याय VI के भाग VII के प्रावधान प्रभावी होंगे। तदनुसार दिनांक 09 अगस्त, 2019 को तत्काल प्रभाव से आ.वि.कं. के विनियमन भारतीय रिजर्व बैंक को हस्तांतरित हो गए।

1.4.3 भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 (रेरा) के कार्यान्वयन में प्रगति

रेरा, भू–संपदा क्षेत्र में कार्यान्वित महत्वपूर्ण सुधारों में से एक है। इस परिवर्तनकारी कानून का मुख्य उद्देश्य कुशल और पारदर्शी तरीके से भू–संपदा क्षेत्र के विनियमन को सुनिश्चित करना और इसे प्रोत्साहित करना तथा घर खरीदारों के हितों की रक्षा करना है। रेरा अब अधिक राज्यों एवं केंद्र शासित प्रदेशों में अधिसूचित किया जा चुका है। इस अधिनियम ने आवासीय बाजार में बेहतर पारदर्शिता और दक्षता को सुनिश्चित किया है। तीस राज्य/केंद्र शासित प्रदेशों की सरकारों ने अपने संबंधित राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों में भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम को अधिसूचित किया है। चार पूर्वोत्तर राज्यों ने रेरा के तहत इन नियमों को अधिसूचित करने की प्रक्रिया शुरू कर दी है। पिछले एक वर्ष में, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों द्वारा आठ नियमित भू–संपदा विनियामक प्राधिकरणों का गठन किया गया है। यथा तारीख तक, कुल अट्ठाइस राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों ने भू–संपदा प्राधिकरण (नियमित–20, अंतरिम–8) का गठन किया है। पिछले एक वर्ष में, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों ने नियमित और भू–संपदा अपीलीय प्राधिकरण का गठन किया गया है। पिछले एक वर्ष में, कुल 21 राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों ने अब तक भू–संपदा अपीलय प्राधिकरण (नियमित–13, अंतरिम–8) का गठन किया है। पिछले एक वर्ष में, पंद्रह और राज्यों में रेरा के प्रावधानों के अंतर्गत वेब पोर्टल चालू हो गए हैं। तेईस राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों ने ऑनलाइन वेब पोर्टल चालू किए हैं। देश भर में 40,000 से अधिक भू–संपदा परियोजनाएं एवं 31,000 से अधिक भू–संपदा एजेंट रेरा के अंतर्गत पंजीकृत हुए हैं।[8]

[8] *वार्षिक रिपोर्ट 2018–19, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय*

बॉक्स 1.3: पिछल 5 वर्षों में केंद्रीय बजटों में किए गए आवास संबंधित प्रावधान

2015–16

- राष्ट्रीय निवेश एवं अवसंरचना कोष (एनआईआईएफ) का निर्माण।
- भू–संपदा में घरेलू काला धन को रोकने के लिए बेनामी लेनदेन (निषेध) बिल को पेश करना।

2016–17

- पहली बार घर खरीदने वालों हेतु वर्ष 2016–17 में 35 लाख तक संस्वीकृत ऋणों हेतु 50,000 रु. के अतिरिक्त ब्याज की कटौती, जहां घर की कीमत 50 लाख रु. से अधिक न हो।
- आरइआईटी को लाभांश वितरण कर (डीडीटी) भुगतान से आरइआईटी को छूट दी गई।
- विकासकों को 4 बड़े मैट्रो शहरों में 30 वर्गमीटर और अन्य शहरों में 60 वर्गमीटर तक निर्मित क्षेत्र, जून 2016 से मार्च, 2019 की अवधि तक अनुमोदित एवं अनुमोदन के 3 वर्ष के भीतर तैयार किफायती आवास इकाईयों हेतु लाभ पर 100 प्रतिशत कर छूट प्रदान की गई।
- किराया आवास को प्रोत्साहित करने हेतु धारा 80जीजी में संशोधन किया गया, जहां आवास किराया भत्ता प्राप्त नहीं करने वाले वैयक्तिक, जिसमें स्व–रोजगार वाले शामिल भी हैं, द्वारा किए गए किराया व्यय के संबंध में कटौती सीमा 24,000 रु. प्रति वर्ष से बढ़ाकर 60,000 रु. प्रति वर्ष कर दिया गया।
- पीपीपी योजनाओं सहित किसी भी केंद्र या राज्य सरकार की योजना के अंतर्गत 60 वर्गमीटर तक वाले किफायती आवास के निर्माण पर सेवा कर की छूट।
- यहां तक, स्व–स्वामित्व संपत्ति पर उन करदाताओं को 2,00,000 रु. तक कटौती उपलब्ध था, जब वे जिस अवधि में निधि उधार ली हो, उसके दौरान कर वर्ष की समाप्ति से तीन वर्ष के भीतर संपत्ति के निर्माण या अभिग्रहण का काम पूरा कर लेते हैं। यह निर्माण पूर्व अवधि पांच वर्ष तक बढ़ा दी गई।

2017–18

- प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण हेतु आबंटन को वर्ष 2016–17 के 15,000 करोड़ रु. से बढ़ाकर 2017–18 में 23,000 करोड़ रु. कर दिया गया।
- राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा वर्ष 2017–18 में लगभग 20,000 करोड़ रु. की वैयक्तिक आवास ऋणों को पुनर्वित्त सहायता।
- किफायती आवास को अवसंरचना का दर्जा प्रदान करना।
- वर्ष 2016–17 के बजट में घोषित किफायती आवास के संवर्धन हेतु लाभ आधारित आयकर कटौती हेतु योजना को 4 मैट्रो शहरों में निर्मित क्षेत्र को छोड़कर 30 वर्गमीटर और अन्य शहरों में 60 वर्गमीटर कार्पेट क्षेत्र को शामिल करने हेतु संशोधित किया गया। उपरोक्त कर छूट हेतु पात्र परियोजना पूर्णता अवधि को 3 वर्ष से बढ़ाकर 5 वर्ष कर दिया गया।

- अचल संपत्ति के हस्तांतरण से दीर्घावधि पूंजीगत अभिलाभ की गणना हेतु धारिता अवधि को 3 वर्ष से घटाकर 2 वर्ष कर दिया गया।

2018–19

- 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 बॉन्ड से वित्त पोषित की गई।
- सीएलएसएस हेतु आवंटन सहित वर्ष 2017–18के ₹ 6,043 करोड़ की तुलना में पीएमएवाई (यू) हेतु ₹ 6,505 करोड़ का आवंटन प्रदान किया गया। इसके अतिरिक्त, पीएमएवाई (यू) के अंतर्गत ₹ 25,000करोड़ का आंतरिक एवं बाह्य बजटीय संसाधन वर्ष 2018–19 हेतु उपलब्ध कराया गया।
- वर्ष 2017–18के ₹ 23,000 करोड़ की तुलना में पीएमएवाई (जी) हेतु ₹ 21,000 करोड़ का आवंटन प्रदान किया गया।

2019–20

- दूसरे स्व–स्वामित्व वाले घर पर कल्पित किराया पर कोई कर नहीं।
- आयकर अधिनियम की धारा 54 के तहत पूंजीगत लाभ के विस्तारण के लाभ को 2 करोड़ रू. तक पूंजीगत लाभ वाले करदाता हेतु एक रिहायशी आवास में निवेश से दो रिहायशी आवास तक कर दिया गया। इस लाभ को जीवन में एक बार प्राप्त किया जा सकता है।
- किफायती आवास के अंतर्गत और अधिक मकान उपलब्ध कराने हेतु, आयकर अधिनियम की धारा 80–आईबीए के तहत लाभ को अगले एक साल के लिए बढ़ा दिया गया, अर्थात 31 मार्च, 2020 तक अनुमोदित आवासीय परियोजनाओं हेतु।
- नहीं बिके मकानों पर परिकल्पित किराया पर कर के लेवी से छूट की अवधि को उस वर्ष की समाप्ति से 1 वर्ष से बढ़ाकर 2 वर्ष कर दिया गया है जिसमें परियोजना पूर्ण हुआ हो।
- किराया आवास को प्रोत्साहित करने हेतु सुधार उपाय किए जाने हैं।
- एक मॉडल किराएदारी कानून को अंतिम रूप दिया जाना है और राज्यों को परिपत्रित करना है।
- केंद्र सरकार और सीपीएसई द्वारा धारित जमीनों पर सार्वजनिक अवसंरचना एवं किफायती आवास हेतु संयुक्त विकास एवं रियायत मंत्र का उपयोग किया जाएगा।
- 45 लाख रु. मूल्य के किफायती आवास की खरीद हेतु 31 मार्च, 2020 तक लिए गए ऋण पर ब्याज भुगतान हेतु 1.50 लाख रु. तक अतिरिक्त कटौती प्रस्तावित की गई है। इसलिए, किफायती आवास खरीदने वाले व्यक्ति को 3.5 लाख रु. तक बढ़ी हुई ब्याज कटौती मिलेगी।
- अवसंरचना वित्त पोषण हेतु पूंजी के स्रोतों को बढ़ाने हेतु वर्ष 2019–20 में एक ऋण गारंटी संवर्धन निगम का गठन किया जाएगा।

स्रोत: केंद्रीय बजट दस्तावेज

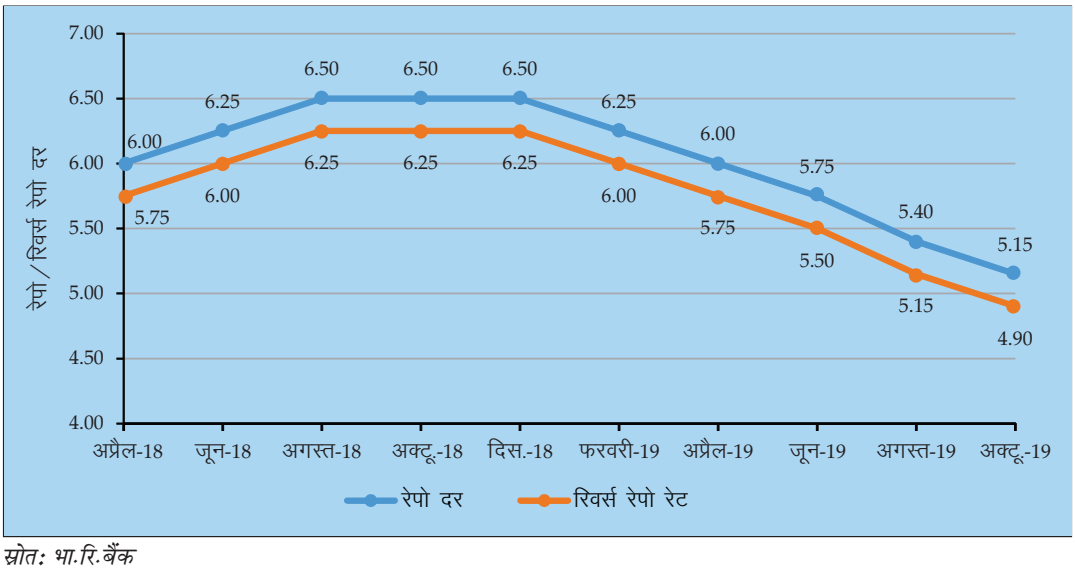
1.4.4 भारतीय रिजर्व बैंक (भा.रि.बैंक) द्वारा उठाए गए कदम

भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा आवास एवं आवास वित्त क्षेत्र की सहायता हेतु किए गए उपाय नीचे दिए अनुसार हैं–

1.4.4.1 एनबीएफसी एवं आ.वि.कं. को वैकल्पिक वित्त पोषण माध्यम विकसित करने में सक्षम बनाने हेतु नवंबर, 2018 में भारतीय रिजर्व बैंक ने भारतीय रिजर्व बैंक के साथ पंजीकृत प्रणालीगत रूप से महत्वपूर्ण जमा राशि न स्वीकार करने वाली गैर–बैंकिंग वित्त कंपनियों (एनबीएफसी–एनडी–एसआई) एवं राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के द्वारा जारी किए बॉण्ड को बैंकों द्वारा आंशिक ऋण संवर्धन प्रदान करने की अनुमति प्रदान की, जो कुछ विवेकपूर्ण शर्तों के अधीन है।[9] यह कार्य एनबीएफसी/आ.वि.कं. द्वारा जारी बॉण्ड की क्रेडिट रेटिंग को बढ़ाने और बेहतर शर्तों पर बॉण्ड बाजार से निधि पहुंच में इन्हें सक्षम करने के लक्ष्य के साथ किया गया।

1.4.4.2 कैंलेंडर वर्ष 2019 के दौरान भारतीय रिजर्व बैंक ने संचयी तौर पर 135 बीपीएस तक लगातार पांच बार (अक्तूबर, 2019 तक) नीतिगत दरों को घटाया जबकि मौद्रिक नीति के रुख को भी जून, 2019 में तटस्थ से उदार में बदला। हालांकि, ऋण बाजार संचलन में देरी हुई है लेकिन यह गति पकड़ है। निधियों की सीमांत लागत आधारित उधार दर (एमसीएलआर) की 1–वर्ष की माध्यिका लागत में 49 आधार अंक की गिरावट आई है। बैंकों द्वारा स्वीकृत नए रुपए ऋणों पर भारित औसत उधार दर (डब्ल्यूएएलआर) में 44 आधार अंकों की गिरावट आई है, जबकि इस अवधि के दौरान बकाया रुपए ऋणों पर डब्ल्यूएएलआर में 2 आधार अंकों की वृद्धि हुई है। तथापि, संचलन के सुधरकर आगे बढ़ने की उम्मीद है चूंकि आधार दर ऋणों की हिस्सेदारी, ब्याज दरें जिस पर यह अटका हुआ था, उसमें गिरावट आई है; और एमसीएलआर आधारित अस्थिर दर वाले ऋण, जो आममतौर पर वार्षिक रूप से पुनर्निर्धारित होते हैं, नवीनीकरण हेतु बाकी हैं।[10]

ग्राफ 1.8 : रेपो और रिवर्स रेपो दरों में उतार–चढ़ाव



स्रोत: भा.रि.बैंक

[9] *वित्तीय स्थिरता रिपोर्ट, दिसंबर 2018*

[10] *पांचवीं द्वि-मासिक मौद्रिक नीति वक्तव्य, 2019-20, मौद्रिक नीति समिति (एमपीसी) भारतीय रिजर्व बैंक 2018 का संकल्प*

1.4.4.3 01 अक्टूबर, 2019 के प्रभाव से भा.रि.बैंक ने बैंकों द्वारा उपलब्ध कराए गए सभी नए अस्थिर दर वाले खुदरा ऋणों को निर्दिष्ट बाहरी बेंचमार्क अर्थात, नीतिगत रेपो दर, भारत सरकार तिमाही या छमाही राजकोष बिल प्रतिफल या फाइनेंशियल बेंचमार्क इंडिया प्राइवेंट लिमिटेड (एफबीआईएल) द्वारा इंगित अन्य बेंचमार्क में से किसी एक से लिंक करने का निर्णय लिया है। बैंकों को बाहरी बेंचमार्क पर कीमत–लागत अंतर के निर्धारण की स्वतंत्रता दी गई है। बाहरी बेंचमार्क की शुरुआत के बाद, अधिकतर बैंकों ने अपनी ऋण दरों को भारतीय रिजर्व बैंक के नीतिगत रेपो दर से जोड़ दिया है।

1.4.4.4 फरवरी–नवंबर 2019 के दौरान माध्यिका सावधि जमा दर में 47 बीपीएस की गिरावट आई। फरवरी–सितंबर के दौरान आठ महीनों में सिर्फ 7 बीपीएस की गिरावट के मुकाबले अक्टूबर में भारित औसत सावधि जमा दर में 9 बीपीएस की गिरावट आई। आगे बढ़ते हुए यह उधार दरों के प्रसारण के लिए एक शुभ संकेत है।[11]

बॉक्स 1.4 : चलनिधि संवर्धन हेतु भा.रि.बैंक के अन्य उपाय

- 20 अगस्त, 2018 के प्रभाव से ऐसे अनुसूचित राज्य सहकारी बैंक जिनके यहां कोर बैंकिंग समाधान (सीबीएस) संस्थापित है और जिनका सीआरएआर कम से कम 9 प्रतिशत है, को चलनिधि समायोजन सुविधा (एलएएफ) दी गई।
- एलएएफ के तहत उपलब्ध चलनिधि प्रबंधन की सुविधा के अलावा अतिरिक्त सुविधा प्रदान करने की दृष्टि से ऐसे अनुसूचित प्राथमिक शहरी सहकारी बैंक (यूसीबी) और अनुसूचित राज्य सहकारी बैंक जिनके यहां सीबीएस संस्थापित है और जिनका सीआरएआर कम से कम 9 प्रतिशत है, को सीमांत स्थायी सुविधा (एमएसएफ) दी गई।
- सभी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों एवं स्मॉल फाइनेंस बैकों को छोड़कर) को प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र की आस्ति सृजन हेतु ऋणों की सह–उत्पत्ति के लिए गैर–बैंकिंग वित्तीय कंपनियों–जमा स्वीकार नहीं करने वाली– प्रणालीगत महत्वपूर्ण कंपनी (एनबीएफसी–एनडी–एसआई) के साथ कार्य करने की अनुमति दी गई। बैंक एनबीएफसी के दायित्व रहित प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र दर्जा का दावा कर सकता है। परिपक्वता तक प्रत्यक्ष एक्सपोजर के रूप में ऋण जोखिम का कम से कम 20 प्रतिशत एनबीएफसी के बही खाते में ही रहेगा जबकि शेष बैंक के बही–खाता में रहेगा।
- बैंकिंग सिस्टम की चलनिधि को और अधिक बेहतर तरीके से प्रबंधित करने हेतु, चलनिधि कवरेज अनुपात (एफएएलएलसीआर) हेतु चलनिधि प्राप्त करने की सुविधा के अंतर्गत 1 अक्टूबर, 2018 से प्रभावी बैंकों को सांविधिक चलनिधि अनुपात (एसएलआर) धारिता से कुल निकासी को अपने निवल मांग एवं मीयादी देयता के 13 प्रतिशत तक लाने हेतु 2 प्रतिशत के संवर्धित वृद्धिशील कुल निकासी की अनुमति प्रदान की गई। सीमांत स्थिरता सुविधा (एमएसएफ) हेतु उपलब्ध 2 प्रतिशत कुल निकासी के साथ यह उपलब्ध कुल कर्व–आउट को एनडीटीएल के 15 प्रतिशत तक ले जाता है।

[11] *पांचवीं द्वि-मासिक मौद्रिक नीति वक्तव्य, 2019-20, मौद्रिक नीति समिति (एमपीसी) भारतीय रिजर्व बैंक का संकल्प*

- बैंकों को यह अनुमति दी गई कि 19 अक्टूबर, 2018 की तिथि तक उनकी बहियों में एनबीएफसी एवं आ.वि.कं. के बकाया को ऋण राशि के अलावा एनबीएफसी एवं आवास वित्त कंपनियों को दिए गए वृद्धिशील बकाया ऋण के समतुल्य राशि तक धारित सरकारी प्रतिभूतियों की भी गणना अनिवार्य एसएलआर अपेक्षाओं के अंतर्गत एफएएलएलसीआर के तहत स्तर 1 एचक्यूएलए के रूप में की जाएगी। यह एनडीटीएल के 13 प्रतिशत के मौजूदा एफएएलएलसीआर के अतिरिक्त था और बैंक के एनडीटीएल के 0.5 प्रतिशत तक सीमित था। उपरोक्त अतिरिक्त 31 दिसंबर, 2018 तक उपलब्ध था। अवसंरचना का वित्त पोषण नहीं करने वाली एनबीएफसी के लिए एकल उधारकर्ता एक्सपोजर सीमा को 31 दिसंबर, 2018 तक पूंजीगत निधियों के 10 प्रतिशत से 15 प्रतिशत तक बढ़ाया गया है।
- एनबीएफसी और आ.वि.कं. को उधार प्रदान करने हेतु बैंकों की सुविधा के लिए उपरोक्त सूचीबद्ध सुविधाओं को 31 मार्च, 2019 तक बढ़ा दिया गया है।
- उपरोक्त के संबंध में, आगे भा.रि.बैंक ने बैंकों को चरणबद्ध तरीके से एलसीआर की गणना के उद्देश्य हेतु स्तर 1 उच्च गुणवत्ता आस्तियों के तौर पर अपेक्षित अनिवार्य एसएलआर के भीतर एफएएलएलसीआर के तहत बैंकों द्वारा धारित अतिरिक्त 2.0 सरकारी प्रतिभूतियों को शामिल करने की अनुमति बैंकों को दी।
- वृहत एक्सपोजर ढांचा (एलईएफ) दिनांक 01 अप्रैल, 2019 से प्रभावी हो गया। ढांचा के अनुसार, बैंकों को दो स्तर अर्थात समेकित (समूह) स्तर और एकल स्तर पर एलईएफ मानदंडों को लागू करना होगा। किसी प्रतिपक्षकार के प्रति एक्सपोजर में तुलनपत्र और तुलनपत्रेतर एक्सपोजर दोनों शामिल होंगे। एकल प्रतिपक्षकार के लिए सीमा 20 प्रतिशत है जिसे बैंकों के बोर्ड के अनुमोदन के साथ अपवाद परिस्थितियों के अंतर्गत 25 प्रतिशत बढ़ाया जा सकता है। किसी एकल एनबीएफसी के प्रति बैंक के एक्सपोजर को उनके पात्र पूंजी आधार के 15 प्रतिशत तक सीमित भी किया जाएगा तथापि समूह स्तर हेतु इसे टीयर 1 पूंजी के 25 प्रतिशत तक सीमित किया जाएगा।
- एनबीएफसी द्वारा उनकी पात्र परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण/समनुदेशन को बढ़ावा देने के लिए पांच वर्ष से अधिक मूल परिपक्वता अवधि वाले ऋणों के संबंध में नवंबर 2018 को प्रवर्तक एनबीएफसी के लिए न्यूनतम धारण अवधि (एमएचपी) में छूट प्रदान की गई। छमाही किस्तें या दो तिमाही किस्तें (यथा लागू) की चुकौती की प्राप्ति के संबंध में एमएचपी छूट इस विवेकपूर्ण मानदंड के अधीन है कि ऐसे प्रतिभूतिकरण/समनुदेशन लेनदेन के लिए न्यूनतम प्रतिधारण क्षमता (एमआरआर) प्रतिभूति किए जाने वाले ऋणों की बही मूल्य का 20 प्रतिशत या समनुदेशित परिसंपत्तियों से नकदी प्रवाह का 20 प्रतिशत होगा। यह छूट शुरूआत में छह माह की अवधि अर्थात मई, 2019 तक दी गई थी, हालांकि इसे बढ़ाकर 31 दिसंबर, 2019 कर दिया गया।

स्रोत: भा.रि.बैंक वित्तीय स्थिरता रिपोर्ट, दिसंबर 2018 एवं जून, 2019, भा.रि.बैंक वार्षिक रिपोर्ट 2018-19 एवं भा.रि.बैंक वेबसाइट

1.4.5 राष्ट्रीय आवास बैंक(रा.आ.बैंक) द्वारा उठाए गए कदम

वर्ष 2018–19 (जुलाई–जून) के दौरान आ.वि.कं. सेक्टर सहित पूरे एनबीएफसी सेक्टर में खराब चलनिधि माहौल के बीच, रा.आ.बैंक आ.वि.कं. को समय पर चलनिधि प्रदान करने में सफल रहा। रा.आ.बैंक ने वर्ष 2018–19 हेतु पुनर्वित्त सीमा को 24,000 करोड़ रु. से बढ़ाकर 30,000 करोड़ रु. कर दिया। वर्ष 2018–19 (जुलाई–जून) के दौरान 45 आ.वि.कं. को 32,753 करोड़ की पुनर्वित्त सहायता प्रदान की गई जिसमें 12 नई आ.वि.कं. को स्वीकृति शामिल है। नई आ.वि.कं. को पुनर्वित्त की राशि को भी 100 करोड़ रु. से बढ़ाकर 200 करोड़ रु. कर दिया गया। वर्ष 2018–19 के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा अपनाए गए वित्त पोषण उपायों को पैराग्राफ 1.5.3 में दिया गया है।

1.5 राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका

1.5.1 राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) एक विकास वित्तीय संस्थान है जिसकी स्थापना राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम 1987 के तहत वर्ष 1988 में हुई 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।

1.5.2 विनियमन[12] एवं पर्यवेक्षण

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, उधारकर्ताओं एवं जन साधारण के हित के प्रति अहितकारी नही हैं। यथा 30 जून, 2019 तक राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की संख्या 101 है जिसमें से 07 कंपनियों को वर्ष 2018–19 के दौरान पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) प्रदान किए गए। वर्ष 2018–19 के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा 46 आ.वि.कं के स्थलीय निरीक्षण किए गए जिसमें से 6 निरीक्षण कंपनियों द्वारा प्रस्तुत आवेदन के आधार पर पंजीकरण प्रमाणपत्र प्रदान करने हेतु रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29क के अंतर्गत किए गए। 30 जून, 2019 को समाप्त वित्त वर्ष के दौरान रा. आ.बैंक द्वारा जारी अधिसूचनाएं, परिपत्र और सतर्कता सूचना अनुबंध IV में उपलब्ध कराए गए हैं।

1.5.3 वित्त पोषण

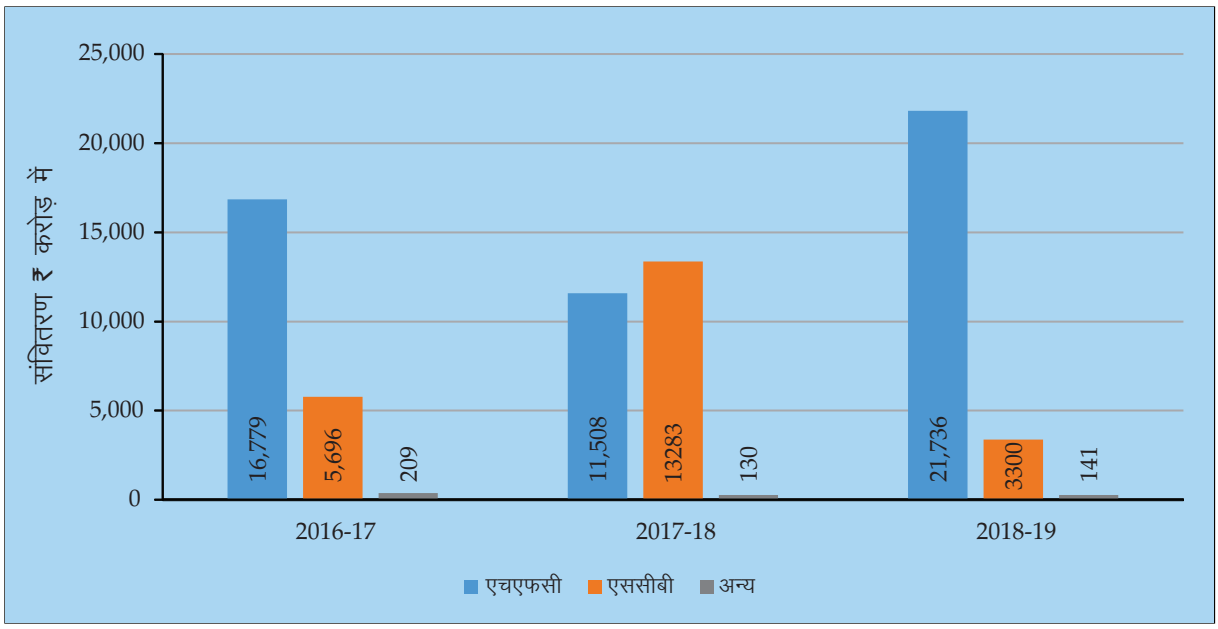
1.5.3.1 वर्ष 2018–19 (जुलाई–जून) के दौरान 25,177 करोड़ रूपये का संचयी पुनर्वित्त संवितरण किया गया जिसमें से लगभग 86 प्रतिशत आ.वि.कं. को और 13 प्रतिशत अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) को

[12]केंद्रीय बजट 2019 में की गई घोषणा के अनुसार, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम 1987 में आवश्यक संशोधन प्रस्तावित किए गए थे। दिनांक 09.08.2019 की अधिसूचना सं. एस.ओ.2902 (ई) में वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय ने 09.08.2019 को अधिसूचित किया जिस तिथि से वित्त (सं.2) अधिनियम, 2019 का अध्याय VI का भाग VII के प्रावधान लागू होंगे। तदनुसार 09.08.2019 से आ.वि.कं. का विनियमन भा.रि.बैंक के पास हस्तांतरित किया गया है।

किया गया। यथा 30 जून, 2019 को रा.आ.बैंक का बकाया पुनर्वित्त 69,095 करोड़ रु. था। इसमें से आवास वित्त कंपनियों एवं अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की हिस्सेदारी क्रमशः लगभग 73 प्रतिशत (₹ 50,154 करोड़) एवं 26 प्रतिशत (₹ 18,010 करोड़) था।

1.5.3.2 रा.आ.बैंक ने आवास वित्त प्रणाली में चलनिधि अंतर्वेशन और आ.वि.कं. की मांग को पूरा करने हेतु आ.वि.कं. के लिए एक अतिरिक्त विंडो खोला है। अगस्त, 2019 माह के दौरान आ.वि.कं. हेतु चलनिधि अंतर्वेशन सुविधा (लिफ्ट) नामक नई योजना पेश की गई। इस योजना का उद्देश्य उन वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो बनाने में आ.वि.कं. की सहायता करना है जो भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा परिभाषित प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आता है। प्रारंभ में इस योजना के अंतर्गत 10,000 करोड़ रु. की राशि आबंटित की गई। 23 अगस्त, 2019 को सरकार द्वारा अर्थव्यवस्था हेतु विभिन्न सहायता उपायों की घोषणा के बाद लिफ्ट के अंतर्गत सीमा को 10,000 करोड़ रु. से बढ़ाकर 30,000 करोड़ रु. कर दिया गया।

ग्राफ 1.9 : रा.आ.बैंक के पुनर्वित्त संवितरण की प्रवृत्ति



स्रोत: रा.आ.बैंक

1.5.3.3 परियोजना वित्त के तहत, यथा 30, जून, 2019 तक रा.आ.बैंक के पास 97.67 करोड़ रु. का बकाया परियोजना वित्त एक्सपोजर था। यथा 30 जून, 2019 तक परियोजना वित्त एक्सपोजर के कारण सकल एनपीए 4.18 करोड़ रु. था।

1.5.4 संवर्धन एवं विकास

1.5.4.1 इक्विटी सहभागिता

देश में आवास वित्त प्रणाली के संवर्धन एवं विकास के प्रति राष्ट्रीय आवास बैंक को दिये गये अधिदेश के अनुसार, रा.आ.बैंक आवास वित्त कंपनियों एवं अन्य संबंधित कंपनियों की इक्विटी शेयर पूंजी में सहभागिता करता है। वर्तमान में राष्ट्रीय आवास बैंक पांच संस्थानों की इक्विटी शेयर पूंजी में सहभागी है अर्थात, सेंट बैंक होम फाइनेंस लिमिटेड (सीबीएचएफएल), भारतीय प्रतिभूतिकरण परिसंपत्ति पुनर्निर्माण और प्रतिभूति स्वत्व की केंद्रीय रजिस्ट्री (सरसाई), तमिलनाडु इन्फ्रास्ट्रक्चर फंड मैनेजमेंट कार्पोरेशन लि. (टीएनआईएफएमसी), इंडिया मार्टगेज गारंटी कार्पोरेशन प्राइवेट लि. (आईएमजीसी) और भारतीय लघु उद्योग विकास बैंक (सिडबी)।

1.5.4.2 सरकारी योजनाओं का कार्यान्वयन

राष्ट्रीय आवास बैंक 'वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास मिशन' के अंतर्गत भारत सरकार की योजनाओं के कार्यान्वयन हेतु एक 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 आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस)

वर्ष 2018–19 (जुलाई–जून) के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक ने आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय वर्ग हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना के तहत 2,77,614 परिवारों को लाभ पहुंचाते हुए 6,620 करोड़ रु. और मध्यम आय वर्ग हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना के तहत 1,49,207 परिवारों को लाभ पहुंचाते हुए 3,155 करोड़ रु. की। यथा 30 जून, 2019 को राष्ट्रीय आवास बैंक ने 6,23,364 परिवारों को लाभ पहुंचाते हुए कुल 14,061 करोड़ रु. की सब्सिडी संवितरित की।

ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस)

यथा 30 जून, 2019 तक रा.आ.बैंक ने इस योजना के तहत 88 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के साथ सहमति ज्ञापन निष्पादित किया है।

1.5.4.3 एनएचबी रेजीडेक्स

- एनएचबी रेजीडेक्स, जोकि भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) है, को चयनित शहरों में रिहायशी संपत्तियों के मूल्यों में उतार–चढ़ाव की निगरानी हेतु जुलाई, 2007 में पेश किया गया। एनएचबी रेजीडेक्स की शुरुआत वर्ष 2001 को आधार वर्ष मानते हुए 5 शहरों के वार्षिक अद्यतन के साथ हुई और उसके बाद आधार वर्ष 2007 के साथ यह छमाही अद्यतन के साथ 15 शहरों तक फैल गया। वर्तमान में एनएचबी रेजीडेक्स 2017–18 आधार वर्ष के साथ तिमाही अद्यतन के साथ 50 शहरों को कवर करता है। वर्तमान मैक्रोइकॉनोमिक परिदृश्य को दर्शाने की दृष्टि से, एनएचबी रेजीडेक्स को अद्यतित आधार वर्ष, संशोधित कार्यप्रणाली एवं स्वचालित प्रक्रियाओं के साथ 50 शहरों के कवरेज सहित एचपीआई/आकलन मूल्य एवं निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई/बाजार मूल्य नामक दो आवास मूल्य सूचकांक को शामिल करने हेतु नया रूप प्रदान किया गया। भौगोलिक कवरेज भारत में 21 राज्यों तक फैला है जिसमें 18 राज्य/केंद्र

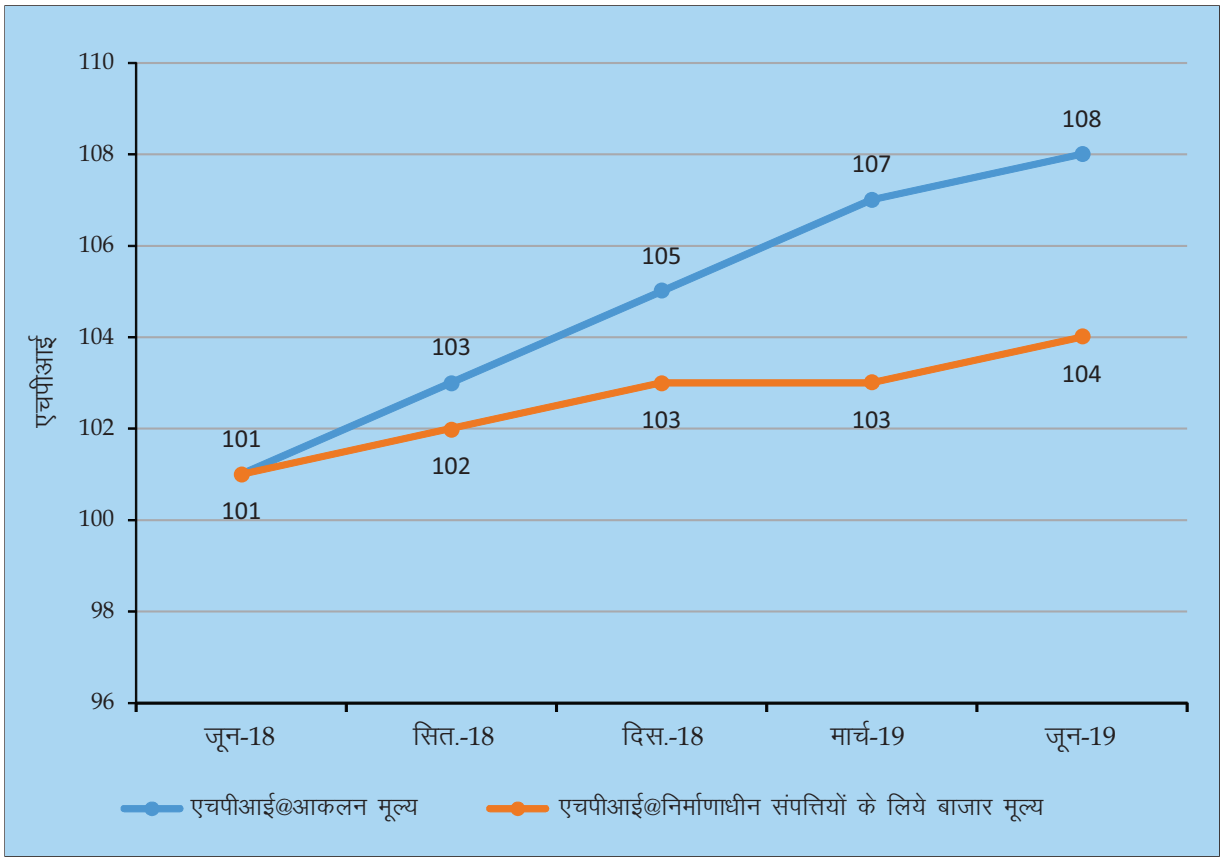
शासित प्रदेश और 33 स्मार्ट शहर शामिल हैं। एनएचबी रेजीडेक्स–एचपीआई में संयुक्त एचपीआई/आकलन मूल्य और निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई/बाजार मूल्य भी शामिल हैं। एनएचबी रेजीडेक्स भारत सरकार के आर्थिक सर्वेक्षण में कवर किया जाता है और द इकॉनोमिस्ट भी एनएचबी रेजीडेक्स को डाटा केंद्र के तौर पर इस्तेमाल कर रहा है। एनएचबी रेजीडेक्स के नए रूप ने सूचकांकों को मजबूत बनाया है और पारदर्शिता एवं व्यापकता को लेकर आया है। एनएचबी रेजीडेक्स के विकास में प्रमुख बदलाव भौगोलिक कवरेज में बढ़ोत्तरी, आधार वर्ष में नियमित बदलाव, परिभाषित शहरों तक पहुंच, डाटा स्रोत में बदलाव, सूचकांक गणना हेतु कार्यप्रणाली में बदलाव, डाटा संग्रह एवं गणना हेतु स्वचालन प्रक्रिया और प्रयोगकर्ता अनुकूल बेवसाइट हैं।

- एनएचबी रेजीडेक्स को बाजार परिदृश्य के लिए अधिक प्रासंगिक बनाने हेतु यह प्रस्तावित किया गया कि प्रत्येक पांच वर्ष के बाद आधार वर्ष का स्वतः परिवर्तन होगा। भारत सरकार ने सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) एवं औद्योगिक उत्पादन सूचकांक (आईपीपी) का आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017–18 एवं उपभोक्ता मूल्य सूचकांक (सीपीआई) हेतु 2018 को आधार वर्ष के रूप में संशोधित करने हेतु कदम उठाए। तदनुसार, इसके अनुसार ही एनएचबी रेजीडेक्स हेतु आधार वर्ष को वर्ष 2012–13 से वर्ष 2017–18 करने पर विचार किया गया।

- एनएचबी रेजीडेक्स दो आवास मूल्य सूचकांक अर्थात 50 शहरों के लिए उपलब्ध डाटा के आधार पर एचपीआई/आकलन मूल्य एवं निमार्णाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई/बाजार मूल्य को शामिल 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 एवं भवन निर्माताओं से एकत्रित निमार्णाधीन संपत्तियों के प्राथमिक बाजार डेटा पर आधारित होती हैं। आवास कीमतों का वर्गीकरण त्रिउत्पाद वर्ग स्तर यथा <=60 वर्ग मीटर, >60 और <=110 वर्ग मीटर, और >110 वर्ग मीटर के अंतर्गत इकाईयों के शहर स्तर (रुपया/वर्गफीट) के कार्पेट क्षेत्र आकार के आधार पर किया जाता है। इन सूचकांकों की गणना लासपेयर्स 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।

- जून, 2018 से एचपीआई/आकलन मूल्य एवं निमार्णाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई/बाजार मूल्य पर आधारित संयुक्त मूल्य सूचकांक के उतार–चढ़ाव को ग्राफ 1.10 में दर्शाया गया है। मार्च, 2018 तक एचपीआई के माध्यम 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। एचपीआई का विस्तृत आकलन अनुबंध I में दिया गया है।

ग्राफ 1.10 : संयुक्त आवास मूल्य सूचकांकों के बीच की तुलना (आकलन मूल्य एवं निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु बाजार मूल्य)



स्रोत: रा.आ.बैंक

2.1 भूमिका

सरकार ने विभिन्न योजनाओं के माध्यम से ग्रामीण और शहरी दोनों क्षेत्रों में आवास उपलब्ध कराने हेतु कई पहलों की शुरूआत की है। भारत सरकार द्वारा शुरू की गई ''सबके लिए आवास'' मिशन का लक्ष्य वर्ष 2022[13] तक प्रत्येक परिवार को *''जल कनेक्शन, शौचालय सुविधा, 24x7 बिजली आपूर्ति सहित एक पक्का आवास''* उपलब्ध कराना है। इसका लक्ष्य शहरी क्षेत्रों में 1.12 करोड़ आवास और ग्रामीण क्षेत्रों में 2.95 करोड़ आवास निर्माण है।

2.2 प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)

2.2.1 प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) – सबके लिए आवास मिशन को 25 जून, 2015 को शुरू किया गया जिसका उद्देश्य वर्ष 2022 तक सभी पात्र परिवारों/लाभार्थियों को आवास प्रदान करने हेतु राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों के माध्यम से कार्यान्वयन एजेंसियों को केंद्रीय सहायता प्रदान करना है। शहरी क्षेत्रों में सबके लिए आवास को पूरा करने हेतु इस मिशन के चार घटक हैं:

i. स्व–स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास (आईएसएसआर)

ii. ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस)

iii. भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी)

iv. लाभार्थी आधारित निर्माण (बीएलसी) नया/विस्तार (बीएलई)

2.2.2 ऋण आधारित सब्सिडी, जो एक केंद्रीय क्षेत्र योजना के तौर पर कार्यान्वित की जा रही है, के घटक को छोड़कर यह मिशन केंद्र प्रायोजित योजना (सीएसएस) के तौर पर कार्यान्वित की जा रही है।

2.2.3 इस मिशन के अंतर्गत केंद्रीय सहायता प्राप्त कने हेतु पात्र होने हेतु लाभार्थी परिवार के पास भारत के किसी भाग में अपने नाम अथवा उसके परिवार के किसी भी सदस्य के नाम अपना पक्का घर नहीं होना चाहिए। एक लाभार्थी परिवार में पति, पत्नी, अविवाहित पुत्र और/या अविवाहित लड़कियां शामिल होंगे। इस योजना के लाभार्थी पारिवारिक आय स्तर और अन्य पात्रता मानदंडों के आधार पर केवल एक घटक के तहत लाभ प्राप्त करने के पात्र है। आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के लाभार्थी मिशन के सभी चारों घटकों के अंतर्गत कवर हैं जबकि निम्न आय समूह (एलआईजी) एवं मध्यम आय समूह (एमआईजी) लाभार्थी ऋण आधारित सब्सिडी योजना के अंतर्गत लाभ हेतु पात्र हैं। आवास वयस्क महिला सदस्य के नाम या संयुक्त नाम में आबंटित किए जाएंगे और सभी घरों में शौचालय सुविधा, पीने का पानी और विद्युत आपूर्ति होगी।

2.2.4 पीएमएवाई (यू) के घटकों की मुख्य विशेषताए[14]

2.2. 4.1 स्व–स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास (आईएसएसआर)

- 1 लाख रु. प्रति आवास की मलिन बस्ती पुनर्विकास अनुदान निजी विकासकों के साथ सहभागिता में संसाधन के रूप में भूमि के उपयोग से स्व–स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास के घटक के अंतर्गत पात्र मलिन बस्ती मालिक हेतु सभी आवास निर्माण हेतु स्वीकार्य है।

[13] *ओइसीडी आर्थिक सर्वेक्षण भारत, दिसंबर 2019*
[14] *पीएमएवाई–शहरी वेबसाइट: https://pmay-urban.gov.in/*

- मलिन बस्ती, चाहे वे केंद्र सरकार की भूमि/राज्य सरकार की भूमि/शहरी स्थानीय निकाय की भूमि या निजी भूमि पर हों, 'स्व–स्थाने' पुनर्विकास हेतु लिए जाते हैं।
- मलिन बस्ती पुनर्विकास हेतु निजी भागीदार का चयन खुली बोली प्रक्रिया के द्वारा किया जाएगा। राज्य सरकारें, यदि अपेक्षित हो तो मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजनाओं को वित्तीय रूप से व्यवहार्य बनाने के लिए अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफएआर)/फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई)/हस्तांतरण विकास अधिकार (टीडीआर) प्रदान करते हैं।
- राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों को यह छूट प्राप्त है कि वे केंद्रीय अनुदान को निजी भागीदारी के साथ, निजी भूमि पर मलिन बस्ती को छोड़कर, पात्र स्लम वासियों को आवास प्रदान करने हेतु पुनर्विकसित किए जा रहे अन्य मलिन बस्तियों में लगा सकते हैं।
- पात्र स्लमवासियों को आवास प्रदान करने हेतु निजी स्वामित्व की भूमियों पर स्लमों के ''स्व–स्थाने'' पुनर्विकास को राज्य सरकारें/केंद्र शासित प्रदेश अथवा शहरी स्थानीय निकाय अपनी नितियों के अनुसार भू–स्वामियों को अतिरिक्त एफएसआई/एफएआर अथवा टीडीआर देकर प्रोत्साहित कर सकते हैं। ऐसे मामलों में केंद्रीय सहायता का उपयोग नहीं किया जा सकता है।

2.2.4.2 ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस)

- आर्थिक रूप में कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस)/निम्न आय समूह (एलआईजी), मध्यम आय समूह (एमआईजी)–I और मध्यम आय समूह (एमआईजी)–II के लाभार्थी जो बैंकों, आवास वित्त कंपनियों और अन्य ऐसे संस्थानों से आवास अभिग्रहण/निर्माण हेतु आवास ऋण चाहते हैं, इस योजना के अंतर्गत पात्र हैं।
- 1 नवंबर, 2019 से अपनी खुद की शाखाओं हेतु राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक), हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉरपोरेशन (हडको) एवं भारतीय स्टेट बैंक (एसबीआई) ऋणदाता संस्थानों को सब्सिडी उपलब्ध कराने हेतु और इस घटक के प्रगति की निगरानी हेतु केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर नामित किए गए हैं।
- इस योजना के तहत लाभार्थी श्रेणी–वार सब्सिडी सहायता को नीचे संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है:

विवरण	ईडब्ल्यूएस	एलआईजी	एमाआईजी I	एमआईजी II
पारिवारिक आय (₹)	3 लाख तक	>3 लाख से 6 लाख तक	>6 लाख से 12 लाख तक	>12 लाख से 18 लाख तक
वर्गमीटर में कारपेट एरिया	30	60	160	200
ब्याज सब्सिडी (% प्रति वर्ष)	6.50%		4.00%	3.00%
अधिकतम ऋण अवधि	20 वर्ष			
पात्र ऋण राशि (₹)	6,00,000/-		9,00,000/-	12,00,000/-
रियायत एनपीवी दर	9%			
20 वर्ष के ऋण हेतु सब्सिडी (₹) की अपफ्रंट राशि	2,67,280/-		2,35,068/-	2,30,156/-
10 प्रतिशत के ऋण ब्याज पर अनुमानित मासिक बचत (₹)	2,500/-		2,250/-	2,200/-

स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य वेबसाइट

2.2.4.3 भागीदारी में किफयती आवास (एएचपी)

- यह योजना अपनी एजेंसियों या उद्योगों सहित निजी क्षेत्र के साथ भागीदारी के माध्यम से राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों/शहरों द्वारा विभिन्न भीगदारी मॉडलों में बनाए जा रहे ईडब्ल्यूएस आवासों को वित्तीय सहायता प्रदान करता है।
- एएचपी के अंतर्गत प्रति ईडब्ल्यूएस आवास 1.5 लाख रु. की दर से केंद्रीय सहायता प्रदान की जाती है।
- एएचपी के तहत परियोजनाओं में कम से कम 250 आवास होने चाहिए जिसमें कम से कम 35 प्रतिशत आवास ईडब्ल्यूएस श्रेणी के आवास होने चाहिए।
- प्राथमिकता दिव्यांग व्यक्तियों, वरिष्ठ नागरिकों, अनुसूचित जातियों/अनुसूचित जनजातियों/अन्य पिछड़ा वर्ग, अल्संख्यकों, एकल महिलओं, उभयलिंगी तथा समाज के अन्य कमजोर तथा उपेक्षित वर्गों को दी जाती है।

2.2.4.4 लाभार्थी आधारित निर्माण (बीएलसी) नया/विस्तार (बीएलई)

- इस घटक के अंतर्गत सहायता ईडब्ल्यूएस श्रेणियों से संबंधित वैयक्तिक पात्र परिवारों को या तो स्वयं द्वारा नए आवास निर्माण या मौजूदा आवास विस्तार हेतु प्रदान की जाती है।
- इस योजना के तहत 1.5 लाख रु. तक केंद्रीय सहायता प्रदान की जाती है।
- विस्तार का अर्थ एनबीसी शर्तों के अनुसार कम से कम एक रहने योग्य कमरा या रसोईघर और/या बाथरूम और/या शौचालय के साथ कमरा के पक्का निर्माण के साथ मौजूदा आवास में 9.0 वर्गमीटर के न्यूनतम कार्पेट क्षेत्र को जोड़ना होगा।
- विस्तार के बाद कुल कार्पेट क्षेत्र 21 वर्ग मीटर से कम और 30 वर्गमीटर से अधिक नहीं होनी चाहिए।

2.2.5 पीएमएवाई (यू) की प्रगति

यथा 31 मार्च, 2019 तक मिशन की प्रगति को नीचे तालिका में दिया गया है:

	ih,e,okbZ¼;w½
निवेश (केंद्र, राज्य एवं लाभार्थी)	₹ 4.7 लाख करोड़
शामिल केंद्रीय सहायता	₹ 1.2 लाख करोड़
निर्मोचित केंद्रीय सहायता	₹ 49,394 करोड़
शामिल आवास	80.4 लाख
निर्माण हेतु तैयार आवास*	45.4 लाख
पूर्ण हुए आवासों का निर्माण*	25.0 लाख
अभिग्रहित आवास*	22.9 लाख

**2014 के बाद पूर्ण किए गए पूर्व के एनयूआर योजना के अधूरे कार्य शामिल हैं*
स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, वार्षिक रिपोर्ट 2018-19

2.3 ऋण आधारित सब्सिडी योजना हेतु केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर राष्ट्रीय आवास बैंक

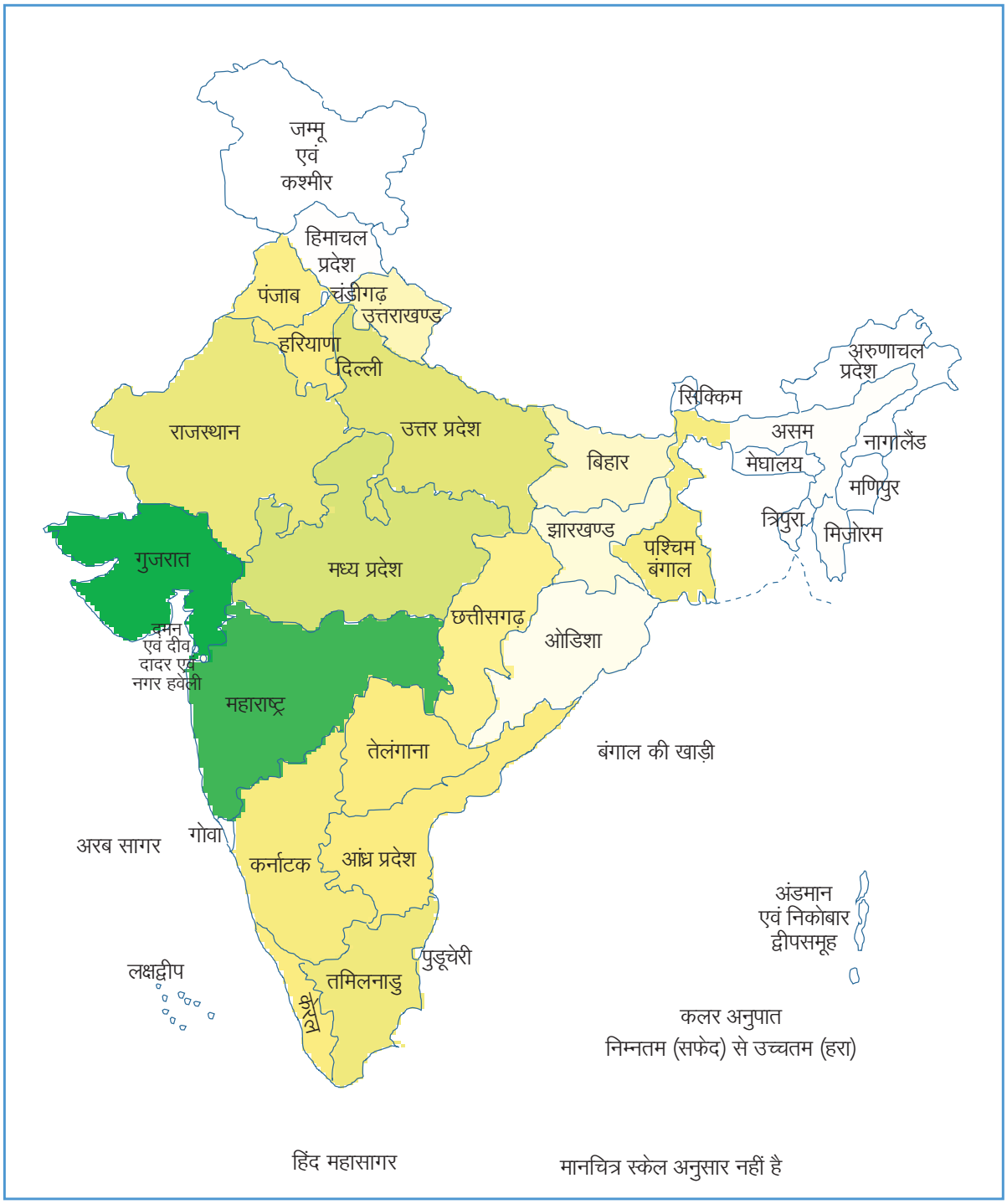
2.3.1 पीएमएवाई (यू) के सीएलएसएस घटक के कार्यान्वयन हेतु आवास एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा रा.आ.बैंक को एक केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के तौर पर नामित किया गया। ऋण आधारित सब्सिडी के माध्यम से कमजोर वर्ग हेतु किफायती आवास के संवर्धन को प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों अर्थात अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, आवास वित्त कंपनियों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों, सहकारी बैंकों, स्मॉल फाइनेंस बैंकों (भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा यथा अनुमोदित) और गैर–बैंकिंग वित्तीय कंपनी – सूक्ष्म वित्त संस्थानों (एनबीएफसी–एमएफआई) (भारतीय रिजर्व बैंक के साथ पंजीकृत) के माध्यम से कार्यान्वित किया जा रहा है। सीएलएसएस एक केंद्रीय क्षेत्र योजना है और दो श्रेणियों अर्थात ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएस एवं एमाआईजी हेतु सीएलएसएस कवर करता है।

2.3.2 ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएसः

- यह योजना 17 जून, 2015 से 31 मार्च, 2022 तक प्रभावी है।
- ईडब्ल्यूएस और एलआईजी के लाभार्थी 20 वर्ष की अधिकतम अवधि या ऋण की मूल अवधि (31 दिसम्बर, 2016 तक, अधिकतम अवधि 15 वर्ष तक थी)[15], दोनों में से जो भी कम हो, के लिए 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी के लिए पात्र होंगे।
- यथा 30 जून, 2019 तक 218 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों ने राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किया।
- यथा 30 जून, 2019 तक रा.आ.बैंक को इस योजना के कार्यान्वयन हेतु आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार से 10,155 करोड़ रु. की अग्रिम सब्सिडी प्राप्त हुई।
- उपरोक्त में से, 30 जून, 2019 तक रा.आ.बैंक ने 4,33,856 परिवारों के लिये 159 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को (जारी सब्सिडी+प्रोसेसिंग शुल्क–सब्सिडी रिफंड) 10,060 करोड़ रुपये का कुल संवितरण (48,500 करोड़ रुपए की राशि का ऋण संवितरण) किया।

[15] *15 वर्ष पूर्व से सुविधा प्रदान की जा रही है*

ग्राफ 2.1: यथा 30 जून, 2019 तक ईडब्ल्यूएस एवं एलआईजी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत राज्य–वार सब्सिडी संवितरण



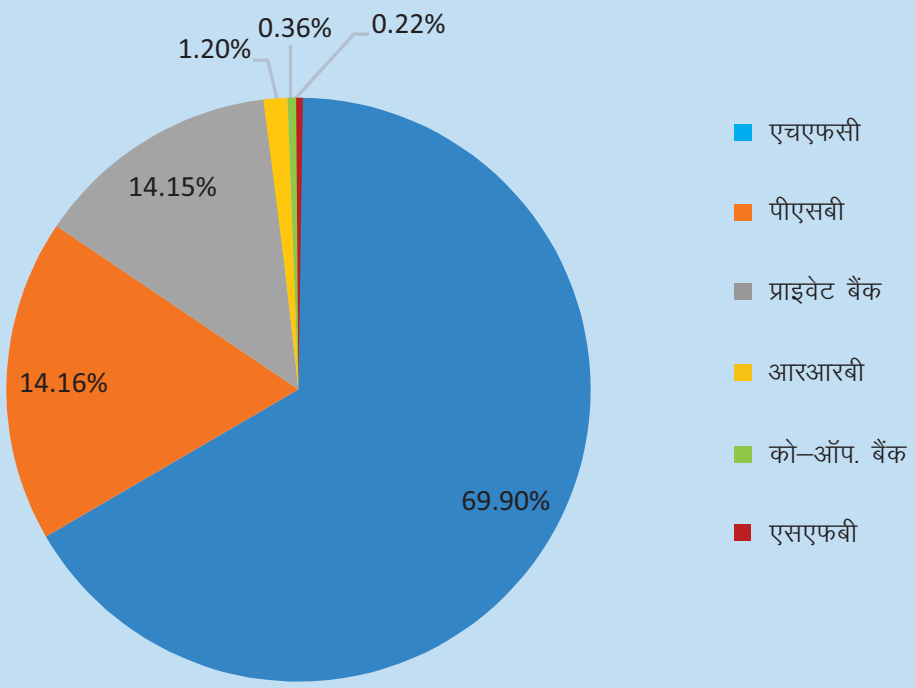
स्रोत: रा.आ.बैंक

बॉक्स 2.1: सीएनए के रूप पर रा.आ.बैंक के साथ ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस में आ.वि.कं. की तुलना में बैंकों की कार्य–निष्पादकता

पिछले तीन वर्षों के दौरान (2016–17 से 2018–19 तक) रा.आ.बैंक ने 4,26,755 ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परिवारों को लाभ पहुंचाते हुए पीएमएवाई–सीएलएसएस के अंतर्गत 9,941 करोड़ रुपये की संचयी राशि का संवितरण[16] किया। इस में से लगभग 70 प्रतिशत संवितरण 2,96,514 ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परिवारों सब्सिडी प्रदान करने हेतु आ.वि.कं. को किया। 1,30,241 परिवारों को लाभ पहुंचाते हुए कुल संवितरण का 30 प्रतिशत संवितरण बैंकों (सहकारी बैंक, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, स्मॉल फाइनेंस बैंक, निजी क्षेत्र के बैंक और सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक शामिल हैं) को किया गया।

ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत रा.आ.बैंक द्वारा कुल संवितरण मं संस्थान श्रेणी वार हिस्सेदारी ग्राफ के रूप में नीचे दर्शाया गया है:

पिछले तीन वर्षों (जुलाई 2016 से जून 2019 तक) के दौरान पीएमएवाई–सीएलएसएस के अंतर्गत कुल संवितरण में संस्थान श्रेणी वार हिस्सेदारी



पिछले तीन वर्षों के दौरान पीएमएवाई–सीएलएसएस के अंतर्गत रा.आ.बैंक द्वारा जारी सब्सिडी का संस्थान श्रेणी वार ब्रेकअप नीचे तालिका में दर्शाया गया है:

[16] *संवितरण = जारी सब्सिडी + प्रोसेसिंग शुल्क–सब्सिडी रिफंड*

(राशि ₹ करोड़ में)

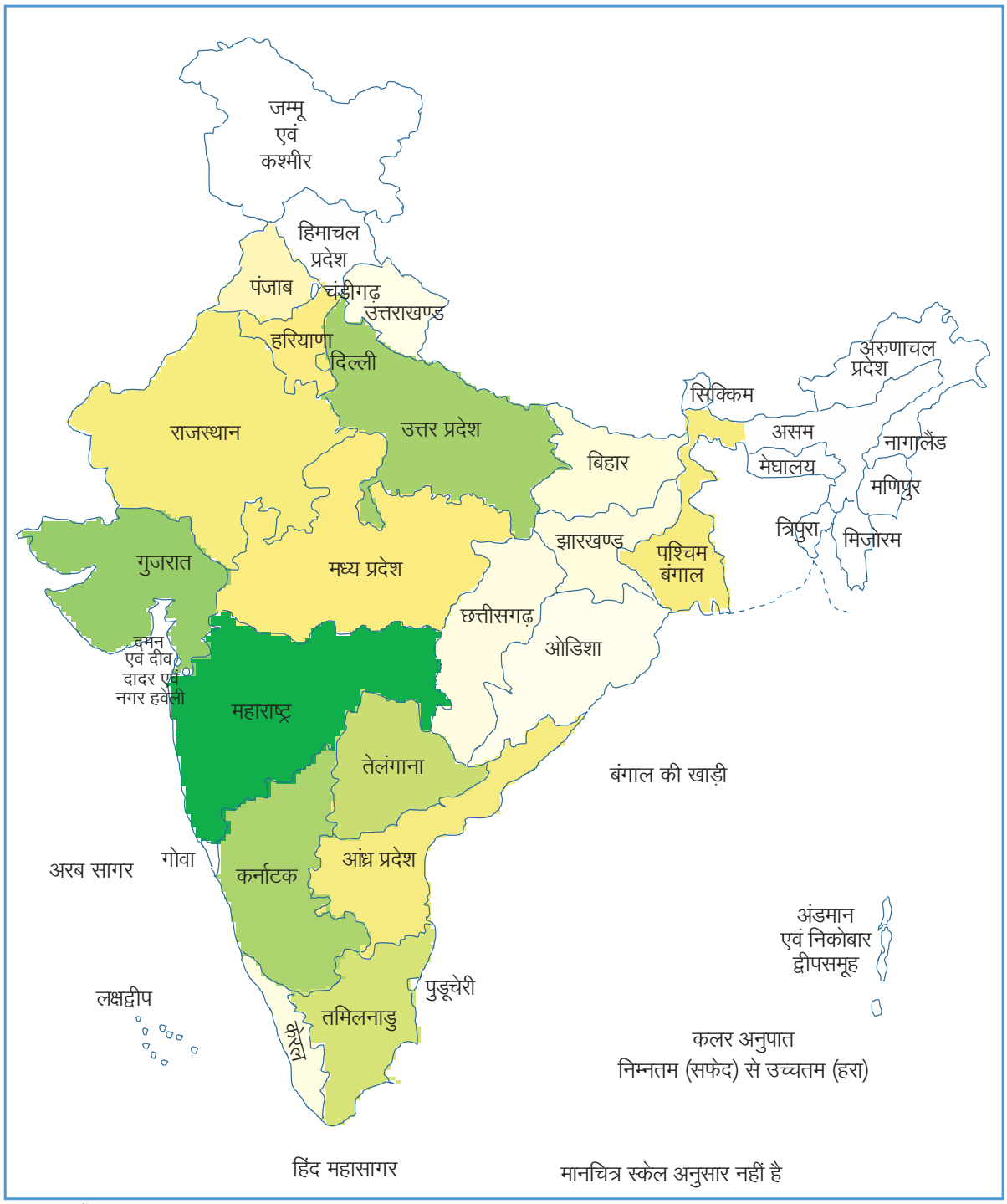
श्रेणी	2016-17 (जुलाई–जून)		2017-18 (जुलाई–जून)		2018-19 (जुलाई–जून)	
	ऋण खातों की सं.*	कुल संवितरण#	ऋण खातों की सं.*	कुल संवितरण#	ऋण खातों की सं.*	कुल संवितरण#
आ.वि.कं	24,777	483	88,581	2,056	1,83,156	4,410
पीएसबी	3,735	66	8,030	161	52,653	1,181
निजी बैंक	3,434	70	17,354	425	36,604	912
आरआरबी	283	5	1,955	37	3,427	77
सहकारी बैंक	60	1	620	12	1,020	23
एसएफबी	-	-	312	5	754	17
d y	**32,289**	**625**	**1,16,852**	**2,695**	**2,77,614**	**6,620**

** रिफंड का निवल*
#जारी सब्सिडी + प्रोसेसिंग शुल्क - सब्सिडी रिफंड

2.3.3 एमआईजी हेतु सीएलएसएस

- इस योजना की शुरुआत 01 जनवरी, 2017 के प्रभाव से प्रारंभ में एक वर्ष की अवधि हेतु हुई थी।
- बाद में आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने एमआईजी हेतु सीएलएसएस की समयावधि को 15 महीने अर्थात 31 मार्च, 2019 तक बढ़ा दी।
- 31 दिसंबर, 2018 को समयावधि को आगे 31 मार्च, 2020 तक बढ़ा दिया गया।
- एमआईजी हेतु सीएलएसएस दो वार्षिक आय श्रेणी अर्थात एमआईजी–I के तहत 6,00,001 रु. से 12,00,000 रु. और एमआईजी–II के तहत 12,00,001 रु. से 18,00,000 रु. तक, को कवर करता है।
- एमआईजी–I और एमआईजी–II में 9 लाख रु. और 12 लाख रु. तक ऋण राशि हेतु ब्याज सब्सिडी क्रमशः 4 प्रतिशत और 3 प्रतिशत प्रदान की जाती है।
- पूर्व में, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार ने एमआईजी–I हेतु मौजूदा कारपेट सीमा को 90 वर्गमीटर से बढ़ाकर 120 वर्गमीटर और एमआईजी–II हेतु 110 वर्ग मीटर से बढ़ाकर 150 वर्गमीटर कर दी। इसके बाद फिर से कारपेट क्षेत्र को बढ़ाकर एमाआईजी–I हेतु 160 वर्गमीटर और एमआईजी–II हेतु 200 वर्गमीटर कर दिया गया।
- यथा 30 जून, 2019 तक 209 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों ने राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किया।
- यथा 30 जून, 2019 तक रा.आ.बैंक को इस योजना के कार्यान्वयन हेतु आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार से 4,113.3 करोड़ रु. की अग्रिम सब्सिडी प्राप्त हुई।
- उपरोक्त में से, 30 जून, 2019 तक रा.आ.बैंक ने 1,89,508 परिवारों के लिये 137 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) को (जारी सब्सिडी+प्रोसेसिंग शुल्क–सब्सिडी रिफंड) 4,001 करोड़ रुपये का कुल संवितरण (42,404 करोड़ रुपए की राशि का ऋण संवितरण) किया।

ग्राफ 2.2 : यथा 30 जून, 2019 तक एमआईजी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत राज्य–वार सब्सिडी संवितरण



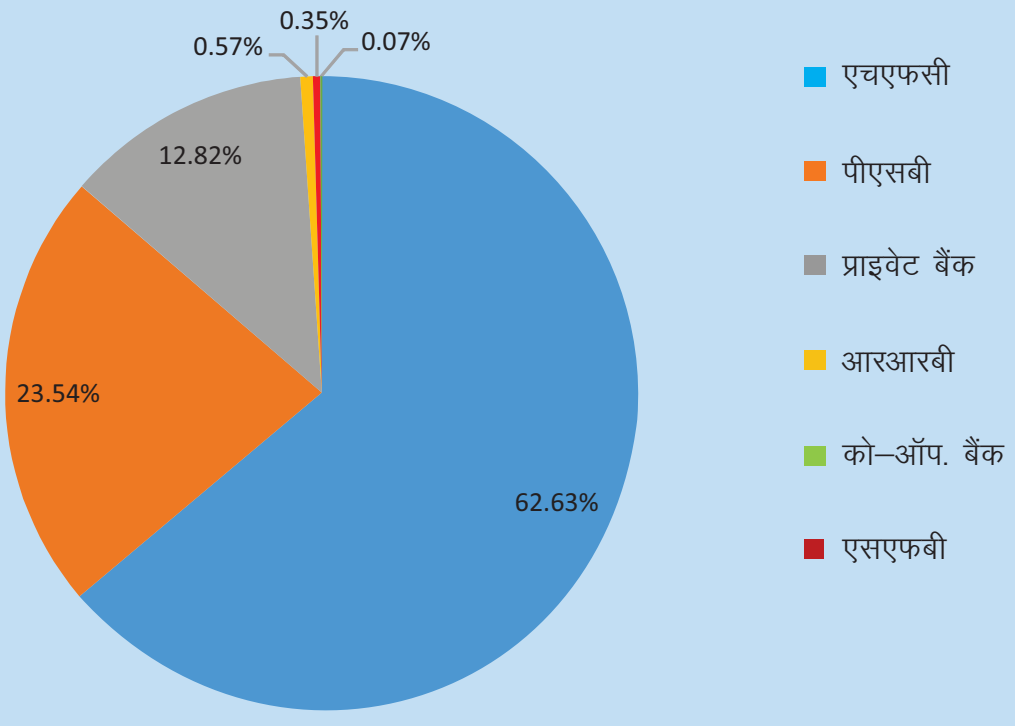
स्रोत: रा.आ.बैंक

बॉक्स 2.2 : सीएनए के रूप पर रा.आ.बैंक के साथ एमआईजी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस में आ.वि.कं. की तुलना में बैंकों की कार्य–निष्पादकता

पिछले तीन वषो के दौरान (2016–17 से 2018–19 तक) रा.आ.बैंक ने 1,89,508 परिवारों को लाभ पहुंचाते हुए पीएमएवाई–सीएलएसएस के अंतर्गत 4,001 करोड़ की संचयी राशि का संवितरण किया। इस में से लगभग 63 प्रतिशत संवितरण 1,19,417 एमआईजी परिवारों सब्सिडी प्रदान करने हेतु आ.वि.कं. को किया गया। 70,091 एमाअईजी परिवारों को लाभ पहुंचाते हुए कुल संवितरण का 37 प्रतिशत संवितरण बैंकों (सहकारी बैंक, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, स्मॉल फाइनेंस बैंक, निजी क्षेत्र के बैंक और सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक शामिल हैं) को किया गया।

एमआईजी श्रेणी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत रा.आ.बैंक द्वारा कुल संवितरण में संस्थान श्रेणी वार हिस्सेदारी ग्राफ के रूप में नीचे दर्शाया गया है:

पिछले तीन वर्षों (जुलाई 2016 से जून 2019 तक) के दौरान पीएमएवाई–सीएलएसएस के अंतर्गत कुल संवितरण में संस्थान श्रेणी वार हिस्सेदारी



पिछले तीन वर्षों के दौरान पीएमएवाई–सीएलएसएस के अंतर्गत रा.आ.बैंक द्वारा जारी सब्सिडी का संस्थान श्रेणी वार ब्यौरा नीचे तालिका में दर्शाया गया है:

(राशि ₹ करोड़ में)

श्रेणी	2016-17 (जुलाई–जून)		2017-18 (जुलाई–जून)		2018-19 (जुलाई–जून)	
	ऋण खातों की सं.*	कुल संवितरण#	ऋण खातों की सं.*	कुल संवितरण#	ऋण खातों की सं.*	कुल संवितरण#
आ.वि.कं	239	5	23,267	486	95,911	2,015
पीएसबी	-	-	11,119	234	33,345	708
निजी बैंक	-	-	5,377	115	18,320	398
आरआरबी	-	-	162	3	947	20
सहकारी बैंक	-	-	106	2	572	12
एसएफबी	-	-	31	1	112	2
कुल	**239**	**5**	**40,062**	**841**	**1,49,207**	**3,155**

**रिफंड का निवल*
#जारी सब्सिडी + प्रोसेसिंग शुल्क - सब्सिडी रिफंड

2.3.4 पीएमएवाई (यू) के अंतर्गत प्रौद्योगिकी उप–मिशन

पीएमएवाई (यू) के अंतर्गत आवासों के तीवग्र एवं गुणवत्तापरक निर्माण हेतु आधुनिक, नवोन्मेषी एवं हरित प्रौद्योगिकियों तथा भवन निर्माण सामग्रियों को अपनाने के लिए एक प्रौद्योगिकी उप–मिशन की स्थापना की गई। उप–मिशन विभिन्न जलवायु क्षेत्रों के लिए उपयुक्त लेआउट डिजाइनों एवं भवन नक्शों को तैयार करने और अपनाने को सुगम बनाता है। यह राज्यों/शहरों में आपदा रोधी एवं पर्यावरण अनुकूल प्रौद्योगिकियों के प्रयोग में सहायता करता है।

उप–मिशन निम्नलिखित पहलुओं को कवर करता है:

- डिजाइन एवं योजना
- नवोन्मेषी प्रौद्योगिकियां एवं सामग्रियां
- प्राकृतिक संसाधनों का प्रयोग करने हरित भवन और
- भूकंप एवं अन्य आपदा रोधी प्रौद्योगिकी एवं डिजाइन

2.3.5 राज्य और शहर के तकनीकी समाधानों, क्षमता निर्माण एवं हेंडहोल्डिंग के विकास हेतु केंद्र एवं राज्य इच्छुक आईआईटी, एनआईटी एवं योजना एवं वास्तुकला संस्थानों के साथ भागीदारी करता है।

2.3.6 उप–मिशन के सहयोग हेतु आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय के अंतर्गत निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी संवर्द्धन परिषद् में एक तकनीकी प्रकोष्ठ की स्थापना की गई। बीएमटीपीसी द्वारा चौबीस उभरती प्रौद्योगिकियों को चिन्हित, मूल्यांकित किया गया है और प्रोत्साहित किया जा रहा है। पूरे देश भर में लगभग 12 लाख आवासों का निर्माण इन प्रौद्योगिकियों का उपयोग कर किया जा रहा है।

2.3.7 ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज (जीएचटीसी–इंडिया)

आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने एक चुनौती प्रक्रिया के माध्यम से विश्व भर से वैकल्पिक एवं नवोन्मेषी प्रौद्योगिकियों को चिन्हित एवं शॉर्टलिस्ट करने हेतु एक ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज की शुरूआत की। इस चैलेंज के तीन घटक हैं अर्थात

- निर्माण प्रौद्योगिकी इंडिया (सीटीआई) नामक भव्य द्विवार्षिक एक्सपो सह सम्मेलन का आयोजन करना,
- हल्के आवास परियोजनओं के निर्माण हेतु विश्व भर से सिद्ध प्रदर्शनकारी प्रौद्योगिकियों की पहचान करना,
- ऊष्मायन एवं त्वरक सहायता प्रदान करने हेतु एफोर्डेबल सस्टेनेबल हाउसिंग एक्सलेटर्स–इंडिया (एएसएसए–आई) की स्थापना के माध्यम से संभावित प्रौद्योगिकियों (घरेलू) को प्रोत्साहित करना।

2.3.8 जीएचटीसी–इंडिया का लक्ष्य उन्नत सिद्ध प्रौद्योगिकियों का उपयोग करके हल्के आवास परियोजनाओं के माध्यम से देश में आवास निर्माण क्षेत्र के तंत्र में बदलाव लाना है। यह घरेलू प्रौद्योगिकी अनुसंधान के विकास और पूरे क्षेत्र में ज्ञान आदान–प्रदान एवं नेटवर्किंग हेतु मंच तैयार करने को प्रोत्साहित करेगा।

2.3.9 जीएचटीसी–इंडिया की प्रगति[17]

14 जनवरी, 2019 को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने जीएचटीसी की शुरूआत की। जीएचटीसी–इंडिया के हिस्से के तौर पर, दिनांक 2 से 3 मार्च, 2019 को विज्ञान भवन, नई दिल्ली में निर्माण प्रौद्योगिकी इंडिया –2019 (सीटीआई–2019) नामक एक एक्सपो सह सम्मेलन का आयोजन किया गया जिसमें विश्व भर से कंपनियों द्वारा नई एवं नवोन्मेषी निर्माण प्रौद्योगिकियों का प्रदर्शन किया गया। माननीय प्रधानमंत्री जी ने छह विजेता राज्यों यथा गुजरात (राजकोट), मध्यप्रदेश (इंदौर), उत्तर प्रदेश(लखनऊ), तमिलनाडु (चेन्नई), झारखंड (रांची) और त्रिपुरा (अगरतला) के नामों की घोषणा की जहां हल्के आवास परियोजनाओं का निर्माण किया जाएगा।

2.4 प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण)[18]

2.4.1 ग्रामीण आवास कार्यक्रम में अंतर को भरने और वर्ष 2022 तक ''सबके लिए आवास'' प्रदान करने के सरकार की प्रतिबद्धता को पूरा करने हेतु दिनांक 01 अप्रैल, 2016 के तत्काल प्रभाव से इंदिरा आवास योजना (आईएवाई) को नया रूप देकर प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण (पीएमएवाई–जी) कर दिया गया। पीएमएवाई (जी) का लक्ष्य वर्ष 2022 तक सभी बेघर परिवारों और वे परिवार जो कच्चा और जर्जर मकान में रह हरे हैं उनको बुनियादी सुविधाओं युक्त एक पक्का आवास उपलब्ध कराना है।

2.4.2 पीएमएवाई(जी) योजना की मुख्य विशेषताएं नीचे दिए अनुसार हैं:

- आवास विहीन मानदंडों और ग्राम सभा के द्वारा अपेक्षित सत्यापन के बाद सामाजिक आर्थिक जातिगत जनगणना (एसएफसीसी) 2011 के अंतर्गत निर्दिष्ट छोड़ाव मानदंड के अनुसार लाभार्थियों की पहचान।

[17] *स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय*
[18] *ग्रामीण विकास मंत्रालय*
[18] *ग्रामीण विकास मंत्रालय प्रेस विज्ञप्ति दिनांकित 20.11.2019*

- चरणों में मार्च, 2022 तक पात्र ग्रामीण परिवारों हेतु 2.95 करोड़ पक्का आवास के निर्माण हेतु सहायता प्रदान करना अर्थात चरण I (वर्ष 2016–17 से वर्ष 2018–19) में 1.00 करोड़ आवास और चरण II (वर्ष 2019–20 से वर्ष 2021–22) में 1.95 करोड़ आवास।
- मैदानी क्षेत्रों में आवास इकाई सहायता को 70,000 रु. (आईएवाई) से बढ़ाकर 1.20 लाख रु. और पर्वतीय राज्यों, पूर्वोत्तर राज्यों, दुर्गम क्षेत्रों एवं आईएपी क्षेत्रों में 75,000 (आईएवाई) ये बढ़ाकर 1.30 लाख रु.।
- स्वच्छ भारत मिशन–ग्रामीण (एसबीएम–जी), महात्मा गांधी राष्ट्रीय ग्रामीण रोजगार गारंटी योजना (मनरेगा) या वित्त पोषण के अन्य किसी समर्पित स्रोत के माध्यम से 12,000/– राशि के शौचालयों के निर्माण हेतु सहायता एवं इकाई सहायता के अलावा मनरेगा के अंतर्गत 90/95 दिनों की अकुशल मजदूरी का प्रावधान।
- आवास के न्यूनतम इकाई आकार को बढ़ाकर 20 वर्गमीटर से (आईएवाई) से 25 वर्गमीटर करना।
- इच्छुक लाभार्थियों को वित्तीय संस्थानों से 70,000 रु. तक ऋण प्राप्त करने की सुगमता।

2.4.3 पूर्वोत्तर राज्यों, हिमालयी राज्यों एवं हिमालयी क्षेत्र के केंद्र शासित प्रदेशों के मामले में इस योजना के अंतर्गत अनुदान केंद्र और राज्य के बीच 90:10 के अनुपात में बंटा है। अन्य सभी राज्यों हेतु केंद्र और राज्य के बीच निधियों का बंटवारा 60:40 के अनुपात में है। अन्य केंद्रशासित प्रदेशों के मामले में पूरा पैसा केंद्र द्वारा उपलब्ध कराया जाता है।

2.4.4 प्रधानमंत्री आवास योजना –ग्रामीण की एक अति महत्वपूर्ण विशेषता लाभार्थियों का चयन है। यह सुनिश्चित करने हेतु कि सहायता उन लोगों पर लक्षित है जो वास्तव में वंचित हैं और यह कि चयन वस्तुनिष्ठ और सत्यापन योग्य है, पीएमएवाई(जी) में बीपीएल परिवारों से लाभार्थी के चयन की जगह लाभार्थियों को सामाजिक आर्थिक एवं जातिगत जनगणना (एसईसीसी), 2011 में आवास विहीन मानदंडों के उपयोग से किया जाता है जिसका सत्सापन ग्राम सभा द्वारा किया जाता है। पात्र लाभार्थियों की पहचान हेतु ऐसे मानदंडों के उपयोग ने चयन में पारदर्शिता को बढ़ाया है और भेदभाव की संभावना को कम किया है। लाभार्थी चयन में शिकायत निपटान हेतु एक अपीलीय प्रक्रिया को भी लागू किया गया है।

2.4.5 पीएमएवाई(जी) में कार्यक्रम का कार्यान्वयन और निगरानी आवाससॉफ्ट और आवास एप के उपयोग से ई–गवर्नेंस के माध्यम से की जाती है। निर्माण के विभिन्न चरणों पर आवास के निर्माण की प्रगति की निगरानी आवाससॉफ्ट पर अपलोड जियो–टैग किए फोटाग्राफों के माध्यम से की जाती है और लेन–देन प्रक्रिया की पूरी निगरानी एवं ट्रेकिंग आवाससॉफ्ट पर पब्लिक डोमेन में उपलब्ध रिपोर्टों के आधार पर किया जाता है।

2.4.6 पीएमएवाई(जी) के अंतर्गत लाभार्थियों को सहायता आवाससॉफ्ट–पीएफएमएस प्लेटफॉर्म के माध्यम से इलेक्ट्रॉनिक रूप से अंतरित की जाती है जो निधि अंतरण क्रम (एफटीओ) के माध्यम से प्रत्येक लाभार्थी के बैंक/डाक घर खाते में पैसों के निर्बाध अंतरण को सुनिश्चित करता है।

2.4.7 पीएमएवाई(जी) के अंतर्गत बेहतर गुणवत्ता के आवास निर्माण हेतु, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों में राज मिस्त्रियों हेतु एक अखिल भारतीय प्रशिक्षण एवं प्रमाणन कार्यक्रम पेश किया गया है। यह गुणवत्तापूर्ण निर्माण को सुनिशिचित करने के अतिरिक्त, ग्रामीण राजमिस्त्रयों के अतिरिक्त आजीविका उत्पादन और करियर प्रगति को भी सुनिश्चित करेगा।

2.4.8 ग्रामीण विकास मंत्रालय ने 'पहल' भी विमोचित की है जो 15 राज्यों के विभिन्न आवास डिजाइन प्रारूपों का संग्रह है जिसमें इन राज्यों के 62 आवासीय क्षेत्रों से संबंधित 108 डिजाइन प्रारूप को शामिल किया गया है। इसने आवास डिजाइन चुनने में लाभार्थियों के समक्ष उनकी पसंद के अनुसार विकल्प को बढ़ाया है क्योंकि ये आवास डिजाइन स्थानीय जलवायु, सामाजिक, सांस्कृतिक और भौगोलिक परिस्थियों के अनुरुप हैं। ये आवास स्थानीय सामग्रियों के उपयोग को भी प्रोत्साहित करते हैं जो बड़े आवासों के निर्माण में लगने वाली लागत को कम करते हैं।

2.4.9 इस योजना के चरण I के अंतर्गत निर्माण किए जाने वाले 1 करोड़ आवास के लक्ष्य की तुलना में 31 मार्च, 2019 तक कुल 86 लाख आवासों का निर्माण किया जा चुका है। केंद्रीय कैबिनेट ने निम्नलिखित ब्यौरे के अनुसार मार्च, 2019 के आगे पीएमएवाई(जी) के द्वितीय चरण के कार्यान्वयन की मंजूरी दे दी है:

- वर्ष 2022 तक पीएमएवाई(जी) द्वितीय चरण के अंतर्गत 1.95 करोड़ आवासों के निर्माण का कुल लक्ष्य।
- 60 लाख आवासों के लक्ष्य के साथ पीएमएवाई प्रथम चरण क मौजूदा मानदंडों के अनुसार 2019–20 तक द्वितीय चरण में पीएमएवाई(जी) का निर्माण।
- मौजूदा प्रक्रिया के अनुसार योजना/कार्यक्रम के तृतीय पक्ष मूल्यांकन आधारित अपेक्षित मूल्यांकन और अनुमोदन के पश्चात 2019–20 के बाद और 2021–22 तक योजना को चालू रखना।
- कार्यक्रम निधि में प्रशासनिक व्यय को घटकर 4 प्रतिशत से 2 प्रतिशत।

2.5 पीएमएवाई(यू) एवं पीएमएवाई(जी) के अंतर्गत हुई प्रगति[19]

2.5.1 पीएमएवाई(यू) एवं पीएमएवाई(जी) की वर्ष–वार प्रगति नीचे तालिका में दी गई है:

कार्यक्रम	वर्ष (अप्रैल–मार्च)	आवास इकाईयों की संख्या (लाख में)	
		स्वीकृत	पूर्ण
पीएमएवाई(यू)	2015-16	7.3	2.6
	2016-17	9.5	2.4
	2017-18	26.5	3.9
	2018-19*	29.6	2.7
कुल (क)		**72.8**	**11.7**
पीएमएवाइ(जी)	2016-17	40.1	36.8
	2017-18	30.4	26.4
	2018-19	25.0	22.8
कुल (ख)		**95.5**	**86.0**
कुल (क+ख)		**168.3**	**97.7**

**31 जनवरी, 2019 तक*
 # इकाईयों ''सत्यापित खातों के साथ स्वीकृत'' से संबंधित पीएमएवाई(जी) के अंतर्गत दर्शाए गए स्वीकृत आंकड़े

[19] *पीएमएवाई(यू) के अंतर्गत रोजगार सृजन के आकलन पर रिपोर्ट। नेशनल इंस्टीटयूट ऑल पब्लिक फाइनेंस एंड पॉलिसी*
[19] *उच्च स्तरीय भौतिक प्रगति रिपोर्ट, पीएमएवाई(यू)*

2.6 ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना

2.6.1 यह सुनिश्चित करने के लिये कि ऐसे परिवारों को 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 आवास इकाइयों के निर्माण/सुधार कराने के लिये संस्थागत ऋण सुविधा प्रदान की जाती है जो पीएमएवाई–जी योजना के तहत नहीं आते हैं।

2.6.2 योजना के अन्तर्गत केन्द्रीय सहायता प्राप्त करने के पात्र लाभार्थियों में वे ग्रामीण परिवार शामिल होंगे जो पीएमएवाई–जी की पक्की प्रतीक्षा सूची में शामिल नहीं हैं। यह योजना 19 जून, 2017 से प्रभावी है और लाभार्थियों को 2 लाख रूपये के ऋण पर, 20 वर्ष या ऋण की वास्तविक अवधि तक, जो भी पहले हो, 9.0 प्रतिशत की एनपीवी छूट दर के साथ 3 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी मिलेगी।

2.6.3 आरएचआईएसएस जनगणना 2011 के अनुसार सांवधिक शहरों और पीएमएवाई(य़ू) के तहत आने वाले सांविधिक शहरों को छोड़कर पूरे भारत में लागू है। यह प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) यथा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, आ.वि.कं. क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों, सहकारी बैंकों, स्मॉल फाइनेंस बैंकों और एनबीएफसी–एमएफआई के माध्यम से कार्यान्वित की जा रही है।

2.6.4 सबके लिए आवास मिशन के आरएचआईएसएस घटक को कार्यान्वित करने के लिये भारत सरकार, ग्रामीण विकास मंत्रालय द्वारा रा.आ.बैंक को केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर नामित किया गया है। सितंबर–अक्तूबर, 2018 के महीने में रा.आ.बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के साथ परामर्श कर 5 चिन्हित जिलों में आरएचआईएसएस पर एक प्रायोगिक परियोजना की शुरूआत की। रा.आ.बैंक ने प्रायोगिक अध्ययन में अखिल भारतीय स्तर पर चयनित प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों से प्राप्त आंकड़ों को ग्रामीण विकास मंत्रालय को प्रस्तुत किया। अप्रैल, 2019 में ग्रामीण विकास मंत्रालय ने योजना दिशा–निर्देश में संशोधन जारी किया। 30 जून, 2019 तक, रा.आ.बैंक ने योजना के कार्यान्वयन के लिये 88 प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) के साथ समझौता ज्ञापनों का निष्पादन किया।

3.1 भूमिका

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत पंजीकृत आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) विशिष्टीकृत संस्थान हैं। यथा 31 मार्च, 2019 को 99 आ.वि.कं देशभर में फैले 6,266 शाखाओं/कार्यालयों के नेटवर्क के माध्यम से परिचालन कर रही 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 राष्ट्रीय आवास 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।

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

- पंजीकृत आ.वि.कं. की संख्या 31 मार्च, 2018 के अनुसार 91 थी जो कि 31 मार्च, 2019 को बढ़कर 99 हो गई है, इसमें 9 प्रतिशत की वर्ष दर वर्ष वृद्धि दर्ज की गई है।
- पंजीकृत आ.वि.कं. के शाखाओं/कार्यालयों की संख्या 31 मार्च, 2018 के अनुसार 5,107 थी जो कि 31 मार्च, 2019 को बढ़कर 6,266 हो गई है, इसमें 23 प्रतिशत की वर्ष दर वर्ष वृद्धि दर्ज की गई है।
- आ.वि.कं. का कुल ऋण पोर्टफोलियो यथा 31 मार्च, 2018 के 10,38,347 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 तक 12,04,240 करोड़ रुपये हो गया जिससे 16 प्रतिशत की वृद्धि हुई। जिसमें से,
  - आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2018 के 7,52,798 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 तक 8,48,204 करोड़ रुपये हो गया जिससे 13 प्रतिशत की वृद्धि हुई, तथा
  - गैर–आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2018 के 2,85,549 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 तक 3,56,036 करोड़ रुपये हो गया जिससे 25 प्रतिशत की वृद्धि हुई।
- जहां कुल ऋणों और अग्रिमों में से आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2018 के 72.5 प्रतिशत से घटकर यथा 31 मार्च, 2019 तक 70.4 प्रतिशत हो गए वहीं कुल ऋणों और अग्रिमों में से गैर–आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2018 को 27.5 प्रतिशत से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 तक 29.6 प्रतिशत हो गए।
- यथा 31 मार्च, 2019 को जीएनपीए, जो पिछले वर्ष (यथा 31 मार्च, 2018 को 13,555 करोड़ रुपये) में लगभग 27 प्रतिशत की वृद्धि होकर 17,262 करोड़ रुपये हो गया था। हालांकि, प्रतिशत के हिसाब से कुल ऋणों और अग्रिमों के लिए जीएनपीए यथा 31 मार्च, 2018 के 1.3 प्रतिशत से थोड़ा बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 तक 1.4 प्रतिशत हो गया।
- यथा 31 मार्च, 2019 को एनएनपीए, जो पिछले वर्ष (यथा 31 मार्च, 2018 को 6,173 करोड़ रुपये) में लगभग 52 प्रतिशत की वृद्धि होकर 9,405 करोड़ रुपये हो गया था। हालांकि, प्रतिशत के हिसाब से कुल ऋणों और अग्रिमों के लिए एनएनपीए यथा 31 मार्च, 2018 के 0.6 प्रतिशत से थोड़ा बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 तक 0.8 प्रतिशत हो गया।
- आ.वि.कं. की कुल निवल स्वाधिकृत निधियों में 11 प्रतिशत की वृद्धि हुई जो यथा 31 मार्च, 2018 के 1,38,700 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 को 1,53,611 करोड़ रुपये हो गया।
- 16 प्रतिशत की वृद्धि के साथ आ.वि.कं. की बकाया उधार राशियां (सार्वजनिक जमाओं सहित) यथा

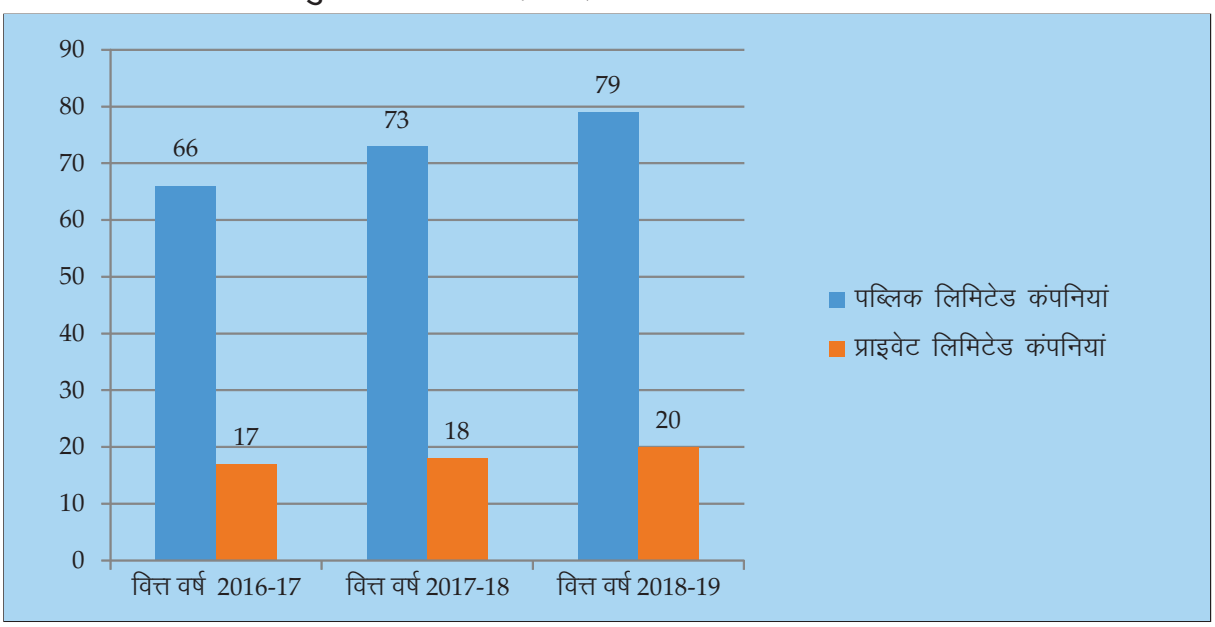
31 मार्च, 2018 को 9,40,365 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 तक 10,95,143 करोड़ रुपये हो गयी।।

- 11 प्रतिशत की वृद्धि के साथ बकाया सार्वजनिक जमाएं यथा 31 मार्च, 2018 को 93,143 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 को 1,03,725 करोड़ रुपये हो गई।

3.2 आवास वित्त कंपनियों की संख्या

3.2.1 यथा 31 मार्च, 2019 को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29क के तहत पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) प्राप्त आ.वि.कं. की संख्या 99 थी। इनमें से 81 आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति के बिना सीओआर प्रदान किया गया। 99 आ.वि.कं. में से 79 पब्लिक लिमिटेड कंपनियां हैं और 20 प्राइवेट लिमिटेड कंपनियां हैं। वर्ष 2018–19 (अप्रैल से मार्च) में, रा.आ.बैंक ने 9 नई कंपनियों को सीओआर प्रदान किए जो हैं, वैद हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, फैमिली होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड, एपेक हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड, वंडर होम फाइनेंस लिमिटेड, अदानी हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड, इजी होम फाइनेंस लिमिटेड, सस्वीथा होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड, वाराशक्ति हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड, कैपीटल इंडिया होम लोन्स लिमिटेड एवं एक आ.वि.कं. नामतः लोढ़ा हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड (सीओरआर सरेंडर करने के कारण) का सीओआर निरस्त कर दिया गया।

ग्राफ 3.1 : पिछले तीन वर्षों हेतु पब्लिक लिमिटेड एवं प्राइवेट लिमिटेड कंपनियों के अंतर्गत आ.वि.कं. का वर्गीकरण

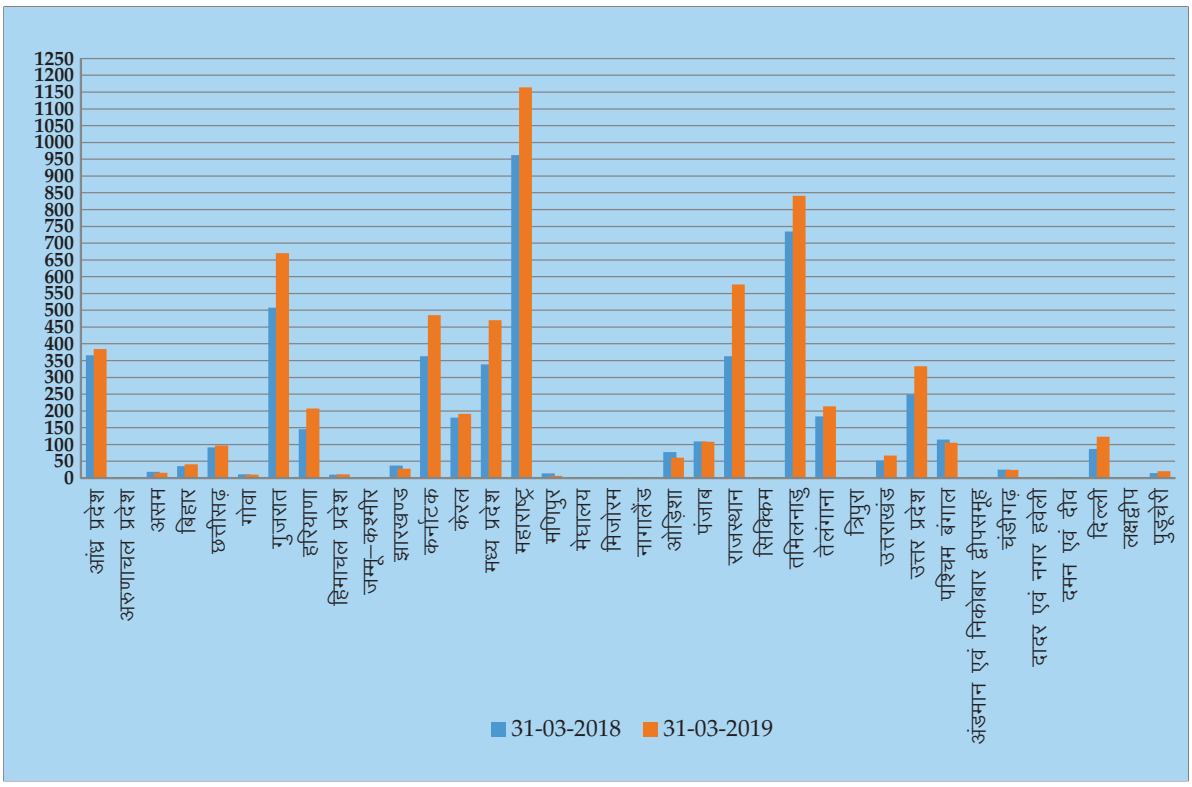


स्रोत: ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.2.2 आ.वि.कं. का नेटवर्क

यथा 31 मार्च, 2018 को 5,107 शाखाओं/कार्यालयों के माध्यम से आवास वित्त कंपनियां परिचालन कर रही थी जिसमें लगभग 23 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2019 को इसकी संख्या बढ़कर 6,266 हो गई। निम्न चार्ट आ.वि.कं. की राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश–वार शाखाओं/कार्यालयों का विवरण प्रस्तुत करता है।

ग्राफ 3.2 – पिछले दो वर्षों में पंजीकृत आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का राज्य/केन्द्र शासित प्रदेश–वार वितरण



स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.3 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा

3.3.1 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, 2019 के अनुसार हैं। 96 आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय संकेतकों का सारांश नीचे दिया गया है:

तालिका 3.1 – आवास वित्त कंपनियों के मुख्य वित्तीय संकेतक

(राशि ₹ करोड़ में)

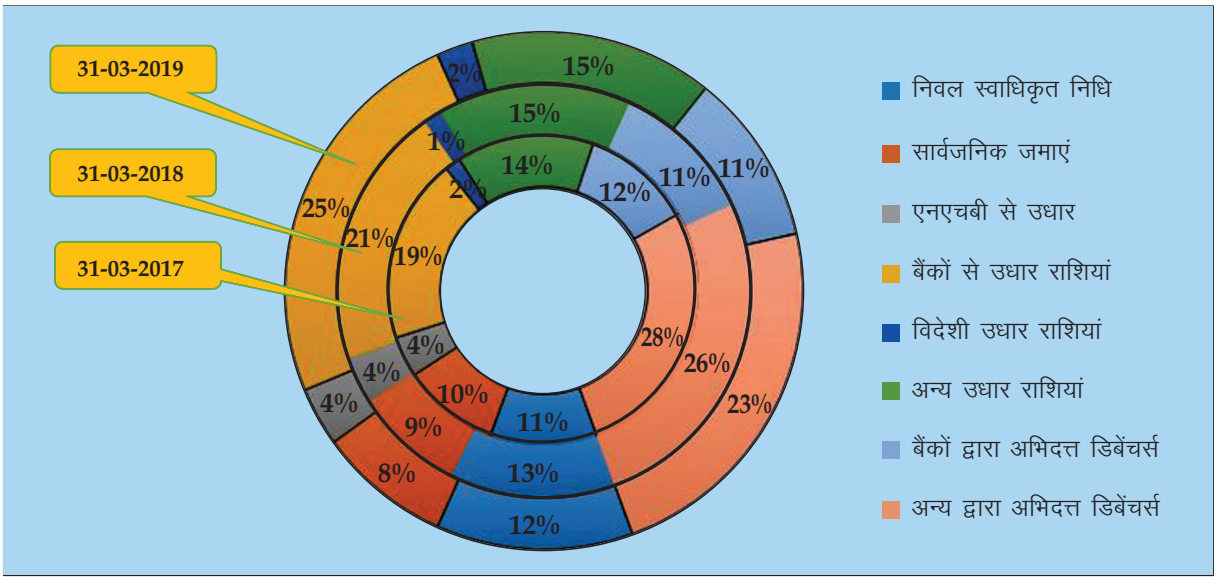
foo j.k	31-03-2017	31-03-2018	31-03-2019
चुकता पूंजी	9,331	30,454 *(226.4%)*	34,502 *(13.3%)*
निर्बंध आरक्षित निधियां	94,605	1,26,122 *(33.3%)*	1,44,478 *(14.6%)*
निवल स्वाधिकृत निधियां	95,451	1,38,700 *(45.3%)*	1,53,611 *(10.8%)*
सार्वजनिक जमाएं	86,573	93,143 *(7.6%)*	1,03,725 *(11.4%)*

अन्य उधार	6,69,877	8,47,221 *(26.5%)*	9,91,418 *(17.0%)*
आवास ऋण	5,98,454	7,52,798 *(25.8%)*	8,48,204 *(12.7%)*
कुल अग्रिम एवं ऋण	8,18,508	10,38,347 *(26.9%)*	12,04,240 *(16.0%)*
कुल ऋणों एवं अग्रिमों का प्रतिशत रूप में जीएनपीए	1.11	1.31	1.43
कुल ऋणों एवं अग्रिमों का प्रतिशत रूप में एनएनपीए	0.51	0.60	0.79

कोष्ठक में आंकड़े वर्ष-दर-वर्ष बदलाव को दर्शाते हैं
स्रोत:ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.3.2 यथा 31 मार्च, 2018 को आ.वि.कं. की कुल निवल स्वाधिकृत निधि 1,38,700 करोड़ रुपये थी जो यथा 31 मार्च, 2019तक बढ़कर 1,53,611 करोड़ रुपये हो गई जिससे पिछले वर्ष की तुलना में 10.8 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गयी। यथा 31 मार्च, 2019 को आ.वि.कं. (सार्वजनिक जमाओं एवं निवल स्वाधिकृत निधि को छोड़कर) संसाधन आंकड़ों की प्रवृत्ति विश्लेषण संघटन पैटर्न को निम्नानुसार दर्शाता है, इनके संसाधन का लगभग 31 प्रतिशत बैंक उधार से है, 42 प्रतिशत बैंकों एवं अन्य द्वारा डिबेंचर्स के अभिदान (सब्सक्रिप्शन) से, 5 प्रतिशत राष्ट्रीय आवास बैंक के पुनर्वित्त से और लगभग 22 प्रतिशत अन्य संसाधनों से। सार्वजनिक जमाएं जोकि यथा 31 मार्च, 2018 के 93,143 करोड़ रु. से पिछले वर्ष की तुलना में 11.4 प्रतिशत बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 को 1,03,725 करोड़ रु. हो गई है। निम्न चार्ट पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति दर्शाता है–

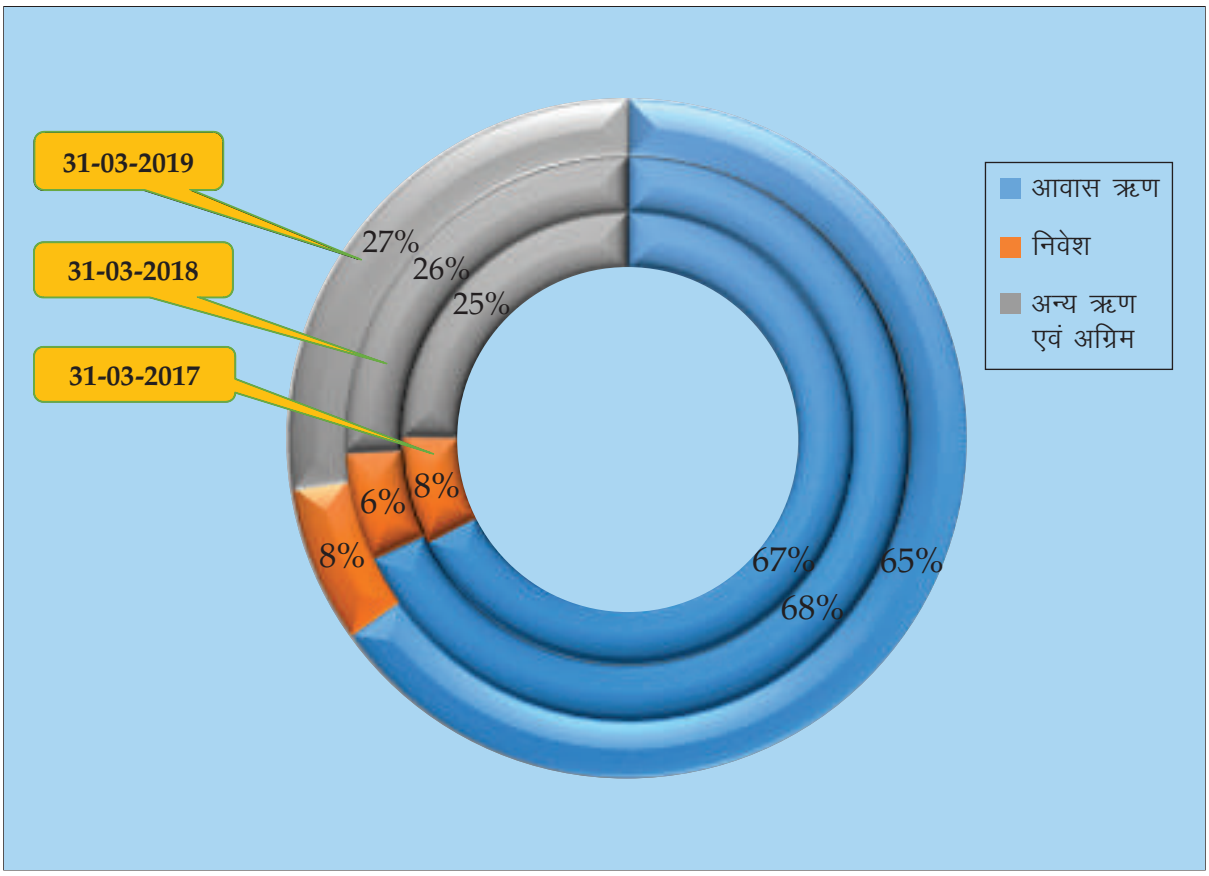
ग्राफ 3.3 : पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के बकाया संसाधनों की प्रवृत्ति



स्रोत: ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.3.3 मार्च 2018 के अंत में आ.वि.कं. के आवास ऋण की राशि 7,52,798 करोड़ रुपये थी जो मार्च 2019 के अंत तक बढ़कर 8,48,204 करोड़ रु. हो गई जो वित्त वर्ष 2018–19 में लगभग 13 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर्शाती है। 2018–19 के दौरान सम्पूर्ण ऋण पोर्टफोलियों में से लगभग 70 प्रतिशत के साथ आ.वि.कं. के आवास ऋण पोर्टफोलियों का अंश सबसे अधिक रहा। यथा 31 मार्च, 2018 को 68,830 करोड़ रुपये की तुलना में आ.वि.कं. का कुल निवेश यथा 31 मार्च, 2019 को 97,295 करोड़ रुपये रहा जिसने 41.4 प्रतिशत की बढ़ोतरी दर्ज की। निम्न चार्ट में पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की आस्तियों की प्रवृत्ति को दर्शाया गया है–

ग्राफ 3.4 : पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. के अर्जित आस्तियों की प्रवृत्ति



स्रोत: ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4 आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख निष्पादकता संकेतक

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

पब्लिक लि. एवं प्राइवेट लि. आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय मानदण्ड तालिका में दर्शाये गये हैं:

तालिका 3.2 पब्लिक लि. एवं प्राइवेट लि. आवास वित्त कंपनियों की कार्य–निष्पादकता

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरणियां	31-03-2017			31-03-2018			31-03-2019		
	पब्लिक लि.	प्राइवेट लि.	कुल	पब्लिक लि.	प्राइवेट लि.	कुल	पब्लिक लि.	प्राइवेट लि.	कुल
चुकता पूंजी	8,894	436	9,331	29,854	600	30,454	33,031	1,472	34,502
निर्बंध आरक्षित निधियां	94,231	374	94,605	1,25,943	179	1,26,122	1,44,097	381	1,44,478
निवल स्वाधिकृत निधियां	94,657	794	95,451	1,37,964	736	1,38,700	1,51,855	1,756	1,53,611
सार्वजनिक जमाएं	86,573	-	86,573	93,143	-	93,143	1,03,725	-	1,03,725
आवास ऋण	5,97,088	1,366	5,98,454	7,51,770	1,028	7,52,798	8,46,028	2,176	8,48,204

स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

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

यथा 31 मार्च, 2019 तक रा.आ.बैंक ने प्राइवेट लिमिटेड आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने हेतु अनुमति सहित सीओआर प्रदान नहीं किया है और इनमें से किसी भी कंपनी के पास सार्वजनिक जमाएं नहीं हैं। यथा 31मार्च, 2019 तक 18 आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने की अनुमति के साथ पंजीकरण का प्रमाण पत्र 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 लेना 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 3.3: सार्वजनिक जमा स्वीकार करने एवं सार्वजनिक जमा स्वीकार न करने वाली आवास वित्त कंपनियों की कार्य–निष्पादकता

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरणियां	31-03-2017			31-03-2018			31-03-2019		
	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
pqdrk iwath	4,520	4,810	9,331	4,277	26,177	30,454	4,361	30,142	34,502
fuc/k vkjf{kr fuf/k;k	76,752	17,853	94,605	1,01,041	25,081	1,26,122	1,13,630	30,848	1,44,478
fuoy Lokf/kÑr fuf/k;k	73,473	21,978	95,451	99,062	39,638	1,38,700	1,06,365	47,247	1,53,611
lkoZtfud tek,a	86,573	-	86,573	93,143	-	93,143	1,03,725	-	1,03,725
vkokl _.k	4,85,455	1,12,999	5,98,454	5,56,023	1,96,775	7,52,798	6,36,673	2,11,531	8,48,204

स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

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

3.4.3.1 यथा 31–03–2019 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 द्वारा प्रायोजित, जोकि एक बहु–राज्य सहकारी बैंक है।

3.4.3.2 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 बैंकों द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. एवं अन्य आ.वि.कं. के आधार पर वर्गीकृत आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय मानदंड को संक्षिप्त में नीचे तालिका में दर्शाया गया है:

तालिका 3.4 : अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं बहु–राज्य सहकारी बैंकों एवं अन्य द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. की कार्य–निष्पादकता

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरणियां	31-03-2017			31-03-2018			31-03-2019		
	एससीबी एवं एमएससीबी द्वारा प्रयोजित	अन्य	कुल	एससीबी एवं एमएससीबी द्वारा प्रयोजित	अन्य	कुल	एससीबी एवं एमएससीबी द्वारा प्रयोजित	अन्य	कुल
pdrk ith	1,389	7,942	9,331	1,390	29,064	30,454	1,390	33,112	34,502
fuc/k vkjf{kr fuf/k;k	8,098	86,507	94,605	9,294	1,16,828	1,26,122	10,534	1,33,944	1,44,478
fuoy Lokf/kÑr fuf/k;k	8,933	86,518	95,451	9,823	1,28,877	1,38,700	10,761	1,42,850	1,53,611
lkotfud tek,	9,637	76,936	86,573	10,115	83,028	93,143	13,337	90,388	1,03,725
vkokl _.k	52,929	5,45,525	5,98,454	68,832	6,83,966	7,52,798	86,763	7,61,441	8,48,204

स्रोत:ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.4 आवास वित्त कंपनियों के उधारों की रूपरेखा

3.4.4.1 आवास वित्त कंपनियों की चुकता पूंजी (वरीयता शेयर पूंजी सहित जो अनिवार्य तौर पर इक्विटी में परिवर्तित होती है) में यथा 31 मार्च, 2018 को 30,454 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2019 को 13.3 प्रतिशत वृद्धि के साथ 34,502 करोड़ रुपये हो गई, हालांकि आवास वित्त कंपनियों के निवल स्वाधिकृत निधियों में 10.8 प्रतिशत प्रति वर्ष की वृद्धि हुई जो यथा 31 मार्च, 2018 को 1,38,700 रुपये से यथा 31 मार्च, 2019 को 1,53,611 करोड़ रुपये हो गई।

3.4.4.2 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–कंपनी जमा (आईसीडी), वाणिज्यिक पत्र, म्यूच्युअल फंड और गौण ऋण आदि हैं। पिछले तीन वर्षों के आवास वित्त कंपनियों के संसाधनों का विवरण निम्नलिखित तालिका में दर्शाया गया है।

तालिका 3.5 : आवास वित्त कंपनियों के बकाया उधार की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

क्र.सं.	विवरण	31-03-2017	31-03-2018	31-03-2019
1	रा.आ. बैंक उधार	36,347	39,259 *(8.0%)*	45,825 *(16.7%)*
2	विदेशी सरकार,	14,135	15,291 *(8.2%)*	28,640 *(87.3%)*
3	बैंक	1,63,090	2,23,079 *(36.8%)*	3,06,077 *(37.2%)*
4	डिबेंचर	3,34,383	4,05,261 *(21.2%)*	4,20,757 *(3.8%)*

क	बैंकों द्वारा अभिदत्त	*98,559*	*1,22,592 (24.4%)*	*1,34,006 (9.3%)*
ख	अन्य द्वारा अभिदत्त	*2,35,824*	*2,82,669 (19.9%)*	*2,86,751 (1.4%)*
5	अन्य उधार	1,21,923	1,64,332 *(34.8%)*	1,90,119 *(15.7%)*
6	सार्वजनिक जमाएं	86,573	93,143 *(7.6%)*	1,03,725 *(11.4%)*
	कुल	**7,56,450**	**9,40,365 *(24.3%)***	**10,95,143 *(16.5%)***

कोष्ठक में आंकड़े वर्ष-दर-वर्ष बदलाव को दर्शाते हैं
स्रोत:ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.4.3 सार्वजनिक जमाओं को छोड़कर, आवास वित्त कंपनियों के बकाया उधार में लगभग 17 प्रतिशत की वृद्धि हुई यानि यथा 31 मार्च, 2018 को 8,47,221 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2019 को 9,91,418 करोड़ रुपये। बैंकों से लिए गए उधार में लगभग 37 प्रतिशत की वृद्धि हुई है जो यथा 31 मार्च, 2018 के 2,23,079 रुपये की तुलना में यथा 31 मार्च, 2019 को 3,06,077 करोड़ रुपये रहा। अन्य उधार में यथा 31 मार्च, 2018 को 1,64,332 करोड़ रुपये से यथा 31 मार्च, 2019 को 1,90,119 करोड़ रुपये की वृद्धि हुई जिसने लगभग 16 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की।

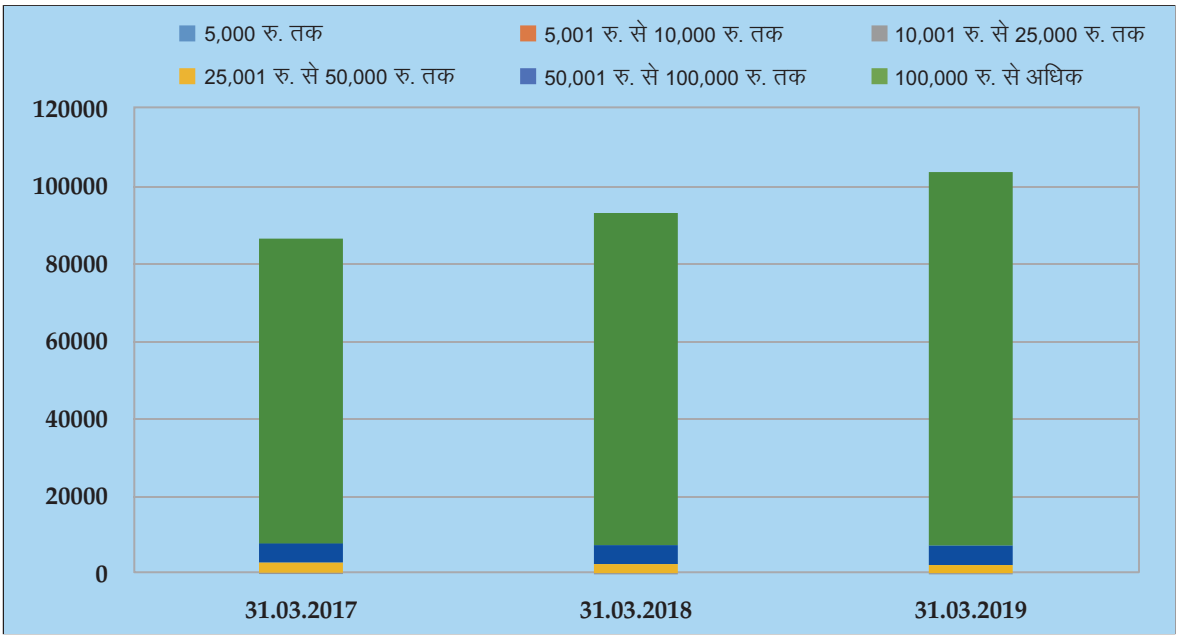
3.4.4.4 आवास वित्त कंपनियों के साथ कुल बकाया सार्वजनिक जमाओं में लगभग 11 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गयी यानि यथा 31 मार्च, 2018 को 93,143 करोड़ रुपये से बढ़कर यथा 31 मार्च, 2019 को 1,03,725 करोड़ रुपये।

3.4.5 आवास वित्त कंपनियों में सार्वजनिक जमाएं

3.4.5.1 वर्ष 2018–19 के दौरान आवास वित्त कंपनियों में बकाया सार्वजनिक जमाओं में वृद्धि की प्रवृत्ति देखी गई है। यथा 31 मार्च, 2019को कुल सार्वजनिक जमाओं के 92.8 प्रतिशत शेयर के साथ अधिकतम 1,00,000 रुपये से अधिक की सार्वजनिक जमाएं थी। यह देखा गया है कि प्रमुख आ.वि.कं. अर्थात हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस कारपोरेशन लि., पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लि., दीवान हाउसिंग फाइनेंस लि., एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि., गृह फाइनेंस लि., सुंदरम बीएनपी परिबास होम फाइनेंस लि. आदि ने वर्ष 2018–19 के दौरान काफी मात्रा में सार्वजनिक जमाएं एकत्रित की है। पिछले तीन वर्षों की समाप्ति पर सार्वजनिक जमाओं की राशि–वार बकाये की प्रवृत्ति को ग्राफ 3.5 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.5 : विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की आकार–वार सार्वजनिक जमाओं की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



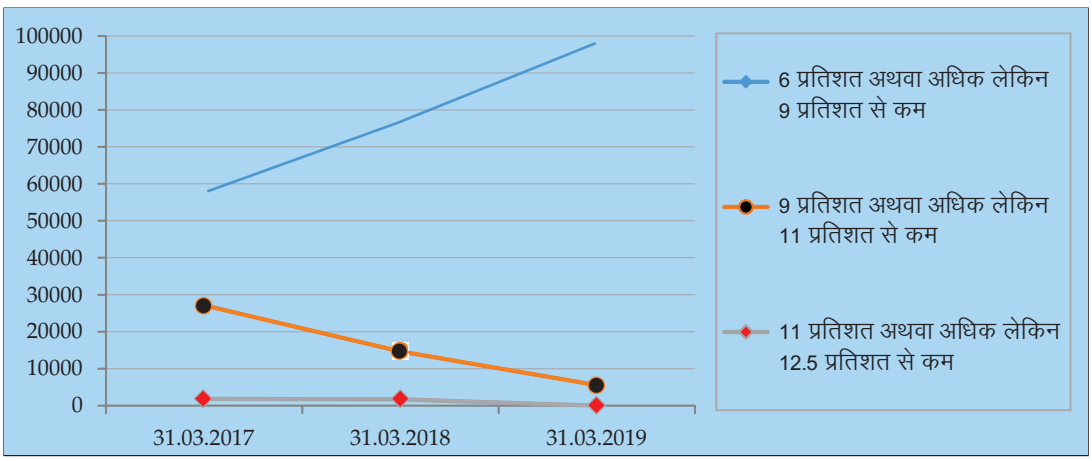
स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

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

यथा, 31 मार्च, 2019 को आवास वित्त कंपनियों द्वारा संघटित कुल सार्वजनिक जमाओं का कुल 94.7 प्रतिशत, 6 से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष के दर खंड में आता है, जो पिछले वर्ष की तुलना में पर्याप्त वृद्धि दर्शाता है। आवास वित्त कंपनियों के पास 9 से 11 प्रतिशत प्रतिवर्ष की ब्याज दर श्रेणी में सार्वजनिक जमाओं का 5.3 प्रतिशत था, जो पिछले वर्ष की तुलना में कमी को दर्शाता है। पिछले तीन वर्षों में बकाया सार्वजनिक जमाओं के ब्याज दर–वार वर्गीकरण की प्रवृत्ति को ग्राफ 3.6 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.6 : पिछले तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की ब्याज दर–वार प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



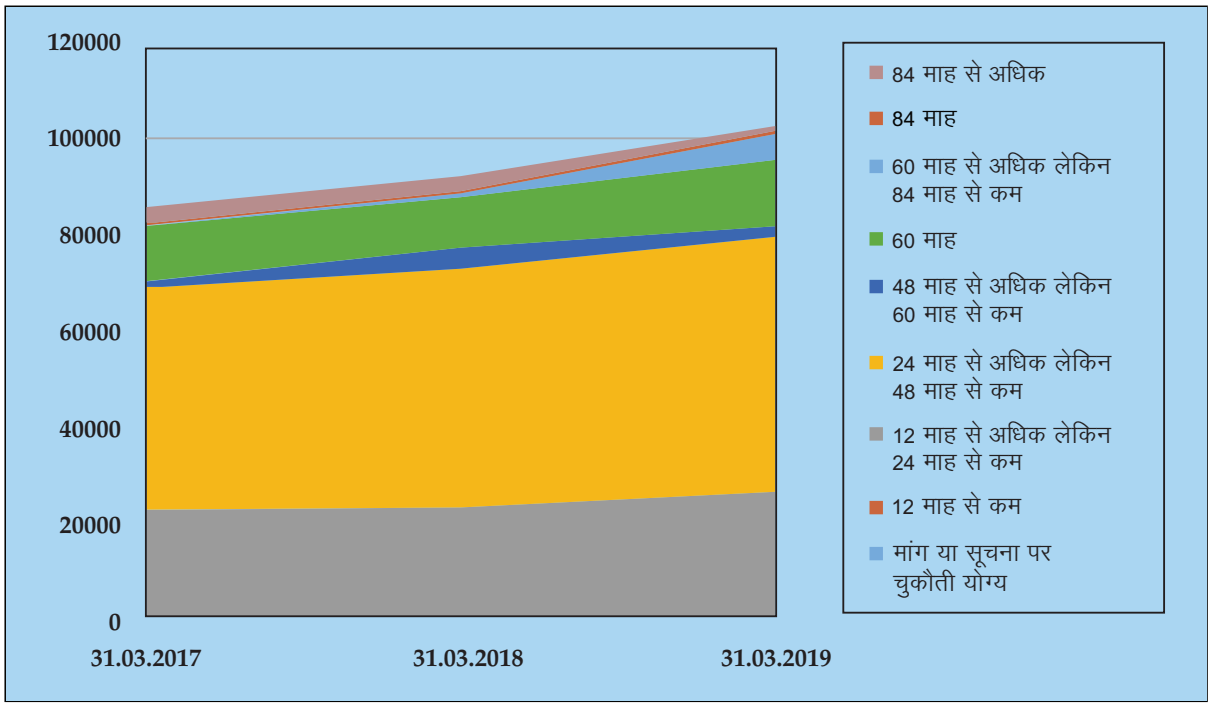
स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.7 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। वर्ष 2018–19 के दौरान लगभग 77 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 3.7 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.7 : विगत तीन वर्षों में आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाओं की परिपक्वता प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



स्रोत: ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.8 आवास वित्त कंपनियों की आस्ति रूपरेखा

आवास वित्त कंपनियों की आस्ति रूपरेखा में मुख्य तौर पर अर्जित आस्तियां नामतः आवास ऋण, अन्य ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश शामिल हैं जो यथा 31–03–2019 को 13,01,535 करोड़ रुपये थी। यथा 31 मार्च, 2018 को लगभग 26 प्रतिशात वृद्धि की तुलना में 31 मार्च, 2019 को लगभग 13 प्रतिशत की वृद्धि के साथ आवास वित्त कंपनियों की कुल अर्जित आस्ति में आवास ऋणों का लगभग 65 प्रतिशत योगदान रहा। यथा 31 मार्च, 2019 को आवास वित्त कंपनियों की कुल आस्ति में अन्य ऋण एवं अग्रिम का 27 प्रतिशत एवं निवेश का 7 प्रतिशत योगदान रहा। वार्षिक वृद्धि के साथ प्रमुख आस्तियों की बकाया स्थिति तालिका 3.6 में दर्शाया गया है।

3.4.9 आवास वित्त कंपनियों का बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश

तालिका 3.6 : आवास वित्त कंपनियों की बकाया ऋण एवं अग्रिम तथा निवेश की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2017	31-03-2018	31-03-2019
1. ऋण एवं अग्रिम	**8,18,508**	**10,38,347 *(26.9%)***	**12,04,240 *(16.0%)***
क) आवास ऋण	5,98,454	7,52,798 *(25.8%)*	8,48,204 *(12.7%)*
ख) अन्य ऋण एवं अग्रिम	2,20,053	2,85,549 *(29.8%)*	3,56,036 *(24.7%)*
2. निवेश	68,348	68,830 *(0.7%)*	97,295 *(41.4%)*
कुल	**8,86,856**	**11,07,177 *(24.8%)***	**13,01,535 *(17.6%)***

कोष्ठक में आंकड़े वर्ष-दर-वर्ष बदलाव को दर्शाते हैं
स्रोत:ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.9.1 आवास वित्त कंपनी के आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2018 को 7,52,798 करोड़ रुपये की तुलना में 12.7 प्रतिशत की वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2019 को 8,48,204 करोड़ रुपये रहा। अन्य ऋण एवं अग्रिम बकाया यथा 31 मार्च, 2018 को 2,85,549 करोड़ रुपये की तुलना में 24.7 प्रतिशत की वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2019 को 3,56,036 करोड़ रुपये रहा। आवास ऋणों, अन्य ऋणों एवं अग्रिमों के बीच बकाये का अनुपात 3:1 ही रहा।

3.4.9.2 आवास वित्त कंपनी का कुल निवेश पिछले वर्ष की तुलना में 41.4 प्रतिशत की वृद्धि के साथ यथा 31 मार्च, 2018 को 68,830 करोड़ रुपये की तुलना में यथा 31 मार्च, 2019 को 97,295 करोड़ रुपये रहा।

3.4.10 आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋण

आवास वित्त कंपनियों का बकाया आवास ऋण यथा 31 मार्च, 2018 के 7,52,798 करोड़ रुपए की तुलना में 12.7 प्रतिशत की वृद्धि के साथ 31 मार्च, 2019 को 8,48,204 करोड़ रुपए रहा। कुल ऋण और अग्रिमों में से बकाया आवास ऋण का प्रतिशत जो यथा 31 मार्च, 2017 एवं 31 मार्च, 2018 को क्रमशः 73.1 प्रतिशत एवं 72.5 प्रतिशत था, यथा 31 मार्च, 2019 को आगे घटकर 70.4 प्रतिशत रह गया।

तालिका 3.7 : आ.वि.कं. के बकाया आवास ऋण एवं कुल ऋणों की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	31-03-2017	31-03-2018	31-03-2019
आवास ऋण	5,98,454	7,52,798 *(25.8%)*	8,48,204 *(12.7%)*
कुल ऋण	8,18,508	10,38,347 *(26.9%)*	12,04,240 *(16.0%)*
कुल ऋणों एवं अग्रिमों में से आवास ऋण	73.1%	72.5%	70.4%

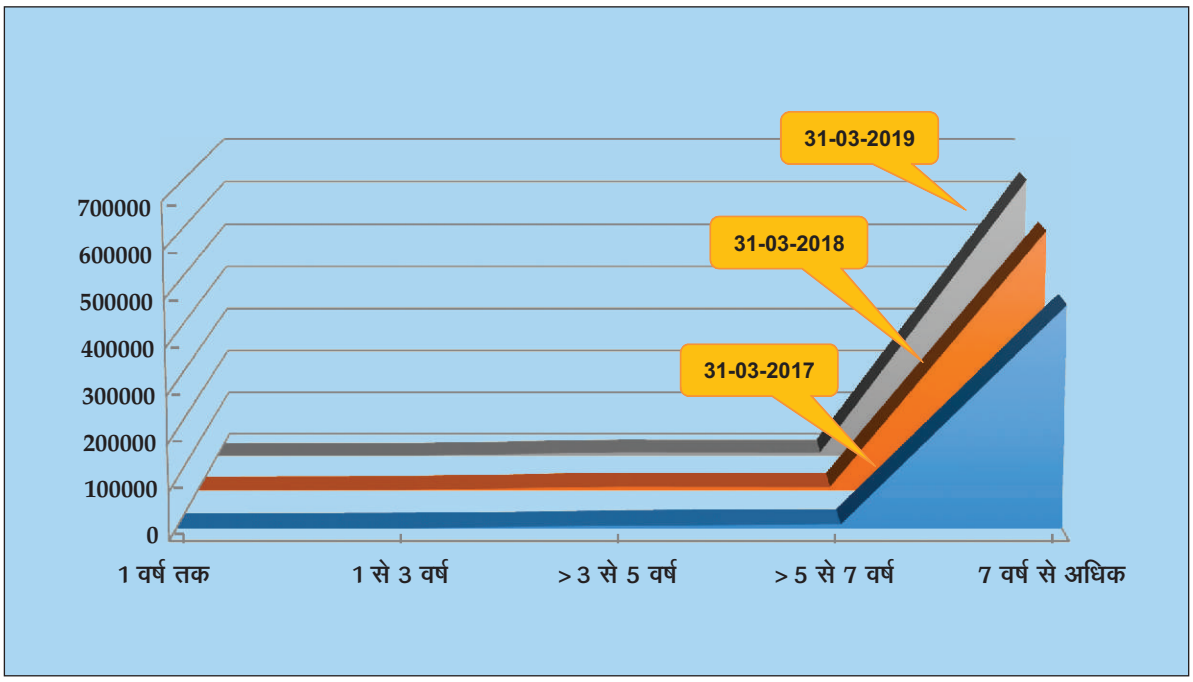
कोष्ठक में आंकड़े वर्ष-दर-वर्ष बदलाव को दर्शाते हैं
स्रोत:ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.11 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 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 3.8 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.8 : आ.वि.कं. के द्वारा वैयक्तिकों हेतु आवास ऋणों की परिपक्वता स्वरूप–वार प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



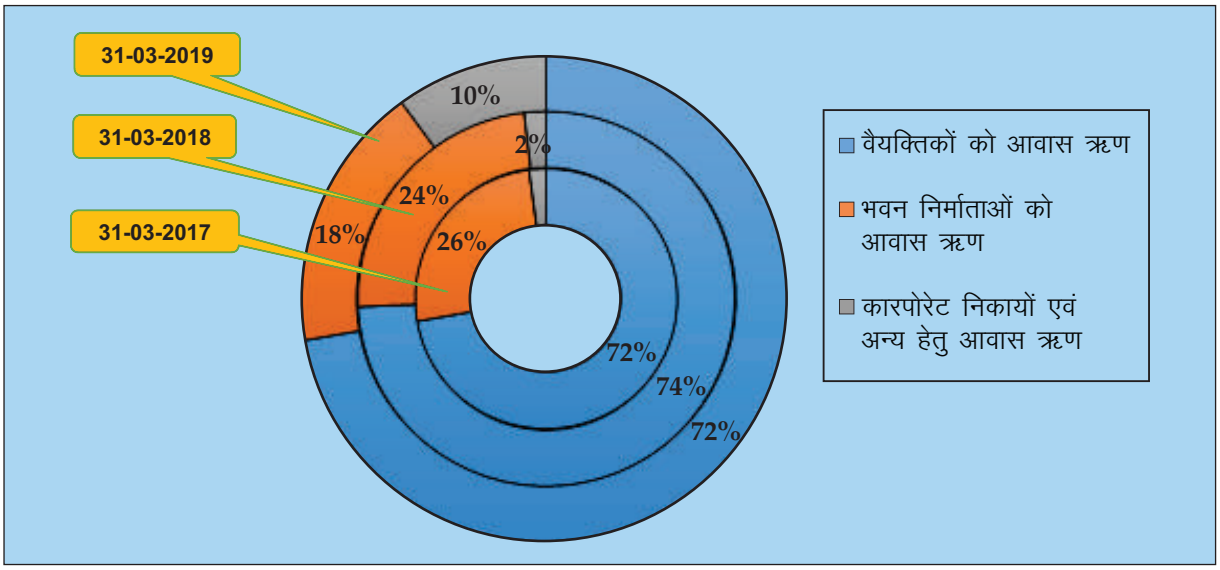
स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.12 आवास ऋणों का उधारकर्ता के प्रकार–वार संवितरण

वित्त वर्ष 2017–18 की तुलना में वित्त वर्ष 2018–19 में लगभग 6 प्रतिशत की वृद्धि दर से आवास वित्त कंपनियों द्वारा आवास ऋणों का संवितरण किया गया था। वित्त वर्ष 2018–19 में आवास ऋणों के संवितरण का उधारकर्ताओं के प्रकार–वार विश्लेषण से प्रतीत होता है कि आवास ऋणों का लगभग 72 प्रतिशत वैयक्तिकों, 18 प्रतिशत भवन निर्माताओं एवं 10 प्रतिशत कॉरपोरेट निकायों एवं अन्य के लिए संवितरण किया गया था। यह इंगित करता है कि आ.वि.कं. के आवास ऋण का प्रमुख सेवा संकेंद्रण वैयक्तिक था। पिछले तीन वर्षों में किया गया संवितरण ग्राफ 3.9 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.9 : आ.वि.कं द्वारा आवास ऋणों की उधारकर्ता के प्रकार–वार संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



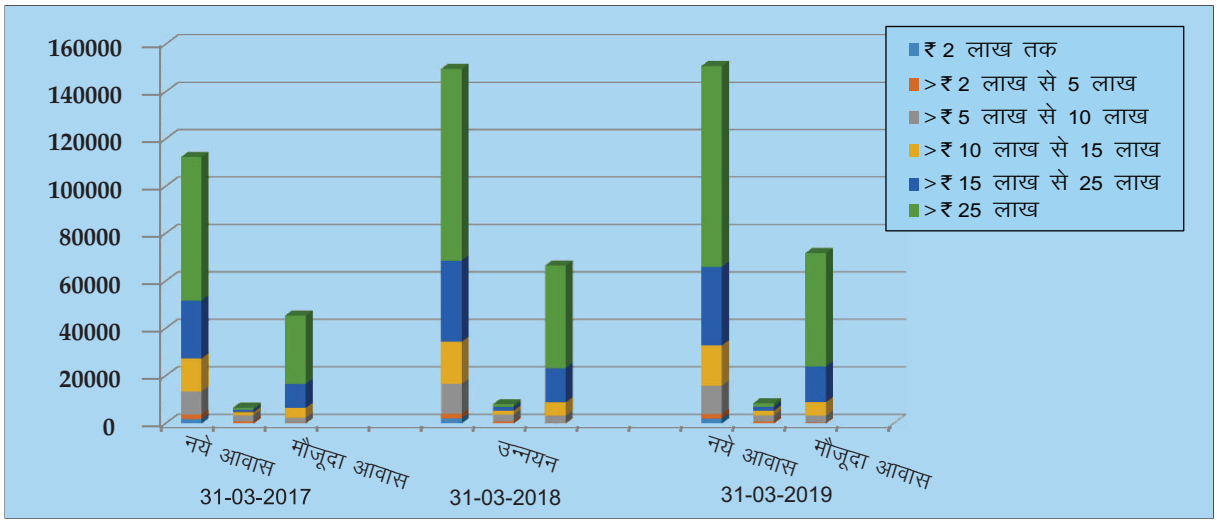
स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.13 वैयक्तिक आवास ऋणों का उद्देश्य–वार संवितरण

3.4.13.1 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 65 प्रतिशत नये घरों के अभिग्रहण/निर्माण के लिए था, 4 प्रतिशत मुख्य मरम्मत सहित उन्नयन के लिए था एवं शेष 31 प्रतिशत पुराने/मौजूदा घरों 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 3.10 में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.10 : आ.वि.कं द्वारा वैयक्तिक आवास ऋणों की उद्देश्य–वार संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)



स्रोत: ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.13.2 वर्ष 2018–19 में आ.वि.कं. ने नए घरों के अभिग्रहण/निर्माण, उन्नयन (प्रमुख मरम्मत सहित) एवं पुराने/मौजूदा मकानों की खरीद (पुनर्विक्रय) हेतु 2,31,111 करोड़ रू. संवितरित किए। वर्गीकृत एवं समेकित ब्यौरे तालिका 3.8 से 3.11 में दिए गए हैं।

तालिका 3.8 : नए घरों के अभिग्रहण/निर्माण हेतु आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

fooj.k	2016-17	2017-18	2018-19
₹2,00,000 तक	1,963	2,195 *(11.8%)*	2,076 *(-5.4%)*
₹2,00,000 से अधिक और ₹500,000 तक	1,942	1,933 *(-0.5%)*	1,942 *(0.5%)*
₹5,00,000 से अधिक और ₹10,00,000 तक	9,662	12,600 *(30.4%)*	11,954 *(-5.1%)*
₹10]000]000 rd	**13,568**	**16,728** ***(23.3%)***	**15,972** ***(-4.5%)***
₹10,00,000 से अधिक और ₹15,00,000 तक	13,912	17,750 *(27.6%)*	16,944 *(-4.5%)*
₹15,00,000 से अधिक और ₹25,00,000 तक	24,325	34,223 *(40.7%)*	33,142 *(-3.2%)*
₹25,00,000से अधिक	60,541	80,802 *(33.5%)*	84,640 *(4.7%)*
dy ¼1½	**1,12,346**	**1,49,503** ***(33.1%)***	**1,50,698** ***(0.8%)***

कोष्ठक में आंकड़े वर्ष-दर-वर्ष बदलाव को दर्शाते हैं
स्रोत: ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.13.3 नए घरों के अभिग्रहण/निर्माण हेतु वैयक्तिकों को आवास ऋणों के संवितरण में वित्त वर्ष 2017–18 के 33.1 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 0.8 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। कुल आवास ऋण संवितरण में से, 25 लाख रु. तक के आ.वि.कं. के ऋण वित्त वर्ष 2017–18 में 45.9 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 43.8 प्रतिशत रहा। 25 लाख से अधिक के आवास ऋण संवितरण में वर्ष 2017–18 के 33.5 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 4.7 प्रतिशत रहा।

तालिका 3.9 : उन्नयन (प्रमुख मरम्मत सहित) हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

fooj.k	2016-17	2017-18	2018-19
₹ 2,00,000 तक	99	76 *(-23.3%)*	60 *(-21.1%)*
₹ 2,00,000 से अधिक और ₹ 500,000 तक	881	1,019 *(15.7%)*	932 *(-8.5%)*
₹ 5,00,000 से अधिक और ₹ 10,00,000 तक	2,545	2,678 *(5.2%)*	2,558 *(-4.5%)*

₹10]00]000 rd	**3,524**	**3,773 (7.1%)**	**3,550 (-5.9%)**
₹10,00,000 से अधिक और ₹15,00,000तक	1,317	1,717 (30.4%)	1,827 (6.4%)
₹15,00,000 से अधिक और ₹25,00,000 तक	1,065	1,548 (45.3%)	1,790 (15.6%)
₹25,00,000 से अधिक	747	1,134 (51.8%)	1,375 (21.2%)
dy ¼2½	**6,653**	**8,172 (22.8%)**	**8,542 (4.5%)**

कोष्ठक में आंकड़े वर्ष-दर-वर्ष बदलाव को दर्शाते हैं
स्रोत:ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.13.4 उन्नयन (प्रमुख मरम्मत सहित) हेतु वैयक्तिकों को आवास ऋणों के संवितरण में वर्ष 2017–18 के 22.8 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 4.5 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। कुल आवास ऋण संवितरण में से 25 लाख रु. तक के आ.वि.कं. के ऋण वर्ष 2017–18 में 86.1 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 83.9 प्रतिशत रहे। 25 लाख से अधिक के आवास ऋण संवितरण में वर्ष 2017–18 के 51.8 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 21.2 प्रतिशत रहे।

तालिका 3.10 : पुराने/मौजूदा मकानों के अभिग्रहण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों के संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

foo j.k	**2016-17**	**2017-18**	**2018-19**
₹2,00,000तक	58	25 (-57.4%)	58 (138.2%)
₹2,00,000 से अधिक और ₹500,000तक	295	308 (4.5%)	326 (5.7%)
₹5,00,000 से अधिक और ₹10,00,000 तक	2,109	2,961 (40.4%)	2,925 (-1.2%)
₹10]00]000 rd	**2,462**	**3,294 (33.8%)**	**3,309 (0.5%)**
₹10,00,000 से अधिक और ₹15,00,000 तक	4,127	5,639 (36.6%)	5,702 (1.1%)
₹15,00,000 से अधिक और ₹25,00,000 तक	10,084	14,507 (43.9%)	15,108 (4.1%)
₹25,00,000 से अधिक	28,838	43,177 (49.7%)	47,752 (10.6%)
dy ¼3½	**45,511**	**66,617 (46.4%)**	**71,872 (7.9%)**

कोष्ठक में आंकड़े वर्ष-दर-वर्ष बदलाव को दर्शाते हैं
स्रोत:ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.13.5 पुराने/मौजूदा मकानों के अभिग्रहण हेतु वैयक्तिकों को आवास ऋणों के संवितरण में वर्ष 2017–18 के 46.4 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 7.9 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। कुल आवास ऋण संवितरण में से 25 लाख रू. तक के आ.वि.कं. के ऋण वर्ष 2017–18 में 35.2 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 33.6 प्रतिशत रहे। 25 लाख से अधिक के आवास ऋण संवितरण में वर्ष 2017–18 के 49.7 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 10.6 प्रतिशत रहे।

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

(राशि ₹ करोड़ में)

fooj.k	2016-17	2017-18	2018-19
₹2,00,000 तक	2,119	2,295 *(8.3%)*	2,194 *(-4.4%)*
₹2,00,000 से अधिक और ₹ 500,000 तक	3,118	3,261 *(4.6%)*	3,200 *(-1.9%)*
₹5,00,000 से अधिक और ₹10,00,000 तक	14,317	18,239 *(27.4%)*	17,437 *(-4.4%)*
₹10]00]000 rd	**19,553**	**23,795 *(21.7%)***	**22,831 *(-4.2%)***
₹10,00,000 से अधिक और ₹15,00,000 तक	19,356	25,106 *(29.7%)*	24,474 *(-2.5%)*
₹15,00,000 से अधिक और ₹25,00,000 तक	35,474	50,277 *(41.7%)*	50,039 *(-0.5%)*
₹25,00,000 से अधिक	90,127	1,25,113 *(38.8%)*	1,33,768 *(6.9%)*
dy (4) = (1) + (2) + (3)	**1,64,510**	**2,24,292 *(36.3%)***	**2,31,111 *(3.0%)***

कोष्ठक में आंकड़े वर्ष-दर-वर्ष बदलाव को दर्शाते हैं
स्रोत:ऑफ-साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.4.13.6 वैयक्तिकों को आवास ऋणों के कुल संवितरण में वर्ष 2017–18 के 36.3 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 3.0 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। कुल आवास ऋण संवितरण में से 25 लाख रु. तक के आ.वि.कं. के ऋण वर्ष 2017–18 में 44.2 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 42.1 प्रतिशत रहे। 25 लाख रु. से अधिक के आ.वि.कं. के ऋण वर्ष 2017–18 में 38.8 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2018–19 में 6.9 प्रतिशत रहे।

3.4.13.7 वर्ष 2018–19 में वैयक्तिकों को 2,31,111 करोड़ रु. के कुल आवास ऋण संवितरण में से, आ.वि.कं. द्वारा संवितरित 22,831 करोड़ रु. 10 लाख रु. तक आवास ऋण श्रेणी का 9.9 प्रतिशत है और 97,343 करोड़ रु. 25 लाख रुपये तक आवास ऋण श्रेणी का 42.1 प्रतिशत है। 25 लाख रु. से अधिक का ऋण 1,33,768 करोड़ रु. था जो वित्त वर्ष 2018–19 में आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को संवितरित कुल आवास ऋणों का 57.9 प्रतिशत है।

3.4.13.8 प्रस्तुत जानकारी के सकलन से यह पाया गया है कि 5 लाख रू. तक आवास ऋण श्रेणी में संवितरित 5,399 करोड़ रु. में से 13 करोड़ रु., 326 करोड़ रु. एवं 5,060 करोड़ रु. क्रमशः 5,000, 5,001 से 10,000 रु. एवं 10,000 रु. से अधिक प्रति माह आय वाले उधारकर्ताओं को संवितरित की गई। उपरोक्त ब्यौरा तालिका 3.12 में दशाई गई है।

तालिका 3.12: वर्ष 2018–19 के दौरान उधारकर्ताओं को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का आय स्लैब–वार संवितरण

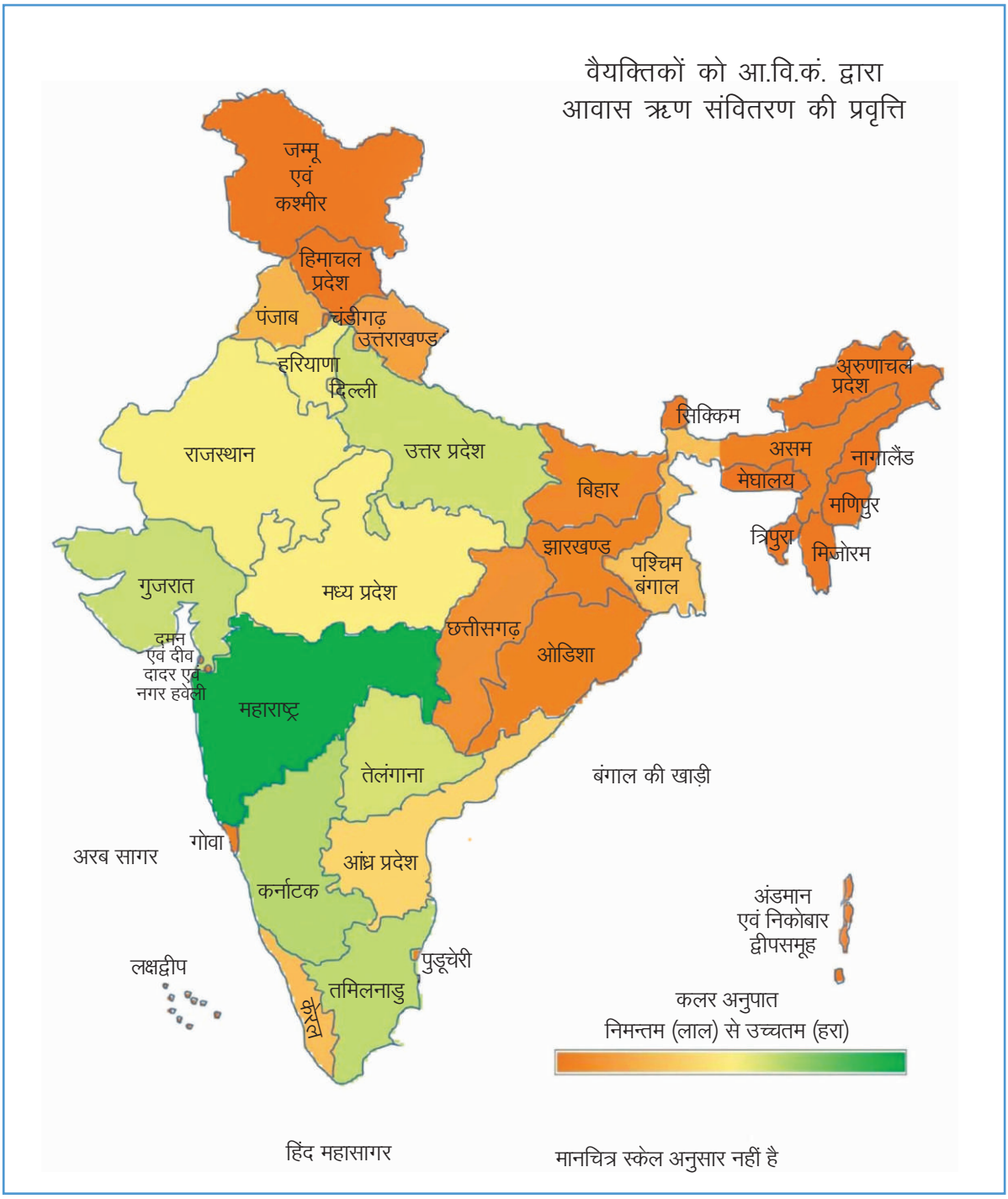
(राशि ₹ करोड़ में)

vkok l _.k jkf'k	vk; <₹ 5,000 ifr ekg		vk; ₹5,001 l ₹10,000 ifr ekg		ifr ekg		dy	
	सं.	राशि	सं.	राशि	सं.	राशि	सं.	राशि
₹ 3 लाख तक	938	7	27,800	279	1,80,100	2,558	2,08,838	2,844
₹ 3 लाख से अधिक ₹ 5 लाख तक	204	6	1,506	47	66,554	2,502	68,264	2,555
dy	**1,142**	**13**	**29,306**	**326**	**2,46,654**	**5,060**	**2,77,102**	**5,399**

स्रोत:ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

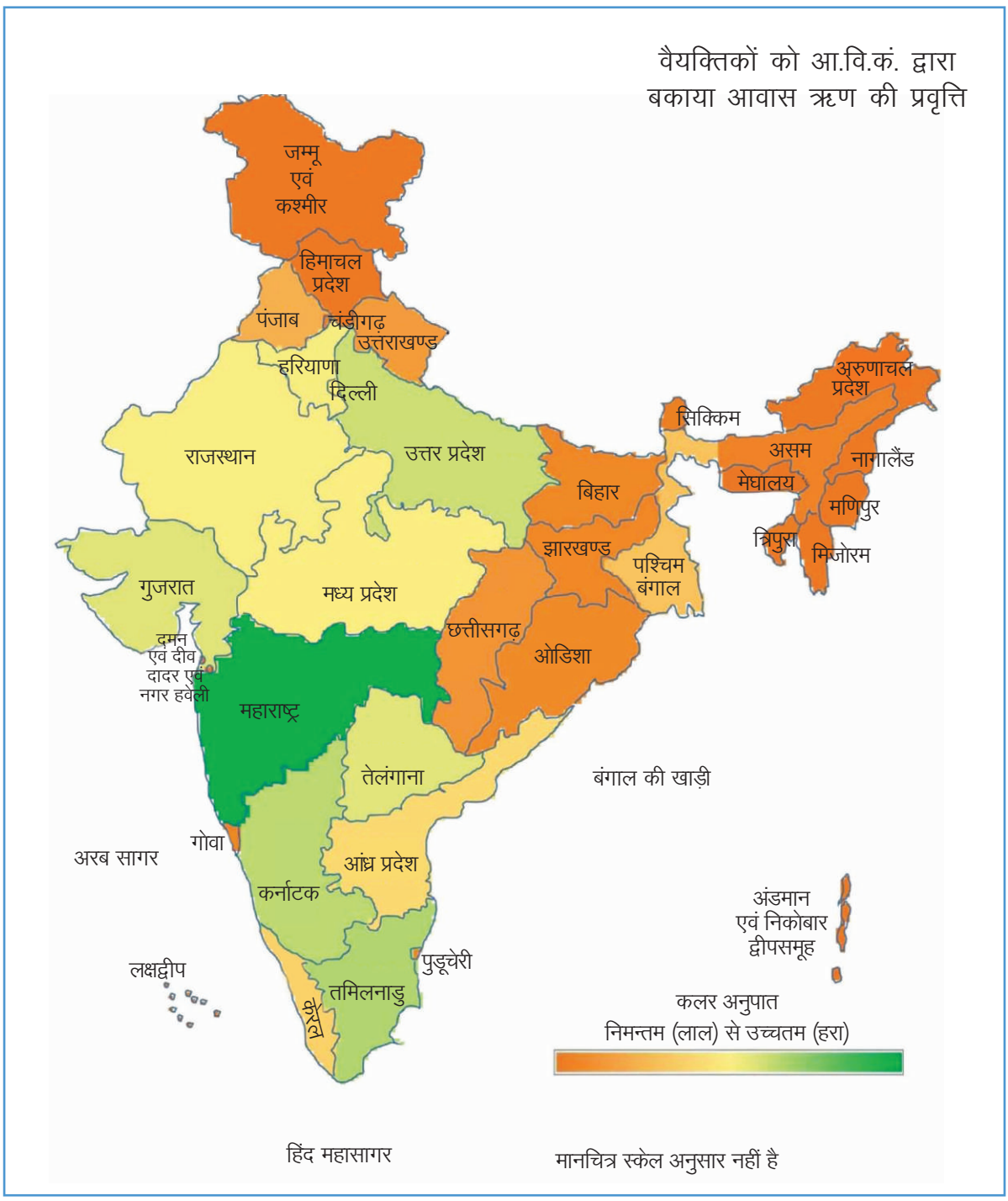
3.4.13.9 पिछले 2 वर्षों में वैयक्तिकों को संवितरित आवास ऋणों पर राज्य/केंद्र शासित प्रदेश–वार एवं क्षेत्र–वार (ग्रामीण एवं शहरी) आंकड़ा अनुबंध II में दर्शाया गया है।

ग्राफ 3.11: वर्ष 2018–19 के दौरान वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण



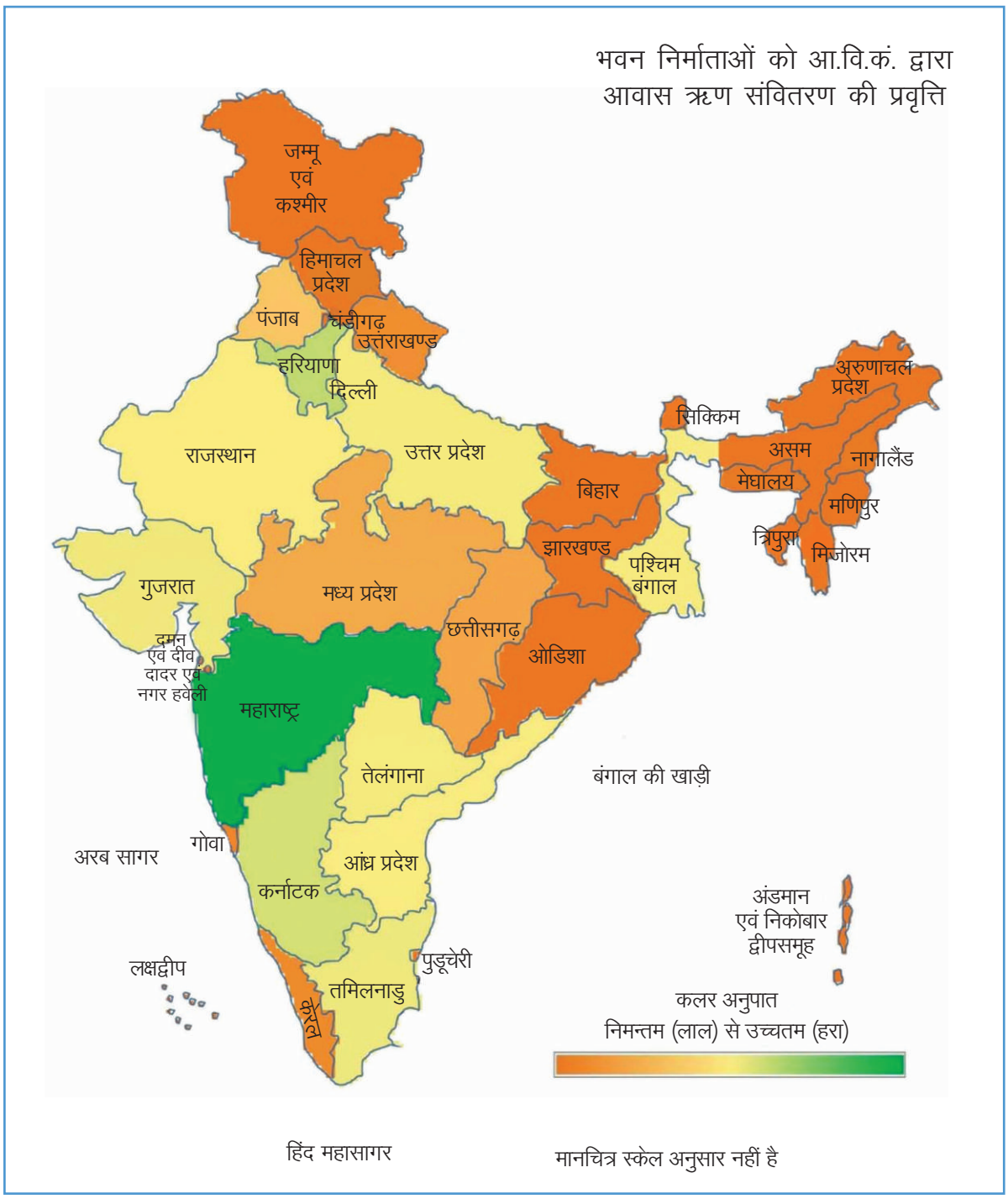
स्रोत:ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

ग्राफ 3.12: यथा 31 मार्च, 2019 को वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा बकाया आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण



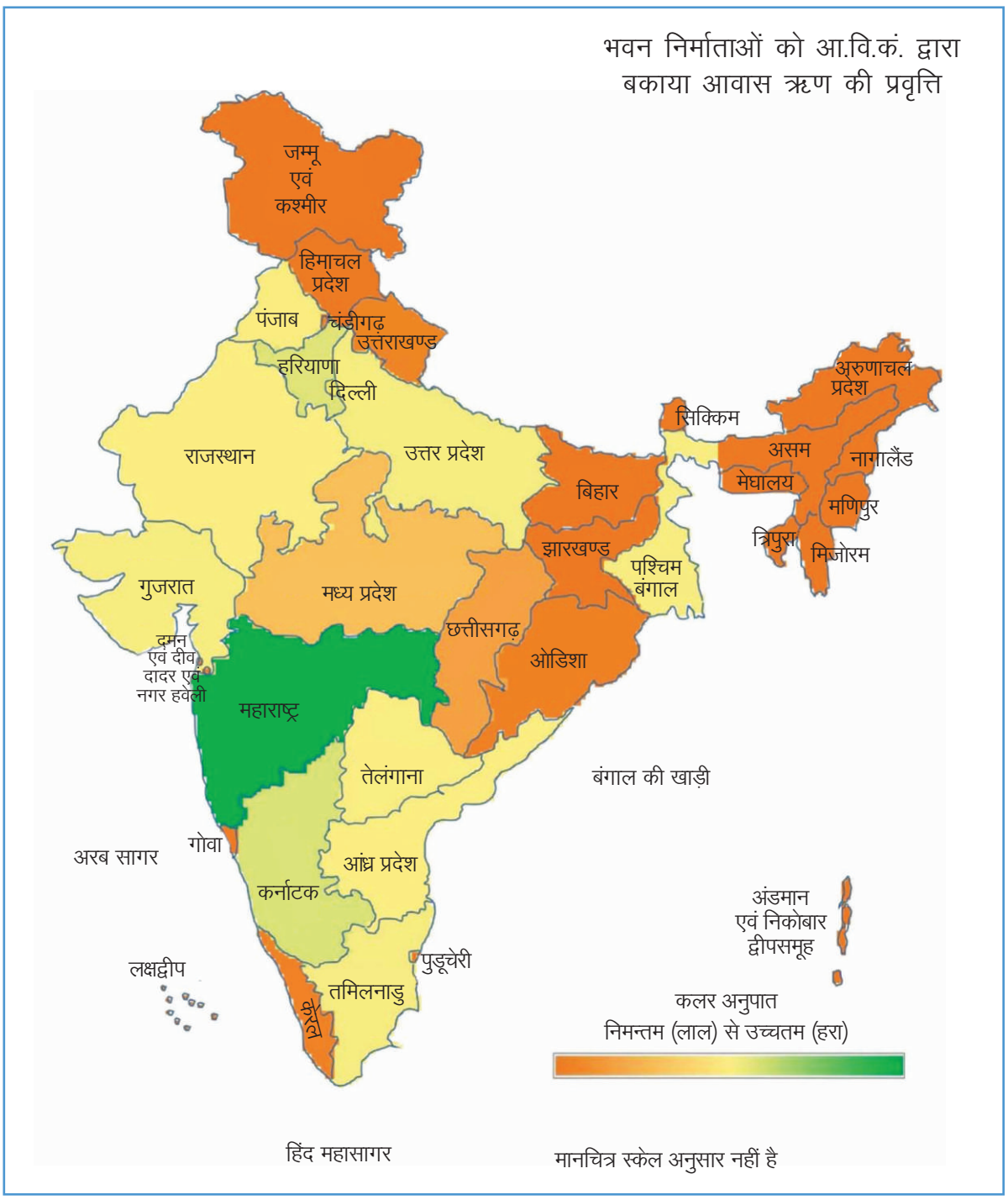
स्रोत:ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

ग्राफ 3.13: वर्ष 2018–19 के दौरान भवन निर्माताओं को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण



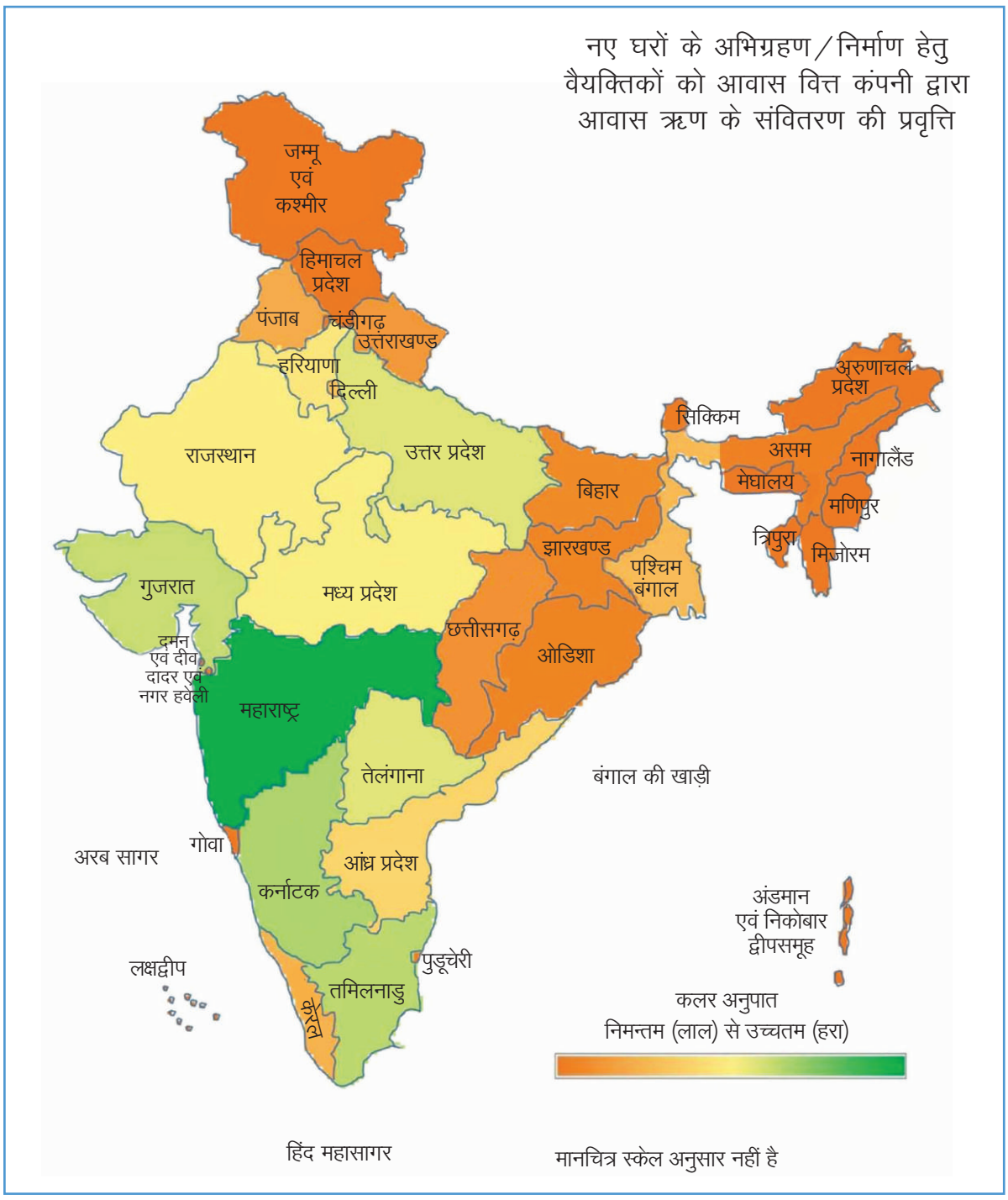
स्रोत:ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

ग्राफ 3.14: यथा 31 मार्च, 2019 को भवन निर्माताओं को आ.वि.कं. द्वारा बकाया आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण



स्रोत:ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

ग्राफ 3.15 : वर्ष 2018–19 के दौरान नए घरों के अभिग्रहण/निर्माण हेतु वैयक्तिकों को आ.वि.कं. द्वारा आवास ऋणों का राज्य–वार संवितरण



स्रोत:ऑफ–साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

3.5 वैयक्तिक आवास ऋण पर सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों की कार्य–निष्पादकता

3.5.1 सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के मामले में, वर्ष 2018–19 में आवास ऋणों के लिए ऋण काफी हद तक बढ़ गया। पीएसबी से वैयक्तिक आवास ऋण के आंकड़ों को वार्षिक आधार पर छह विभिन्न खंडों– >₹2 लाख तक, >₹2 लाख से ₹5 लाख, >₹5 लाख से ₹10 लाख, >₹10 लाख से ₹25 लाख, >₹25 लाख से ₹50 लाख और >₹50 लाख को निम्न तालिका में दर्शाया गया है।

तालिका 3.13 : सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा स्लैब–वार वैयक्तिक आवास ऋण – वर्ष 2017–18 एवं वर्ष 2018–19 हेतु संवितरण एवं बकाया

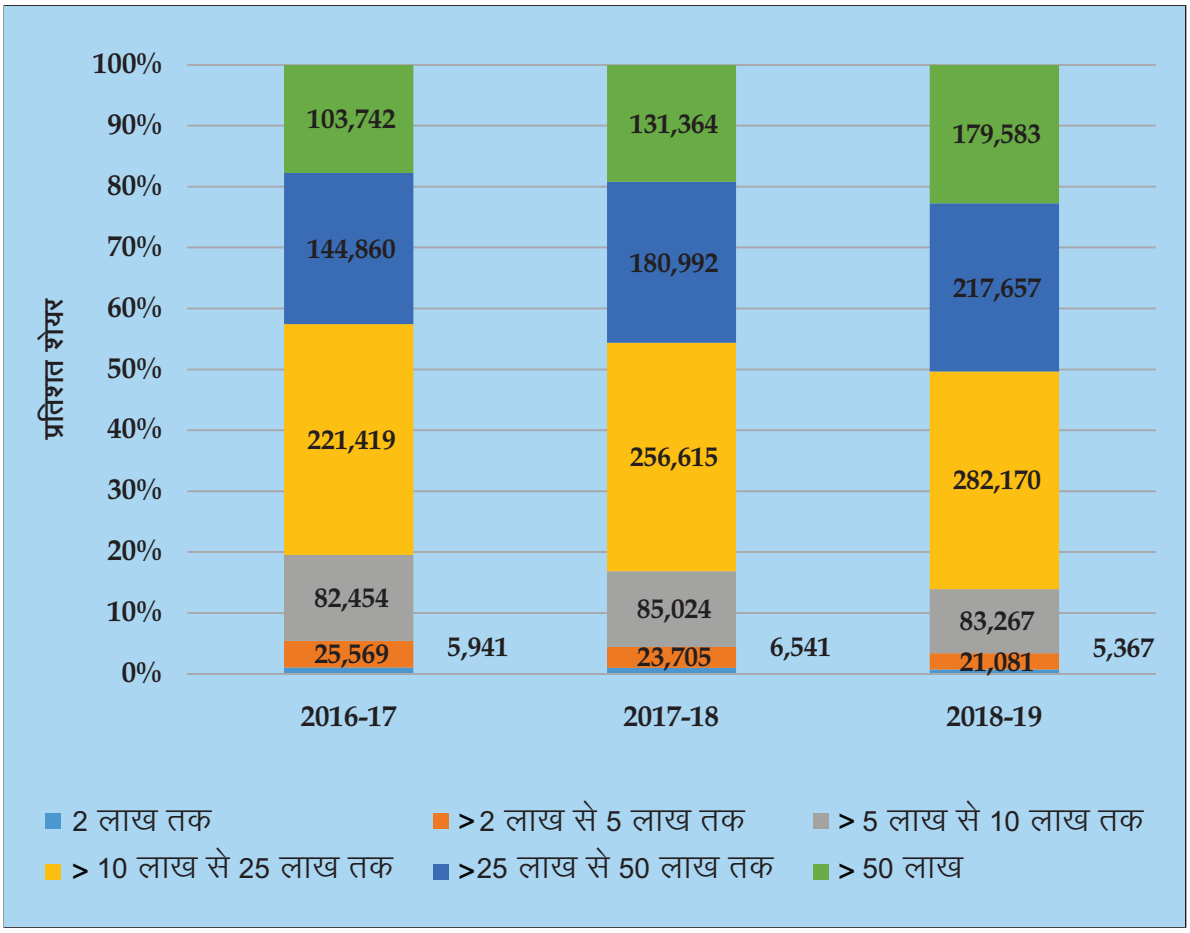
(राशि ₹ करोड़ में)

jkf'k ₹ djksM+ esa	2017-18			2018-19		
o;fDrd vkokl _.k dk Lyc	संवितरण	बकाया	जीएनपीए %	संवितरण	बकाया	जीएनपीए %
₹ 2 yk[k rd	1,279	6,541	12.3%	469 *(-63%)*	5,367 *(-18%)*	20.1%
>₹ 2 yk[k lsa ₹ 5 yk[k	3,030	23,705	3.7%	2,675 *(-12%)*	21,081 *(-11%)*	3.6%
>₹ 5 yk[k lsa ₹ 10 yk[k	14,281	85,024	2.1%	12,021 *(-16%)*	83,267 *(-2%)*	2.0%
>₹ 10 yk[k lsa ₹ 25 yk[k	60,680	2,56,615	1.5%	60,478 *(0%)*	2,82,170 *(10%)*	1.4%
>₹ 25 yk[k lsa ₹ 50 yk[k	58,036	1,80,992	1.5%	65,653 *(13%)*	2,17,657 *(20%)*	1.5%
>₹ 50 yk[k	53,394	1,31,364	1.8%	78,674 *(47%)*	1,79,583 *(37%)*	1.6%
कुल	**1,90,699**	**6,84,243**	**1.8%**	**2,19,971 *(15%)***	**7,89,125 *(15%)***	**1.7%**

कोष्ठक में आंकड़े वर्ष-दर-वर्ष बदलाव को दर्शाते हैं
स्रोत: सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा प्रस्तुत आंकड़ों के संकलन के आधार पर

3.5.2 यथा 31 मार्च, 2019 को सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का कुल वैयक्तिक आवास ऋण बकाया 7,89,125 करोड़ रुपए था। वर्ष 2018–19 के दौरान सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण 2,19,971 करोड़ रुपये था। यह पिछले वित्त वर्ष के संवितरण में 15 प्रतिशत की वृद्धि और कुल बकाया में समान वृद्धि को दर्शाता है। संवितरण के संदर्भ में, ज्यादातर वृद्धि 25 लाख रुपये से अधिक से 50 लाख रुपए तक और 50 लाख रुपए से अधिक के खंडों में देखी गई है।

ग्राफ 3.16 –सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) का खंड–वार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण



स्रोत: सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा प्रस्तुत आंकड़ों के संकलन के आधार पर

3.6 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 वर्ष 2018–19 की समाप्ति तक अपने सदस्यों हेतु आवास इकाईयों के निर्माण हेतु प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को 13,171 करोड़ रु. संवितरित किए हैं। वित्त वर्ष 2018–19 की समाप्ति तक शीर्षस्थ सहकारी आवास संघों का बकाया ऋण पोर्टफोलियो 1,392 करोड़ रु. था। शीर्षस्थ सहकारी आवास संघों द्वारा राज्य–वार संवितरित आवास ऋण एवं निर्मित इकाईयां अनुबंध III में दी गई हैं।

4. आवास वित्त कंपनियों के विनियमन एवं पर्यवेक्षण संबंधी गतिविधियां

4.1 भूमिका

4.1.1 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 ढ़ांचा, आस्ति– देयता प्रबंधन आदि शामिल हैं।

4.1.2 वित्त (सं.2) अधिनियम, 2019 (2019 का 23) ने राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 में संशोधन किया, जिसके अंतर्गत भारतीय रिजर्व बैंक (भा.रि.बैंक) के साथ आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के विनियमन हेतु कुछ प्रदत्त शक्तियाँ हैं। केंद्र सरकार ने 09 अगस्त, 2019 को अधिसूचना जारी की, जिसके बाद अधिनियम का प्रासंगिक भाग, अध्याय VI का भाग VII लागू किया गया। भारतीय रिजर्व बैंक आवास वित्त कंपनियों पर लागू मौजूदा विनियामक ढांचे की समीक्षा करने के पश्चात नियत समय में संशोधित विनियमों पर विचार करेगा। इस बीच, आवास वित्त कंपनियों को सलाह दी जाती है कि राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) द्वारा जारी निदेशों एवं निर्देशों का अनुपालन जारी रखें। भारतीय रिजर्व बैंक को विनियामक शक्तियों के अंतरण के पश्चात, रा.आ.बैंक, आ.वि.कं. का पर्यवेक्षण करना जारी रखेगा और आ. वि.कं. रा.आ.बैंक को विभिन्न विवरणियां प्रस्तुत करना जारी रखेगी। आ.वि.कं. के संबंध में शिकायत निवारण तंत्र भी रा.आ.बैंक के साथ बना रहेगा।

4.2 आवास वित्त कंपनियों के विनियमन में प्रमुख गतिविधियां

4.2.1 आवास वित्त कंपनियों के लिए 2018–19 के दौरान शुरू किए गए प्रमुख विनियामक प्रावधान निम्नानुसार हैं:

- **ऋण संकेंद्रण/निवेश मानदंड की प्रयोज्यता**

  निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) की गणना के लिए, आवास वित्त कंपनियों द्वारा समान समूह/सहायक कंपनियों में किए गए निवेश/दिये गये ऋणों को, अन्य बातों के साथ इस सीमा तक कम किया जायेगा कि इस तरह की राशि स्वाधिकृत निधि के 10 प्रतिशत से अधिक हो। उसी समय में, इस तरह के एक्सपोजर ऋण संकेंद्रण/निवेश मानदंड के अधीन हैं। समीक्षा के आधार पर, यह निर्णय लिया गया कि ऋण संकेंद्रण/निवेश का निर्धारण करने में, समान समूह की कंपनियों एवं सहायक कंपनियों के शेयरों में आ.वि.कं. का निवेश, डिबेंचर, बॉण्ड, बकाया ऋण और अग्रिमों (अवक्रय एवं पट्टा वित्त सहित) का बही मूल्य और समान समूह में एक आ.वि.कं. तथा कंपनियों की सहायक कंपनियों के साथ जमा को उस सीमा तक अपवर्जित किया जाएगा जितना उसे निवल स्वाधिकृत निधि की गणना के लिए स्वाधिकृत निधि में कम कर दिया है। इसके अतिरिक्त, स्पष्टता लाने के लिए, 'समान समूह की कंपनियों' की परिभाषा भी आ.वि.कं. (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 में शुरू की गई थी।

- **आ.वि.कं. के नियंत्रण या अधिग्रहण के हस्तांतरण की मंजूरी**

  आ.वि.कं. को अपनी शेयरधारिता में किसी भी परिवर्तन के लिए विनियामक की पूर्व लिखित अनुमति लेना अपेक्षित है, जिसका परिणाम चुकता इक्विटी पूंजी का 26% या इससे अधिक की शेयरधारिता का अधिग्रहण/हस्तांतरण होगा।

  उपर्युक्त के संदर्भ में, यह भी निर्धारित किया गया कि किसी विदेशी निवेशक को/द्वारा आ.वि.कं. की चुकता इक्विटी पूंजी के 10% या उससे अधिक की शेयरधारिता के अधिग्रहण/हस्तांतरण के मामले में सार्वजनिक जमा स्वीकार/धारित करने वाली किसी भी आ.वि.कं. द्वारा पूर्व लिखित अनुमति भी मांगी जाएगी।

- **चलनिधि आस्तियों के न्यूनतम प्रतिशत का अनुरक्षण**

  राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ख के अनुसार जमा स्वीकार/धारित करने वाली आ.वि.कं. को अपनी सार्वजनिक जमा राशि के विनिर्दिष्ट प्रतिशत के रूप में चलनिधि आस्ति को अनुरक्षित रखना अपेक्षित है।

  जमाकर्ताओं के हित की रक्षा के उपायों में से एक के रूप में, रा.आ.बैंक ने 03 जून, 2019 से 6% से 6.5% तक अनुमोदित भार–रहित लागू आ.वि.कं. द्वारा अनुरक्षित रखे जाने के लिए ऐसी चलनिधि आस्तियों का न्यूनतम प्रतिशत बढ़ाया। तदनुसार, सार्वजनिक जमा धारित करने वाली आ.वि.कं. को उक्त तिथि से 13.0% (अनुमोदित प्रतिभूतियों में कम से कम 6.5% सहित, सावधि जमा के रूप में शेष राशि या किसी अनुसूचित बैंक के पास जमा राशियों का प्रमाण पत्र या राष्ट्रीय आवास बैंक के पास जमा–राशि या रा.आ.बैंक द्वारा जारी बॉण्ड की सदस्यता के माध्यम से) की चलनिधि आस्ति को अनुरक्षित रखना अपेक्षित है।

- **पूंजी पर्याप्तता अपेक्षायें एवं उधारी/जमा स्वीकृति पर उच्चतम सीमा**

  विभिन्न जोखिमों यानी प्रतिपक्षकार विफलता, निधियन, ऋण–शोधन क्षमता एवं चलनिधि के अनुसार आ.वि.कं. के एक्सपोजर के मामले को संबोधित किया गया।

  आ.वि.कं. के लिए न्यूनतम पूंजी पर्याप्तता अनुपात आवश्यकता को 31 मार्च, 2020 को या उससे पहले 12% से 13%, 31 मार्च, 2021 को या उससे पहले 14% एवं 31 मार्च, 2022 को या उससे पहले 15% के विद्यमान स्तर से चरणबद्ध तरीके से बढ़ा दिया गया। उसी प्रकार, आ.वि.कं. के एनओएफ के 16 गुना के विद्यमान स्तर से 31 मार्च, 2020 तक 14 गुना, 31 मार्च, 2021 तक 13 गुना एवं 31 मार्च, 2022 तक 12 गुना हेतु आ.वि.कं. के कुल उधारी सीमा में श्रेणीबद्ध घटत रा.आ.बैंक द्वारा निर्धारित की गयी थी। आ.वि.कं. द्वारा सार्वजनिक जमा की स्वीकृति की उच्चतम सीमा को भी पहले के 5 गुना से एनओएफ के 3 गुना तक घटा दिया गया है।

- **सरसाई में प्रतिभूति हित विवरणी दायर करना**

  उद्देश्य के साथ, अन्य बातों के साथ, एक ही संपत्ति के एवज में बहुविध वित्तीयन को रोकने के लिए, केंद्रीय रजिस्ट्री यानी भारतीय प्रतिभूतिकरण परिसंपत्ति पुनर्निर्माण एवं प्रतिभूति स्वत्व की केंद्रीय रजिस्ट्री (सरसाई) की स्थापना सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के तहत की गई थी।

आ.वि.कं. को सरसाई द्वारा जारी निर्देशों के संदर्भ में सभी संविदा लेन–देन के संबंध में सरसाई के साथ रिकॉर्ड को पूरा दर्ज करने की सलाह दी गई थी। आ.वि.कं. को चालू आधार पर सरसाई के साथ लागू रिकॉर्ड के पंजीकरण के मामले में सावधानीपूर्वक अनुपालन सुनिश्चित करना अपेक्षित है।

- **आवास वित्त कंपनियों में धोखाधड़ी की रिपोर्टिंग और निगरानी पर दिशानिर्देश**

  आवास क्षेत्र में धोखाधड़ी की घटना एक चिंता का विषय है। हाल ही में हुए लेन–देन के बारे में आ.वि.कं. को सतर्क करने के माध्यम से आवास वित्त क्षेत्र में कपटपूर्ण लेनदेन को कम करने के प्रयास में, रा.आ.बैंक ऐसे लेन–देन के विवरणों को प्रसारित करने के लिए, जिसमें अन्य बातों के साथ, कार्यप्रणाली, प्रेरणार्थक कारक और गंभीर अनियमितताएं शामिल हैं, आ.वि.कं. को सतर्कता संबंधी सूचना जारी करेगा।

  रिपोर्टिंग और प्रसार प्रक्रिया को औपचारिक तथा कारगर बनाने के लिए, रा.आ.बैंक ने मार्च 2019 में आ.वि.कं. में धोखाधड़ी की रिपोर्टिंग एवं निगरानी पर दिशानिर्देश जारी किए, जो अन्य बातों के साथ, धोखाधड़ी के वर्गीकरण, रा.आ.बैंक को धोखाधड़ी की रिपोर्ट, तिमाही विवरणी, बोर्ड को रिपोर्ट, पुलिस को रिपोर्टिंग धोखाधड़ी के लिए दिशानिर्देश आदि से संबंधित विवरण कवर कर रहा है।

- **विनियामक अपेक्षाओं के उल्लंघन/चूक पर राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा लगाए गए अर्थदंड का प्रकटन**

  आ.वि.कं. को कंपनी की वार्षिक रिपोर्ट में रा.आ.बैंक द्वारा लगाए गए अर्थदंड का विवरण, यदि कोई हो, तुलन–पत्र हेतु 'लेखा पर टिप्पणियों' में अलग से प्रकट करना अपेक्षित है।

  अधिक पारदर्शिता लाने और बृहत्तर सीमा के साथ सभी पणधारकों को प्रभावी प्रकटीकरण ढांचा प्रदान करने के लिए, आ.वि.कं. को अपनी वेबसाइट पर रा.आ.बैंक द्वारा लगाए गए अर्थदंड को विशिष्टता से प्रदर्शित करने हेतु भी निर्देशित किया गया था।

  कंपनी पर अर्थदंड लगाने के रा.आ.बैंक के पत्र की प्राप्ति के दो कार्य दिवसों के भीतर उनके संबंधित शेयर बाजार (बाजारों) को अतिरिक्त प्रकटीकरण करने के लिये सूचीबद्ध आ.वि.कं. हेतु अपेक्षायें भी रखी गयी थी।

- **आवास वित्त कंपनियों के लिए 'अपने ग्राहक को जानिये' और 'धन–शोधन निवारण उपाय' पर दिशा–निर्देश**

  धन–शोधन निवारण अधिनियम, 2002 (पीएमएलए) एवं धन–शोधन निवारण (रिकॉर्ड का अनुरक्षण) नियम, 2005 में संशोधन सहित विभिन्न गतिविधियों को ध्यान में रखते हुए, आ.वि.कं. हेतु 'अपने ग्राहक को जानिये' तथा 'धन–शोधन निवारण उपाय' पर संशोधित दिशानिर्देशों को रा.आ.बैंक द्वारा जारी किया गया।

  प्रमुख तत्वों यानी ग्राहक स्वीकृति नीति, ग्राहक पहचान प्रक्रिया, लेन–देन की निगरानी और जोखिम प्रबंधन, संशोधित दिशा–निर्देश के अतिरिक्त इसमें अन्य बातों के साथ विभिन्न प्रकार के ग्राहकों के लिए ग्राहक समुचित सावधानी (सीडीडी) प्रक्रिया और संवर्धित/चालू समुचित सावधानी उपाय शामिल है।

- **जोखिम प्रबंधन प्रणाली–मुख्य जोखिम अधिकारी की नियुक्ति**

  जोखिम प्रबंधन प्रणाली पर एनबीएफसी के लिए भारतीय रिजर्व बैंक के निर्देश और प्रत्यक्ष ऋण मध्यस्थता में आ.वि.कं. की बढ़ती भूमिका को देखते हुए, रा.आ.बैंक ने निर्णय लिया कि ₹5000 करोड़ से अधिक के आस्ति आकार वाली आ.वि.कं. मुख्य जोखिम अधिकारी (सीआरओ) को उसकी भूमिका एवं जिम्मेदारी विनिर्दिष्ट स्पष्ट करके नियुक्त करेगी। सीआरओ को स्वतंत्र रूप से कार्य करना आवश्यक है ताकि जोखिम प्रबंधन के उच्चतम मानकों को सुनिश्चित किया जा सके।

4.2.2 30 जून, 2019 को समाप्त वित्तीय वर्ष के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा जारी अधिसूचनाओं/परिपत्रों की सूची अनुबंध IV में है।

4.3 आ.वि.कं. का पर्यवेक्षण

4.3.1 राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों के अनुसार, रा.आ.बैंक स्थल निरीक्षण, बाजार आसूचना एवं परोक्ष निगरानी तंत्र, आवधिक विवरणी/सूचना तथा उनके सत्यापन के माध्यम से आ.वि.कं. के कामकाज की निगरानी करता है। विवेकपूर्ण पर्यवेक्षण का मुख्य उद्देश्य आ.वि.कं. की वित्तीय सुरक्षा, सुदृढ़ता और ऋण–शोधन क्षमता सुनिश्चित करना है।

4.3.2 स्थल निरीक्षण

रा.आ.बैंक ने 2018–19 के दौरान 46 आ.वि.कं. का स्थल निरीक्षण किया, जिनमें से 6 निरीक्षण रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29क के तहत कंपनियों द्वारा प्रस्तुत आवेदन के आधार पर पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए किए गए थे। शेष 40 निरीक्षण रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 के विभिन्न विनियामक प्रावधानों, समय–समय पर रा.आ.बैंक द्वारा जारी निदेशों, दिशानिर्देशों, परिपत्रों, आदि का अनुपालन निर्धारित करने के लिए पंजीकृत आ.वि.कं. के संबंध में किए गए थे।

4.3.3 परोक्ष निगरानी

रा.आ.बैंक, आ.वि.कं. द्वारा प्रस्तुत आवधिक विवरणी की निगरानी एवं सवीक्षा करके आ.वि.कं. की परोक्ष निगरानी करता है, जिसमें रा.आ.बैंक निदेशों में निर्धारित तिमाही, छमाही और वार्षिक विवरणी शामिल है।

4.3.4 अंर्थदंड

आ.वि.कं. को प्रभावी तरीके से विनियमित करने हेतु रा.आ.बैंक आ.वि.कं. को (i) चलनिधि आस्तियों के गैर–अनुरक्षण (ii) जानकारी/विवरणियों की गैर–प्रस्तुति (iii) रा.आ.बैंक निदेशों के गैर–अनुपालन आदि के लिये भी दंडित करता है। वर्ष के दौरान, 19 आवास वित्त कंपनियों को विभिन्न गैर–अनुपालन के लिए दंडित किया गया था।

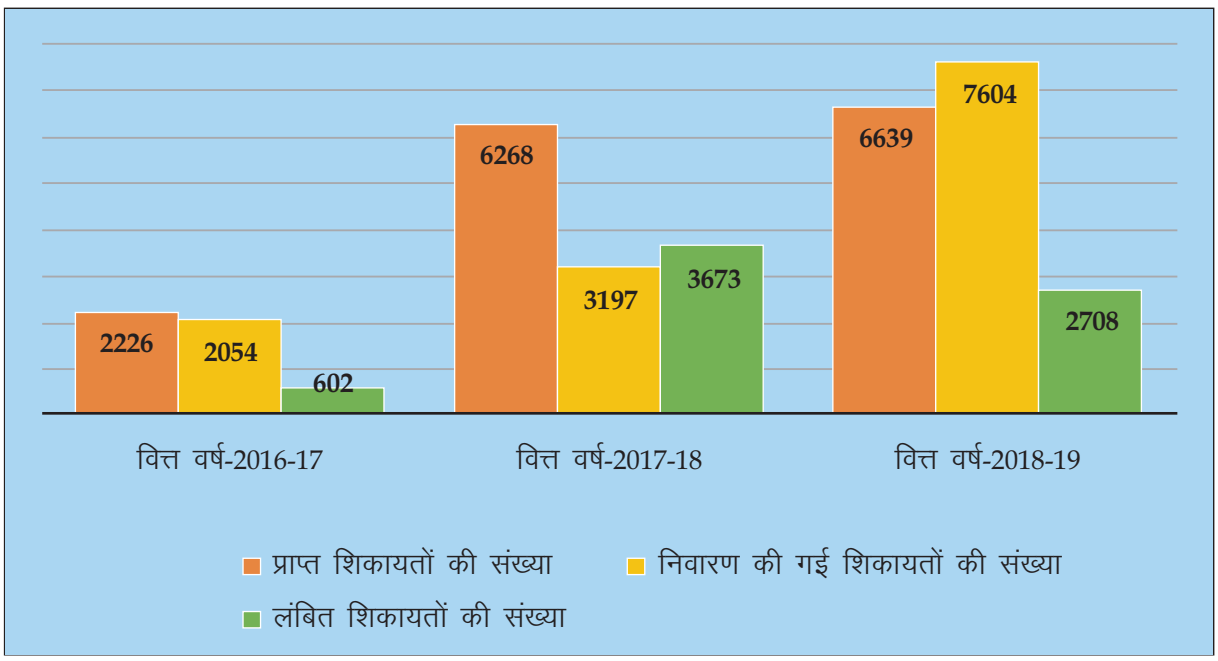
4.4 रा.आ.बैंक का शिकायत निवारण तंत्र

4.4.1 संस्थान का शिकायत निवारण तंत्र अपनी दक्षता और प्रभावशीलता को मापने का पैमाना है क्योंकि यह संस्था की कार्यप्रणाली एवं इसके द्वारा विनियमित संस्थाओं पर महत्वपूर्ण प्रतिक्रिया (फीडबैक) प्रदान करता है।

4.4.2 रा.आ.बैंक ने रा.आ.बैंक एवं उनके द्वारा विनियमित आ.वि.कं. के विरुद्ध शिकायतों हेतु कुशल एवं प्रभावी निवारण तंत्र उपलब्ध कराने के उद्देश्य से 2014 में एक ऑनलाइन शिकायत निवारण एवं सूचना डेटाबेस प्रणाली (ग्रिड्स) शुरू की। पीएमएवाई–सीएलएसएस की केंद्रीय नोडल ऐजेंसी होने के नाते, पीएमएवाई–सीएलएसएस संबंधित शिकायतें को भी संबोधित करता है।

4.4.3 ग्रिड्स एक ऑन–लाइन डेटाबेस प्रणाली है, जिसे रा.आ.बैंक द्वारा आंतरिक रूप से विकसित किया गया है, जो शिकायत दर्ज करने के लिए आ.वि.कं./रा.आ.बैंक के ग्राहक को सुविधा प्रदान करता है, तथा इसकी स्थिति को ट्रैक भी करता है। ग्रिड्स आ.वि.कं./रा.आ.बैंक द्वारा शिकायत की प्रतिक्रिया के तुरंत ऑन–लाइन अपडेट को सक्षम करता है और किसी केंद्रीकृत डेटाबेस से शिकायतकर्ता/आ.वि.कं./रा.आ.बैंक द्वारा किसी भी समय नवीनतम स्थिति भी प्रदान करता है। पिछले तीन वर्षों के दौरान रा.आ.बैंक द्वारा प्राप्त एवं निवारण की गई शिकायतों की प्रवृति ग्राफ 4.1 में दिखायी गयी है।

ग्राफ 4.1 : रा.आ.बैंक द्वारा प्राप्त एवं निवारण की गई शिकायतों की प्रवृत्ति



स्रोत: रा.आ.बैंक

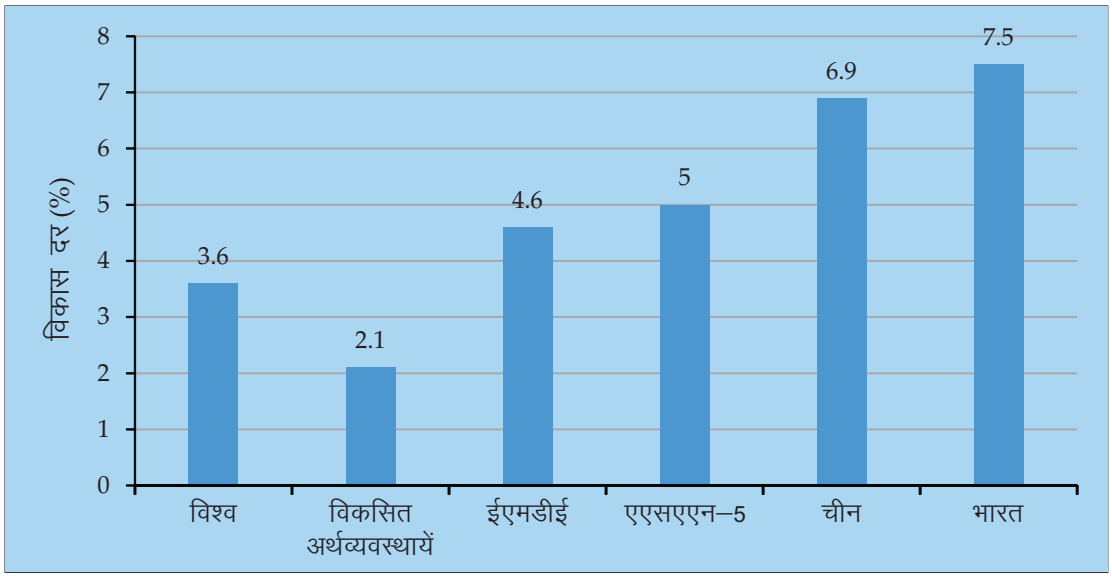
4.4.4 रा.आ.बैंक ने सरकार के डिजिटल इंडिया कार्यक्रम के अनुसार, जो ई–गवर्नेंस को एम–गवर्नेंस (मोबाइल गवर्नेंस) में बदलने पर जोर देता है, अपना मोबाइल ऐप लॉन्च किया जिसके अंतर्गत मोबाइल ऐप का लॉज–कम्प्लेंट मॉड्यूल सीधे ग्रिड्स के साथ एकीकृत है।

5.1 प्रमुख आर्थिक प्रवृत्ति

5.1.1 भारत की अर्थव्यवस्था 2017–18 में 7.2 प्रतिशत से 2018–19 में 6.8 प्रतिशत तक अपनी जीडीपी वृद्धि में मामूली संतुलन के बावजूद 2018–19 में विश्व में सबसे तेजी से लगातार बढ़ती रही।[20]

5.1.2 भारत की वास्तविक जीडीपी वृद्धि पिछले 5 वर्षों में 7.5 प्रतिशत की औसत वृद्धि के साथ सबसे अधिक रही है। पिछले पांच वर्षों (2014–15 से 2018–19) में भारत और विश्व की अन्य अर्थव्यवस्थाओं में जीडीपी की वृद्धि का रेखाचित्र निरूपण नीचे दिया गया है।

ग्राफ 5.1: अन्य देशों के साथ भारत की जीडीपी वृद्धि की तुलना



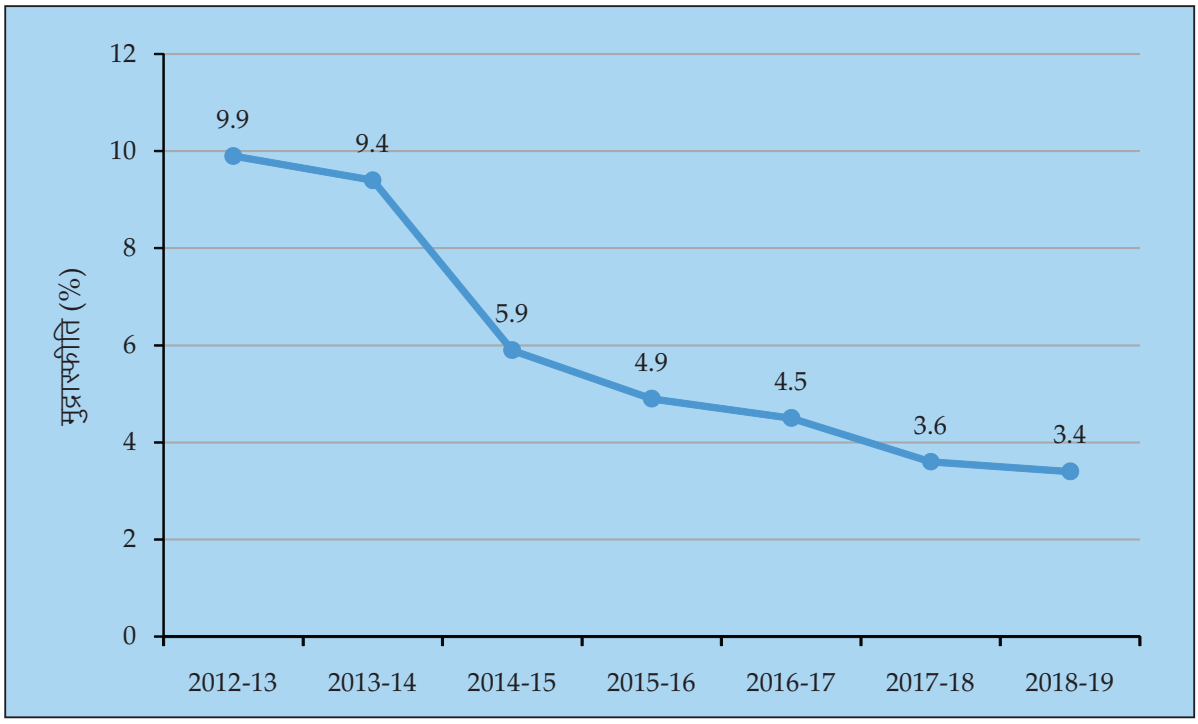
स्रोत: आर्थिक सर्वेक्षण 2018-19

5.1.3. जीडीपी में वास्तविक सकल स्थिर पूंजी निर्माण (जीएफसीएफ) का अनुपात 2017–18 में 31.4 प्रतिशत से बढ़कर 2018–19 में 32.3 प्रतिशत हो गया। जीएफसीएफ के निर्धारकों में, निर्माण कार्य गतिविधियां सरकार द्वारा चालित अवसंरचना और किफायती आवास पर 2018–19 में अधिक वृद्धि बनी रही और पिछले सात वर्षों में इसमें उच्चतम वृद्धि दर्ज की गई। यह अनुमानित अनुकूल संकेतकों– इस्पात की खपत और सीमेंट उत्पादन में भी परिलक्षित हुआ जिसमें क्रमशः 7.6 प्रतिशत और 13.3 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई।[21]

5.1.4. औसत सीपीआई–सी हेडलाइन मुद्रास्फीति 2017–18 में 3.6 प्रतिशत से घटकर 2018–19 में 3.4 प्रतिशत थी। हेडलाइन सीपीआई–सी मुद्रास्फीति निरन्तर दो वर्षों से 4.0 प्रतिशत से कम रही है। मुद्रास्फीति में 2018–19 में गिरावट मुख्य रूप से निम्न खाद्य मुद्रास्फीति के कारण हुई जो कि (–) 2.6 से 3.1 प्रतिशत के बीच थी।[22]

[20] *आर्थिक सर्वेक्षण 2018-19*
[21] *आरबीआई वार्षिक रिपोर्ट 2018-19*
[22] *आर्थिक सर्वेक्षण 2018-19*

ग्राफ 5.2 : सीपीआई–सी मुद्रास्फीति की प्रवृत्ति



स्त्रोत: आर्थिक सर्वेक्षण 2018-19

5.1.5. सरकार द्वारा '2022 तक सबके लिए आवास' मिशन के अंतर्गत आवास क्षेत्र में निवेश ने अर्थव्यवस्था की समग्र कार्यपद्धति में योगदान देने हेतु लोगों को प्रेरित करने की सहायता से निर्माण–कार्य एवं संबद्ध क्षेत्रों में रोजगार के अवसर प्रदान किए।[23] राष्ट्रीय लोक वित्त और नीति (एनआईपीएफपी) संस्थान द्वारा जून, 2015 और जनवरी, 2019 की अवधि के दौरान पीएमएवाई–शहरी के तहत किए गए निवेश के कारण उत्पन्न रोजगार के परिमाण का आकलन करने के लिए अध्ययन किया गया। अध्ययन के अनुसार, यथा 31 जनवरी, 2019 को अनुमानित 284.74 करोड़ लोगों के लिए पीएमएवाई–शहरी के अंतर्गत रोजगार के अवसर पैदा हुए जिसमें 88.79 करोड़ लोगों के लिए प्रत्यक्ष रोजगार एवं 195.95 करोड़ लोगों के लिए अप्रत्यक्ष रोजगार शामिल है। एनएसएसओ के अनुमान के अनुसार, 280 कार्य दिवसों को कार्य के रूप में माना जाता है, फलस्वरूप यह कुल मिलाकर 101.69 लाख नौकरी का निर्माण करता है, जिसमें से 31.71 लाख प्रत्यक्ष एवं 69.98 लाख अप्रत्यक्ष हैं।[24]

5.1.6 2018–19 के दौरान, एनबीएफसी सेक्टर द्वारा सामना किया गया चलनिधि दबाव आवास वित्त के क्षेत्र में फैल गया, जिससे आ.वि.कं. को प्रदान किए गए ऋण में कमी आ गई। आ.वि.क. के बकाया आवास ऋण में 2017–18 के दौरान 26 प्रतिशत की तुलना में 2018–19 के दौरान 13 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

[23] *समाप्त वर्ष-9-पीएमएवाई-आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय 2018, प्रेस विज्ञप्ति, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, दिनांकित 27.12.2018*
[24] *आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय की वार्षिक रिपोर्ट 2018-19*

5.2 आवास वित्त हेतु दृष्टिकोण

5.2.1 भारतीय रिजर्व बैंक ने दिसंबर, 2019 में निर्मोचित अपनी पांचवीं मौद्रिक नीति विवरण में 2019–20 हेतु वास्तविक जीडीपी वृद्धि को संशोधित करते हुए अक्टूबर नीति में 6.1 प्रतिशत से घटाकर 5.0 प्रतिशत कर दिया। मौद्रिक नीति समिति का यह मानना था कि आर्थिक गतिविधि और कमजोर हो गई है और उत्पादन में अंतर नकारात्मक बना हुआ है। तथापि, सरकार द्वारा पहले ही कई उपाय आरंभ किए गए और फरवरी 2019 से भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा किए गए मौद्रिक कार्य को धीरे–धीरे वास्तविक अर्थव्यवस्था में आगे बढ़ाने की अपेक्षा की गई।

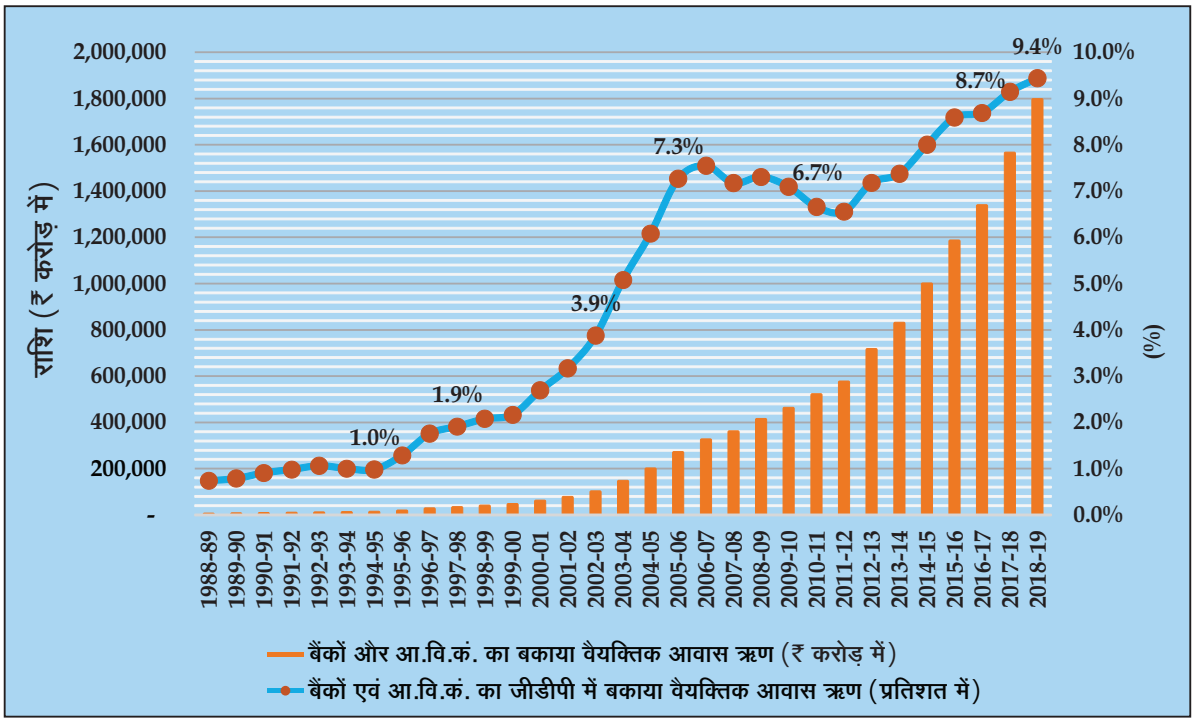
5.2.2 भविष्य में, मुद्रास्फीति दृष्टिकोण कई कारकों अर्थात् खाद्य मुद्रास्फीति, अपेक्षित मुद्रास्फीति, घरेलू वित्तीय बाजार, कच्चे तेल की कीमतें और घरेलू मांग द्वारा प्रभावित होने की संभावना है। इसको ध्यान में रखते हुए, भारतीय रिजर्व बैंक ने H2: 2019–20 हेतु सीपीआई मुद्रास्फीति 5.1–4.7 और H1: 20–21 के लिए 4.0–3.8 प्रतिशत का अनुमान लगाया है।

5.2.3 नीतिगत रेपो दरों में कमी का मौद्रिक संचारण विभिन्न मुद्रा बाजार घटकों और निजी कारपोरेट बॉण्ड बाजार में पूर्ण और यथोचित रूप से तीव्र हुआ है। ऋण बाजार संचारण में देरी बनी रही है लेकिन इसमें वृद्धि होती रही। संचारण में बाहरी बेंचमार्क प्रणाली की शुरूआत के साथ सुधार होने की अपेक्षा रही है, क्योंकि अधिकांश बैंकों ने अपनी ऋण दरों को रिजर्व बैंक की नीतिगत रेपो दर से जोड़ा है।

5.2.4 देश में आवास सबसे तेजी से बढ़ने वाले सेक्टर में से एक है। ग्रामीण–शहरी प्रवास के कारण जनसंख्या में वृद्धि एवं शहरीकरण में तीव्र गति विशेषता किफायती आवास सेगमेंट में बड़ी अप्रयुक्त क्षमता प्रदान करती है। 2011 की जनगणना के अनुसार, देश की जनसंख्या 31.14 प्रतिशत वाले 377.1 मिलियन भारतीय शहरी क्षेत्रों में रहते थे, जिनका 2031 तक 600 मिलियन से अधिक बढ़ने का अनुमान है।

5.2.5 जीडीपी के प्रतिशत के रूप में आवास वित्त वृद्धि देश में आवास वित्त क्षेत्र की गहराई का विश्लेषण करने का एक अच्छा उपाय है। स्पष्ट रूप से सक्रिय उपायों और सरकार की विभिन्न अन्य पहलों के साथ, जीडीपी में वैयक्तिक आवास ऋणों की समग्र हिस्सेदारी 1988–89 में 0.7 प्रतिशत से बढ़कर 2018–19 में 9.4 प्रतिशत हो गई है। राशि के अनुसार, यह 1988–89 में लगभग 3,000 करोड़ रुपये से बढ़कर 2018–19 में लगभग 18,00,000 करोड़ रुपये हो गया है। ग्राफ 5.3 जीडीपी में बकाया आवास ऋणों के बढ़ते प्रतिशत को दर्शाता है।

ग्राफ 5.3 : बैंकों और आ.वि.कं. के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण में तीस वर्ष की प्रवृत्ति



स्त्रोत: भारतीय रिजर्व बैंक एवं राष्ट्रीय आवास बैंक

5.2.6 भारत सरकार, भारतीय रिजर्व बैंक और राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त क्षेत्र जैसे वित्तीय रूप से सुदृढ़ एनबीएफसी/आ.वि.कं. से उच्च दर्जा प्राप्त आस्तियों को खरीदने हेतु आंशिक ऋण गारंटी योजना शुरू करने, व्यवस्थित रूप से महत्वपूर्ण जमा स्वीकार न करने वाली गैर–बैंकिंग वित्तीय कंपनियों (एनबीएफसी– एनडी–एसआई) एवं आवास वित्त कंपनियों द्वारा जारी बॉण्ड हेतु आंशिक ऋण संवर्धन (पीसीई) प्रदान करने के लिए बैंको को अनुमति प्रदान करने, एनबीएफसी द्वारा पात्र आस्तियों के प्रतिभूतिकरण/समानुदेशन के संबंध में न्यूनतम धारित अवधि की अस्थाई छूट प्रदान करने तथा आ.वि.कं. हेतु चलनिधि अंतर्वेक्षण सुविधा (एलआईएफटी) योजना शुरू करने का समर्थन प्रदान करने हेतु विभिन्न उपायों की घोषणा की।

5.2.7 किफायती और मध्य–आय आवास क्षेत्र में अवरूद्ध आवास परियोजना को पूरा करने हेतु प्राथमिकता प्राप्त ऋण वित्तपोषण प्रदान करने के लिए भारत सरकार ने नवंबर, 2019 में निधियन अवरूद्ध किफायती और मध्य–आय आवास परियोजना के लिए विशेष विंडो की स्थापना की घोषणा की है। यह निधि उन डेवलपर्स को राहत देगी, जिन्हें अधूरी परियोजनाओं के एक सेट को पूरा करने हेतु निधियन की आवश्यकता होती है और परिणामस्वरूप घरेलू खरीदार को घर बनाकर उनकी सुपुर्दगी करती है। चूंकि रियल एस्टेट उद्योग आंतरिक रूप से कई अन्य उद्योगों के साथ जुड़ा हुआ है, इस क्षेत्र में विकास का भारतीय अर्थव्यवस्था के अन्य प्रमुख क्षेत्रों में भी दबाव कम करने में सकारात्मक प्रभाव पड़ेगा।

5.2.8 सरकार, भारतीय रिजर्व बैंक और रा.आ.बैंक से विभिन्न आपूर्ति और मांग पक्ष हस्तक्षेप के कारण, आवास क्षेत्र को भारतीय अर्थव्यवस्था के विकास के उत्प्रेरक के रूप में कार्य करने की अपेक्षा है।

बॉक्स 5.1: आवास वित्त प्रतिभूतिकरण बाजार के विकास पर समिति की रिपोर्ट का सार

भारतीय रिजर्व बैंक ने मई, 2019 में आवास वित्त प्रतिभूतिकरण बाजार के विकास पर एक समिति का गठन किया। समिति के कार्य क्षेत्र में भारत में बंधक प्रतिभूतिकरण बाजार की मौजूदा स्थिति की समीक्षा और प्रवर्तकों/निवेशकों के साथ–साथ बाजार के माइक्रोस्ट्रक्चर से संबंधित विभिन्न मुद्दों को संबोधित करने की संस्तुति शामिल हैं। समिति ने प्रवर्तकों/निवेशकों से संबंधित मामलों को संबोधित करने के साथ बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण में वृद्धि हेतु मजबूत कानून एवं संस्थागत फाउन्डेशन के निर्माण के लिए विभिन्न सिफारिशें की। समिति की प्रमुख सिफारिशें इस प्रकार हैं:

(i) डेटा संग्रहण और एकत्रीकरण के लिए मानकीकृत प्रारूपों सहित प्रतिभूतिकरण हेतु पात्र होने के लिए ऋण उत्पत्ति, ऋण सर्विसिंग, ऋण प्रलेखन और ऋण के लिए मानक विकसित करना;

(ii) प्रत्यक्ष समनुदेशन लेन–देन और लेन–देन से जुड़े प्रमाणपत्रों के साथ–साथ बंधक समर्थित प्रतिभूतियों (एमबीएस) और आस्ति समर्थित प्रतिभूतियों (एबीएस) हेतु विनियामक दिशानिर्देशों को अलग करना;

(iii) एमबीएस हेतु न्यूनतम धारित अवधि (एमएचपी) और न्यूनतम प्रतिधारण अपेक्षा (एमआरआर) के लिए विनियामक मानदंडों में छूट;

(iv) प्रतिभूतिकरण हेतु लेन–देन लागत कम करने के कर दिशानिर्देश एवं पंजीकरण तथा स्टांप शुल्क अपेक्षा के लिए संशोधन और/अथवा स्पष्टीकरण ताकि पास–थ्रू प्रतिभूतियों में निवेश को भी प्रोत्साहित किया जा सके;

(v) वित्तीय फर्मों के लिए दिवालियापन कानून (इन्सॉल्वेंसी लॉ) के तहत दिवालियापन रिमोट के तौर पर ऋण संवर्धन के रूप में प्रतिभूतिकरण लेनदेन के साथ–साथ किसी भी एक्सपोजर को अंतर्निहित कर आस्तियों का शोधन करना; तथा

(vi) निवेशकों के रूप में उनकी संबंधित विनियमित संस्थाओं की सहभागिता को प्रोत्साहित करने हेतु वित्तीय क्षेत्र के विनियामकों द्वारा जारी विनियमों में परिवर्तन।

समिति द्वारा प्रस्तुत सिफारिशों के कार्यान्वयन से प्रतिभूतिकरण लेनदेन की दक्षता और पारदर्शिता बढ़ाने, आवास वित्त कंपनियों द्वारा सामना की जाने वाली ऋण चुनौतियों को कम करने और बेहतर एएलएम प्रबंधन सुनिश्चित करने की अपेक्षा है।

स्त्रोत: आवास वित्त प्रतिभूतिकरण बाजार के विकास पर समिति की रिपोर्ट, 09 सितंबर, 2019

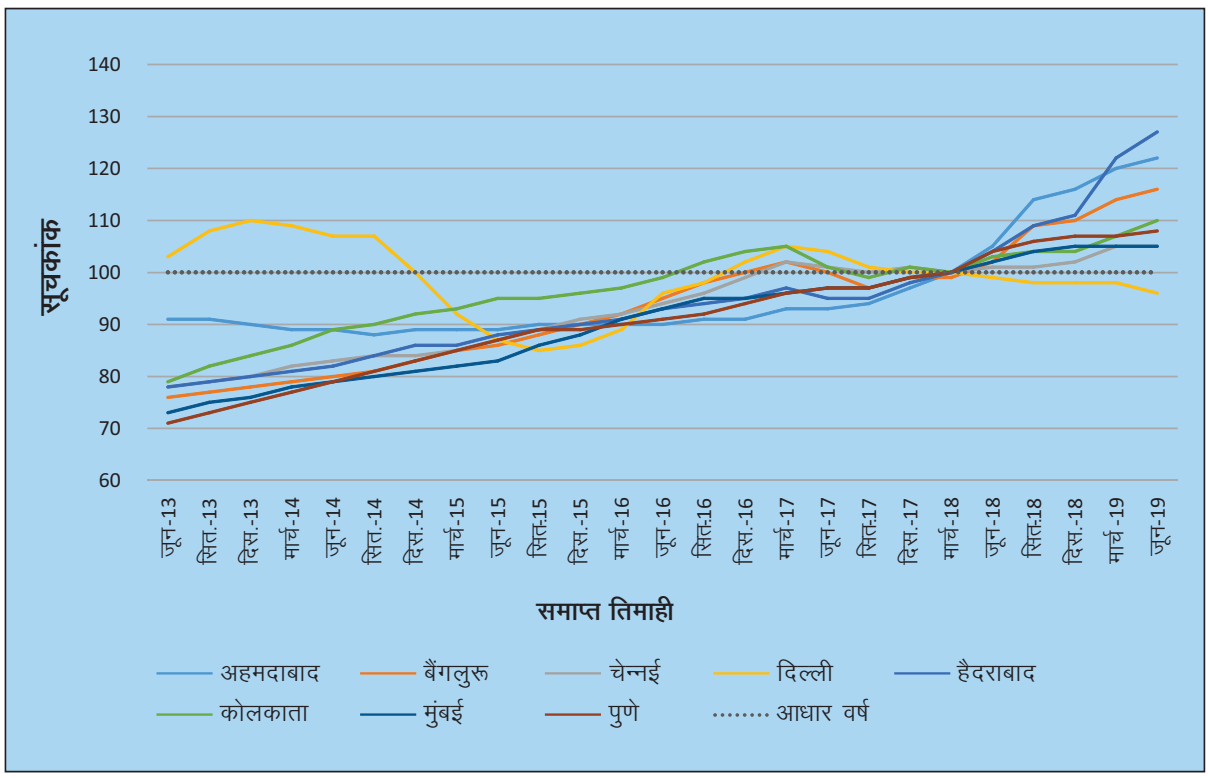
अनुबंध

अनुबंध I : एनएचबी रेजीडेक्स

I. जून 2019 के अंत में शहरों में सूचकांक (एचपीआई@आकलन मूल्य) में टीयर–वार–उतार–चढ़ाव

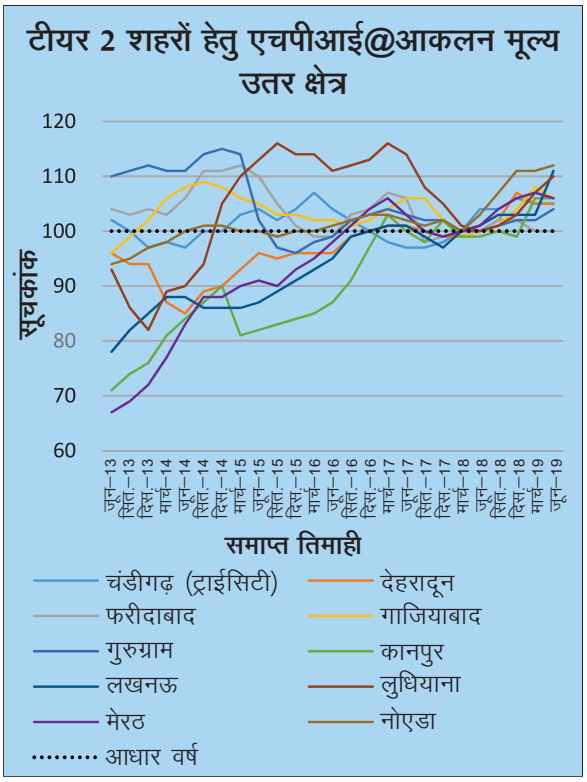
टीयर–1 शहरः शहरों में से, वर्ष–दर–वर्ष आधार पर 22.1% के साथ हैदराबाद में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद अहमदाबाद (16.2%) बैंगलूरु (13.7%), कोलकाता (6.8%), चेन्नई (4.0%), पुणे (3.8%) और मुंबई (2.9%) पर है। सूचकांक में दिल्ली में (– 3.0%) की गिरावट देखी गई।

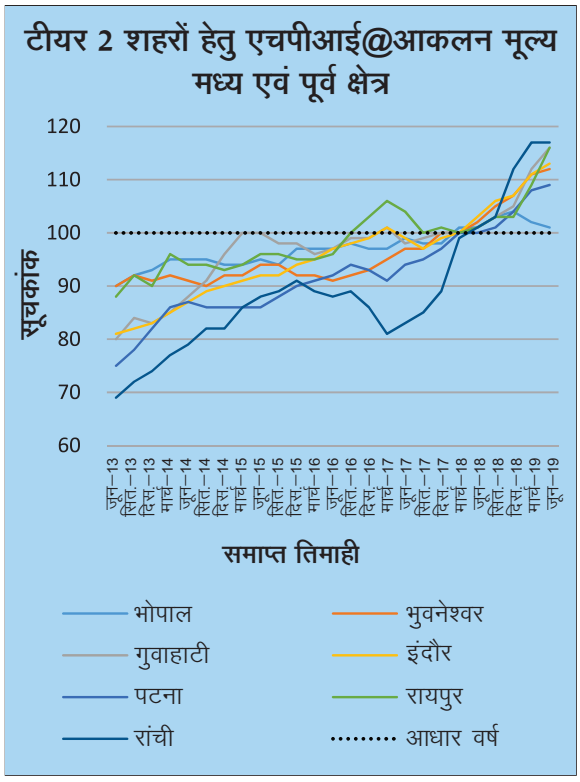
आंकड़े : टीयर 1 शहरों हेतु एचपीआई@आकलन मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017–18 =100)

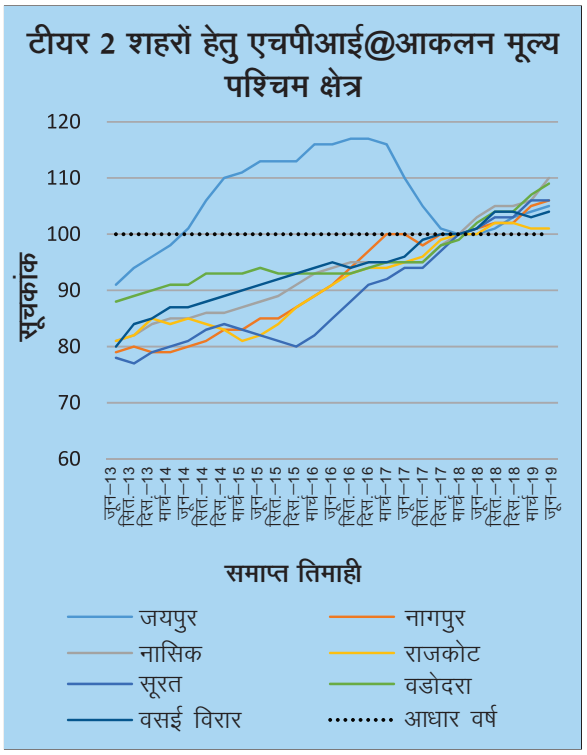


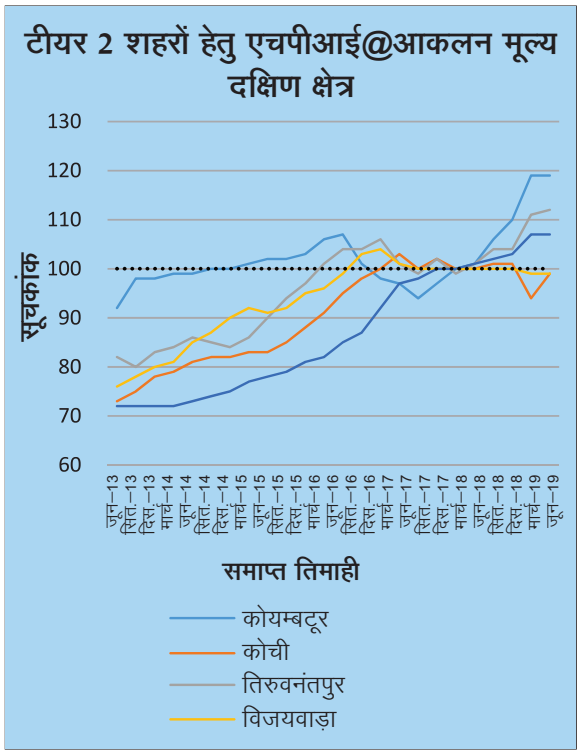
कवर किए जा रहे ***29 टीयर–2*** शहरों में से, वर्ष दर वर्ष आधार पर सूचकांक में कोयम्बटूर में (17.8%) महत्वपूर्ण बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद रांची (15.8%), गुवाहाटी और रायपुर (14.9%), तिरुवनंतपुरम (10.9%), लुधियाना (10.0%), लखनऊ (9.9%), भुवनेश्वर (9.8%), इंदौर (9.7%) और पटना (9.0%), पर है जबकि वर्ष–दर–वर्ष आधार पर, सूचकांक में कोच्चि और विजयवाड़ा में (–1.0%) सबसे अधिक गिरावट देखी गई।

आंकड़े : भौगोलिक स्थल के अनुसार वर्गीकृत टीयर 2 शहरों हेतु एचपीआई@आकलन मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017–18=100)



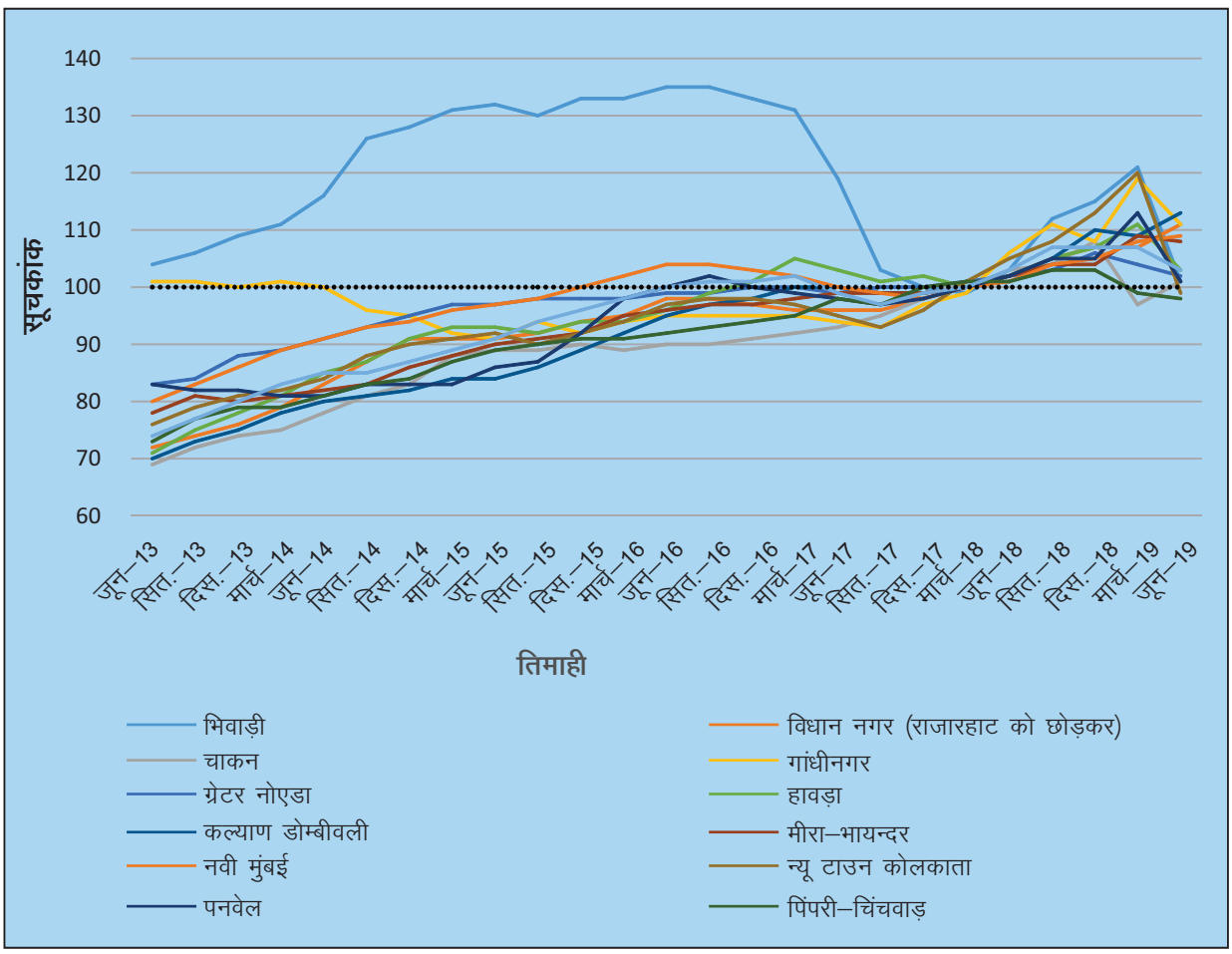






टीयर–3 शहरः वर्ष–दर–वर्ष आधार पर, कवर किये जा रहे सभी ***टीयर–3*** शहरों में से सूचकांक में भिवाड़ी (18.4%) में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद गांधीनगर (15.1%), न्यू टाउन कोलकाता (12.4%) और हावड़ा और पनवेल (10.8%) पर है, जबकि चाकन (–6.8)% और पिंपरी चिंचवाड़ (–1.0)% में महत्वपूर्ण गिरावट देखी गई।

आंकड़े: भौगोलिक स्थल के अनुसार वर्गीकृत टीयर 3 शहरों हेतु एचपीआई@आकलन मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017–18=100)

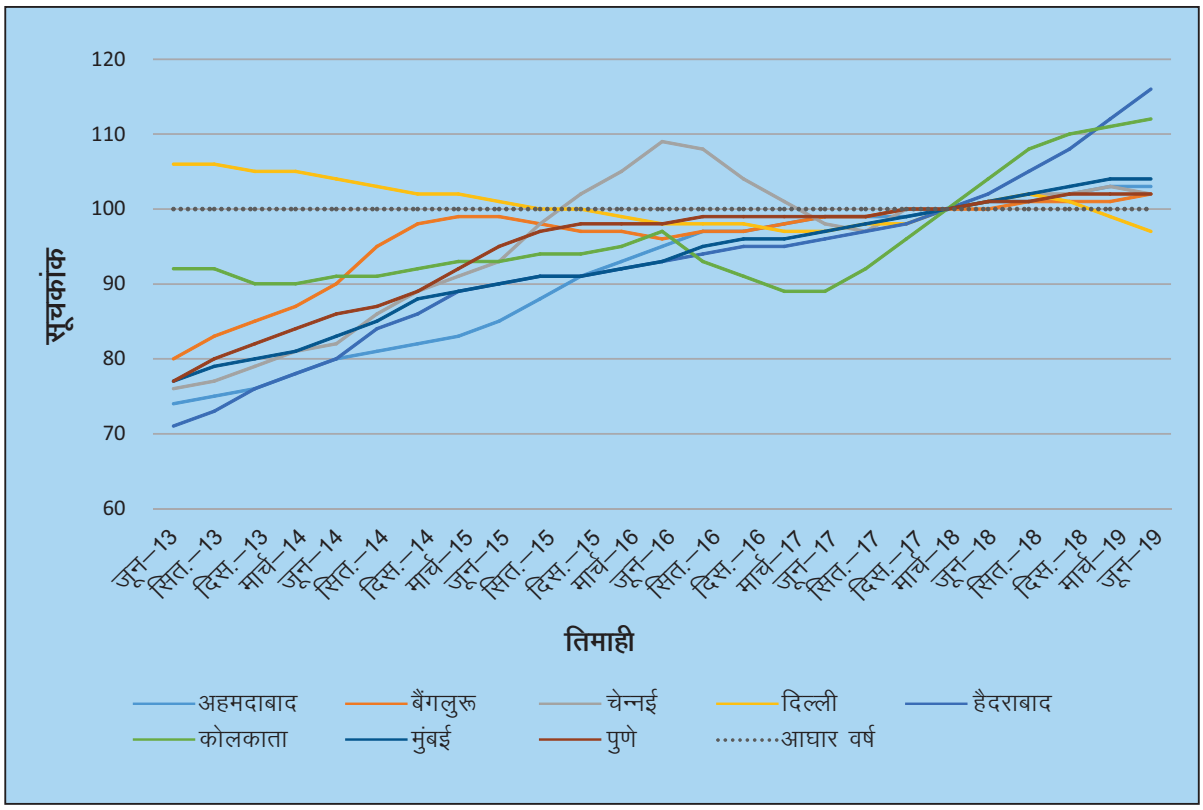


स्रोतः रा.आ.बैंक

II जून 2019 के अंत में शहरों में सूचकांक (निर्माणधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य) में टीयर–वार–उतार–चढ़ाव

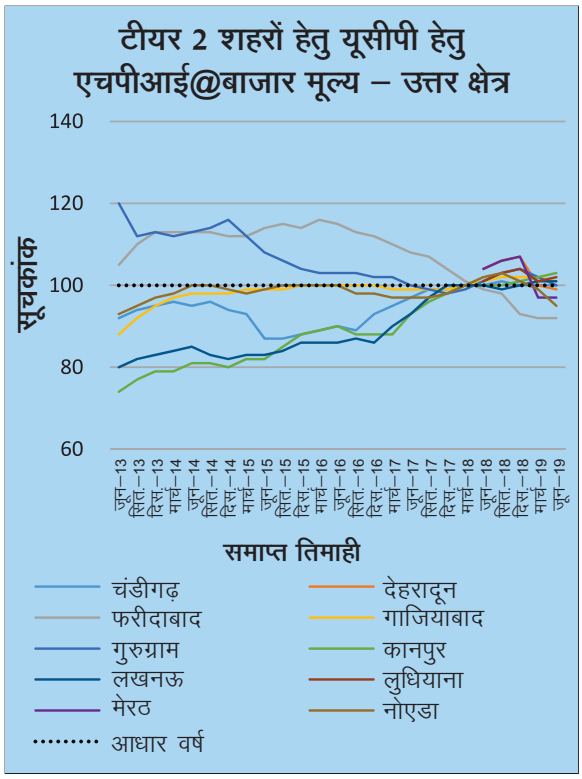
टीयर–1 शहरः वर्ष–दर–वर्ष आधार पर ***8 टीयर–1*** शहरों में से हैदराबाद में (13.7%) सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद कोलकाता (7.7%), मुम्बई (3.0%), अहमदाबाद और बेंगलुरू (2.0%), चेन्नई और पुणे (1%) पर है। दिल्ली में (–4.0%) की गिरावट दर्ज की गई।

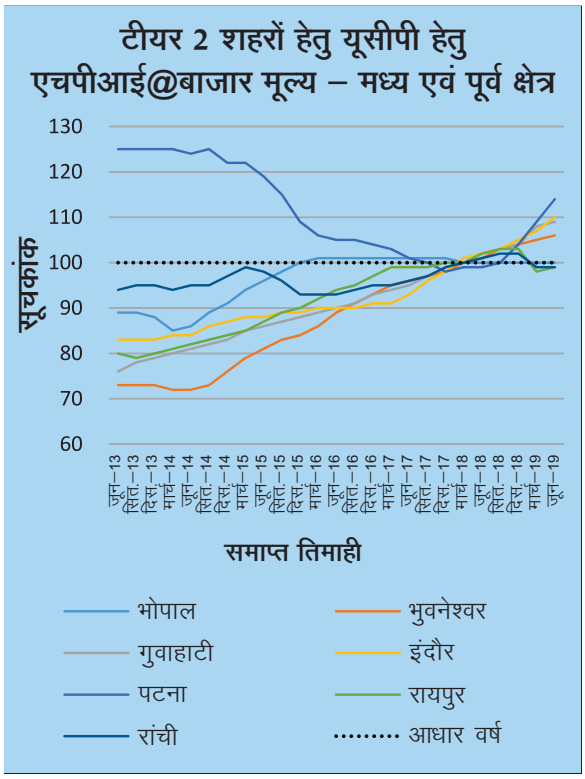
आंकड़े: टीयर 1 शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017–18 =100)

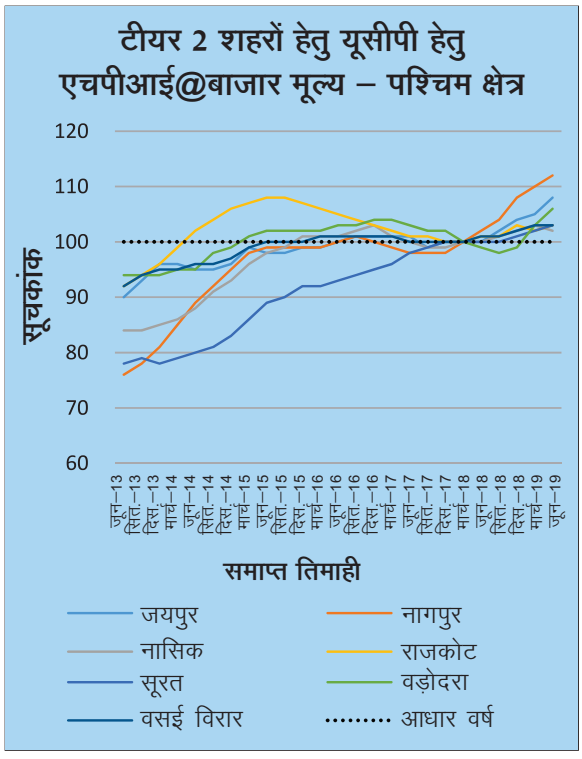


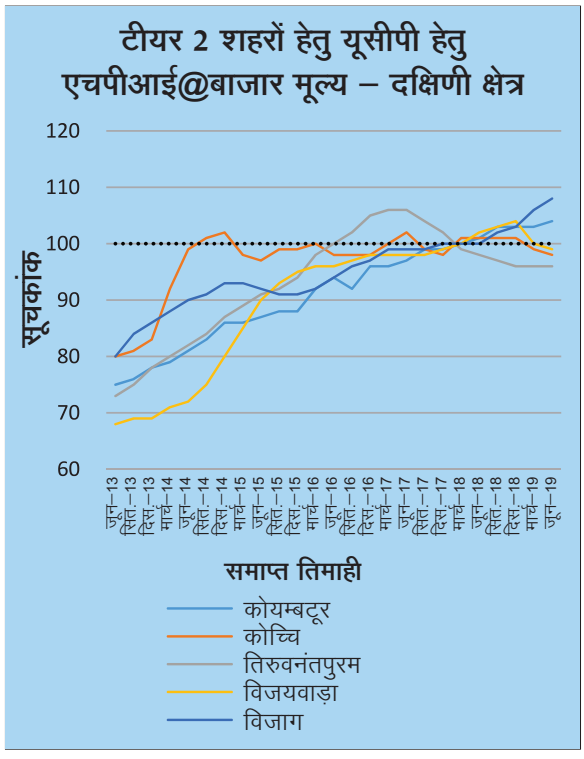
टीयर–2 शहर: कवर किए जा रहे ***29 टीयर–2*** शहरों में से वर्ष–दर–वर्ष आधार पर सूचकांक में पटना (15.2%) में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद नागपुर (9.8%) पर है, जबकि सूचकांक में सबसे अधिक गिरावट फरीदाबाद (–7.1%), नोएडा (–6.9%), मेरठ (–6.7%) और देहरादून (–4.8%) में देखी गई।

आंकड़े: *टीयर 2* शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017–18=100)



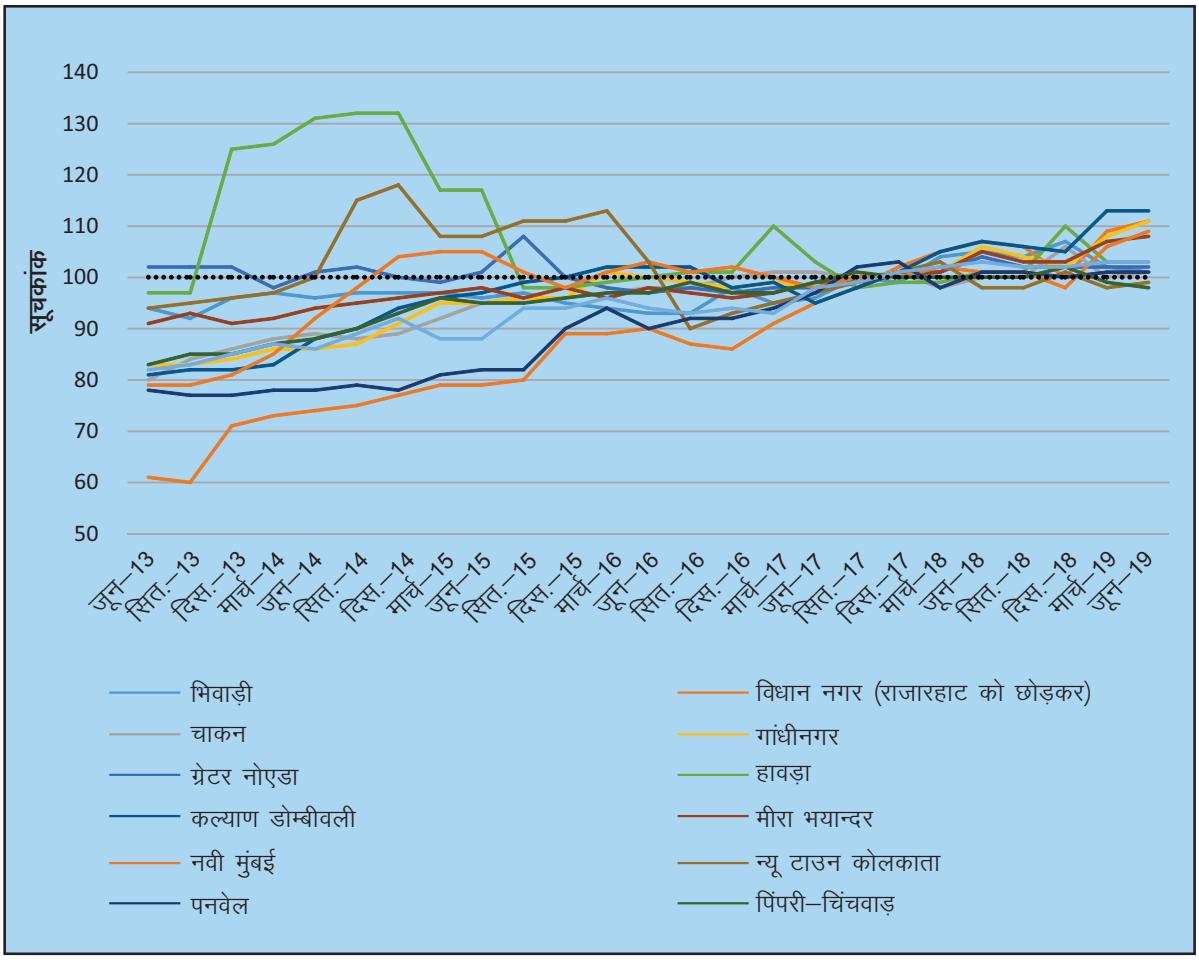






टीयर – 3 शहर: 13 टीयर–3 शहरों में से वर्ष दर वर्ष आधार पर कल्याण डोंबीवली में 9.7% से पिंपरी चिंचवाड़ में (–2.0%) तक का अंतर था।

आंकड़े: टीयर 3 शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18=100)



अनुबंध II : विभिन्न राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों में आ.वि.क द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण के संवितरण में प्रवृति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	2017-18			2018-19			वर्ष-दर-वर्ष वृद्धि
राज्य/केंद्र शासित प्रदेश	शहरी	ग्रामीण	कुल	शहरी	ग्रामीण	कुल	
अण्डमान और निकोबार	0	0	0	0	0	0	-
आंध्र प्रदेश	4,863	1,587	6,450	5,181	1,631	6,812	5.6%
अरुणाचल प्रदेश	0	0	0	0	1	1	-
असम	440	29	469	560	23	582	24.1%
बिहार	908	47	955	1,209	40	1,249	30.8%
चंडीगढ़	356	27	383	441	22	463	20.9%
छत्तीसगढ़	1,738	244	1,982	1,698	172	1,870	-5.6%
दादर एवं नगर हवेली	73	6	79	109	6	115	45.6%
दमन और दीव	27	3	29	31	10	40	37.9%
दिल्ली	9,397	1,285	10,682	9,535	1,114	10,649	-0.3%
गोवा	356	85	441	303	79	381	-13.6%
गुजरात	16,404	4,303	20,707	16,354	3,589	19,943	-3.7%
हरियाणा	8,027	1,098	9,125	9,367	744	10,110	10.8%
हिमाचल प्रदेश	40	25	65	48	15	64	-1.5%
जम्मू और कश्मीर	34	0	34	43	4	46	35.3%
झारखंड	775	69	844	920	41	961	13.9%
कर्नाटक	15,885	6,520	22,405	17,227	6,091	23,319	4.1%
केरल	2,834	2,513	5,347	2,873	2,229	5,101	-4.6%
लक्षद्वीप	0	0	0	0	0	0	-
मध्य प्रदेश	6,337	1,839	8,176	7,273	1,367	8,639	5.7%
महाराष्ट्र	48,255	12,295	60,550	48,850	9,753	58,602	-3.2%
मणिपुर	1	0	2	3	1	4	100.0%
मेघालय	0	0	0	0	0	0	-
मिजोरम	0	0	0	0	0	0	-
नगालैंड	0	0	0	0	0	0	-
ओडिशा	947	95	1,042	864	93	957	-8.2%
पुडुचेरी	274	40	314	286	39	325	3.5%
पंजाब	2,996	1,342	4,338	2,886	1,356	4,242	-2.2%
राजस्थान	7,141	2,142	9,283	8,413	1,617	10,030	8.1-%
सिक्किम	263	1	264	255	0	255	-3.4%
तमिलनाडु	14,715	5,676	20,390	15,084	6,632	21,716	6.5%
तेलंगाना	12,069	2,541	14,610	14,660	3,299	17,959	22.9%
त्रिपुरा	9	0	9	23	0	23	155.6%
उत्तर प्रदेश	15,814	2,219	18,033	16,973	1,694	18,667	3.5%
उत्तराखंड	2,009	704	2,713	2,430	481	2,911	7.3%
पश्चिम बंगाल	4,252	318	4,570	4,780	293	5,074	11.0%
कुल	**1,77,239**	**47,052**	**2,24,292**	**1,88,677**	**42,434**	**2,31,111**	**3.0%**

स्त्रोत: ऑफ साइट विवरणियां, रा.आ.बैंक

अनुबंध III : एसीएचएफ द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण के संवितरण में प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

राज्य	2016-17		2017-18		2018-19	
	निर्मित/वित्त पोषित इकाईयाँ	राशि	निर्मित/वित्त पोषित इकाईयाँ	राशि	निर्मित/वित्त पोषित इकाईयाँ	राशि
आंध्र प्रदेश	-	-	-	-	-	-
असम	-	-	-	-	-	-
बिहार	-	-	-	-	-	-
चंडीगढ़	-	-	-	-	-	-
छत्तीसगढ़	-	-	-	-	-	-
दिल्ली	1.5	29.2	1.3	33.4	2.1	66.4
गोवा	0.1	1.3	0.2	3.1	0.2	3.9
गुजरात	-	-	-	-	-	-
हरियाणा	0.1	0.4	0.0	0.0	-	1.7
हिमाचल प्रदेश	-	0.8	-	1.4	-	1.6
जम्मू और कश्मीर	-	-	-	-	-	-
कर्नाटक	0.6	3.3	0.9	4.6	0.7	4.3
केरल	14.6	54.5	18.9	83.3	20.7	95.9
मध्य प्रदेश	-	-	-	-	-	-
महाराष्ट्र	-	-	-	-	-	-
मणिपुर	-	-	-	-	-	-
मेघालय	-	-	-	-	-	-
ओडिशा	-	-	-	-	-	-
पुडुचेरी	0.8	4.9	0.7	5.5	0.4	5.2
पंजाब	-	-	-	-	-	-
राजस्थान	0.4	1.0	0.1	0.5	0.0	0.8
तमिलनाडु	4.6	31.2	3.8	28.0	2.2	110.7
उत्तर प्रदेश	-	-	-	-	-	-
पश्चिम बंगाल	1.5	4.0	0.8	4.8	0.6	4.3
कुल	**24.2**	**130.7**	**26.6**	**164.8**	**26.9**	**294.9**

स्त्रोत: भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

अनुबंध IV: वित्तीय वर्ष (01 जुलाई, 2018 से 30 जून, 2019) के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी की गई अधिसूचनाएं, परिपत्र और सतर्कता संबंधी सूचनाएं

क. अधिसूचनाएं

1 अधिसूचना सं. रा.आ.बैंक.आ.वि.कं. निदेश21/एमडीएण्डसीईओ/2018 दिनांकित 12 जुलाई, 2018 – आवास वित्त कंपनियां (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 के अनुच्छेद 2 तथा 32 में संशोधन

- आ.वि.कं. (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 के अनुच्छेद 2 के अंतर्गत 'एक ही समूह की कंपनियां' की परिभाषा
- आ.वि.कं. (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 के अनुच्छेद 32 को इस प्रभाव हेतु संशोधन किया गया कि ऋण संकेंद्रण/निवेश ती अधिकतम सीमा निर्धारित करने में, अपनी सहायक कंपनियों और एक ही समूह कंपनियों के शेयरों में आ.वि.कं. के निवेशः किसी आवास वित्त कंपनी की सहायक कंपनियों हेतु और उनके साथ जमा किये गए डिबेंचर्स, बॉण्ड, बकाया ऋण और अग्रिम (किराया खरीद और पट्टा पर वित्त सहित) जिस सीमा तक इन्हें निवल स्वाधिकृत निधि की गणना हेतु स्वाधिकृत निधियों से कम कर दिया गया है, को अलग रखना होगा। हालांकि, रियल एस्टेट निर्माण/खरीद और रियल एस्टेट गतिविधियों की बिक्री में शामिल समूह कंपनियों हेतु आ.वि.कं. का एक्सपोजर क्रेडिट/निवेश संकेंद्रण शर्तों के तहत लागू सामान्य अधिकतम सीमा के अधीन है।

2. अधिसूचना संख्या रा.आ.बैंक.आ.वि.कं. एटीसी.निदेश 2–एमडीएंडसीईओ–2018 दिनांकित 19 जुलाई, 2018– नियंत्रण या अधिग्रहण के हस्तांतरण की मंजूरी (राष्ट्रीय आवास बैंक) निदेश, 2016 के अनुच्छेद 3 और 5 में संशोधन

- शीर्षांकित निदेशों के अनुच्छेद 3 में इस प्रभाव हेतु संशोधन किया गया कि एक आ.वि.कं. की शेयरधारिता में किसी भी बदलाव हेतु, समय के साथ प्रगामी वृद्धि सहित, जिसके परिणामस्वरूप किसी विदेशी निवेशक द्वारा/को सार्वजनिक जमा स्वीकार करने/धारित करने वाली आ.वि.कं. की प्रदत्त इक्विटी पूंजी के 10 प्रतिशत या अधिक के शेयरधारिता का अधिग्रहण/हस्तांतरण होगा, हेतु आ.वि.कं. के नियंत्रण के अभिग्रहण या हस्तांतरण हेतु रा.आ.बैंक से पूर्व अनुमति की आवश्यकता होती है।
- अनुच्छेद 5 में इस प्रभाव से संशोधन किया गया कि नियंत्रण द्वारा/को आ.वि.कं. के प्रदत्त पूंजी के 10 प्रतिशत या अधिक और 26 प्रतिशत से कम शेयरधारिता के अभिग्रहण/हस्तांतरण के समय नियंत्रण/प्रबंधन में बदलाव के बारे में पूर्व सार्वजनिक सूचना लागू नहीं है।

3. अधिसूचना सं.रा.आ.बैंक.आ.वि.कं.एलए–2/एमडीएंडसीईओ/2019 दिनांकित 25 मई, 2019 – अर्थसुलभ आस्तियों के न्यूनतम प्रतिशत को बनाए रखना

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ख के प्रावधानों के अनुसार, भार–रहित अनुमोदित प्रतिभूतियों में आ.वि.कं. द्वारा धारित सार्वजनिक जमाओं पर आ.वि.कं. द्वारा बनाए रखी जाने वाली न्यूनतम अर्थसुलभ आस्तियों की आवश्यकता को 6 प्रतिशत से बढ़ाकर 6.5 प्रतिशत तक कर दिया गया है। तदनुसार, सार्वजनिक जमा धारित करने वाली आ.वि.कं. द्वारा बनाए रखे जाने वाले अर्थसुलभ आस्तियों की कुल मिलाकर आवश्यकता पूर्व के 12.5 प्रतिशत से बढ़कर 13.0 प्रतिशत हो गई है। बढ़ी हुई आवश्यकता 03 जून, 2019 से प्रभावी है।

4. **अधिसूचना सं. रा.आ.बैंक.आ.वि.कं.निदेश 22/एमडीएंडसीईओ/2019 दिनांकित 17 जून, 2019 –आवास वित्त कंपनियां (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 के अनुच्छेद 3 और 30 में संशोधन**

- अनुच्छेद 3 को इस प्रभाव हेतु संशोधित किया गया कि आ.वि.कं. अपनी निवल स्वाधिकृत निधि की तीन गुणा तक सार्वजनिक जमा स्वीकार कर सकती है, जो पहले निवल स्वाधिकृत निधि का पांच गुणा तक था।

  इसके अतिरिक्त, आवास वित्त कंपनियों हेतु सार्वजनिक जमा सहित जमा राशियों की अधिकतम सीमा को नीचे दिए अनुसार निवल स्वाधिकृत सीमा के सोलह गुणा से संशोधित किया गया:

  (i) 31 मार्च, 2020 को या उसके बाद इसके निवल स्वाधिकृत निधि के चौदह गुणा तक;

  (ii) 31 मार्च, 2021 को या उसके बाद इसके निवल स्वाधिकृत निधि के तेरह गुणा तक एवं

  (iii) 31 मार्च, 2022 को या उसके बाद इसके निवल स्वाधिकृत निधि के बारह गुणा।

- अनुच्छेद 30 को इस प्रभाव हेतु संशोधित किया गया कि प्रत्येक आ.वि.कं. टीयर–I और टीयर–II पूंजी से मिलकर न्यूनतम पूंजी अनुपात बना रखेगी जो निम्नलिखित से कम नहीं होगा:

  (i) 31 मार्च, 2020 तक या उससे पहले 13 प्रतिशत;

  (ii) 31 मार्च, 2021 को या उससे पहले 14 प्रतिशत और

  (iii) 31 मार्च, 2022 को या उससे पहले और उसके बाद की अनुमानित जोखिम भारित संपत्तियों और तुलन–पत्रेत्तर मद के जोखिम समायोजित मूल्य का 15 प्रतिशत

इसके अतिरिक्त, टीयर–I पूंजी, किसी भी समय, 10 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए।

ख. नीतिगत परिपत्र

1. **सरसाई में प्रतिभूति ब्याज हित की फाइलिंग पर रा.आ.बैंक (नदि)/डीआरएस/नीति परिपत्र सं. 91/2018–19 दिनांकित 21 जनवरी, 2019**

आवास वित्त कंपनियों को सूचित किया गया कि 31 मार्च, 2019 तक समय–समय पर सरसाई द्वारा जारी निदेशों के संदर्भ में सभी निर्वाह लेनदेनों के संबंध में सरसाई के साथ रिकॉर्ड को अद्यतन करें। आ.वि.कं. को यह भी सूचित किया गया कि नियमित आधार पर सरसाई के साथ लागू रिकॉर्ड के पंजीकरण के मामले में सावधानीपूर्वक अनुपालन सुनिश्चित करें।

2. **आवास वित्त कंपनियों में धोखाधड़ी की रिपोर्टिंग और निगरानी पर दिशानिर्देश पर रा.आ.बैंक (नदि)/डीआरएस/नीति परिपत्र सं. 92/2018–19 दिनांकित 05 फरवरी, 2019**

आ.वि.कं. में धोखाधड़ी की रिपोर्ट करने से संबंधित चालू प्रक्रिया को सुविधाजनक बनाने के लिए और आ.वि.कं. द्वारा रिपोर्ट किए गए धोखाधड़ी लेन देन से संबंधित रिपोर्टिंग और निगरानी प्रणाली को मजबूत बनाने हेतु, आवास वित्त कंपनियों में धोखाधड़ी की रिपोर्टिंग और निगरानी पर दिशानिर्देश राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी किये गये है।

3. **विनियामक जरूरतों के उल्लंघन/चूक पर राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा लगाए गए अर्थदंड के प्रकटीकरण पर रा.आ.बैंक (नदि)/डीआरएस/नीति परिपत्र संख्या 93/ 2018–19 दिनांकित 15 फरवरी, 2019**

आ.वि.कं. (रा.आ.बैंक) निदेश, 2010 के अनुच्छेद 29(6) के अंतर्गत विनिर्दिष्ट प्रकटीकरण अपेक्षाओं के अतिरिक्त आ.वि.कं. को राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) द्वारा कंपनी पर लगाए गए किसी भी अर्थदंड को अपनी वेबसाइट पर प्रमुखता से प्रदर्शित करने हेतु सूचित किया गया है। इसके अतिरिक्त, जिन आ.वि.कं. की शेयर किसी भी स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध हैं, तो उनको यह भी सुनिश्चित करना होगा कि कंपनी पर लगाए जा रहे अर्थदंड हेतु रा.आ.बैंक की पत्र प्राप्ति के दो कार्यदिवस के भीतर स्टॉक एक्सचेंज को इसके संबंध में सूचित किया गया है।

4. **आ.वि.कं हेतु 'अपने ग्राहक को जानिएं' और धन–शोधन निवारण उपाय' पर दिशानिर्देश' पर रा.आ.बैंक (नदि)/डीआरएस/नीति परिपत्र संख्या 94/ 2018–19 दिनांकित 11 मार्च, 2019**

बैंक द्वारा जारी किए गए आ.वि.कं. हेतु "अपने ग्राहक को जानिए" एवं "धन–शोधन निवारण उपाय" पर दिशा–निर्देश और उसके बाद समय– समय पर इस विषय पर जारी परिपत्रों की धनशोधन निवारण अधिनियम, 2002 (पीएमएले) और धनशोधन निवारण (अभिलेखों का अनुरक्षण) नियम, 2005 में संशोधन सहित बाद में हुए विकासों के प्रकाश में रा.आ.बैंक द्वारा समीक्षा की गई।

5. **जोखिम प्रबंधन प्रणाली – प्रमुख जोखिम अधिकारी की नियुक्ति पर रा.आ.बैंक (नदि)/डीआरएस /नीति परिपत्र संख्या 95/2018–19 दिनांकित 29 मई, 2019**

आ.वि.क. के बोर्डों को जोखिम प्रबंधन में सर्वोत्तम प्रथाओं का पालन करने का प्रयास करना चाहिए, 5000 करोड़ रुपये से अधिक की संपत्ति राशि वाले आ.वि.कं. को स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट भूमिका और जिम्मेदारियों के साथ मुख्य जोखिम अधिकारी (सीआरओ) के नियुक्त करना होगा। प्रमुख सुरक्षा अधिकारी को जोखिम प्रबंधन के उच्चतम मानकों को सुनिश्चित करने हेतु स्वतंत्र रूप से कार्य करना होगा।

ग. विविध परिपत्र

1. **जाली नोट का पता लगाना और जब्त करना– रा.आ.बैंक को डेटा की रिपोर्टिंग पर रा.आ.बैंक (नदि) /डीआरएस/विविध परिपत्र सं. 19/ 2018–19 दिनांकित 13 अगस्त, 2018**

दिनांक 2 जुलाई, 2018 के भारतीय रिजर्व बैंक (भा.रि.बैंक) मास्टर परिपत्र– जाली नोट का पता लगाना और जब्त करना के अनुलग्नक–VI और 30 सितंबर, 2018 को समाप्त तिमाही की शुरूआत में समय–समय पर यथाशोधित रा.आ.बैंक द्वारा जारी समान निर्देशों के अनुसरण में आ.वि.कं. को रा.आ.बैंक को तिमाही रिपोर्ट प्रस्तुत हेतु सूचित किया गया।

2. **सभी आवास वित्त कंपनियों को निर्देश पर रा.आ.बैंक (नदि)/डीआरएस/विविध परिपत्र संख्या 20/ 2018–19 दिनांकित 05 फरवरी, 2019**

यह पाया गया है कि रिपोर्टिंग, प्रकटन, एएलएम, नियंत्रण और अंतर–कंपनी लेन–देन जैसे मामलों पर अधिक सावधानी की जरूरत है। आ.वि.कं. को अन्य बातों के साथ–साथ सूचित किया गया कि:

- विनियामक निर्देशों (राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम 1987 निदेश, परिपत्र और दिशानिर्देश आदि) का अपेक्षित अनुपालन सुनिश्चित करें;

- उच्च मूल्य वाले बिल्डर ऋण, निर्माण वित्त, संपत्ति के आधार पर ऋण एवं अन्य गैर–आवास ऋणों पर एक्सपोजर पर खास संदर्भ के साथ परिचालन के स्तर के अनुरूप पर्याप्त प्रणाली एवं नियंत्रण लागू करें;
- विभिन्न पोर्टफोलियों में प्रभावी जोखिम प्रबंधन हेतु समग्र प्रणाली के भाग के तौर पर अपने एएलएम पद्धतियों की समीक्षा करें और रा.आ.बैंक को अपेक्षित रिपोर्टिंग को सुनिश्चित करें;
- आ.वि.कं. हेतु सूचना प्रौद्योगिकी ढांचा में उल्लिखित प्रौद्योगिकी जोखिम सहित परिचालनात्मक जोखिम का प्रभावी प्रबंधन सुनिश्चित करें;
- सुनिश्चित करें कि उचित व्यवहार संहिता अक्षरशः अपनाए गए है;
- शिकायत का समय से निपटान को प्राथमिकता दी जाए;
- लेखांकन मानकों एवं विनियामक अपेक्षाओं के अनुसार सहायक एवं सहयोगी कंपनियों में एक्सपोजर पर सभी लागू प्रकटन करें;
- निरंतर आधार पर सरसाई के साथ लागू रिकॉर्ड के पंजीकरण के मामले में सावधानीपूर्वक अनुपालन सुनिश्चित करें;
- विषय पर रा.आ.बैंक के दिशा–निर्देश में यथा निर्धारित धोखाधड़ियों को रिकॉर्ड करने हेतु रिपोर्टिंग प्रणाली लागू करें।

घ. अन्य गतिविधियां

मास्टर परिपत्र– मास्टर परिपत्र 1 जुलाई, 2019 जारी किया गया जिसमें 2018–19 के दौरान आवास वित्त कंपनियों को जारी निदेशों, अधिसूचनाओं और परिपत्रों आदि के रूप में जारी अनुदेशों का संकलन था:

1. मास्टर परिपत्र – आवास वित्त कंपनी (राष्ट्रीय आवास बैंक) निदेश, 2010
2. मास्टर परिपत्र –आवास वित्त कंपनियों द्वारा जारी निजी नियोजन आधार पर अपरिवर्तनीय डिबेंचर के निर्गमन हेतु (रा.आ.बैंक) निदेश, 2014,
3. मास्टर परिपत्र – उचित व्यवहार संहिता
4. मास्टर परिपत्र –सभी आवास वित्त कंपनियों को जारी विविध निदेश
5. मास्टर परिपत्र – आवास वित्त कंपनियां – लेखा परीक्षक रिपोर्ट (राष्ट्रीय आवास बैंक) निदेश, 2016,
6. आवास वित्त कंपनियां – अधिग्रहण या नियंत्रण के अंतरण का अनुमोदन (राष्ट्रीय आवास बैंक) निदेश, 2016,
7. मास्टर परिपत्र – आवास वित्त कंपनियां – कॉरपोरेट अभिशासन (राष्ट्रीय आवास बैंक) निदेश, 2016

समय–समय पर आवास वित्त कंपनियों और उनके परीक्षकों को रा.आ.बैंक द्वारा जारी सभी अधिसूचनाएं, परिपत्र और दिशानिर्देश आदि रा.आ.बैंक की वेबसाइट पर उपलब्ध हैं।