आज़ादी का अमृत महोत्सव

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट

Report on Trend & Progress of Housing in India

2021

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट – 2021

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक

S. K. Hota
Managing Director

आज़ादी का अमृत महोत्सव

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

पत्र प्रेषण

रा.आ.बैंक(नदि)/एमडी/आउट 00714/2022
24 फरवरी, 2022

वित्त सचिव
भारत सरकार
वित्त मंत्रालय
वित्तीय सेवाएं विभाग
जीवनदीप बिल्डिंग, पार्लियामेंट स्ट्रीट
नई दिल्ली–110 001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधानों के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ वर्ष 2021 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति आपको सहर्ष अग्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,

(एस के होता)

संलग्नः यथोपरि

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक

S. K. Hota
Managing Director

आज़ादी का अमृत महोत्सव

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

पत्र प्रेषण

रा.आ.बैंक(नदि)/एमडी/आउट 00715/2022
24 फरवरी, 2022

गवर्नर
भारतीय रिजर्व बैंक
18वीं मंजिल, केंद्रीय कार्यालय बिल्डिंग
शहीद भगत सिंह मार्ग
मुम्बई – 400 001

महोदय,

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 42 के प्रावधानों के अनुसार, मैं इस पत्र के साथ वर्ष 2021 की भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति की रिपोर्ट की एक प्रति आपको सहर्ष अग्रेषित कर रहा हूँ।

भवदीय,

(एस के होता)

संलग्नः यथोपरि

विषय सूची

अध्याय

विवरण		पृष्ठ सं.
अध्याय 1: वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय क्षेत्र का विहंगावलोकन		**7**
1.1	वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य	7
1.2	भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य	9
1.3	आवास क्षेत्र का पुनरुद्धार	11
1.4	राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका	12
1.5	वित्त वर्ष 2020–21 के दौरान रा.आ.बैंक की कार्य निष्पादकता एवं प्रमुख पहलें	15
अध्याय 2: भारत में आवास		**17**
2.1	परिचय	17
2.2	ग्रामीण आवास नीति	17
2.3	शहरी आवास नीति	22
2.4	राष्ट्रीय आवास बैंक की ''सबके लिए आवास'' मिशन में भूमिका	26
2.5	किफायती किराया आवास कॉम्प्लेक्स (एआरएचसी)	30
2.6	ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज–इंडिया (जीएचटीसी–इंडिया)	31
अध्याय 3: आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का परिचालन और कार्य निष्पादन		**32**
3.1	परिचय	32
3.2	सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) में एससीबी और एचएफसी के वैयक्तिक बकाया आवास ऋण	32
3.3	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के मध्य वैयक्तिक आवास ऋण बाजार अंश	33
3.4	प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) में राज्य–वार कार्य–निष्पादन	34
3.5	वैयक्तिक आवास ऋणों (आईएचएल) के संवितरण में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का राज्य–वार कार्य–निष्पादन	36
3.6	आवास वित्त कंपनियों का कार्य–निष्पादन	38
3.7	आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा	40
3.8	आवास वित्त कंपनियों के उधार की प्रोफ़ाइल	42
3.9	आवास वित्त कंपनियों की सार्वजनिक जमाराशियां	44
3.10	आवास वित्त कंपनियों की संपत्ति प्रोफाइल	46
3.11	आवास वित्त में सहकारी क्षेत्र के संस्थान	50
अध्याय 4: आवास वित्त कंपनियों के विनियमन एवं पर्यवेक्षण संबंधी घटनाक्रम		**51**
4.1	परिचय	51
4.2	आवास वित्त कंपनियों के विनियमन में प्रमुख विकास	51
4.3	आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण	54
4.4	पर्यवेक्षी परिपत्र	54
4.5	अर्थदंड	55
अध्याय 5: भावी परिदृश्य - आवास खंड और आवास वित्त की आघात-सहनीयता		**56**
5.1	अर्थव्यवस्था में सुधार	56
5.2	आवास खंड और आवास वित्त की आघात–सहनीयता	56
5.3	परिदृश्य	60

अनुबंध

विवरण		पृष्ठ सं.
अनुबंध I :	एनएचबी रेजीडेक्स	61
अनुबंध II :	आवास निर्माण में राज्य स्तरीय पहलें	64
अनुबंध III :	यथा 31 मार्च, 2021 के साथ पिछले वर्षों के दौरान सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य–निष्पादन	75
अनुबंध IV :	आ.वि.कं. द्वारा राज्य/केंद्र शासित प्रदेशवार वैयक्तिकों को आवास ऋण का संवितरण	79
अनुबंध V :	एसीएचएफ द्वारा संवितरित आवास ऋण और निर्मित इकाईयाँ	80

तालिका

विवरण		पृष्ठ सं.
तालिका 3.1 :	सितंबर, 2021 की स्थिति के अनुसार प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा बकाया वैयक्तिक आवास ऋण	34
तालिका 3.2 :	वित्तीय वर्ष 2021 और वर्ष 2021–22 की प्रथम छमाही में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋणों का संचयी संवितरण	34
तालिका 3.3 :	अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण – बकाया	35
तालिका 3.4 :	अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण – संचयी संवितरण	36
तालिका 3.5 :	आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय संकेतक	40
तालिका 3.6 :	आवास वित्त कंपनियों – पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का निष्पादन	40
तालिका 3.7 :	सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार करने और न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों का कार्य–निष्पादन	41
तालिका 3.8 :	अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु–राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों का कार्य–निष्पादन	42
तालिका 3.9 :	आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया उधार लेने की प्रवृत्ति	42
तालिका 3.10 :	आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों एवं निवेशों की प्रवृत्ति	46
तालिका 3.11 :	आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों से आवास ऋणों की तुलना	47
तालिका 3.12 :	आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिक स्लैब–वार आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति	47
तालिका 3.13 :	विगत 3 वर्षों का आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण का प्रयोजन–वार संवितरण	49
तालिका 3.14 :	आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों के उधारकर्ताओं के प्रकार–वार संवितरण की प्रवृत्ति	49
तालिका 3.15 :	शीर्ष सहकारी आवास संघ के उधार एवं ऋण प्रदान करने सम्बन्धी परिचालन (संचयी)	50

ग्राफ

विवरण		पृष्ठ सं.
ग्राफ 1.1	: भू–संपदा रिहायशी संपत्तियों की कीमतों (वर्ष–दर–वर्ष) में (प्रतिशत) बदलाव	8
ग्राफ 1.2	: 50 शहरों हेतु मिश्रित एचपीआई @ आकलन मूल्य में उतार–चढ़ाव	10
ग्राफ 1.3	: आ.वि.कं. का तिमाही दर तिमाही तुलनात्मक संवितरण	11
ग्राफ 2.1	: सीएलएसएस लाभार्थियों की संख्या (संचयी)	26
ग्राफ 2.2	: पीएमएवाई–सीएलएसएस (यू) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा जारी संचयी सब्सिडी	27
ग्राफ 3.1	: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और आवास वित्त कंपनियों (एचएफसी) के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण	33
ग्राफ 3.2	: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के मध्य वैयक्तिक आवास ऋणों का बाजार अंश	33
ग्राफ 3.3	: वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) देने में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के राज्य–वार कार्य–निष्पादन पर हीट मैप – बकाया पोर्टफोलियो और संवितरण	37
ग्राफ 3.4	: आवास वित्त कंपनियों की संख्या	38
ग्राफ 3.5	: एचएफसी की शाखाओं/कार्यालयों का विगत 2 वर्षों के दौरान राज्य/संघ राज्य क्षेत्र–वार संवितरण	39
ग्राफ 3.6	: विगत दो वर्षों में आवास वित्त कंपनियों के वृद्धिशील उधार	43
ग्राफ 3.7	: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की आकार–वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृति	44
ग्राफ 3.8	: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर–वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृति	45
ग्राफ 3.9	: विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता–वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृति	45
ग्राफ 3.10	: आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों तथा निवेशों की प्रवृत्ति	46
ग्राफ 3.11	: आवास वित्त कंपनियों के बकाया वैयक्तिक आवास ऋणों के अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न की प्रवृति	48
ग्राफ 3.12	: वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) संवितरण में प्रयोजन–वार प्रवृति	48
ग्राफ 5.1	: उद्योग स्तर पर आईएचएल बकाया और तिमाही दर तिमाही विकास दर	57

बॉक्स

विवरण		पृष्ठ सं.
बॉक्स 2.1	: पीएमएवाई – ग्रामीण की वर्ष–वार और राज्य–वार प्रगति	19
बॉक्स 2.2	: ''केंद्र प्रायोजित योजनाओं का मूल्यांकन – पीएमएवाई–जी के संबंध में ग्रामीण विकास क्षेत्र'' पर अध्ययन के निष्कर्ष	20
बॉक्स 2.3	: पीएमएवाई–यू की वर्ष–वार प्रगति	23
बॉक्स 2.4	: अमृत, एससीएम और पीएमएवाई (यू) की प्रगति, उपलब्धियां और परिणाम	25
बॉक्स 2.5	: पीएमएवाई(यू) रोजगार सृजन पर का सामाजिक–आर्थिक प्रभाव	30
बॉक्स 3.1	: पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन	39
बॉक्स 5.1	: बकाया वैयक्तिक आवास ऋण पर अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों द्वारा ब्याज दर संचरण	58
बॉक्स 5.2	: आवास वित्त क्षेत्र पर कोविड 19 के प्रभाव का अध्ययन	59

I वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय क्षेत्र का विहंगावलोकन

1.1 वैश्विक अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य

मजबूत नीतिगत समर्थन, प्रभावी टीकाकरण अभियान और आर्थिक गतिविधियों की क्रमिक बहाली की मदद से इस वर्ष वैश्विक आर्थिक विकास में तेजी आई है। वैश्विक सकल घरेलू उत्पाद अब अपने पूर्व–महामारी के स्तर को पार कर गया है, लेकिन 2021 के मध्य में उत्पादन अभी भी महामारी से पहले के अनुमान से $3^{1/2}$ प्रतिशत कम है। हालांकि यदि विभिन्न नीतिगत चुनौतियों का सामना कर रहे देशों में उत्पादन और रोजगार जाने को देखा जाए तो विभिन्न देशों, क्षेत्रों और जनसांख्यिकीय समूहों के बीच आश्चर्यजनक रूप से अलग–अलग परिणामों के साथ रिकवरी एक समान नहीं रही है। कुछ देशों में जहां उत्पादन महामारी पूर्व स्तर पर लौट आया है, जैसे कि संयुक्त राज्य अमेरिका, लेकिन रोजगार अभी भी महामारी के पूर्व के स्तर से नीचे ही है। दूसरे देशों की बात करें, खासतौर पर यूरोप की, तो यहां रोजगार को तो काफी हद तक बचा लिया गया है लेकिन उत्पादन और कुल काम करने के घंटे अभी तक अपने पूर्व वाली स्थिति में नहीं आ पाए हैं। कुछ उभरते–बाजार अर्थव्यवस्थाओं में गतिविधि में तेजी से बदलाव हुआ है, लेकिन कुछ मामलों में, इसके साथ उच्च मुद्रास्फीति दबाव भी हैं।

2021 की दूसरी तिमाही में उन देशों में विकास की गति तेज रही है, जहां रोकथाम के उपायों में काफी हद तक ढील दी गई, या जहां संक्रमण दर कम रही, इस गति को उपभोक्ता द्वारा अधिक व्यय और सहायक मैक्रोइकॉनॉमिक नीतियों से मदद मिली। हालांकि, अधिक संक्रमणीय डेल्टा वैरिएंट के प्रसार के कारण अभी भी काफी संख्या में लोग संक्रमित हो रहे हैं, और अगर टीकाकरण की गति और देशों में नीतिगत समर्थन की बात करें तो विशेष रूप से कई उभरते–बाजार और विकासशील अर्थव्यवस्थाओं में काफी अंतर हैं। जिन देशों में अधिक टीकाकरण हुआ है वहां डेल्टा वैरिएंट का अपेक्षाकृत हल्का आर्थिक प्रभाव पड़ा है, लेकिन ऐसे संकेत मिले हैं कि यह भरोसे पर भारी पड़ सकता है और निकट अवधि के विकास की गति को कम कर सकता है। विशेष रूप से एशिया–प्रशांत क्षेत्र के कई देशों ने, जहां टीकाकरण दर अपेक्षाकृत कम रही है, डेल्टा वैरिएंट के प्रसार को रोकने के लिए नए रोकथाम उपाय लागू किए हैं।

वस्तुओं की उच्च कीमतों, आपूर्ति–पक्ष की बाधाओं, अर्थव्यवस्थाओं के फिर से खुलने के कारण मजबूत उपभोक्ता मांग, और महामारी के शुरुआती महीनों में कुछ क्षेत्रीय कीमतों में गिरावट के फिर से ऊपर उठने के कारण हाल के महीनों में दुनिया भर में शीर्ष उपभोक्ता मूल्य मुद्रास्फीति भी बढ़ी है। संयुक्त राज्य अमेरिका में वार्षिक मुद्रास्फीति 5% से अधिक हो गई है, लेकिन कई अन्य उन्नत अर्थव्यवस्थाओं, विशेष रूप से यूरोप और एशिया में अपेक्षाकृत यह कम दरों पर बनी हुई

है। महामारी के शुरुआती चरण में कीमतों में गिरावट के बाद मुद्रास्फीति में मौजूदा वृद्धि का एक हिस्सा आधार प्रभावों को दर्शाता है। कई उभरते बाजार अर्थव्यवस्थाओं में, ऊर्जा और खाद्य पदार्थों की उच्च कीमतों ने मुद्रास्फीति को बढ़ा दिया है, जो मजबूत कीमतों में वृद्धि और उपभोक्ताओं के खर्च में वस्तुओं की अपेक्षाकृत उच्च हिस्सेदारी दोनों को दर्शाता है।

आवासीय परिदृश्य

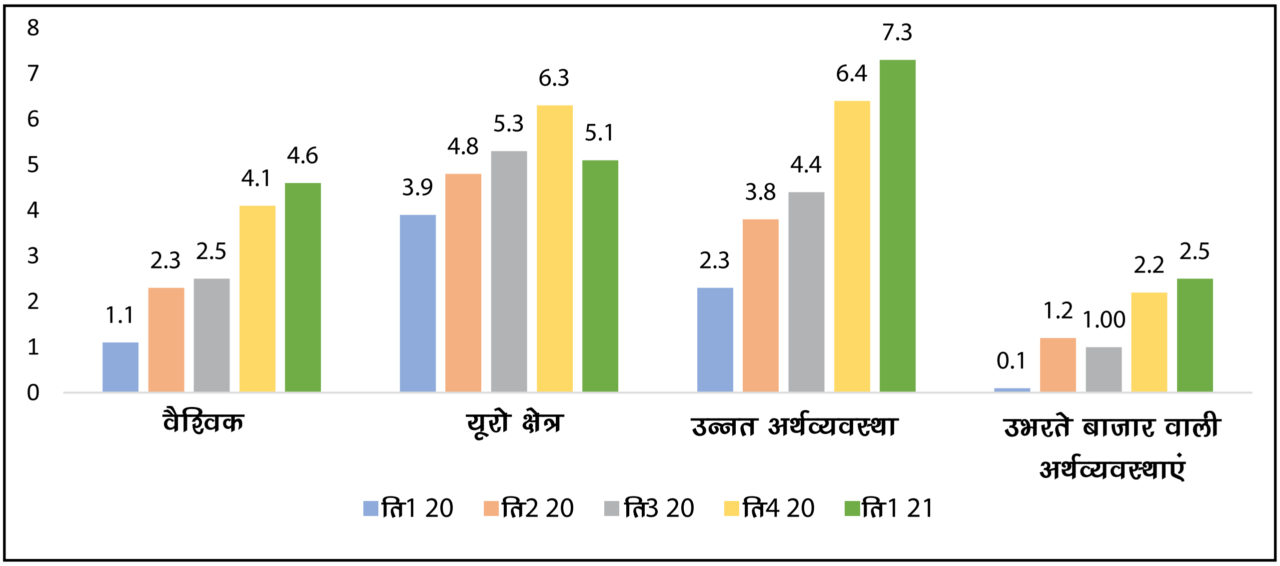
कोविड–19 महामारी ने निर्माण कार्य को गंभीर रूप से बाधित किया है, कई परिवारों के लिए घर के लिए भुगतान करना कठिन हो गया, और इसने आवासीय क्षेत्र को गंभीर रूप से चोट पहुंचाई है। दुनिया भर के देशों ने किरायेदारों और मॉर्टगेज–धारकों की सहायता करने के उद्देश्य से कई उपायों के साथ इस संकट का सामना किया गया है। बेदखली के साथ–साथ किराए और बंधक भुगतान पर रोक व्यापक रूप से लागू की गई है। अधिकतर स्थानीय सरकारों द्वारा बेघरों को आपातकालीन आश्रय भी उपलब्ध कराए गए हैं। कई देशों ने स्वतः अनुबंध विस्तार या नवीनीकरण की अनुमति देकर किराए को रोक दिया और/या मकान मालिक–किरायेदार संबंधों में संशोधन किया है। कर प्राधिकरणों ने मॉर्टगेज–धारकों के लिए भुगतान स्थगन या राहत के उपाय भी शुरू किए हैं।

इतिहास का सबसे बड़ा टीकाकरण अभियान चल रहा है। इस तरह, जीवन के सामान्य होकर महामारी के पूर्व की स्थिति में आने की उम्मीद है और इसकी साथ यह भी उम्मीद है कि आर्थिक विकास और उपभोक्ता व्यय भी महामारी के पूर्व वाली स्थिति में आ जाएगी। आवास बाजार में अपेक्षाकृत निम्न मॉर्टगेज दरों की प्रवृत्ति और अधिक सकारात्मक उपभोक्ता भावना को अनुभव किया जा रहा है जिसके कारण घर खरीदने की इच्छा में अचानक तेज उछाल आने की उम्मीद है। हालांकि, अर्थव्यवस्थाओं में वैश्विक आवास की कीमतें अलग–अलग विकास पैटर्न दर्शाती हैं।

1.1.1 वैश्विक आवास मूल्यों में उतार-चढ़ाव

2021 की पहली तिमाही में वैश्विक वास्तविक आवास मूल्य में वार्षिक आधार पर कुल मिलाकर 4.6 प्रतिशत की वृद्धि हुई है, (ग्राफ 1.1) जोकि दर्शाता है कि यह 2007–09 के वैश्विक वित्तीय संकट (जीएफसी) के बाद से रिकॉर्ड की गई सबसे तेज वृद्धि दर है। औसतन 7.3 प्रतिशत की वृद्धि दर के साथ यह वृद्धि खासतौर पर उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में मजबूत रही। विभिन्न क्षेत्रों में उल्लेखनीय अंतर के साथ उभरते बाजार वाली अर्थव्यवस्थाओं (ईएमई) में कीमतों में औसतन 2.5 प्रतिशत की मामूली वृद्धि हुई।

ग्राफ 1.1 : भू-संपदा रिहायशी संपत्तियों की कीमतों (वर्ष–दर–वर्ष) में प्रतिशत बदलाव



स्रोतः रिहायशी संपत्ति मूल्य सांख्यिकी, बैंक फॉर इंटरनेशनल सेटलमेंट (बीआईएस)

2021 की पहली तिमाही में उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में, वास्तविक रिहायशी संपत्तियों की कीमतों में 7.3 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि हुई, जबकि एक साल पहले यह 2.3 प्रतिशत थी। यह कोविड–19 महामारी की शुरुआत के बाद से देखी गई महत्वपूर्ण तेजी की पुष्टि करता है। संयुक्त राज्य अमेरिका (10%), यूनाइटेड किंगडम (8%), कनाडा (7%), ऑस्ट्रेलिया (6%) और जापान (4%) में कीमतों में तेजी से वृद्धि हुई। न्यूजीलैंड (19%) और डेनमार्क (14%) में आवास मूल्य में दोहरे अंकों में वृद्धि दर्ज की गई।

यूरो क्षेत्र में, सदस्य देशों के बीच काफी अंतर के साथ वार्षिक आधार पर वास्तविक आवास मूल्य मुद्रास्फीति थोड़ी और नीची (5%) रही। नीदरलैंड (9%), जर्मनी (8%) और फ्रांस (5%) में आवास की कीमतें मजबूत रहीं। लेकिन ये इटली (1%) और स्पेन (0%) में सपाट रहीं।

उभरते बाजार वाली अर्थव्यवस्थाओं में, वास्तविक रिहायशी संपत्ति की कीमतें महामारी की शुरुआत के बाद से मामूली रूप से बढ़ रही हैं। वे एक साल पहले की 0.1 प्रतिशत की तुलना में 2021 की पहली तिमाही में वार्षिक आधार पर 2.5 प्रतिशत की दर से बढ़ी हैं। विभिन्न देशों के बीच काफी विविधता के साथ उभरते एशिया (1.5%) में आवास मूल्य मुद्राफस्फीति मध्यम बनी हुई है।

कोविड-19 महामारी के दौरान क्षेत्रीय आवास मूल्यों में उतार-चढ़ाव

उपाख्यात्मक साक्ष्यों से संकेत मिलता है कि महामारी के दौरान उपनगरीय और ग्रामीण रिहायशी संपत्तियों में आवास की मांग बढ़ी है और बड़े शहरों में यह कम हुई है जोकि कई संभावित कारकों को दर्शाता है जैसे कि महामारी के कारण लॉकडॉउन, प्रतिबंध, सामाजिक दूरी नियम एवं घर से काम करने की व्यवस्था का विकसित होना।

क्षेत्रीय सूचना डेटा पर बीआईएस सांख्यिकी के अनुसार, कोविड–19 महामारी के प्रकोप के बाद से, संबंधित देशों के शहरों के अन्य हिस्सों की तुलना में बड़े शहरों में आवास मुद्रास्फीति निम्न दिखाई देती है।

1.2 भारतीय अर्थव्यवस्था एवं आवासीय परिदृश्य

भारत का सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) इस वित्त वर्ष की दूसरी तिमाही में 8.4% की दर से बढ़ा है क्योंकि भारत इस वर्ष की शुरूआत में आई कोविड–19 की दूसरी लहर से उबरने लगा है। भारत उन कुछ देशों में है जिन्होंने कोविड–19 के बीच लगातार चार तिमाहियों (वित्त वर्ष 2021 की तीसरी और चौथी एवं वित्त वर्ष 2022 की पहली और दूसरी तिमाही) में वृद्धि दर्ज की है जो कि भारतीय अर्थव्यवस्था के सामर्थ्य को दर्शाता है। सेवा क्षेत्र में फिर से चालू होने, विनिर्माण क्षेत्र के इस झटके से पूर्णतः उबरने और कृषि क्षेत्रों में सतत विकास के कारण भारतीय अर्थव्यवस्था उभर पाई है। बढ़ते टीकाकरण कवर के साथ अर्थव्यवस्था के उबरने ने निवेश चक्र की तेज गति से शुरूआत करने पर बल दिया है।

1.2.1 भारत में आवास मूल्य

आवास न केवल एक संपत्ति होती है बल्कि परिवारों के लिए एक लंबे समय तक उपयोग की जाने वाली वस्तु भी होती है, जो आश्रय और अन्य सेवाएं उपलब्ध करता है। आवास मूल्य में बदलाव परिवारों की जीवन भर की संपत्ति की धारणा को प्रभावित करता है और इस प्रकार परिवारों के व्यय और उधार लेने के फैसले को प्रभावित करता है। आवास मूल्य में वृद्धि से निर्माण लागत की तुलना में घर का मूल्य बढ़ जाता है; इसलिए जब घर की कीमत निर्माण लागत से अधिक हो जाती है तो एक नया निर्माण लाभदायक होता है। इसलिए रिहायशी संपत्तियों में निवेश सकारात्मक रूप से आवास मूल्य में वृद्धि से जुड़ा है। आवास कीमतें बैंक उधार को और बैंक उधार आवास की कीमतों को प्रभावित करता है। इसके अतिरिक्त, आवास की कीमते बढ़ने से आवासीय संपार्श्विक में भी बढ़ोत्तरी होती है। बैंक उधार और आवास मूल्यों के बीच संभावित दो–तरफा संबंध ऋण और भू–संपदा बाजारों में आपसी सुदृढ़ीकरण चक्र को भी बढ़ाता है। ये चीजें इस ओर इशारा करती हैं कि घरों की कीमतें परिवारों की निजी खपत, रिहायशी निवेश और वित्तीय प्रणालियों के ऋण आवंटन के माध्यम से आर्थिक गतिविधियों को प्रभावित कर सकती हैं।

आवास ऋण पर ब्याज दर में कमी और संपत्ति की स्थिर कीमत के कारण कोरोना वायरस महामारी के बाद भारत में आवास वहनीयता में वृद्धि हुई है। बकाया वैयक्तिक आवास ऋण पर अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की भारित औसत उधार दर वित्त वर्ष 2020 की पहली तिमाही के 8.99 प्रतिशत से 147 बीपीएस घटकर वित्त वर्ष 2022 की पहली तिमाही में 7.52 प्रतिशत हो गई (भारतीय रिजर्व बैंक)। आवास वित्त कंपनियों हेतु, बकाया आवास ऋण की भारित औसत उधार दर समान अवधि के लिए 144 बीपीएस घटकर 10.03 प्रतिशत से 8.59 प्रतिशत हो गई।

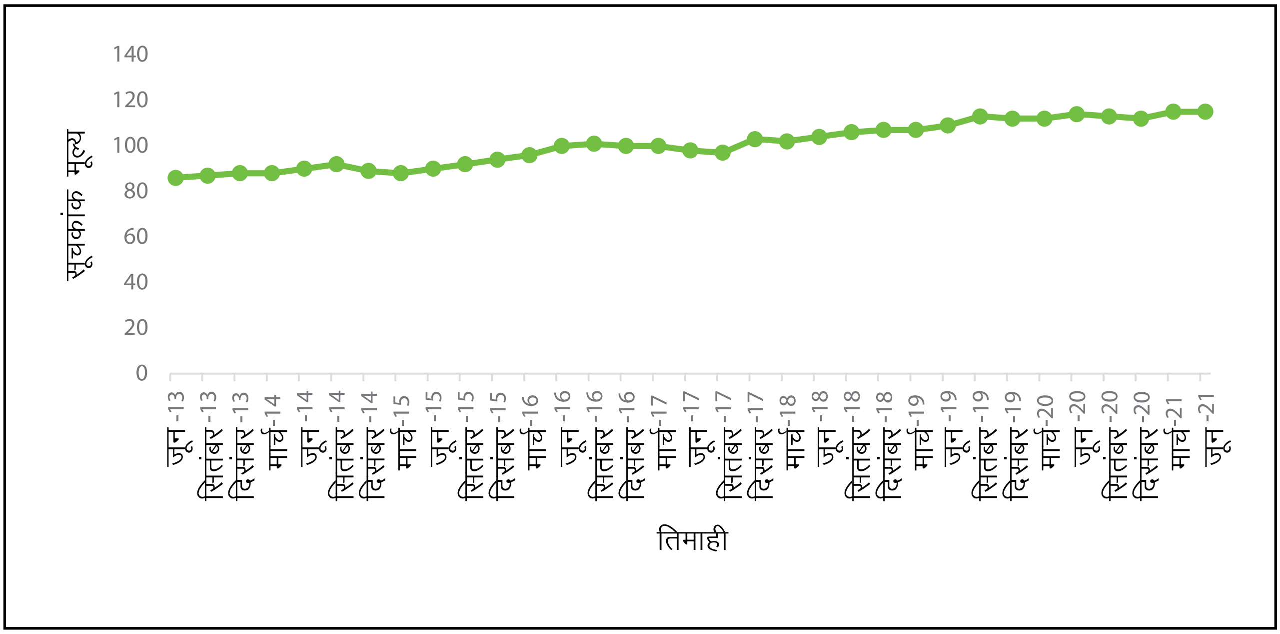
एनएचबी आवास मूल्य सूचकांक

एनएचबी रेजीडेक्स, जोकि भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) है, को चयनित शहरों में रिहायशी संपत्तियों के मूल्यों में तिमाही आधार पर उतार–चढ़ाव की निगरानी हेतु जुलाई, 2007 में पेश किया गया। यह कवरेज भारत के 21 राज्यों तक फैला हुआ है, जिसमें 18 राज्य/केंद्र शासित प्रदेश की राजधानियां और 33 स्मार्ट शहर शामिल हैं। एनएचबी रेजीडेक्स में 50 शहरों के लिए मिश्रित एचपीआई @ आकलन मूल्य और निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु मिश्रित एचपीआई @ बाजार मूल्य भी शामिल हैं।

भारत में आवास मूल्य सूचकांक में उतार–चढ़ाव

ब्याज की दरों में कमी के कारण मांग में और लंबे समय से रिहायशी संपत्तियों में स्थिरता के कारण वहनीयता में वृद्धि हुई है। मार्च 2021 और जून 2021 को समाप्त तिमाही में अधिकतम 115 अंक दर्ज होने के साथ सितंबर 2019 से अब तक समग्र 50 शहरों के सूचकांक में उतार–चढ़ाव अभी तक स्थिर (लगभग 112–115 अंक) रहा है (ग्राफ1.2)।

ग्राफ 1.2: 50 शहरों हेतु संयुक्त एचपीआई @ आकलन मूल्य में उतार–चढ़ाव



स्रोतः एनएचबी रेजीडेक्स
*एचपीआई विवरण **अनुबंध-I** में उपलब्ध है।*

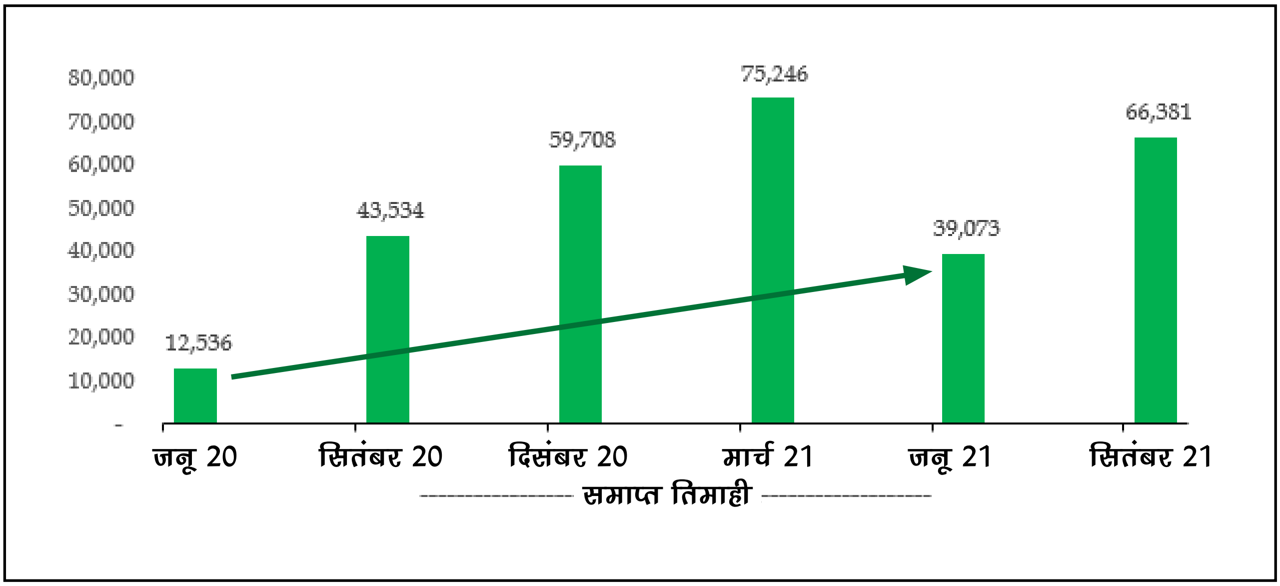
1.3 आवास क्षेत्र का पुनरुद्धार

कोविड–19 संकट ने व्यापक स्तर पर निवारक और उपशामक स्वास्थ्य उपायों के साथ–साथ संघर्षरत कारोबारों को राजकोषीय और मौद्रिक सहायता के रूप में व्यापक तौर पर मैक्रोइकॉनोमिक नीतिगत प्रतिक्रियाओं की जरूरतों को सामने लाया। सरकार ने स्वास्थ्य व्यय, आय अंतरण और कल्याणकारी भुगतानों को बढ़ावा देने के लिए आपातकालीन ऋण व्यवस्था गारंटी योजना और कोविड प्रभावित क्षेत्रों के लिए ऋण गारंटी योजना आदि को पेश कर राजकोषीय नीति को सकारात्मक रूप से लागू करके कोविड–19 संकट पर करारा प्रहार किया है।

भारतीय रिजर्व बैंक ने वाणिज्यिक बैंकों को चुनिंदा एनबीएफसी और आ.वि.कं. द्वारा जारी बॉण्डों को आंशिक ऋण वृद्धि प्रदान करने की अनुमति देकर, बैंकों को उनके द्वारा धारित सरकारी प्रतिभूतियों को एनबीएफसी और आ.वि.कं. को उनके वृद्धिशील बकाया ऋण के बराबर राशि तक स्तर –1 उच्च गुणवत्ता वाली चलनिधि संपत्ति (एचक्यूएलए) के रूप में गणना करने की अनुमति देकर, और खुले बाजार परिचालन (ओएमओ) और टर्म रेपो के माध्यम से चलनिधि की गति और मात्रा में वृद्धि कर सहायता प्रदान की। आ.वि.कं. को शामिल करने के लिए बाहरी वाणिज्यिक उधारों (ईसीबी) के लिए पात्र उधारकर्ताओं की सूची को भी विस्तारित किया गया और अवसंरचना क्षेत्र में ईसीबी के लिए औसत परिपक्वता आवश्यकता को 5 साल से घटाकर 3 साल कर दिया गया। इन उपायों के साथ–साथ चलनिधि के उदार प्रावधान और पूरे वर्ष नीति में ढील देने से बाजार की वित्तीय स्थिति को स्थिर करने में मदद मिली।

कोविड–19 के प्रभाव तथा इससे संबंधित लॉकडाउन की वजह से पड़े प्रभाव के कारण वित्त वर्ष 2020–21 की पहली तिमाही के दौरान व्यवसाय में व्यवधान उत्पन्न हुआ है (ग्राफ 1.3)। हालांकि विभिन्न भौगोलिक क्षेत्रों में धीरे–धीरे लॉकडाउन हटने के साथ आवास ऋण संवितरण ने रफ्तार पकड़ी और मार्च 2021 में रिकॉर्ड ऊंचाई दर्ज की। चालू वर्ष के दौरान, हालांकि अप्रैल–मई 2021 में कोविड संक्रमण में फिर से बढ़ोत्तरी का प्रभाव पड़ा, लेकिन पिछले वर्ष के विपरीत, विभिन्न भौगोलिक क्षेत्रों में महामारी की तीव्रता के आधार पर आवास ऋण संवितरण अलग–अलग स्तरों पर जारी रहा। यह आ.वि.कं., द्वारा तिमाही वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण से स्पष्ट होता है। इसी प्रकार की वृद्धि सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र के बैंकों में भी देखने को मिलती है।

ग्राफ 1.3: आ.वि.कं. का तिमाही दर तिमाही तुलनात्मक संवितरण (राशि करोड़ में)



एल एंड टी हाउसिंग फाईनेंस को छोड़कर
स्रोतः ऑफ–साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

नीतिगत परिवर्तनों में स्टाम्प ड्यूटी की दर में कमी उचित ब्याज दर तथा पीएमएवाई के अंतर्गत मिलने वाली आर्थिक सहायता ने टीयर II एवं टीयर III शहरों में किफायती आवास खंड की वृद्धि में मदद प्रदान की है।

टीकाकरण के लिए पात्र लोगों की बढ़ती हिस्सेदारी, घर स्वामित्व के प्रति लोगों की भावानाओं, तकनीक एवं डिजिटल मार्केटिंग को तेजी से अंगीकृत करने तथा अभिनव व्यापारिक तौर–तरीकों ने भारतीय रिहायशी आवास क्षेत्र पर कोविड–19 के प्रभाव को कम किया है।

1.4 राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका

राष्ट्रीय आवास बैंक, जोकि भारत सरकार के अंतर्गत एक सांविधिक निकाय है, की स्थापना राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के अंतर्गत 9 जुलाई 1988 को की गई। राष्ट्रीय आवास बैंक का मुख्य उद्देश्य स्थानीय और क्षेत्रीय दोनों स्तरों पर आवास वित्त संस्थानों को बढ़ावा देने के लिए एक प्रमुख एजेंसी के रूप में काम करना और ऐसे संस्थानों को वित्तीय और इससे जुड़े मामलों में सहायता प्रदान करना है।

रा.आ.बैंक का विजन है *''आवास वित्त बाजार में स्थायित्व युक्त समावेशी विस्तार को बढ़ावा देना''* जबकि इसका मिशन है *''निम्न एवं मध्य आय आवास पर जोर देते हुए आबादी के सभी वर्गों की आवासीय आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए बाजार क्षमताओं को तलाशना और विकसित करना''।* राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) ने 1988 में अपनी स्थापना के बाद से प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को आवास ऋण के पुनर्वित्त, नीतिगत हस्तक्षेप और संस्थागत ढांचे को बढ़ावा देने के बहुआयामी दृष्टिकोण के माध्यम से देश में एक मजबूत और टिकाऊ आवास वित्त प्रणाली के विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

राष्ट्रीय आवास बैंक की उपस्थिति अखिल भारत में है। यथा जून 2021 तक, बैंक के 10 क्षेत्रीय/प्रतिनिधि कार्यालय हैं।

रा.आ.बैंक की प्रमुख भूमिकाओं में निम्नलिखित शामिल हैं

1.4.1 पर्यवेक्षण

आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण रा.आ.बैंक की प्रमुख भूमिकाओं में से एक है। रा.आ.बैंक के पर्यवेक्षण का उद्देश्य किसी भी आ.वि.कं. को इस प्रकार के कार्य करने से रोकना है जो जनता के हित के प्रतिकूल हो और आवास वित्त क्षेत्र के परिचालन और विकास के लिए हानिकारक हो सकता है। आ.वि.कं. की सुरक्षा एवं मजबूती को सुनिश्चित करने हेतु रा.आ.बैंक के पास एक ठोस निगरानी प्रणाली है जिसमें आ.वि.कं. द्वारा प्रस्तुत आवधिक रिटर्न और बाजार आसूचना दोनों के माध्यम से आ.वि.कं. का स्थलीय और स्थलेत्तर निरीक्षण शामिल हैं। डेटा और एमआईएस के लिए, रा.आ.बैंक ने नेट और वेब–आधारित प्रौद्योगिकी पर आधारित ऑनलाइन रिपोर्टिंग प्रबंधन सूचना प्रणाली (ओआरएमआईएस) की शुरुआत की है। यह प्रणाली आ.वि.कं. को अपने डिजिटल हस्ताक्षर प्रमाणपत्र (डीएससी) का उपयोग करके डिजिटल रूप से रिटर्न पर हस्ताक्षर करने के बाद इंटरनेट पर सभी सांविधिक और अन्य रिटर्न सुरक्षित रूप से जमा करने के लिए एक मंच प्रदान करती है। इस प्रकार प्रस्तुत रिटर्न का विश्लेषण किया जाता है और उसके बाद इन्हें स्वीकार किया जाता है जो आगे की निगरानी और विश्लेषण के लिए केंद्रीय डेटा रिपोजिटरी (सीडीआर) को भेजा जाता है। जुलाई 2021 में, रा.आ.बैंक ने अपनी पर्यवेक्षी गतिविधियों और एमआईएस आवश्यकताओं को और मजबूत करने के लिए स्वचालित डाटा प्रवाह (एडीएफ) प्रणाली नामक एक योजना शुरू की है। एडीएफ अनिवार्य रूप से इंटरनेट सहित नेटवर्क पर दो सॉफ्टवेयर एप्लिकेशनों के बीच डाटा आदान–प्रदान का एक माध्यम है।

1.4.2 वित्त पोषण

वित्तपोषण राष्ट्रीय आवास बैंक की प्रमुख गतिविधियों में से एक है। रा.आ.बैंक पुनर्वित्त एवं प्रत्यक्ष वित्त के माध्यम से ऋणदाता संस्थानों के एक बड़े समूह को प्रत्यक्ष वित्त प्रदान करता है। पुनर्वित्त, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई)

को उनके द्वारा पात्र वैयक्तिक उधारकर्ताओं को प्रदत्त आवास ऋण के संबंध में प्रदान किया जाता है। विभिन्न योजनाओं के अंतर्गत पुनर्वित्त प्रदान किया जाता है जो ग्रामीण एवं शहरी दोनों क्षेत्रों में आबादी के सभी वर्गों की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं। पीएलआई में आ.वि.कं., अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, अनुसूचित राज्य सहकारी बैंक, अनुसूचित शहरी सहकारी बैंक, लघु वित्त बैंक, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, शीर्ष सहकारी आवास वित्त सोसायटी (एसीएचएफ) तथा कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंक (एआरडीबी) शामिल हैं। आ.वि.कं. को उनके द्वारा विभिन्न कार्यान्वयन एजेंसियों को प्रदान किये गये परियोजना ऋणों हेतु भी पुनर्वित्त प्रदान किया जाता है। रा.आ.बैंक बड़े पैमाने पर एकीकृत आवासीय परियोजनाओं तथा मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजनाओं हेतु सार्वजनिक आवास एजेंसियों जैसे कि राज्य स्तरीय आवास बोर्ड एवं क्षेत्र विकास प्राधिकरणों को प्रत्यक्ष वित्त प्रदान भी करता है। आवास वित्त में सबसे अधिक योगदान वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों का है। रा.आ.बैंक ने देश में आवास वित्त क्षेत्र के विकास में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है, यह इस तथ्य से स्पष्ट होता है कि अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण जो वित्तीय वर्ष 1987 में ₹ 2,083 करोड़ थे वित्त वर्ष 2021 के अंत तक बढ़कर ₹22 लाख करोड़ से अधिक हो गया है। रा.आ.बैंक का पुनर्वित्त अपने गठन के बाद से 30.06.2021 तक ₹3.02 लाख करोड़ के संचयी पुनर्वित्त संवितरण के साथ सामान्य रूप से आवास वित्त प्रणाली और विशेष रूप से आ.वि.कं. के लिए वित्त का प्रमुख स्रोत रहा है।

1.4.2.1 हरित आवास

रा.आ.बैंक ने भारत में ऊर्जा दक्ष रिहायशी आवास और पर्यावास को एक ऐसे खंड के तौर पर चिन्हित किया है जिस पर ध्यान दिए जाने की आवश्यकता है। ऊर्जा दक्ष प्रौद्योगिकियों, डिजाइन, उत्पादों के विकास और संवर्द्धन एवं वितरण के रूप में रिहायशी आवास पर पर्याप्त ध्यान नहीं दिया गया है।

रा.आ.बैंक ने केएफडब्ल्यू, जर्मनी के साथ साझेदारी में आवास क्षेत्र में ऊर्जा दक्षता को बढ़ावा देना शुरू किया। यह देश में अपनी तरह की पहली पहल थी। बैंक ने 2010–11 में आवासीय क्षेत्र में ऊर्जा दक्षता को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से ऊर्जा दक्ष आवास पुनर्वित्त योजना शुरू की। इन निधियों का उपयोग विभिन्न पीएलआई द्वारा 380 करोड़ रुपये (लगभग) की ऊर्जा दक्ष इकाइयों के लिए 2000 आवास ऋणों के लिए किया गया था।

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) ने अंतर्राष्ट्रीय विकास विभाग (डीएफआईडी) यूके के डीएफआईडी तकनीकी सहायता कार्यक्रम के तहत भुवनेश्वर (ओडिशा), बिहार शरीफ (बिहार) और लखनऊ (उत्तर प्रदेश) में आवास परियोजना हेतु उभरती एवं हरित प्रौद्योगिकी वाले ''प्रदर्शन आवास परियोजना'' के कार्यान्वयन हेतु वर्ष 2015 में निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी संवर्द्धन परिषद् (बीएमटीपीसी) के साथ एक समझौता ज्ञापन (एमओयू) पर हस्ताक्षर किए। सभी परियोजनाओं को पूरा कर राज्य सरकार के प्राधिकरणों को सौंप दिया गया है।

इन सब ने ऊर्जा दक्ष आवास के बारे में जागरूकता के स्तर में सुधार करने के लिए विभिन्न हितधारकों के साथ काम करने के लिए रा.आ.बैंक के लिए नींव तैयार की, जैसा कि एजेंस फ्रैंसेज डी डेवलपमेंट (एएफडी), फ्रांस के साथ हमारी नवीनतम साझेदारी में परिलक्षित होता है।

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) ने अगस्त 2017 में एएफडी के साथ साझेदारी में और यूरोपीय संघ (ईयू) के सहयोग से सनरेफ ग्रीन हाउसिंग इंडिया प्रोग्राम लॉन्च किया। सनरेफ इंडिया कार्यक्रम भारत के संदर्भ में निम्न और मध्यम आय वाले परिवारों के लिए हरित आवास को अधिक किफायती बनाने, आवास के लिए मौजूदा स्थानीय हरित लेबल को बढ़ावा देने और बाजार की क्षमता और हरित आवास की प्रासंगिकता को प्रदर्शित करने पर केंद्रित है। देश में एएफडी के अध्यादेश के अनुरूप, रा.आ.बैंक और एएफडी द्वारा एक साथ परिकल्पित परियोजना का उद्देश्य हरित किफायती आवास का समर्थन करके देश में आवास उद्योग के अभूतपूर्व विकास के कारण होने वाले नकारात्मक पर्यावरणीय प्रभावों को कम करना है।

प्राकृतिक संसाधनों और ऊर्जा वित्त के सतत उपयोग (सनरेफ) लेबल के तहत, एएफडी ने 12 मिलियन यूरो के यूरोपीय संघ के अनुदान के साथ 100 मिलियन यूरो की ऋण व्यवस्था के माध्यम से नवीन हरित निवेश के विकास में सहायता की है। यूरोपीय संघ के अनुदान में से, 9 मिलियन यूरो का उपयोग निवेश अनुदान के रूप में किया जा रहा है ताकि ऋण व्यवस्था के अंतिम उधारकर्ताओं के लिए ऋण लागत को कम किया जा सके और 3 मिलियन यूरो की तकनीकी सहायता का उपयोग सुविधा उप परियोजना उत्पत्ति के विपणन और प्रारंभिक स्क्रीनिंग और क्षमता निर्माण के लिए किया जा रहा है।

सनरेफ इंडिया कार्यक्रम का उद्देश्य हरित रिहायशी भवनों के विकास को प्रोत्साहित करना है जो ऊर्जा, पानी और निर्माण सामग्री के उपयोग में अधिक दक्षता प्रदर्शित करते हैं, भारत में किफायती आवास परियोजनाओं को बढ़ावा देने के साथ ही पर्यावरण पर आवास उद्योग के नकारात्मक प्रभावों को कम करते हैं।

सनरेफ इंडिया कार्यक्रम आवास हेतु मौजूदा हरित लेबलों को बढ़ावा देने पर केंद्रित है जो निम्न आय वाले परिवारों के लिए हरित आवास को और किफायती बनाता है, बाजार क्षमता और हरित आवास की प्रासंगिकता को प्रदर्शित करता है और हरित आवास हेतु बेहतर नियमों और सार्वजनिक नीतियों को अपनाने को बढ़ावा देता है।

सनरेफ किफायती हरित आवास कार्यक्रम का उद्देश्य तकनीकी सहायता और सीमित सब्सिडी के माध्यम से कम आय वाले परिवारों को किफायती मूल्य पर हरित आवास तक पहुंचने की संभावना को प्रदर्शित करना है।

यह कार्यक्रम हरित आवास बाजार के साथ–साथ प्राथमिक ऋण देने वाली संस्थाओं (पीएलआई) जैसे कि आवास वित्त कंपनियों और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, आवास डेवलपर्स और किफायती आवास प्रदान करने वाली सार्वजनिक एजेंसियों को समर्थन देने में रा.आ.बैंक की संस्थागत क्षमताओं को बढ़ाने पर केंद्रित है।

सनरेफ इंडिया दो मौजूदा स्थानीय हरित आवास लेबल, एकीकृत पर्यावास मूल्यांकन के लिए ग्रीन रेटिंग (गृह) और इंडियन ग्रीन बिल्डिंग काउंसिल (आईजीबीसी) को बढ़ावा देकर आवास क्षेत्र में ऊर्जा और पर्यावरण दक्षता पर तकनीकी सहायता प्रदान कर रहा है।

बैंक ने सनरेफ अफोर्डेबल ग्रीन हाउसिंग इंडिया कार्यक्रम के अंतर्गत 2 पुनर्वित्त योजनाएं तैयार की हैं और 15 जनवरी, 2022 तक बैंक ने 4,438 परिवारों को 770.36 करोड़ रू. संवितरित किया है और इससे कुल 327,811 वर्ग मीटर के नए रहने योग्य घर बने हैं, 133,140 क्यूबिक मीटर पानी खपत में कमी हुई है, 1,553 टन कचरे में कमी और परिवारों में ऊर्जा की खपत में 2,545,572 (किलोवाट प्रति वर्ष) की कम हुई। बैंक ने अब तक इस कार्यक्रम के तहत 20 क्षमता निर्माण कार्यक्रम आयोजित किए हैं।

बैंक का हमेशा से यह प्रयास रहा है कि असेवित और अल्प सेवित लोगों पर ध्यान केंद्रित करते हुए हरित निर्माण हेतु नवोन्मेषी आवासीय प्रौद्योगिकियों और दृष्टिकोण के साथ किफायती आवास, कम लागत वाले किराये और वृद्धिशील आवास को बढ़ावा दिया जाए।

1.4.3 संवर्धन और विकास

रा.आ.बैंक का प्रमुख अधिदेश देश में आवास वित्त हेतु ऋण वितरण नेटवर्क को बेहतर/मजबूत बनाने के लिए आवास वित्त संस्थानों को बढ़ावा देना है। रा.आ.बैंक अपने संवर्धन एवं विकासात्मक भूमिका के अंतर्गत देश में सुदृढ़ आवास एवं आवास वित्त प्रणाली को प्रोत्साहित करने का कार्य करता है। जिसमें केंद्रीय नोडल एजेंसी (सीएनए) के रूप में सरकारी योजनाओं को कार्यांवित करना, भारत सरकार द्वारा संवर्धित नए संस्थानों में भागीदरी, आवास वित्त संस्थान एवं बंधक बाजार में अन्य संस्थान को इक्वटी समर्थन, आ.वि.कं. के कर्मियों के लिए प्रशिक्षण कार्यकम आदि शामिल हैं।

1.5 वित्त वर्ष 2020–21 के दौरान राआ.बैंक की कार्य निष्पादकता एवं प्रमुख पहलें

- बैंक ने इस वर्ष के दौरान ₹34,230 करोड़ संवितरित किया है। इसमें कोविड संबधित क्षेत्र के दबाव को दूर करने के लिए विशेष पुनर्वित्त योजनाओं (एएसआरएफ/एसआरएफ 2021) के अंतर्गत ₹12,041 करोड़ (@4.85–5.35%) और ईडब्ल्यूएस/एलाआईजी श्रेणियों पर निर्देशित एएचएफ के अंतर्गत ₹9,631 करोड (@3%) शामिल है।
- महामारी की अवधि के दौरान आवास क्षेत्र को रा.आ.बैंक द्वारा पुनर्वित्त सहायता में मार्च 2020 से जून 2021 की अवधि के दौरान कुल ₹63,000 करोड़ का संवितरण शामिल है।
- पिछले दो वर्षों के दौरान बैंक का बकाया पुनर्वित्त पोर्टफोलियो जून 2019 के ₹69,712 करोड़ से बढ़कर जून 2021 में ₹85,545 करोड़ हो गया। इसी अवधि के दौरान, आ.विकं. हेतु पुनर्वित्त एक्सपोजर 43% की वृद्धि दर के साथ ₹50,453 करोड़ से बढ़कर ₹72,107 करोड़ हो गया।
- 2018–19 के चलनिधि संकट के बाद रा.आ.बैंक आ.वि.कं. के लिए कम लागत वाली लंबी अवधि की चलनिधि का मुख्य स्रोत रहा है। पिछले दो वर्षों के दौरान 80% से अधिक पुनर्वित्त आ.वि.कं. को दिया गया है जिसमें 30 से अधिक छोटी आ.वि.कं. हैं जिनका ऋण बही ₹1000 करोड़ से कम है।
- बैंक की कुल आस्ति 20 प्रतिशत की वृद्धि दर के साथ जून 2019 के ₹75,180 करोड़ से बढ़कर जून 2021 में ₹90,594 करोड़ के स्तर पर पहुंच गई।
- एसआरएफ और एएचएफ के तहत इस वर्ष के 63% पुनर्वित्त संवितरण मामूली प्रसार के साथ कम लागत वाली निधियां रहीं।
- बैंक ने ₹663 करोड़ की पीएटी दर्ज किया है। यथा 30 जून, 2021 को, बैंक ने पीसीआर को 100% पर बनाए रखा है।
- महामारी संबंधी यात्रा प्रतिबंधों को ध्यान में रखते हुए, बैंक ने भारतीय रिजर्व बैंक के परामर्श से आवास वित्त कंपनियों के निरीक्षण का एक मिश्रित मॉडल (आभासी और ऑनसाइट का मिश्रण) अपनाया। आवास वित्त कंपनियों के पर्यवेक्षण को सुदृढ़ करने के लिए निरीक्षण रिपोर्ट को डिजिटलीकृत करने के लिए एक ऑनलाइन निरीक्षण रिपोर्टिंग प्रणाली शुरू की गई। विभिन्न ओआरएमआईएस आधारित रिपोर्टों के उन्नयन और स्वचालन के साथ ऑफ–साइट पर्यवेक्षण को मजबूत किया गया।
- 5 बड़ी आ.वि.कं. में स्वचालित डाटा प्रवाह (ऑटोमेटेड डेटा फ्लो) (एडीएफ) को सफलतापूर्वक लागू किया गया और शीर्ष 20 आ.वि.कं. में इसका रोलआउट लागू किया जा रहा है। यह आ.वि.कं. की स्थलेत्तर निगरानी और समग्र पर्यवेक्षण को मजबूत करने की दिशा में एक प्रमुख पहल है।
- बैंक ने बोर्ड की पर्यवेक्षी समिति और डीएफएस के माध्यम से भा.रि.बैंक को भेजी जाने वाली आवधिक सिफारिशों के माध्यम से आ.वि.कं. के विनियमन और कामकाज में सुधार करने में योगदान देना जारी रखा है। अक्टूबर 2020 से आ.वि.कं. के साथ बैंकों द्वारा प्राथमिकता वाले क्षेत्र को सह–उधार देने की अनुमति मिलना उनमें से एक थी।
- अप्रैल 2020 से मार्च 2021 के दौरान, रा.आ.बैंक ने पीएमएवाई–सीएलएसएस (यू) के तहत एक केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में 3.04 लाख परिवारों को ₹6,964 करोड़ की सब्सिडी संवितरित की। जून 2021 तक, रा.आ.बैंक ने सीएनए के रूप में 13 लाख से अधिक परिवारों (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के तहत 8.53 लाख और 4.63 लाख एमआईजी) को लाभान्वित करने वाले पीएलआई को ₹29,960 करोड़ की सब्सिडी जारी की।
- वर्ष के दौरान प्रमुख मानव संसाधन पहलों में, बैंक की व्यापक मानव संसाधन नीति को लागू करना; उपयुक्त

पदारोहण हेतु विभिन्न संवर्गों में जोखिम प्रबंधन, क्रेडिट, मानव संसाधन, आर्थिक अनुसंधान और एमआईएस में विशेषज्ञ अधिकारियों की तैनाती, निरंतर सीखने को प्रोत्साहित करने के लिए युवा अधिकारियों के लिए एमडी और ईडी के क्लब की योजना बनाना और शुरू करना शामिल हैं।

- पीएलआई की आंतरिक क्रेडिट रेटिंग के लिए मैट्रिक्स आधारित और प्रौद्योगिकी संचालित रेटिंग मॉडल पेश किया गया है और साइबर सुरक्षा संचालन केंद्र (सीएसओसी) चालू किया गया।
- बेहतर निगरानी और अनुपालन, शिकायत निवारण और राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति (एसएलबीसी) एवं राज्य सरकारों के साथ बेहतर समन्वय के लिए चेन्नई, भोपाल, लखनऊ और गुवाहाटी में चार नए क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालय (आरआरओ) खोलने के साथ क्षेत्रीय ढांचे को मजबूत किया गया।
- इंडिया हैबिटेट सेंटर, नई दिल्ली में अधिकारियों, कर्मचारियों और उनके परिवार के सदस्यों के साथ—साथ अन्य संस्थानों के कर्मचारियों के टीकाकरण के लिए आंतरिक कोविड—19 टीकाकरण शिविर लगाए गए।
- महामारी की अवधि के दौरान, सभी आ.वि.कं. के साथ आभासी जुड़ाव में वृद्धि ने रा.आ.बैंक को यह सुनिश्चित करने में मदद की कि ऋण चुकौती पर अधिस्थगन उधारकर्ताओं को मिले। इसके अलावा, नए संवितरण में आवासीय क्षेत्र को इस महामारी से उबारने के लिए अत्यावश्यक चलनिधि सहायता प्रदान की गई।
- बैंक ने क्षेत्र विशिष्ट मुद्दों और विकास पर विचार—विमर्श करने के लिए आवास वित्त कंपनियों के मुख्य कार्यकारी अधिकारियों के साथ बैठकें आयोजित कीं।
- कोविड—19 के कारण बार—बार आने वाली बाधाओं के बावजूद, वित्त वर्ष 2020—21 आवास वित्त प्रणाली के साथ—साथ राष्ट्रीय आवास बैंक के लिए भी फिर से खड़े होकर आगे बढ़ने और पुनरुद्धार का वर्ष साबित हुआ। कोविड की दूसरी लहर के बाद भी, आवास वित्त कंपनियों से आवास ऋण संवितरण पुनः महामारी के पूर्व स्तर पर आ गया है और इससे भी महत्वपूर्ण बात यह रही कि महामारी के बाद आवास वित्त क्षेत्र के पुनरुद्धार में आवास वित्त कंपनियों की बड़ी भूमिका रही है और संवितरण चार्ट में ये शीर्ष में बनी हुई हैं।

II भारत में आवास

2.1 परिचय

एक घर किसी भी परिवार के लिए एक महत्वपूर्ण संपत्ति होती है, एक परिवार द्वारा एक आवास में निवेश न केवल उन्हें रहने के लिए जगह प्रदान करता है बल्कि उन्हें उस जगह के आर्थिक और सामाजिक विकास में एक महत्वपूर्ण हितधारक भी बनाता है। एक मूल्यवान संपत्ति होने के कारण आवास जरूरत के समय परिवारों के लिए धन सृजित कर सकता है या बढ़ी जरूरत को पूरा करने में मदद कर सकता है। घर का स्वामित्व भारत में आम लोगों की महत्वपूर्ण आकांक्षाओं में से एक है।

आवासीय विकास और इस तक समान रूप से पहुंच भारत में महत्वपूर्ण आर्थिक और सामाजिक नीतिगत उद्देश्य रहे हैं। समय के साथ आर्थिक विकास और प्रति व्यक्ति आय में वृद्धि ने एक नए आकांक्षी भारत का निर्माण किया है। स्वतंत्रता के बाद से ही आवास हेतु एक मजबूत पारितंत्र का विकास केंद्र और राज्यों दोनों में सरकारों के लिए एक महत्वपूर्ण क्षेत्र रहा है और आगे भी रहेगा। आवासीय विकास आर्थिक और सामुदायिक विकास, रोजगार सृजन, आस्ति निर्माण और धन संचय का एक महत्वपूर्ण चालक है।

आवास संबंधी नीतियों का आवास की कीमतों पर और इस प्रकार स्वामियों, उधारदाताओं, बिल्डरों आदि जैसे विभिन्न हितधारकों के सापेक्ष हिस्सेदारी पर महत्वपूर्ण प्रभाव पड़ सकता है। ''सबके लिए आवास'' उपलब्ध कराने हेतु आवास और आवास वित्त बाजार का विकास बहुत जरूरी है। नीति निर्माताओं ने देश में आवास स्वामित्व को बढ़ावा देने के लिए एक स्थायी और किफायती आवास वित्त तंत्र विकसित करने के लिए महत्वपूर्ण हस्तक्षेप किए हैं।

2.2 ग्रामीण आवास नीति

भारत में ग्रामीण आवास पर विशेष ध्यान देने की शुरूआत राष्ट्रीय ग्रामीण रोजगार योजना (एनआरईपी) (1980) और ग्रामीण भूमिहीन रोजगार गारंटी कार्यक्रम (आरएलईजीपी) (1983) के मजदूरी रोजगार कार्यक्रमों में आवासों के निर्माण की अनुमति देकर हुई। बाद में जून 1985 में अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति और मुक्त बंधुआ मजदूरों के लिए घरों के निर्माण के लिए आरएलईजीपी की एक उप–योजना के रूप में एक पूर्ण ग्रामीण आवास कार्यक्रम इंदिरा आवास योजना (आईएवाई) शुरू की गई। इस उद्देश्य हेतु आरएलईजीपी के तहत आईएवाई के लिए निधि का एक अलग हिस्सा निर्धारित किया गया। अप्रैल, 1989 में जब जवाहर रोजगार योजना (जेआरवाई) शुरू की गई थी, तब अनुसूचित जाति/

अनुसूचित जनजाति और मुक्त बंधुआ मजदूरों के लिए आवास निर्माण हेतु 6% धनराशि आवंटित की गई थी। 1993—94 में, गैर—अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति परिवारों के लिए जेआरवाई के तहत आवास के लिए निर्धारित निधि को 10% तक बढ़ाकर और इस श्रेणी के लाभार्थियों के लिए अतिरिक्त 4% के उपयोग की अनुमति देकर कवरेज का विस्तार किया गया।

1 जनवरी 1996 से इंदिरा आवास योजना (आईएवाई) को एक स्वतंत्र योजना बना दिया गया जिसका उद्देश्य बीपीएल (गरीबी रेखा से नीचे) परिवारों की आवास जरूरतों को पूरा करना था। हालांकि आईएवाई ने ग्रामीण आवास की कमी को पूरा करने की कोशिश की, लेकिन इसके कार्यान्वयन के 30 से अधिक वर्षों के बाद भी योजना के तहत कवरेज के सीमित दायरे की वजह से ग्रामीण आवास में आवास की कमी मौजूद है।

ग्रामीण आवास में इन कमियों को दूर करने के लिए और 2022 तक ''सबके लिए आवास'' प्रदान करने की सरकार की प्रतिबद्धता को देखते हुए, 1 अप्रैल, 2016 के तत्काल प्रभाव से आईएवाई की योजना को प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण (पीएमएवाई—जी) में पुनर्गठित कर दिया गया है।

2.2.1 प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) – पीएमएवाई (जी)

(पीएमएवाई—जी) का उद्देश्य ग्रामीण क्षेत्रों में सभी बेघरों और कच्चे/जर्जर आवासों में रहने वाले परिवारों को 2022 तक बुनियादी सुविधाओं से युक्त एक पक्का घर उपलब्ध कराना है।

''सबके लिए आवास'' के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए वर्ष 2021—22 तक 2.95 करोड़ आवास निर्मित किए जाने का लक्ष्य रखा गया है। इस लक्ष्य को चरणों में हासिल किया जाना निर्धारित किया गया है और पहले चरण में 3 वर्ष अर्थात 2016—17 से 2018—19 में 1 करोड़ आवास निर्माण का लक्ष्य रखा गया। दूसरे चरण में 2019—20 से 2021—22 तक 3 वर्षों में 1.95 करोड़ आवास निर्माण का लक्ष्य रखा गया है।

पात्र लाभार्थियों को घर उपलब्ध कराने पर ध्यान केंद्रित करने के अलावा, पीएमएवाई— जी अन्य सरकारी योजनाओं के माध्यम से भी घरों की बुनियादी जरूरतों को भी पूरा करता है। योजना के लाभार्थी मनरेगा (महात्मा गांधी राष्ट्रीय ग्रामीण रोजगार गारंटी अधिनियम) से 90/95 श्रम दिन के अकुशल श्रम का भी हकदार हैं। शौचालय के निर्माण के लिए सहायता एसबीएम—जी (स्वच्छ भारत मिशन—ग्रामीण) के माध्यम से उपलब्ध कराई जाएगी। पाइप के जरिए पेयजल, बिजली कनेक्शन, एलपीजी कनेक्शन आदि के लिए विभिन्न सरकारी कार्यक्रमों के अंतर्गत तालमेल के भी प्रयास किए गए हैं।

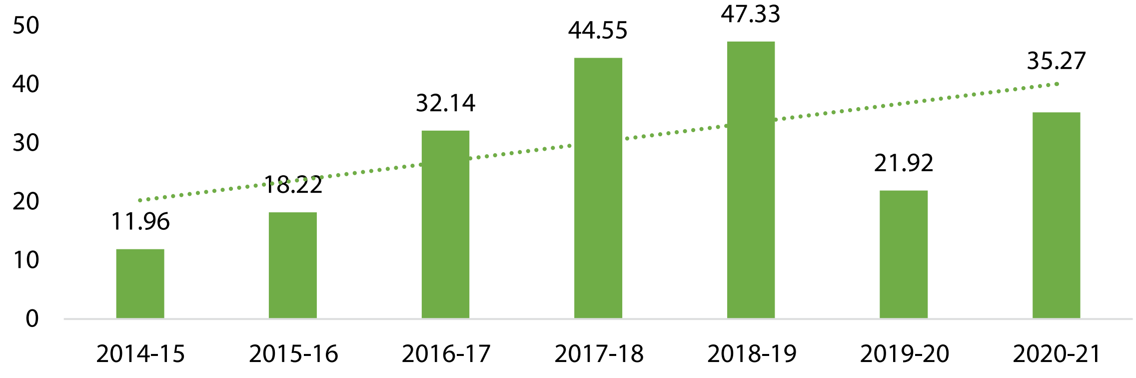
पीएमएवाई—जी के अंतर्गत लाभार्थियों की पहचान सामाजिक—आर्थिक जातिगत जनगणना—2011 के अनुसार आवास अभाव मापदंडों पर आधारित है। तदनुसार, पीएमएवाई—जी के अंतर्गत एसईसीसी के अनुसार बहिष्करण प्रक्रिया के अधीन और ग्राम सभा द्वारा विधिवत सत्यापित सभी ग्रामीण परिवार और बेघर, एक या दो कमरे के कच्चे मकानों में रहने वाले परिवार को आवास निर्माण हेतु सहायता प्रदान की जाती है। पीएमएवाई—जी के अंतर्गत, आवासों के निर्माण हेतु मैदानी क्षेत्रों में ₹1,20,000/— और पहाड़ी राज्यों, दुर्गम क्षेत्रों और एकीकृत कार्य योजना (एआईपी) जिलों को ₹1,30,000/— की सहायता प्रदान की जाती है।

2.2.2 पीएमएवाई (ग्रामीण) का कार्यान्वयन और निगरानी

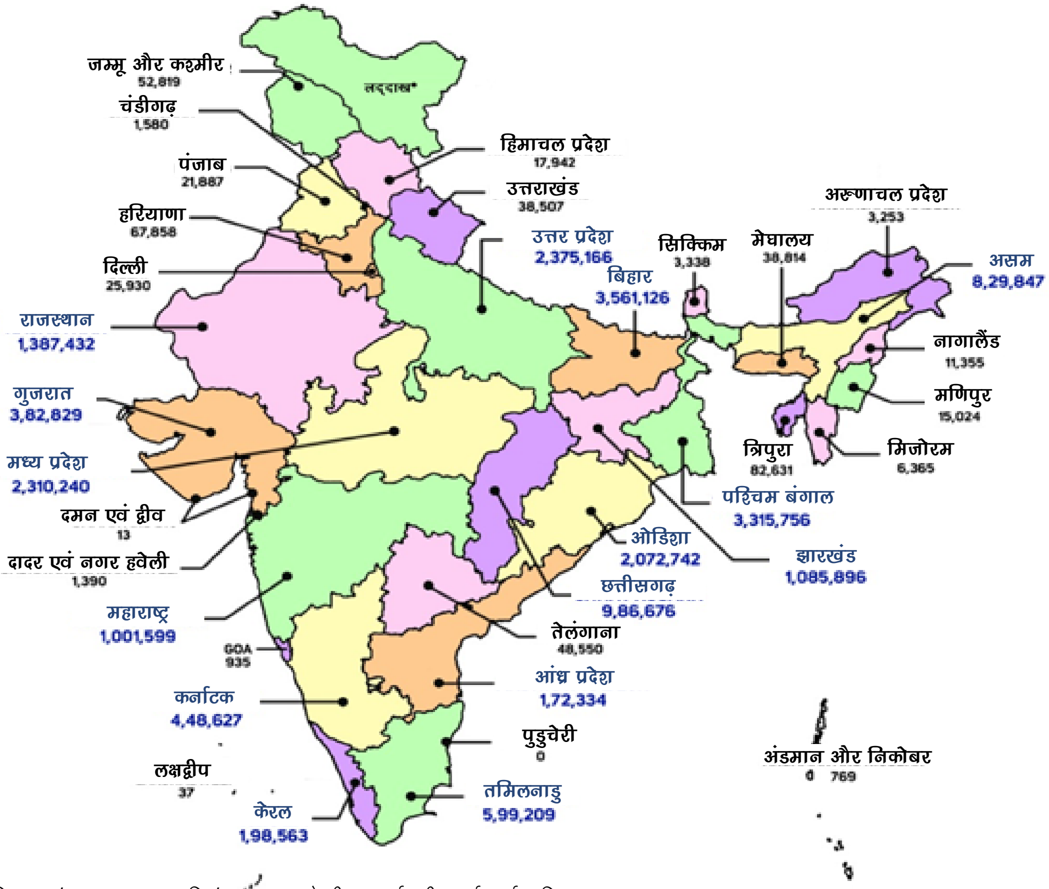
कार्यक्रम का कार्यान्वयन और निगरानी ई—गवर्नेंस समाधानों आवाससॉफ्ट और आवासऐप के माध्यम से पूरी तरह की जा रही है। आवाससॉफ्ट योजना के कार्यान्वयन पहलुओं से संबंधित कई आँकड़ों की डाटा प्रविष्टि और निगरानी के लिए कार्यात्मकता प्रदान करता है। इन आँकड़ों में भौतिक प्रगति (पंजीकरण, स्वीकृतियाँ, गृह निर्माण और किस्तों का जारी होना आदि), वित्तीय प्रगति, अभिसरण की स्थिति आदि शामिल हैं। 2016 में योजना के प्रारंभ के बाद से, सॉफ्टवेयर को अधिक उपयोगकर्ता के अनुकूल बनाने के प्रयास किए जा रहे हैं। सॉफ्टवेयर को अधिक सुगम बनाने और कार्यक्रम के कार्यान्वयन में पारदर्शिता बनाए रखने के लिए इसमें नए मॉड्यूल जोड़े गए हैं।

बॉक्स 2.1 पीएमएवाई – ग्रामीण की वर्ष-वार और राज्य-वार प्रगति

वित्त वर्षों में पूरे किए गए आवासों की संख्या (लाख में)



पीएमएवाई (ग्रामीण) की राज्य-वार प्रगति – स्वीकृत घरों की संख्या (मार्च 2021 तक संचयी)



स्रोतः ग्रामीण विकास मंत्रालय, यथा 12 दिसंबर, 2021 को पीएमएवाई–जी+आईएवाई सहित
शीर्ष 15 राज्यों को नीले रंग में हाइलाइट किया गया है।
**जम्मू और कश्मीर में शामिल*

2.2.3 पीएमएवाई (जी) का विस्तार

केंद्रीय मंत्रिमंडल ने हाल ही में 2.95 करोड़ आवासों के लक्ष्य के साथ 'प्रधानमंत्री आवास योजना—ग्रामीण (पीएमएवाई—जी)' को मार्च 2021 से आगे जारी रखने की मंजूरी दी है। इस योजना के तहत शेष 155.75 लाख आवासों के निर्माण के लिए वित्तीय सहायता प्रदान की जाएगी।

बॉक्स 2.2 "केंद्र प्रायोजित योजनाओं का मूल्यांकन – पीएमएवाई-जी के संबंध में ग्रामीण विकास क्षेत्र" पर अध्ययन के निष्कर्ष

नीति आयोग के विकास निगरानी और मूल्यांकन कार्यालय (डीएमईओ) द्वारा प्रायोजित मूल्यांकन अध्ययन के तहत, 6 चयनित सीएसएस (केंद्र प्रायोजित योजनाएं) – मनरेगा, पीएमएवाई—जी, एनएसएपी, डीएवाई—एनआरएलएम, पीएमजीएसवाई और एसपीएमआरएम का विस्तृत योजना स्तरीय विश्लेषण किया गया है। इन योजनाओं में से प्रत्येक का मूल्यांकन प्रासंगिकता, प्रभावशीलता, दक्षता, स्थिरता, प्रभाव और इक्विटी पर आरईईएसआई + ई ढांचे का उपयोग करके किया गया है। अध्ययन के तहत, पीएमएवाई—जी के प्रदर्शन का आकलन विभिन्न विषयों जैसे जवाबदेही और पारदर्शिता, लैंगिक समानता, सूचना प्रौद्योगिकी के उपयोग, सुधारों और विनियमों आदि पर किया गया है।

पीएमएवाई—जी पर अध्ययन के मुख्य निष्कर्षों का सारांश नीचे दिया गया है:

- पीएमएवाई—जी आईएवाई के सुधार के रूप में विकसित किया गया है और इसने लाभार्थियों की पहचान, सूचना प्रौद्योगिकी के उपयोग और निधि प्रवाह की प्रक्रियाओं में प्रासंगिक प्रभाव पैदा किया है। ये सुधार पीएमएवाई—जी की सफलता के लिए फायदेमंद थे। नए अनुभवों के कारण बेहतर सुधार हुए जिससे योजना से अधिक लाभ हुआ।
- पीएमएवाई—जी योजना के सुचारू कार्यान्वयन के लिए प्रौद्योगिकी के कुशल उपयोग को सुनिश्चित करने में सक्षम रहा है। मकानों की जियो—टैगिंग, मकान की गुणवत्ता की समीक्षा मॉड्यूल, तकनीक से लैस वित्तीय मॉड्यूल के साथ यह योजना प्रौद्योगिकी का काफी अच्छी तरह से लाभ उठा रही है।
- आवासऐप और आवाससॉफ्ट के उपयोग से सीधे लाभार्थी के खातों में समय पर धनराशि का संवितरण किया जा रहा है। पीएमएवाई—जी में एक मजबूत निगरानी तंत्र है। डैशबोर्ड लाभार्थी स्तर पर डेटा रिकॉर्ड करके सभी भौतिक और वित्तीय प्रगति पर नजर रखता है। सभी डेटा नियमित रूप से अद्यतित किए जाते हैं और सार्वजनिक डोमेन में उपलब्ध होते हैं जिससे योजना के भीतर पारदर्शिता सुनिश्चित होती है।
- पीएमएवाई—जी ने विभिन्न रचनात्मक और नवोन्मेषी पद्धतियों को अपनाया है जैसे कि समय पर धन संवितरण में आवासऐप और आवाससॉफ्ट का उपयोग, ग्रामीण राजमिस्त्री प्रशिक्षण के माध्यम से वृद्ध और विकलांग लोगों को मकान बनाने में मदद करना, छूट गए लाभार्थियों के वास्तविक मामलों को शामिल करने हेतु आवास+ का उपयोग आदि। यह विभिन्न समस्याओं के लिए लीक से हटकर समाधान का उपयोग करने में पीएमएवाई—जी की प्रतिबद्धता को दर्शाता है।
- पीएमएवाई—जी के तहत लैंगिक समानता को सक्रिय रूप से प्रोत्साहित किया जाता है। महिला लाभार्थियों के नाम पर घर उपलब्ध कराना, ट्रांसजेंडर लोगों को घर का आवंटन, आवास मित्र बनने के लिए महिलाओं की क्षमता निर्माण योजना के भीतर लैंगिक समानता में योगदान देता है।

- प्रदान की गई महत्वपूर्ण सहायता और समर्थन के साथ, आवेदन प्रक्रिया के प्रति लाभार्थी संतुष्ट रहे हैं। चुनौतियों में समय और धन दोनों के संदर्भ में परिवहन और प्रलेखन संबंधी लागतें शामिल हैं।
- विशेष रूप से किस्त के प्रारंभिक चरणों में केन्द्र से राज्यों को निधि संवितरण दर संतोषजनक रही है। लाभार्थी स्तर पर 60 प्रतिशत उत्तरदाताओं को स्वीकृति आदेश जारी होने के 7 दिनों के भीतर किस्त प्राप्त हो गयी।
- घर के निर्माण से लाभार्थियों के जीवन सुगमता में वृद्धि हुई है। इसकी पुष्टि प्राथमिक और द्वितीयक दोनों स्रोतों से होती है। 88 प्रतिशत उत्तरदाताओं ने आवास के निर्माण के साथ जीवन स्तर में सुधार की पुष्टि की।
- ग्रामीण विकास विभाग ने जलवायु परिवर्तन को ध्यान में रखते हुए आवास निर्माण हेतु पहल डिजाइनों – जलवायु अनुकूल प्रौद्योगिकियों का सुझाव दिया है। हालांकि, इन डिजाइनों को अपनाने के लिए उचित कार्यान्वयन और लाभार्थियों को प्रोत्साहित करने की आवश्यकता है।

स्रोतः वार्षिक रिपोर्ट 2020–21, ग्रामीण विकास मंत्रालय।

यथा 29 नवंबर, 2021 तक, पीएमएवाई (जी) के अंतर्गत 2.95 करोड़ आवास के लक्ष्य में से 1.65 करोड़ आवासों का निर्माण किया जा चुका है। अतः कुल लक्ष्यों को प्राप्त करने के उद्देश्य से योजना मार्च 2024 तक कार्यन्वित की जाएगी।

2.2.4 ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस)

प्रधानमंत्री आवास योजना – ग्रामीण (पीएमएवाई–(जी) ग्रामीण क्षेत्रों के लिये दिनांक 01 अप्रैल, 2016 से आरंभ की गई जिसका उद्देश्य 2022 तक सभी बेघरों और कच्चे घरों में रहने वाले परिवारों को सभी मूलभूत सुविधाओं से युक्त पक्के मकान उपलब्ध कराना है। हालांकि, यह सुनिश्चित करने के लिये कि ऐसे सभी परिवारों को पर्याप्त संसाधन उपलब्ध हो जिन्हें आवासीय इकाईयों का निर्माण/उनमें सुधार की आवश्यकता है और जो पीएमएवाई–(जी), ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार के अन्तर्गत नहीं आते, यह योजना 2022 तक सबके लिए आवास के तहत ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) द्वारा संस्थागत ऋण तक आसान पहुंच के लिए शुरू की गई, ये ऋण पीएमएवाई–(यू) के तहत नहीं आने वाले उनके घरों के निर्माण/ सुधार के लिये जरूरतमंद परिवारों को दिया जाते हैं। योजना के अन्तर्गत केन्द्रीय सहायता पाने के पात्र लाभार्थियों में वे ग्रामीण परिवार शामिल होंगे जो पीएमएवाई–जी की पक्की प्रतीक्षा सूची में शामिल नहीं हैं और पीएमएवाई–(यू) के तहत कोई लाभ प्राप्त नहीं कर रहे हैं।

यह योजना 19 जून, 2017 से प्रभावी है और लाभार्थियों को 2 लाख रूपये के ऋण पर, 20 वर्ष की अधिकतम अवधि या ऋण की वास्तविक अवधि तक, जो भी पहले हो, 9 प्रतिशत की एनपीवी छूट दर के साथ 3 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी मिलेगी। आरएचआईएसएस पीएमएवाई–(शहरी) के तहत वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार सांविधिक शहरों तथा बाद में कवर किये गये शहरों को छोड़कर पूरे भारत को कवर करेगा। प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) यथा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी), आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.), क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों (आरआरबी), सहकारी बैंकों, स्मॉल फाइनेंस बैंकों और एनबीएफसी–एमएफआई के माध्यम से कार्यान्वित होगी। सबके लिए आवास मिशन की आरएचआईएसएस घटक को कार्यान्वित करने के लिये ग्रामीण विकास मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा रा.आ.बैंक को केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर चिह्नित किया गया है। 30 जून, 2021 तक, रा.आ.बैंक ने योजना के कार्यान्वयन के लिये 100 प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) के साथ समझौता ज्ञापनों का निष्पादन किया तथा 22 पीएलआई[1] को 14.59 करोड़ रुपये की सब्सिडी राशि संवितरित की जिससे 7,002 परिवार लाभान्वित हुए।

1 यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया और ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स का पंजाब नेशनल बैंक में विलय हो गया है इलाहाबाद बैंक का इंडियन बैंक में विलय हो गया है और आंध्रा बैंक का 1 अप्रैल 2020 से यूनियन बैंक ऑफ इंडिया में विलय हो गया है किंतु उन्होंने अलग से सूचित किया है।

2.3 शहरी आवास नीति

भारत में शहरीकरण एक महत्वपूर्ण और अपरिवर्तनीय प्रक्रिया बन गई है और यह राष्ट्रीय आर्थिक विकास और गरीबी में कमी का एक महत्वपूर्ण निर्धारक है। शहरीकरण की प्रक्रिया को बड़े शहरों की संख्या में नाटकीय वृद्धि के द्वारा चिन्हित किया गया है, हालांकि भारत को मुख्य रूप से ग्रामीण से अर्ध–शहरी समाज में बदलने के मध्य में कहा जा सकता है। विकास की वर्तमान दर पर, भारत में शहरी आबादी 2030 तक 57.5 करोड़ तक पहुंचने का अनुमान है।

2011 की जनगणना के अनुसार, 37.71 करोड़ भारतीय, जिसमें देश की 31.16 प्रतिशत आबादी शामिल है, शहरी क्षेत्रों में रहते थे। 2031 तक शहरी आबादी के लगभग 60 करोड़ तक बढ़ने का अनुमान है। जबकि भारत 2050 तक दुनिया की तीसरी सबसे बड़ी अर्थव्यवस्था बनने की अपनी यात्रा जारी रखे हुए है, योगदान के तौर पर भारत के विकास में शहरी भारत की भूमिका गौरतलब है। शहरी भारत, भारत के सकल घरेलू उत्पाद में 65% का योगदान देता है, जो 2030 तक 70 प्रतिशत तक बढ़ने का अनुमान है, जोकि एक अभूतपूर्व विस्तार होगा जो भारत के आर्थिक, सामाजिक और राजनीतिक परिदृश्य को बदल देगा। इस समय के दौरान, 60 प्रतिशत शहरी नागरिक मध्यम वर्ग में चले जाएंगे और हर साल 0.10 करोड़ से अधिक युवा कार्यबल के तौर पर तैयार होते जाएंगे, जिसके कारण तेज और पारदर्शी सेवाओं और विश्व स्तरीय बुनियादी ढांचे की जरूरत होगी। भारत सरकार एक समन्वयक और निगरानीकर्ता की भूमिका निभाती है और केंद्रीय क्षेत्र एवं केंद्र प्रायोजित योजनाओं के माध्यम से विभिन्न शहरी आवास कार्यक्रमों, शहरी आजीविका मिशन और समग्र शहरी विकास में सहायता करती है।

2.3.1 सबके लिए आवास मिशन

राष्ट्र की स्वतंत्रता के 75 वर्ष पूरा होने पर ''2022 तक सबके लिए आवास'' की परिकल्पना की गई है। इस उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए केंद्र सरकार ने एक व्यापक मिशन ''प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) – सबके लिए आवास'' शुरू किया है।

इस मिशन का उद्देश्य निम्नलिखित कार्यक्रम घटकों के माध्यम से शहरी क्षेत्रों में किफायती आवास की जरूर को पूरा करना है:

- स्व–स्थाने पुनर्विकास के अंतर्गत भूमि का संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी विकासकों की भागीदारी से मलिन बस्ती वासियों के मलिन बस्ती का पुनर्वास।
- ऋण आधारित सब्सिडी के माध्यम से किफायती आवास को प्रोत्साहन।
- सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्रों के साथ भागीदारी में किफायती आवास।
- लाभार्थी आधारित वैयक्तिक आवास निर्माण/विस्तार हेतु सब्सिडी।

जून 2015 में मिशन के शुभारंभ के बाद, समय–समय पर योजना दिशानिर्देशों में विभिन्न संशोधन किए गए हैं।

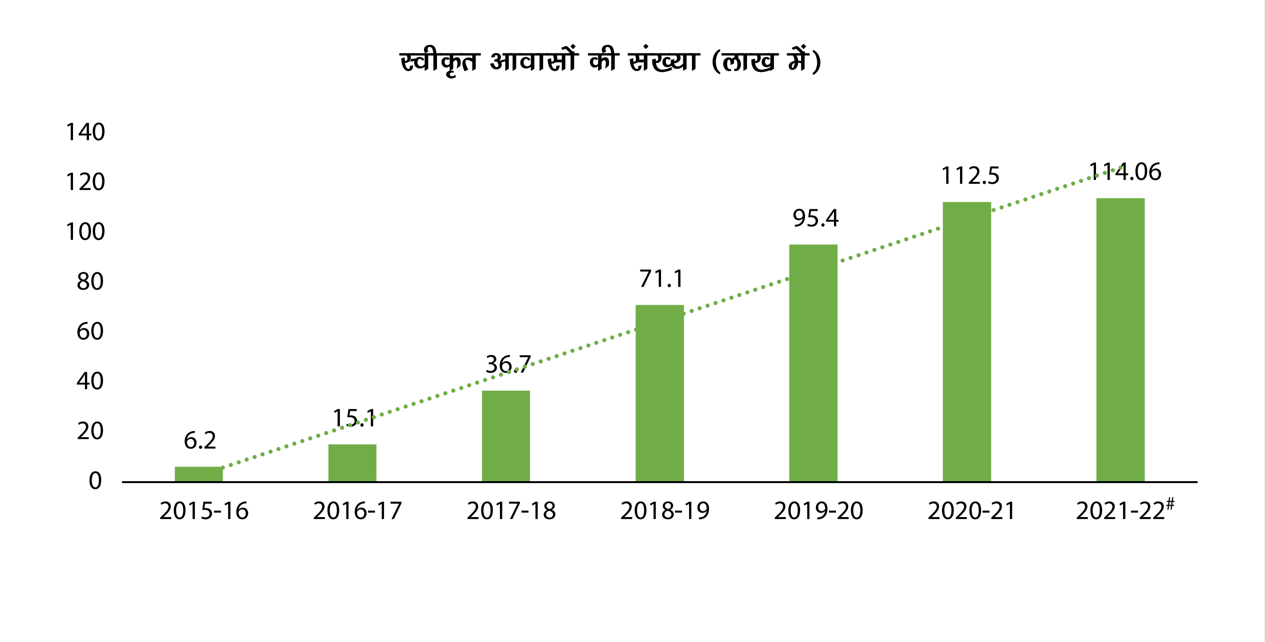
2.3.2 कार्यान्वयन की कार्यपद्धति एवं स्थिति

इस मिशन को लाभार्थियों, शहरी स्थानीय निकाय (यूसीबी), और राज्य/केंद्र शासित सरकारों को विकल्प देते हुए चार घटकों के माध्यम से क्रियान्वित किया जा रहा है। ये चार विकल्प और उनमें हुई प्रगति का सारांश नीचे दिया गया है।

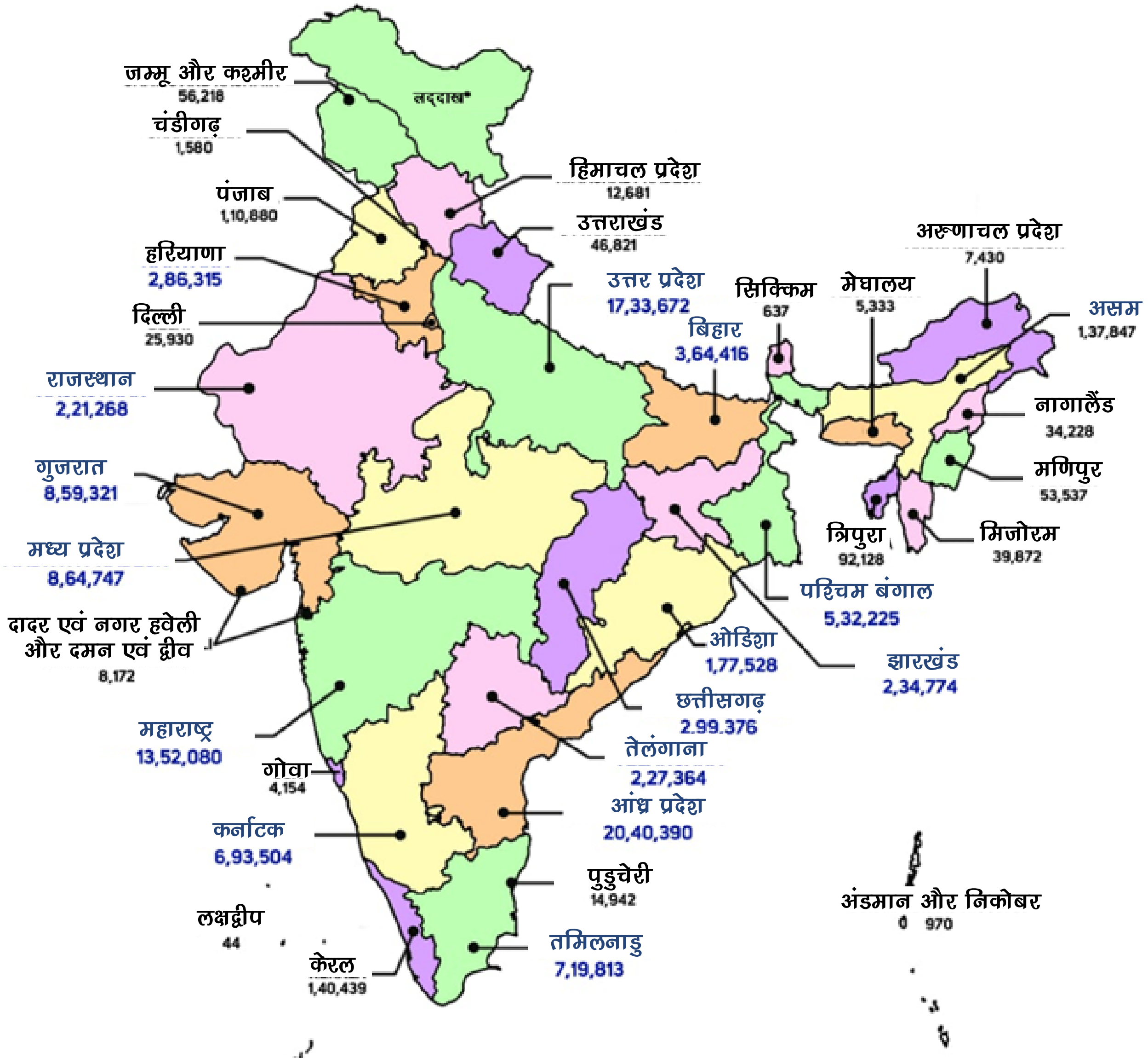
पीएमएवाई (यू) के विकल्प और प्रगति

आईएसएसआर स्व–स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास	**सीएलएसएस** ऋण आधारित सब्सिडी योजना	**एएचपी** भागीदारी में किफायती आवास	**बीएलसी** लाभार्थी आधारित वैयक्तिक आवास निर्माण/विस्तार हेतु सब्सिडी
निजी भागीदारी के साथ संसाधन के रूप में भूमि का उपयोग। अतिरिक्त एफएसआई/टीडीआर/एफएआर परियोजनाओं को वित्तीय व्यवहार बनाने के लिए यदि अपेक्षित हो।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी और एमआईजी के लिए ब्याज राहत सब्सिडी। आवास ऋण पर 3 – 6.5 प्रतिशत की ब्याज सब्सिडी	किफायती आवास परियोजनाओं में केंद्रीय सहायता जहां 35 प्रतिशत निर्मित घर ईडब्ल्यूएस श्रेणी के लिए हैं	ईडब्ल्यूएस श्रेणी के व्यक्तियों के लिए जिन्हें व्यक्तिगत आवास निर्माण / विस्तार की आवश्यकता है
भारत सरकार अनुदान @ ₹1 लाख प्रति आवास	सब्सिडी के माध्यम से ₹2.67 लाख तक का लाभ	भारत सरकार अनुदान @ ₹1.5 लाख प्रति आवास	भारत सरकार अनुदान @ ₹1.5 लाख प्रति आवास
4.58 लाख आवास स्वीकृत	17.35 लाख आवास स्वीकृत	22.91 लाख आवास स्वीकृत	69.22 लाख आवास स्वीकृत

बॉक्स 2.3 पीएमएवाई-यू की वर्षवार प्रगति



पीएमएवाई-यू की राज्य-वार प्रगति – स्वीकृत आवासों की संख्या



शीर्ष 15 राज्यों को नीले रंग में हाइलाइट किया गया है।

स्रोतः आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय। #22 नवंबर 2021 के अनुसार अनंतिम।

**जम्मू और कश्मीर में शामिल*

बॉक्स 2.4: अमृत, एससीएम और पीएमएवाई (यू) की प्रगति, उपलब्धियां और परिणाम

25 जून 2015 को तीन परिवर्तनकारी शहरी मिशन अर्थात स्मार्ट सिटी मिशन (एससीएम), अमृत और प्रधानमंत्री आवास योजना–शहरी (पीएमएवाई–यू), को आरंभ किया गया। ये तीन योजनाएं शहरी कायाकल्प के लिए एक दूरदर्शी एजेंडे का हिस्सा हैं और शहरों में रहने वाली भारत की 40% आबादी की आकांक्षाओं को पूरा करने के लिए एक बहु–स्तरीय रणनीति के हिस्से के रूप में तैयार की गई हैं। सरकार ने शहरी क्षेत्र पर कितना ध्यान केंद्रित किया है इसका अनुमान 2004–2014 के बीच की अवधि में ₹1.5 लाख करोड़ के निवेश की तुलना में पिछले 6 वर्षों के दौरान ₹12 लाख करोड़ के कुल निवेश से लगाया जा सकता है। इन तीन मिशनों के तहत कार्यान्वित परियोजनाओं ने भारत के शहरी निवासियों के जीवन में स्पष्ट दिखने वाले बदलाव लाना शुरू कर दिया है। मिशनों ने न केवल शहरी बुनियादी ढांचे का विकास किया है, चाहे वह जल आपूर्ति, स्वच्छता, सभी के लिए आवास हो, बल्कि हमारे शहरों की योजना और प्रबंधन में डेटा, प्रौद्योगिकी और नवोन्मेषण के उपयोग में भी अग्रणी रही हैं। इन मिशनों ने कोविड–19 महामारी के दौरान महामारी की अनिश्चितताओं का सामना कर रहे लोगों के जीवन में सहायता प्रदान करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

अमृत मिशन

कायाकल्प और शहरी परिवर्तन के लिए अटल मिशन (अमृत) जल आपूर्ति, सीवरेज और सेप्टेज प्रबंधन, बाढ़ को कम करने के लिए बरसाती पानी निकासी नाला, गैर–मोटरीकृत शहरी परिवहन और 1 लाख से अधिक आबादी वाले 500 शहरों में हरित स्थान/पार्क बनाने के मुद्दों के समाधान के लिए शुरू किया गया था। मिशन की उपलब्धियां निम्नलिखित हैः

- कुल नल कनेक्शनः 139 लाख लक्ष्य में से 105 लाख से अधिक नल कनेक्शन
- सीवरेज तथा सेप्टेज कनेक्शनः 145 लाख के लक्ष्य में से 78 लाख से अधिक
- विकसित शोधन क्षमताः 1240 एमएलडी तथा 4960 एमएलडी क्षमता की एसटीपी पर कार्य प्रगति पर
- 1,840 जल जमाव के स्थान समाप्त किए गए
- हरित स्थान और पार्कः 3770 एकड़ में 1850 पार्क तथा हरित क्षेत्र का विकास किया गया
- म्युनिसिपल बॉण्डः 10 शहरों ने ₹3,840 करोड़ के म्युनिसिपल बॉण्ड की वसूली की
- 2,465 कस्बों में ऑनलाइन निर्माण अनुमति प्रणाली लागू की गई 88 लाख स्ट्रीटलाइट बदली गईं जिसके परिणामस्वरूप प्रति वर्ष 192 करोड़ यूनिट ऊर्जा बचत हुई और कार्बन उत्सर्जन में 15 लाख टन की कमी आई

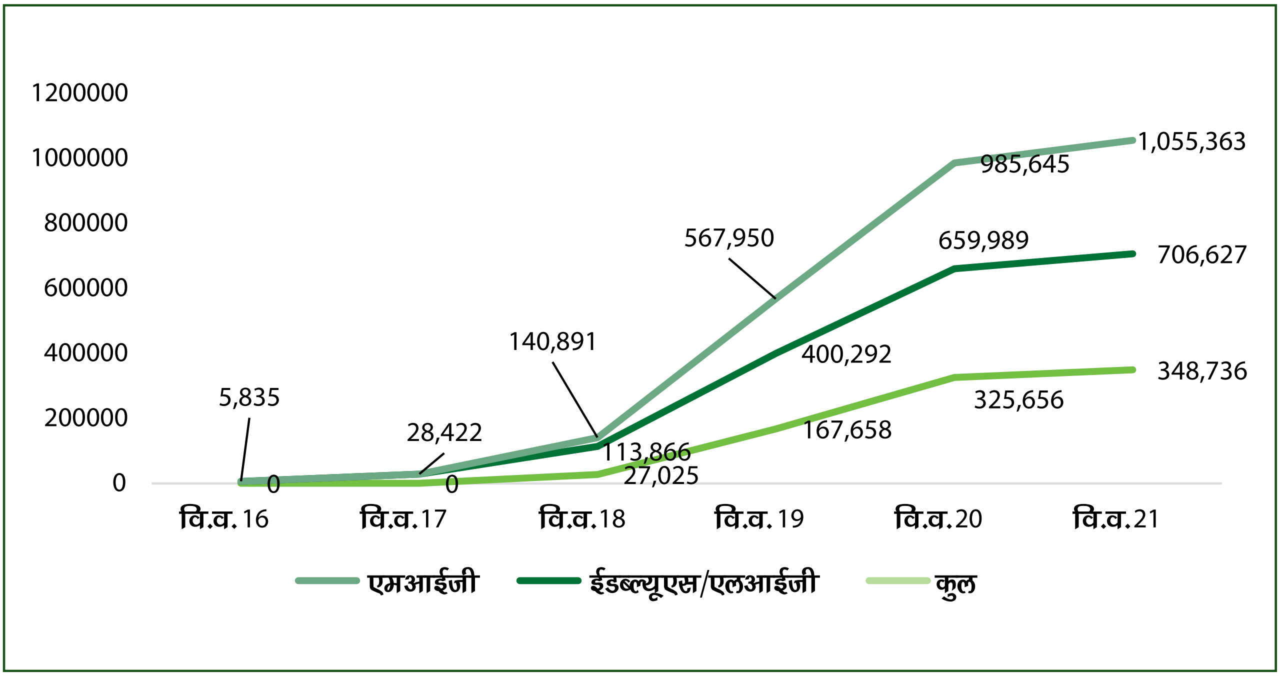
स्मार्ट सिटी मिशन (एससीएम)

स्मार्ट सिटी मिशन एक परिवर्तनकारी मिशन है जिसका उद्देश्य देश में शहरी विकास के व्यवहार में आमूल–चूल परिवर्तन लाना है। एससीएम के तहत कुल प्रस्तावित परियोजनाओं में से ₹1,78,500 करोड़ मूल्य की 5,890 परियोजनाओं के लिए अब तक निविदा जारी की गई है, 5,195 परियोजनाओं के लिए कार्य आदेश जारी किए गए हैं, जिनकी कीमत ₹1,45,600 करोड़ है। ₹45,000 करोड़ मूल्य की 2,655 परियोजनाएं पूरी भी हो चुकी हैं और कार्यरत हैं। स्मार्ट सिटी मिशन के तहत विकसित परियोजनाएं बहु–क्षेत्रीय हैं और स्थानीय आबादी की आकांक्षाओं को प्रतिबिंबित करती हैं। देश में अब तक 69 स्मार्ट शहरों ने अपने एकीकृत कमान और नियंत्रण केंद्र (आईसीसीसी) का विकास और संचालन कर दिया है। चालू की गई इन आईसीसीसी ने कोविड प्रबंधन के लिए वार–रूम के रूप में कार्य किया और मिशन के तहत विकसित अन्य स्मार्ट आधारभूत संरचना के साथ सूचना प्रसार, संचार में सुधार, पूर्वानुमान विश्लेषण और प्रभावी प्रबंधन के समर्थन से महामारी से लड़ने में शहरों की मदद की।

स्रोतः आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, शहरी मिशनों की छठी वर्षगांठ पर 24 जून, 2021 की प्रेस विज्ञप्ति।

2.3.3 ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस): ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) के माध्यम से मध्यम, निम्न और कमजोर वर्गों के लिये किफायती आवास का संवर्धन पीएमएवाई(यू) के तहत चार घटकों में से एक है जिसे प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) यथा अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी), आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.), क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों (आरआरबी), सहकारी बैंकों, स्मॉल फाइनेंस बैंकों (एसएफबी) और गैर–बैंकिंग वित्त कंपनी – सूक्ष्म वित्त संस्थानों (एनबीएफसी–एमएफआई) द्वारा कार्यान्वित किया गया है। ऋण आधारित सब्सिडी योजना ''सबके लिए आवास मिशन'' के महत्वपूर्ण घटकों में से एक है और यह केन्द्रीय क्षेत्र की योजना है। ऋण आधारित सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय समूह हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएस) और मध्यम आय समूह हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना (एमआईजी के लिए सीएलएसएस) नामक दो श्रेणियां कवर होती हैं।

ग्राफ 2.1: सीएलएसएस लाभार्थियों की संख्या (संचयी)



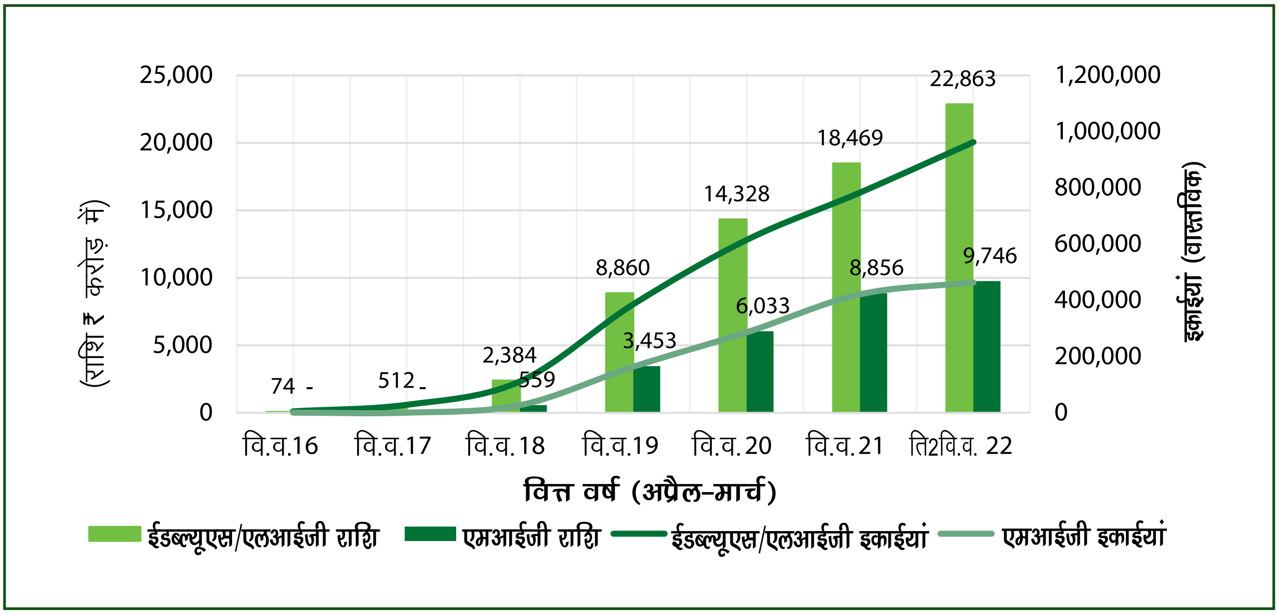
स्रोत: आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय

2.4 राष्ट्रीय आवास बैंक की ''सबके लिए आवास'' मिशन में भूमिका

प्रधानमंत्री आवास योजना के सीएलएसएस घटक का कार्यान्वयन करने के लिए आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा रा.आ.बैंक को केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर चिन्हित किया गया है। 30 जून, 2021 की स्थिति के अनुसार, ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए सीएलएसएस के अंतर्गत जारी निधियों का 96.12 प्रतिशत और एमआईजी के लिए सीएलएसएस के अंतर्गत जारी 99.44 प्रतिशत निधियों का उपयोग किया चुका है।

- सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक ने वित्त वर्ष 22 की दूसरी तिमाही तक ₹32,609 करोड़ की सब्सिडी जारी की है, जिससे 14.25 लाख परिवार (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी: 9.62 लाख, एमआईजी: 4.63 लाख) लाभान्वित हुए हैं।
- इस योजना के तहत अब तक भारत सरकार द्वारा जारी कुल सब्सिडी का 82% से अधिक है (अन्य सीएनए: हडको और एसबीआई)

ग्राफ 2.2 पीएमएवाई-सीएलएसएस (यू) के तहत रा.आ.बैंक द्वारा जारी संचयी सब्सिडी



स्रोतः रा.आ.बैंक

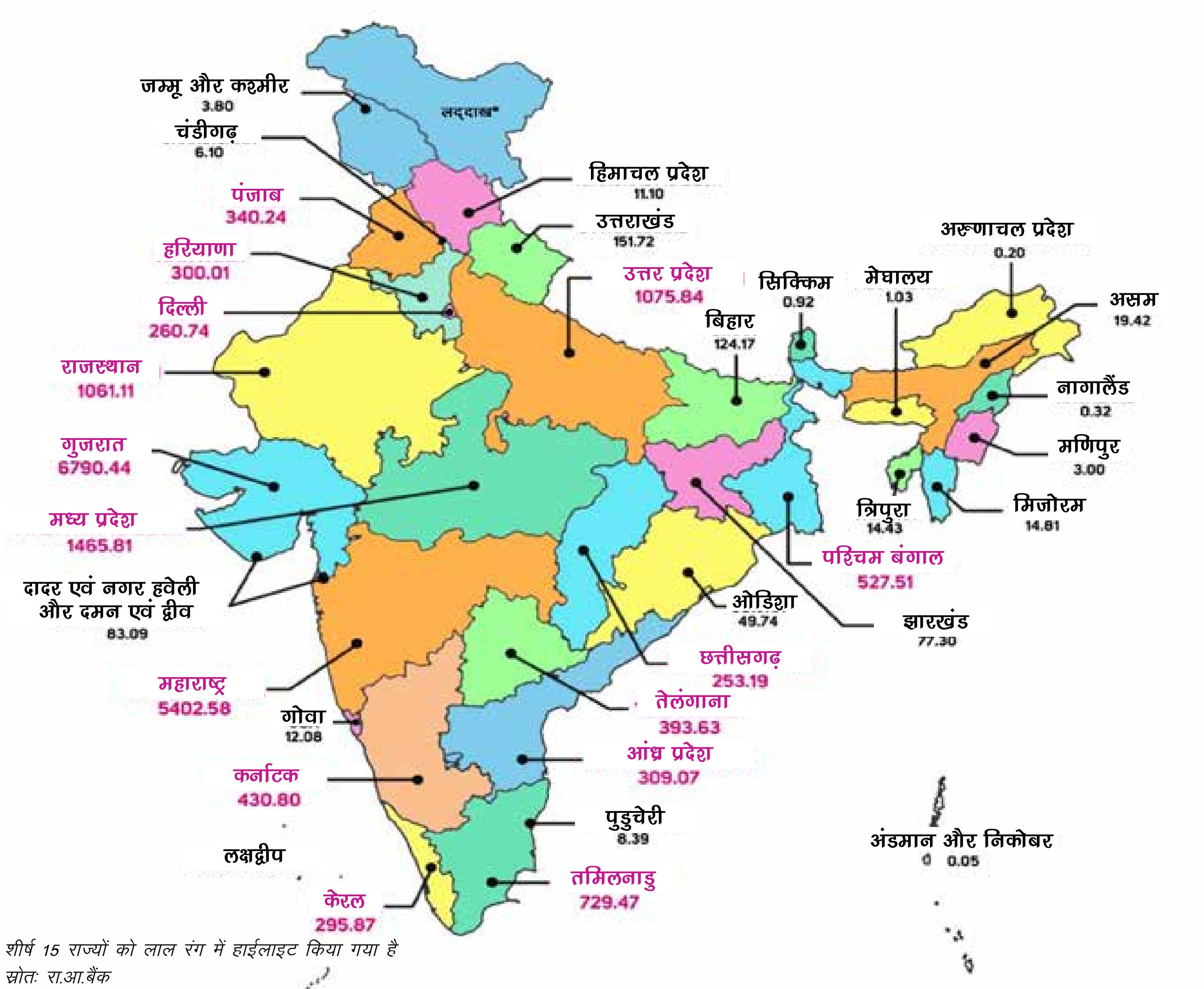
ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएस और मध्यम आय समूह हेतु सीएलएसएस का ब्यौरा नीचे दिया गया है।

2.4.1 ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए सीएलएसएस- यह योजना 17 जून, 2015 को पेश की गई और 31 मार्च, 2022 तक यह कार्यान्वित रहेगी। आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) (₹3 लाख तक वार्षिक आय) एवं निम्न आय समूह (एलआईजी) (₹3 लाख से अधिक और ₹6 लाख तक वार्षिक आय) से संबंधित परिवार जो बैंकों, आ.वि.कं. तथा अन्य ऐसे ही अधिसूचित संस्थानों से आवास ऋण लेते हैं वे अधिकतम 20 वर्ष की अधिकतम अवधि या ऋण की मूल अवधि (पूर्व 31 दिसम्बर, 2016 तक, अधिकतम 15 वर्ष तक थी), दोनों में से जो भी कम हो, के लिए 6.5 प्रतिशत की दर से ब्याज सब्सिडी के लिए पात्र होंगे।

वर्ष 2020–21 (जुलाई–जून) के दौरान, सीएनए के रूप में रा.आ.बैंक ने ₹4,959.59 करोड़ संवितरित किये जिससे 2.02 लाख परिवार लाभान्वित हुए। 30 जून, 2021 तक, 288 प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) जिनमें 96 आ.वि.कं., 16 सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक, 17 निजी क्षेत्र के बैंक, 33 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, 107 सहकारी बैंक, 10 स्मॉल फाइनेंस बैंक और 9 एनबीएफसी–एमएफआई शामिल थे, ने केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर रा.आ.बैंक के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किये और योजना के कार्यान्वयन हेतु रा.आ.बैंक को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय से ₹21,035 करोड़ की अग्रिम सब्सिडी प्राप्त हुई। 30 जून, 2021 तक इस निधि और अर्जित ब्याज राशि में से, रा.आ.बैंक ने 8.54 लाख परिवारों के लिये 211 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई)[2] को (वैयक्तिक समामेलन/विलय करने वाली संस्थाओं सहित) को ₹20,217.96 करोड़ (₹96,991,69 करोड़ की राशि का ऋण संवितरण) का कुल संवितरण (जारी सब्सिडी + प्रोसेसिंग शुल्क - सब्सिडी रिफंड) किया। 30 जून, 2021 तक, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु सीएलएसएस के तहत रा.आ.बैंक द्वारा प्राप्त निधि का 96.12 प्रतिशत उपयोग किया गया था।

2 11 अप्रैल, 2017 से, स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एंड जयपुर (एसबीबीजे), स्टेट बैंक ऑफ मैसूर (एसबीएम), स्टेट बैंक ऑफ त्रावणकोर (एसबीटी), स्टेट बैंक ऑफ पटियाला (एसबीपी), स्टेट बैंक ऑफ हैदराबाद (एसबीएच) और भारतीय महिला बैंक (बीएमबी) का भारतीय स्टेट बैंक में विलय हो गया। 1 अप्रैल, 2019 से, देना बैंक का बैंक ऑफ बड़ौदा में विलय हो गया। 1 अप्रैल, 2020 से, यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया और ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स का पंजाब नेशनल बैंक में विलय हो गया, इलाहाबाद बैंक का इंडियन बैंक में विलय हो गया, सिंडिकेट बैंक का केनरा बैंक में विलय हो गया, और आंध्रा बैंक और कॉर्पोरेशन बैंक का यूनियन बैंक ऑफ इंडिया में विलय हो गया। इसके अतिरिक्त, कुछ आरआरबी का विलय भी कर दिया गया था।

यथा 30 जून 2021 तक रा.आ.बैंक द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस सब्सिडी संवितरण का राज्य–वार विवरण
(कुल संवितरण ₹20,218 करोड़)



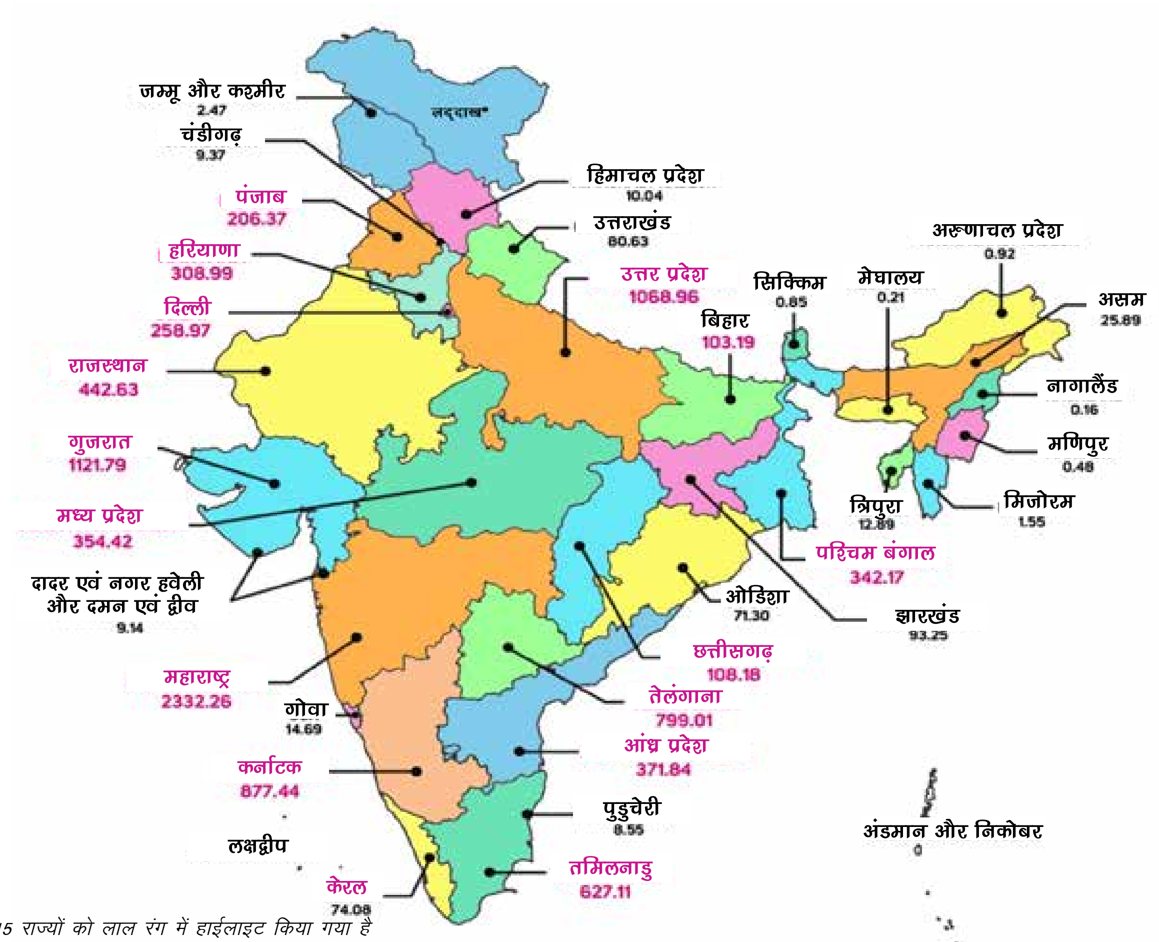
शीर्ष 15 राज्यों को लाल रंग में हाईलाइट किया गया है
स्रोतः रा.आ.बैंक
**जम्मू और कश्मीर में शामिल*

2.4.2 एमआईजी के लिये सीएलएसएसः यह योजना 01 जनवरी, 2017 से 31 मार्च, 2021 तक प्रभावी है। एमआईजी हेतु सीएलएसएएस में दो वार्षिक आय श्रेणी यथा एमआईजी–I के अंतर्गत ₹6 लाख से अधिक एवं ₹12 लाख तक एवं एमआईजी–II के अंतर्गत ₹12 लाख से अधिक एवं ₹18 लाख तक आते हैं। एमआईजी–I में, ₹9 लाख तक की ऋण राशि पर 4 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी मिलती है और एमआईजी–II में ₹12 लाख तक की ऋण राशि पर 3 प्रतिशत ब्याज सब्सिडी मिलती है। पूर्व में, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा एमआईजी– I हेतु मौजूदा कारपेट एरिया को 90 वर्गमीटर से बढ़ाकर 120 वर्गमीटर और एमआईजी–II हेतु 110 वर्गमीटर से बढ़ाकर 150 वर्गमीटर और आगे उपरोक्त सीमा को बढ़ाकर एमआईजी–I हेतु 120 वर्गमीटर से 160 वर्गमीटर और एमआईजी–II हेतु 150 वर्गमीटर से 200 वर्गमीटर कर दिया गया।

वर्ष 2020–21 (जुलाई–जून) के दौरान, रा.आ.बैंक ने सीएनए के तौर पर ₹3,365.47 करोड़ संवितरित किये जिससे 1.59 लाख परिवार लाभान्वित हुए। 30 जून, 2021 तक, 272 प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पीएलआई) जिनमें 94 आवास वित्त

कंपनियां, 16 सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक, 18 निजी क्षेत्र के बैंक, 29 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक, 97 सहकारी बैंक, 11 स्मॉल फाइनेंस बैंक और 7 एनबीएफसी–एमएफआई शामिल थे, ने केंद्रीय नोडल एजेंसी के तौर पर रा.आ.बैंक के साथ समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किये और योजना के कार्यान्वयन हेतु रा.आ.बैंक को आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय से लगभग ₹9,795 करोड़ की अग्रिम सब्सिडी प्राप्त हुई। 30 जून, 2021 तक इस निधि और अर्जित ब्याज राशि में से, रा.आ.बैंक ने 4.63 लाख परिवारों के लिये 188 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) (वैयक्तिक समामेलन/विलय करने वाली संस्थाओं सहित) को ₹9,739.79 करोड़ (₹1,01,229.10 करोड़ की राशि का ऋण संवितरण) का कुल संवितरण (जारी सब्सिडी + प्रोसेसिंग शुल्क - सब्सिडी रिफंड) किया। 30.06.2021 तक, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय से एमआईजी हेतु सीएलएसएस के तहत रा.आ.बैंक द्वारा प्राप्त 99.44% निधि का उपयोग किया गया।

यथा 30 जून 2021 तक रा.आ.बैंक द्वारा एमआईजी हेतु पीएमएवाई–सीएलएसएस सब्सिडी संवितरण का राज्य–वार विवरण (कुल संवितरण ₹9,740 करोड़)



शीर्ष 15 राज्यों को लाल रंग में हाईलाइट किया गया है

स्रोतः रा.आ.बैंक

**जम्मू और कश्मीर में शामिल*

सीएलएसएस आवास पोर्टल (क्लैप) का शुभारंभ 25 नवंबर, 2019 को किया गया। इसके अतिरिक्त, रा.आ.बैंक के पीएमएवाई–सीएलएसएस पोर्टल को एप्लीकेशन का विकास करके संवर्धित किया गया है ताकि दावे में आवेदक की आईडी जोड़ना, अनेक आवेदकों के बैच प्रोसेसिंग के संबंध में व्यक्तिगत रिकॉर्ड की सुविधा, पीएलआई को एपीआई के माध्यम से एक से अधिक दावे, सूचना अपलोड करने की अनुमति देना इत्यादि जैसी सुविधाएं शामिल की जा सके। आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा यथा सूचित, रा.आ.बैंक के संवर्धित पोर्टल को अन्य सीएनए यथा हडको तथा भारतीय स्टेट बैंक द्वारा उपयोग के अनुकूल बनाया गया है।

बॉक्स 2.5 पीएमएवाई(यू) रोजगार सृजन पर का सामाजिक-आर्थिक प्रभाव

इस मिशन के तहत किए गए निवेश के कारण सृजित रोजगार के परिमाण का आकलन करने हेतु, राष्ट्रीय लोक वित्त एवं नीति संस्थान (एनआईपीएफपी) द्वारा जून, 2015 से 31 जनवरी, 2019 की अवधि में एक अध्ययन आयोजित किया गया। यथा 31.12.2020 के अनुसार, पीएमएवाई (यू) के तहत रोजगार के कुल 587 करोड़ मानव दिवस सृजित किए गए हैं। इनमें प्रत्यक्ष रोजगार के 163 करोड़ मानव दिवस और अप्रत्यक्ष प्रकृति के 424 करोड़ मावन दिवस शामिल हैं। एनएसएसओ के अनुमानों के आधार पर, अध्ययन में एक वर्ष में 280 कार्य दिवसों का उपयोग किया किया जोकि सृजित नौकरियों की संख्या के आधार पर हैं। इससे कुल 213 लाख नौकरियों का सृजन होता है, जिसमें 59 लाख प्रत्यक्ष और 154 लाख अप्रत्यक्ष रोजगार हैं।

स्रोतः वार्षिक रिपोर्ट 2020–21, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय

2.5 किफायती किराया आवास कॉम्प्लेक्स (एआरएचसी)

आवास जीवन की जरूरी आवश्यकताओं में से एक है और भारत के संविधान में शामिल राज्य के नीति निर्देशक सिद्धांतों में यह निहित है। सभी श्रेणियों में शहरी प्रवासियों के एक बड़े हिस्से के पास हो सकता है कि पहले से ही उनके निवास स्थान में एक घर या जमीन का टुकड़ा हो। हो सकता है कि उनकी दिलचस्पी शहरी क्षेत्रों में अपना घर खरीदने की न हो, इसकी जगह वे खर्चों को बचाने के लिए सुरक्षित किफायती किराया आवास की तलाश में हों। कार्यस्थल के करीब किराये के आवास विकल्पों के प्रावधान से उनकी उत्पादकता में सुधार की संभावना है। इसलिए, समावेशी शहरी विकास के लिए किराया आवास को बढ़ावा देना आवश्यक है।

कोविड–19 के बाद, भारत सरकार का उद्देश्य ''आत्मनिर्भर भारत'' के विजन के माध्यम से आर्थिक गतिविधियों को बढ़ावा देना है। इसलिए, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने संबंधित केंद्रीय मंत्रालयों, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों और निजी/सार्वजनिक क्षेत्र के अन्य हितधारकों के परामर्श से शहरी प्रवासियों/गरीबों के लिए किफायती किराया आवास कॉम्प्लेक्स (एआरएचसी) शुरू किया है। यह पहल देश में पहली बार की जा रही है जिससे उनके रहन–सहन की स्थिति में सुधार होगा और मलिन बस्तियों/अनौपचारिक बसावट/अर्ध–शहरी क्षेत्रों आदि में रहने की आवश्यकता समाप्त हो जाएगी।

एआरएचसी योजना दो मॉडलों के माध्यम से कार्यान्वित की जाएगीः

मॉडल–1ः सार्वजनिक निजी भागीदारी या सार्वजनिक एजेंसियों द्वारा एआरएचसी में परिवर्तित करने के लिए मौजूदा सरकारी वित्त पोषित खाली पड़े आवासों का उपयोग करना।

मॉडल–2ः सार्वजनिक/निजी संस्थाओं द्वारा अपनी खाली जमीन पर एआरएचसी का निर्माण, संचालन और रखरखाव।

यह योजना नीचे दर्शाए अनुसार प्रभावी और कुशल तंत्र को अपनाकर एआरएचसी के कार्यान्वयन के लिए 3–ई रणनीति का पालन करेगी:

राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों को सशक्त करना	एक रियायतग्राही को नियुक्त करके मौजूदा सरकार द्वारा वित्त पोषित खाली आवासों को एआरएचसी में परिवर्तित करने के लिए अधिकृत करना।
कारोबार करने में आसानी	सिंगल–विंडो–समयबद्ध अनुमोदन प्रणाली, उपयुक्त नीतिगत पहल और प्रोत्साहन प्रदान करना।
स्थायित्व सुनिश्चित करना	किफायती आवास में निवेश के लिए संस्थागत साझेदारी विकसित करना और अनुकूल माहौल तैयार करना।

2.6 ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज-इंडिया (जीएचटीसी-इंडिया)

आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने आवास निर्माण क्षेत्र हेतु विश्व भर के नवोन्मेषी प्रौद्योगिकियों जोकि टिकाऊ, पर्यावरण अनुकूल और आपदा रोधी हैं, की पहचान और इन्हें मुख्यधारा में लाने के उद्देश्य के साथ ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज–इंडिया (जीएचटीसी–इंडिया) की शुरूआत की। इस तरह की प्रौद्योगिकियां लागत प्रभावी और त्वरित होंगी और विविध भू–जलवायु परिस्थितियों और वांछित कार्यात्मक आवश्यकताओं को पूरा करते हुए उच्च गुणवत्ता वाले आवासों के निर्माण को सुनिश्चित करेंगी। इसके अतिरिक्त, देश में अनुसंधान और विकास के माहौल को बढ़ावा देने के लिए भी इन प्रौद्योगिकियों का समर्थन किया जाएगा। जीएचटीसी–इंडिया समग्र रूप से आवास निर्माण क्षेत्र की तकनीकी चुनौतियों को पूरा करने के लिए एक पारितंत्र तंत्र विकसित करना चाहता है। इसके तीन घटक हैं:

क. निर्माण प्रौद्योगिकी भारत (सीटीआई) द्विवार्षिक एक्सपो–सह–सम्मेलन।

ख. लाइट हाउस परियोजनाओं के निर्माण के लिए प्रमाणित प्रदर्शन योग्य प्रौद्योगिकियों की पहचान करना और उन्हें मुख्यधारा में लाना।

ग. आशा–भारत (अफोर्डेबल सस्टेनेबल हाउसिंग एक्सेलेरेटर्स) के माध्यम से उद्भवन और उत्प्रेरक सहायता के लिए संभावित भविष्य की प्रौद्योगिकियों की पहचान करना।

ग्लोबल हाउसिंग टेक्नोलॉजी चैलेंज–इंडिया (जीएचटीसी–इंडिया) के एक भाग के तौर पर, छह स्थानों नामतः इंदौर, राजकोट, चेन्नई, रांची, अगरतला और लखनऊ में छह लाइट हाउस परियोजनाओं (एलएचपी) जिसमें भौतिक और सामाजिक बुनियादी ढांचा सुविधाओं वाले लगभग 1,000 आवास हैं, का निर्माण किया जा रहा है। इन एलएचपी की आधारशिला 1 जनवरी, 2021 को रखी गई थी। इन परियोजनाओं को जीएचटीसी–इंडिया के माध्यम से चिन्हित छह विशिष्ट नवोन्मेषी तकनीकों का उपयोग करके 12 महीने की अवधि में पूरा किया जाएगा। ये एलएचपी अनुसंधान एवं विकास सहित सभी हितधारकों के लिए लाइव प्रयोगशालाओं के रूप में कार्य करेंगे, जिससे भारतीय संदर्भ में इन वैश्विक प्रौद्योगिकियों को मुख्यधारा में लाया जा सकेगा। इन एलएचपी में ₹790.57 करोड़ की परियोजना लागत के साथ कुल 6,368 आवासों का निर्माण किया जा रहा है।

आवास निर्माण में राज्य स्तरीय पहलें अनुबंध II के रूप में संलग्न हैं।

III आवास वित्त में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का परिचालन और कार्य निष्पादन

3.1 परिचय

प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई), जिनमें आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक सम्मिलित हैं, ने वर्षों से आवास वित्त प्रदान करने में अपनी विशेष छाप छोड़ी है। विगत तीन दशकों में आवास वित्त की वृद्धि में, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों ने बाजार में सक्रियता से कार्य किया है और इस प्रकार, आवास क्षेत्र की वृद्धि में उल्लेखनीय योगदान दिया है। जबकि आवास वित्त कंपनियों के लिए, आवास वित्त उनका प्राथमिक व्यावसायिक कार्य है, बड़ी संख्या में अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों ने भी अलग आवास वित्त को लोकप्रिय बनाकर और अपने व्यापक शाखा नेटवर्क और निधियों की अल्प लागत का लाभ उठाकर आवास वित्त प्रदान करने पर ध्यान केंद्रित किया है। बाजार की विविधता और इसमें समाविष्ट जटिलताओं को देखते हुए, आवास वित्त बाजार को विकसित होने में समय लगा। वर्तमान स्थितियों में, कई कंपनियों के लिए आवास वित्त सफल व्यवसाय मॉडल के रूप में विकसित हुआ है और भारत में आवास पारिस्थितिकी तंत्र के प्रमुख पहलू के रूप में उभरा है।

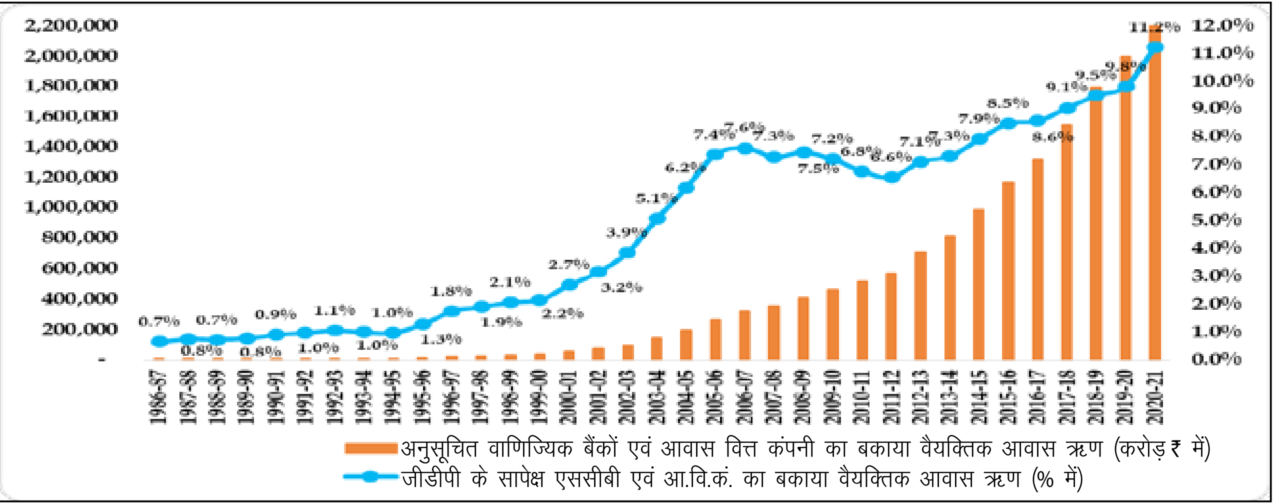
अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक सदैव अपने ग्राहकों को आवास ऋण सुलभ कराते रहे हैं, किंतु यह 1990 के दशक के अंत और 2000 के दशक के प्रारंभ तक जब उन्होंने इस उद्योग में ठोस तरीके से प्रवेश किया ऐसा स्थिति नहीं थी। आवास वित्त प्रदाता संस्थानों की संख्या तेजी से बढ़ने से बाजार में तेजी आई। इससे विशेषतः देश के टियर II और III शहरों में विद्यमान बाजारों का विस्तार करने और नए बाजार बनाने में सहायता मिली। 1990 के दशक के अंत और 2000 के दशक के प्रारंभ में, देश में बेहतर आर्थिक वृद्धि देखी गई जिसने आवास उद्योग और तदनंतर आवास वित्त क्षेत्र के विकास को बढ़ावा दिया। अर्थव्यवस्था के इस विकास और इसमें निजी बिल्डरों के माध्यम से शहरी केंद्रों में सक्रिय होने के कारण आवास स्टॉक की वृद्धि ने देश में आवास वित्त उद्योग में समग्र वृद्धि की। इन वर्षों में, भारत सरकार की नीतियों और भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा विनियामक मार्गदर्शन तथा राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पर्यवेक्षण और हस्तक्षेप की सहायता से एससीबी और आ.वि.कं. दोनों प्रकार के आवास ऋण पोर्टफोलियो में उल्लेखनीय वृद्धि हुई है।

3.2 सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) में एससीबी और आ.वि.कं. के वैयक्तिक बकाया आवास ऋण

जैसा नीचे दिए गए ग्राफ से पता चलता है, आवास वित्त में उल्लेखनीय वृद्धि हुई है। आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) के वैयक्तिक बकाया आवास उधार सकल घरेलू उत्पाद (बाजार मूल्य पर) के

प्रतिशत के रूप में वर्ष 1986–87 में 0.7% से बढ़कर वर्ष 2020–21 में 11.2% हो गए हैं। उच्च आर्थिक विकास, बढ़ते मध्यम वर्ग, क्रय शक्ति में वृद्धि, बदलती जनसांख्यिकी और एकल परिवारों की बढ़ती संख्या ने आवास वित्त क्षेत्र को अभूतपूर्व दर से बढ़ने में सक्षम बनाया। प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का बकाया आवास ऋण वर्ष 1986–87 में लगभग ₹2,000 करोड़ से बढ़कर वर्ष 2020–21 में ₹22 लाख करोड़ से अधिक हो गया है।

ग्राफ 3.1: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण

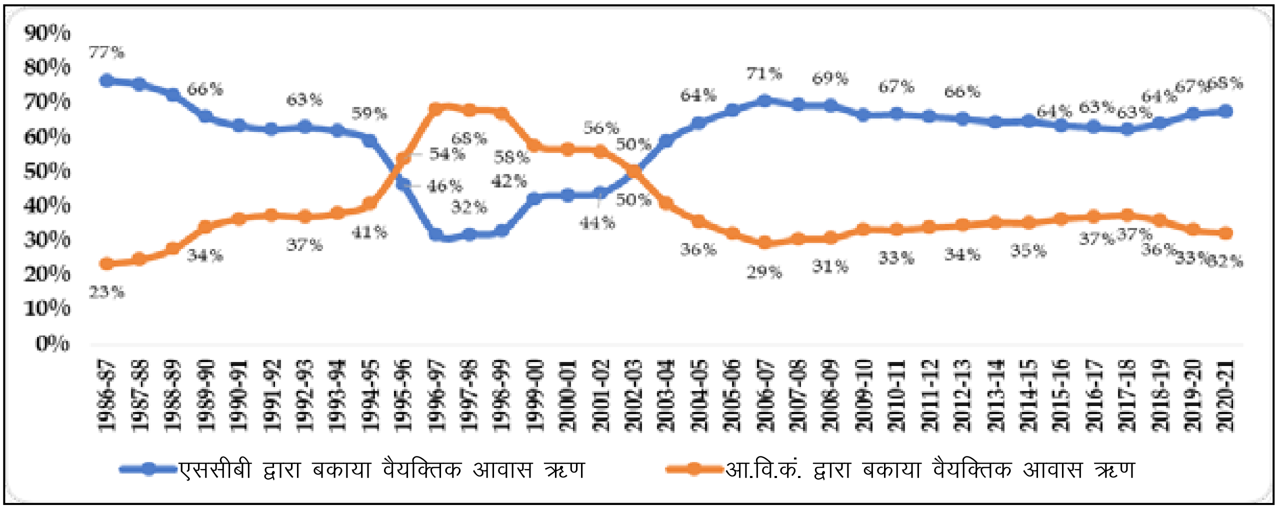


स्रोतः भारतीय रिजर्व बैंक एवं रा.आ.बैंक

3.3 अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के मध्य वैयक्तिक आवास ऋण बाजार अंश

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के मध्य विगत तीन दशकों में वैयक्तिक आवास ऋण का संवितरण निम्नस्थ ग्राफ में दर्शाया गया है। मार्च, 2021 तक, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों की बाजार हिस्सेदारी क्रमशः 68 प्रतिशत और 32 प्रतिशत थी। यथा सितंबर 2021 को पीएलआई के बकाया वैयक्तिक आवास ऋण की स्थिति तालिका 3.1 में दी गई है।

ग्राफ 3.2: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के मध्य वैयक्तिक आवास ऋणों का बाजार अंश



स्रोतः भा०रि०बैंक और राष्ट्रीय आवास बैंक

तालिका 3.1 : सितंबर, 2021 की स्थिति के अनुसार प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा बकाया वैयक्तिक आवास ऋण

(राशि ₹ करोड़ में)

क्र.सं.	प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा बकाया वैयक्तिक आवास ऋण	सितम्बर–21	कुल में % अंश
I.	**आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.)**	7,43,157	32
II.	**अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी)***	15,99,395	68
क.	जिनमें से सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक	9,78,136	42
ख.	निजी क्षेत्र के बैंक	5,07,462	21
ग.	अन्य अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक – (आरआरबी, आदि)	1,13,797	5
	आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) का कुल (I+II)	**23,42,552**	**100**

*स्रोतः *भा०रि०बैंक की प्रवृत्ति और प्रगति रिपोर्ट 2021, आ.वि.कं., पीएसबी और पीवीबी द्वारा रा.आ.बैंक को यथा प्रस्तुत मासिक वैयक्तिक आवास गृह ऋण आंकड़ा। अनंतिम और कवरेज उद्योग के कुल आईएचएल आंकड़ा से 90% अधिक है।*

कोविड के पश्चात, धीरे–धीरे अनलॉक और गतिविधियों को पुनः प्रारम्भ होने से आवास की बढ़ती मांग के साथ आवास क्षेत्र में वापस उछाल आया था। घरेलू आवास में निवेश के लिए वित्तीय प्रोत्साहन, ब्याज दर में ढील, सर्किल रेट और स्टांप शुल्क में कमी, मार्च, 2022 तक किफायती आवास परियोजनाओं के लिए कर अवकाश इत्यादि ऐसे कारक हैं जिन्होंने आवास वित्त के विकास को गति प्रदान की।

आत्मनिर्भर भारत अभियान के तहत भारत सरकार के सामयिक हस्तक्षेप ने प्रणाली में पर्याप्त चल–निधि सुनिश्चित की, जबकि उधारकर्ताओं को महामारी के प्रभाव से निपटने के लिए अधिस्थगन के रूप में राहत मिली। इसके अतिरिक्त, महामारी के दौरान आवास से ही काम करने और दूरस्थ कार्य करने और आवास के स्वामित्व की ओर उपभोक्ता की प्राथमिकता में बदलाव के कारण टियर II और टियर III शहरों में आवास की मांग में वृद्धि हुई है। महामारी से आवास खंड का समुत्थान और पुनरुद्धार की स्थिति प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋणों के संवितरण से स्पष्ट होती है। (तालिका 3.2)

तालिका 3.2 : वित्त वर्ष 2020–21 और वित्त वर्ष 2021–22 की प्रथम छमाही में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण का संवितरण

(राशि ₹ करोड़ में)

क्र.सं.	प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा वैयक्तिक आवास ऋण के संचयी संवितरण	वित्तीय वर्ष 2020–21 (अप्रैल 2020 से मार्च 2021 तक)	प्रथम छमाही 2021–22 (अप्रैल 2021 से सितम्बर, 2021)
I.	आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.)	1,90,994	1,06,928
II.	सावजनिक क्षेत्र के बैंक	1,92,054	91,317
III.	निजी क्षेत्र के बैंक	1,21,215	68,945
	कुल	**5,04,263**	**2,67,190**

स्रोतः आ.वि.कं., पीएसबी और पीवीबी द्वारा रा.आ.बैंक को यथा प्रस्तुत मासिक वैयक्तिक आवास गृह ऋण आंकड़ा। अनंतिम और कवरेज उद्योग के कुल आईएचएल आंकड़ा से 90% से अधिक है। आंकड़ों को आधार बनाया गया है।

तालिका दर्शाती है कि वित्तीय वर्ष 2021–22 की प्रथम छमाही के दौरान, आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और निजी क्षेत्र के बैंकों ने वित्तीय वर्ष 2020–21 में क्रमशः 56 प्रतिशत, 48 प्रतिशत और 57 प्रतिशत के संवितरण हासिल किया।

3.4 प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का बकाया वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) में राज्य–वार कार्य–निष्पादन

मार्च, 2021 और सितंबर, 2021 को सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों, निजी क्षेत्र के बैंकों और आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के राज्यवार बकाया वैयक्तिक आवास ऋण के आंकड़े निम्नलिखित तालिका में प्रस्तुत किए गए हैं।

तालिका 3.3: अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण – बकाया

(राशि ₹ करोड़ में)

क्र०सं०	राज्य/संघ राज्य क्षेत्र का नाम	31 मार्च, 2021 को बकाया				सितंबर, 2021 को बकाया			
		आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल	आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
1	आंध्र प्रदेश	23,298	60,055	7,743	91,097	24,995	61,872	9,152	96,019
2	अरुणाचल प्रदेश	-	449	0	449	2	478	0	480
3	असम	2,793	10,224	758	13,775	2,883	10,529	871	14,283
4	बिहार	4,696	15,263	1,997	21,955	4,854	15,949	2,239	23,042
5	छत्तीसगढ	6,101	12,122	3,263	21,486	6,260	12,462	3,331	22,054
6	गोवा	1,264	5,444	899	7,607	1,275	5,400	1,000	7,675
7	गुजरात	49,629	55,239	67,217	1,72,085	51,998	56,741	74,646	1,83,386
8	हरियाणा	29,521	27,690	19,888	77,099	31,474	28,274	22,063	81,811
9	हिमाचल प्रदेश	261	6,220	100	6,581	274	6,485	105	6,864
10	झारखंड	3,247	7,876	955	12,078	3,282	8,082	1,079	12,442
11	कर्नाटक	73,420	1,02,831	42,980	2,19,232	78,186	1,03,165	45,319	2,26,670
12	केरल	19,580	51,484	17,697	88,761	19,957	56,628	19,263	95,848
13	मध्य प्रदेश	24,734	30,925	9,948	65,608	25,521	32,559	10,683	68,763
14	महाराष्ट्र	1,72,370	1,91,555	1,32,288	4,96,214	1,76,579	1,88,941	1,48,843	5,14,363
15	मणिपुर	12	1,147	41	1,200	20	1,210	48	1,279
16	मेघालय	-	784	8	792	-	802	8	811
17	मिजोरम	-	774	4	778	0	839	5	844
18	नागालैंड	3	318	4	325	3	330	4	337
19	ओडीशा	4,439	13,720	2,151	20,311	4,703	14,244	2,328	21,275
20	पंजाब	12,891	19,057	6,148	38,096	13,748	19,847	6,903	40,497
21	राजस्थान	30,755	46,057	12,839	89,652	32,133	46,011	14,308	92,453
22	सिक्किम	1,079	854	4	1,937	1,065	925	5	1,995
23	तमिलनाडु	78,167	79,929	34,228	1,92,324	80,147	81,688	40,207	2,02,042
24	तेलंगाना	57,738	59,437	27,887	1,45,061	62,915	61,398	32,138	1,56,451
25	त्रिपुरा	117	1,226	49	1,391	143	1,316	55	1,514
26	उत्तर प्रदेश	63,302	55,605	25,969	1,44,877	67,271	57,056	28,031	1,52,358
27	उत्तराखंड	8,707	8,854	2,379	19,940	9,561	8,998	2,567	21,126
28	पश्चिम बंगाल	16,683	44,325	11,262	72,270	17,788	46,023	12,229	76,040
	सभी राज्य कुल-क	**6,84,807**	**9,09,463**	**4,28,706**	**20,22,976**	**7,17,039**	**9,28,253**	**4,77,431**	**21,22,722**
29	अंडमान और निकोबार द्वीप समूह	-	623	-	623	0	613	5	618
30	चंडीगढ	1,457	5,563	1,932	8,952	1,365	5,569	2,304	9,237
31	दादरा और नगर हवेली और दमन और दीव	432	663	1,063	2,158	463	702	278	1,443
32	दिल्ली	26,292	43,322	19,478	89,093	23,161	39,677	20,128	82,966
33	जम्मू–कश्मीर	129	1,468	5,855	7,452	156	1,538	6,457	8,151
34	लद्दाख	-	8	211	218	-	9	240	249
35	लक्षद्वीप	-	42	-	42	-	63	-	63
36	पुडुचेरी	1,262	1,690	547	3,499	974	1,713	620	3,307
	सभी संघ राज्य क्षेत्र - ख	**29,572**	**53,379**	**29,087**	**1,12,038**	**26,118**	**49,884**	**30,031**	**1,06,033**
	सकल योग (क+ख)	**7,14,379**	**9,62,843**	**4,57,793**	**21,35,015**	**7,43,157**	**9,78,136**	**5,07,462**	**22,28,756**

स्रोतः पीएसबी (आईडीबीआई सहित पीएसबी), पीवीबी और आ.वि.कं. द्वारा रा.आ.बैंक को प्रस्तुत आंकड़ा। अनंतिम और कवरेज उद्योग के कुल वैयक्तिक आवास ऋण आंकड़ा 90% से अधिक है।

यद्यपि, आवास ऋण के जीडीपी अनुपात में विगत वर्षों के दौरान सुधार हुआ, किंतु पीएलआई के राज्यवार आंकड़े विशिष्ट भौगोलिक क्षेत्रों में इस वृद्धि के विषम संवितरण को दर्शाते हैं। आवास ऋण दक्षिणी क्षेत्र में लगभग 35 प्रतिशत, पश्चिमी क्षेत्र में 32 प्रतिशत, इसके बाद उत्तरी क्षेत्र में 26 प्रतिशत थे। पूर्वी क्षेत्र में बकाया आवास ऋण अंश केवल 7 प्रतिशत है **(तालिका 3.3)**। इसी प्रकार की प्रवृत्ति समग्र क्षेत्रों में आवास ऋण के वितरण में देखी गई थी **(तालिका 3.4)**।

भारत सरकार द्वारा संतुलित क्षेत्रीय विकास के लक्ष्य को हासिल करने हेतु अल्प विकसित जिलों में प्रभावी परिवर्तन लाने के लिए आकांक्षी जिला कार्यक्रम प्रारम्भ किया गया।

इसके अतिरिक्त, कम प्रगति वाले क्षेत्रों में औपचारिक आवास ऋण के प्रवाह को बढ़ाने पर ध्यान केंद्रित करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक ने पूर्वोत्तर राज्यों और जम्मू–कश्मीर केंद्र शासित क्षेत्र में बैंकों और आ.वि.कं. द्वारा दिए गए आवास वित्त के प्रति पुनर्वित्त के संबंध में 25 आधार अंकों की ब्याज दर रियायत प्रारम्भ की है।

3.5 वैयक्तिक आवास ऋणों (आईएचएल) के संवितरण में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) का राज्य–वार कार्य–निष्पादन

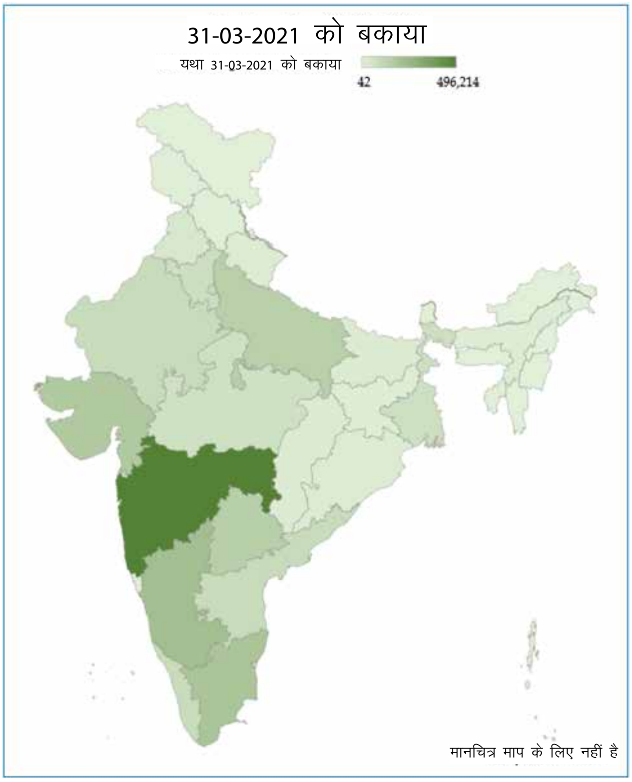
तालिका 3.4: अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण – संचयी संवितरण

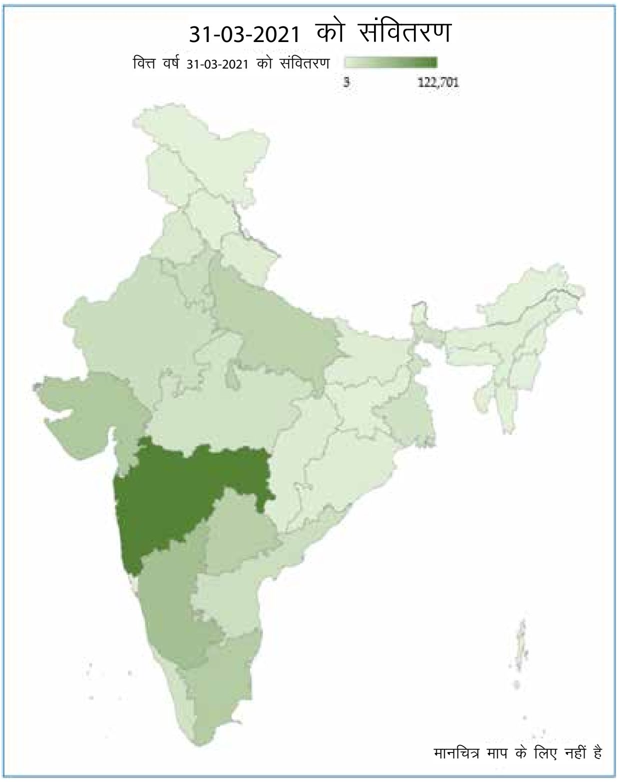
(राशि ₹ करोड़ में)

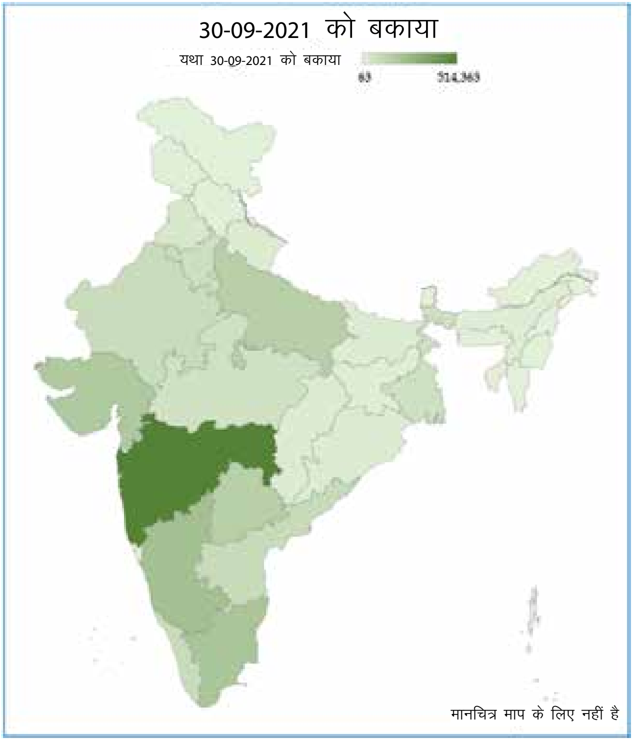
अखिल भारतीय – वैयक्तिक आवास ऋण – संचयी संवितरण									
क्र0 सं0	राज्य/संघ राज्य क्षेत्र का नाम	संवितरण वित्त वर्ष 2020–21 (अप्रैल 2020 से मार्च 2021)				संवितरण प्रथम छमाही वित्त वर्ष 2021–22 (अप्रैल 2021 से सितम्बर 2021)			
		आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल	आ.वि.कं.	पीएसबी	पीवीबी	कुल
1	आंध्र प्रदेश	6,485	11,762	1,898	20,145	3,673	5,352	1,096	10,120
2	अरुणाचल प्रदेश	-	111	-	111	2	64	-	65
3	असम	615	1,692	195	2,502	317	802	146	1,265
4	बिहार	1,240	2,772	585	4,597	522	1,543	343	2,409
5	छत्तीसगढ़	1,802	2,641	767	5,210	831	1,130	303	2,265
6	गोवा	233	1,024	239	1,496	143	423	136	701
7	गुजरात	14,274	11,325	18,860	44,458	8,293	4,953	11,512	24,757
8	हरियाणा	8,327	6,823	6,488	21,638	5,258	3,166	3,839	12,264
9	हिमाचल प्रदेश	54	1,108	13	1,176	45	636	10	690
10	झारखंड	704	1,679	285	2,667	306	879	160	1,345
11	कर्नाटक	21,022	21,589	10,568	53,178	11,378	10,500	4,928	26,807
12	केरल	4,336	8,708	3,074	16,117	2,315	4,172	1,084	7,572
13	मध्य प्रदेश	7,297	5,912	2,232	15,442	3,414	2,429	1,189	7,032
14	महाराष्ट्र	44,316	40,578	37,807	1,22,701	24,156	19,143	22,227	65,526
15	मणिपुर	1	190	20	211	0	104	15	119
16	मेघालय	-	118	2	120	-	71	1	72
17	मिजोरम	-	188	1	189	-	111	2	112
18	नागालैंड	-	42	-	42	0	31	-	31
19	ओडिशा	1,218	2,734	572	4,524	722	1,386	327	2,435
20	पंजाब	3,856	3,622	1,390	8,868	2,313	1,873	929	5,116
21	राजस्थान	9,353	7,677	3,293	20,323	4,630	3,605	1,828	10,063
22	सिक्किम	144	193	1	338	61	121	0	183
23	तमिलनाडु	17,080	16,659	6,115	39,854	9,989	7,680	3,772	21,440
24	तेलंगाना	16,725	11,999	7,633	36,357	11,742	6,599	4,539	22,880
25	त्रिपुरा	58	288	26	372	32	173	13	218
26	उत्तर प्रदेश	16,457	10,848	5,790	33,094	8,542	4,985	3,342	16,869
27	उत्तराखंड	2,485	1,598	462	4,545	1,308	748	274	2,330
28	पश्चिम बंगाल	4,645	8,574	3,376	16,595	2,864	4,742	1,680	9,286
	सभी राज्य कुल-क	**1,82,727**	**1,82,453**	**1,11,691**	**4,76,871**	**1,02,858**	**87,419**	**63,694**	**2,53,970**
29	अंडमान और निकोबार द्वीप समूह	-	110	-	110	-	48	-	48
30	चंडीगढ़	421	1,355	887	2,662	211	582	543	1,337
31	दादरा और नगर हवेली और दमन और दीव	114	107	107	328	83	56	15	153
32	दिल्ली	7,440	7,433	7,453	22,326	3,639	2,878	3,550	10,067
33	जम्मू–कश्मीर	41	286	964	1,291	23	182	1,049	1,253
34	लद्दाख	-	4	32	36	-	6	41	48
35	लक्षद्वीप	-	3	-	3	-	2	-	2
36	पुडुचेरी	251	303	81	635	115	144	51	311
	सभी संघ राज्य क्षेत्र कुल – ख	**8,267**	**9,601**	**9,524**	**27,391**	**4,071**	**3,898**	**5,251**	**13,220**
	सकल योग (क+ख)	**1,90,994**	**1,92,054**	**1,21,215**	**5,04,263**	**1,06,928**	**91,317**	**68,945**	**2,67,190**

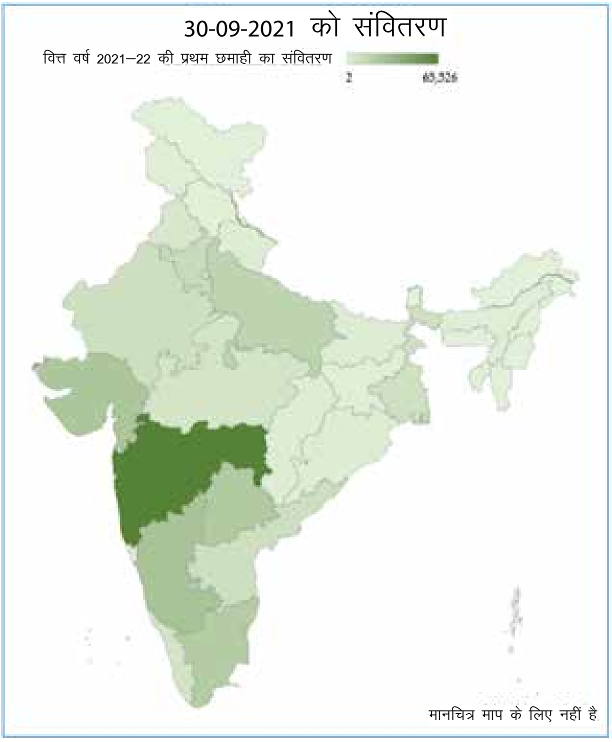
स्रोतः पीएसबी (आईडीबीआई सहित पीएसबी), पीवीबी और आ.वि.कं. द्वारा रा.आ.बैंक को प्रस्तुत आंकड़ा। अनंतिम और कवरेज उद्योग के कुल वैयक्तिक आवास ऋण आंकड़ा 90% से अधिक है।

ग्राफ 3.3 : वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) देने में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के राज्य-वार कार्य-निष्पादन पर हीट मैप – बकाया पोर्टफोलियो और संवितरण (राशि ₹ करोड़ में)









स्रोतः पीएसबी (आईडीबीआई सहित), पीवीबी और आ.वि.कं. द्वारा रा.आ.बैंक को प्रस्तुत आंकड़ा। अनंतिम और कवरेज उद्योग के कुल वैयक्तिक आवास ऋण आंकड़ा 90% अधिक हैं।

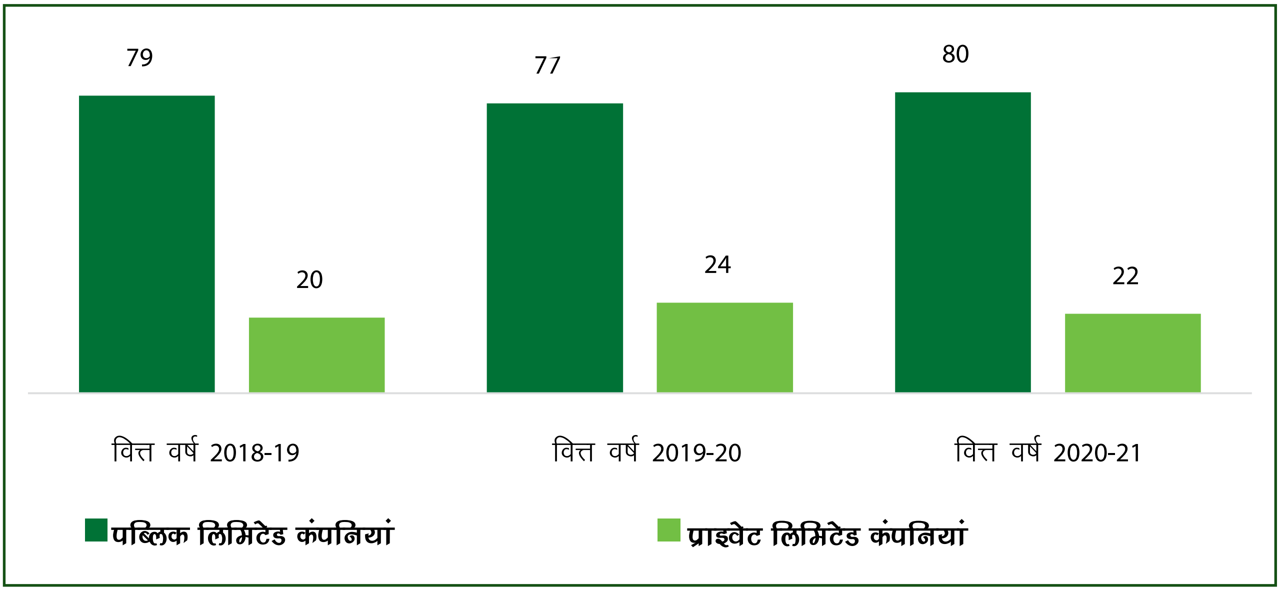
3.6 आवास वित्त कंपनियों का कार्य–निष्पादन

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत पंजीकृत आवास वित्त कंपनियां (आ.वि.कं.) विशेष संस्थान हैं। 30 जून, 2021 तक, देश भर में फैली 6272 शाखाओं/कार्यालयों के नेटवर्क के माध्यम से 102 आ.वि.कं. कार्य कर रहीं हैं। पंजीकृत आ.वि.कं. के लिए वित्तीय वर्ष 1 अप्रैल से 31 मार्च तक होता है। इस अध्याय में उपलब्ध कराए गए आंकड़े आ.वि.कं. के वित्तीय वर्ष के अनुसार हैं। मार्च, 2021 की स्थिति के अनुसार, विगत वर्षों की तुलना में सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य–निष्पादन **अनुबंध-III** में दिया गया है।

3.6.1 आवास वित्त कंपनियों का पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड के तहत वर्गीकरण

31 मार्च, 2021 की स्थिति के अनुसार, पंजीकृत आ.वि.कं. की कुल संख्या 102 थी, जिसमें से 80 पब्लिक लिमिटेड कंपनियां थीं और 22 प्राइवेट लिमिटेड कंपनियां थीं।

ग्राफ 3.4: आवास वित्त कंपनियों की संख्या



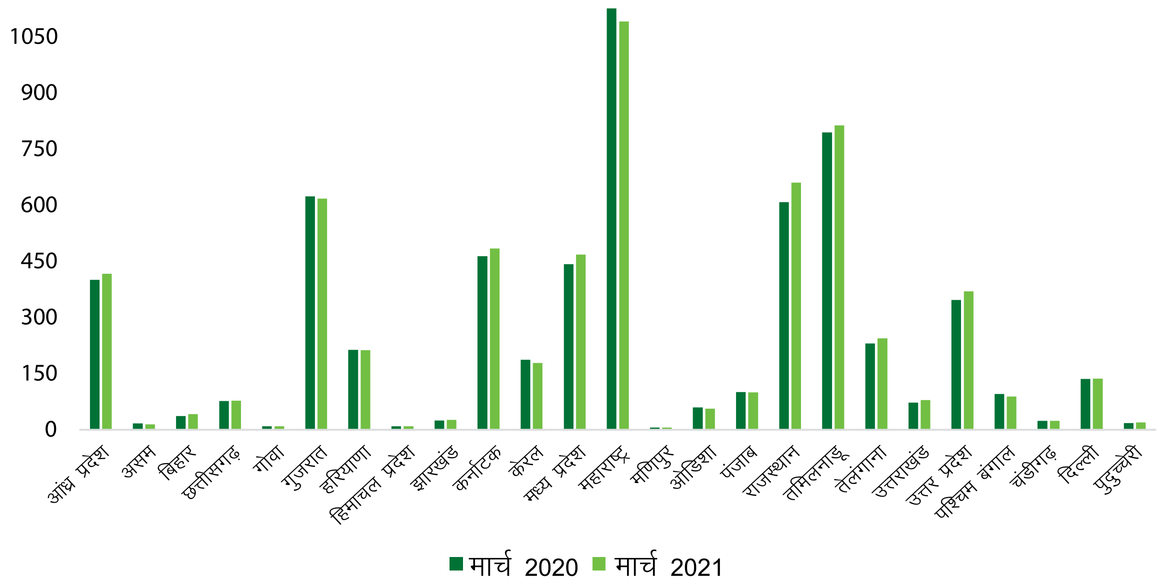
स्रोतः ऑफ–साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

3.6.2 आवास वित्त कंपनियों की शाखाओं/कार्यालयों का नेटवर्क

31 मार्च, 2020 तक आ.वि.कं. 6,145 शाखाओं/कार्यालयों के माध्यम से कार्य कर रहे थे, जो 31 मार्च, 2021 को बढ़कर 6,272 शाखाएं/कार्यालय हो गए।

आ.वि.कं. की महाराष्ट्र, तमिलनाडु, राजस्थान, गुजरात, कर्नाटक, मध्य प्रदेश, आंध्र प्रदेश और उत्तर प्रदेश में व्यापक उपस्थिति है।

ग्राफ 3.5 : आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों का विगत 2 वर्षों के दौरान राज्य/संघ राज्य क्षेत्र–वार संवितरण



स्रोतः ऑफ–साइट रिटर्न, रा.आ.बैंक

31 मार्च, 2021 तक लक्षद्वीप में आ.वि.कं. की कोई शाखा नहीं है। अरुणाचल प्रदेश, जम्मू–कश्मीर, मेघालय, मिजोरम, नागालैंड, सिक्किम, त्रिपुरा, अंडमान और निकोबार द्वीप समूह, दादरा और नगर हवेली एवं दमन और दीव में आ.वि.कं. की 5 से कम शाखाएँ हैं।

बॉक्स 3.1 पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों का मुख्य कार्य निष्पादन इस प्रकार हैं: *

- आ.वि.कं. का कुल ऋण पोर्टफोलियो 31 मार्च, 2020 को ₹12,19,186 करोड़ से 6.2% बढ़कर 31 मार्च, 2021 को ₹12,94,950 करोड़ हो गया है जिसमें से,
  - 31 मार्च, 2020 को आवास ऋण 7.1% बढ़कर ₹8,27,184 करोड़ से 31 मार्च, 2021 को ₹8,85,765 करोड़ हो गए।
  - 31 मार्च, 2020 को गैर–आवासीय ऋण 4.4% बढ़कर ₹3,92,002 करोड़ से 31 मार्च, 2021 को ₹4,09,184 करोड़ हो गए।
- आवास वित्त कंपनियों की कुल निवल स्वाधिकृत निधियां 31 मार्च, 2020 को 10.7 प्रतिशत घटकर 1,62,329 करोड़ रुपये से 31 मार्च, 2021 को ₹1,45,037 करोड़ हो गईं।
- 31 मार्च, 2021 को आवास वित्त कंपनियों (सार्वजनिक जमाराशि सहित) के बकाया उधार 1.8% बढ़कर ₹11,48,414 करोड़ हो गए।
- 31 मार्च, 2021 को बकाया सार्वजनिक जमाराशि ₹1,26,794 करोड़ थीं, जो विगत वर्ष की तुलना में वर्ष दर वर्ष आधार पर 5.8% की वृद्धि दर्ज करती हैं।
- 31 मार्च, 2021 को कुल ऋण और अग्रिम में सकल गैर निष्पादित आस्तियां (जीएनपीए) 7.51% थीं।
- 31 मार्च, 2021 को कुल ऋण और अग्रिम में निवल गैर निष्पादित आस्तियां (एनएनपीए) 2.64% थीं।

**गृह फाइनेंस लिमिटेड को छोड़कर एससीबी और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड का विलय – एनबीएफसी में विलय हो गया*

3.7 आवास वित्त कंपनियों की वित्तीय रूपरेखा

पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) का वित्तीय वर्ष 1 अप्रैल से 31 मार्च तक है। इस अध्याय में उपलब्ध कराए गए आंकड़े 31 मार्च, 2021 तक के हैं।

तालिका 3.5 : आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय संकेतक

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	बकाया यथा			प्रतिशत परिवर्तन (वर्ष-दर-वर्ष)	
	मार्च–19	मार्च–20	मार्च–21	2019–20	2020–21
प्रदत्त पूंजी	34,190	36,873	37,688	7.8%	2.2%
निर्बंध आरक्षित निधियां	1,41,605	1,57,363	1,92,132	11.1%	22.1%
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,50,511	1,62,329	1,45,037	7.9%	-10.7%
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)**	1,41,880	1,56,907	1,87,900	10.6%	19.8%
सार्वजनिक जमा	1,02,163	1,19,800	1,26,794	17.3%	5.8%
आवास ऋण	8,24,710	8,27,184	8,85,765	0.3%	7.1%
कुल ऋण और अग्रिम	**11,75,402**	**12,19,186**	**12,94,950**	**3.7%**	**6.2%**
कुल बकाया ऋण में सकल गैर निष्पादक आस्तियां/जीएनपीए (%)	1.52%	6.50%	7.51%	-	-
कुल बकाया ऋण में निवल गैर–निष्पादक आस्तियां (एनएनपीए) (%)	0.87%	4.53%	2.64%	-	-
कुल बकाया ऋण में सकल गैर–निष्पादक आस्तियां (जीएनपीए) (%)**	1.43%	2.44%	3.01%	-	-
कुल ऋण के लिए निवल गैर–निष्पादक आस्तियां (एनएनपीए) (%)**	0.77%	1.54%	1.57%	-	-

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर
***उपरोक्त दो आ.वि.कं. एवं डीएचएफएल और रिलायंस एचएफएल को छोड़कर, दोनों ही समाधान के अधीन थे*

आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋण और अग्रिमों में वर्ष 2019–20 में 3.7% की वृद्धि की तुलना में वर्ष 2020–21 में 6.2% की वृद्धि दर्ज हुई। जमाराशि 2019–20 की तुलना में वर्ष 2020–21 में घटकर 5.8% हो गई।

3.7.1 आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख निष्पादन संकेतक - सार्वजनिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड के आधार पर आवास वित्त कंपनियों का वर्गीकरण

31 मार्च, 2021 तक, पब्लिक लिमिटेड श्रेणी के तहत 80 आ.वि.कं. और प्राइवेट लिमिटेड श्रेणी के तहत 22 आ.वि.कं. थी। पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय पैरामीटर नीचे दिए गए हैं:

तालिका 3.6 : आवास वित्त कंपनियों – पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का निष्पादन

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	मार्च 2019			मार्च 2020			मार्च 2021		
	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल
प्रदत्त पूंजी	32,975	1,216	**34,190**	35,459	1,413	**36,873**	36,374	1,314	**37,688**
निर्बंध आरक्षित निधियां	1,41,227	378	**1,41,605**	1,56,721	641	**1,57,363**	1,91,455	677	**1,92,132**
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,48,988	1,524	**1,50,511**	1,60,497	1,833	**1,62,329**	1,43,199	1,838	**1,45,037**
सार्वजनिक जमा	1,02,163	0	**1,02,163**	1,19,800	0	**1,19,800**	1,26,794	0	**1,26,794**
आवास ऋण	8,23,136	1,574	**8,24,710**	8,24,472	2,712	**8,27,184**	8,83,377	2,388	**8,85,765**

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

3.7.2 सार्वजनिक जमा स्वीकार करने वाली और सार्वजनिक जमा न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों के आधार पर आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख निष्पादन संकेतक

31 मार्च, 2021 की स्थिति के अनुसार, 17 आवास वित्त कंपनियों को पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) प्रदान किया गया था, जिनको सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार करने की अनुमति थी। तथापि, 17 आ.वि.कं. में से 6 को भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई) से लिखित पूर्वानुमति प्राप्त करना आवश्यक है।

आवास वित्त कंपनियों, जिन्हें आगे सार्वजनिक जमा स्वीकार करने और सार्वजनिक जमाराशि न स्वीकार करने में विभाजित किया गया है, के विगत तीन वर्षों के प्रमुख वित्तीय पैरामीटर निम्नलिखित तालिका में दिए गए हैं।

तालिका 3.7: सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार करने और न स्वीकार करने वाली आवास वित्त कंपनियों का कार्य निष्पादन

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	मार्च 2019			मार्च 2020			मार्च 2021		
	जमाराशि स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमाराशि स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल	जमाराशि स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमाराशि स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल	जमाराशि स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमाराशि स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल
प्रदत्त पूंजी	4,224	29,966	**34,190**	4,241	32,632	**36,873**	4,748	32,939	**37,688**
निर्बंध आरक्षित निधियां	1,12,119	29,486	**1,41,605**	1,23,095	34,267	**1,57,363**	1,53,344	38,789	**1,92,132**
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,04,584	45,927	**1,50,511**	1,11,578	50,752	**1,62,329**	95,584	49,453	**1,45,037**
सार्वजनिक जमा	1,02,163	0	**1,02,163**	1,19,800	0	**1,19,800**	1,26,794	0	**1,26,794**
आवास ऋण	6,20,181	2,04,529	**8,24,710**	6,45,419	1,81,766	**8,27,184**	7,24,979	1,60,786	**8,85,765**

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

जमाराशि स्वीकार करने वाली आ.वि.कं. की सार्वजनिक जमाराशियों में वित्तीय वर्ष 2019—20 में वर्ष—दर—वर्ष आधार पर 17.3% की तुलना में वित्तीय वर्ष 2020—21 में वर्ष—दर—वर्ष आधार पर 5.8% की वृद्धि हुई है।

3.7.3 वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों के आधार पर आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के प्रमुख कार्य निष्पादन संकेतक

31 मार्च, 2021 तक अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) द्वारा प्रायोजित पांच आ.वि.कं. और बहु—राज्य सहकारी बैंक (एमएससीबी) द्वारा प्रायोजित एक आ.वि.कं. थी जिनका ब्यौरा निम्नलिखित है:

क) केनरा बैंक द्वारा प्रायोजित कैनफिन होम्स लिमिटेड
ख) सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया द्वारा प्रायोजित सेंट बैंक होम फाइनेंस लिमिटेड
ग) आईसीआईसीआई बैंक लिमिटेड द्वारा प्रायोजित आईसीआईसीआई होम फाइनेंस लिमिटेड
घ) इंडियन बैंक द्वारा प्रायोजित इंड बैंक हाउसिंग लिमिटेड
ड़) पंजाब नेशनल बैंक द्वारा प्रायोजित पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड
च) रेपको (आरईपीसीओ) बैंक द्वारा प्रायोजित रेपको (आरईपीसीओ) होम फाइनेंस लिमिटेड, जो बहु—राज्य सहकारी बैंक है।

अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु—राज्य सहकारी बैंकों द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों की संख्या में पिछले वर्ष

में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है। अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) और बहु–राज्य सहकारी बैंकों (एमएससीबी) और अन्य आ.वि.कं. (गैर–प्रायोजित) द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. के आधार पर वर्गीकृत आ.वि.कं. के प्रमुख वित्तीय मानकों का सारांश नीचे दिया गया है:

तालिका 3.8: अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आवास वित्त कंपनियों का कार्य-निष्पादन

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	मार्च 2019			मार्च 2020			मार्च 2021		
	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल	प्रायोजित	गैर प्रायोजित	कुल
प्रदत्त पूंजी	1,390	32,800	**34,190**	1,391	35,482	**36,873**	1,391	36,297	**37,688**
निर्बंध आरक्षित निधियां	10,534	1,31,071	**1,41,605**	12,379	1,44,983	**1,57,363**	14,296	1,77,836	**1,92,132**
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	10,761	1,39,750	**1,50,511**	12,616	1,49,714	**1,62,329**	13,381	1,31,656	**1,45,037**
सार्वजनिक जमा	13,337	88,826	**1,02,163**	16,385	1,03,415	**1,19,800**	17,409	1,09,384	**1,26,794**
आवास ऋण	86,763	7,37,947	**8,24,710**	83,772	7,43,412	**8,27,184**	82,119	8,03,646	**8,85,765**

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

प्रायोजित आ.वि.कं. के आवास ऋण में वर्ष–दर–वर्ष आधार पर वर्ष 2020–21 में 2% की कमी आई है, जबकि गैर–प्रायोजित आ.वि.कं. के आवास ऋण में विगत वर्ष की तुलना में वर्ष 2020–21 में 8.1% की वृद्धि हुई है।

3.8 आवास वित्त कंपनियों के उधार की प्रोफाइल

आ.वि.कं. मुख्य रूप से निधियों के लिए डिबेंचर और बैंकों से उधार पर निर्भर थे, जो कुल संसाधनों का लगभग 63 प्रतिशत है। विगत दो वित्तीय वर्षों के दौरान कुल उधार में ₹81,038 करोड़ की वृद्धि हुई। यह मुख्य रूप से रा.आ.बैंक और बैंकों से सार्वजनिक जमा के माध्यम से उधार द्वारा समर्थित था। आवास वित्त कंपनियों के विगत तीन वर्षों के उधार का ब्यौरा निम्नलिखित तालिका में दिया गया है।

तालिका 3.9: आवास वित्त कंपनियों द्वारा बकाया उधार लेने की प्रवृत्ति

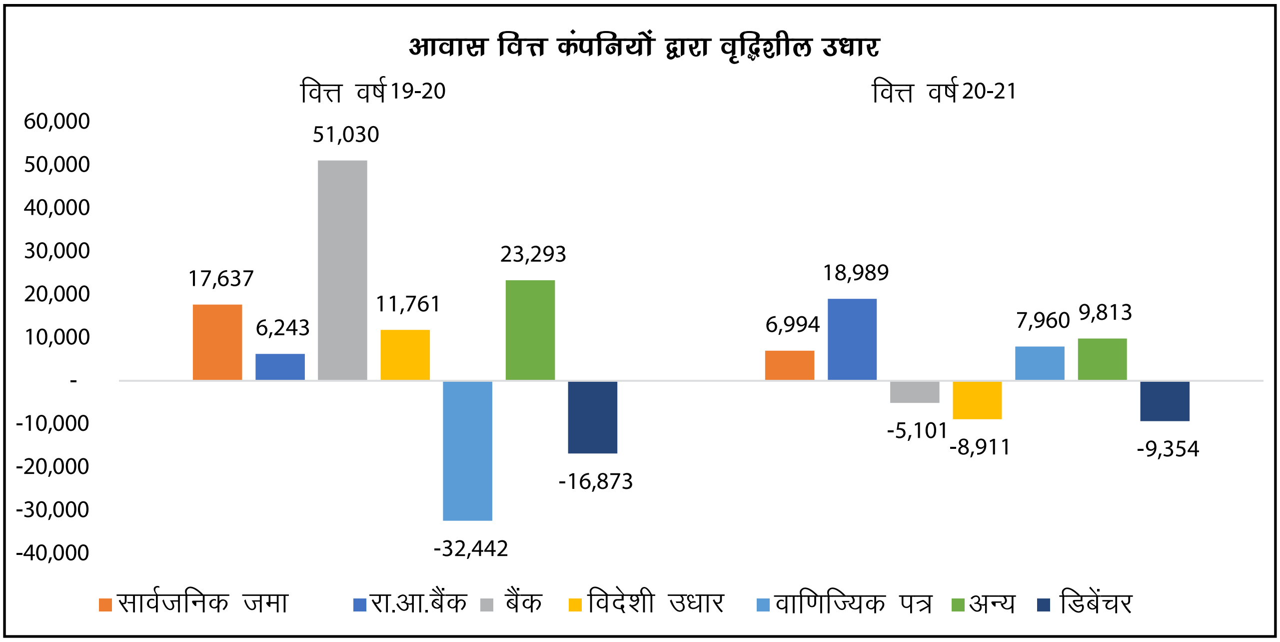
(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	बकाया यथा			वर्ष-दर-वर्ष परिवर्तन	
	मार्च 2019	मार्च 2020	मार्च 2021	2019–20	2020–21
सार्वजनिक जमा	1,02,163	1,19,800	1,26,794	17,637 (17.3%)	6,994 (5.8%)
राष्ट्रीय आवास बैंक से उधार	42,118	48,361	67,350	6,243 (14.8%)	18,989 (39.3%)
बैंकों से उधार	2,95,058	3,46,088	3,40,987	51,030 (17.3%)	-5,101 (-1.5%)
विदेशी उधार	28,640	40,401	31,490	11,761 (41.1%)	-8,911 (-22.1%)
वाणिज्यिक पत्र	79,070	46,628	54,588	-32,442 (-41.0%)	7,960 (17.1%)
अन्य उधार	1,09,183	1,32,476	1,42,289	23,293 (21.3%)	9,813 (7.4%)

विवरण	बकाया यथा			वर्ष–दर–वर्ष परिवर्तन	
	मार्च 2019	मार्च 2020	मार्च 2021	2019–20	2020–21
बैंकों द्वारा अभिदत्त डिबेंचर	1,31,916	1,56,084	1,79,183	24,168 (18.3%)	23,099 (14.8%)
अन्य द्वारा अभिदत्त डिबेंचर	2,79,228	2,38,187	2,05,733	-41,041 (-14.7%)	-32,454 (-13.6%)
कुल डिबेंचर	4,11,144	3,94,271	3,84,917	-16,873 (-4.1%)	-9,354 (-2.4%)
कुल उधार	**10,67,376**	**11,28,025**	**11,48,414**	**60,649 (5.7%)**	**20,389 (1.8%)**

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

ग्राफ 3.6: विगत दो वर्षों में आवास वित्त कंपनियों के वृद्धिशील उधार (राशि करोड़ ₹ में)



एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) का बकाया उधार 31 मार्च, 2020 के ₹11,28,025 करोड़ में ₹20,389 करोड़ की वृद्धि के साथ 31 मार्च, 2021 को यह बढ़ कर ₹11,48,414 करोड़ हो गए।

- राष्ट्रीय आवास बैंक के उधार में 2019–20 में 14.8 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2020–21 में 39 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की गई, जो इसी अवधि के लिए क्रमशः ₹6,243 करोड़ और ₹18,989 करोड़ की वृद्धिशील बढ़ोतरी दर्ज हुई।
- वाणिज्यिक पत्र (सीपी) के माध्यम से आवास वित्त कंपनियों का बकाया उधार वर्ष 2020–21 में 17.1 प्रतिशत बढ़ा, जबकि वर्ष 2019–20 में 41 प्रतिशत की नकारात्मक रही थी। कुल मिलाकर, वर्ष 2019–20 में ₹32,442 करोड़ से कम होकर 2020–21 में ₹7,960 करोड़ की वृद्धि हुई।
- बैंकों द्वारा अभिदत्त किए गए डिबेंचर से उधार वर्ष 2019–20 में 18.3 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2020–21 में 14.8 प्रतिशत की वृद्धि हुई।

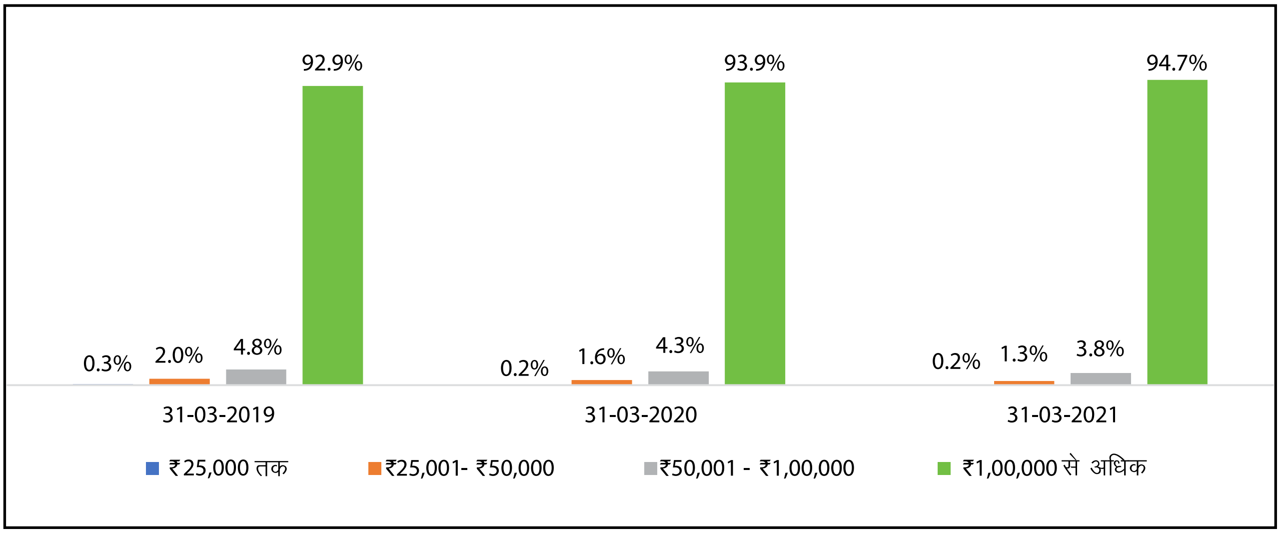
- आवास वित्त कंपनियों की बकाया सार्वजनिक जमाराशियों में 2019–20 में 17.3 प्रतिशत की वृद्धि की तुलना में वर्ष 2020–21 में 5.8 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की।
- वर्ष 2020–21 के दौरान, बैंकों से आ.वि.कं. के उधार में 1.5 प्रतिशत की मामूली गिरावट आई।
- घरेलू बाजार में ब्याज दर में ढील के कारण वर्ष 2019–20 में 41 प्रतिशत की वृद्धि की तुलना में आ.वि.कं. के विदेशी उधार में वर्ष 2020–21 में 22 प्रतिशत की गिरावट आई थी।

सितंबर, 2018 में आईएलएंडएफएस संकट के बाद, आ.वि.कं. के अल्पकालिक बाजार उधार वित्तीय वर्ष 2019–20 में बैंकों और रा.आ.बैंक से उधार में समनुरूपी वृद्धि के साथ काफी कम हो गई। तथापि, वित्तीय वर्ष 2020–21 के दौरान, वाणिज्यिक पत्रों के माध्यम से बाजार उधारी में वृद्धि आवास वित्त कंपनियों पर बाजार के विश्वास की वापसी को दर्शाती है।

3.9 आवास वित्त कंपनियों की सार्वजनिक जमाराशियां

3.9.1 आवास वित्त कंपनियों की आकार-वार सार्वजनिक जमाराशियां: आवास वित्त कंपनियों की बकाया सार्वजनिक जमाराशियों में वर्ष 2020–21 के दौरान वृद्धि की प्रवृत्ति दर्शायी है। 31 मार्च, 2021 की स्थिति के अनुसार, कुल सार्वजनिक जमाराशि में ₹1 लाख से अधिक की सार्वजनिक जमाराशियों का अधिकतम अंश 94.7% था। कुल जमाराशियों में बकाया सार्वजनिक जमाराशियों का विगत तीन वर्षों का आकार–वार अंश नीचे दिया गया है।

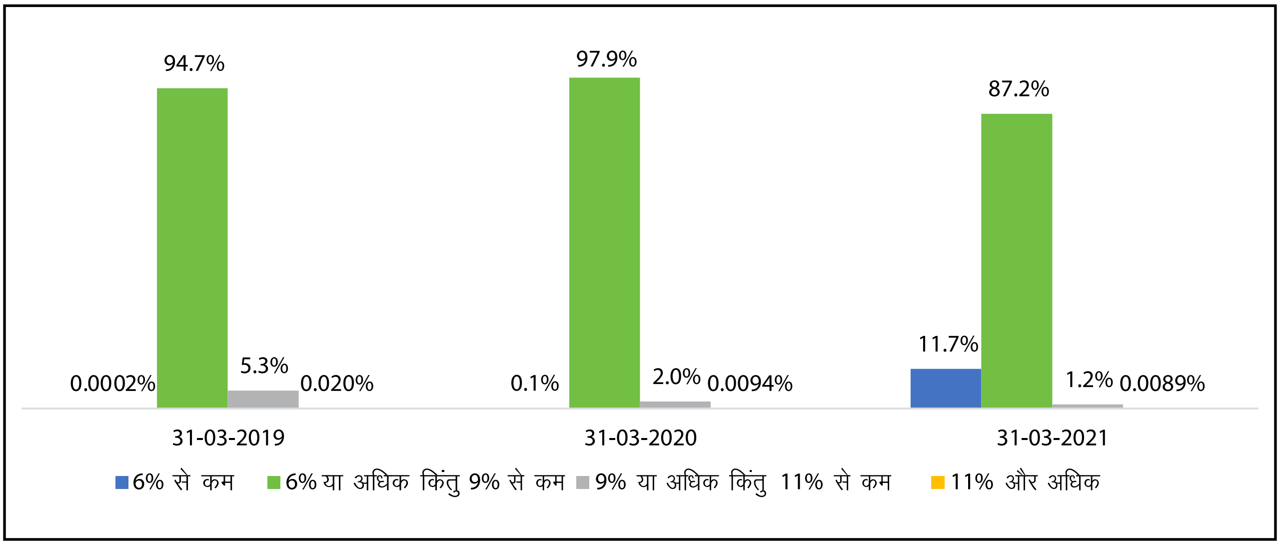
ग्राफ 3.7 : विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की आकार-वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति



एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

3.9.2 आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) की ब्याज दर-वार सार्वजनिक जमाराशियां: 31 मार्च, 2021 की स्थिति के अनुसार, 6% से 9% प्रति वर्ष के ब्याज स्लैब में आवास वित्त कंपनियों द्वारा धारित कुल सार्वजनिक जमाराशियां लगभग 87.2% हैं। कम ब्याज दर के माहौल के कारण 6% से कम ब्याज दर के ब्रेकेट में सार्वजनिक जमाराशियों में उल्लेखनीय वृद्धि देखी गई है।

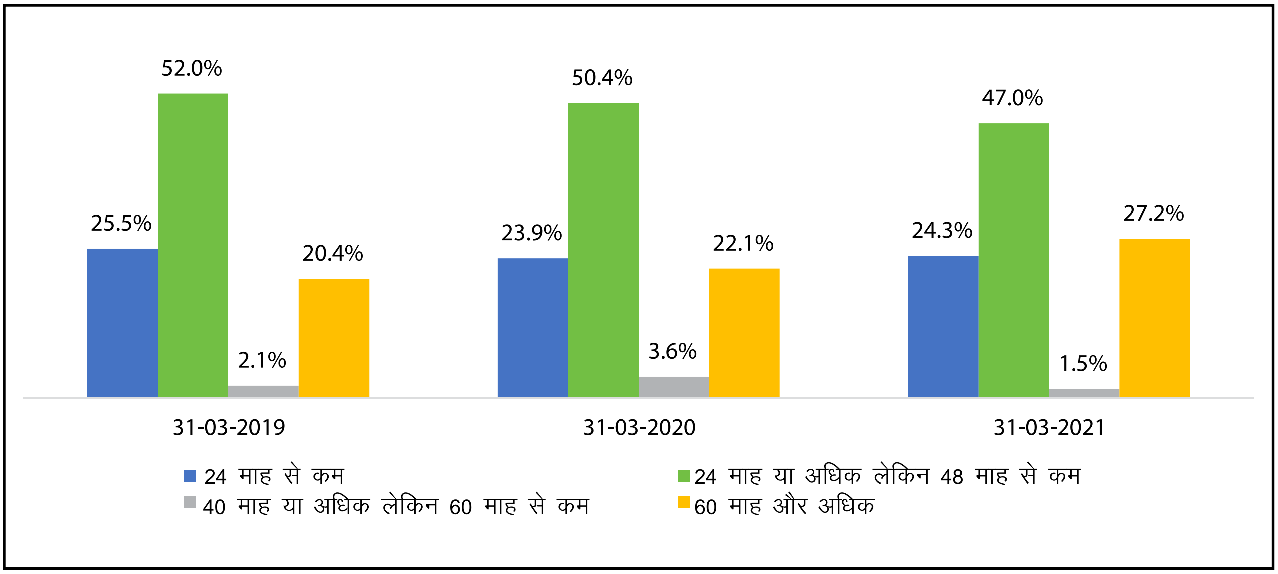
ग्राफ 3.8 : विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की ब्याज दर-वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति



एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

3.9.3 आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता-वार सार्वजनिक जमाराशियां: विगत तीन वर्षों में सार्वजनिक जमाराशियों के परिपक्वता–वार वर्गीकरण का विश्लेषण दर्शाता है कि 31 मार्च, 2021 को 47% सार्वजनिक जमाराशियों की परिपक्वता अवधि 24 माह से 48 माह के बीच थी। इसके अतिरिक्त, 24.3% सार्वजनिक जमाराशियां 24 माह से कम के परिपक्वता स्लैब के अंतर्गत आती है और 60 माह और उससे अधिक के परिपक्वता स्लैब में 27.2% सार्वजनिक जमाराशियां आती हैं। बकाया सार्वजनिक जमाराशियों के परिपक्वता–वार वर्गीकरण की विगत तीन वर्षों की प्रवृति नीचे दिए गए ग्राफ में दर्शायी गई है।

ग्राफ 3.9 : विगत 3 वर्षों में आवास वित्त कंपनियों की परिपक्वता-वार सार्वजनिक जमाराशियों की प्रवृत्ति



एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

3.10 आवास वित्त कंपनियों की संपत्ति प्रोफाइल

आवास ऋण, अन्य ऋण और अग्रिम और निवेश से युक्त आ.वि.कं. की संपत्ति प्रोफाइल 31—03—2021 को ₹14,40,768 करोड़ की थी। इसमें से, 31—03—2021 को आवास ऋण 61.5% थे। अन्य ऋणों व अग्रिम और निवेश का हिस्सा क्रमशः 28.4% और 10.1% था। आ.वि.कं. का आवास ऋण, जो 31—03—2020 को ₹8,27,184 करोड़ था, 31—03—2021 को 7.1% बढ़कर ₹8,85,765 करोड़ हो गया। अन्य ऋण एवं अग्रिम, जो 31—03—2020 को ₹3,92,002 करोड़ थे, 31—03—2021 को 4.4% बढ़कर ₹4,09,184 करोड़ हो गए। 31—03—2021 को आवास ऋण का अन्य ऋणों और अग्रिमों से अनुपात लगभग 2:1 था। 31—03—2021 को आ.वि.कं. का निवेश ₹1,45,818 करोड़ था, जबकि 31—03—2020 को यह ₹1,26,811 करोड़ था, जो वर्ष—दर—वर्ष आधार पर 15% की वृद्धि दर्ज करता है। प्रमुख प्रमुख आस्तियों की बकाया स्थिति के साथ—साथ उनकी कुल संपत्ति का प्रतिशत अंश नीचे तालिका में दिया गया है।

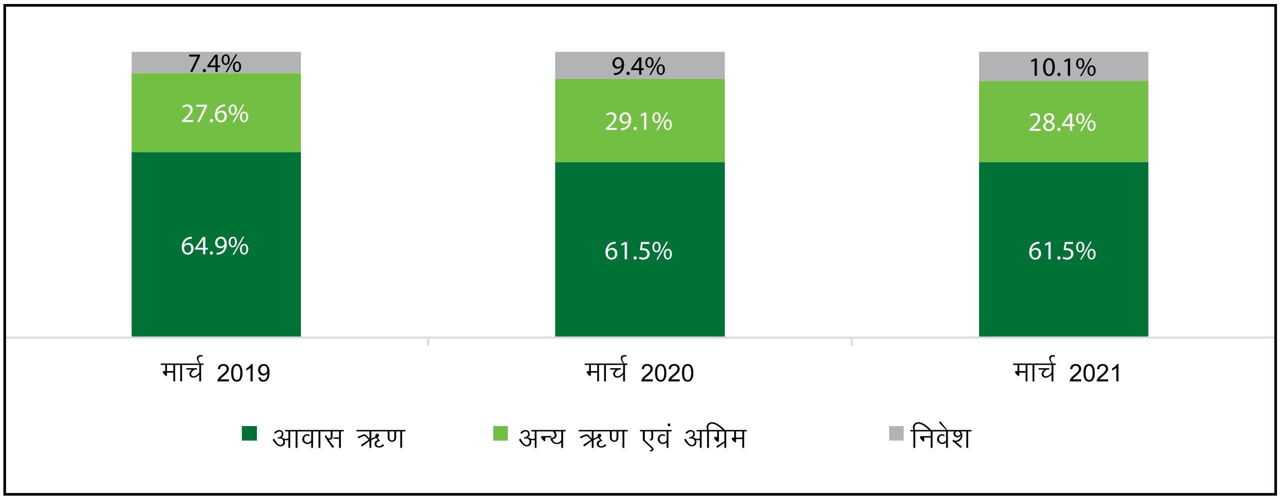
तालिका 3.10 : आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों एवं निवेशों की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	बकाया यथा			कुल का % अंश		
	मार्च–19	मार्च–20	मार्च–21	मार्च–19	मार्च–20	मार्च–21
1. ऋण एवं अग्रिम	11,75,402	12,19,186	12,94,950	92.6%	90.6%	89.9%
क) आवास ऋण	8,24,710	8,27,184	8,85,765	64.9%	61.5%	61.5%
ख) अन्य ऋण एवं अग्रिम	3,50,691	3,92,002	4,09,184	27.6%	29.1%	28.4%
2. निवेश	94,547	1,26,811	1,45,818	7.4%	9.4%	10.1%
3. कुल (1+ 2)	**12,69,949**	**13,45,997**	**14,40,768**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

ग्राफ 3.10 : आवास वित्त कंपनियों के बकाया ऋणों और अग्रिमों तथा निवेशों की प्रवृत्ति



एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

3.10.1 आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों से आवास ऋणों की तुलना

31—03—2021 को आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) का बकाया आवास ऋण ₹8,85,765 करोड़ था, जो 31—03—2020 के ₹8,27,184 करोड़ की तुलना में 7.1% की वर्ष दर वर्ष वृद्धि दर्शाता है। कुल ऋण और अग्रिमों में बकाया आवास ऋण का प्रतिशत अंश 31 मार्च, 2021 को 68.40% था, जो 31 मार्च, 2020 में 67.85% से अधिक की न्यूनतम वृद्धि दर्शाता है।

तालिका 3.11 : आवास वित्त कंपनियों के कुल ऋणों से आवास ऋणों की तुलना

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	**बकाया यथा**		
	मार्च-19	मार्च-20	मार्च-21
आवास ऋण	8,24,710	8,27,184	8,85,765
वैयक्तिकों को आवास ऋण	*6,33,996*	*6,53,484*	*7,14,379*
कुल ऋण एवं अग्रिम	**11,75,402**	**12,19,186**	**12,94,950**
कुल ऋण एवं अग्रिम के सापेक्ष आवास ऋण	70.16%	67.85%	68.40%

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

3.10.2 वैयक्तिक आवास ऋणों का स्लैब-वार संवितरण

वर्ष 2020–21 में वैयक्तिक आवास ऋणों का कुल संवितरण लगभग ₹1.9 लाख करोड़ था। कुल आवास ऋण संवितरण में, आ.वि.कं. के ₹25 लाख तक के ऋण वर्ष 2019–20 के 40.7% की तुलना में वर्ष 2020–21 में 38.3% थे। ₹25 लाख से अधिक के ऋण आकार की श्रेणी में वर्ष 2019–20 में 59.3% की तुलना में वर्ष 2020–21 के दौरान लगभग 61.7% संवितरण किया गया था।

तालिका 3.12: आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिक स्लैब-वार आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

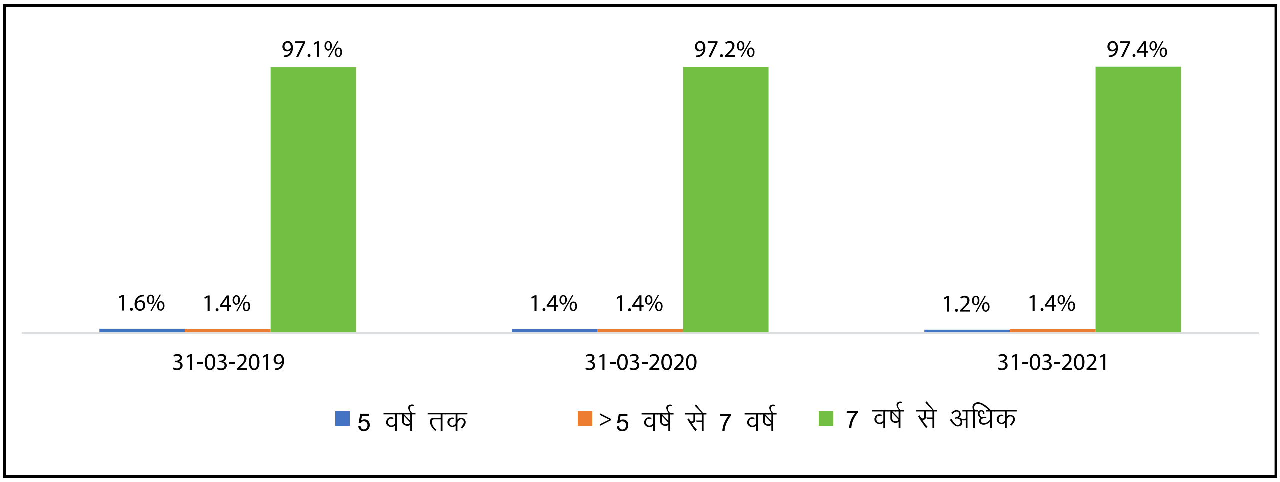
ऋण मात्रा	**वित्तीय वर्ष के दौरान संवितरण**			**कुल वैयक्तिक आवास ऋण संवितरण के % के रूप में स्लैब-वार अंश**		
	2018-19	**2019-20**	**2020-21**	**2018-19**	**2019-20**	**2020-21**
	कुल	**कुल**	**कुल**			
₹2 लाख तक	2,169	1,356	467	1.0%	0.7%	0.2%
>₹2 लाख और ₹5 लाख तक	2,935	2,030	1,727	1.3%	1.1%	0.9%
>₹5 लाख और ₹10 लाख तक	15,863	13,014	12,135	7.1%	6.9%	6.4%
₹10 लाख तक	**20,967**	**16,400**	**14,329**	**9.3%**	**8.7%**	**7.5%**
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	23,196	19,278	18,379	10.3%	10.2%	9.6%
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	49,083	40,849	40,446	21.9%	21.7%	21.2%
> ₹25 लाख	1,31,110	1,11,707	1,17,841	58.4%	59.3%	61.7%
कुल	**2,24,356**	**1,88,233**	**1,90,994**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

3.10.3 आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों का अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न

आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के वैयक्तिक बकाया आवास ऋणों की परिपक्वता पैटर्न की प्रवृत्ति का विश्लेषण करने के पश्चात, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि 31 मार्च, 2021 तक, इन आवास ऋणों में 97.4% की परिपक्वता अवधि 7 वर्ष से अधिक थी। यह दर्शाता है कि वैयक्तिकों के आ.वि.कं. आवास ऋणों की अधिकतर पसंद लघु या मध्यम अवधि के बजाय दीर्घावधि के आवास ऋण के लिए थी। 31 मार्च, 2021 की स्थिति के अनुसार, 5 वर्ष तक की अवधि वाले वैयक्तिक आवास ऋण का अंश केवल 1.2% रहने के साथ वैयक्तिकों के अधिकांश आवास वित्त कंपनियों के बकाया आवास ऋणों की अवशिष्ट परिपक्वता 5 वर्ष से अधिक थी। विगत तीन वर्षों के आवास वित्त कंपनियों के बकाया वैयक्तिक आवास ऋणों के अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न की प्रवृत्ति नीचे दी गई है।

ग्राफ 3.11 : आवास वित्त कंपनियों के बकाया वैयक्तिक आवास ऋणों के अवशिष्ट परिपक्वता पैटर्न की प्रवृत्ति

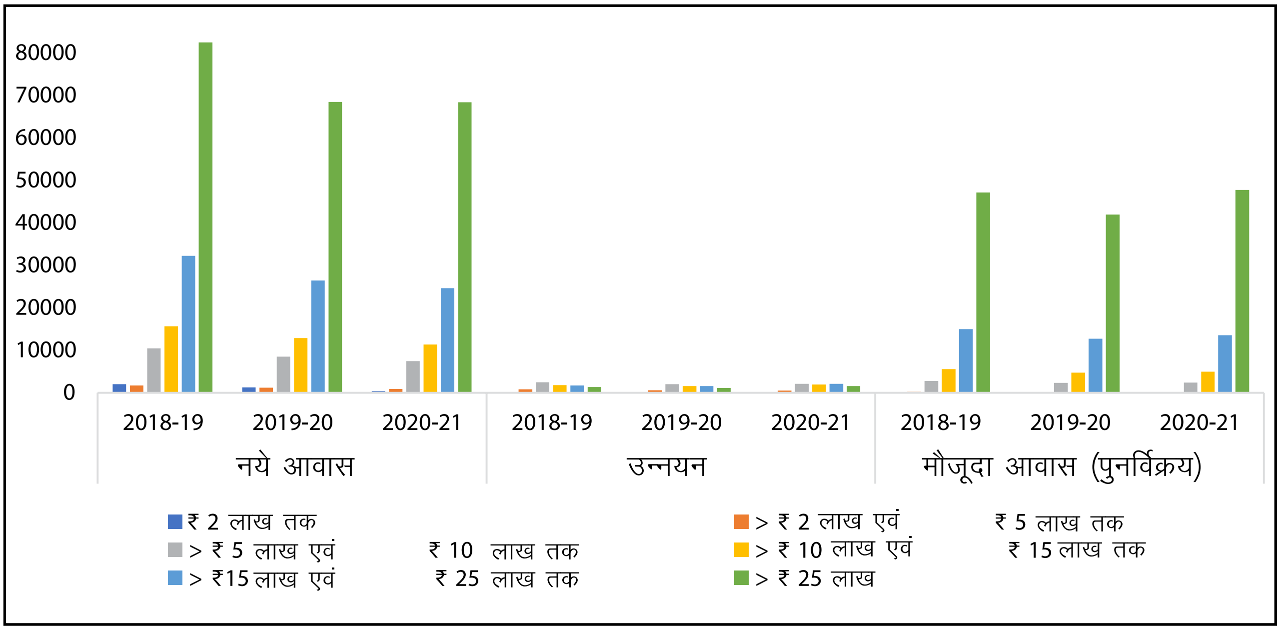


एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

3.10.4 वैयक्तिकों को आवास वित्त का प्रयोजन-वार संवितरण

वर्ष 2020–21 में, नए आवासों के अधिग्रहण/निर्माण के लिए संवितरित वैयक्तिक आवास ऋण 59.4% थे; मौजूदा गृहों की खरीद वाले 36.1% थे और शेष 4.5% गृहों के उन्नयन के लिए थे। यह दर्शाता है कि आवास वित्त कंपनियों द्वारा संवितरित आवास ऋणों से नई परिसंपत्ति निर्माण मुख्य कार्य था। विगत तीन वर्षों के दौरान प्रयोजन–वार वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) संवितरण की प्रवृत्ति नीचे दिए गए ग्राफ में दर्शाई गई है।

ग्राफ 3.12 : वैयक्तिक आवास ऋण (आईएचएल) संवितरण में प्रयोजन-वार प्रवृत्ति



एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

तालिका 3.13 : विगत 3 वर्षों का आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण का प्रयोजन-वार संवितरण

(राशि ₹ करोड़ में)

स्तर/स्लैब	नए आवास			उन्नयन			मौजूदा आवास (पुनर्विक्रय)		
	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21
₹ 2 लाख तक	2,066	1,291	427	51	49	32	52	15	8
> ₹ 2 लाख और ₹ 5 लाख तक	1,756	1,211	967	903	648	587	276	171	173
> ₹ 5 लाख और ₹ 10 लाख तक	10,499	8,553	7,502	2,534	2,093	2,183	2,829	2,368	2,449
> ₹ 10 लाख और ₹ 15 लाख तक	15,742	12,885	11,422	1,818	1,606	1,973	5,636	4,788	4,984
> ₹ 15 लाख और ₹ 25 लाख तक	32,273	26,448	24,680	1,786	1,653	2,177	15,023	12,748	13,590
> ₹ 25 लाख	82,538	68,527	68,419	1,370	1,162	1,601	47,202	42,018	47,821
कुल	**1,44,875**	**1,18,915**	**1,13,417**	**8,463**	**7,210**	**8,553**	**71,019**	**62,108**	**69,025**

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

3.10.5 आवास ऋणों का उधारकर्ताओं का स्वरूप-वार संवितरण

आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) द्वारा आवास ऋणों के संवितरण में वर्ष 2019–20 की तुलना में 2020–21 में 3.1% की गिरावट आई थी। तथापि, इसी अवधि के दौरान वैयक्तिक आवास ऋण में 1.5% की वृद्धि हुई है। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2020–21 में आवास ऋणों के संवितरण में उधारकर्ताओं का स्वरूप–वार प्रसार दर्शाता है कि वैयक्तिकों को 90.2%, भवन निर्माताओं को 7.0% और कॉर्पोरेट निकायों और अन्य को 2.8% आवास ऋण संवितरित किए गए थे। यह दर्शाता है कि आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) का प्रमुख व्यावसायिक कार्य वैयक्तिकों को आवास ऋण देना था। विगत तीन वर्षों दौरान संवितरण नीचे तालिका में दिया गया है।

तालिका 3.14 : आवास वित्त कंपनियों के आवास ऋणों के उधारकर्ताओं के स्वरूप-वार संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि ₹ करोड़ में)

विवरण	वित्तीय वर्ष के दौरान संवितरण			कुल आवास ऋण संवितरण का % के रूप में अंश		
	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21
वैयक्तिक आवास ऋण	2,24,356	1,88,233	1,90,994	71.9%	86.1%	90.2%
निर्माताओं को आवास ऋण	55,458	24,017	14,788	17.8%	11.0%	7.0%
निगमित निकायों और अन्य को आवास ऋण	32,141	6,442	6,032	10.3%	2.9%	2.8%
कुल	**3,11,955**	**2,18,692**	**2,11,814**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

एससीबी में गृह फाइनेंस लिमिटेड के विलय और एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड के एनबीएफसी में विलय को छोड़कर

संक्षेप में, भारत सरकार द्वारा आत्मनिर्भर भारत अभियान की घोषणा के साथ भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई) द्वारा कोविड–19 के प्रकोप के पश्चात अनेक विनियामक और चल–निधि उपायों की घोषणा की गई, जिसके परिणामस्वरूप आवास वित्त कंपनियों की चल–निधि स्थिति में सुधार हुआ। चल–निधि निषेचन सुविधा (एलआईएफटी) योजना और रा.आ.बैंक द्वारा आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) की इक्विटी शेयर पूंजी में भागीदारी ने इस क्षेत्र का त्वरित पुनरुद्धार करने में भी सहायता प्रदान की है।

आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) ने घर से काम करने की प्रक्रियाओं को अपनाकर उनके व्यवसाय पर महामारी के प्रभाव से निपटने के लिए अनेक सक्रिय कदम उठाए, जिससे लॉकडाउन के दौरान भी व्यवसाय की निरंतरता सुनिश्चित करने में मदद मिली और उन्हें ऋणों की सोर्सिंग, प्रसंस्करण और संवितरण के लिए डिजिटल रूप से सक्षम बनाया गया। डिजिटलीकरण के प्रयासों ने भी उनके परिचालनगत व्यय को कम करने में योगदान दिया होगा।

3.11 आवास वित्त में सहकारी क्षेत्र के संस्थान

सहकारी आवास संरचना में जमीनी स्तर पर प्राथमिक आवास सहकारी समितियां और राष्ट्रीय स्तर पर शीर्ष सहकारी आवास संघ (एसीएचएफ) सम्मिलित हैं। नेशनल को–ऑपरेटिव हाउसिंग फेडरेशन ऑफ इंडिया द्वारा उपलब्ध कराए गए आंकड़ों के अनुसार, एसीएचएफ ने अपने सदस्यों के लिए रिहायशी इकाईयों (डीयू) का निर्माण करने के लिए प्राथमिक आवास सहकारी समितियों को वर्ष 2020–21 के अंत तक ₹13,405 करोड़ का संवितरण किया है। एसीएचएफ का बकाया ऋण पोर्टफोलियो वर्ष 2020–21 के अंत में ₹1,124 करोड़ था। राज्य–वार संवितरित आवास ऋण, और एसीएचएफ द्वारा निर्मित इकाइयों का ब्यौरा **अनुबंध–V** में दिया गया है।

तालिका 3.15: शीर्ष सहकारी आवास संघ के उधार एवं ऋण प्रदान करने संबंधी परिचालन (संचयी)

(राशि ₹ करोड़ में)

श्रेणी	2018-19	2019-20	2020-21
संवितरित ऋण	13170.91	13311.12	13404.92
बकाया ऋण	1391.79	1307.52	1124.42

स्रोतः भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

IV आवास वित्त कंपनियों के विनियमन एवं पर्यवेक्षण संबंधी घटनाक्रम

4.1 भूमिका

4.1.1 राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों के अनुसार बैंक आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण करता है। यथा 30 जून, 2021 को, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) की कुल संख्या 101 थी, जिनमें से 11 आ.वि.कं. सार्वजनिक जमा स्वीकार कर रही हैं, 6 आ.वि.कं. को सार्वजनिक जमा राशियां (वर्तमान में स्वीकार नहीं) स्वीकार करने की अनुमति के साथ पंजीकरण प्रमाणपत्र (सीओआर) प्रदान किया गया है लेकिन सार्वजनिक जमा राशियां स्वीकार करने से पहले भा.रि. बैंक से लिखित अनुमति लेना आवश्यक है, शेष 84 आ.वि.कं. को सीओआर प्रदान किया गया है जो सार्वजनिक जमा स्वीकार करने हेतु वैध नहीं है। वे आ.वि.कं. जिन्हें पंजीकरण प्रमाणपत्र दिया गया है, की अद्यतन सूची रा.आ.बैंक की वेबसाइट पर उपलब्ध है।

4.1.2 रा.आ.बैंक के पर्यवेक्षण का उद्देश्य किसी भी आ.वि.कं. की ऐसी गतिविधियों जो जमाकर्ताओं के हितों के लिये हानिकर हों, की रोकथाम करना होता है और साथ ही जो देश के आवास वित्त क्षेत्र की वृद्धि और परिचालनों में बाधक भी न हो। आ.वि.कं. की सुरक्षा एवं मजबूती को सुनिश्चित करने हेतु रा.आ.बैंक के पास एक ठोस निगरानी प्रणाली है जिसमें आ.वि.कं. द्वारा प्रस्तुत आवधिक रिटर्न और बाजार आसूचना दोनों के माध्यम से आ.वि.कं. का स्थलीय और स्थलेत्तर निरीक्षण शामिल हैं।

4.2 आवास वित्त कंपनियों के विनियमन में प्रमुख विकास

4.2.1 2020–21 के दौरान आ.वि.कं. के लिए आरंभ किए गए प्रमुख विनियामक प्रावधान निम्नानुसार हैंः

i. भारतीय रिजर्व बैंक (भा.रि.बैंक) ने 17 फरवरी, 2021 की अधिसूचना के माध्यम से भा.रि.बैंक को सक्षम करने के प्रयोजन हेतु देश के लाभ में वित्तीय प्रणाली को विनियमित करने एवं किसी भी आवास वित्त कंपनी (आ.वि.कं.) की ऐसी गतिविधियों जो निवेशकों व जमाकर्ताओं के हितों के लिए हानिकर हो या ऐसे आ.वि.कं. के हितों के प्रतिकूल हो, की रोकथाम करने, तथा और भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 की धारा 45ठ और 45डक व राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 30, 30क, 32 और 33 के तहत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में मास्टर निदेश – गैर–बैंकिंग वित्तीय कंपनी – आवास वित्त कंपनी (रिज़र्व बैंक) निदेश, 2021 जारी किया है। मास्टर निदेश की मुख्य विशेषताएं इस प्रकार हैंः

क) प्रमुख व्यावसायिक मानदंड (पीबीसी) का प्रस्तुतीकरण;
ख) निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) की आवश्यकता में वृद्धि;
ग) चलनिधि व्याप्ति (कवरेज) अनुपात (एलसीआर) के अनुरक्षण पर दिशानिर्देशों का प्रस्तुतीकरण;
घ) भारतीय लेखांकन मानकों का कार्यान्वयन;
ड.) वित्तीय सेवाओं की आउटसोर्सिंग में जोखिम एवं आचार संहिता का प्रबंध करना;
च) प्रतिभूतिकरण लेनदेन पर दिशानिर्देशों का प्रस्तुतीकरण एवं ऋण संवर्धन का पुनर्निर्धारण करना;
छ) शेयरों एवं एकल उत्पाद–स्वर्ण आभूषणों की जमानत पर ऋण।

ii. **ऋण सूचना कंपनियों को ऋण सूचना प्रस्तुत करने हेतु डेटा प्रारूप एवं अन्य विनियामक उपायः** ऋण सूचना कंपनियों (सीआईसी) को ऋण सूचना की रिपोर्ट करने के उद्देश्य से आ.वि.कं. को एकसमान ऋण रिपोर्टिंग प्रारूप निर्धारित किया गया था। भा.रि.बैंक ने 12 मार्च, 2021 के अपने परिपत्र के माध्यम से रिपोर्टिंग हेतु एक नया कैटलॉग 'कोविड–19 के चलते पुनर्गठित' को शामिल करने के लिए उक्त प्रारूप को संशोधित किया।

iii. **अपने ग्राहक को जानिए (केवाईसी) पर मास्टर निदेश (एमडी) में संशोधनः** भा.रि.बैंक ने आ.वि.कं. हेतु 25 फरवरी, 2016 के केवाईसी पर मास्टर निदेश लागू किया है। भा.रि.बैंक ने उक्त निदेशों में निम्नानुसार संशोधन किया हैः

- **भा.रि.बैंक परिपत्र दिनांकित 23 मार्च, 2021ः** विनियमित संस्थाओं (आरई) को अन्य बातों के साथ–साथ निर्देश दिया गया है कि विधिविरुद्ध क्रिया–कलाप (रोकथाम) अधिनियम, 1967, (यूएपीए) के आदेश दिनांकित 2 फरवरी, 2021 में निर्धारित प्रक्रिया का पूरी तरह से पालन किया जाएगा एवं सरकार द्वारा जारी आदेश का सावधानीपूर्वक अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा। यूएपीए के लिए नोडल अधिकारियों की सूची गृह मंत्रालय की वेबसाइट पर उपलब्ध है।

- **भा.रि.बैंक परिपत्र दिनांकित 05 मई, 2021ः** देश के विभिन्न स्थानों में कोविड–19 से संबंधित प्रतिबंधों को ध्यान में रखते हुए, आरई को सूचित किया गया था कि ग्राहक खातों के संबंध में जहां केवाईसी का आवधिक अद्यतन होना देय है तथा जो यथा तिथि को लंबित है, ऐसे खातों के परिचालन पर तब तक किसी भी कारणवश 31 दिसंबर, 2021 तक कोई प्रतिबंध नहीं लगाया जाएगा, जब तक कि किसी विनियामक/प्रवर्तन एजेंसी/न्यायालय आदि के निर्देशों के तहत आवश्यक न हो।

- **भा.रि.बैंक परिपत्र दिनांकित 10 मई, 2021ः** भा.रि.बैंक ने वीडियो आधारित ग्राहक पहचान प्रक्रिया (वी–सीआईपी) का अधिक से अधिक प्रयोग करने एवं केवाईसी के आवधिक अद्यतन की प्रक्रिया को सरल तथा तार्किक बनाने हेतु केवाईसी पर एमडी में संशोधन करने का निर्णय लिया है।

iv. **आ.वि.कं. के सांविधिक लेखा परीक्षकों (एसए) की नियुक्ति हेतु दिशानिर्देशः** भा.रि.बैंक के दिशानिर्देशों के अनुसार आ.वि.कं. के लिए एसए की नियुक्ति पहली बार वित्त वर्ष 2021–22 से 27 अप्रैल, 2021 के उनके परिपत्र के माध्यम से कार्यान्वयित की गयी थी, आ.वि.कं. के पास वित्त वर्ष 2021–22 की एच2 (दूसरी छमाही) से इन दिशानिर्देशों को अपनाने की छूट है ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि परिचालन में कोई व्यवधान उत्पन्न न हो। हालांकि, ₹1,000 करोड़ से कम की परिसंपत्ति के साथ जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. के पास अपनी मौजूदा प्रक्रिया को जारी रखने का विकल्प है। चूंकि आ.वि.कं. को एसए

की नियुक्ति के लिए भा.रि.बैंक का पूर्व अनुमोदन लेने की आवश्यकता नहीं है, आ.वि.कं. को ऐसी नियुक्ति के एक माह के भीतर निर्धारित प्रारूप में प्रमाणपत्र के माध्यम से प्रत्येक वर्ष के लिए एसए की नियुक्ति के बारे में भा.रि.बैंक को सूचित करना आवश्यक है।

v. **जोखिम आधारित आंतरिक लेखा परीक्षा (आरबीआईए) की संरचनाः** आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) ने अपने व्यवसाय में वृद्धि की है एवं प्रणालीबद्ध रूप से महत्वपूर्ण हो गई हैं, तथा उपर्युक्त संस्थाओं में विभिन्न लेखा परीक्षा प्रणाली/दृष्टिकोणों की व्यापकता ने कुछ विसंगतियां, जोखिम एवं कमियां उत्पन्न की है। जैसे कि एससीबी, एनबीएफसी, आ.वि.कं. व यूसीबी समान वित्तीय मध्यस्थता गतिविधियों में प्रवृत्त रहने के कारण समान जोखिमों का सामना करते हैं, उनकी आंतरिक लेखा परीक्षा प्रणाली को भी आनुपातिकता सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए व्यापक रूप से श्रेणीबद्ध करना अपेक्षित है। इन पहलुओं को ध्यान में रखते हुए, भा.रि.बैंक ने 11 जून, 2021 के परिपत्र के माध्यम से आ.वि.कं. को यथाक्रम आरबीआईए प्रणाली को अपनाने में सक्षम बनाने हेतु जोखिम आधारित आंतरिक लेखा परीक्षा (आरबीआईए) संरचना को लागू किया है। आरबीआईए संरचना को जमा स्वीकार करने वाली सभी आ.वि.कं. पर उनके आस्ति आकार पर विचार किये बिना तथा जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. जिनका आस्ति आकार ₹5,000 करोड़ और उससे अधिक हो, लागू किया गया है। आ.वि.कं. को 30 जून, 2022 तक आरबीआईए संरचना प्रस्तुत करना अपेक्षित है।

vi. **आ.वि.कं. द्वारा लाभांश की घोषणाः** कार्य–प्रणाली में अधिक पारदर्शिता व एकरूपता लाने के लिए, भा.रि. बैंक ने 24 जून, 2021 के अपने परिपत्र के माध्यम से आ.वि.कं. द्वारा लाभांश के वितरण पर दिशानिर्देश निर्धारित किए हैं। ये दिशानिर्देश 31 मार्च, 2022 व उसके बाद समाप्त वित्तीय वर्ष के लाभ से लाभांश की घोषणा हेतु प्रभावी होंगे। दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट पात्रता मानदंडों को पूरा करने वाली आ.वि.कं. 50 प्रतिशत के लाभांश भुगतान अनुपात तक लाभांश घोषित कर सकती हैं।

vii. **वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्रचना एवं प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (सरफेसी अधिनियम) की धारा 2(1)(ड)(iv) के तहत 'वित्तीय संस्थान' के रूप में अधिसूचनाः** भारत सरकार ने 17 जून, 2021 के अपने राजपत्र अधिसूचना सं. एस.ओ. 2405 (ई) के माध्यम से सरफेसी अधिनियम, 2002 की धारा 2(1)(ड)(iv) के तहत 'वित्तीय संस्थान' के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29क(5) के अंतर्गत पंजीकृत व ₹100 करोड़ या उससे अधिक की आस्ति वाली आ.वि.कं. को अधिसूचित किया है।

viii. **कोविड–19 विनियामक पैकेजः** कोविड–19 के परिणामस्वरूप, भारतीय रिजर्व बैंक ने वर्ष के दौरान अर्थात दिनांक 7 अप्रैल, 2021 को कोविड–19 विनियामक पैकेज की समाप्ति के बाद आस्ति वर्गीकरण एवं आय निर्धारण, रिसॉल्यूशन फ्रेमवर्क – 2.0ः दिनांक 5 मई, 2021 को वैयक्तिकों और लघु व्यवसायों तथा सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों (एमएसएमई) के लिए कोविड–19 से संबंधित तनाव का समाधान, रिसॉल्यूशन फ्रेमवर्क – 2.0ः वैयक्तिकों और लघु व्यवसायों तथा सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यमों (एमएसएमई) के लिए कोविड–19 से संबंधित तनाव का समाधान– दिनांक 4 जून, 2021 को समग्र जोखिम हेतु सीमा में संशोधन पर परिपत्र जारी किये है।

4.3 आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण

स्थलीय निरीक्षण

4.3.1 वित्त वर्ष 2020–21 के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के विभिन्न विनियामक प्रावधानों और समय–समय पर इसके तहत रा.आ.बैंक द्वारा जारी निदेश, दिशा–निर्देशों, परिपत्रों आदि के अनुपालन को सुनिश्चित करने हेतु 51 पंजीकृत आ.वि.कं के स्थलीय निरीक्षण किए गए।

स्थलेतर निगरानी

4.3.2 बैंक ने आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रस्तुत आवधिक विवरणियों जिसमें रा.आ.बैंक द्वारा यथा निर्दिष्ट तिमाही, छमाही और वार्षिक विवरणियां शामिल हैं, की निगरानी और संवीक्षा द्वारा आ.वि.कं. का स्थलेत्तर पर्यवेक्षण किया।

4.4 पर्यवेक्षी परिपत्र

रा.आ.बैंक ने वर्ष के दौरान निम्नलिखित पर्यवेक्षी परिपत्र जारी किए, जिनका विवरण निम्नानुसार हैः

क. **कोविड–19 से बचाव हेतु उपयुक्त व्यवहार से संबंधित अभियानः** आवास वित्त कंपनी को दिनांक 26 अक्टूबर, 2020 के परिपत्र के माध्यम से कोविड–19 के संबंध में जागरूकता पैदा करने के साथ ही लोगों को अधिक जिम्मेदार होने के लिए प्रेरित करने तथा सभी कार्यालयों/शाखाओं एवं सहयोगी संगठनों और प्रमुख स्थानों में संदेश/बैनर/बिलबोर्ड के प्रदर्शन जैसी कार्यनिष्पादक गतिविधियों द्वारा अभियान का व्यापक प्रचार करने, संदेश को प्रतिबिंबित करने हेतु वेबसाइट/ऐप खोलने पर पॉप अप/फ्लैश संदेश, कोविड के लिए सुरक्षा सावधानी बरतने हेतु जागरूकता/सूचना संदेशों को विभिन्न प्रकार से लिखना, आ.वि.कं. की शाखाओं/कार्यालयों में विज़िट करने/सेवाओं का लाभ उठाने के दौरान सावधान रहने और सतर्कता में किसी भी प्रकार की चूक न बरतने संबंधी एनिमेटेड वीडियो, सोशल मीडिया, मोबाइल नेटवर्क एवं व्हाट्सएप सोशल मीडिया नेटवर्क के माध्यम से वीडियो प्रसारित करने की सलाह दी गई थी।

ख. **विनिर्दिष्ट ऋण खातों में उधारकर्ताओं को छह माह के लिए चक्रवृद्धि ब्याज एवं साधारण ब्याज के बीच अंतर के अनुग्रह राशि के भुगतान की योजना (1 मार्च, 2020 से 31 अगस्त, 2020):** आ.वि.कं. को दिनांक 26 अक्टूबर, 2020 के परिपत्र के माध्यम से सूचित किया गया था कि केंद्र सरकार द्वारा जारी निर्देश और दिशा–निर्देशों के अनुसार उपर्युक्त योजना को लागू करें। आवास वित्त कंपनियों को यह भी सुनिश्चित करने हेतु सूचित किया गया था कि योजना के तहत देय अनुग्रह राशि दिनांक 5 नवंबर, 2020 को या उससे पहले पात्र उधारकर्ता के खाते में जमा करनी होगी, जिसके बाद आ.वि.कं. इस संबंध में एसबीआई द्वारा अधिसूचित विवरण के अनुसार भारतीय स्टेट बैंक में नामित अधिकारी/प्रकोष्ठ को दिनांक 15 दिसंबर, 2020 तक प्रतिपूर्ति हेतु अपना दावा प्रस्तुत कर सकती है। यह भी सूचित किया गया कि आवास वित्त कंपनियों की शिकायतों का समाधान वित्त मंत्रालय, भारत सरकार के परामर्श से एसबीआई में नामित प्रकोष्ठ के माध्यम से किया जाएगा।

ग. **कोविड–19 के लिए सार्वजनिक स्वास्थ्य प्रतिक्रियाः** भारत के माननीय प्रधानमंत्री द्वारा दिनांक 04 अप्रैल, 2021 को देश में कोविड–19 के बढ़ते मामलों की चिंताजनक स्थिति पर समीक्षा में यह निर्णय लिया गया कि परीक्षण, अनुरेखण, उपचार, कोविड उपयुक्त व्यवहार एवं टीकाकरण जैसे उभरते संकट से निपटने हेतु पांच गुना अधिक कार्यनीति पर ध्यान केंद्रित किया जाए। 'दावई भी, कड़ाई भी' पर केंद्रित संदेश के साथ कोविड–19 उचित व्यवहार पर बल देने वाला एक निम्न लागत जन अभियान, सार्वजनिक स्थानों पर लोगों को मास्क पहनने के लिए प्रोत्साहित करना, शारीरिक दूरी का पालन करना, बार–बार हाथ धोना आदि बैनर/पोस्टर प्रदर्शित करके, एसएमएस/ईमेल आदि के माध्यम से संदेश भेजना तथा अधिकारियों आदि के माध्यम से पारस्परिक संचार से जन

जागरूकता पैदा होने की उम्मीद थी। तदनुसार, आवास वित्त कंपनियों को दिनांक 9 अप्रैल, 2021 के परिपत्र के माध्यम से क्षेत्रीय भाषाओं में इस संदेश का व्यापक प्रचार करने की सलाह दी गई थी।

घ. **आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) द्वारा प्रस्तुत की जाने वाली विवरणियां - मास्टर परिपत्रः** रा.आ.बैंक ने समय–समय पर विवरणी जमा करने पर विभिन्न संचार जारी किए हैं। रा.आ.बैंक द्वारा 31 मार्च, 2021 तक जारी किए गए सभी महत्वपूर्ण निर्देशों को समेकित करने हेतु उपर्युक्त मास्टर परिपत्र दिनांक 13 अप्रैल, 2021 को जारी किया गया था।

ङ **पर्यवेक्षी विवरणी जमा करने में समय सीमा का विस्तारः** कोविड–19 महामारी की दूसरी लहर के कारण मौजूदा स्थिति को देखते हुए, पर्यवेक्षण विभाग (डीओएस) को विभिन्न पर्यवेक्षी विवरणी जमा करने की समय सीमा दिनांक 17 मई, 2021 के परिपत्र के माध्यम से बढ़ा दी गई थी।

4.5 अर्थदंड

4.5.1 आवास वित्त कंपनियों का कुशलतापूर्वक नियमन करने के लिये, (i) अर्थसुलभ आस्तियों को नहीं बनाये रखने, (ii) सूचना/विवरणियां प्रस्तुत नहीं करने, (iii) आ.वि.कं. हेतु निदेषों का अनुपालन नहीं करने आदि पर रा.आ.बैंक आ.वि.कं पर अर्थदंड भी लगाता है। इस वर्ष के दौरान, 38 आवास वित्त कंपनियों पर विभिन्न गैर–अनुपालन हेतु अर्थदंड लगाया गया।

V भावी परिदृश्य – आवास खंड और आवास वित्त की आघात–सहनीयता

5.1 अर्थव्यवस्था में सुधार

ओमिक्रॉन के कारण लगे नए रोकथाम उपायों के कारण वैश्विक अर्थव्यवस्था में अभी भी अनिश्चितता बनी हुई है। भारतीय अर्थव्यवस्था ने वित्त वर्ष 2021–22 की दूसरी तिमाही में जोरदार वापसी की है, जिसको इससे स्पष्ट तौर पर देखा जा सकता है कि जीडीपी अपने पूर्व–महामारी के स्तर को पार कर गई है और मुद्रास्फीति मोटे तौर पर लक्ष्य के अनुरूप ही है। अर्थव्यवस्था की पटरी पर लौटने के सभी उच्च आवृत्ति संकेतक बेहतर होते दिख रखे हैं और उपभोक्ताओं का भरोसा भी धीरे–धीरे लौट रहा है। क्रमिक सुधार के कुछ संकेतों के साथ कुल मांग की स्थिति में सुधार होने की प्रबल संभावना दिख रही है। आपूर्ति पक्ष की बात करें तो रबी की बुवाई की प्रभावशाली प्रगति के साथ कृषि क्षेत्र की स्थिति मजबूत बनी हुई है, जबकि विनिर्माण और सेवा क्षेत्र ने मांग की स्थिति मजबूत होने और नए व्यवसाय में उछाल के साथ मजबूत सुधार दर्ज किया है।

इस वित्त वर्ष की शेष तिमाहियों में भारत के आर्थिक सुधार में और मजबूती आने की उम्मीद है, जैसा कि 2021 के सितंबर, अक्टूबर और नवंबर में 22 उच्च आवृत्ति संकेतकों (एचएफआई) में से 19 से स्पष्ट होता है, जो 2019 के इसी महीनों के अपने पूर्व–महामारी के स्तर को पार कर गया है। हालाँकि, कोविड–19 का नया वैरिएंट ओमिक्रॉन चल रहे वैश्विक सुधार के लिए एक नया जोखिम पैदा कर सकता है। प्रारंभिक साक्ष्य से पता चलता है कि भारत में टीकाकरण की बढ़ती गति के साथ ओमिक्रॉन वैरिएंट के कम गंभीर और आगे और भी कम गंभीर होने की उम्मीद है।

5.2 आवास खंड और आवास वित्त की आघात–सहनीयता

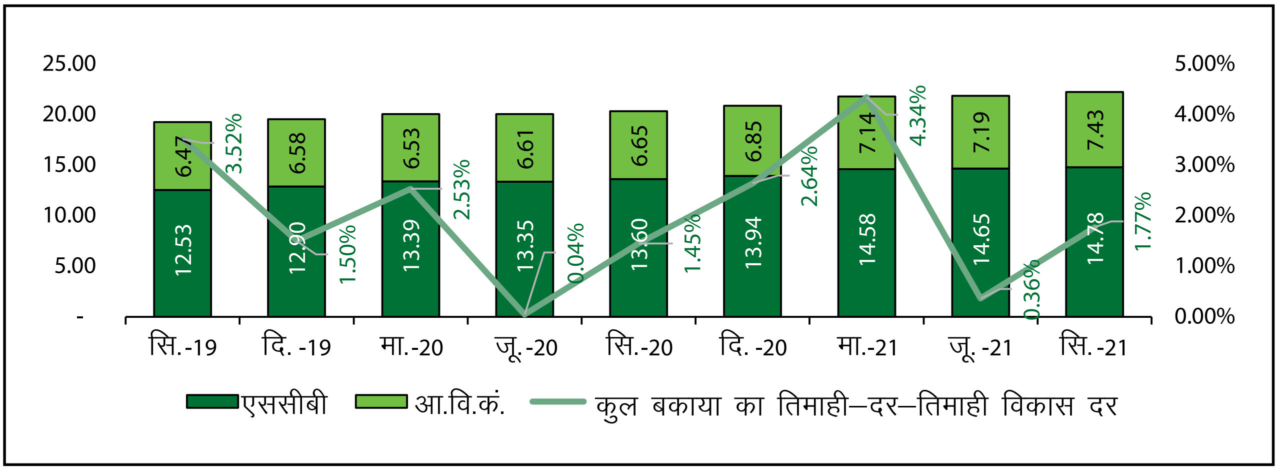
भूसंपदा क्षेत्र ने 2021 में एक अभूतपूर्व प्रदर्शन दर्ज किया, जबकि गौर करने वाली बात है कि यह वर्ष महामारी से बुरी तरह प्रभावित रहा। स्वास्थ्य, स्थिरता, भविष्य की सुरक्षा और स्थिर निवेश के बारे में जागरूकता बढ़ने से आवास की मांग में वृद्धि हुई है। आवासीय क्षेत्र ने व्यवसाय परिचालनों को बनाए रखने के लिए तेजी से प्रौद्योगिकी समाधानों को अपनाया और इस बार महामारी के झटके झेलने के लिए बेहतर तरीके से तैयार था। आवास बाजार निवेशकों के बीच सबसे अधिक फायदेमंद निवेश विकल्प बन गया है।

एनारॉक प्रॉपर्टी कंसल्टेंट की रिपोर्ट के अनुसार, जनवरी–सितंबर 2021 के बीच, शीर्ष 7 भारतीय शहरों में 1.63 लाख इकाई नई आवासीय आपूर्ति जुड़ी जोकि 2020 की तुलना में 27 प्रतिशत अधिक है। वहीं 1.45 लाख से अधिक इकाइयाँ

बेची गईं जो कि वर्ष 2020 की तुलना में 5 प्रतिशत अधिक है। रिहायशी अचल संपत्ति क्षेत्र ने दूसरी लहर के बाद तेजी से वापसी दर्ज की और एक तेज वी–आकार की रिकवरी दर्शाई है।

इसके अलावा, महामारी से आवास खंड और आवास वित्त उद्योग की आघात–सहनीयता अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वत्त कंपनियों के बकाया आवास ऋण चार्ट पर उद्योग स्तरीय आंकड़ों से अच्छी तरह से परिलक्षित होती है। बकाया आवास ऋण में तिमाही–दर–तिमाही वृद्धि, जो जून 2020 की तिमाही में 0.2 प्रतिशत तक गिर गई थी (मार्च 2020 की पिछली तिमाही की तुलना में) उसमें तेजी से वापसी हुई और दूसरी और तीसरी तिमाही में इसमें लगातार सुधार हुआ और मार्च, 2021 को समाप्त चौथी तिमाही में यह 4.4 प्रतिशत के स्तर पर पहुंच गई (ग्राफ 5.1)। इस तरह के चक्रीय व्यवहार का मुख्य कारण वित्तीय संस्थानों में शुरुआती महीनों के दौरान गतिविधियों में कमी को जिम्मेदार ठहराया जा सकता है जो त्यौहारी सीजन के दौरान चरम पर पहुंच गया और चौथी तिमाही के बाद ये आगे बेहतर होता गया। हालांकि अप्रैल–मई 2021 के दौरान कोविड–19 की दूसरी लहर के प्रभाव के कारण जून, 2021 को समाप्त तिमाही में तिमाही दर तिमाही वृद्धि दर में गिरवाट देखी गई। वित्त वर्ष 2022 की दूसरी तिमाही के दौरान प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का बकाया पोर्टफोलियो वित्त वर्ष 2020 की दूसरी तिमाही के सामान्य पूर्व–महामारी वर्ष से बेहतर रहा है।

ग्राफ 5.1: उद्योग स्तर पर आईएचएल बकाया और तिमाही दर तिमाही विकास दर (राशि ₹ लाख करोड़ में)



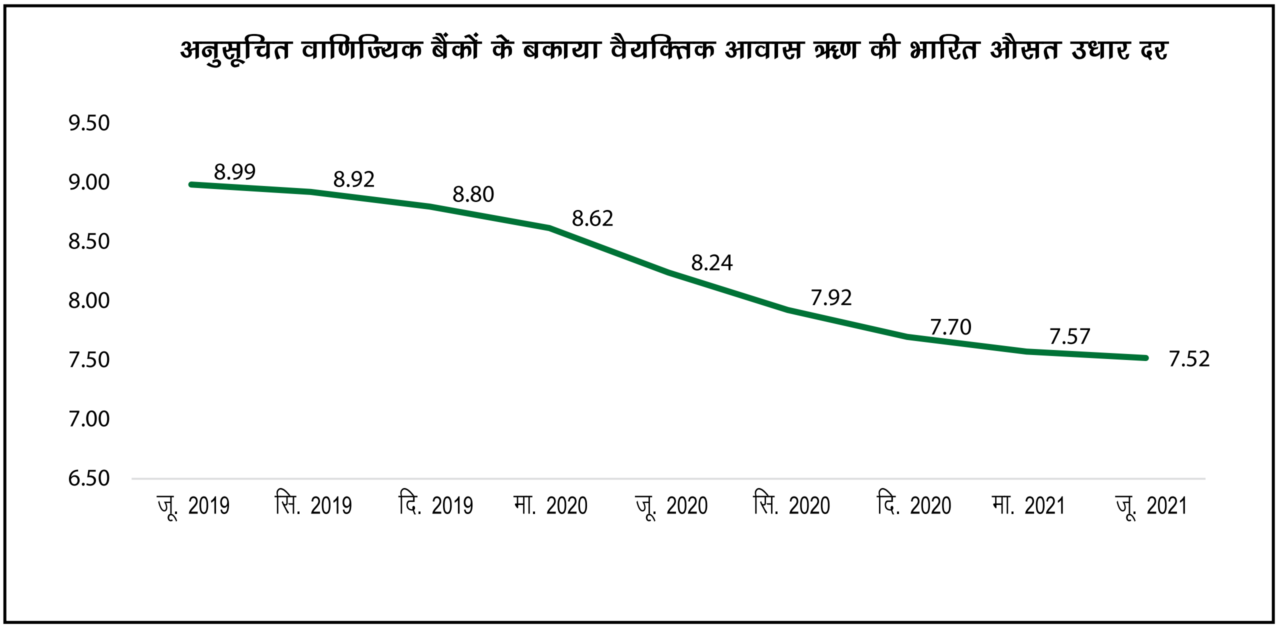
स्रोत: एससीबी आंकड़ें भा.रि.बैं. मासिक बुलेटिन।
एल एंड टी हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड एवं गृह फाईनेंस लिमिटेड के बिना आ.वि.कं. आंकड़ें। (स्रोत: ऑफ–साईट रिटर्न, रा.आ.बैंक)

महामारी के कारण किराए पर मकान लेने के बजाय अपना खुद का घर होने के पक्ष में उपभोक्ता की तेजी से बदली वरीयता के कारण रिहायशी आवास की मांग में वृद्धि हुई। जबकि पीएमएवाई–सीएलएसएस के तहत ब्याज राहत ने किफायती आवास की मांग को प्रमुख तौर पर गति प्रदान की है, कम ब्याज दर (बॉक्स 5.1) और ऋण प्रवाह को बढ़ाने के लिए सुव्यवस्थित नीतियों ने आवास वित्त के लिए एक उपभोक्ता अनुकूल पारितंत्र तंत्र तैयार करने में मदद की है। आत्मनिर्भर भारत अभियान के तहत भारत सरकार द्वारा समय पर हस्तक्षेप ने प्रणाली में पर्याप्त चलनिधि सुनिश्चित की, जबकि उधारकर्ताओं को महामारी के प्रभाव से निपटने के लिए ऋण अधिस्थगन के रूप में राहत मिली। कई राज्यों द्वारा स्टांप शुल्क दर में कटौती से बाजार में मांग को और मदद मिली।

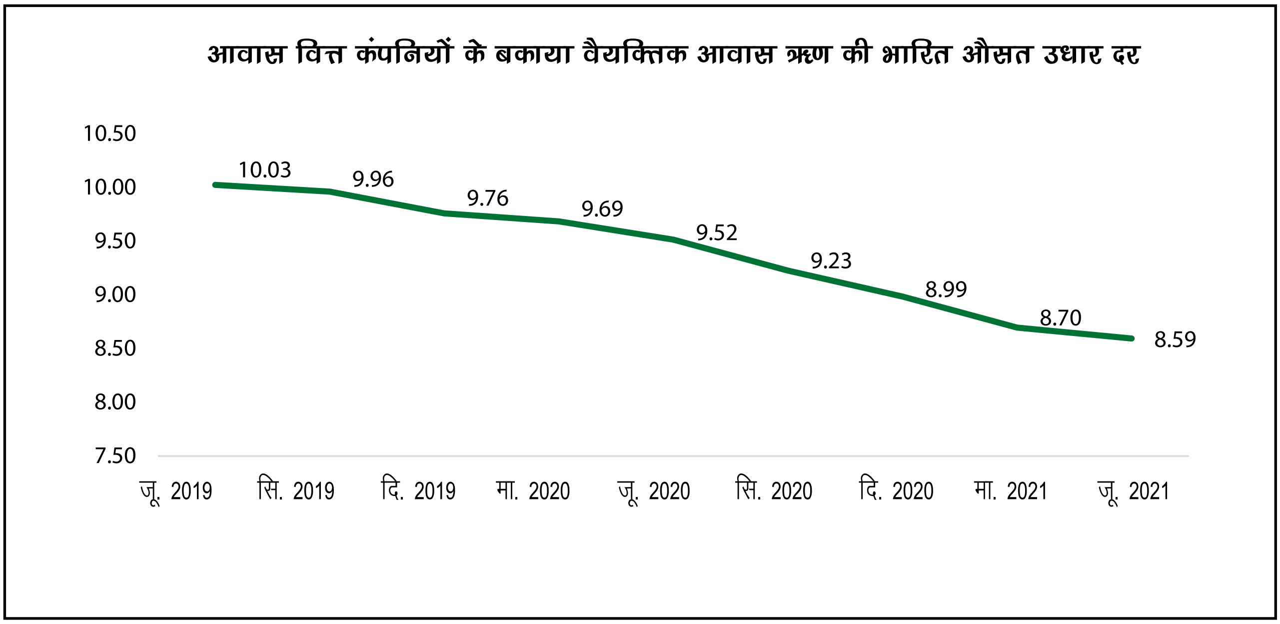
वैयक्तिक आवास ऋण स्तरों में निर्बाध तिमाही दर तिमाही वृद्धि इस क्षेत्र के आघात–सहनीयता को प्रकट करती है।

.

बॉक्स 5.1 बकाया वैयक्तिक आवास ऋण पर अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और आवास वित्त कंपनियों द्वारा ब्याज दर संचरण (प्रतिशत में)



स्रोत: रा.आ.बैंक



स्रोत: रा.आ.बैंक

बॉक्स 5.2: आवास वित्त क्षेत्र पर कोविड 19 के प्रभाव का अध्ययन

कोविड–19 के फैलते संक्रमण ने वैश्विक स्वास्थ्य संकट पैदा किया; दुनिया भर की अर्थव्यवस्थाओं पर दबाव बनाए रखा है। वर्ष 2020 की अप्रैल–जून तिमाही में दुनिया भर की अर्थव्यवस्थाओं में व्यापक गिरावट देखने को मिली। विशेष रूप से, वित्तीय क्षेत्र और आवास क्षेत्र ने प्रतिबंधों और लॉकडाउन की गंभीरता को काफी हद तक महसूस किया। तदनुसार, रा.आ.बैंक ने आवास वित्त क्षेत्र पर कोविड 19 के प्रभाव का मूल्यांकन करने के लिए एक अध्ययन किया।

कोविड–19 के फैलते संक्रमण ने भारत के आवास एवं आवास वित्त क्षेत्र की चुनौतियों, कोविड–19 के नकारात्मक प्रभाव को कम करने हेतु कारक और उपाय और भारत सरकार, भा.रि.बैंक एवं रा.आ.बैंक सहित विभिन्न हितधारकों द्वारा किए गए वापसी के प्रयासों का विश्लेषण करने हेतु प्रयास के साथ इस अध्ययन को 2020 से 2021 के दौरान दो भागों में किया गया।

अध्ययन के निष्कर्षों में निम्नलिखित शामिल हैं:

1. कोविड–19 के फैलते संक्रमण और उसके बाद के लॉकडाउन ने पूरे आवास वित्त उद्योग के समक्ष कई सारी नई चुनौतियां खड़ी कर दी, जो पहले से ही 2019 से चलनिधि की कमी से जूझ रहा था। हालांकि, चलनिधि समावेश और ऋणस्थगन उपायों की सहायता से आवास वित्त कंपनियों ने महामारी के दौरान अपने कार्यों को बेहतर तरीके से आगे बढ़ना जारी रखा।

2. आ.वि.कं. की समग्र ऋण स्वीकृतियां वित्त वर्ष 2020–21 की पहली तिमाही की तुलना में वित्त वर्ष 2020–21 की तीसरी तिमाही में दोगुना से अधिक रही। संवितरण ने भी इसी प्रवृत्ति को अपनाया और चुकौती के बावजूद कुल बकाया में भी बढ़ोतरी हुई। तीसरी तिमाही में वृद्धि विशेष रूप से वर्ष के अंत के दौरान जबरदस्त रही है, जिसमें किफायती और लक्जरी आवास बाजार पूर्व–कोविड स्तरों के करीब पहुंच गया। आवास ऋण की कम दरें, समेकन, वर्क फ्रॉम होम के कारण बड़े घरों की जरूरत और संपत्तियों में रेडी–टू–मूव रिहायशी आवास बाजार की वापसी के कारण रहे।

3. आवास वित्त ऋणों का जीएनपीए प्रतिशत समान बना रहा और तीन तिमाहियों में घट गया और वर्ष की अंतिम तिमाही यानी जनवरी–मार्च 2021 के दौरान मामूली वृद्धि दर्ज की गई। इसके अलावा, एनएनपीए के स्तर में स्वीकृतियों, बकाया और संवितरण वृद्धि के बावजूद गिरावट बनी रही। यह आवास वित्त बाजार के पूर्व–कोविड स्तरों पर आने का स्पष्ट संकेत है।

आवास वित्त पोर्टफोलियो में वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, यह नोट किया गया कि किफायती आवास पोर्टफोलियो में विकास की काफी संभावना है। किफायती आवास खंड, बड़े पैमाने पर आ.वि.कं. द्वारा पूरा किया जाता है, जिन्होंने औपचारिक आय प्रमाणों की कमी को देखते हुए, उधारकर्ताओं की चुकौती क्षमता का आकलन करने के लिए अपने स्वयं के आंतरिक मॉडल विकसित किए हैं। इसके अलावा, मौजूदा महामारी के कारण टियर 2 और टियर 3 शहरों में लोगों के अपने गृहनगर में रहने के कारण ऐसे शहरों में किफायती आवास की भारी मांग पैदा होने की उम्मीद है। ऐसे अवसर, यदि पूंजी लगाए जाएं, तो आवास और आवास वित्त क्षेत्र में अनुकूल वृद्धि सुनिश्चित करने के साथ–साथ आवास वित्त कंपनियों के बाजार हिस्से में विस्तार कर सकता है और उनके पक्ष में बाजार का विश्वास बढ़ा सकता है।

इसके अतिरिक्त, इस अध्ययन में आ.वि.कं. को रा.आ.बैंक पुनर्वित्त के साथ–साथ भा.रि.बैंक द्वारा चलनिधि उपायों का भी विश्लेषण किया गया जिसके कारण उधार लागत कम हुई है और महत्वपूर्ण चलनिधि अधिशेष हुआ जो आखिरकार उधारकर्ता को ही प्राप्त हुआ। इस अध्ययन से महसूस हुआ कि निम्नलिखित उपायों से बाजार इस सकंट से पूरी तरह उबर जाएगा:

क. आत्मनिर्भर भारत अभियान से संबंधित आर्थिक पैकेज के माध्यम से सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यमों को भारत सरकार की सहायता विनिर्माण क्षेत्र को पुनर्जीवित करने, भारत की निर्भरता को कम करने और रोजगार सृजन में वृद्धि और टियर 2 और टियर 3 शहरों में या विशेष आर्थिक क्षेत्रों में वाणिज्यिक और आवासीय अचल संपत्ति दोनों में मांग में वृद्धि को सुगम बनाएगा।

ख. रा.आ.बैंक की विशेष पुनर्वित्त योजना और अतिरिक्त विशेष पुनर्वित्त योजना ने आवास वित्त कंपनियों को विशेष रूप से किफायती आवास खंड में चलनिधि प्रदान की। इसने उन्हें मौजूदा ऋणों और मौजूदा चुकौती के पुनर्गठन और संपत्ति की गुणवत्ता बनाए रखने में मदद की है।

ग. प्रवासी कामगारों और शहरी गरीबों के लिए किफायती किराया आवास योजना को बढ़ावा देने से, जिन्हें कोविड–19 के दौरान खराब आवास सुविधाओं के कारण भारी नुकसान उठाना पड़ा, बेहतर स्वास्थ्य और स्वच्छता सुविधाओं के साथ कम लागत वाले संगठित आवास की उपलब्धता में वृद्धि होगी।

मध्यम आय वर्ग के लिए सीएलएसएस के विस्तार के साथ ब्याज की कम दरों और बचत से हमें वित्त वर्ष 2020–21 की अंतिम तिमाही के दौरान बेहतर उपभोक्ता भावनाओं को देखने में मदद मिली। इससे मुख्य रूप से किफायती और मध्य खंडों की मांग में वृद्धि हुई है। कुछ राज्य सरकारों और केंद्र सरकार द्वारा कर और अन्य प्रोत्साहनों के रूप में स्टांप शुल्क को कम करने के साथ ही विशेष रूप से नई किफायती आवास परियोजनाओं के साथ आने वाले बिल्डरों और विकासकों के कारण इस मांग के बने रहने की संभावना है।

5.3 परिदृश्य

समय के साथ, कोविड–19 महामारी ने बाजार के काम करने के ढंग को बदल दिया है और घर से काम करने के मानदंड ने टियर –2 और टियर –3 शहरों को भू–संपदा क्षेत्र के लिए के अवसरों के रूप में सामने ला दिया है। ये शहर लॉजिस्टिक्स और वेयरहाउसिंग के हब के रूप में उभर रहे हैं। आने वाले कई औद्योगिक कोरिडोर इन छोटे शहरों से होकर गुजरने वाले हैं और इससे निर्बाध कनेक्टिविटी उपलब्ध होगी।

अपना खुद का घर होने की भावना में अप्रत्याशित वृद्धि, प्रौद्योगिकी और डिजिटल मार्केटिंग को तेजी से अपनाने और नवीन व्यवसाय पद्धतियों ने भारतीय रिहायशी आवास क्षेत्र पर कोविड –19 के समग्र प्रभाव को कम करने का काम किया है। स्टाम्प ड्यूटी दरों में कटौती, पीएमएवाई योजना के तहत निम्न ब्याज दर और ब्याज राहत से जुड़े नीतिगत बदलावों ने टियर II और टियर III शहरों में भी किफायती आवास खंड में वृद्धि को सहायता प्रदान की है। आवास खंड में मांग बढ़ती दिख रही है और भविष्य उज्जवल दिख रहा है।

हालाँकि, कोविड–19 के तेजी से फैलने वाले ओमिक्रॉन वैरिएंट और लोगों की आवाजाही पर परिणामी प्रतिबंधों के कारण मांग में सुधार में देरी हो सकती है और बिक्री पर मामूली असर पड़ सकता है।

अनुबंध I: एनएचबी रेजीडेक्स

क. जून 2021 को समाप्त तिमाही हेतु एचपीआई @ आकलन मूल्य

शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही				वर्ष-दर-वर्ष
	जून-20	सितंबर-20	दिसंबर-20	मार्च-21	जून-21	सितंबर-20 बनाम जून-20	दिसंबर-20 बनाम सितंबर-20	मार्च-21 बनाम दिसंबर-20	जून-21 बनाम मार्च-21	जून-21 बनाम जून-20
अहमदाबाद	141	143	147	152	156	1.40%	2.80%	3.40%	2.60%	10.60%
बेंगलुरु	116	116	116	118	119	0.00%	0.00%	1.70%	0.80%	2.60%
भिवाड़ी	118	117	116	113	114	-0.80%	-0.90%	-2.60%	0.90%	-3.40%
भोपाल	109	109	108	105	104	0.00%	-0.90%	-2.80%	-1.00%	-4.60%
भुवनेश्वर	121	121	118	123	125	0.00%	-2.50%	4.20%	1.60%	3.30%
बिधान नगर	112	113	112	111	113	0.90%	-0.90%	-0.90%	1.80%	0.90%
चाकन	99	99	101	102	100	0.00%	2.00%	1.00%	-2.00%	1.00%
चंडीगढ़ (ट्राइसिटी)	109	110	112	116	115	0.90%	1.80%	3.60%	-0.90%	5.50%
चेन्नई	104	103	102	104	104	-1.00%	-1.00%	2.00%	0.00%	0.00%
कोयंबटूर	114	112	112	112	112	-1.80%	0.00%	0.00%	0.00%	-1.80%
देहरादून	109	112	116	114	115	2.80%	3.60%	-1.70%	0.90%	5.50%
दिल्ली	92	92	91	95	93	0.00%	-1.10%	4.40%	-2.10%	1.10%
फरीदाबाद	97	97	98	101	101	0.00%	1.00%	3.10%	0.00%	4.10%
गांधीनगर	142	146	147	150	151	2.80%	0.70%	2.00%	0.70%	6.30%
गाजियाबाद	103	103	102	103	104	0.00%	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
ग्रेटर नोएडा	108	108	111	112	113	0.00%	2.80%	0.90%	0.90%	4.60%
गुरुग्राम	104	104	103	103	103	0.00%	-1.00%	0.00%	0.00%	-1.00%
गुवाहाटी	128	130	131	133	133	1.60%	0.80%	1.50%	0.00%	3.90%
हावड़ा	111	110	108	109	108	-0.90%	-1.80%	0.90%	-0.90%	-2.70%
हैदराबाद	137	139	142	146	148	1.50%	2.20%	2.80%	1.40%	8.00%
इंदौर	116	115	115	117	117	-0.90%	0.00%	1.70%	0.00%	0.90%
जयपुर	106	105	104	104	105	-0.90%	-1.00%	0.00%	1.00%	-0.90%
कल्याण डोंबिवली	111	111	113	113	114	0.00%	1.80%	0.00%	0.90%	2.70%
कानपुर	110	111	112	113	113	0.90%	0.90%	0.90%	0.00%	2.70%
कोच्चि	116	117	120	120	121	0.90%	2.60%	0.00%	0.80%	4.30%

चार तिमाही औसत मूल्य विचलन के आधार पर तैयार

शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही				वर्ष-दर-वर्ष
	जून-20	सितंबर-20	दिसंबर-20	मार्च-21	जून-21	सितंबर-20 बनाम जून-20	दिसंबर-20 बनाम सितंबर-20	मार्च-21 बनाम दिसंबर-20	जून-21 बनाम मार्च-21	जून-21 बनाम जून-20
कोलकाता	114	115	116	116	115	0.90%	0.90%	0.00%	-0.90%	0.90%
लखनऊ	114	113	112	111	112	-0.90%	-0.90%	-0.90%	0.90%	-1.80%
लुधियाना	130	131	131	125	121	0.80%	0.00%	-4.60%	-3.20%	-6.90%
मेरठ	105	108	109	111	111	2.90%	0.90%	1.80%	0.00%	5.70%
मीरा भायंदर	112	111	115	115	117	-0.90%	3.60%	0.00%	1.70%	4.50%
मुंबई	112	108	106	105	105	-3.60%	-1.90%	-0.90%	0.00%	-6.30%
नागपुर	113	109	105	107	109	-3.50%	-3.70%	1.90%	1.90%	-3.50%
नासिक	107	106	105	105	105	-0.90%	-0.90%	0.00%	0.00%	-1.90%
नवी मुंबई	100	100	107	118	118	0.00%	7.00%	10.30%	0.00%	18.00%
न्यू टाउन कोलकाता	122	124	127	126	126	1.60%	2.40%	-0.80%	0.00%	3.30%
नोएडा	107	105	104	108	110	-1.90%	-1.00%	3.80%	1.90%	2.80%

शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही				वर्ष-दर-वर्ष
	जून-20	सितंबर-20	दिसंबर-20	मार्च-21	जून-21	सितंबर-20 बनाम जून-20	दिसंबर-20 बनाम सितंबर-20	मार्च-21 बनाम दिसंबर-20	जून-21 बनाम मार्च-21	जून-21 बनाम जून-20
पनवेल	107	105	114	118	120	-1.90%	8.60%	3.50%	1.70%	12.10%
पटना	126	133	134	130	130	5.60%	0.80%	-3.00%	0.00%	3.20%
पिंपरी चिंचवाड़	104	103	102	102	102	-1.00%	-1.00%	0.00%	0.00%	-1.90%
पुणे	114	114	112	112	112	0.00%	-1.80%	0.00%	0.00%	-1.80%
रायपुर	113	113	116	116	119	0.00%	2.70%	0.00%	2.60%	5.30%
राजकोट	104	104	102	103	103	0.00%	-1.90%	1.00%	0.00%	-1.00%
रांची	117	119	120	125	125	1.70%	0.80%	4.20%	0.00%	6.80%
सूरत	115	117	118	119	121	1.70%	0.90%	0.80%	1.70%	5.20%
ठाणे	117	114	114	112	113	-2.60%	0.00%	-1.80%	0.90%	-3.40%
तिरुवनंतपुरम	125	130	135	133	138	4.00%	3.80%	-1.50%	3.80%	10.40%
वडोदरा	125	126	126	126	128	0.80%	0.00%	0.00%	1.60%	2.40%
वसई विरार	102	101	104	105	105	-1.00%	3.00%	1.00%	0.00%	2.90%
विजयवाड़ा	99	100	100	101	100	1.00%	0.00%	1.00%	-1.00%	1.00%
विशाखापत्नम	115	118	120	118	119	2.60%	1.70%	-1.70%	0.80%	3.50%

चार तिमाही औसत मूल्य विचलन के आधार पर तैयार

ख. जून 2021 को समाप्त तिमाही हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य

शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही				वर्ष-दर-वर्ष
	जून-20	सितंबर-20	दिसंबर-20	मार्च-21	जून-21	सितंबर-20 बनाम जून-20	दिसंबर-20 बनाम सितंबर-20	मार्च-21 बनाम दिसंबर-20	जून-21 बनाम मार्च-21	जून-21 बनाम जून-20
अहमदाबाद	102	102	103	104	106	0.00%	1.00%	1.00%	1.90%	3.90%
बेंगलुरु	105	105	106	107	108	0.00%	1.00%	0.90%	0.90%	2.90%
भिवाड़ी	97	97	97	96	96	0.00%	0.00%	-1.00%	0.00%	-1.00%
भोपाल	102	102	102	103	103	0.00%	0.00%	1.00%	0.00%	1.00%
भुवनेश्वर	109	109	107	109	112	0.00%	-1.80%	1.90%	2.80%	2.80%
बिधान नगर	118	119	119	118	118	0.80%	0.00%	-0.80%	0.00%	0.00%
चाकन	101	101	101	101	101	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
चंडीगढ़ (ट्राइसिटी)	99	100	102	106	108	1.00%	2.00%	3.90%	1.90%	9.10%
चेन्नई	101	101	101	102	102	0.00%	0.00%	1.00%	0.00%	1.00%
कोयंबटूर	105	105	106	106	104	0.00%	1.00%	0.00%	-1.90%	-1.00%
देहरादून	101	102	103	104	106	1.00%	1.00%	1.00%	1.90%	5.00%
दिल्ली	95	95	95	96	97	0.00%	0.00%	1.10%	1.00%	2.10%
फरीदाबाद	87	87	86	85	84	0.00%	-1.10%	-1.20%	-1.20%	-3.40%
गांधीनगर	116	116	117	118	115	0.00%	0.90%	0.90%	-2.50%	-0.90%
गाजियाबाद	105	105	106	109	112	0.00%	1.00%	2.80%	2.80%	6.70%
ग्रेटर नोएडा	105	107	107	110	114	1.90%	0.00%	2.80%	3.60%	8.60%
गुरुग्राम	101	102	104	106	108	1.00%	2.00%	1.90%	1.90%	6.90%
गुवाहाटी	112	112	111	111	113	0.00%	-0.90%	0.00%	1.80%	0.90%
हावड़ा	99	99	100	100	101	0.00%	1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
हैदराबाद	129	131	134	137	140	1.60%	2.30%	2.20%	2.20%	8.50%
इंदौर	119	119	120	120	121	0.00%	0.80%	0.00%	0.80%	1.70%
जयपुर	109	107	103	101	101	-1.80%	-3.70%	-1.90%	0.00%	-7.30%
कल्याण डोंबिवली	113	112	112	112	113	-0.90%	0.00%	0.00%	0.90%	0.00%
कानपुर	106	106	105	106	108	0.00%	-0.90%	1.00%	1.90%	1.90%
कोच्चि	96	96	97	98	98	0.00%	1.00%	1.00%	0.00%	2.10%

चार तिमाही औसत मूल्य विचलन के आधार पर तैयार

शहर का नाम	सूचकांक					तिमाही-दर-तिमाही				वर्ष-दर-वर्ष
	जून-20	सितंबर-20	दिसंबर-20	मार्च-21	जून-21	सितंबर-20 बनाम जून-20	दिसंबर-20 बनाम सितंबर-20	मार्च-21 बनाम दिसंबर-20	जून-21 बनाम मार्च-21	जून-21 बनाम जून-20
कोलकाता	109	108	108	108	109	-0.90%	0.00%	0.00%	0.90%	0.00%
लखनऊ	110	112	114	115	113	1.80%	1.80%	0.90%	-1.70%	2.70%
लुधियाना	97	97	97	99	101	0.00%	0.00%	2.10%	2.00%	4.10%
मेरठ	97	99	100	101	103	2.10%	1.00%	1.00%	2.00%	6.20%
मीरा भायंदर	113	114	114	115	116	0.90%	0.00%	0.90%	0.90%	2.70%
मुंबई	100	99	98	98	97	-1.00%	-1.00%	0.00%	-1.00%	-3.00%
नागपुर	112	111	111	110	109	-0.90%	0.00%	-0.90%	-0.90%	-2.70%
नासिक	99	98	98	98	98	-1.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-1.00%
नवी मुंबई	122	122	123	125	125	0.00%	0.80%	1.60%	0.00%	2.50%
न्यू टाउन कोलकाता	107	106	107	107	108	-0.90%	0.90%	0.00%	0.90%	0.90%
नोएडा	93	93	92	93	95	0.00%	-1.10%	1.10%	2.20%	2.20%
पनवेल	104	105	106	105	105	1.00%	1.00%	-0.90%	0.00%	1.00%
पटना	122	122	123	131	137	0.00%	0.80%	6.50%	4.60%	12.30%
पिंपरी चिंचवाड़	93	92	92	92	92	-1.10%	0.00%	0.00%	0.00%	-1.10%
पुणे	96	94	93	93	93	-2.10%	-1.10%	0.00%	0.00%	-3.10%
रायपुर	109	110	112	111	111	0.90%	1.80%	-0.90%	0.00%	1.80%
राजकोट	103	102	101	101	103	-1.00%	-1.00%	0.00%	2.00%	0.00%
रांची	101	103	105	107	108	2.00%	1.90%	1.90%	0.90%	6.90%
सूरत	103	103	103	102	102	0.00%	0.00%	-1.00%	0.00%	-1.00%
ठाणे	101	100	100	100	99	-1.00%	0.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
तिरुवनंतपुरम	102	104	105	106	107	2.00%	1.00%	1.00%	0.90%	4.90%
वडोदरा	112	113	112	112	112	0.90%	-0.90%	0.00%	0.00%	0.00%
वसई विरार	108	108	108	110	111	0.00%	0.00%	1.90%	0.90%	2.80%
विजयवाड़ा	97	96	95	95	94	-1.00%	-1.00%	0.00%	-1.10%	-3.10%
विशाखापत्नम	113	114	117	120	122	0.90%	2.60%	2.60%	1.70%	8.00%

चार तिमाही औसत मूल्य विचलन के आधार पर तैयार

अनुबंध II: आवास निर्माण में राज्य स्तरीय पहलें

राज्य सरकारें अपनी नीतियों और कार्यक्रमों के माध्यम से आवास उपलब्ध कराने के लिए विभिन्न पहल कर रही हैं। कुछ राज्यों के राज्य स्तरीय कार्यक्रम नीचे बॉक्स में दिए गए हैं।

आंध्र प्रदेश

आंध्र प्रदेश शहरी किफायती आवास और पर्यावास नीति – आंध्र प्रदेश सरकार ने आवास की कमी से निपटने और 2022 तक सभी के लिए आवास के लक्ष्य को प्राप्त करने की दिशा में पहले कदम के रूप में 'शहरी किफायती आवास और आवास नीति' तैयार करने का कार्य शुरू किया है। नीति का प्राथमिक उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि कोई भी व्यक्ति बेघर न रहे।

इस नीति में विभिन्न आवास विकल्पों, अंतिम उपयोगकर्ता की क्रय शक्ति, भूमि के स्वामित्व, शामिल निर्माण एजेंसी और आवश्यक वित्तपोषण के प्रकार को ध्यान में रखते हुए आवास और आवास रणनीतियों को विकसित करने के लिए एक नागरिक केंद्रित दृष्टिकोण को अपनाया गया है।

नीतिगत हस्तक्षेप के क्षेत्रों की बात की जाए तो वे हैं अंतिम उपयोगकर्ता प्रोफ़ाइल का विकास, पहुंच और स्वामित्व के लिए संभावित मॉडल, पर्यावास विकास के लिए संभावित दृष्टिकोण, भूमि स्वामित्व की स्थापना, आवास निर्माण के लिए एजेंसी, अवसंरचना के विकास के लिए एजेंसी आदि है।

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत संचयी प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य के 517 शहरों का चयन किया गया है।*
- *20,40,541 आवासों में से 16,61,642 आवासों का निर्माण शुरू हो चुका है और 4,79,203 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है। – (निर्माण शुरू हो चुके और पूर्ण हो चुके में पहले के एनयूआरएम के अधूरे आवास शामिल हैं)।*

छत्तीसगढ़

छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल (सीजीएचबी) समाज के हर वर्ग, विशेष रूप से आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूहों की आवास जरूरतों को पूरा करने के लिए 'अटल आवास योजना' और 'दीनदयाल आवास योजना' जैसी योजनाओं के तहत ''सबके लिए आवास'' प्रदान करने पर काम कर रहा है। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल (सीजीएचबी) का उद्देश्य अपने सभी नागरिकों के लिए आवश्यक सहायक बुनियादी ढांचे युक्त आवास उपलब्ध करना ही सुनिश्चित करना है। सीजीएचबी की कुछ योजनाएं हैं:

- **अटल विहार योजना:** अटल विहार योजना शुरू की गई है जिसके तहत मण्डल राज्य में एक लाख आवासों का निर्माण करेगा। इस योजना के तहत अलग–अलग आय वर्ग के लिए अलग–अलग मॉडल के मकान किफायती दाम पर बनाए जाते हैं। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल गुणवत्ता से समझौता किये बिना गरीबों के आवास निर्माण के लिए निर्धारित समय सीमा का पालन कर रहा है। ₹6 लाख से कम वार्षिक आय वाले एलआईजी परिवार और ₹3 लाख से कम वार्षिक आय वाले ईडब्ल्यूएस परिवारों को राज्य सरकार द्वारा सब्सिडी प्रदान की जाती है। एलआईजी परिवार से संबंधित प्रत्येक चयनित लाभार्थी को सब्सिडी के रूप में ₹40,000 मिलते हैं, जबकि ईडब्ल्यूएस परिवार से संबंधित प्रत्येक चयनित लाभार्थी को सब्सिडी के रूप में ₹80,000 मिलते हैं। राज्य सरकार द्वारा प्रायोजित अटल विहार योजना के तहत राज्य सरकार छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल को सरकारी भूमि की उपलब्धता के आधार पर एक रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से भूमि उपलब्ध करा रही है।
- **अटल आवास योजना:** राज्य सरकार द्वारा प्रायोजित अटल आवास योजना के तहत राज्य के विभिन्न जिलों में

बड़ी संख्या में आवासों का निर्माण किया गया है। इसमें योजना के तहत कुल 8,897 आवासों का निर्माण शामिल है। ईडब्ल्यूएस परिवार से संबंधित लाभार्थी को सब्सिडी के रूप में ₹50,000 मिलते हैं।

- **दीन दयाल आवास योजनाः** छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मंडल की अन्य आवास निर्माण परियोजनाओं की तरह, दीनदयाल आवास योजना ने भी निम्न आय वर्ग और आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग की आवास जरूरतों को पूरा करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। विभिन्न जिलों में इस योजना के तहत इन वर्गों से संबंधित लोगों को रियायती दरों पर उपलब्ध कराए गए आवासों ने न केवल उनके जीवन स्तर में सुधार किया है, बल्कि उनके सामाजिक–आर्थिक स्तर को भी एक नया रूप दिया है। इस योजना के तहत अब तक लगभग 17,512 आवासों का निर्माण किया जा चुका है।

- **सामान्य आवास योजनाः** आर्थिक रूप से कमजोर और पिछड़े वर्ग के लिए आवास सुविधा के लिए अपनी प्रतिबद्धता को पूरा करते हुए, छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल समाज के अन्य सभी वर्गों की आवास आवश्यकताओं को पूरा करने की दिशा में भी प्रयासरत है। इसी दिशा में, सीजीएचबी ने विभिन्न योजनाएं शुरू की हैं, जिसके तहत समाज के विभिन्न वर्गों की मांगों और जरूरतों को पूरा करने के लिए आधुनिक सुविधाओं से सुसज्जित विभिन्न आकार, प्रकार, आकृति और लागत के आवासों का निर्माण किया गया है।

- **कुशाभाऊ ठाकरे आवास योजनाः** वर्ष 2006 में शुरू हुई यह योजना मध्यम आय वर्ग के लिए है। इस योजना के अंतर्गत 1000 वर्ग फुट के भूखंड पर 600 वर्ग फुट निर्माण हेतु डिजाइन तैयार किया गया था। छत्तीसगढ़ गृह निर्माण मण्डल ने इस योजना के तहत पर्यवेक्षण शुल्क पर 25 प्रतिशत सब्सिडी प्रदान किया है।

- **नया रायपुर अटल नगर प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवास योजनाः** अटल नगर मुख्यमंत्री आवास योजना 2015 में शुरू की गई थी और बाद में केंद्र की प्रधानमंत्री आवास योजना में इसका विलय कर दिया गया। इस योजना के तहत, ईडब्ल्यूएस और एलआईजी लाभार्थियों को केंद्र के साथ–साथ राज्य सरकार से भी सब्सिडी मिलती है।

- **विशेष आवास योजनाः** इस योजना के तहत कुल 1,156 घरों का निर्माण किया गया है। इसमें अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों के लिए सेरीखेड़ी एवं धरमपुरा में आवास निर्माण किया जाना है तथा विधायक एवं सांसद के लिए आवास निर्माण हेतु भी भूखण्डों का आबंटन किया गया है।

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत संचयी प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 165 शहरों का चयन किया गया है।*
- *2,99,390 आवासों में से 2,34,991 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 1,47,065 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

गुजरात

किफायती आवास मिशन (एएचएम) निम्नलिखित ध्यानाकर्षण क्षेत्रों के साथ गुजरात के शहरी क्षेत्रों में स्लम पुनर्वास और किफायती आवास परियोजनाओं के कार्यान्वयन के लिए राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी (एसएलएनए) के रूप में कार्य करता है:

- **मलिन बस्तियों का स्व-स्थाने पुनर्विकासः** जहां तक संभव हो, जहां पर मलिन बस्ती हैं उसी स्थान पर रहने योग्य मलिन बस्तियों का पुनर्वास।

- **झुग्गी बस्तियों का पुनर्वासः** गैर–रहने योग्य मलिन बस्तियों (जहां स्व–स्थाने पुनर्विकास संभव नहीं है) का निकटतम आसपास के क्षेत्र में पुनर्वास, मलिन बस्ती निवासियों को बुनियादी नागरिक और सामाजिक सुविधा युक्त आवास प्रदान करना।

- **किफायती आवासः** बुनियादी नागरिक और सामाजिक सुविधाओं से युक्त आवास उपलब्ध कराने वाली किफायती आवास परियोजनाओं में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) और निम्न आय वर्ग (एलआईजी) श्रेणी के आवासों का आरक्षण।

- **सार्वजनिक आवास का पुनर्विकासः** जीर्ण–शीर्ण सार्वजनिक आवास योजना का पुनर्विकास, बुनियादी नागरिक और सामाजिक सुविधाओं से युक्त आवास प्रदान करना और सार्वजनिक–निजी भागीदारी (पीपीपी मॉडल) के माध्यम से शहरी गरीबों को आवास का प्रावधान।

कार्यक्रमः

1. **राजीव आवास योजना (आरएवाई)** में समावेशी और साम्यिक शहरों से युक्त ''मलिन बस्ती मुक्त भारत'' की परिकल्पना की गई है जिसमें प्रत्येक नागरिक को बुनियादी नागरिक अवसंरचना और सामाजिक सुविधाओं तथा उचित आश्रय उपलब्ध हो।

2. **18 जुलाई 2013 को मुख्यमंत्री गृह योजना (एमएमजीवाई)** की घोषणा शहरी क्षेत्रों को 'मलिन बस्ती मुक्त' बनाने और आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) और मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) के शहरी परिवारों को किफायती मूल्य पर आवास उपलब्ध कराने के लिए की गई थी। मुख्यमंत्री गृह योजना (एमएमजीवाई) के तहत निम्नलिखित नीतियां हैं:

    - गुजरात मलिन बस्ती पुनर्वास नीति – पात्र मलिन बस्ती निवासियों के लिए मलिन बस्ती पुनर्वास और पुनर्विकास परियोजनाओं के लिए पीपीपी: 2013 शुरू की गई।

    - गुजरात किफायती आवास नीति: 2014 ईडब्ल्यूएस, एलआईजी I/II और एमआईजी I के तहत आने वाले लाभार्थियों के लिए शुरू की गई, जिसमें उन्हें सस्ती कीमत पर बुनियादी नागरिक सुविधाओं वाले आवास मिलते हैं।

3. **प्रधानमंत्री आवास योजना - सबके लिए आवास (शहरी)** वर्ष 2015–2022 के दौरान लागू किया जाएगा और 2022 तक सभी पात्र परिवारों/लाभार्थियों को आवास उपलब्ध कराने के लिए राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों के माध्यम से कार्यान्वयन एजेंसियों को केंद्रीय सहायता प्रदान करेगा। 2011 की जनगणना के अनुसार सभी वैधानिक शहर और बाद में अधिसूचित शहर मिशन के तहत कवरेज के लिए पात्र होंगे।

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत संचयी प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 443 शहरों का चयन किया गया है।*

- *8,56,982 आवासों में से 7,87,299 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 6,28,499 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

कर्नाटक

कर्नाटक सरकार ने 2013 में शहरी क्षेत्रों के लिए अपनी किफायती आवास नीति अधिसूचित की और नए आवासो के निर्माण पर ध्यान केंद्रित किया। कर्नाटक किफायती आवास नीति (केएएचपी) 2016 मौजूदा आवास में सुधार और नए आवास के निर्माण पर समान रूप से केंद्रित है।

नीति के उद्देश्य

- बीपीएल/ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परिवारों के लिए मौजूदा आवास में सुधार करना और भविष्य के अधिवासियों की जरूरतों को पूरा करने के लिए किफायती आवास स्टॉक का निर्माण करना।
- स्थानीय, राज्य और केंद्र सरकारों के मौजूदा आवास योजनाओं को संरेखित करके उनके बीच प्रभावी भागीदारी बनाना।
- सतत कार्यान्वयन और परिणामों को सक्षम करने के लिए गरीब शहरी परिवारों और समुदायों के साथ काम करना।
- किफायती आवास की आपूर्ति में तेजी लाने के लिए निजी विकासकों के साथ प्रभावी भागीदारी बनाना।

किफायती आवास के मॉडल

कर्नाटक सरकार का लक्ष्य इस नीति के तहत सात सुपुर्दगी मॉडल के कार्यान्वयन के माध्यम से मौजूदा आवास की कमी को दूर करना और भविष्य की आवास मांग को पूरा करना है:

1. मॉडल 1: लाभार्थी आधारित आवास का संवर्धन
2. मॉडल 2: लाभार्थी आधारित नए आवास का निर्माण
3. मॉडल 3: स्व–स्थाने मलिन बस्ती उन्नयन
4. मॉडल 4: स्व–स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास
5. मॉडल 5: भूखंड विकास और आवास एवं सेवाओं से युक्त स्थल
6. मॉडल 6: सामूहिक आवास एवं टाउनशिप परियोजनाएं
7. मॉडल 7: भागीदारी मे किफायती सामूहिक आवास

- **राजीव गांधी ग्रामीण आवास निगम लिमिटेड (आरजीआरएचसीएल)** – आरजीआरएचसीएल का मुख्य उद्देश्य राज्य और केंद्र सरकार की योजनाओं के प्रभावी कार्यान्वयन के माध्यम से समाज के सामाजिक और आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए आवास प्रदान करना है।

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 278 शहरों का चयन किया गया है।*
- *6,88,295 आवासों में से 5,62,457 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 2,64,278 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

मध्य प्रदेश

मध्य प्रदेश जिसमें भोपाल और आसपास के क्षेत्र शामिल है, में विकास गतिविधियों की योजना निर्माण और समन्वय के लिए भोपाल विकास प्राधिकारण, मध्य प्रदेश सकरार एक शीर्ष निकाय के रूप में काम कर रही है। विशेष तौर पर, यह नए विकास केंद्रों को विकसित करने और क्षेत्र में परिवहन, आवास, जल आपूर्ति और पर्यावरण जैसे क्षेत्रों में सुधार लाने के लिए प्रमुख परियोजनाओं की परिकल्पना, संवर्धन और निगरानी करता है।

- अटल आश्रय योजना के तहत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न आय वर्ग के लिए किफायती आवास–प्राधिकरण 24.40 हेक्टेयर भूमि में 3080 आवासीय इकाइयों (ईडब्ल्यूएस के लिए 1152 और एलआईजी के लिए 1928) के निर्माण की प्रक्रिया में है। इसके अलावा, प्राधिकरण 21.22 हेक्टेयर भूमि में अतिरिक्त 2,516 आवासीय इकाइयों (ईडब्ल्यूएस के लिए 896 और एलआईजी के लिए 1620) के निर्माण आरंभ करने की प्रक्रिया में भी है।

ईडब्ल्यूएस इकाइयों में 32.50 वर्गमीटर क्षेत्रफल में एक शयनकक्ष और एक बैठक कक्ष है। इसी प्रकार लगभग 46 वर्गमीटर क्षेत्रफल में एलआईजी आवासों का निर्माण किया जा रहा है तथा इनमें दो शयन कक्ष एवं एक बैठक कक्ष है।

- जेएनएनयूआरएम/राजीव आवास योजना के तहत मलिन बस्ती पुनर्स्थापन एवं पुनर्वास : भोपाल विकास प्राधिकरण ने जेएनएनयूआरएम–बीएसयूपी योजना के तहत मलिन बस्ती वासियों के पुनर्स्थापन एवं पुनर्वास के लिए 1395 आवासीय इकाइयों का निर्माण किया है। इसके अलावा, प्राधिकरण ने राजीव आवास योजना (आरएवाई) के तहत 1032 आवासीय इकाइयों के निर्माण की योजना भी शुरू की है।

- स्व–वित्तपोषण के आधार पर सभी आय समूहों के लिए आवासीय योजनाएं: प्राधिकरण की स्व–वित्तपोषित योजनाओं के हिस्से के रूप में, भोपाल विकास प्राधिकरण ने हमेशा से समाज के विभिन्न वर्गों की आवास जरूरतों को पूरा करने के प्रति लक्षित किफायती आवास के विकास की दिशा में प्रयास किया है, विशेष रूप से ऐसे लोग जो योजनाओं के परिभाषित पात्रता मानदंड के कारण किफायती आवास योजना और आरएवाई के तहत आवास पाने के पात्र नहीं हैं। इन आवासीय योजनाओं के तहत, प्राधिकरण द्वारा कार्यान्वित नगर विकास योजनाओं के हिस्से के रूप में प्राधिकरण 7,384 आवास इकाइयों/भूखंडों (ईडब्ल्यूएस–4,067 और एलआईजी–3,317) को विकसित करने की प्रक्रिया में है।

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत संचयी प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 408 शहरों का चयन किया गया है।*

- *8,65,129 आवासों में से 7,79,603 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 4,72,651 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

महाराष्ट्र

महाराष्ट्र को 2022 तक 19.40 लाख घरों के निर्माण का लक्ष्य दिया गया है। इस लक्ष्य को प्राप्त करने और मिशन के प्रभावी कार्यान्वयन की गति को बढ़ाने के लिए, वर्ष 2022 तक पूरे महाराष्ट्र राज्य में 5 लाख किफायती घरों के निर्माण का प्राथमिक उद्देश्य के साथ महाराष्ट्र सरकार ने ''महाराष्ट्र आवास विकास निगम लिमिटेड'' का गठन किया है, जिसे ''माहा हाउसिंग'' कहा जाता है।

निगम के उद्देश्य और कार्य

निगम का मुख्य उद्देश्य महाराष्ट्र राज्य में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के तहत किफायती आवास की वृहद् परियोजनाओं (लगभग 5,000 घरों के साथ टाउनशिप) को विकसित करना होगा।

निगम के प्रमुख कार्यों और जिम्मेदारियों में शामिल हैं:

- 2022 तक ईडब्ल्यूएस, एलआईजी और एमआईजी श्रेणी के लिए कम से कम 5 लाख किफायती आवासों का निर्माण करना

- राज्य और केंद्र सरकार द्वारा किए गए प्रावधानों के अनुसार वृहद् परियोजनाओं को स्वयं या अन्य सरकारी संगठनों या निजी डेवलपर्स के सहयोग से विकसित करना।

- नगर नियोजन अधिनियम के प्रावधान के अनुसार नए किफायती आवास शहरों का विकास और समग्र शहर विकास योजना और राज्य और केंद्र सरकार की अन्य योजनाओं/पहलों के साथ किफायती आवास की परियोजनाओं को एकीकृत करना।

- माहा हाउसिंग में निहित या उससे संबंधित सभी भूमि, आवासों और इमारतों या अन्य संपत्ति का प्रबंधन करना
- माहा आवास के उद्देश्य को पूरा करने के उद्देश्य से संसाधन जुटाना और महाराष्ट्र सरकार द्वारा दिए गए निर्देशों, यदि कोई हो, के अधीन संसाधनों का उपयुक्त आवंटन करना।
- किफायती आवास विकसित करने के लिए नवीन मॉडलों/प्रौद्योगिकियों को प्रोत्साहित करना
- तृतीय पक्ष सलाहकारों के माध्यम से किफायती आवास परियोजनाओं में गुणवत्ता सुनिश्चित करना
- पात्र लोगों को आवास आवंटन का निष्पक्ष एवं पारदर्शी आवंटन सुनिश्चित करना।
- महाराष्ट्र सरकार के पूर्व अनुमोदन से किफायती आवास वृहद् परियोजनाओं के निर्माण के लिए नीतियां निर्धारित करना

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 651 शहरों का चयन किया गया है।*
- *13,52,471 आवासों में से 8,04,197 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 5,27,949 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

ओडिशा

शहरी क्षेत्रों में सबके लिए आवास के लिए नीति, ओडिशा, 2015: ओडिशा सरकार ने राज्य स्तर पर ''सबके लिए आवास'' को सर्वोच्च प्राथमिकता वाले मिशन के रूप में लिया है। इसका उद्देश्य बढ़ती मांग को पूरा करने के लिए किफायती आवास स्टॉक की स्थिर आपूर्ति तैयार के लिए रणनीतियां बनाने की दिशा में काम करना है। 7 वर्षों की अवधि में, सरकार शहरी क्षेत्रों में आवास की कमी को पूरी तरह से दूर करने का इरादा रखती है और एक कार्य संबंधी प्रणाली लागू की है, जिसमें आपूर्ति मांग से मेल खाए।

ओडिशा सरकार ने रणनीतियों का एक संग्रह लागू करने का निर्णय लिया है जो किफायती आवास के आपूर्ति पक्ष और मांग पक्ष दोनों पर ध्यान देगा और उन्हें आजीविका संवर्धन के साथ एकीकृत करेगा जैसेः आपूर्ति पक्ष रणनीतियां, मांग पक्ष रणनीतियां, सेवा स्तर रणनीतियां और आजीविका स्तर रणनीतियां।

ओडिशा में सभी के लिए आवास (एचएफए) नीति के तहत मॉडलः ओडिशा सरकार ने इस नीति के तहत हस्तक्षेप के लिए 7 मॉडल की परिकल्पना की है, जो स्वतंत्र रूप से या एक दूसरे के संयोजन में काम कर सकते हैं।

1. मॉडल–1ः ईडब्ल्यूएस आवास का अनिवार्य विकास
2. मॉडल–2ः ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आवास का बाजार आधारित विकास के लिए प्रोत्साहन
3. मॉडल–3ः किफायती आवास परियोजनाओं का विकास
4. मॉडल–4ः स्व–स्थाने मलिन बस्ती पुनर्विकास
5. मॉडल–5ः स्थानांतरण और पुनर्वास
6. मॉडल–6ः लाभार्थी आधारित वैयक्तिक आवास का निर्माण या संवर्धन
7. मॉडल–7ः किराया आवास

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत संचयी प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 117 शहरों का चयन किया गया है।*
- *2,05,999 आवासों में से 1,39,815 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 1,01,961 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

राजस्थान

राज्य की आवासीय नीतियां

सितंबर 2015 में, राजस्थान सरकार ने सबको पर्याप्त और किफायती आवास प्रदान करने के उद्देश्य से मुख्यमंत्री जन आवास योजना शुरू की। आवास की कमी से निपटने के लिए राजस्थान सरकार द्वारा महत्वपूर्ण नीतिगत पहलें की गई हैं।

- **निवाई आवास योजनाः** यह योजना 22.08.2020 को शुरू की गई है। योजना के अन्तर्गत निम्न आय वर्ग के 38, मध्यम आय वर्ग 'क' के 165, मध्यम आय वर्ग 'ख' के 12 तथा उच्च आय वर्ग के 30 स्वतन्त्र आवासों का निर्माण किया जाना है।
- **प्रताप नगर, सांगानेर/महला/वाटिका (जयपुर):** प्रताप नगर सांगानेर/महला (जयपुर) में 37,560 मकानों/फ्लैटों का निर्माण कार्य शुरू कर दिसंबर 2020 तक 36,240 मकान/फ्लैट का निर्माण पूरा कर लिया गया है। इनमें से, 32,341 मकान/फ्लैट आवंटियों को सौंपे गए हैं और वर्तमान में प्रताप नगर सांगानेर योजना के तहत विभिन्न आय वर्ग हेतु 1,320 फ्लैटों का निर्माण कार्य प्रगति पर है।
- **कुड़ी भगतसानी योजना, जोधपुरः** कुड़ी भगतसानी आवास योजना के तहत मकानों/फ्लैटों का निर्माण शुरू कर दिसंबर 2020 के माह के अंत तक कुल 15,805 आवास/फ्लैट का कार्य पूरा कर लिया गया है और 15,435 आवास/फ्लैट आवेदकों को आवंटित किए जा चुके हैं। कुल 13,352 मकानों/फ्लैटों का भौतिक निर्माण किया जा चुका है। कब्जा आवेदकों को सौंप दिया गया है।

ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आवास (राजस्थान के शहरी क्षेत्रों के लिए) पर ध्यान केंद्रित करते हुए किफायती आवास नीति – 2009:

नीति के उद्देश्य:

क) राज्य में विशेष रूप से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों की आवास कमी को कम करना।
ख) किफायती आवास (ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आवास पर ध्यान देने के साथ) का बड़े पैमाने पर निर्माण करना।
ग) ईडब्ल्यूएस और एलआईजी श्रेणियों के आवासों की लागत को वहनीय सीमा तक कम करना।
घ) पीपीपी मॉडल पर शहरी क्षेत्र में आवास में निवेश को बढ़ावा देना।
ङ) विभिन्न आकर्षक प्रोत्साहनों की पेशकश करके ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों के आवासों के निर्माण में निजी डेवलपर्स को शामिल करना।
च) शहरी क्षेत्रों में प्रवासियों के लिए ट्रांजिट निवास स्थान के रूप में किराये के आवास का निर्माण करना, और
छ) मलिन बस्तियों के निर्माण पर नजर रखना।

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत संचयी प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 459 शहरों का चयन किया गया है।*
- *2,19,535 आवासों में से 1,66,972 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 1,39,002 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

तमिलनाडु

तमिलनाडु स्लम क्लीयरेंस बोर्ड (टीएनएससीबी) को तमिलनाडु में सबके लिए आवास मिशन को लागू करने के लिए राज्य स्तरीय नोडल एजेंसी के रूप में नामित किया गया है।

भागीदारी में किफायती आवास (एएचपी): भवनों का निर्माण टीएनएससीबी घनी आपत्तिजनक मलिन बस्तियों में रहने वाले परिवारों के लिए और आपत्तिजनक क्षेत्रों में रहने वाले मलिन बस्ती परिवारों के लिए वैकल्पिक स्थानों में बहु मंजिला भवनों का निर्माण करता है।

इस कार्यक्रम के तहत ₹17,195.16 करोड़ की लागत से 1,66,290 भवनों के लिए भारत सरकार की स्वीकृति प्राप्त हो चुकी है। इनमें से 27,496 भवन पूरे हो चुके हैं, 99,250 का काम प्रगति पर है और 39,544 भवनों का निर्माण किया जाना है।

लाभार्थी आधारित निर्माण (बीएलसी) – वैयक्तिक आवासों का निर्माण: आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के शहरी परिवारों/मलिन बस्ती में रहने वाले परिवारों, जिनके पास पक्का घर नहीं है, और जिनकी वार्षिक आय से ₹3.00 लाख से कम हैं और जिन्हें घर बनाने के लिए जमीन है, उनको प्रति परिवार ₹2.10 लाख की अनुदान सहायता प्रदान की जाती है। लाभार्थियों से अपेक्षा की जाती है कि वे कम से कम 325 वर्ग फुट के कारपेट क्षेत्र में स्वयं आवास बनाएं। इस कार्यक्रम के एक भाग के रूप में, ₹14,731.56 करोड़ की लागत से 4,59,178 व्यक्तिगत आवासों के लिए भारत सरकार की स्वीकृति प्राप्त की गई है, जिसमें से 2,00,600 वैयक्तिक आवास का काम पुरा हो चुका है, 1,16,020 का निर्माण कार्य प्रगति पर हैं और 1,42,558 वैयक्तिक आवासों के निर्माण कार्य शुरू होना है।

बाहरी सहायता प्राप्त परियोजनाएं: विश्व बैंक और एशियाई विकास बैंक जैसे बहुपक्षीय वित्तीय संस्थान आवास क्षेत्र में सुधार के लिए वित्तीय सहायता प्रदान करते हैं। विश्व बैंक निम्न हेतु वित्तीय सहायता प्रदान कर रहा है, (1) नीतिगत सुधारों के माध्यम से आवास क्षेत्र को मजबूत करने हेतु किफायती शहरी आवास परियोजनाओं में निजी क्षेत्र की भागीदारी को सक्षम करने के लिए, (2) बेहतर स्थायित्व हेतु तमिलनाडु के शहरी आवास संस्थानों को मजबूत करने के लिए और (3) चेन्नई के लिए तीसरा मास्टर प्लान तैयार करने हेतु। एशियाई विकास बैंक कमजोर समुदायों, शहरी गरीबों और प्रवासी श्रमिकों के लिए किफायती आवास इकाइयों के निर्माण और क्षेत्रीय योजनाओं की तैयारी के लिए वित्तीय सहायता प्रदान कर रहा है।

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत संचयी प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 960 शहरों का चयन किया गया है।*
- *7,19,853 आवासों में से 6,23,798 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 4,58,146 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

उत्तर प्रदेश

आवास और शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश की स्थापना शहरी क्षेत्रों के नियोजित विकास को सुनिश्चित करने और किफायती आवास प्रदान करने के लिए एक सक्षम परिवेश तैयार करने के लिए की गई है।

सभी हितधारकों की भागीदारी के माध्यम से चरणबद्ध तरीके से सबके लिए कम लागत एवं अच्छी गुणवत्ता वाले किफायती आवास निर्माण की चुनौती का समाधान करने और रहने योग्य मलिन बस्ती मुक्त शहरों को सुनिश्चित करने के लिए, शहरी और ग्रामीण दोनों क्षेत्रों में आवास विकास के लिए कई नीतियां और कार्यक्रम पेश किए गए हैं:

- राज्य में आवास की आवश्यकता को पूरा करने के उद्देश्य से 1995 में राज्य आवास नीति तैयार की गई थी। इस नीति को वर्ष 2009 में संशोधित किया गया था।
- **ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए राज्य आवास नीति, 2011:** दिनांक 07.10.11 की आवास और शहरी योजना अनुभाग–3 की यह नवीनतम आवास नीति ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्ग के लिए है। इस नीति का उद्देश्य ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणी को आवास व्यवस्था उपलब्ध कराना है। यह कुल बिक्री योग्य इकाइयों में से प्रत्येक में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणी के लिए 10% (कुल 20%) इकाईयों को आरक्षित करने का प्रावधान करता है। योजना प्रस्तुत करते समय इसे सुनिश्चित करना विकासक की जिम्मेदारी है। नीति में यह भी प्रावधान है कि यदि परियोजना क्षेत्र के भीतर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी इकाइयों का निर्माण संभव नहीं है तो इसे नजदीकी स्थान पर उपलब्ध कराया जा सकता है। विकासक द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास का निर्माण पूर्ण करने के बाद ही विकासकर्ता को पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान किया जाएगा। प्रोत्साहन के रूप में यह प्रदान किया जाता है कि परियोजना के घनत्व का निर्धारण करते समय ईडब्ल्यूएस/एलआईजी की जनसंख्या को नहीं गिना जाएगा।
- **कस्बों (शहरी गांवों) के शहरीकरण योग्य सीमा में आने वाले गांवों के लिए राज्य आवास नीति, 2011:** कस्बों के विस्तार की प्रक्रिया के फलस्वरूप शहरीकरण योग्य सीमा में स्थित गाँवों का विकास नहीं हो पाता क्योंकि वे चारों तरह से भूमिबद्ध हो जाते हैं और उपलब्ध सुविधाओं की दृष्टि से छूट जाते हैं। इसके परिणामस्वरूप शहरी क्षेत्रों और ग्रामीण क्षेत्रों में सुविधाओं के बीच एक बड़ा अंतर हो जाता है और शहरी गाँव मलिन बस्तियों में बदलने लगता है। इस नीति का उद्देश्य कथोक्त समस्याओं हेतु उपाय प्रदान कर ऐसे मामलों से निपटना और शहर और गांव के अंतर को पाटना है। राज्य आवास नीति 1995 में कुछ प्रावधान दिए गए थे।
- **निजी निवेश को प्रोत्साहित करने के लिए नीतियां:**
    - **एकीकृत टाउनशिप, 2005:** राज्य सरकार ने आवास की आवश्यकता को पूरा करने के लिए 2005 में एक एकीकृत टाउनशिप नीति की घोषणा की। टाउनशिप एक आत्मनिर्भर शहर होना चाहिए जिसमें शहर के लिए आवश्यक सभी आधुनिक नागरिक सुविधाएं हों। एकीकृत टाउनशिप का आकार मात्र 25 एकड़ से लेकर लगभग 500 एकड़ जितना बड़ा हो सकता है।
    - **हाई–टेक टाउनशिप, 2007:** उत्तर प्रदेश राज्य सरकार की 2003 में हाई–टेक टाउनशिप नीति के बाद बहुत सारी टाउनशिप आ रही हैं, जिसे 2007 में संशोधित किया गया था ताकि जीवन की बेहतर गुणवत्ता, काम और मनोरंजन की सुविधा वाले हाई–टेक टाउनशिप के विकास को बढ़ावा दिया जा सके। इसलिए, यह आवश्यक हो गया कि ऐसी परियोजनाओं को बढ़ावा दिया जाए, क्योंकि ये सामान्य पर्यटन, चिकित्सा पर्यटन और आईटी हब को प्रोत्साहित करने के लिए बुनियादी पूर्व–अपेक्षाएं हैं, जहां उच्च गुणवत्ता वाले रहने की स्थितियां उपलब्ध हैं। यह प्रस्ताव दिया गया कि प्रत्येक परियोजना हेतु ₹750 करोड़ के न्यूनतम निवेश (पांच वर्ष के दौरान) और न्यूनतम 1500 एकड़ भूमि के साथ निजी क्षेत्र में ऐसे टाउनशिप के विकास को बढावा दिया जाए। स्थलों के चयन के संबंध में प्रस्तावित परियोजना को डेवलपर कंपनी की पसंद पर छोड़ दिया गया है, जिसका अर्थ है कि एक डेवलपर कंपनी जो इन हाई–टेक टाउनशिप के विकास के लिए निवेश करने जा रही है, नोएडा और ग्रेटर नोएडा को छोड़कर पूरे उत्तर प्रदेश राज्य में कहीं भी अपनी पसंद के स्थान का चयन कर सकती है।

- **नई टाउनशिप नीति, 2009:** अगस्त 2009 में घोषित उत्तर प्रदेश नई टाउनशिप नीति का उद्देश्य पूरे राज्य में आधुनिक टाउनशिप विकसित करने में निजी निवेश को प्रोत्साहित करना था। इसके बाद, राज्य ने आधुनिक टाउनशिप के विकास के लिए बोलियां आमंत्रित कीं। अग्रणी विकासकों ने टाउनशिप विकसित करने में रुचि दिखाई। चूंकि प्रत्येक टाउनशिप के लिए न्यूनतम भूमि क्षेत्र और निवेश मानदंड क्रमशः 1,000 एकड़ और ₹1,000 करोड़ है, इसलिए राज्य के भू–संपदा एस्टेट क्षेत्र में निजी निवेश का प्रवाह बढ़ेगा।

उत्तर प्रदेश उपक्षेत्र में राज्य सरकार की योजनाएं

मान्यवर श्री काशीरामजी शहरी गरीब आवास योजना: राज्य सरकार ने जून 2008 में गरीबों के लिए पहले चरण (2008–2009) में 1,01,000 आवासीय इकाइयों के निर्माण उद्देश्य के साथ मान्यवर श्री काशीरामजी शहरी गरीब आवास नामक योजना नाम की शुरूआत की। उपयुक्त स्थानों पर एक निश्चित अवधि के भीतर और निःशुल्क जमीन उपलब्ध कराई जानी थी। आश्रयहीन विधवाएं/विकलांग और गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले लोग इसके लक्षित समूह थे। लाभार्थियों को आवासीय इकाईयां (डीयू) निःशुल्क उपलब्ध कराई जानी थीं। आवासीय इकाई का रखरखाव स्थानीय निकाय की जिम्मेदारी होगी और लाभार्थियों को आवास कर और जल कर के भुगतान से छूट दी जाएगी।

मान्यवर श्री कांशी रामजी शहरी दलित बहुल्य बस्ती समग्र विकास योजना: इस कार्यक्रम का उद्देश्य दलित इलाकों के निवासियों को बुनियादी सुविधाएं प्रदान करना है। इनमें सीसी (सीमेंट और कंक्रीट) सड़कों का निर्माण, पेयजल, सीवरेज, जल निकासी व्यवस्था, ठोस कचरा प्रबंधन, सामुदायिक स्वास्थ्य केंद्र और स्ट्रीट लाइटिंग शामिल हैं।

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत संचयी प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 817 शहरों का चयन किया गया है।*
- *17,67,146 आवासों में से 14,33,929 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 9,76,295 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

पश्चिम बंगाल

पश्चिम बंगाल सरकार ने अपने आवास विकास के माध्यम से, किफायती आवास के लिए राज्य की जरूरतों को पूरा करने और विशेष रूप से शहरी गरीबों और समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए आवासों के निर्माण के लिए लक्षित कई योजनाएं शुरू की हैं।

- गरीबों को निःशुल्क उचित आवास उपलब्ध कराने के लिए आवास विभाग ने आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आवास निर्माण पर उचित ध्यान दिया है। यह योजना **'गीतांजलि'** और **'आमार ठिकाना'** के नाम से सात अन्य सरकारी विभागों के समन्वय से ग्रामीण क्षेत्रों और गैर–नगरपालिका शहरी क्षेत्रों में लागू की जा रही है।
- **गीतांजलि:** इस योजना का उद्देश्य समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग को उचित आश्रय प्रदान करने के साथ–साथ निर्माण श्रमिकों आदि के लिए अतिरिक्त रोजगार के अवसर पैदा करना है। राज्य की विभिन्न मिट्टी और जलवायु परिस्थितियों के कारण ग्रामीण क्षेत्रों में लाभार्थी की भूमि पर नए निर्माण के लिए ऐसी आवासीय इकाइयों की लागत अलग–अलग क्षेत्रों और इलाकों में अलग–अलग है।
- **"निज गृह निज भूमि"** कार्यक्रम के तालमेल में उपयुक्त क्षेत्रों में ईडब्ल्यूएस लोगों के लिए क्लस्टर दृष्टिकोण में आवास परिसरों के निर्माण का पता लगाया जा रहा है।
- **पिछड़ा क्षेत्र अनुदान निधि (बीआरजीएफ) के तहत आवासीय योजनाएँ:** राज्य के 11 पिछड़े जिलों (पुरुलिया, पश्चिम मेदिनीपुर, पूर्व मेदिनीपुर, बांकुरा, जलपाईगुड़ी, बीरभूम, दक्षिण 24–परगना, मालदा, मुर्शीदाबाद, उत्तरी दिनाजपुर और दक्षिण दिनाजपुर) सहित एलडब्ल्यूई (वामपंथी चरमपंथी) प्रभावित क्षेत्र में 34,758 आवासीय इकाइयों के निर्माण के लिए बीआरजीएफ से विशेष अनुदान के तहत आवासों का निर्माण कार्य प्रस्तावित किया गया है।

- **स्नेहालय आवास योजनाः** इस योजना के तहत उन सभी को आवास उपलब्ध कराया जाएगा जिनके सिर पर छत नहीं है। इस योजना के कार्यान्वयन के माध्यम से, पश्चिम बंगाल राज्य के उन लोगों को आवास की सुविधा प्रदान की जाएगी जिन्होंने *दीदी के बोलो पोर्टल* में अपनी शिकायतें दर्ज की हैं।

13 दिसंबर, 2021 तक राज्य में पीएमएवाई–यू के तहत संचयी प्रगति

- *कार्यक्रम में शामिल करने हेतु राज्य में 172 शहरों का चयन किया गया है।*
- *5,56,646 आवासों में से 4,57,723 आवासों का निर्माण कार्य शुरू हो चुका है और 2,84,691 आवासों का निर्माण पूरा हो चुका है।*

पूर्वोत्तर क्षेत्र

असम राज्य आवास बोर्ड (एएसएचबी) वह एजेंसी है जो राज्य की विभिन्न आवास योजनाओं को कार्यान्वित करती है और और शहरी विकास विभाग, असम सरकार (जीओए) राज्य में प्रधानमंत्री आवास योजना– शहरी (पीएमएवाई–यू) योजना के कार्यान्वयन के लिए नोडल विभाग है।

एएसएचबी द्वारा शुरू की गई आवासीय योजनाएं

- किराया आवास योजनाः एएसएचबी अपनी जमीन पर असम सरकार की वित्तीय सहायता से आम जनता के लिए आवासीय इकाइयों का निर्माण करता है।
- आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ईडब्ल्यूएस) के लिए जनता आवास योजना : जनता आवास योजना के तहत, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लोगों को अपनी जमीन पर घर बनाने के लिए असम सरकार से प्राप्त धन से वित्तीय सहायता प्रदान की जाती है।

एएसएचबी की प्रस्तावित आगामी योजनाएं

1. **शहरी क्षेत्रों में संयुक्त उद्यम आवासीय परियोजनाएंः** एएसएचबी की अपनी जमीन पर गुवाहाटी, मोरीगांव, जोरहाट, गोलाघाट, तिनसुकिया और सोनितपुर में आवासीय और वाणिज्यिक परियोजना। परियोजनाओं के लिए भूमि असम राज्य आवास बोर्ड उपलब्ध कराएगा। निजी पक्षों द्वारा भवनों का निर्माण एवं आवश्यक बुनियादी ढांचा का विकास किया जायेगा।
2. **पीपीपी मोड में भूमि विकास और बिक्री योजनाएंः** एएसएचबी ने उन चुनिंदा निजी पक्षों के साथ समझौता करने का प्रस्ताव रखा है, जिनके पास गुवाहाटी और उसके आसपास जमीन है। ये भूखंड उन आम जनता को बिक्री के लिए उपलब्ध होंगे जिनके पास गुवाहाटी और उसके आसपास कोई जमीन या आवासीय व्यवस्था नहीं है।

असम किफायती आवास नीति–2020ः भागीदारी में किफायती आवास कार्यान्वयन हेतु, असम राज्य सरकार किफायती आवास नीति के माध्यम से सार्वजनिक निधि भागीदारी को प्रोत्साहित करने हेतु प्रोत्साहन प्रदान करना, सुधारों का व्यवस्थित अधिदेश के माध्यम से कानूनी, प्रशासनिक और वित्तीय बाधाओं पर ध्यान देने हेतु किफायती आवास के निरंतर आपूर्ति हेतु दीर्घावधि उपायों को लागू करना और असम के ''सबके लिए आवास'' मिशन में सभी हितधारकों की सहभागिता हेतु अनुकूल वातावरण हेतु प्रावधान बनाना चाहती है। ''असम किफायती आवास नीति 2020'' में सार्वजनिक निजी भागीदारी (पीपीपी) के 3 मॉडल प्रस्तावित हैंः

1. मॉडल I – सार्वजनिक (सरकारी) भूमि पर निजी विकासक (ईडब्ल्यूएस + एलआईजी) (पीपीपी मोड)
2. मॉडल II – पीपीपी मोड के अंतर्गत निजी विकासक के साथ निजी भूमि (ईडब्ल्यूएस + एलआईजी)
3. मॉडल II – निजी विकासक के साथ निजी भूमि (केवल एलआईजी)

सरकारी पहलें और आवासीय योजनाएं आवास नीतियों में एक आदर्श बदलाव लाने में मदद कर रही हैं। इसके अलावा, देश में रा.आ.बैंक शीर्षस्थ आवास वित्तीय संस्थान के रूप में आवास वित्त क्षेत्र के समग्र विकास के लिए प्रतिबद्ध है।

अनुबंध III: यथा 31 मार्च, 2021 के साथ पिछले वर्षों के दौरान सभी आवास वित्त कंपनियों का वित्तीय कार्य-निष्पादन

क. आवास वित्त कंपनियों के प्रमुख वित्तीय संकेतक

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	बकाया यथा			प्रतिशत अंतर (वर्ष-दर-वर्ष)	
	मार्च-19	मार्च-20	मार्च-21	2019-20	2020-21
चुकता पूंजी	34,502	37,038	37,688	7.4%	1.8%
निर्बांध आरक्षित निधियां	1,44,478	1,58,730	1,92,132	9.9%	21.0%
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)*	1,53,611	1,63,775	1,45,037	6.6%	-11.4%
सार्वजनिक जमा	1,03,725	1,19,800	1,26,794	15.5%	5.8%
आवास ऋण	8,48,205	8,36,259	8,85,765	-1.4%	5.9%
कुल ऋण और अग्रिम	**12,04,240**	**12,32,722**	**12,94,950**	**2.4%**	**5.0%**
बकाया कुल ऋणों के सापेक्ष जीएनपीए (%)	1.51%	6.45%	7.60%	-	-
बकाया कुल ऋणों के सापेक्ष एनएनपीए (%)	0.86%	4.49%	2.74%	-	-

डीएचएफएल एवं रिलाएंस एचएफएल के कारण 2020-21 में 11.4 प्रतिशत की गिरावट

ख. आ.वि.कं - पब्लिक लिमिटेड और प्राइवेट लिमिटेड का कार्य-निष्पादन

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	31-03-2019			31-03-2020			31-03-2021		
	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल	पब्लिक लिमिटेड	प्राइवेट लिमिटेड	कुल
चुकता पूंजी	33,287	1,216	**34,502**	35,625	1,413	**37,038**	36,374	1,314	**37,688**
निर्बांध आरक्षित निधियां	1,44,100	378	**1,44,478**	1,58,089	641	**1,58,730**	1,91,455	677	**1,92,132**
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,52,088	1,524	**1,53,611**	1,61,943	1,833	**1,63,775**	1,43,199	1,838	**1,45,037**
सार्वजनिक जमा	1,03,725	0	**1,03,725**	1,19,800	0	**1,19,800**	1,26,794	0	**1,26,794**
आवास ऋण	8,46,631	1,574	**8,48,205**	8,33,547	2,712	**8,36,259**	8,83,377	2,388	**8,85,765**

ग. सार्वजनिक जमाएं स्वीकार करने एवं सार्वजनिक जमाएं स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं. की कार्य-निष्पादकता

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	31-03-2019			31-03-2020			31-03-2021		
	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल	जमा स्वीकार करने वाली आ.वि.कं.	जमा स्वीकार न करने वाली आ.वि.कं.	कुल
चुकता पूंजी	4,371	30,132	**34,502**	4,241	32,797	**37,038**	4,748	32,939	**37,688**
निर्बांध आरक्षित निधियां	1,13,636	30,842	**1,44,478**	1,23,095	35,635	**1,58,730**	1,53,344	38,789	**1,92,132**
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	1,06,231	47,381	**1,53,611**	1,11,578	52,198	**1,63,775**	95,584	49,453	**1,45,037**
सार्वजनिक जमा	1,03,725	0	**1,03,725**	1,19,800	0	**1,19,800**	1,26,794	0	**1,26,794**
आवास ऋण	6,36,681	2,11,524	**8,48,205**	6,45,419	1,90,841	**8,36,259**	7,24,979	1,60,786	**8,85,765**

घ. अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों और बहु-राज्य सहकारी बैंकों और अन्य द्वारा प्रायोजित आ.वि.कं. का कार्य-निष्पादन

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	31-03-2019			31-03-2020			31-03-2021		
	प्रायोजित	अप्रायोजित	कुल	प्रायोजित	अप्रायोजित	कुल	प्रायोजित	अप्रायोजित	कुल
चुकता पूंजी	1,390	33,112	**34,502**	1,391	35,647	**37,038**	1,391	36,297	**37,688**
निर्बाध आरक्षित निधियां	10,534	1,33,944	**1,44,478**	12,379	1,46,351	**1,58,730**	14,296	1,77,836	**1,92,132**
निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ)	10,761	1,42,850	**1,53,611**	12,616	1,51,160	**1,63,775**	13,381	1,31,656	**1,45,037**
सार्वजनिक जमा	13,337	90,388	**1,03,725**	16,385	1,03,415	**1,19,800**	17,409	1,09,384	**1,26,794**
आवास ऋण	86,763	7,61,441	**8,48,205**	83,772	7,52,487	**8,36,259**	82,119	8,03,646	**8,85,765**

ङ. आ.वि.कं. द्वारा बकाया उधार की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	बकाया यथा			कुल उधार में उधार की प्रत्येक श्रेणी का % शेयर		
	मार्च 2019	मार्च 2020	मार्च 2021	मार्च 2019	मार्च 2020	मार्च 2021
सार्वजनिक जमा	1,03,725	1,19,800	1,26,794	9.47%	10.50%	11.04%
रा.आ.बैंक से उधार	45,825	48,361	67,350	4.18%	4.24%	5.86%
बैंकों से उधार	3,06,077	3,54,291	3,40,987	27.95%	31.04%	29.69%
विदेशी उधार	28,640	40,401	31,490	2.62%	3.54%	2.74%
वाणिज्यिक पत्र	80,660	46,628	54,588	7.37%	4.09%	4.75%
अन्य उधार	1,09,458	1,32,712	1,42,289	9.99%	11.63%	12.39%
बैंकों द्वारा सब्सक्राइब डिबेंचर	1,34,006	1,56,089	1,79,183	12.24%	13.67%	15.60%
अन्य द्वारा सब्सक्राइब डिबेंचर	2,86,751	2,43,159	2,05,733	26.18%	21.30%	17.91%
कुल डिबेंचर	**4,20,757**	**3,99,248**	**3,84,917**	**38.42%**	**34.98%**	**33.52%**
कुल उधार	**10,95,141**	**11,41,441**	**11,48,414**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

च. आ.वि.कं. के बकाया ऋण एवं अग्रिम और निवेश की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	यथा को बकाया			कुल का % शेयर		
	मार्च 2019	मार्च 2020	मार्च 2021	मार्च 2019	मार्च 2020	मार्च 2021
1. ऋण और अग्रिम	12,042,40	12,32,722	12,94,950	92.5%	90.7%	89.9%
क) आवास ऋण	8,48,205	8,36,259	8,85,765	65.2%	61.5%	61.5%
ख) अन्य ऋण और अग्रिम	3,56,035	3,96,463	4,09,184	27.4%	29.2%	28.4%
2. निवेश	97,295	1,26,942	1,45,818	7.5%	9.3%	10.1%
3. कुल (1+2)	**13,01,535**	**13,59,664**	**14,40,768**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

छ. आ.वि.कं. के बकाया आवास ऋण और कुल ऋण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	बकाया यथा		
	मार्च 2019	मार्च 2020	मार्च 2021
आवास ऋण	8,48,205	8,36,259	8,85,765
वैयक्तिकों को आवास ऋण	*6,56,279*	*6,60,921*	7,14,379
कुल ऋण और अग्रिम	**12,04,240**	**12,32,722**	**12,94,950**
कुल ऋण और अग्रिम के सापेक्ष आवास ऋण	**70.43%**	**67.84%**	**68.40%**

ज. आ.वि.कं. के आवास ऋणों के उधारकर्ताओं की श्रेणी–वार संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

विवरण	वित्त वर्ष के दौरान संवितरण			कुल आवास ऋण संवितरण के % के रूप में शेयर		
	2018-19	**2019-20**	**2020-21**	**2018-19**	**2019-20**	**2020-21**
वैयक्तिकों को आवास ऋण	2,31,111	1,90,806	1,90,994	72.3%	85.9%	90.2%
भवन–निर्माताओं को आवास ऋण	56,456	24,938	14,788	17.7%	11.2%	7.0%
निगमित निकायों और अन्य को आवास ऋण	32,177	6,459	6,032	10.1%	2.9%	2.8%
कुल	**3,19,744**	**2,22,202**	**2,11,814**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

झ. आ.वि.कं. द्वारा वैयक्तिकों को स्लैब–वार आवास ऋण संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

ऋण आकार	वित्त वर्ष के दौरान संवितरण			कुल आईएचएल संवितरण के % के रूप में खंड–वार शेयर		
	2018-19	**2019-20**	**2020-21**	**2018-19**	**2019-20**	**2020-21**
	कुल	कुल	कुल			
₹2 लाख तक	2,194	1,356	467	0.9%	0.7%	0.2%
> ₹2 लाख और ₹5 लाख तक	3,200	2,031	1,727	1.4%	1.1%	0.9%
> ₹5 लाख और ₹10 लाख तक	17,437	13,054	12,135	7.5%	6.8%	6.4%
₹10,00,000 तक	22,831	16,441	14,329	9.9%	8.6%	7.5%
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	24,474	19,353	18,379	10.6%	10.1%	9.6%
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	50,039	41,043	40,446	21.7%	21.5%	21.2%
> ₹ 25 लाख	1,33,768	1,13,969	1,17,841	57.9%	59.7%	61.7%
कुल	**2,31,111**	**1,90,806**	**1,90,994**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

ञ. आवास वित्त कंपनियों द्वारा वैयक्तिकों को आवास ऋण के उद्देश्य-वार संवितरण की प्रवृत्ति

(राशि करोड़ ₹ में)

स्लैब	नये घर			उन्नयन			मौजूदा आवास		
	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21
₹2 लाख तक	2,076	1,291	427	60	49	32	58	15	8
> ₹2 लाख और ₹5 लाख तक	1,942	1,212	967	932	648	587	326	171	173
> ₹5 लाख और ₹10 लाख तक	11,954	8,588	7,502	2,558	2,095	2,183	2,925	2,370	2,449
> ₹10 लाख और ₹15 लाख तक	16,944	12,950	11,422	1,827	1,607	1,973	5,702	4,796	4,984
> ₹15 लाख और ₹25 लाख तक	33,141	26,607	24,680	1,790	1,655	2,177	15,108	12,780	13,590
> ₹25 लाख	84,640	70,461	68,419	1,375	1,162	1,601	47,752	42,346	47,821
कुल	**1,50,698**	**1,21,110**	**1,13,417**	**8,542**	**7,217**	**8,553**	**71,872**	**62,479**	**69,025**

अनुबंध IV: आ.वि.कं. द्वारा राज्य/केंद्र शासित प्रदेशवार वैयक्तिकों को आवास ऋण का संवितरण

(राशि करोड़ ₹ में)

राज्य/केंद्र शासित प्रदेश	वित्त वर्ष 2020-21 के दौरान संवितरण			यथा 31 मार्च, 2021 को बकाया
	शहरी	ग्रामीण	कुल	राशि
आंध्र प्रदेश	5,305	1,181	6,485	23,298
अरुणाचल प्रदेश	0.1	-	0.1	0
असम	612	4	615	2,793
बिहार	1,217	23	1,240	4,696
छत्तीसगढ़	1,742	60	1,802	6,101
दिल्ली	7,298	142	7,440	26,292
गोवा	196	37	233	1,264
गुजरात	12,235	2,039	14,274	49,629
हरियाणा	8,174	153	8,327	29,521
हिमाचल प्रदेश	53	1	54	261
जम्मू और कश्मीर	40	1	41	129
झारखंड	702	2	704	3,247
कर्नाटक	16,810	4,212	21,022	73,420
केरल	2,334	2,002	4,336	19,580
मध्य प्रदेश	6,703	594	7,297	24,734
महाराष्ट्र	39,311	5,005	44,316	1,72,370
मणिपुर	1	0.2	1	12
मेघालय	-	-	-	-
मिजोरम	-	-	-	-
नागालैंड	0.2	-	0.2	3
ओडिशा	1,174	44	1,218	4,439
पंजाब	2,616	1,239	3,856	12,891
राजस्थान	8,739	615	9,353	30,755
सिक्किम	144	0.2	144	1,079
तमिलनाडु	11,581	5,500	17,080	78,167
तेलंगाना	13,684	3,041	16,725	57,738
त्रिपुरा	58	-	58	117
उत्तराखंड	2,329	156	2,485	8,707
उत्तर प्रदेश	16,136	321	16,457	63,302
पश्चिम बंगाल	4,591	53	4,645	16,683
चंडीगढ़	418	3	421	1,457
पुडुचेरी	229	22	251	1,262
दादरा और नगर हवेली	75	4	79	323
दमन और दीव	32	3	35	109
लक्षद्वीप	-	-	-	-
अंडमान और नीकोबार द्वीप समूह	-	-	-	-
कुल	**1,64,536**	**26,457**	**1,90,994**	**7,14,379**

अनुबंध V: एसीएचएफ द्वारा संवितरित आवास ऋण और निर्मित इकाईयाँ

(राशि करोड़ ₹ में)

राज्य	2018-19		2019-20		2020-21	
	वित्तपोषित/निर्मित इकाईयाँ	राशि	वित्तपोषित/निर्मित इकाईयाँ	राशि	वित्तपोषित/निर्मित इकाईयाँ	राशि
आंध्र प्रदेश	-	-	-	-	-	-
असम	-	-	-	-	-	-
बिहार	-	-	-	0.6	9	4.3
चंडीगढ़	-	-	-	-	-	-
छत्तीसगढ़	-	-	-	-	-	-
दिल्ली	209	66.4	202	47.0	96	19.1
गोवा	24	3.9	18	3.0	11	1.8
गुजरात	-	-	-	-	-	-
हरियाणा	-	1.7	-	1.1	-	-
हिमाचल प्रदेश	-	1.6	-	1.3	8	9.1
जम्मू और कश्मीर	-	-	-	-	-	-
कर्नाटक	70	4.3	33	3.8	56	2.2
केरल	2070	95.9	1543	75.6	1075	54.2
मध्य प्रदेश	-	-	-	-	-	-
महाराष्ट्र	-	-	-	-	-	-
मणिपुर	-	-	-	-	-	-
मेघालय	-	-	-	-	-	-
ओडिशा	-	-	-	-	-	-
पुडुचेरी	38	5.2	27	3.7	23	1.4
पंजाब	-	-	-	-	-	-
राजस्थान	3	0.8	39	1.9	2	0.2
तमिलनाडु	220	110.7	-	-	21	-
तेलंगाना	-	-	-	-	-	-
उत्तर प्रदेश	-	-	-	-	-	-
पश्चिम बंगाल	60	4.3	48	2.3	41	1.6
कुल	**2694**	**294.9**	**1910**	**140.2**	**1342**	**93.8**

स्त्रोत: भारतीय राष्ट्रीय सहकारी आवास संघ

REPORT ON
TREND AND PROGRESS OF HOUSING
IN INDIA 2021

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक

S. K. Hota
Managing Director

आज़ादी का अमृत महोत्सव

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

Letter of Transmittal

NHB(ND)/MD/ OUT 00714/2022
February 24, 2022

The Finance Secretary
Government of India
Ministry of Finance
Department of Financial Services
Jeevandeep Building, Parliament Street
New Delhi - 110001

Sir,

In pursuance of the provision of Section 42 of the National Housing Bank Act, 1987, I have pleasure in transmitting herewith a copy of the Report on Trend and Progress of Housing in India 2021.

Yours faithfully,

(S. K. Hota)

Encl: As above

भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय
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

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

एस. के. होता
प्रबंध निदेशक

S. K. Hota
Managing Director

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

आज़ादी का अमृत महोत्सव

Letter of Transmittal

NHB(ND)/MD/ OUT 00715/2022
February 24, 2022

The Governor
Reserve Bank of India
18th Floor, Central Office Building
Shahid Bhagat Singh Road
Mumbai - 400001

Sir,

In pursuance of the provision of Section 42 of the National Housing Bank Act, 1987, I have pleasure in transmitting herewith a copy of the Report on Trend and Progress of Housing in India 2021.

Yours faithfully,

(S. K. Hota)

Encl: As above

भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय
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

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

TABLE OF CONTENTS

Chapters

Particulars		Page No.
Chapter 1: An Overview of Global Economy and Housing Sector		**89**
1.1	Global Economy and Housing Scenario	89
1.2	Indian Economy and Housing Scenario	91
1.3	Revival in Housing Sector	93
1.4	Role of National Housing Bank	94
1.5	NHB's Performance During FY2020-21 and Key Initiatives	97
Chapter 2: Housing in India		**99**
2.1	Introduction	99
2.2	Rural Housing Policy	99
2.3	Urban Housing Policy	104
2.4	Role of National Housing Bank in "Housing for All" Mission	108
2.5	Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs)	112
2.6	Global Housing Technology Challenge-India (GHTC-India)	113
Chapter 3: Operations and Performance of PLIs in Housing Finance		**114**
3.1	Introduction	114
3.2	Individual Housing Loans Outstanding of SCBs & HFCs to Gross Domestic Product (GDP)	114
3.3	Individual Housing Loans Market Share between SCBs & HFCs	115
3.4	State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Outstanding Individual Housing Loans (IHL)	116
3.5	State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Disbursement of Individual Housing Loans (IHL)	118
3.6	Performance of Housing Finance Companies	120
3.7	Financial Profile of HFCs	122
3.8	Borrowing Profile of HFCs	124
3.9	Public Deposits with HFCs	126
3.10	Assets Profile of HFCs	128
3.11	Co-operative Sector Institutions in Housing Finance	132
Chapter 4: Developments in Regulation and Supervision of Housing Finance Companies		**133**
4.1	Introduction	133
4.2	Key Developments in Regulation of Housing Finance Companies	133
4.3	Supervision of HFCs	136
4.4	Supervisory Circulars	136
4.5	Penalties	137
Chapter 5: The Way Forward - Resilience of the Housing Segment and Housing Finance		**138**
5.1	Economic Recovery	138
5.2	Resilience of the Housing Segment and Housing Finance	138
5.3	Outlook	142

Appendices

Particulars	Page No.
Appendix I: NHB RESIDEX	143
Appendix II: State Level Initiatives in Housing	146
Appendix III: Financial performance of all Housing Finance Companies as on March 31, 2021 vis-à-vis previous years	157
Appendix IV: State / UT wise Disbursement of Individual Housing Loans by HFCs	161
Appendix V: Housing Loan Disbursed and Units Constructed by ACHFs	162

Tables

Particulars	Page No.
Table 3.1 : Outstanding Individual Housing Loans by Primary Lending Institutions as on Sep 2021	116
Table 3.2 : Cumulative Disbursement of Individual Housing Loan by Primary Lending Institutions for the period FY 2021 and H1 21-22	116
Table 3.3 : All India - Individual Housing Loan - Outstanding	117
Table 3.4 : All India - Individual Housing Loan - Cumulative Disbursement	118
Table 3.5 : Key Financial Indicators of HFCs	122
Table 3.6 : Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.	122
Table 3.7 : Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting	123
Table 3.8 : Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others	124
Table 3.9 : Trend in Outstanding Borrowings by HFCs	124
Table 3.10 : Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs	128
Table 3.11 : Comparison of Housing Loans with Total Loans of HFCs	129
Table 3.12 : Trend in Slab Wise Housing Loans Disbursements to Individuals by HFCs	129
Table 3.13 : Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs for the last 3 years	131
Table 3.14 : Trend in Borrowers' Type-Wise Disbursements of housing loans of HFCs	131
Table 3.15 : Borrowing and Lending operations of Apex Cooperative Housing Federations (Cumulative)	132

Graphs

Particulars	Page No.
Graph 1.1 : Real Estate Residential Property Price (Y-o-Y) change in percentage	90
Graph 1.2 : Movement of Composite HPI @ Assessment Price for 50 cities	92
Graph 1.3 : Q-o-Q Comparative Disbursements of HFCs	93
Graph 2.1 : CLSS Number of Beneficiaries (Cumulative)	108
Graph 2.2 : Cumulative Subsidy Released by NHB under PMAY-CLSS (U)	109
Graph 3.1 : Outstanding Individual Housing Loans of SCBs and HFCs	115
Graph 3.2 : Individual Housing Loans Market Share between SCBs and HFCs	115
Graph 3.3 : Heat Map on State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Individuals Housing Loans (IHL) – Outstanding Portfolio and Disbursement	119
Graph 3.4 : Number of HFCs	120
Graph 3.5 : State/UT wise Distribution of Branches/Offices of HFCs for the last 2 years	121
Graph 3.6 : Incremental Borrowing of HFCs in the last two years	125
Graph 3.7 : Trend in HFCs' Size-wise Public Deposits for the last 3 years	126
Graph 3.8 : Trend in HFCs' Interest Rate-wise Public Deposits for the last 3 years	127
Graph 3.9 : Trend in HFCs' Maturity-wise Public Deposits for the last 3 years	127
Graph 3.10 : Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs	128
Graph 3.11 : Trend in HFCs' Residual Maturity Pattern of Outstanding Individual Housing Loans	130
Graph 3.12 : Purpose-wise Trend in IHL disbursements	130
Graph 5.1 : IHL Outstanding & Q-o-Q growth rate at Industry level	139

Boxes

Particulars	Page No.
Box 2.1 : Year-Wise and State-Wise Progress of PMAY – Gramin	101
Box 2.2 : Findings of the study on "Evaluation of Centrally Sponsored Scheme – Rural Development Sector in respect of PMAY-G"	102
Box 2.3 : Year Wise Progress of PMAY – U	105
Box 2.4 : Progress, Achievements and Outcomes of AMRUT, SCM and PMAY (U)	107
Box 2.5 : Socio-Economic Impact of PMAY(U) on Employment Generation	112
Box 3.1 : Performance Highlights of registered HFCs	121
Box 5.1 : Interest Rate Transmission by Schedule Commercial Banks & Housing Finance Companies on Outstanding Individual Housing Loan	140
Box 5.2 : Study on the Impact of COVID 19 on the Housing Finance Sector	141

ABBREVIATIONS

ACHFS	Apex Cooperative Housing Federations
ADF	Automated Data Flow
AE	Advanced Economies
AHP	Affordable Housing in Partnership
AIFI	All India Financial Institutions
AMRUT	Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation
ARDB	Agriculture and Rural Development Banks
ARHC	Affordable Rental Housing Complexes
BIS	Bank for International Settlements
BLC	Beneficiary-led Construction
BLE	Beneficiary-led Enhancement
CDR	Central Data Repository
CLM	Co-Lending Model
CLSS	Credit Linked Subsidy Scheme
CoR	Certificate of Registration
CPI	Consumer Price Index
DHFL	Dewan Housing Finance Corporation Limited
DSC	Digital Signature Certificate
ECB	External Commercial Borrowings
EMDE	Emerging Markets and Developing Economy
EME	Emerging Market Economies
FAR	Floor Area Ratio
FSI	Floor Space Index
GDP	Gross Domestic Product
GFC	Global Financial Crisis
GNPA	Gross Non Performing Asset
GoI	Government of India
HFC	Housing Finance Company
HPI	Housing Price Index
HQLA	High Quality Liquid Assets
HUDCO	Housing and Urban Development Corporation
IAY	Indira Awas Yojana
IIP	Index for Industrial Production

ISSR	In-situ Slum Redevelopment
KYC	Know Your Customer
LIG	Low Income Group
MGNREGS	Mahatma Gandhi National Rural Employment Guarantee Scheme
MIG	Middle Income Group
MoHUA	Ministry of Housing and Urban Affairs
MoRD	Ministry of Rural Development
MSCB	Multi-State Co-operative Banks
MTA	Model Tenancy Act
NBFC	Non-Banking Financial Company
NHB	National Housing Bank
NRDWP	National Rural Drinking Water Programme
OMO	Open Market Operations
PMAY(U)	Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban)
PSB	Public Sector Bank
Q-o-Q	Quarter on Quarter
RAY	Rajiv Awas Yojana
RBI	Reserve Bank of India
RBIA	Risk Based Internal Audit
RERA	Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
RHISS	Rural Housing Interest Subsidy Scheme
RRB	Regional Rural Bank
SBM	Swachh Bharat Mission
SCB	Scheduled Commercial Bank
SCM	Smart Cities Mission
SECC	Socio Economic Caste Census
SRF	Special Refinance Facility
TDR	Transferable Development Rights
UCB	Urban Co-operative Bank
UT	Union Territory
WALR	Weighted Average Lending Rate
WEO	World Economic Outlook
Y-o-Y	Year on Year

I AN OVERVIEW OF GLOBAL ECONOMY AND HOUSING SECTOR

1.1 GLOBAL ECONOMY AND HOUSING SCENARIO

Global economic growth has picked up this year, helped by strong policy support, the ongoing deployment of effective vaccines and the gradual resumption of economic activities. Global GDP has now surpassed its pre-pandemic level, but output in mid-2021 was still 3½ per cent lower than projected before the pandemic. However, the recovery remains uneven, with strikingly different outcomes across countries, sectors and demographic groups in terms of output and employment leaving countries facing different policy challenges. In some countries where output has returned to pre-pandemic levels, such as the United States, employment remains lower than before the pandemic. In others, particularly in Europe, employment has been largely preserved, but output and total hours worked have not yet recovered fully. Rapid rebounds in activity have occurred in a few emerging-market economies, but in some cases, this has been accompanied by high inflation pressures.

Growth picked up sharply in the second quarter of 2021 in countries in which containment measures were largely eased, or where infection rates remained low, helped by strong consumer spending and supportive macroeconomic policies. However, high numbers of infections are still occurring due to the spread of the more transmissible Delta variant, and there are marked differences in the pace of vaccinations and the scope for policy support across countries, particularly in many emerging-market and developing economies. The Delta variant has so far had a relatively mild economic impact in countries with high vaccination rates, but there are signs that it may weigh on confidence and lower near-term growth momentum. Many countries have imposed new containment measures to check the spread of the Delta variant, particularly in the Asia-Pacific region where vaccination rates have been relatively low.

Headline consumer price inflation has also picked up around the world in recent months, pushed up by higher commodity prices, supply-side constraints, stronger consumer demand as economies reopen, and the reversal of some sectoral price declines in the early months of the pandemic. Annual inflation has risen to over 5% in the United States but remains at relatively low rates in many other advanced economies, particularly in Europe and Asia. Part of the current rise in inflation reflects base effects, following price

declines in the early phase of the pandemic. In many emerging-market economies, high energy and food prices have pushed up inflation, reflecting both strong price increases and the relatively high share of commodities in consumers' expenditure.

Housing Scenario

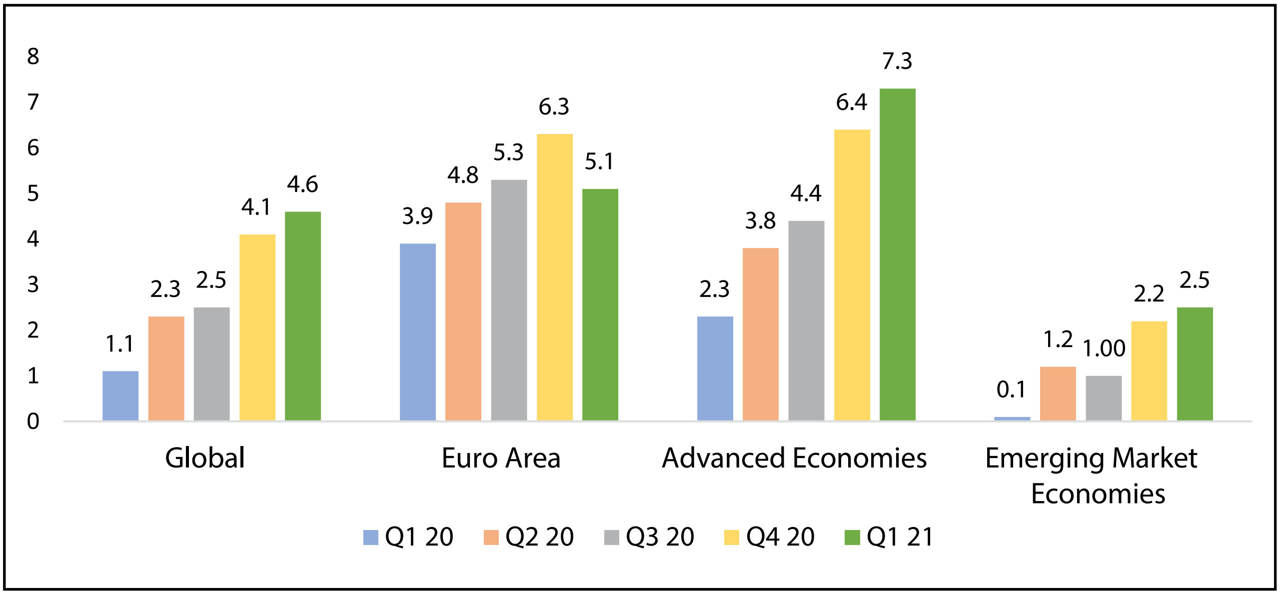
The COVID-19 pandemic has severely disrupted construction, made it difficult for many households to pay for shelter, and affected the housing sector. Countries across the globe have responded to the crisis with an array of measures aimed at supporting tenants and mortgage-holders. Moratoria on evictions as well as rent and mortgage payment forbearance have been widespread. Emergency shelters have also been provided to the homeless, often by local governments. Many countries have also frozen rents and/or modified landlord-tenant relationships by allowing for automatic contract extensions or renewals. Tax authorities have also introduced payment deferrals or relief measures for mortgage-holders.

The biggest vaccination campaign in history is underway. As such, the hope of "normalizing" back to pre-pandemic life has continued to grow, economic growth and consumer spending has also followed a positive trajectory. The housing market is experiencing a trend of relatively low mortgage rates and more positive consumer sentiment fuelling a sudden interest in homebuying. However, the global housing prices across economies portrays different growth patterns.

1.1.1 Global House Price Movement

Global real house price rose by 4.6 per cent y-o-y in aggregate in the first quarter of 2021, (Graph 1) representing the fastest growth rate recorded since the Global Financial Crisis (GFC) of 2007-09. This growth was particularly strong in advanced economies (AEs), 7.3 per cent on average. Prices rose more moderately in emerging market economies (EMEs), by 2.5 per cent on average – with notable differences across regions.

Graph 1.1 : Real Estate Residential Property Price (y-o-y) change in percentage



Source: Residential Property Price Statistics, Bank for International Settlements (BIS)

In advanced economies, real residential property prices soared by 7.3 per cent y-o-y in Q1 2021, compared with 2.3 per cent one year ago. This confirms the significant acceleration observed since the beginning of the COVID-19 pandemic. Prices grew rapidly in United States (10%), the United Kingdom (8%), Canada (7%), Australia (6%) and in Japan (4%). Double digit house price growth was recorded in New Zealand (19%) and Denmark (14%).

In the euro area, real y-o-y house price inflation was slightly more subdued (5%), with significant variations among the member states. House prices remained strong in the Netherlands (9%), Germany (8%) and France (5%). But they flattened further in Italy (1%) and Spain (0%).

In Emerging Market Economies, real residential property prices have been growing moderately since the beginning of the pandemic. They rose by 2.5 per cent y-o-y in the first quarter of 2021, compared with 0.1 per cent one year before. House price inflation remained moderate in emerging Asia (1.5%), with significant heterogeneity across countries.

Regional house price developments during the COVID-19 Pandemic

Anecdotal evidence suggests that demand for housing may have shifted towards suburban and rural residential properties and away from the largest cities during the pandemic, reflecting the impact of several potential factors, such as lockdowns, restrictions, social distancing rules and home office arrangements developed to adapt to the consequences of the pandemic.

As per the BIS Statistics on The Regional Information data, since the outbreak of the COVID-19 pandemic, housing inflation appears to be lower in biggest cities compared with the other parts of the cities in the respective countries.

1.2 INDIAN ECONOMY AND HOUSING SCENARIO

India's gross domestic product (GDP) grew 8.4% in the second quarter of this fiscal year as India moved towards recovery following the second wave of Covid-19 earlier this year. India is among the few countries that have recorded four consecutive quarters of growth amid COVID-19 (Q3, Q4 of FY21 and Q1, Q2 of FY22) reflecting the resilience of the Indian economy. The recovery was driven by a revival in services sector, full recovery in manufacturing and sustained growth in agriculture sectors. The recovery suggests kick-starting of the investment cycle, supported by surging vaccination cover.

1.2.1 House Prices in India

House is not just an asset but also a durable consumption good for households, providing shelter and other services. A change in the house price affects the households' perceived notion of lifetime wealth and hence influences the spending and borrowing decisions of households. An increase in the house price raises the value of the house relative to construction costs; hence a new construction is profitable when house price rises above the construction costs. Residential investment is, therefore, positively related with house price increase. House prices also affect bank lending and vice versa. Further, house price gains increase housing collateral. The potential two-way link between bank lending and house prices give rise to mutually reinforcing cycles in credit and real estate markets. These indicate that house prices may affect economic activity through private consumption of households, residential investment and credit allocation of the financial systems.

Housing affordability in India has increased in the aftermath of the Coronavirus pandemic due to the easing of interest rate on housing loans and stable property price. The weighted average lending rate of Schedule Commercial Banks on outstanding individual housing loans declined 147 bps from 8.99 per cent in Q1 FY20 to 7.52 per cent in Q1 FY22 (Reserve Bank of India). For Housing Finance Companies, the weighted average lending rate of outstanding housing loans declined by 144 bps for the same period from 10.03 per cent to 8.59 per cent.

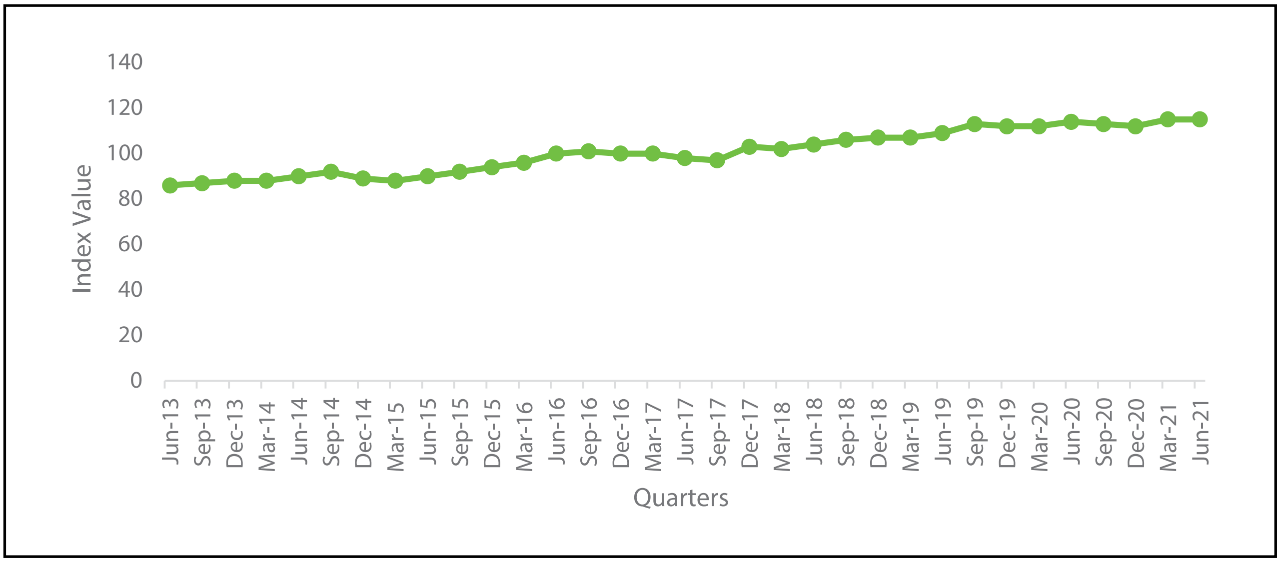
NHB Housing Price Index

NHB RESIDEX, India's first official housing price index (HPI), was launched in July 2007, to track the movement in prices of residential properties in select cities on quarterly basis. The coverage is spread across 21 states in India, including 18 State/UT capitals and 33 smart cities. NHB RESIDEX also includes Composite HPI @ Assessment Prices and Composite HPI @ Market Prices for Under Construction Properties for 50 cities.

Movement of Housing Price Index in India

The rising demand has a reflection of low rate of interest and by and large stable residential property prices leading to increased affordability. The movement of the composite 50 city index has remained stable (around the 112 – 115 mark) since September 2019 Quarter recording the maximum of 115 at QE March 2021 and QE June 2021 (Graph 1.2).

Graph 1.2: Movement of Composite HPI @ Assessment Price for 50 cities



Source: NHB RESIDEX

HPI details are available as **Appendix I.**

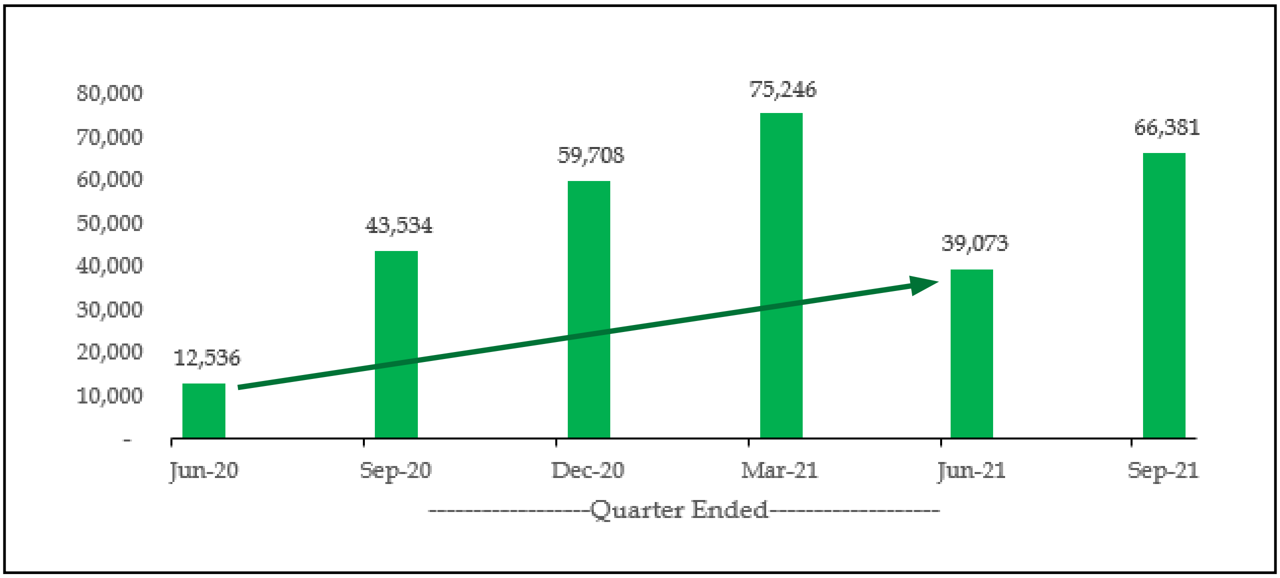
1.3 REVIVAL IN HOUSING SECTOR

The COVID-19 crisis elicited extensive preventative and palliative health measures, as well as extensive macroeconomic policy responses in the form of fiscal and monetary support for struggling businesses. Government responded to the COVID-19 crisis by aggressively deploying fiscal policy to boost health expenditure, income transfers and increased welfare payments, introducing Emergency Credit Line Guarantee Scheme and loan guarantee scheme for COVID affected sectors etc.

The Reserve Bank of India provided support by permitting commercial banks to provide partial credit enhancement to bonds issued by select NBFCs and HFCs, permitting banks to reckon government securities held by them up to an amount equal to their incremental outstanding credit to NBFCs and HFCs as Level-1 high quality liquid assets (HQLA), and increasing the pace and quantum of liquidity infusion via open market operations (OMOs) and term repos. The list of eligible borrowers for external commercial borrowings (ECBs) was also expanded to include HFCs and the average maturity requirement for ECBs in the infrastructure segment was reduced from 5 years to 3 years. These measures, along with liberal provision of liquidity and policy easing throughout year, helped to stabilise the market financing conditions.

Due to the impact of COVID 19 and the related lockdown, there was business disruption during Q1 FY 20-21(Graph1.3). However, with the gradual unlock at different geographies, home loan disbursements picked pace through to register record highs during March 2021. During the current year, though April-May 2021 had the impact of resurgence in COVID, unlike last year, home loan disbursements continued at varying levels depending on the intensity of pandemic at different geographies. This is evident from the quarterly disbursement of individual housing loan by HFCs. Similar pattern of disbursement growth is witnessed for Public and Private Sector Banks.

Graph 1.3: Q-o-Q Comparative Disbursements of HFCs (₹ In Crore)



Excluding L & T Housing Finance Limited
Source: Off-site Returns, NHB

The policy changes involving stamp duty rate cuts, benign interest rates and subvention under the PMAY scheme have aided the growth in the affordable segment even in Tier II and Tier III cities.

With a rapidly increasing share of eligible population inoculated, an apparent rise in homeownership sentiment, faster adoption of technology and digital marketing, and innovative business practices have served to soften the overall impact of COVID-19 on the Indian residential housing sector.

1.4 ROLE OF NATIONAL HOUSING BANK

The National Housing Bank, a statutory body under the Government of India was set up on July 9, 1988, under the National Housing Bank Act, 1987. The main objective of NHB is to operate as a principal agency to promote housing finance institutions both at local and regional levels and to provide financial and other support incidental to such institutions and for matters connected therewith.

The vision of NHB is *"Promoting inclusive expansion with stability in housing finance market"* while the mission is *"To Harness and Promote the Market Potentials to serve the housing needs of All Segments with focus on the low and moderate income housing"*. National Housing Bank (NHB) since its inception in 1988 has played a key role in development of a sound and sustainable housing finance system in the country through a multipronged approach of refinance of housing loans to Primary Lending Institutions, policy intervention and promotion of institutional framework.

The National Housing Bank has its presence across India. As of June 2021, the bank has 10 Regional/ Representative Offices.

The major roles of NHB include the following

1.4.1 Supervision

One of the primary role of NHB is supervision of the housing finance companies. NHB's supervision is aimed at preventing the affairs of any HFC being conducted in a manner detrimental to the interest of the public and shall not be prejudicial to the operations and the growth of the housing finance sector of the country. To ensure safety and soundness of HFCs, NHB has a robust monitoring system which includes on-site inspections and offsite surveillance of HFCs both through periodic returns submitted by HFCs and by way of market intelligence. For data and MIS, NHB has introduced the Online Reporting Management Information Systems (ORMIS) based on Net and web-based technology. This system provides a platform for HFCs to submit all statutory and other returns securely over Internet after signing returns digitally using their Digital Signature Certificates (DSCs). The returns, thus submitted, are analyzed, and accepted which goes to the Central Data Repository (CDRs) for further monitoring and analysis. In July 2021, NHB has launched a project called the Automated Data Flow (ADF) System to further strengthen its supervisory activities and MIS requirements. ADF is essentially a form of data exchange between two software applications over a network including Internet.

1.4.2 Financing

Financing is one of the major activities of the National Housing Bank. NHB extends financial support through refinance and direct finance to a large set of lending institutions. Refinance is extended to primary lending institutions (PLIs) in respect of eligible housing loans extended by them to individual

borrowers. Refinance is provided under its various schemes which cater to all segments of the population in both rural and urban areas. The PLIs include HFCs, Scheduled Commercial Banks, Scheduled State Cooperative Banks, Scheduled Urban Cooperative Banks, Small Finance Banks, Regional Rural Banks, Apex Cooperative Housing Finance Societies (ACHFs) and Agriculture and Rural Development Banks (ARDBs). Refinance is also provided to HFCs for project loans extended by them to various implementing agencies. NHB also provides direct finance to public housing agencies such as State Level Housing Boards and Area Development Authorities for large scale integrated housing projects and slum redevelopment projects. The increase in housing penetration is strongly supported by Schedule Commercial Banks and Housing Finance Companies. NHB has played a key role in the growth of Housing Finance Sector in the country, evident from the fact that Outstanding Individual Housing Loans of Scheduled Commercial Banks (SCBs) and Housing Finance Companies (HFCs) which stood at ₹ 2,083 crore in FY 1987 has grown to over ₹22 lakh crores at the end of FY 2021. NHB refinance has been the major source of finance for the housing finance system in general and HFCs in particular with a cumulative refinance disbursement of ₹3.02 lakh crore since inception till 30.06.2021.

1.4.2.1 Green Housing

NHB has identified energy efficient residential housing and habitat in India as a segment that needs to be addressed. The residential housing has not received adequate attention in terms of developing energy efficient technology, designs, products and promotion and distribution.

NHB, in partnership with KfW, Germany, started promoting energy efficiency in the housing sector. This was a first of its kind initiative in the Country. The Bank, in 2010-11, launched the Energy Efficient Housing Refinance Scheme, aimed at encouraging energy efficiency in the residential sector. These funds were used for 2000 housing loans extended by various PLIs for energy efficient units aggregating to Rs. 380 crore (approx.).

National Housing Bank (NHB) under the Department for International Development (DFID), UK DFID Technical Assistance programme have signed a Memorandum of Understanding (MoU) with Building Materials & Technology Promotion Council (BMTPC) in 2015 for implementation of "Demonstration Housing Project with Emerging & Green Technology for the Housing Project at Bhubaneswar, Odisha, Housing Project at Bihar Sharif, Bihar and Housing Project at Lucknow, Uttar Pradesh. All the projects have been completed and handed over to state government authorities.

All this has laid to the foundation for NHB to work with various stakeholders to improve the level of awareness about Energy Efficient Housing as illustrated in our latest partnership with Agence Française de Développement (AFD), France.

National Housing Bank (NHB) launched the Sunref Green Housing India Programme in August 2017, in partnership with the AFD, and with the support of the European Union (EU). Sunref India Programme focuses on making green housing more affordable to low- and middle-income households, promoting the existing local green labels for housing and demonstrating the market potential and relevance of green housing in India's context. In line with the AFD's mandate in the country, the project, conceived together by the NHB and AFD, aims to reduce the negative environmental impacts due to unprecedented growth of the housing industry in the country by supporting green affordable housing.

Under the Sustainable Use of Natural Resources and Energy Finance (SUNREF) label, AFD supports the development of innovative green investments through credit line of 100 million EUR, along with an EU grant of 12 million euros. Out of the EU grant, 9 million EUR is being used as an investment grant to reduce the loan cost for final borrowers of the credit line and 3 million EUR Technical assistance to be used for marketing of the facility sub project origination and preliminary screening and capacity building etc.

Aim of the SUNREF India Programme is to encourage the development of green residential buildings that demonstrate more efficiency in energy, water and building material use, scale up affordable housing projects in India at the same time reduce the negative impacts of housing industry on environment.

SUNREF India Programme focuses on promoting the existing local green labels for housing making green housing more affordable to lower income households, demonstrate the market potential and the relevance of green housing and encourage the adaptation of rules favourable to green housing and public policies.

The SUNREF Affordable Green Housing programme aims to demonstrate the possibility of low-income households accessing green housing at affordable price through technical assistance and limited subsidy.

The programme focuses on augmenting NHB's institutional capacities in supporting the green housing market as well as that of primary lending institutions (PLIs) such as housing finance companies and scheduled commercial banks, housing developers and public agencies delivering affordable housing.

SUNREF India provides technical assistance on energy and environment efficiency in the housing sector by promoting two existing local green housing labels, Green Rating for Integrated Habitat Assessment (GRIHA) and Indian Green Building Council (IGBC).

Bank has formulated 2 Refinance Schemes under the SUNREF Affordable Green Housing India programme and till January 15, 2022, Bank has disbursed ₹770.36 crore to individual 4438 households and has created New habitable floor of 327,811 square meter, reduction in water consumption of 133,140 cubic meter, Waste reduction of 1,553 tonnes, Reduction in usage of energy in households by 2,545,572(Kwh/year). The bank has conducted 20 capacity building programme under the programme till date.

The endeavour of the Bank is to promote affordable housing with innovative housing technologies and approaches for green construction, low-cost rental and incremental housing with focus on unserved and underserved.

1.4.3 Promotion and Development

The principal mandate of the Bank is to promote housing finance institutions to improve/strengthen the credit delivery network for housing finance in the country. The Bank under its promotion and developmental role undertakes activities which includes implementing the Government Schemes as Central Nodal Agency, participation in new institutions promoted by GOI, Equity support to Housing Finance Institutions and other institutions in the mortgage market, undertaking various research studies in housing and housing finance and organising training programmes for HFCs etc.

1.5 NHB'S PERFORMANCE DURING FY2020-21 AND KEY INITIATIVES

- The Bank disbursed ₹34,230 crore during the year. This includes ₹12,041 crore under the Special Refinance Facilities (ASRF/SRF 2021) to alleivate COVID related stress of sector (@ 4.85-5.35%) and ₹9,631 crore under the AHF directed at EWS/LIG Segments (@3%).
- The refinance support by NHB to housing sector during the pandemic period includes total disbursements of over ₹63,000 crore during the period March 2020 till June 2021.
- Outstanding refinance portfolio of the Bank increased during last two years from ₹ 69,712 crore at June 2019 to ₹85,545 crore at June 2021. During the same period, refinance exposure to HFCs rose from ₹50,453 crore to ₹72,107 crore with growth rate of 43%.
- NHB is the main source of low-cost long-term liquidity for HFCs post liquidity crisis of 2018-19. Over 80% of refinance during last two years were to HFCs which included 30+ smaller HFCs with Loan Book of less than ₹1000 crore.
- Total Assets of the Bank increased from ₹75,180 crore at June 2019 to reach a level of ₹90,594 crore at June 2021 with a growth rate of 20 per cent.
- 63% of the year's refinance disbursements were low-cost funds under SRF and AHF with negligible spread.
- The Bank reported a PAT of ₹663 crore. As on June 30, 2021, the Bank maintains PCR at 100%.
- In view of the pandemic related travel restrictions, the Bank adopted a hybrid model (mix of virtual and onsite) of inspection of HFCs in consultation with RBI. To strengthen supervision of HFCs, an Online Inspection Reporting System was launched to digitize inspection reports. Off-site supervision was strengthened with upgradation and automation of various ORMIS based reports.
- Automated Data Flow (ADF) was successfully implemented at 5 large HFCs and its rollout to Top 20 HFCs is underway. This is a major initiative in the direction of strengthening off-site monitoring and overall supervision of HFCs.
- Bank continued to contribute towards improving regulation and functioning of HFCs by way of periodic recommendations sent to RBI through Supervisory Committee of Board and DFS. Co-lending of Priority Sector Lending by Banks with HFCs allowed since October 2020 was one of them.
- During April 2020 to March 2021, NHB, as a Central Nodal Agency under PMAY-CLSS (U), disbursed subsidy amounting to ₹6,964 crore to 3.04 lakh households. Till June 2021, NHB as a CNA released subsidy of ₹29,960 crore to PLIs benefitting over 13 lakh households (8.53 lakh under EWS/LIG and 4.63 lakh MIG).
- Key HR initiatives of the year include putting in place a comprehensive HR Policy of the Bank; induction of officers at various cadre including specialists in Risk Management, Credit, HR, Economic Research and MIS to ensure proper succession, planning and introduction of MD & ED's Club for young officers to encourage continuous learning.

- Introduced a matrix based and technology driven rating model for Internal Credit rating of PLIs and operationalised the Cyber Security Operation Centre (CSOC).
- Strengthened the Regional Set up with opening of four new Regional Representative Offices (RRO) at Chennai, Bhopal, Lucknow and Guwahati for better monitoring and compliance, grievance redressal and better coordination with State Level Bankers Committee (SLBC) and State Governments.
- Organised COVID-19 vaccination camps in-house for vaccination of the officers, staffs, and their family members, as also employees of other institutions in India Habitat Centre, New Delhi.
- During the pandemic period, increased virtual engagement with all HFCs helped NHB to ensure that the moratorium on loan repayments is passed on to borrowers. Also, the much-needed liquidity support is provided for revival in fresh disbursements.
- The Bank organised meetings with CEOs of HFCs to deliberate on the sector specific issues and developments.
- Despite the intermittent disruption by COVID-19, FY 2020-21 proved to be a year of resurgence and revival for the housing finance system, as also for National Housing Bank. Even after the second phase of COVID, home loan disbursement from HFCs has revived to pre-pandemic levels and more importantly, the HFCs have a larger role in the post pandemic revival of the housing finance sector and continue to lead the disbursement charts.

II HOUSING IN INDIA

2.1 INTRODUCTION

A house is an important asset for a family, an investment in a house by a family not only provides them a place to live but also make them an important stakeholder in economic and social development of that place. House being an appreciating asset can create wealth for families in times of need or helps in increasing consumption. Home ownership is one of the important aspirations of common people in India.

Housing development and its democratised access are important economic and social policy objectives in India. Economic development and increased per capita income over time have created a new aspirational India. Development of a robust ecosystem for Housing is a thrust area for Governments, both at the Centre and the States since Independence and will continue to remain so. Housing development is an important driver of economic and community development, employment creation, asset creation and wealth accumulation.

Housing policies can have a significant impact on house prices and hence on the relative stakes of various stakeholders like owners, lenders, builders, etc. The development of a housing and housing finance market is imperative for providing "Housing to All." Policy makers have made significant interventions to develop a sustainable and affordable housing finance mechanism to promote home ownership in the country.

2.2 RURAL HOUSING POLICY

Specific focus on rural housing in India, has its origin in the wage employment programmes of National Rural Employment Programme (NREP) (1980) and Rural Landless Employment Guarantee Programme (RLEGP) (1983), by allowing construction of houses under these programmes. A full-fledged rural housing program Indira Awaas Yojana (IAY) was later launched in June 1985 as a sub-scheme of RLEGP for the construction of houses for SCs/STs and freed bonded labourers. A distinct earmarking of a part of fund under RLEGP for IAY was effected for the purpose. When Jawahar Rozgar Yojana (JRY) was launched in April, 1989, 6% of the funds was allocated for housing for the SCs/STs and freed bonded labourers. In

1993-94, the coverage was extended to non-SC/ST families by increasing the fund earmarked for housing under JRY to 10% and allowing the use of the additional 4% for this category of beneficiaries.

Indira Awaas Yojana (IAY) was made an independent Scheme with effect from 1st January 1996 aimed at addressing housing needs of the BPL (Below Poverty Line) households. After more than 30 years of its implementation, although IAY has addressed the rural housing shortage, there still exists a housing shortage in rural housing in view of the limited scope of coverage under the Scheme.

To address the gap in rural housing and in view of Government's commitment to provide "Housing for All" by 2022, the Scheme of IAY has been re-structured into Pradhan Mantri Awaas Yojana – Gramin (PMAY-G) w.e.f. 1st April, 2016.

2.2.1 Pradhan Mantri Awaas Yojana (Gramin) – PMAY (G)

The aim of PMAY-G is to provide a pucca house with basic amenities to all houseless and households living in kutcha/ dilapidated houses in rural areas by 2022.

To achieve the objective of "Housing for All" the target number of houses to be constructed by the year 2021-22, is 2.95 crore. The target set is to be achieved in phases and in the 1st phase, 1 crore houses have been take up for construction in 3 years i.e., 2016-17 to 2018-19. In the 2nd phase, 1.95 crore houses are being taken up for construction in 3 years from 2019-20 to 2021-22.

Apart from focusing on providing houses to the eligible beneficiaries, PMAY-G also addresses the basic needs of households through convergence with other Government Schemes. The beneficiary is entitled to 90/95 person-days of unskilled labour from MGNREGS. (Mahatma Gandhi National Rural Employment Guarantee Act). The assistance for the construction of the toilet shall be leveraged through convergence with SBM-G (Swachh Bharat Mission-Gramin). Convergence for piped drinking water, electricity connection, LPG connection etc. under different Government programmes is also an inherent thematic component.

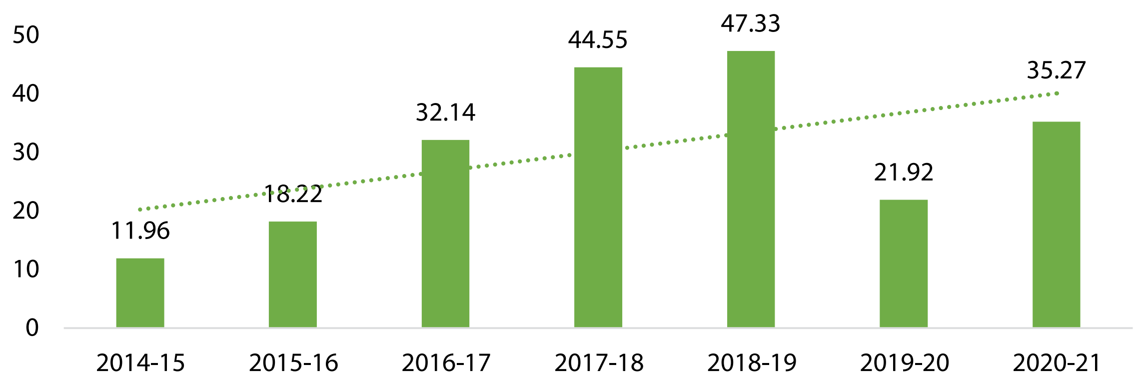
Under PMAY-G, identification of beneficiaries is based on the housing deprivation parameters as per the Socio-Economic Caste Census – 2011. Accordingly, under PMAY-G all rural households and households living in zero, one or two room kutcha houses, subject to the exclusion process as per SECC and duly verified by Gram Sabha are provided assistance for construction of houses. Under PMAY-G, assistance of ₹1,20,000/- in plains and ₹1,30,000 – in hilly states, difficult areas and Integrated Action Plan (IAP) districts is provided for construction of the house.

2.2.2 Implementation and Monitoring of PMAY (Gramin)

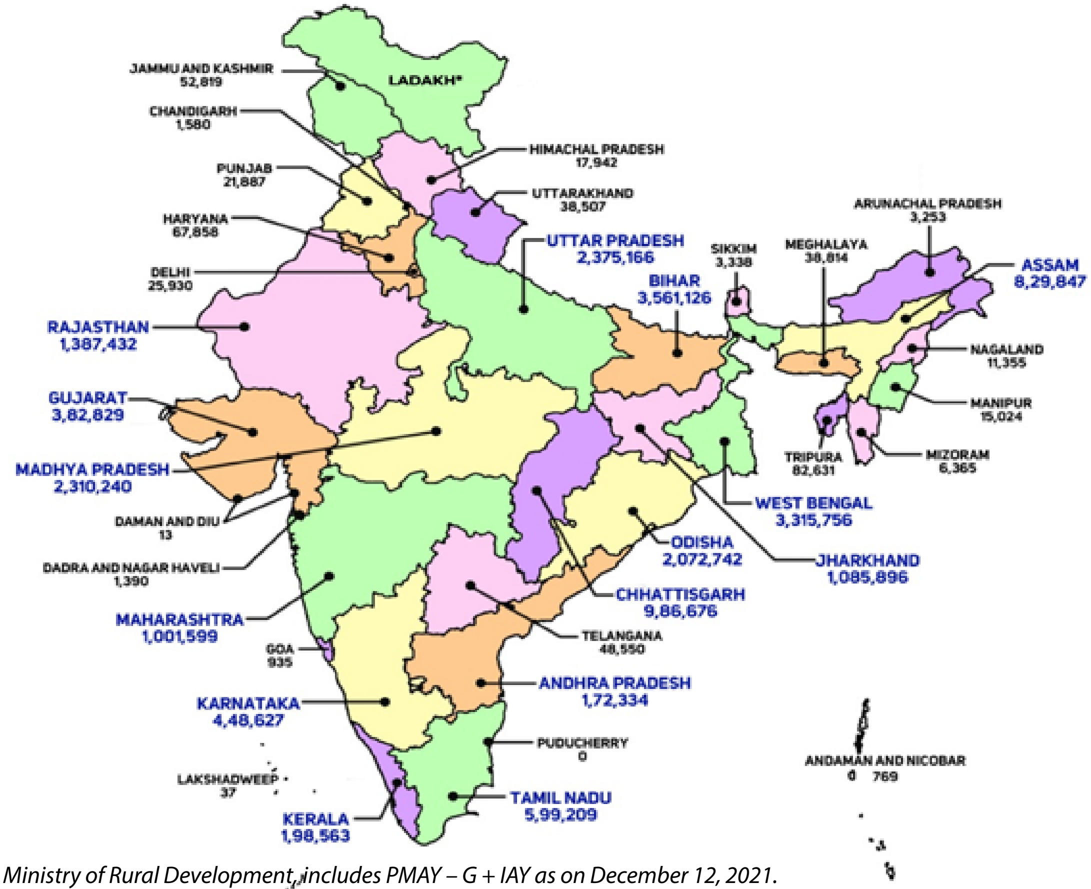
The program is being implemented and monitored through end-to-end e-governance solutions, AwaasSoft and AwaasApp. AwaasSoft provides functionalities for data entry and monitoring of multiple statistics related to implementation aspects of the Scheme. These statistics include physical progress (registrations, sanctions, house completion and release of instalments etc.), financial progress, status of convergence etc. Since the launch of the Scheme in 2016, efforts are being taken to make the software more user friendly. New modules have been added in the software for making it more accessible and to maintain transparency in the implementation of the programme.

Box 2.1 Year-Wise and State-Wise Progress of PMAY – Gramin

No. of Houses Completed in the Financial Years (in lakh)



State-Wise Progress of PMAY (Gramin) - No. of Houses Sanctioned (Cumulative as of March 2021)



Source: Ministry of Rural Development, includes PMAY – G + IAY as on December 12, 2021.
Top 15 states are highlighted in blue colour.
**Included in Jammu and Kashmir*

2.2.3 Extension of PMAY (G)

The Union Cabinet has recently approved for the continuation of the' Pradhan Mantri Awas Yojana-Gramin (PMAY-G)' beyond March 2021, with a target of 2.95 crore houses. Under this Scheme financial assistance will be provided for the construction of the remaining 155.75 lakh houses.

Box 2.2 Findings of the study on "Evaluation of Centrally Sponsored Schemes – Rural Development Sector in respect of PMAY-G"

Under the evaluation study sponsored by Development Monitoring and Evaluation Office (DMEO) of NITI Aayog, a detailed scheme level analysis of the 6 selected CSS (Centrally Sponsored Schemes) – MGNREGA, PMAY-G, NSAP, DAY-NRLM, PMGSY and SPMRM has been done. Each of these Schemes have been evaluated using the REESI+E framework against the Relevance, Effectiveness, Efficiency, Sustainability, Impact and Equity. Under the study, performance of PMAY-G has been assessed on cross sectional themes like accountability and transparency, gender mainstreaming, use of IT, reforms, and regulations etc.

Main finding of the study on PMAY-G are summarised below:

- PMAY-G evolved as a reform of IAY and brought relevant impact in the processes of identification of beneficiaries, use of IT and fund flow. These reforms were beneficial to the success of PMAY-G. New experiences led to better reforms generating more benefits from the Scheme.
- PMAY-G has been able to ensure efficient use of technology for smooth implementation of Scheme. With geo-tagging of houses, house quality review module and tech-savvy financial modules the scheme is leveraging quite well on technology.
- Use of AwaasApp & AwaasSoft led to timely disbursal of funds directly to beneficiary accounts. PMAY-G has robust monitoring mechanism. The dashboard keeps track of all physical & financial progress by recording data at beneficiary level. All the data is updated regularly & is available in public domain thus ensuring transparency within the Scheme.
- PMAY-G has adopted various creative & innovative practices like use of AwaasApp & AwaasSoft in timely disbursal of funds, helping old & disabled people to build houses via rural masons training, use of Awaas+ to include the genuine cases of excluded beneficiaries and so on. This shows the commitment of PMAY-G in using out of the box solution for different problems.
- Gender Mainstreaming is actively encouraged under PMAY-G. Providing house in the name of female beneficiaries, allocation of house to transgender people, capacity building of women to become Awaas Mitras contribute towards gender mainstreaming within the Scheme.
- Satisfaction of beneficiaries towards the application process was positive, with significant assistance and support provided. Challenges include transport and documentation related costs, both in terms of time and money.

- The fund disbursal rate from Centre to State is satisfactory especially in the initial stages of instalment. At the beneficiary level, 60 percent respondents received instalment within 7 days of issue of sanction order.
- Ease of living of beneficiaries is enhanced due to construction of the house. The same is confirmed by both primary and secondary sources. 88 percent of respondents confirmed improvements in standard of living with construction of house.
- Department of Rural Development by considering climate change, suggested PAHAL designs – Climate resilient technologies for house construction. However, proper implementation and encouraging beneficiaries to adopt these designs need to be ensured.

Source: Annual Report 2020-21, Ministry of Rural Development.

As on 29th November 2021, out of the target of 2.95 crore houses under PMAY-G, 1.65 crore houses have been constructed. Hence, the Scheme is continuing till March 2024 to achieve the overall target.

2.2.4 Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHISS)

Pradhan Mantri Awas Yojana - Gramin (PMAY-G) for rural areas has been launched from April 1, 2016, with an objective to provide a pucca house with basic amenities to all houseless and households living in kutcha houses by 2022. However, to ensure that adequate resources are made available to such households which requires construction/modification of their dwelling units and have not been covered under PMAY-G, Ministry of Rural Development (MoRD), GoI has launched the Rural Housing Interest Subsidy Scheme (RHISS) under Housing for All by 2022 to provide easy access to institutional loan to needy households for construction/modification of their dwelling units who are not covered under PMAY (U). The beneficiaries, eligible to receive Central Assistance under this Scheme, will include any rural household who do not appear/figure on the permanent waitlist for PMAY-G and have not availed benefit under PMAY (U).

The Scheme is effective from June 19, 2017, and beneficiaries would be eligible for an interest subsidy at the rate of 3 per cent for loan amount up to ₹2 lakh for maximum tenure of 20 years or the actual tenure of the loan whichever is lesser, with the NPV discount rate of 9 per cent. RHISS will cover entire India, excluding the statutory towns as per Census 2011 and towns subsequently covered under PMAY-Urban. The Scheme is implemented through PLIs viz. SCBs, HFCs, RRBs, Co-operative Banks, Small Finance Banks, and NBFC-MFIs. National Housing Bank has been identified as the CNA by the GoI, MoRD to implement the RHISS vertical of Housing for All Mission. Till June 30,2021 NHB has executed MoUs with 100 PLIs for implementation of the Scheme and disbursed subsidy amount of ₹14.59 crore to 22 PLIs[1] benefitting 7,002 households.

1 United Bank of India and Oriental Bank of Commerce have merged into Punjab National Bank, Allahabad Bank has merged into Indian Bank, and Andhra Bank have merged into Union Bank of India w.e.f. April 1, 2020, but they are reported separately.

2.3 URBAN HOUSING POLICY

Urbanization in India has become an important and irreversible process, and it is an important determinant of national economic growth and poverty reduction. The process of urbanization is characterized by a dramatic increase in the number of large cities, although India may be said to be in the midst of transition from a predominantly rural to a quasi-urban society. At current rate of growth, urban population in India is estimated to reach a staggering 57.5 crore by 2030 A.D.

According to Census 2011, 37.71 crore Indians comprising 31.16 per cent of the country's population, lived in urban areas. Urban population is projected to grow to about 60 crore by 2031. While India continues its journey to become the 3rd largest economy in the world by 2050, the role of Urban India in its contribution to India's growth is note-worthy. Urban India contributes 65 per cent to India's GDP, which is estimated to rise to 70 per cent by 2030, an unprecedented expansion that will change the economic, social and political landscape of India. During this time, 60 per cent of urban citizens will move into middle class bracket and will see 0.10 crore plus young people moving into workforce every year thus demanding faster and transparent services and world class infrastructure. Government of India plays a coordinating and monitoring role and supports various urban housing programmes, urban livelihood mission and overall urban development through Central Sector and Centrally Sponsored Schemes.

2.3.1 Housing for All Mission

"Housing for All by 2022" when the Nation completes 75 years of its Independence. To achieve this objective, Central Government launched a comprehensive "Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) – Housing for All".

The Mission seeks to address the affordable housing requirement in urban areas through following programme verticals:

- Slum rehabilitation of Slum Dwellers with participation of private developers using land as a resource under In-Situ Slum Redevelopment.
- Promotion of Affordable Housing through Credit Linked Subsidy.
- Affordable Housing in Partnership with Public & Private sectors.
- Subsidy for Beneficiary-Led individual house construction /enhancement.

After the launch of Mission in June 2015, various amendments have been made in the Scheme Guidelines from time to time.

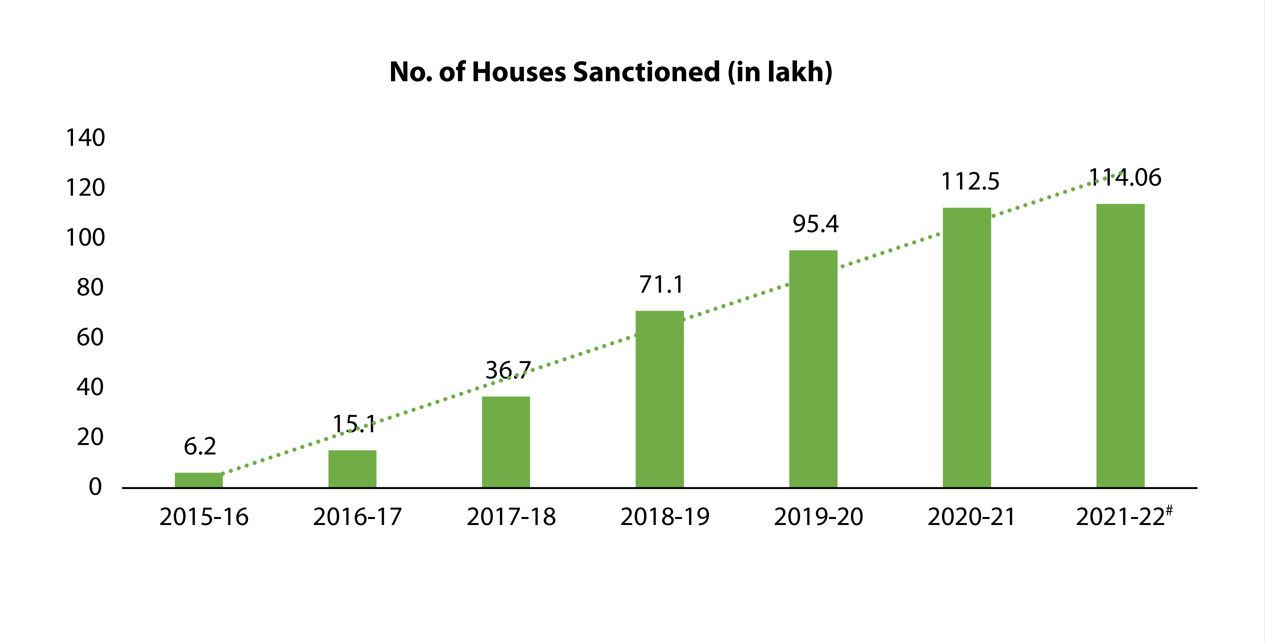
2.3.2 Implementation Methodology & Status

The Mission is being implemented through four verticals giving option to beneficiaries, ULBs (Urban Local Bodies) and State/UT Governments. The four verticals and their progress are summarised below.

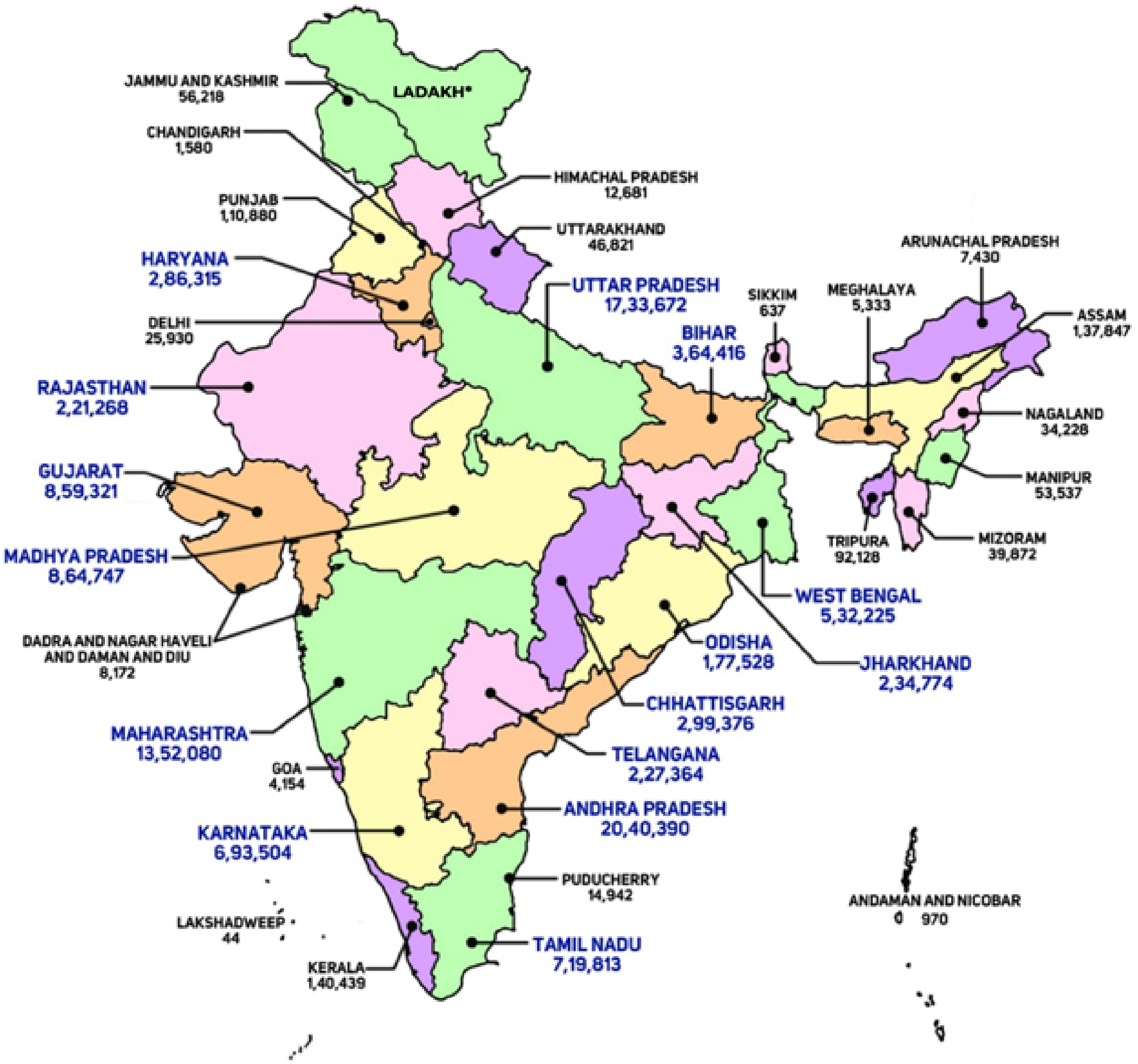
VERTICALS OF PMAY(U) & PROGRESS

ISSR In-Situ Slum Redevelopment	**CLSS** Credit Linked Subsidy Scheme	**AHP** Affordable Housing in Partnership	**BLC** Subsidy for Beneficiary Led Individual House Construction or Enhancement
Using land as a resource with private participation. Extra FSI/ TDR/FAR if required to make projects financially viable	Interest subvention subsidy for EWS/LIG and MIG. Interest subsidy of 3 - 6.5 per cent on housing loans	Central Assistance in Affordable housing projects where 35 per cent of constructed houses are for EWS category	For Individuals of EWS category requiring individual house construction/ enhancement
Government of India grant @ ₹1 lakh per house	Benefit up to ₹2.67 lakh through subsidy	Government of India grant @ ₹1.5 lakh per house	Government of India grant @ ₹1.5 lakh per house
4.58 lakh houses sanctioned	17.35 lakh houses sanctioned	22.91 lakh houses sanctioned	69.22 lakh houses sanctioned

Box 2.3 Year Wise Progress of PMAY – U



State-Wise Progress of PMAY (U) – No. of Houses Sanctioned



Top 15 states are highlighted in blue colour.
Source: Ministry of Housing & Urban Affairs. #Provisional as on 22nd November 2021.
**Included in Jammu and Kashmir*

Box 2.4: Progress, Achievements and Outcomes of AMRUT, SCM and PMAY (U)

The three transformative Urban Missions viz. Smart Cities Mission (SCM), AMRUT and Pradhan Mantri Awas Yojana-Urban (PMAY-U), were launched on 25th June 2015.The three Schemes were part of a visionary agenda for urban rejuvenation and were designed as part of a multi-layer strategy to meet the aspirations of 40% of India's population living in cities. The focus on the urban sector during the last 6 years can be gauged by the infusion of overall investments to the tune of ₹12 lakh crore, as compared to the investment of ₹1.5 lakh crore in the period between 2004-2014. The projects implemented under these three Missions have started to bring about perceptible change in the lives of India's urban residents. The Missions have not only led to the development of urban infrastructure, whether it is water supply, sanitation, Housing for All but have also pioneered the use of data, technology and innovation in the planning and management of our cities. These Missions played an important role during the COVID-19 pandemic, bringing succour to the lives of people faced with the vagaries of the pandemic.

AMRUT Mission

Atal Mission for Rejuvenation & Urban Transformation (AMRUT) was launched to address the issues of Water Supply, Sewerage and Septage Management, Storm Water Drainage to reduce flooding, Non-motorized Urban Transport and creating green space/parks in 500 cities with more than 1 lakh population. The achievements of the mission are highlighted as under:

- Total tap connections: 105 lakh plus water tap connections against target of 139 lakh.
- Sewerage and Septage connections: More than 78 lakh against target of 145 lakh.
- Treatment capacity developed: 1240 MLD and 4960 MLD capacity of STPs under progress.
- 1,840 water logging points have been eliminated.
- Green spaces and parks: 1850 parks and 3770 acres of area of green spaces developed.
- Municipal Bonds: 10 cities have raised Municipal bonds of ₹3,840 crore.
- Online Building Permission System has been implemented in 2,465 towns, 88 lakh street lights have been replaced resulting in 192 crore units of energy saving per year and reduction of carbon emission by 15 lakh tonnes.

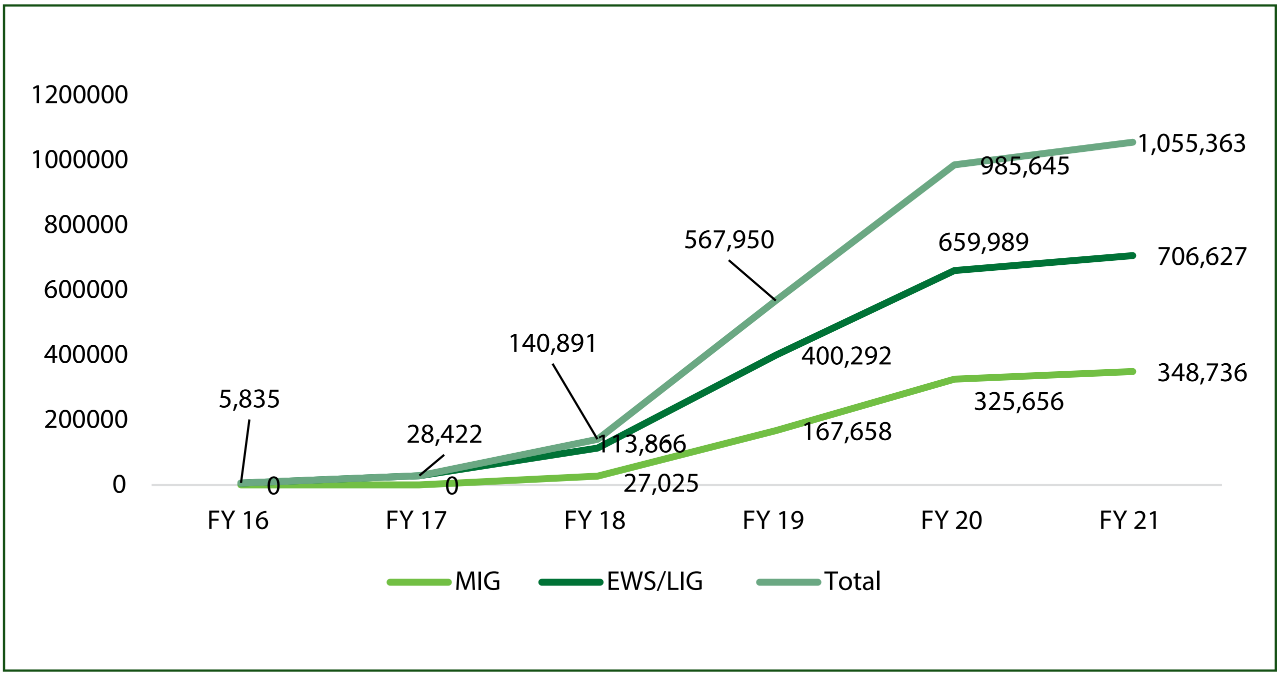
SMART CITIES MISSION (SCM)

Smart Cities Mission is a transformational Mission aimed to bring about a paradigm shift in the practice of urban development in the country. Of the total proposed projects under SCM, 5,890 projects worth ₹1,78,500 crore have been tendered so far, work orders have been issued for 5,195 projects worth ₹1,45,600 crore. 2,655 projects worth ₹ 45,000 crore have also been fully completed and are operational. Projects developed under the Smart Cities Mission are multi-sectoral and mirror the aspirations of the local population. As on date, 69 Smart cities have developed and operationalised their Integrated Command and Control Centres (ICCCs) in the country. These operational ICCCs functioned as war-rooms for COVID management, and along with other smart infrastructure developed under the mission, helped cities in fighting the pandemic through information dissemination, improving communication, predictive analysis and supporting effective management.

Source: Ministry of Housing and Urban Affairs, Press Release dated, June 24, 2021, on 6th Anniversary of Urban Missions.

2.3.3 Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS): Promotion of affordable housing for middle, lower and weaker section through Credit Linked Subsidy Scheme (CLSS) is one of the four verticals under PMAY (U), which has been implemented through PLIs viz. SCBs, HFCs, RRBS, Co-operative Banks, Small Finance Banks (SFBs) and Non-Banking Financial Company-Micro Finance Institutions (NBFC-MFIs). The CLSS vertical is one of the important components of the Housing for All Mission and is a Central Sector Scheme. The CLSS covers two categories namely CLSS for Economically Weaker Section/Low Income Group (CLSS for EWS/LIG) and CLSS for Middle Income Group (CLSS for MIG).

Graph 2.1: CLSS No. of Beneficiaries (Cumulative)



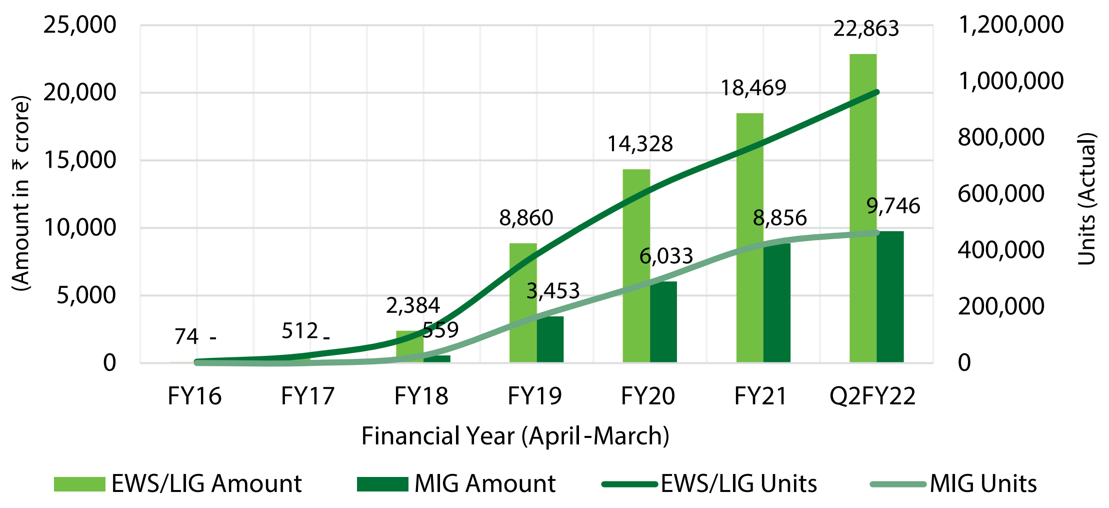
Source: Ministry of Housing and Urban Affairs

2.4 ROLE OF NATIONAL HOUSING BANK IN "HOUSING FOR ALL" MISSION

NHB has been identified as a Central Nodal Agency (CNA) by the GoI, MoHUA to implement the CLSS vertical of PMAY. As on June 30-06-21, 96.12 per cent of the funds under CLSS for EWS/LIG and 99.44 per cent of the funds under CLSS for MIG were utilized from MoHUA.

- NHB, as CNA, has released subsidy of ₹32,609 crore till Q2 FY 22 benefitting 14.25 lakh households (EWS/LIG: 9.62 lakh MIG: 4.63 lakh)
- It accounts for over 82% of the total subsidy released by Govt. of India so far under the Scheme (Other CNAs: HUDCO & SBI)

Graph 2.2 Cumulative Subsidy Released by NHB under PMAY-CLSS (U)



Source: NHB

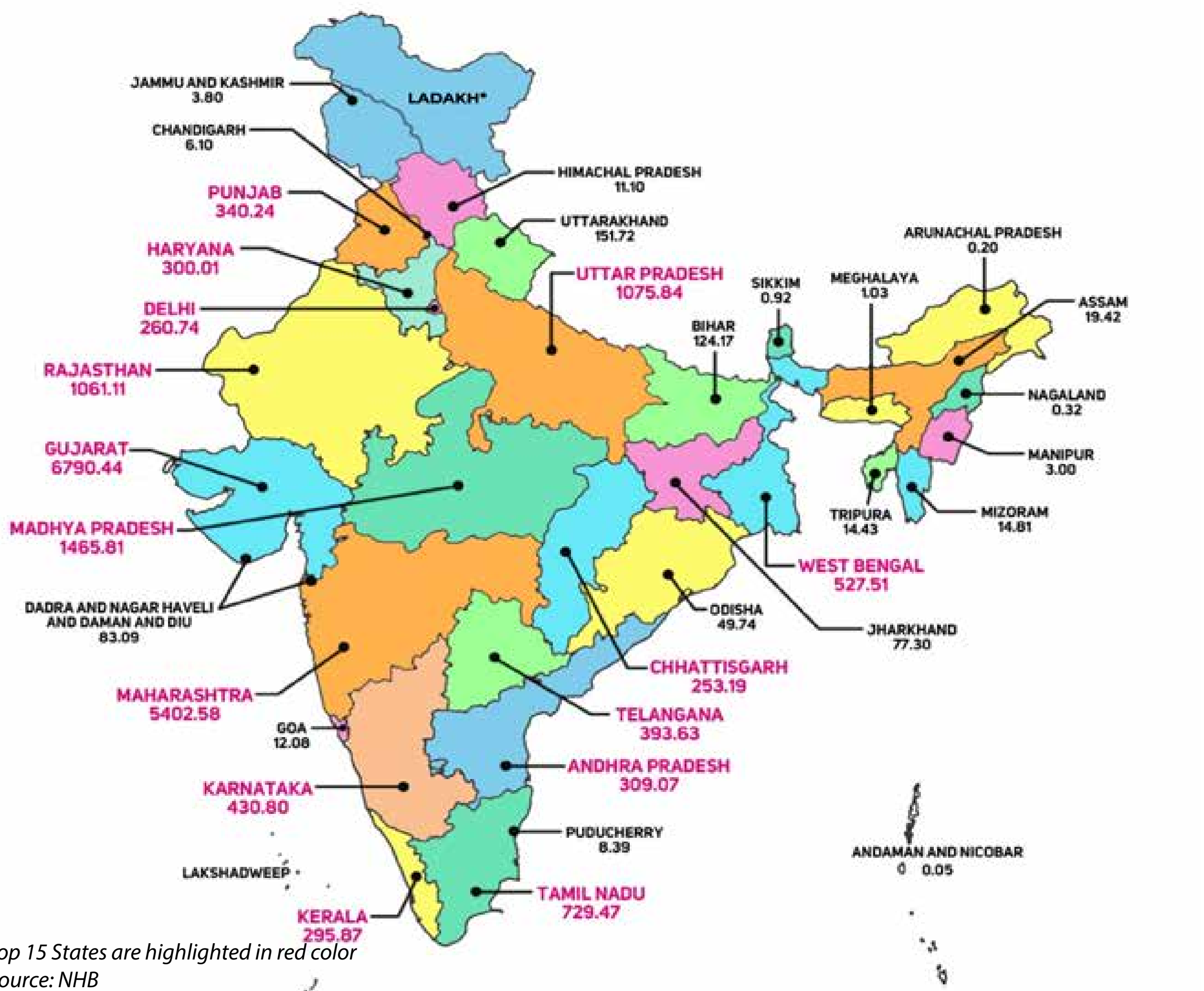
The details of CLSS for EWS/LIG and CLSS for MIG are given below.

2.4.1 CLSS for EWS/LIG - The Scheme was launched on June 17, 2015 and shall be operational upto March 31, 2022. Households belonging to EWS (with annual income upto ₹3 lakh) and LIG (with annual income more than ₹3 lakh and upto ₹6 lakh) seeking housing loans from Banks, HFCs etc. and such other notified institutions under MOHUA would be eligible for an interest subsidy at the rate of 6.5 per cent for maximum tenure of 20 years or the actual tenure of the loan whichever is less (upto December 31, 2016, the maximum tenure under the Scheme was 15 years).

During the year 2020-21 (July-June), NHB as CNA has disbursed ₹4,959.59 crore benefitting 2.02 lakh households. Till June 30, 2021, 288 PLIs, comprising of 96 HFCs, 16 PSBs, 17 Private Sector Banks, 33 RRBs, 107 Co-operative Banks, 10 Small Finance Banks and 9 NBFC-MFIs have executed MoU with NHB as CNA and NHB has received the advance subsidy of ₹21,035 crore from GoI, MoHUA, for the implementation of the Scheme. Out of this fund and interest earned thereon, till June 30,2021, NHB has made total disbursements (Subsidy Released + Processing Fees - Subsidy Refund settled) of ₹20,217.96 crore (loan disbursement amounting to ₹96,991.69 crore) to 211 PLIs[2] (also includes individual amalgamating/ merging entities) benefitting 8.54 lakh households. Till 30-06-2021, 96.12% of the funds received by NHB under CLSS for EWS/LIG from MoHUA were utilized.

2 W.e.f. April 1, 2017, State Bank of Bikaner & Jaipur (SBBJ), State Bank of Mysore (SBM), State Bank of Travancore (SBT), State Bank of Patiala (SBP), State Bank of Hyderabad (SBH) and Bhartiya Mahila Bank (BMB) merged with State Bank of India. W.e.f. April 1, 2019, Dena Bank merged with Bank of Baroda. W.e.f. April 1, 2020, United Bank of India and Oriental Bank of Commerce merged into Punjab National Bank, Allahabad Bank merged into Indian Bank, Syndicate Bank merged into Canara Bank, and Andhra Bank and Corporation Bank merged into Union Bank of India. Further, some RRB's were also merged.

State-wise Distribution of PMAY-CLSS for EWS/LIG Subsidy Disbursement by NHB as on June 30,2021 (Total Disbursement ₹ 20,218 crore)



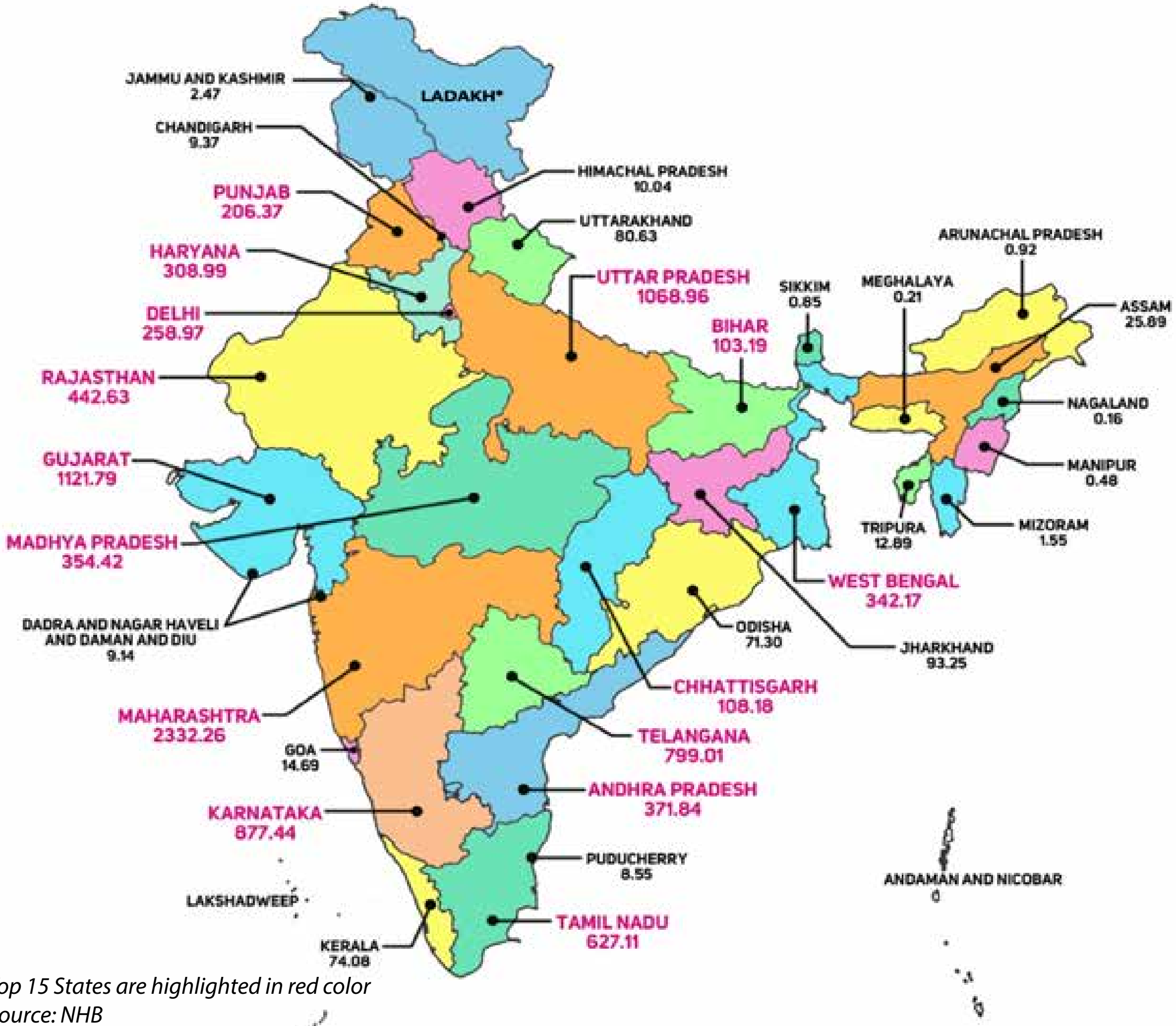
Top 15 States are highlighted in red color
Source: NHB
**Included in Jammu and Kashmir*

2.4.2 CLSS for MIG - This Scheme is effective from January 01, 2017 and was operationalised upto to March 31, 2021. The CLSS for MIG covers two annual income segments viz. above ₹6 lakh and upto ₹12 lakh under MIG-I and above ₹12 lakh and upto ₹18 lakh under MIG-II. In the MIG-I, an interest subsidy of 4% has been provided for loan amount up to ₹9 lakh while in MIG-II, an interest subsidy of 3% has been provided for loan amount upto ₹12 lakh. Earlier, GoI, MoHUA had increased the existing carpet area limit for MIG-I from 90 m^2 to 120 m^2 and for MIG-II from 110 m^2 to 150 m^2 and the above limit are further revised from 120 m^2 to 160 m^2 for MIG-I and from 150 m^2 to 200 m^2 for MIG-II.

During the year 2020-21 (July-June), NHB as CNA has disbursed ₹3,365.47 crore benefitting 1.59 lakh households. Till June 30, 2021, 272 PLIs, comprising of 94 HFCs, 16 PSBs, 18 Private Sector Banks, 29 RRBs, 97 Co-operative Banks, 11 Small Finance Banks and 7 NBFC-MFI have signed MoUs with NHB as CNA and NHB has received the advance subsidy of ₹9,795 crore from GoI, MoHUA, for the implementation of the Scheme. Out of this fund and interest earned thereon, till June 30, 2021, NHB has made total disbursements

(Subsidy Released + Processing Fees - Subsidy Refund settled) of ₹9,739.79 crore (loan disbursement amounting to ₹1,01,229.10 crore) to 188 PLIs (also includes individual amalgamating/merging entities) benefitting 4.63 lakh households. Till 30-06-2021, 99.44% of the funds received by NHB under CLSS for MIG from MoHUA were utilized.

State-wise Distribution of PMAY-CLSS for MIG Subsidy Disbursement by NHB as on June 30,2021 (Total Disbursement ₹ 9,740 crores)



Top 15 States are highlighted in red color
Source: NHB
**Included in Jammu and Kashmir*

The CLSS Awas Portal (CLAP) was launched on November 25, 2019. Further, NHB's PMAY-CLSS Portal has been enhanced through application development to incorporate features like Applicant ID inclusion in the claim, facilitation of individual record processing as against multiple applicants' batch processing, permission to PLI to upload multiple claims, input through API, etc. As advised by MoHUA, NHB's enhanced portal has been customized for the use of other CNAs, viz. HUDCO and State Bank of India.

Box 2.5 Socio-Economic Impact of PMAY(U) on Employment Generation

To assess the magnitude of employment generated due to investment made under the mission, a study was conducted by National Institute of Public Finance and Policy (NIPFP) for the period June 2015 to 31st January 2019. As on 31.12.2020, a total of 587 crore person days of employment has been generated under PMAY(U). This includes 163 crore person days of direct employment and 424 crore person days of indirect nature. Based on NSSO estimates, the study used 280 working days in a year as a basis for arriving at number of jobs created. This translates to creation of 213 lakh jobs in total, wherein 59 lakh as direct and 154 lakh as indirect jobs.

Source: Annual Report 2020-21, Ministry of Housing & Urban Affairs

2.5 AFFORDABLE RENTAL HOUSING COMPLEXES (ARHCS)

Housing is one of the necessities of life and is espoused in the Directive Principles of State Policy enshrined in the Constitution of India. A large proportion of urban migrants in all categories may already have a house or a piece of land in their respective place of domicile. They may not be interested in home ownership in urban areas, rather would look for safer affordable rental accommodation to save on expenses. Provision of rental housing options closer to the place of work has potential to improve their productivity. Therefore, promoting rental housing is necessary for inclusive urban development.

Post COVID-19, Government of India aims to promote economic activities through vision of "AatmaNirbhar Bharat". Therefore, MoHUA in consultation with concerned Central Ministries, States/ UTs and other stakeholders from Private/ Public Sector has initiated Affordable Rental Housing Complexes (ARHCs) for urban migrants/ poor. This initiative is being taken up for the first time in the country which will improve their living conditions and obviate the need for staying in slums/ informal settlements/ peri-urban areas etc.

The ARHC Scheme will be implemented through two models:

Model-1: Utilizing existing Government funded vacant houses to convert into ARHCs through Public Private Partnership or by Public Agencies.

Model-2: Construction, Operation and Maintenance of ARHCs by Public/ Private Entities on their own vacant land.

This Scheme shall follow a 3-E Strategy for implementation of ARHCs by adopting effective and efficient mechanism as illustrated below:

EMPOWERING STATES/UTS	Authorise to convert existing Government funded vacant houses into ARHCs by engaging a Concessionaire.
EASE OF DOING BUSINESS	Single-window-time bound approval system, suitable policy initiatives and providing incentives.
ENSURING SUSTAINABILITY	Developing institutional partnership and creating conducive environment to invest in rental housing.

2.6 GLOBAL HOUSING TECHNOLOGY CHALLENGE-INDIA (GHTC-INDIA)

MoHUA initiated Global Housing Technology Challenge-India (GHTC-India) to identify and mainstream a basket of innovative construction technologies from across the globe for housing construction sector that are sustainable, eco-friendly and disaster-resilient. They are to be cost effective and speedier while enabling the quality construction of houses, meeting diverse geo-climatic conditions and desired functional needs. Further, technologies will also be supported to foster an environment of research and development in the country. GHTC-India aspires to develop an eco-system to deliver on the technological challenges of the housing construction sector in a holistic manner. It has three components:

a. Construction Technology India (CTI) Biennial Expo-cum-Conference.

b. Identifying and Mainstreaming Proven Demonstrable Technologies for Construction of Light House Projects.

c. Identifying Potential Future Technologies for Incubation and Acceleration Support through ASHA-India (Affordable Sustainable Housing Accelerators).

As a part of Global Housing Technology Challenge (GHTC)-India, six Light House Projects (LHP) consisting of about 1,000 houses each with physical & social infrastructure facilities is being constructed at six places namely- Indore, Rajkot, Chennai, Ranchi, Agartala and Lucknow. Foundation stones of these LHPs were laid on 1st January, 2021. These projects will be completed in a period of 12 months using six distinct innovative technologies identified through GHTC-India. These LHPs will act as Live laboratories for all stakeholders including R&D leading to mainstreaming of these global technologies in Indian context. A total of 6,368 houses in these LHPs are being constructed involving project cost of ₹790.57 crore.

State-Level Initiatives in Housing are enclosed as Appendix II.

III OPERATIONS AND PERFORMANCE OF PLIs IN HOUSING FINANCE

3.1 INTRODUCTION

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

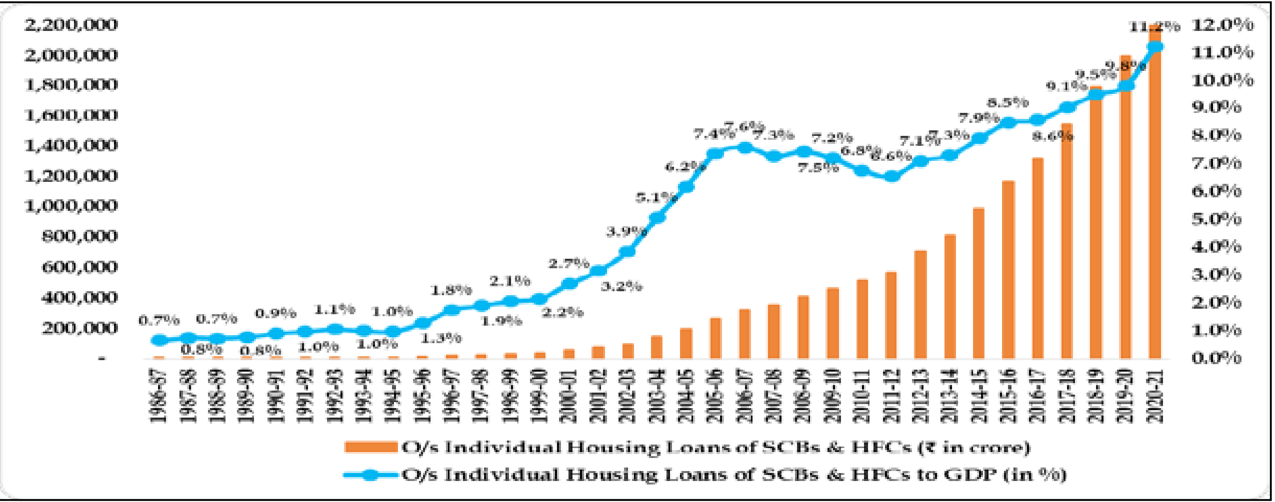
The Scheduled Commercial Banks have always been offering housing loans to their customers, but it was not until the late 1990s and early 2000s, when they forayed into this industry in a concerted manner. The market gathered steam as the number of entities offering housing finance grew fast. This helped in deepening the existing markets and expansion into newer markets, particularly the tier-II and tier-III cities of the country. In that period of late 1990s and early 2000s, the country also witnessed good economic growth that fuelled the growth of the housing industry and in-turn the housing finance sector. This growth of economy and within that the growth of housing stock through private builders becoming active in urban centres, led to overall growth of the housing finance industry in the country. Over the years, supported by the policies of the Government of India and regulatory guidance by the Reserve Bank of India and supervision & intervention by the National Housing Bank, the housing loan portfolio of both the SCBs and the HFCs has grown significantly.

3.2 INDIVIDUAL HOUSING LOANS OUTSTANDING OF SCBs & HFCs TO GROSS DOMESTIC PRODUCT (GDP)

The housing finance has witnessed a significant growth as evidenced from the below mentioned graph.

The outstanding individual housing loans of Housing Finance Companies (HFCs) & Scheduled Commercial Banks (SCBs) as a percentage of GDP (at market price) have increased from 0.7% in 1986–87 to 11.2% in 2020-21. The higher economic growth, burgeoning middle class, increasing purchasing power, changing demographics, and increasing number of nuclear families enabled the housing finance sector to grow at a phenomenal rate. The outstanding housing loans of PLIs have grown from around ₹2,000 crore in 1986-87 to more than ₹22 lakh crore in 2020-21.

Graph 3.1 : Outstanding Individual Housing Loans of SCBs and HFCs

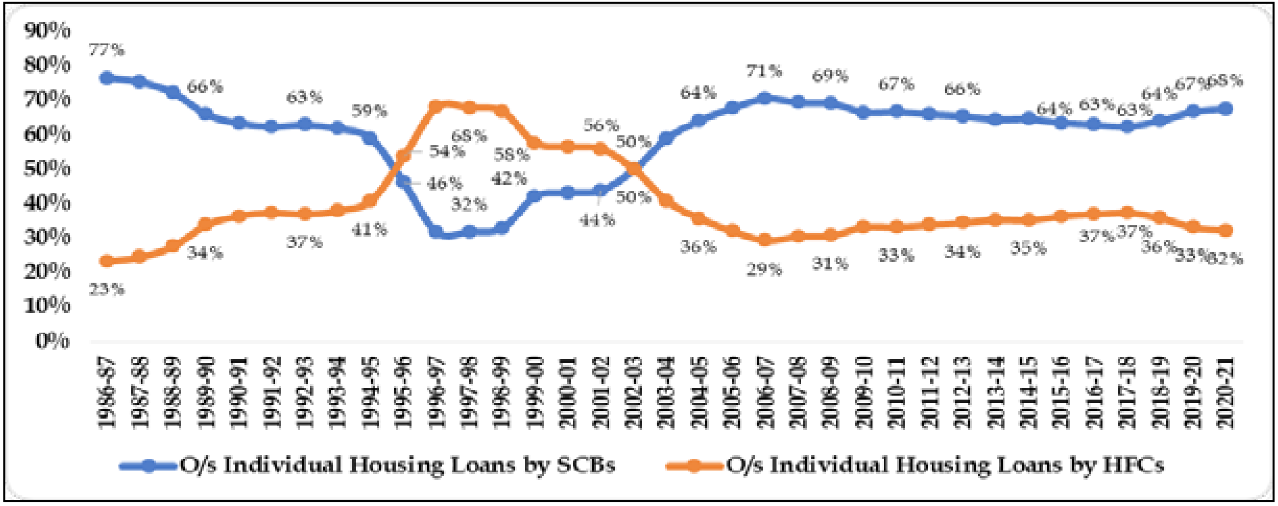


Source: RBI and NHB

3.3 INDIVIDUAL HOUSING LOANS MARKET SHARE BETWEEN SCBs & HFCs

The distribution of individual housing loans between SCBs and HFCs over the last three decades is shown in the graph below. As on March 2021, the market share of Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies stood at 68 per cent and 32 per cent respectively. The position of outstanding Individual Housing Loans of PLIs as on September 2021 is given in Table 3.1.

Graph 3.2 : Individual Housing Loans Market Share b/w SCBs and HFCs



Source: RBI and NHB

Table 3.1 : Outstanding Individual Housing Loans by Primary Lending Institutions as on Sep 2021

(Amount in ₹ crore)

S. No	Outstanding Individual Housing Loan by PLIs	Sep-21	% Share in Total
I.	**Housing Finance Companies (HFCs)**	7,43,157	32
II.	**Scheduled Commercial Banks (SCBs)***	15,99,395	68
a.	Of which Public Sector Banks	9,78,136	42
b.	Private Sector Banks	5,07,462	21
c.	Other SCBs- (RRBs, etc)	1,13,797	5
	Total of HFCs and SCBs (I+II)	**23,42,552**	**100**

*Source: *RBI Report on Trend and Progress of Banking in India 2020-21, Monthly Individual Home Loan data as submitted by HFCs, PSBs and PVBs to NHB. Provisional & coverage is over 90% of total IHL data of industry.*

Post Covid, with the gradual unlock and resumption of activities, the housing sector had bounced back with an increased demand for home ownership. Fiscal incentives for investment in housing for households, easing of interest rate, reduction in circle rate and stamp duties, tax holiday to affordable housing projects until March 2022 are the factors which drove the growth of housing finance.

Timely intervention by the Government of India under Atmanirbhar Bharat Abhiyan ensured adequate liquidity in the system while borrowers had a breather in form of moratorium to tide over the impact of pandemic. Also, work from home and remote working during the pandemic and the shift in consumer preference towards home ownership has led to an increased demand for housing in Tier II and Tier III cities. The resilience and the revival of the housing segment from the pandemic is evident from the disbursement of individual housing loans by Primary Lending Institutions. (Table 3.2)

Table 3.2 : Disbursement of Individual Housing Loan by Primary Lending Institutions for the period FY 2020-21 and H1 2021-22

(Amount in ₹ crore)

S. No	Disbursement of Individual Housing Loan by PLIs	FY2020-21 (April 2020 to March 2021)	H1 2021-22 (April 2021 to Sep 2021)
I.	Housing Finance Companies	1,90,994	1,06,928
II.	Public Sector Banks	1,92,054	91,317
III	Private Sector Banks	1,21,215	68,945
	Total	**5,04,263**	**2,67,190**

Source: Monthly Individual Home Loan data as submitted by HFCs, PSBs and PVBs to NHB. Provisional & coverage is over 90% of total IHL data of industry. Figures have been rounded-off.

The table shows that during first half year of 2021-22, Housing Finance Companies, Public Sector Banks and Private Sector Banks achieved the disbursement of 56 per cent, 48 percent and 57 percent of disbursements of FY 2020-21.

3.4 STATE-WISE PERFORMANCE OF PRIMARY LENDING INSTITUTIONS (PLIs) IN OUTSTANDING INDIVIDUAL HOUSING LOANS (IHL)

The state wise outstanding Individual Housing Loan of Housing Finance Companies (HFCs), Public Sector Banks & Private Sector Banks as of March 2021 & September 2021 are presented in below tables.

Table 3.3 : All India - Individual Housing Loan - Outstanding

(Amount in ₹ crore)

SL. No.	State/ UT Name	Outstanding as on March 2021				Outstanding as on September 2021			
		HFCs	PSBs	PVBs	Total	HFCs	PSBs	PVBs	Total
1	Andhra Pradesh	23,298	60,055	7,743	91,097	24,995	61,872	9,152	96,019
2	Arunachal Pradesh	-	449	0	449	2	478	0	480
3	Assam	2,793	10,224	758	13,775	2,883	10,529	871	14,283
4	Bihar	4,696	15,263	1,997	21,955	4,854	15,949	2,239	23,042
5	Chhattisgarh	6,101	12,122	3,263	21,486	6,260	12,462	3,331	22,054
6	Goa	1,264	5,444	899	7,607	1,275	5,400	1,000	7,675
7	Gujarat	49,629	55,239	67,217	1,72,085	51,998	56,741	74,646	1,83,386
8	Haryana	29,521	27,690	19,888	77,099	31,474	28,274	22,063	81,811
9	Himachal Pradesh	261	6,220	100	6,581	274	6,485	105	6,864
10	Jharkhand	3,247	7,876	955	12,078	3,282	8,082	1,079	12,442
11	Karnataka	73,420	1,02,831	42,980	2,19,232	78,186	1,03,165	45,319	2,26,670
12	Kerala	19,580	51,484	17,697	88,761	19,957	56,628	19,263	95,848
13	Madhya Pradesh	24,734	30,925	9,948	65,608	25,521	32,559	10,683	68,763
14	Maharashtra	1,72,370	1,91,555	1,32,288	4,96,214	1,76,579	1,88,941	1,48,843	5,14,363
15	Manipur	12	1,147	41	1,200	20	1,210	48	1,279
16	Meghalaya	-	784	8	792	-	802	8	811
17	Mizoram	-	774	4	778	0	839	5	844
18	Nagaland	3	318	4	325	3	330	4	337
19	Odisha	4,439	13,720	2,151	20,311	4,703	14,244	2,328	21,275
20	Punjab	12,891	19,057	6,148	38,096	13,748	19,847	6,903	40,497
21	Rajasthan	30,755	46,057	12,839	89,652	32,133	46,011	14,308	92,453
22	Sikkim	1,079	854	4	1,937	1,065	925	5	1,995
23	Tamil Nadu	78,167	79,929	34,228	1,92,324	80,147	81,688	40,207	2,02,042
24	Telangana	57,738	59,437	27,887	1,45,061	62,915	61,398	32,138	1,56,451
25	Tripura	117	1,226	49	1,391	143	1,316	55	1,514
26	Uttar Pradesh	63,302	55,605	25,969	1,44,877	67,271	57,056	28,031	1,52,358
27	Uttarakhand	8,707	8,854	2,379	19,940	9,561	8,998	2,567	21,126
28	West Bengal	16,683	44,325	11,262	72,270	17,788	46,023	12,229	76,040
	All States Total - A	**6,84,807**	**9,09,463**	**4,28,706**	**20,22,976**	**7,17,039**	**9,28,253**	**4,77,431**	**21,22,722**
29	Andaman and Nicobar Islands	-	623	-	623	0	613	5	618
30	Chandigarh	1,457	5,563	1,932	8,952	1,365	5,569	2,304	9,237
31	Dadra and Nagar Haveli & Daman and Diu	432	663	1,063	2,158	463	702	278	1,443
32	Delhi	26,292	43,322	19,478	89,093	23,161	39,677	20,128	82,966
33	Jammu and Kashmir	129	1,468	5,855	7,452	156	1,538	6,457	8,151
34	Ladakh	-	8	211	218	-	9	240	249
35	Lakshadweep	-	42	-	42	-	63	-	63
36	Puducherry	1,262	1,690	547	3,499	974	1,713	620	3,307
	All UTs Total - B	**29,572**	**53,379**	**29,087**	**1,12,038**	**26,118**	**49,884**	**30,031**	**1,06,033**
	Grand Total (A+B)	**7,14,379**	**9,62,843**	**4,57,793**	**21,35,015**	**7,43,157**	**9,78,136**	**5,07,462**	**22,28,756**

Source: Data submitted by PSBs (including IDBI), PVBs & HFCs to NHB. Provisional & coverage is over 90% of total Individual Housing Loan data of Industry.

Although, housing loan to GDP ratio improved over the period, the state wise data of the PLIs reveals skewed distribution of this growth in specific geographies. Around 35 percent of the housing loans were in Southern Region, 32 per cent in Western Regions, followed by 26 percent in Northern Region. The Eastern Region accounts for only 7 percent of outstanding housing loans **(Table 3.3)**. Similar trend was observed in disbursement of housing loan across the regions **(Table 3.4)**.

To attain the objective of balanced regional development, Government of India launched Aspirational Districts Programme for the effective transformation of underdeveloped districts.

Further, to focus on increasing the flow of formal housing credit in areas less penetrated, National Housing Bank has introduced interest rate concession of 25 basis points in respect of refinance against home loans extended by Banks and HFCs in North-Eastern States and UTs of Jammu & Kashmir and Ladakh.

3.5 STATE-WISE PERFORMANCE OF PRIMARY LENDING INSTITUTIONS (PLIs) IN DISBURSEMENT OF INDIVIDUAL HOUSING LOANS (IHL)

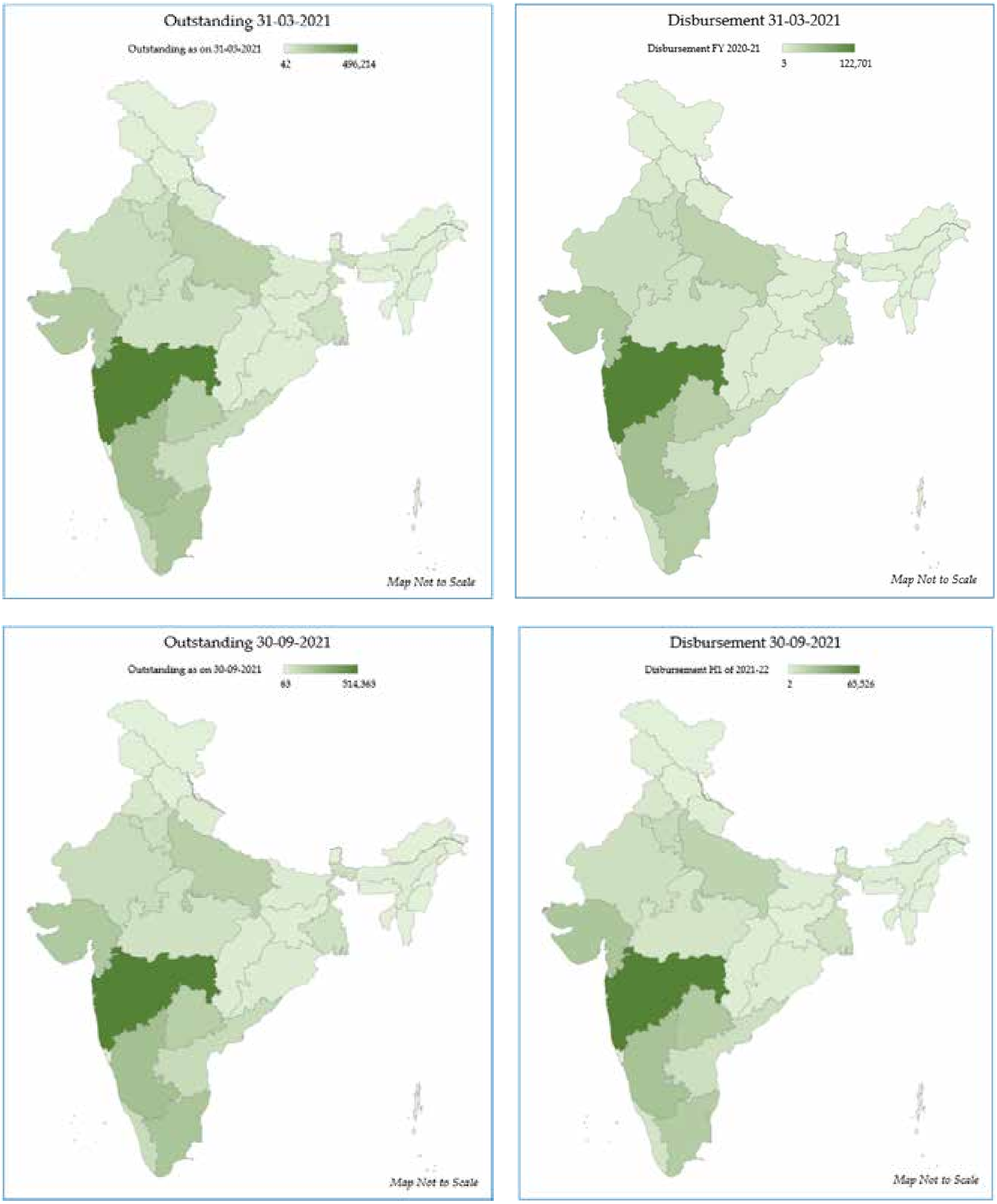
Table 3.4: All India - Individual Housing Loan - Cumulative Disbursement

(Amount in ₹ crore)

All India - Individual Housing Loan - Cumulative Disbursement									
SL. No.	State/ UT Name	Disbursements FY 2020-21 (April'20 to March'21)				Disbursements H1 of 2021-22 (April'21 to Sep'21)			
		HFCs	PSBs	PVBs	Total	HFCs	PSBs	PVBs	Total
1	Andhra Pradesh	6,485	11,762	1,898	20,145	3,673	5,352	1,096	10,120
2	Arunachal Pradesh	-	111	-	111	2	64	-	65
3	Assam	615	1,692	195	2,502	317	802	146	1,265
4	Bihar	1,240	2,772	585	4,597	522	1,543	343	2,409
5	Chhattisgarh	1,802	2,641	767	5,210	831	1,130	303	2,265
6	Goa	233	1,024	239	1,496	143	423	136	701
7	Gujarat	14,274	11,325	18,860	44,458	8,293	4,953	11,512	24,757
8	Haryana	8,327	6,823	6,488	21,638	5,258	3,166	3,839	12,264
9	Himachal Pradesh	54	1,108	13	1,176	45	636	10	690
10	Jharkhand	704	1,679	285	2,667	306	879	160	1,345
11	Karnataka	21,022	21,589	10,568	53,178	11,378	10,500	4,928	26,807
12	Kerala	4,336	8,708	3,074	16,117	2,315	4,172	1,084	7,572
13	Madhya Pradesh	7,297	5,912	2,232	15,442	3,414	2,429	1,189	7,032
14	Maharashtra	44,316	40,578	37,807	1,22,701	24,156	19,143	22,227	65,526
15	Manipur	1	190	20	211	0	104	15	119
16	Meghalaya	-	118	2	120	-	71	1	72
17	Mizoram	-	188	1	189	-	111	2	112
18	Nagaland	-	42	-	42	0	31	-	31
19	Odisha	1,218	2,734	572	4,524	722	1,386	327	2,435
20	Punjab	3,856	3,622	1,390	8,868	2,313	1,873	929	5,116
21	Rajasthan	9,353	7,677	3,293	20,323	4,630	3,605	1,828	10,063
22	Sikkim	144	193	1	338	61	121	0	183
23	Tamil Nadu	17,080	16,659	6,115	39,854	9,989	7,680	3,772	21,440
24	Telangana	16,725	11,999	7,633	36,357	11,742	6,599	4,539	22,880
25	Tripura	58	288	26	372	32	173	13	218
26	Uttar Pradesh	16,457	10,848	5,790	33,094	8,542	4,985	3,342	16,869
27	Uttarakhand	2,485	1,598	462	4,545	1,308	748	274	2,330
28	West Bengal	4,645	8,574	3,376	16,595	2,864	4,742	1,680	9,286
	All States Total - A	**1,82,727**	**1,82,453**	**1,11,691**	**4,76,871**	**1,02,858**	**87,419**	**63,694**	**2,53,970**
29	Andaman and Nicobar Islands	-	110	-	110	-	48	-	48
30	Chandigarh	421	1,355	887	2,662	211	582	543	1,337
31	Dadra and Nagar Haveli & Daman and Diu	114	107	107	328	83	56	15	153
32	Delhi	7,440	7,433	7,453	22,326	3,639	2,878	3,550	10,067
33	Jammu and Kashmir	41	286	964	1,291	23	182	1,049	1,253
34	Ladakh	-	4	32	36	-	6	41	48
35	Lakshadweep	-	3	-	3	-	2	-	2
36	Puducherry	251	303	81	635	115	144	51	311
	All UTs Total - B	**8,267**	**9,601**	**9,524**	**27,391**	**4,071**	**3,898**	**5,251**	**13,220**
	Grand Total (A+B)	**1,90,994**	**1,92,054**	**1,21,215**	**5,04,263**	**1,06,928**	**91,317**	**68,945**	**2,67,190**

Source: Data submitted by PSBs (including IDBI), PVBs & HFCs to NHB. Provisional & coverage is over 90% of total Individual Housing Loan data of Industry.

Graph 3.3 : Heat Map on State-wise Performance of Primary Lending Institutions (PLIs) in Individuals Housing Loans (IHL) – Outstanding Portfolio and Disbursement (Amount in ₹ crore)



Source: Data submitted by PSBs (including IDBI), PVBs & HFCs to NHB. Provisional & coverage is over 90% of total Individual Housing Loan data of Industry.

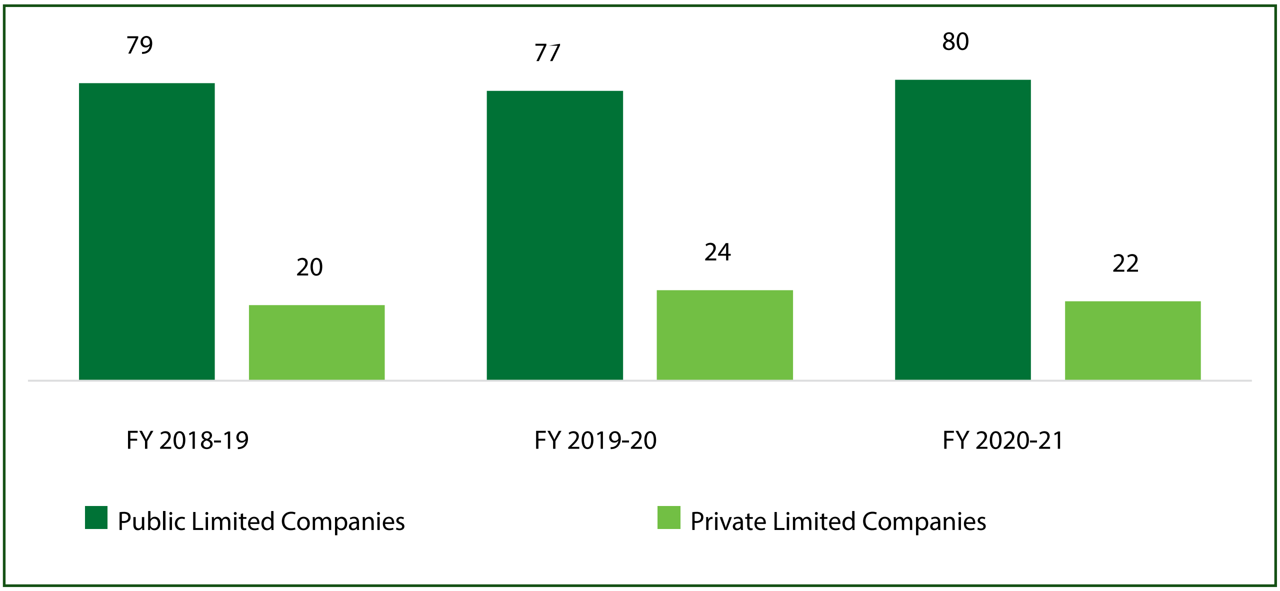
3.6 PERFORMANCE OF HOUSING FINANCE COMPANIES

Housing Finance Companies (HFCs) are specialized institutions registered under the National Housing Bank Act, 1987. As on March 31, 2021, there are 102 HFCs operating through a network of 6272 Branches/ offices spread across the country. The financial year for the registered HFCs is from April 1st to March 31st. The data provided under this Chapter is as per the financial year of HFCs. The financial performance of all Housing Finance Companies as on March 2021 vis-à-vis previous years is provided at **Appendix III**.

3.6.1 Classification of HFCs under Public Ltd. and Private Ltd.

As on March 31, 2021, the total number of registered HFCs stood at 102. Out of 102 HFCs, 80 were public limited companies and 22 were private limited companies.

Graph 3.4 : Number of HFCs



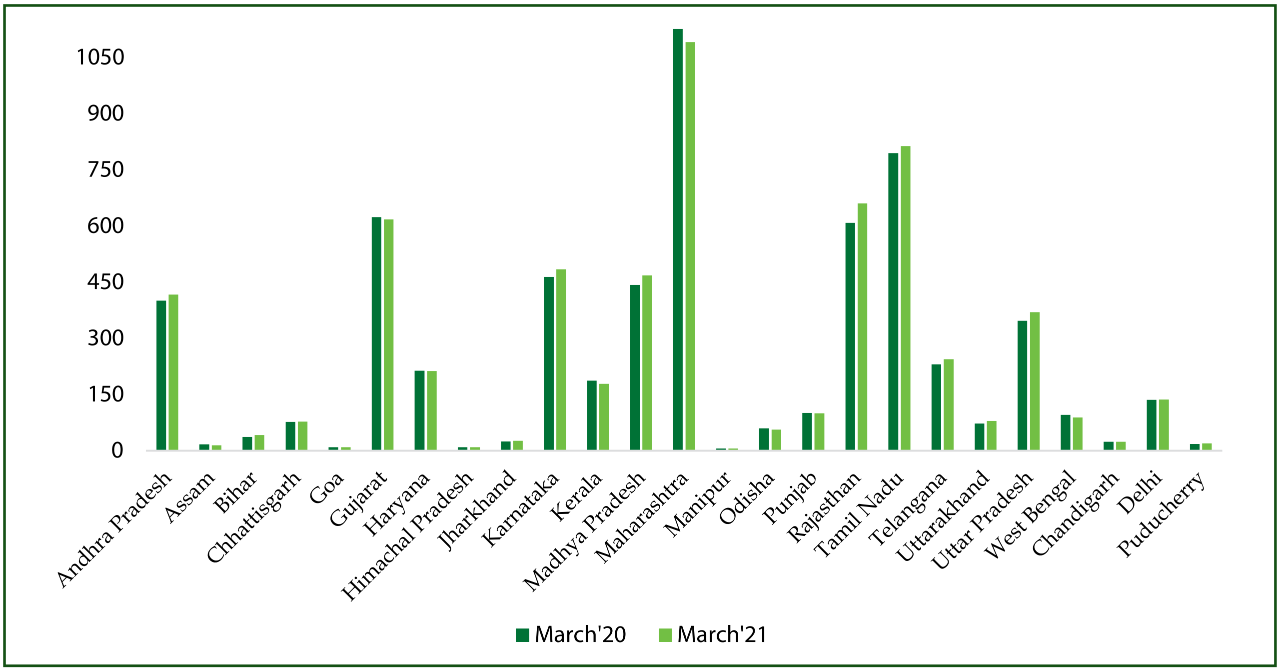
Source: Off-site Returns, NHB

3.6.2 Branches/Offices Network of HFCs

HFCs were operating through 6145 branches/offices as on March 31, 2020 which increased to 6272 branches/offices as on March 31, 2021.

HFCs have a major presence in Maharashtra, Tamil Nadu, Rajasthan, Gujarat, Karnataka, Madhya Pradesh, Andhra Pradesh and Uttar Pradesh.

Graph 3.5 : State/UT wise Distribution of Branches/Offices of HFCs for the last 2 years



Source: Off-site Returns, NHB

As on March 31, 2021, there are Nil branches of HFCs in Lakshadweep. There are less than 5 branches of HFCs in Arunachal Pradesh, Jammu and Kashmir, Meghalaya, Mizoram, Nagaland, Sikkim, Tripura, Andaman & Nicobar Islands, Dadra & Nagar Haveli and Daman & Diu.

Box 3.1 Performance Highlights of registered HFCs are as under: *

- Total loan portfolio of HFCs increased by 6.2% from ₹12,19,186 crore as on March 31, 2020 to ₹12,94,950 crore as on March 31, 2021, of which,
  - Housing loans increased by 7.1% from ₹8,27,184 crore as on March 31, 2020 to ₹8,85,765 crore as on March 31, 2021.
  - Non-Housing Loans increased by 4.4% from ₹3,92,002 crore as on March 31, 2020 to ₹4,09,184 crore as on March 31, 2021.
- Total Net Owned Funds of HFCs decreased by 10.7% from ₹1,62,329 crore as on March 31, 2020 to ₹1,45,037 crore as on March 31, 2021.
- Outstanding Borrowings of HFCs (including Public Deposits) increased by 1.8% to ₹11,48,414 crore as on March 31, 2021.
- Outstanding Public Deposits stood at ₹1,26,794 crore as on March 31, 2021, registering a YoY growth of 5.8% over previous year.
- GNPA to Total Loans & Advances stood at 7.51% as on March 31, 2021.
- NNPA to Total Loans & Advances stood at 2.64% as on March 31, 2021.

**Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC*

3.7 FINANCIAL PROFILE OF HFCs

The financial year for the registered HFCs is from April 1st to March 31st. The data provided under this Chapter is as on March 31st, 2021.

Table 3.5 : Key Financial Indicators of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			Per cent Variation (Y-o-Y)	
	Mar-19	Mar-20	Mar-21	2019-20	2020-21
Paid up Capital	34,190	36,873	37,688	7.8%	2.2%
Free Reserves	1,41,605	1,57,363	1,92,132	11.1%	22.1%
Net Owned Funds (NOF)	1,50,511	1,62,329	1,45,037	7.9%	-10.7%
Net Owned Fund (NOF)**	1,41,880	1,56,907	1,87,900	10.6%	19.8%
Public Deposits	1,02,163	1,19,800	1,26,794	17.3%	5.8%
Housing Loans	8,24,710	8,27,184	8,85,765	0.3%	7.1%
Total Loans & Advances	**11,75,402**	**12,19,186**	**12,94,950**	**3.7%**	**6.2%**
GNPA to o/s Total Loans (%)	1.52%	6.50%	7.51%	-	-
NNPA to o/s Total Loans (%)	0.87%	4.53%	2.64%	-	-
GNPA to o/s Total Loans (%) **	1.43%	2.44%	3.01%	-	-
NNPA to o/s Total Loans (%) **	0.77%	1.54%	1.57%	-	-

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC
***Excluding above two HFCs and DHFL & Reliance HFL, both of which were under resolution*

Total Loans & Advances of HFCs grew by 6.2% in 2020-21 compared to 3.7% growth in 2019-20. Growth in Public Deposits slowed down to 5.8% in 2020-21 over 2019-20.

3.7.1 Key Performance Indicators of HFCs- Categorization of HFCs on the basis of Public Ltd. and Private Ltd.

As on March 31st, 2021, there were 80 HFCs under Public Limited Category and 22 HFCs under Private Limited Category. The Key Financial Parameters of Public Ltd and Private Ltd HFCs are provided below:

Table 3.6 : Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.

(Amount in ₹ crore)

Particulars	March 2019			March 2020			March 2021		
	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total
Paid up Capital	32,975	1,216	**34,190**	35,459	1,413	**36,873**	36,374	1,314	**37,688**
Free Reserves	1,41,227	378	**1,41,605**	1,56,721	641	**1,57,363**	1,91,455	677	**1,92,132**
Net Owned Fund (NOF)	1,48,988	1,524	**1,50,511**	1,60,497	1,833	**1,62,329**	1,43,199	1,838	**1,45,037**
Public Deposits	1,02,163	0	**1,02,163**	1,19,800	0	**1,19,800**	1,26,794	0	**1,26,794**
Housing Loans	8,23,136	1,574	**8,24,710**	8,24,472	2,712	**8,27,184**	8,83,377	2,388	**8,85,765**

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

3.7.2 Key Performance Indicators of HFCs- on the basis of Public Deposit Accepting and Non-Public Deposit Accepting HFCs

As on March 31, 2021, there were 17 HFCs granted Certificate of Registration (CoR) with permission to accept public deposits. However, of the 17 HFCs, 6 are required to obtain prior written permission from Reserve Bank of India (RBI).

The key financial parameters of HFCs which have been further segregated into Public Deposit Accepting and Non-public Deposit Accepting are given in the following table for the past three years.

Table 3.7 : Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting

(Amount in ₹ crore)

Particulars	March 2019			March 2020			March 2021		
	Deposit Accepting HFCs	Non-Deposit accepting HFCs	Total	Deposit Accepting HFCs	Non-Deposit accepting HFCs	Total	Deposit Accepting HFCs	Non-Deposit accepting HFCs	Total
Paid up Capital	4,224	29,966	**34,190**	4,241	32,632	**36,873**	4,748	32,939	**37,688**
Free Reserves	1,12,119	29,486	**1,41,605**	1,23,095	34,267	**1,57,363**	1,53,344	38,789	**1,92,132**
Net Owned Fund (NOF)	1,04,584	45,927	**1,50,511**	1,11,578	50,752	**1,62,329**	95,584	49,453	**1,45,037**
Public Deposits	1,02,163	0	**1,02,163**	1,19,800	0	**1,19,800**	1,26,794	0	**1,26,794**
Housing Loans	6,20,181	2,04,529	**8,24,710**	6,45,419	1,81,766	**8,27,184**	7,24,979	1,60,786	**8,85,765**

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

Public Deposits of Deposit Accepting HFCs have grown by 5.8% Y-o-Y in FY 2020-21 as compared to growth of 17.3% on Y-o-Y basis in FY 2019-20.

3.7.3 Key Performance Indicators of HFCs- On the basis of HFCs sponsored by the Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks

As on March 31, 2021 there were five HFCs sponsored by the Scheduled Commercial Banks (SCBs) and one HFC sponsored by a Multi-State Co-operative Bank (MSCB), details of which are as follows:

a) Canfin Homes Ltd., sponsored by Canara Bank
b) Cent Bank Home Finance Ltd., sponsored by Central Bank of India
c) ICICI Home Finance Ltd., sponsored by ICICI Bank Ltd.
d) Ind Bank Housing Ltd., sponsored by Indian Bank
e) PNB Housing Finance Ltd., sponsored by Punjab National Bank
f) REPCO Home Finance Ltd., sponsored by REPCO Bank, which is a Multi-State Co-operative Bank.

There has been no change in the number of HFCs sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks since the previous year. The key financial parameters of HFCs classified on the basis of HFCs sponsored by the Scheduled Commercial Banks (SCBs) and Multi-State Co-operative Banks (MSCB) and Other HFCs (Non-Sponsored) are summarized below:

Table 3.8 : Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others

(Amount in ₹ crore)

Particulars	March 2019			March 2020			March 2021		
	Sponsored	Non Sponsored	Total	Sponsored	Non Sponsored	Total	Sponsored	Non Sponsored	Total
Paid up Capital	1,390	32,800	**34,190**	1,391	35,482	**36,873**	1,391	36,297	**37,688**
Free Reserves	10,534	1,31,071	**1,41,605**	12,379	1,44,983	**1,57,363**	14,296	1,77,836	**1,92,132**
Net Owned Fund (NOF)	10,761	1,39,750	**1,50,511**	12,616	1,49,714	**1,62,329**	13,381	1,31,656	**1,45,037**
Public Deposits	13,337	88,826	**1,02,163**	16,385	1,03,415	**1,19,800**	17,409	1,09,384	**1,26,794**
Housing Loans	86,763	7,37,947	**8,24,710**	83,772	7,43,412	**8,27,184**	82,119	8,03,646	**8,85,765**

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

Housing Loans of Sponsored HFCs have declined by 2% in 2020-21 on Y-o-Y basis, whereas housing loans of Non – Sponsored HFCs grew by 8.1% in 2020-21 over last year.

3.8 BORROWING PROFILE OF HFCs

HFCs were primarily dependent on Debentures and Borrowings from Banks for funds, which constitute around 63 per cent of total resources. Total borrowings increased by ₹81,038 crores during the last two financial years. This was mainly supported by borrowings through Public Deposits, from NHB and Banks. The HFCs borrowing details for the last three years are given in the following table.

Table 3.9: Trend in Outstanding Borrowings by HFCs

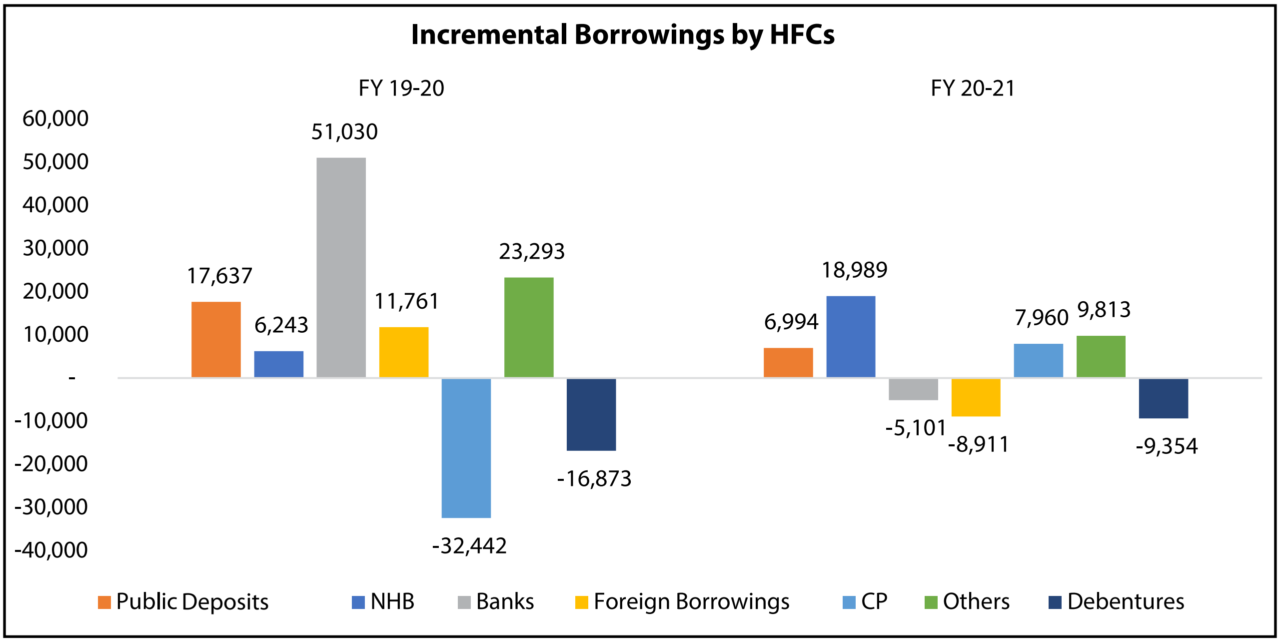
(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			Variation Y-o-Y	
	March 2019	March 2020	March 2021	2019-20	2020-21
Public Deposits	1,02,163	1,19,800	1,26,794	17,637 (17.3%)	6,994 (5.8%)
Borrowings from NHB	42,118	48,361	67,350	6,243 (14.8%)	18,989 (39.3%)
Borrowings from Banks	2,95,058	3,46,088	3,40,987	51,030 (17.3%)	-5,101 (-1.5%)
Foreign Borrowings	28,640	40,401	31,490	11,761 (41.1%)	-8,911 (-22.1%)
Commercial Papers	79,070	46,628	54,588	-32,442 (-41.0%)	7,960 (17.1%)
Other Borrowings	1,09,183	1,32,476	1,42,289	23,293 (21.3%)	9,813 (7.4%)

Particulars	Outstanding as on			Variation Y-o-Y	
	March 2019	March 2020	March 2021	2019-20	2020-21
Debentures subscribed by Banks	1,31,916	1,56,084	1,79,183	24,168 (18.3%)	23,099 (14.8%)
Debentures subscribed by Others	2,79,228	2,38,187	2,05,733	-41,041 (-14.7%)	-32,454 (-13.6%)
Total Debentures	4,11,144	3,94,271	3,84,917	-16,873 (-4.1%)	-9,354 (-2.4%)
Total Borrowings	**10,67,376**	**11,28,025**	**11,48,414**	**60,649 (5.7%)**	**20,389 (1.8%)**

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

Graph 3.6 : Incremental Borrowing of HFCs in the last two years (Amount in ₹ crore)



Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

The outstanding borrowings of HFCs increased from ₹11,28,025 crores as on March 31, 2020, to ₹ 11,48,414 crore as on March 31, 2021, with an incremental growth of ₹20,389 cores.

- Borrowings from National Housing Bank registered a growth of 39 percent in 2020-21 compared to 14.8 percent in 2019-20 with an incremental growth of ₹18,989 crores and ₹6,243 crores respectively for the same period.
- Housing Finance Companies outstanding borrowings via Commercial Papers (CPs) grew by 17.1 per cent in 2020-21, as compared to the negative growth of 41 percent in 2019-20. In absolute term, from the decline of ₹32,442 crores in 2019-20 to growth of ₹7,960 crores in 2020-21.
- Borrowings from Debentures subscribed by banks grew by 14.8 per cent in 2020-21 as compared to 18.3 per cent in 2019-20.

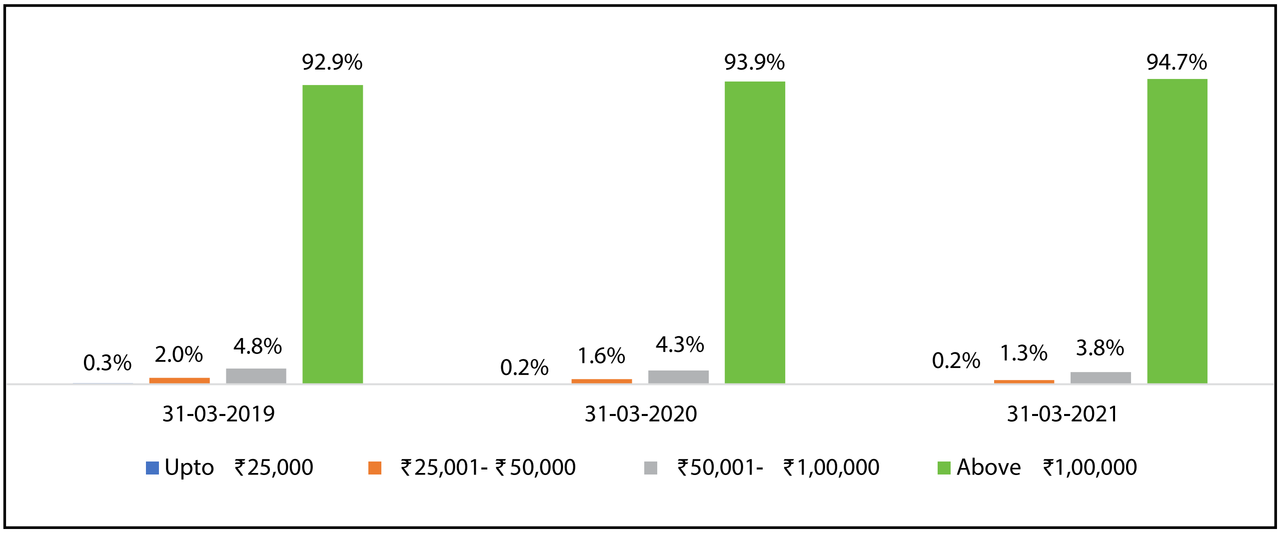
- The outstanding Public Deposits of HFCs registered a growth of 5.8 per cent in 2020-21 as compared to a growth of 17.3 percent in 2019-20.
- During 2020-21, HFCs' borrowings from banks declined marginally by 1.5 percent.
- Foreign borrowings of HFCs declined by 22 percent in 2020-21 on account of easing of interest rate in domestic market as compared to 41 percent growth in 2019-20.

Post IL&FS crisis in September 2018, HFCs short term market borrowings reduced drastically in FY 19-20 with a corresponding increase in borrowings from Banks and NHB. However, during FY 2020-21, increase in market borrowings through Commercial Papers reflects the return of market confidence on Housing Finance Companies.

3.9 PUBLIC DEPOSITS WITH HFCs

3.9.1 Size-wise Public Deposits of HFCs: Outstanding public deposits with HFCs have shown an increasing trend during 2020-21. As on March 31, 2021, public deposits above ₹1 lakh accounted for the maximum share of 94.7% of total public deposits. The size-wise share of outstanding public deposits to total deposits for the last three years is given below.

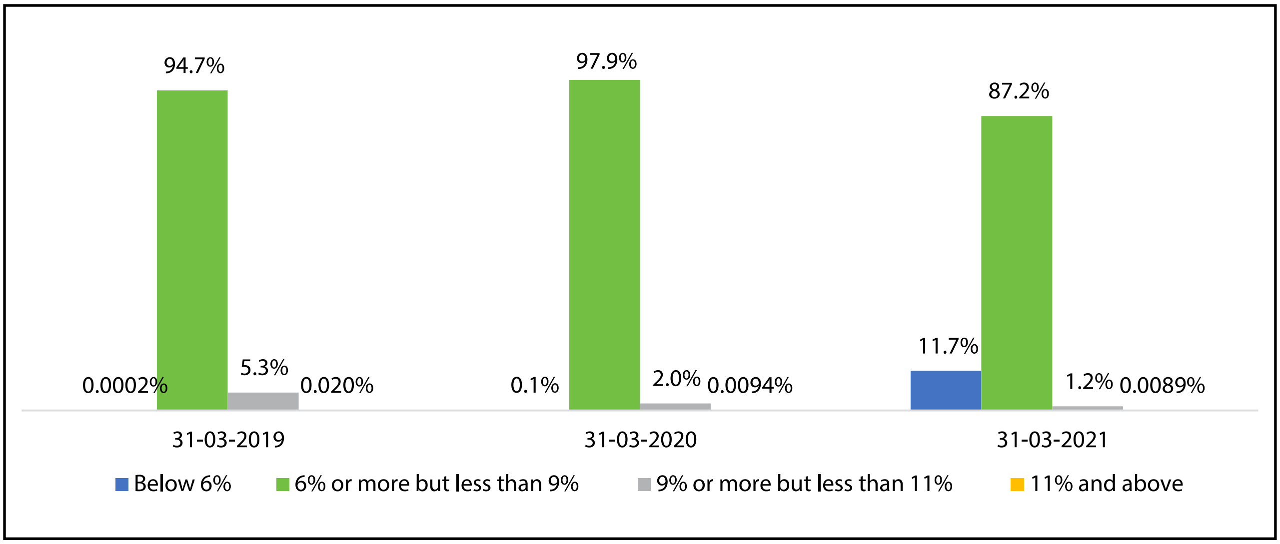
Graph 3.7 : Trend in HFCs' Size-wise Public Deposits for the last 3 years



Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

3.9.2 Interest Rate-wise Public Deposits of HFCs: As on March 31, 2021, around 87.2% of the total public deposits held by HFCs fall in the interest slab of 6% to 9% per annum. A significant growth has been observed in public deposits in the below 6% interest rate bracket due to the low interest rate environment.

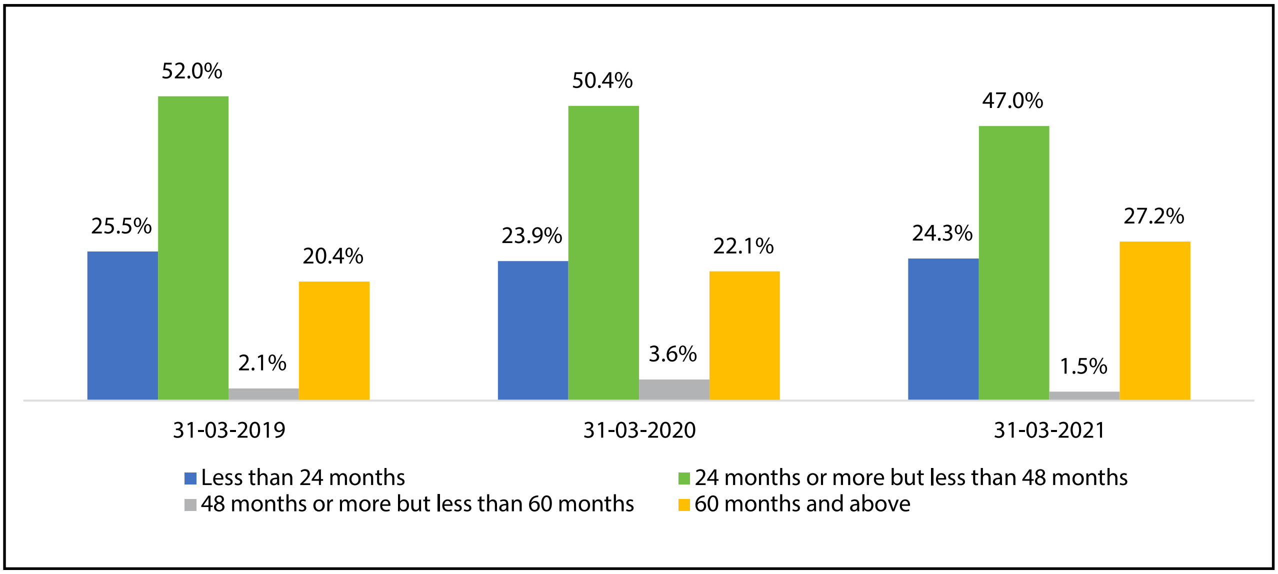
Graph 3.8 : Trend in HFCs' Interest Rate-wise Public Deposits for the last 3 years



Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

3.9.3 Maturity-wise Public Deposits of HFCs: An analysis of Maturity-wise classification of public deposits over the last three years indicates that 47% of the public deposits as on March 31, 2021 were having a maturity period between 24 months to 48 months. Further, 24.3% of the public deposits fell under the maturity slab of less than 24 months and 27.2% fell under the maturity slab of 60 months and above. The trend in maturity-wise classification of outstanding public deposits for the last three years is shown in the graph below.

Graph 3.9 : Trend in HFCs' Maturity-wise Public Deposits for the last 3 years



Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

3.10 ASSETS PROFILE OF HFCs

Assets profile of HFCs comprising of housing loans, other loans & advances and investments together stood at ₹14,40,768 crore as on 31-03-2021. Of this, housing loans constituted 61.5% as on 31-03-2021. The share of other loans & advances and investments stood at 28.4% and 10.1% respectively. Housing loans of HFCs which stood at ₹8,27,184 crore as on 31-03-2020 increased by 7.1% to ₹8,85,765 crore as on 31-03-2021. Other loans and advances which stood at ₹3,92,002 crore as on 31-03-2020 increased by 4.4% to ₹4,09,184 crore as on 31-03-2021. The ratio of housing loans to other loans & advances remained around 2:1 as on 31-03-2021. Investments of HFCs stood at ₹1,45,818 crore as on 31-03-2021 as compared to ₹1,26,811 crore as on 31-03-2020, registering a growth of 15% on Y-o-Y basis. The outstanding position of major assets along with their percentage share of total assets is given in below table.

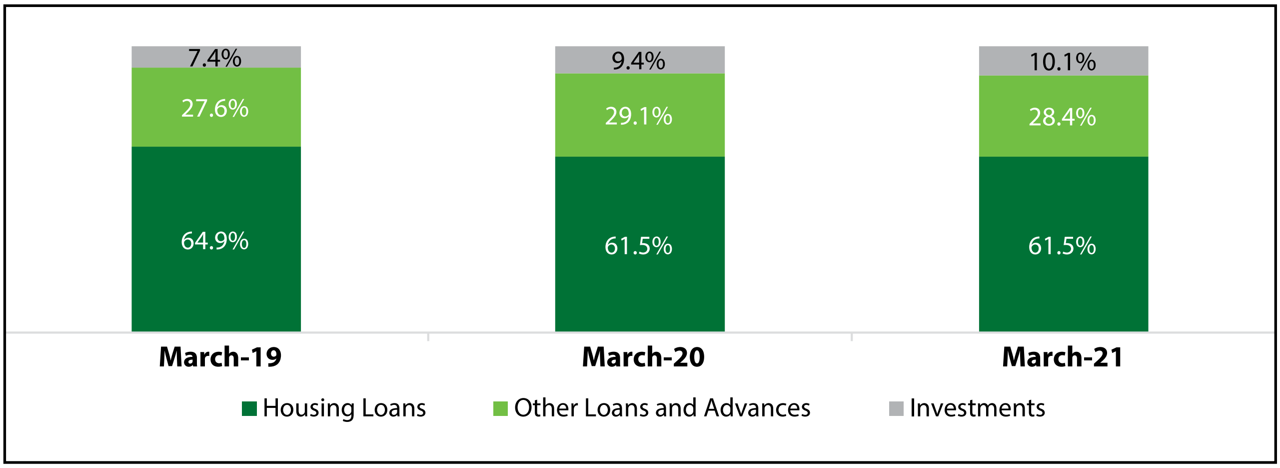
Table 3.10 : Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			% Share of Total		
	Mar-19	Mar-20	Mar-21	Mar-19	Mar-20	Mar-21
1. Loans and Advances	11,75,402	12,19,186	12,94,950	92.6%	90.6%	89.9%
a) Housing Loans	8,24,710	8,27,184	8,85,765	64.9%	61.5%	61.5%
b) Other Loans and Advances	3,50,691	3,92,002	4,09,184	27.6%	29.1%	28.4%
2. Investments	94,547	1,26,811	1,45,818	7.4%	9.4%	10.1%
3. Total (1+ 2)	**12,69,949**	**13,45,997**	**14,40,768**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

Graph 3.10 : Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs



Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

3.10.1 Comparison of Housing Loans with Total Loans of HFCs

The outstanding housing loans of HFCs stood at ₹8,85,765 crore as on 31-03-2021, showing a Y-o-Y growth of 7.1% as compared to ₹8,27,184 crore as on 31-03-2020. The percentage share of outstanding Housing Loans to Total Loans & Advances stood at 68.40% as on March 31, 2021, showing a marginal increase over 67.85% as on March 31, 2020.

Table 3.11 : Comparison of Housing Loans with Total Loans of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on		
	Mar-19	Mar-20	Mar-21
Housing Loans	8,24,710	8,27,184	8,85,765
Housing Loans to Individuals	*6,33,996*	*6,53,484*	*7,14,379*
Total Loans & Advances	**11,75,402**	**12,19,186**	**12,94,950**
Housing Loans to Total Loans & Advances	70.16%	67.85%	68.40%

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

3.10.2 Slab-wise disbursements of housing loans to individuals

The total disbursements of housing loans to individuals stood at around ₹1.9 lakh crore in 2020-21. Out of total housing loans disbursements, HFCs' loans upto ₹25 lakhs constituted 38.3% in 2020-21 as compared to 40.7% in 2019-20. During 2020-21, around 61.7% disbursements made were towards loan size category of over ₹25 lakhs as compared to 59.3% in 2019-20.

Table 3.12 : Trend in Slab Wise Housing Loans Disbursements to Individuals by HFCs

(Amount in ₹ crore)

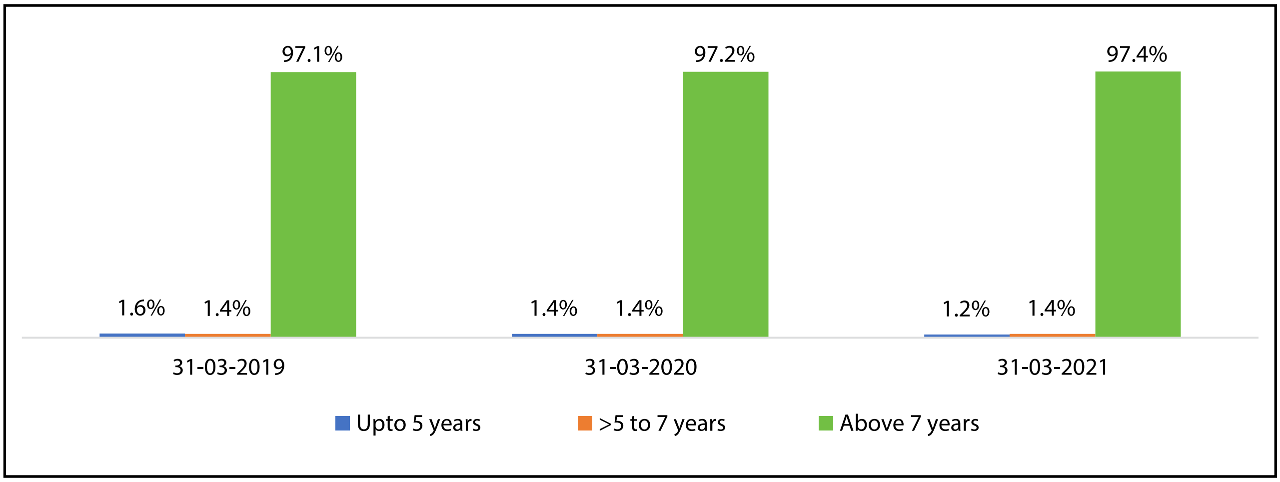
Loan Size	Disbursements during FY			Slab wise share as a % of total IHL disbursements		
	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21
	Total	Total	Total			
Upto ₹2 lakh	2,169	1,356	467	1.0%	0.7%	0.2%
>₹2 lakh and upto ₹5 lakh	2,935	2,030	1,727	1.3%	1.1%	0.9%
>₹5 lakh and upto ₹10 lakh	15,863	13,014	12,135	7.1%	6.9%	6.4%
Upto ₹10 lakhs	**20,967**	**16,400**	**14,329**	**9.3%**	**8.7%**	**7.5%**
> ₹10 lakh and upto ₹15 lakh	23,196	19,278	18,379	10.3%	10.2%	9.6%
> ₹15 lakh and upto ₹25 lakh	49,083	40,849	40,446	21.9%	21.7%	21.2%
> ₹25 lakhs	1,31,110	1,11,707	1,17,841	58.4%	59.3%	61.7%
Total	**2,24,356**	**1,88,233**	**1,90,994**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

3.10.3 Residual Maturity Pattern of Housing Loans of HFCs

After analyzing the trend of maturity pattern of outstanding housing loans to Individuals with HFCs, it can be concluded that as on 31st March 2021, 97.4% of these housing loans had maturity period of more than 7 years. This indicates that the preference of majority of HFCs housing loans to individuals was for housing loans on a long tenure rather than short or medium tenure. Most of HFCs outstanding housing loans to individuals as on March 31, 2021 had residual maturity of over 5 years, with individual housing loans having tenure up to 5 years only constituting 1.2% share. The trend in HFCs' Residual Maturity Pattern of Outstanding Individual Housing Loans for the last three years is given below.

Graph 3.11 : Trend in HFCs' Residual Maturity Pattern of Outstanding Individual Housing Loans

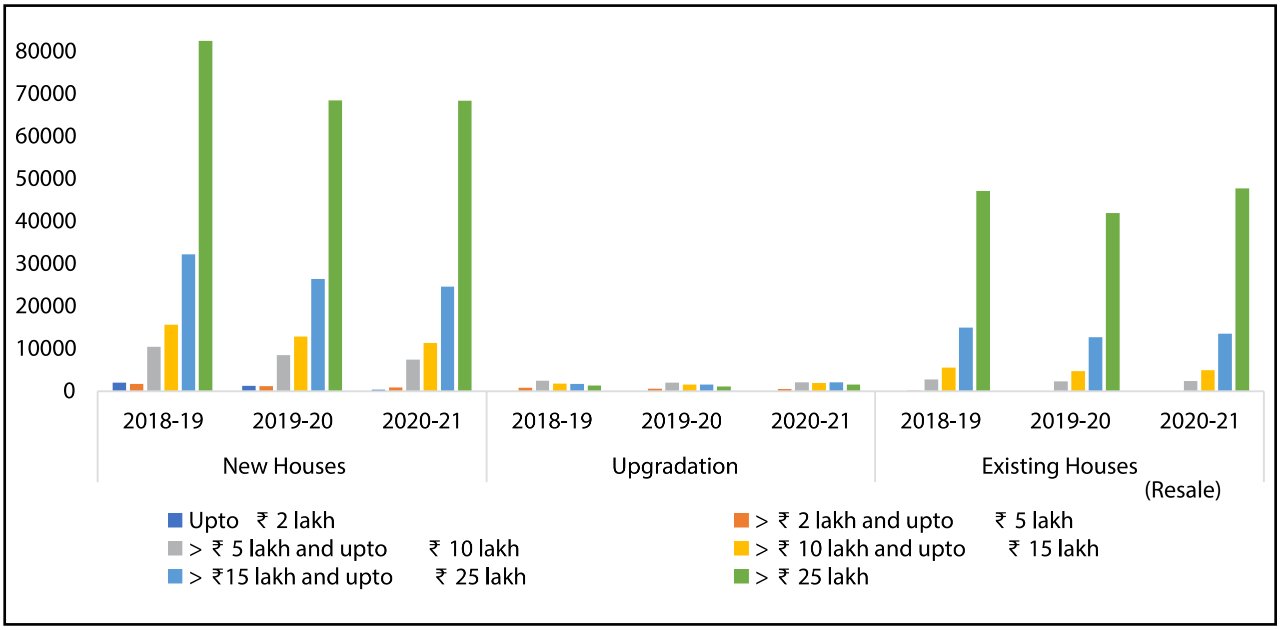


Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

3.10.4 Purpose-wise Disbursements of Housing Loans to Individuals

In 2020-21, 59.4% of the Individual Housing loans disbursed were for the acquisition/construction of new houses; 36.1% were for purchase of existing houses and the remaining 4.5% were for upgradation of houses. This indicates that new asset creation was the main activity out of the housing loans disbursed by HFCs. The trend of IHL disbursement purpose-wise during the preceding three years is shown in the below graph.

Graph 3.12 : Purpose-wise Trend in IHL disbursements



Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

Table 3.13 : Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs for the last 3 years

(Amount in ₹ crore)

Slab	New Houses			Upgradation			Existing Houses (Resale)		
	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21
Upto ₹ 2 lakh	2,066	1,291	427	51	49	32	52	15	8
> ₹ 2 lakh and upto ₹ 5 lakh	1,756	1,211	967	903	648	587	276	171	173
> ₹ 5 lakh and upto ₹ 10 lakh	10,499	8,553	7,502	2,534	2,093	2,183	2,829	2,368	2,449
> ₹ 10 lakh and upto ₹ 15 lakh	15,742	12,885	11,422	1,818	1,606	1,973	5,636	4,788	4,984
> ₹15 lakh and upto ₹ 25 lakh	32,273	26,448	24,680	1,786	1,653	2,177	15,023	12,748	13,590
> ₹ 25 lakh	82,538	68,527	68,419	1,370	1,162	1,601	47,202	42,018	47,821
Total	**1,44,875**	**1,18,915**	**1,13,417**	**8,463**	**7,210**	**8,553**	**71,019**	**62,108**	**69,025**

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

3.10.5 Borrowers' Type-Wise Disbursements of Housing Loans

The disbursements of housing loans by HFCs had declined by 3.1% in 2020-21 over 2019-20. However, Housing loans to individuals have increased by 1.5% during the same period. Further, borrowers' type-wise dissection of disbursement of housing loans in 2020-21 shows that 90.2% of their housing loans were disbursed to individuals, 7.0% to builders and 2.8% to corporate bodies and others. This indicates that HFCs principal business activity was housing loans to individuals. The disbursement over the last three years is given in table below.

Table 3.14 : Trend in Borrowers' Type-Wise Disbursements of housing loans of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Disbursement during FY			Share as a % of total Housing Loan Disbursements		
	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21
Housing Loan to Individuals	2,24,356	1,88,233	1,90,994	71.9%	86.1%	90.2%
Housing Loan to Builders	55,458	24,017	14,788	17.8%	11.0%	7.0%
Housing Loan to Corporate Bodies and Others	32,141	6,442	6,032	10.3%	2.9%	2.8%
Total	**3,11,955**	**2,18,692**	**2,11,814**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

Excluding Gruh Finance Limited merged with SCB and L & T Housing Finance Limited – merged with NBFC

To sum up, after the outbreak of Covid-19, several regulatory and liquidity measures were announced by the Reserve Bank of India (RBI), along with the announcement of AatmaNirbhar Bharat Abhiyan by the Government of India, resulting in an improvement in the liquidity position of HFCs. The Liquidity Infusion Facility (LIFt) Scheme and participation in the equity share capital of HFCs by NHB has also helped in the quick revival of the sector.

HFCs took several proactive steps to counter the impact of the pandemic on their business by adopting work-from-home processes which helped in ensuring continuity of business even during the lockdown and made them digitally enabled for sourcing, processing, and disbursing loans. Efforts towards digitisation also might have contributed towards reducing their operating expenditure.

3.11 CO-OPERATIVE SECTOR INSTITUTIONS IN HOUSING FINANCE

The co-operative housing structure consists of primary housing co-operatives at the grassroots level and Apex Cooperative Housing Federations (ACHFs) at the national level. As per the data provided by National Co-operative Housing Federation of India, ACHFs have disbursed ₹13,405 crore to primary housing co-operatives for the construction of DUs for their members till the end of 2020-21. The outstanding loan portfolio of ACHFs at the end of 2020-21 was ₹1,124 crore. The State-wise housing loans disbursed, and units constructed by ACHFs is provided in **Appendix V**.

Table 3.15: Borrowing and Lending operations of Apex Cooperative Housing Federations (Cumulative)

(Amount in ₹ crore)

Category	2018-19	2019-20	2020-21
Loan Disbursed	13170.91	13311.12	13404.92
Loan Outstanding	1391.79	1307.52	1124.42

Source: National Co-operative Housing Federation of India

IV DEVELOPMENTS IN REGULATION AND SUPERVISION OF HOUSING FINANCE COMPANIES

4.1 INTRODUCTION

4.1.1 The Bank supervises the Housing Finance Companies (HFCs) as per provisions of the National Housing Bank Act, 1987. As on June 30, 2021, the total number of registered Housing Finance Companies (HFCs) stood at 101, of which 11 HFCs are accepting public deposits, 6 HFCs have been granted the Certificate of Registration (CoR) with permission to accept public deposits (not accepting presently) but need prior written permission from RBI before accepting public deposits, the balance 84 HFCs have been granted the CoR which is not valid for accepting public deposits. The updated list of HFCs which have been granted the CoR is available on NHB's website.

4.1.2 NHB's supervision is aimed at preventing any HFC from conducting affairs which may be detrimental to the interest of the public and the same shall not be prejudicial to the operations and the growth of the housing finance sector of the country. To ensure safety and soundness of HFCs, NHB has a robust monitoring system which includes on-site inspections and off-site surveillance of HFCs both through periodic returns submitted by HFCs and also by way of market intelligence.

4.2 KEY DEVELOPMENTS IN REGULATION OF HOUSING FINANCE COMPANIES

4.2.1 The major regulatory provisions introduced for HFCs during 2020-21 are as under:

i. The Reserve Bank of India (RBI) vide Notification dated February 17, 2021 for the purpose of enabling the RBI to regulate the financial system to the advantage of the country and to prevent the affairs of any Housing Finance Company (HFCs) from being conducted in a manner detrimental to the interest of investors and depositors or in any manner prejudicial to the interest of such HFCs, and in exercise of the powers conferred under sections 45L and 45MA of the Reserve Bank of India Act, 1934 and Sections 30, 30A, 32 and 33 of the National Housing Bank Act, 1987 has issued Master Direction - Non-Banking Financial Company – Housing Finance Company (Reserve Bank) Directions, 2021. The major highlights of the

Master Directions are as under:

a) Introduction of Principal Business Criteria (PBC);
b) Increase in Net Owned Fund (NOF) requirement;
c) Introduction of Guidelines on Maintenance of Liquidity Coverage Ratio (LCR):
d) Implementation of Indian Accounting Standards;
e) Managing Risks and Code of Conduct in Outsourcing of Financial Services;
f) Introduction of Guidelines on Securitization Transactions and reset of Credit Enhancement;
g) Loans against security of shares & single product-gold jewellery.

ii. **Data Format for Furnishing of Credit Information to Credit Information Companies and other Regulatory Measures:** Uniform Credit Reporting Format was prescribed to HFCs for the purpose of reporting credit information to the Credit Information Companies (CICs). RBI vide its Circular dated March 12, 2021, modified the said format to include a new catalogue value 'Restructured due to COVID-19' for reporting.

iii. **Amendment to the Master Direction (MD) on Know Your Customer (KYC):** RBI has made applicable Master Direction on KYC dated February 25, 2016 to HFCs. RBI has made amendments in the said Directions as under:

- **RBI Circular dated March 23, 2021:** Regulated Entities (REs) have been instructed, inter alia, that the procedure laid down in the Unlawful Activities (Prevention) Act, 1967, (UAPA) Order dated February 2, 2021 shall be strictly followed and meticulous compliance with the order issued by the Government shall be ensured. The list of Nodal Officers for UAPA are available on the website of Ministry of Home Affairs.

- **RBI Circular dated May 5, 2021:** Keeping in view the COVID-19 related restrictions in various parts of the country, REs were advised that in respect of the customer accounts where periodic updation of KYC is due and pending as on date, no restrictions on operations of such account shall be imposed till December 31, 2021, for this reason alone, unless warranted under instructions of any regulator/ enforcement agency/ court of law, etc.

- **RBI Circular dated May 10, 2021:** RBI has decided to amend the MD on KYC to further leverage the Video based Customer Identification Process (V-CIP) and to simplify and rationalise the process of periodic updation of KYC.

iv. **Guidelines for Appointment of Statutory Auditors (SAs) of HFCs:** As per RBI guidelines regarding appointment of SAs was implemented for the first time for HFCs from FY 2021-22 vide its Circular dated April 27, 2021, the HFCs have the flexibility to adopt these guidelines from H2 (second half) of FY 2021-22 in order to ensure that there is no disruption in operations. However, non-deposit taking HFCs with asset size below ₹1,000 crore have the option to continue with their extant procedure. While HFCs do not have to take prior approval of RBI

for appointment of SAs, HFCs need to inform RBI about the appointment of SAs for each year by way of a certificate in prescribed format within one month of such appointment.

v. **Risk Based Internal Audit (RBIA) Framework:** Housing Finance Companies (HFCs), have grown in size and have become systemically important, and prevalence of different audit system/approaches in such entities has created certain inconsistencies, risks and gaps. As SCBs, NBFCs, HFCs and UCBs face similar risks by virtue of being engaged in similar financial intermediation activities, their internal audit systems were also required to be broadly aligned while keeping in mind the principle of proportionality. Considering these aspects, RBI vide Circular dated June 11, 2021 has made applicable Risk Based Internal Audit (RBIA) framework to HFCs to enable them to gradually move towards an RBIA system. The RBIA framework has been made applicable to all deposit taking HFCs, irrespective of their size and non-deposit taking HFCs with asset size of ₹5,000 crore and above. HFCs are required to put in place a RBIA framework by June 30, 2022.

vi. **Declaration of dividends by HFCs:** In order to infuse greater transparency and uniformity in practice, RBI has prescribed guidelines on distribution of dividend by HFCs vide its Circular dated June 24, 2021. These guidelines shall be effective for declaration of dividend from the profits of the financial year ending March 31, 2022 and onwards. HFCs that meet the eligibility criteria specified in guidelines can declare dividend upto a dividend payout ratio of 50 per cent.

vii. **Notification as 'Financial Institution' under Section 2(1)(m)(iv) of Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 (SARFAESI Act):** Government of India (GoI) has, vide its Gazette Notification No. S.O. 2405(E) dated June 17, 2021 notified the HFCs registered under Section 29A(5) of National Housing Bank Act, 1987 and having assets worth ₹100 crore & above, as 'Financial Institution' under Section 2(1)(m)(iv) of SARFAESI Act, 2002.

viii. **COVID-19 regulatory package:** In the aftermath of COVID-19, RBI released the Circulars during the year viz. Asset Classification and Income Recognition following the expiry of COVID-19 regulatory package dated April 7, 2021, Resolution Framework – 2.0: Resolution of COVID-19 related stress of Individuals and Small Businesses and also for Micro, Small and Medium Enterprises (MSMEs) dated May 5, 2021, Resolution Framework – 2.0: Resolution of COVID-19 related stress of Individuals and Small Businesses and also for Micro, Small and Medium Enterprises (MSMEs) - Revision in the threshold for aggregate exposure dated June 4, 2021.

4.3 SUPERVISION OF HFCS

On-site Inspections

4.3.1 NHB conducted on-site inspections in respect of 51 registered HFCs during FY 2020-21, to ascertain their compliances with various regulatory provisions of the NHB Act, 1987 and the Directions, Guidelines, Circulars, etc., issued thereunder by NHB, from time to time.

Off-site Surveillance

4.3.2 The Bank carries out off-site surveillance of HFCs by monitoring and scrutinizing periodic returns submitted by HFCs which includes quarterly, half yearly and annual returns as prescribed by NHB.

4.4 SUPERVISORY CIRCULARS

NHB issued the following Supervisory Circulars during the year as detailed under:

a. **Campaign for COVID-19 Appropriate behaviour:** The HFCs were advised vide Circular dated October 26, 2020 to create awareness about COVID-19 as well as to motivate people to be more responsible, and give wide publicity to the campaign by performing activities like display of messages/banners/billboards across all offices/branches and associate organizations and at prominent locations, pop up/flash messages on opening of website/ app to reflect the message, rephrasing of awareness/information messages to carry safety precaution related message for COVID, animated video on the reasons to be careful and not let guard down while visiting/ availing services at the branches/offices of HFCs, disseminating videos through social media, mobile network and whatsapp social media network.

b. **Scheme for grant of ex-gratia payment of difference between compound interest and simple interest for six months to borrowers in specified loan accounts (March 1, 2020 to August 31, 2020):** The HFCs were advised vide Circular dated October 26, 2020 to implement the aforesaid scheme in terms of the instruction and guidelines issued by the Central Government. The HFCs were also advised to ensure that the payable ex-gratia amount under the scheme shall have to be credited to the account of the eligible borrower on or before November 5, 2020 post which HFCs could lodge their claim for reimbursement latest by December 15, 2020 to the designated officer(s)/ cell at the State Bank of India (SBI) as per the details notified by SBI in this regard. It was also informed that the Grievances of the HFCs shall be resolved through the designated cell at SBI in consultation with the Ministry of Finance, Government of India.

c. **Public Health Response to COVID-19:** In a review held by Hon'ble Prime Minister of India on April 04, 2021 on the then emerging situation due to alarming upward trend of COVID-19 cases in the country, it was decided to focus on the five-fold strategy to deal with the emerging crisis viz. Testing, Tracing, Treatment, COVID appropriate behaviour and Vaccination. A low cost people's campaign emphasising COVID-19 appropriate behaviour with focussed messaging namely on 'Dawai bhi, Kadai bhi', encouraging people to wear mask when in public places, follow physical distancing, washing hands frequently etc. by displaying

banners/ posters, messaging through SMS/emails etc. and interpersonal communication through functionaries etc. was expected to create public awareness. Accordingly, the HFCs were advised vide circular dated 9th April, 2021 to give wide publicity to this message in regional languages.

d. **Returns to be submitted by Housing Finance Companies (HFCs)- Master Circular:** NHB has issued various communications on submission of returns from time to time. The aforesaid Master Circular was issued on April 13, 2021 to consolidate all the important instructions on the subject issued by NHB till March 31, 2021.

e. **Extension of Timelines in submission of Supervisory Returns:** In view of the situation prevailing due to the second wave of COVID-19 pandemic, the timelines for submission of various supervisory returns to the Department of Supervision (DoS) was extended vide circular dated May 17, 2021.

4.5 PENALTIES

4.5.1 In order to regulate the HFCs in an efficient manner, NHB also penalized HFCs for (i) non-maintenance of liquid assets (ii) non-submission of information/returns (iii) non-compliance with the applicable Directions for HFCs. During the year, 38 Housing Finance Companies were penalized for various non-compliances.

V THE WAY FORWARD - RESILIENCE OF THE HOUSING SEGMENT AND HOUSING FINANCE

5.1 ECONOMIC RECOVERY

The global economy remains hostage to heightened uncertainty, with Omicron sparking fresh containment measures. The Indian economy bounced back strongly in Q2:2021-22, with GDP surpassing its pre-pandemic levels, and inflation broadly aligning with the target. A host of incoming high frequency indicators are looking upbeat and consumer confidence is gradually returning. Aggregate demand conditions point to sustained recovery, albeit, with some signs of sequential moderation. On the supply front, farm sector situation remains strong with impressive progress of Rabi sowing, while the manufacturing and services record strong improvement on strengthening demand conditions and surge in new business.

India's economic recovery is expected to gain further strength in the remaining quarters of the financial year, as evident from 19 among 22 High Frequency Indicators (HFIs) in September, October and November of 2021 crossing their pre-pandemic levels in the corresponding months of 2019. However, Omicron, a new variant of COVID-19 may pose a fresh risk to the ongoing global recovery. The preliminary evidence suggests that the Omicron variant is expected to be less severe and more so with increasing pace of vaccination in India.

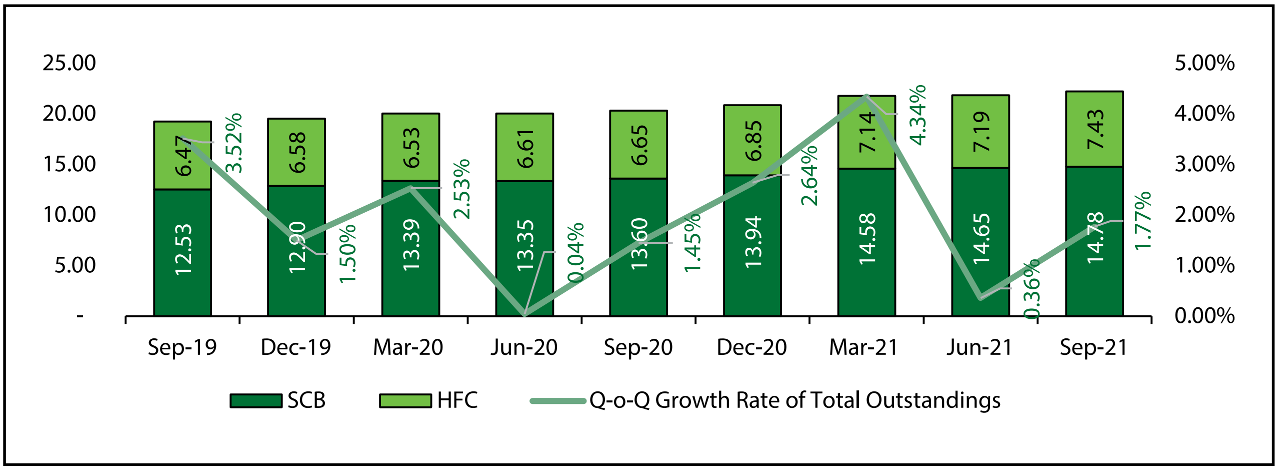
5.2 RESILIENCE OF THE HOUSING SEGMENT AND HOUSING FINANCE

The real estate sector registered a phenomenal growth in 2021, a year that was marred by the pandemic. Rising awareness on health, sustainability, future security and stable investments led to a surge in housing demand. The residential sector was quick to adopt through technology solutions to sustain business operations and was better prepared this time to stand the pandemic shocks. Housing market become the most rewarding investment choice among investors.

As per the report by Anarock Property Consultant, between Jan – Sep 2021, 1.63 lakh units of new residential supply were added across the top 7 Indian cities – 27 per cent higher than 2020. More than 1.45 lakh units were sold which was 5 per cent higher than in the year 2020. The residential real estate sector recorded a swift comeback after the 2nd wave and showed a sharp V-shaped recovery.

Also, the resilience of the housing segment and housing finance industry from the pandemic is well reflected from the industry level data on outstanding housing loan charts of Scheduled Commercial Banks and Housing Finance Companies. The quarter-on-quarter growth in the outstanding home loans which had dipped to 0.2 per cent for the QE Jun 2020 (over the previous quarter of Mar 2020) recovered fast and improved consistently through Q2 – Q3 to a level of 4.4 per cent by Q4 ended Mar 2021 (Graph 5.1). Credit offtake during Q1 have historically remained at lower side indicating a marginal seasonality. Key reason for such cyclical behaviour can be attributed to a subdued level of activity during initial months across financial institutions which peaks during the festive season and follows through Q4. The decline in Q-o-Q growth rate for QE Jun 2021, however, bears a significant effect of the 2nd phase of COVID 19 during Apr-May 2021. The outstanding portfolio of Primary Lending Institutions during Q2 FY22, is better than a normal pre-pandemic year of Q2 FY20.

Graph: 5.1 IHL Outstanding & Q-o-Q growth rate at Industry Level (Amount in ₹ lakh crore)

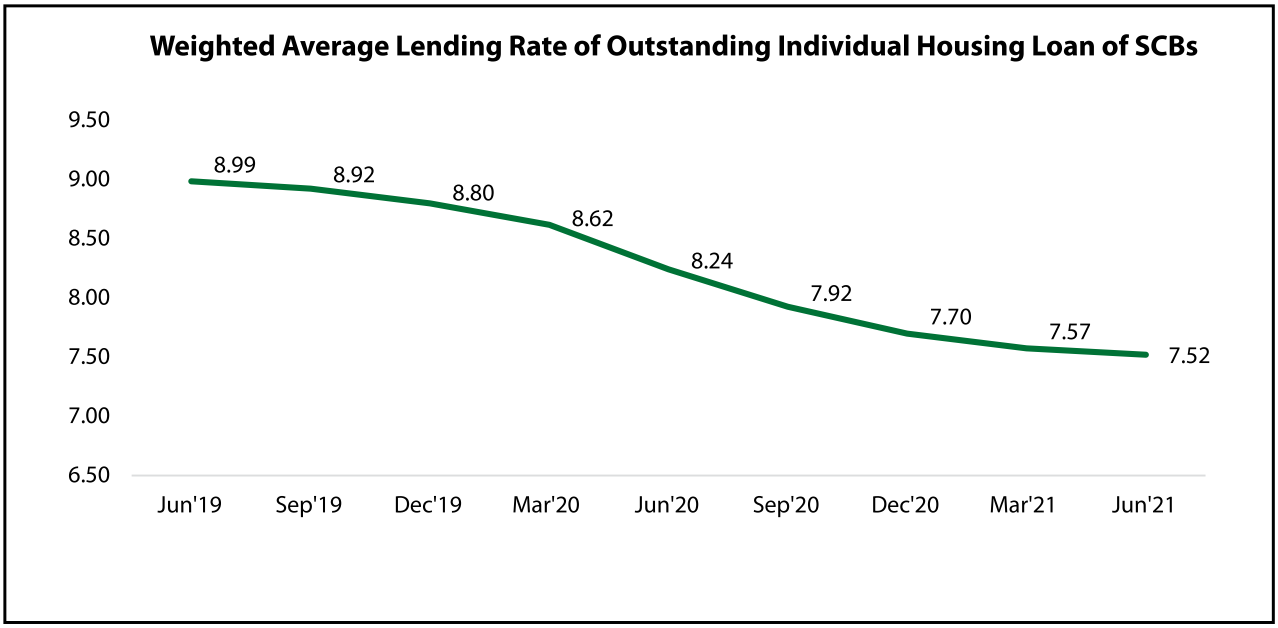


Source: SCB data RBI Monthly Bulletin.
HFCs data excluding L & T Housing Finance Limited and Gruh Finance Limited. (Source: Off-site Returns, NHB)

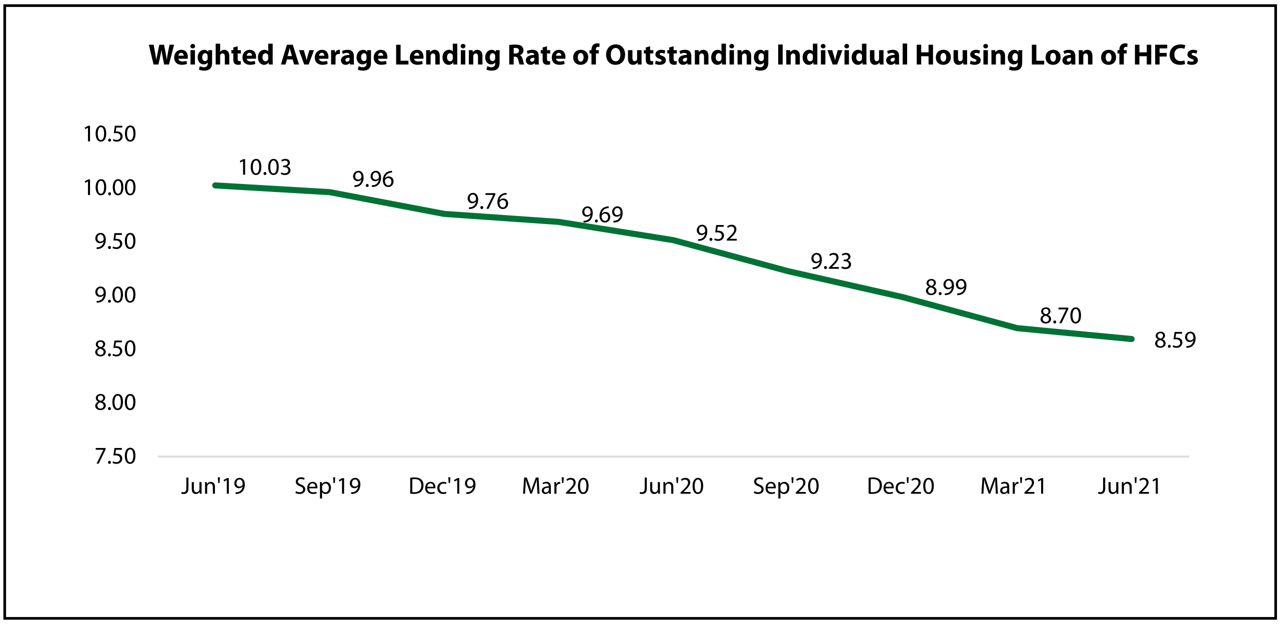
The increased demand for residential housing has risen because of a distinct shift in consumer preference in favour of owning a home rather than taking one on rent due to the pandemic. While the interest subvention under PMAY-CLSS has been a key driver of demand in the affordable housing space, low interest rate (Box 5.1) and streamlined policies to increase the credit flow has helped in creation of a consumer friendly eco system for housing finance. Timely intervention by the Government of India under AtmaNirbhar Bharat Abhiyan ensured adequate liquidity in the system while borrowers had a breather in form of moratorium to tide over the impact of pandemic. Stamp duty rate cut by many States aided the demand further in the market.

Resilience of the sector is evident from the uninterrupted quarter on quarter growth in individual home loan levels.

Box 5.1 Interest Rate Transmission by Schedule Commercial Banks & Housing Finance Companies on Outstanding Individual Housing Loan (in percentage)



Source: RBI



Source: NHB

Box 5.2: Study on the Impact of COVID 19 on the Housing Finance Sector

The COVID-19 outbreak has led to a global health crisis; putting pressure on economies across the globe. Economies across the world plunged into deep contractions in the April-June quarter of 2020. In particular, the financial sector and the housing sector felt the heat of the restrictions and lockdown to a large extent. Accordingly, NHB conducted a study to evaluate the impact of COVID 19 on the Housing Finance Sector.

The Study was done in two parts during 2020 and 2021 with an attempt to analyse the outbreak of COVID 19, challenges for the housing and housing finance sector of India, mitigants and measures to minimize the negative effect of COVID 19 and the recovery efforts undertaken by different stakeholders including GOI, RBI and NHB.

The findings of the study included the following:

1. The outburst of COVID-19 and the subsequent lockdown opened a new set of challenges for the entire housing finance industry, which was already struggling through liquidity constraints since 2019. However, with the help of liquidity infusion and moratorium measures, Housing Finance Companies (HFCs) managed to bring their best game forward during the pandemic.

2. Overall loan sanctions of HFCs more than doubled in the third quarter of FY 2020-21 as compared to the first quarter of FY 2020-21. Disbursements have followed the same trend, and the total outstanding has also increased despite repayments. The increase in the third quarter has been tremendous especially during the year end wherein the affordable and luxury housing market recovered to near Pre-Covid levels. Lower rates of home loan, need for bigger homes due to work from home and ready to move in properties were reasons for the recovery of the residential housing market.

3. The GNPA percentage of the housing finance loans remained same and decreased over three quarters and a marginal increase was noted during the last quarter of the year i.e. January- March 2021. Further, the NNPA levels maintained a decline despite the increase in sanctions, outstanding and disbursements. This is a clear indication of the recovery of the housing finance market to Pre-Covid levels.

Taking into view the growth in the housing finance portfolio, it was noted that there is a huge opportunity for growth in affordable housing portfolio. The affordable housing segment, is largely catered by HFCs who have developed their own internal models to assess the repayment capability of the borrowers, given the lack of formal income proofs. Further, the migration of people to their hometowns in Tier 2 and Tier 3 cities due to the current pandemic is expected to create huge demand for affordable housing in such cities. Such opportunities, if capitalised may lead to expansion in the market share of HFCs and increase the market confidence in their favour while also ensuring favourable growth in the housing and housing finance sector.

Further, the Study also analysed the liquidity measures by RBI along with NHB refinance to HFCs which led to lowering of borrowing costs and a significant liquidity surplus which was ultimately passed on to the borrower. The Study felt that the following steps would lead to full housing market recovery:

a) The Government of India support to Micro, Small and Medium enterprises through *Aatmanirbhar Bharat Abhiyan* related economic package would facilitate revitalizing the manufacturing sector, decrease India's dependence and increase employment generation and an enhanced demand in Tier 2 and Tier 3 cities or in Special Economic Zones for both commercial and residential real estate.

b) The Special Refinance Scheme and Additional Special Refinance Scheme of NHB infused liquidity to the HFCs especially those in the affordable housing segment. It has helped them in restructuring of existing loans and existing repayment and in retaining the asset quality.

c) The promotion of the Affordable Rental Housing Scheme for migrant workers and urban poor who suffered tremendously due to poor housing facilities during COVID-19 will increase availability of low cost organized housing with better health and hygiene facilities.

Extension of CLSS for the Middle-income groups coupled with lower rates of interest and consolidation of savings helped us to see better consumer sentiments during the last quarter of FY 2020-21. This has led to a boost in demand, mainly in affordable and mid segments. This demand is likely to remain especially with the builders and developers coming out with new affordable housing projects, with lowering of stamp duty by certain States Governments and Central Government support in form of tax and other incentives.

5.3 OUTLOOK

Going forward, the COVID-19 pandemic has changed the market dynamics and the norm of work from home has brought tier-II and tier-III cities in the reckoning of real estate opportunities. These cities are emerging as hubs for logistics and warehousing. Several upcoming industrial corridors are running through many of these smaller cities, and this will provide seamless connectivity.

The unprecedented rise in homeownership sentiment, faster adoption of technology and digital marketing and innovative business practices have served to soften the overall impact of Covid-19 on the Indian residential housing sector. The policy changes involving Stamp duty rate cuts, benign interest rates and subvention under the PMAY scheme have aided the growth in the affordable segment, even in the Tier II and Tier III cities. The housing segment is going to see an influx of demand and the future looks brighter ahead.

However, the fast-spreading Omicron variant of COVID-19 and the resultant restrictions on people's movement may lead to a delay in conversion of demand and impact sales marginally.

APPENDIX I : NHB RESIDEX

A. HPI @ Assessment Price for QE June 2021

Name of City	Index					Q-o-Q				Y-o-Y
	Jun-20	Sep-20	Dec-20	Mar-21	Jun-21	Sep-20 vs Jun-20	Dec-20 vs Sep-20	Mar-21 vs Dec-20	Jun-21 vs Mar-21	Jun-21 vs Jun-20
Ahmedabad	141	143	147	152	156	1.40%	2.80%	3.40%	2.60%	10.60%
Bengaluru	116	116	116	118	119	0.00%	0.00%	1.70%	0.80%	2.60%
Bhiwadi	118	117	116	113	114	-0.80%	-0.90%	-2.60%	0.90%	-3.40%
Bhopal	109	109	108	105	104	0.00%	-0.90%	-2.80%	-1.00%	-4.60%
Bhubaneswar	121	121	118	123	125	0.00%	-2.50%	4.20%	1.60%	3.30%
Bidhan Nagar	112	113	112	111	113	0.90%	-0.90%	-0.90%	1.80%	0.90%
Chakan	99	99	101	102	100	0.00%	2.00%	1.00%	-2.00%	1.00%
Chandigarh (Tricity)	109	110	112	116	115	0.90%	1.80%	3.60%	-0.90%	5.50%
Chennai	104	103	102	104	104	-1.00%	-1.00%	2.00%	0.00%	0.00%
Coimbatore	114	112	112	112	112	-1.80%	0.00%	0.00%	0.00%	-1.80%
Dehradun	109	112	116	114	115	2.80%	3.60%	-1.70%	0.90%	5.50%
Delhi	92	92	91	95	93	0.00%	-1.10%	4.40%	-2.10%	1.10%
Faridabad	97	97	98	101	101	0.00%	1.00%	3.10%	0.00%	4.10%
Gandhinagar	142	146	147	150	151	2.80%	0.70%	2.00%	0.70%	6.30%
Ghaziabad	103	103	102	103	104	0.00%	-1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Greater Noida	108	108	111	112	113	0.00%	2.80%	0.90%	0.90%	4.60%
Gurugram	104	104	103	103	103	0.00%	-1.00%	0.00%	0.00%	-1.00%
Guwahati	128	130	131	133	133	1.60%	0.80%	1.50%	0.00%	3.90%
Howrah	111	110	108	109	108	-0.90%	-1.80%	0.90%	-0.90%	-2.70%
Hyderabad	137	139	142	146	148	1.50%	2.20%	2.80%	1.40%	8.00%
Indore	116	115	115	117	117	-0.90%	0.00%	1.70%	0.00%	0.90%
Jaipur	106	105	104	104	105	-0.90%	-1.00%	0.00%	1.00%	-0.90%
Kalyan Dombivali	111	111	113	113	114	0.00%	1.80%	0.00%	0.90%	2.70%
Kanpur	110	111	112	113	113	0.90%	0.90%	0.90%	0.00%	2.70%
Kochi	116	117	120	120	121	0.90%	2.60%	0.00%	0.80%	4.30%

Prepared on Four Quarter Moving Average

Name of City	Index					Q-o-Q				Y-o-Y
	Jun-20	Sep-20	Dec-20	Mar-21	Jun-21	Sep-20 vs Jun-20	Dec-20 vs Sep-20	Mar-21 vs Dec-20	Jun-21 vs Mar-21	Jun-21 vs Jun-20
Kolkata	114	115	116	116	115	0.90%	0.90%	0.00%	-0.90%	0.90%
Lucknow	114	113	112	111	112	-0.90%	-0.90%	-0.90%	0.90%	-1.80%
Ludhiana	130	131	131	125	121	0.80%	0.00%	-4.60%	-3.20%	-6.90%
Meerut	105	108	109	111	111	2.90%	0.90%	1.80%	0.00%	5.70%
Mira Bhayander	112	111	115	115	117	-0.90%	3.60%	0.00%	1.70%	4.50%
Mumbai	112	108	106	105	105	-3.60%	-1.90%	-0.90%	0.00%	-6.30%
Nagpur	113	109	105	107	109	-3.50%	-3.70%	1.90%	1.90%	-3.50%
Nashik	107	106	105	105	105	-0.90%	-0.90%	0.00%	0.00%	-1.90%
Navi Mumbai	100	100	107	118	118	0.00%	7.00%	10.30%	0.00%	18.00%
New Town Kolkata	122	124	127	126	126	1.60%	2.40%	-0.80%	0.00%	3.30%
Noida	107	105	104	108	110	-1.90%	-1.00%	3.80%	1.90%	2.80%
Panvel	107	105	114	118	120	-1.90%	8.60%	3.50%	1.70%	12.10%

Name of City	Index					Q-o-Q				Y-o-Y
	Jun-20	Sep-20	Dec-20	Mar-21	Jun-21	Sep-20 vs Jun-20	Dec-20 vs Sep-20	Mar-21 vs Dec-20	Jun-21 vs Mar-21	Jun-21 vs Jun-20
Patna	126	133	134	130	130	5.60%	0.80%	-3.00%	0.00%	3.20%
Pimpri Chinchwad	104	103	102	102	102	-1.00%	-1.00%	0.00%	0.00%	-1.90%
Pune	114	114	112	112	112	0.00%	-1.80%	0.00%	0.00%	-1.80%
Raipur	113	113	116	116	119	0.00%	2.70%	0.00%	2.60%	5.30%
Rajkot	104	104	102	103	103	0.00%	-1.90%	1.00%	0.00%	-1.00%
Ranchi	117	119	120	125	125	1.70%	0.80%	4.20%	0.00%	6.80%
Surat	115	117	118	119	121	1.70%	0.90%	0.80%	1.70%	5.20%
Thane	117	114	114	112	113	-2.60%	0.00%	-1.80%	0.90%	-3.40%
Thiruvananthapuram	125	130	135	133	138	4.00%	3.80%	-1.50%	3.80%	10.40%
Vadodara	125	126	126	126	128	0.80%	0.00%	0.00%	1.60%	2.40%
Vasai Virar	102	101	104	105	105	-1.00%	3.00%	1.00%	0.00%	2.90%
Vijayawada	99	100	100	101	100	1.00%	0.00%	1.00%	-1.00%	1.00%
Vizag	115	118	120	118	119	2.60%	1.70%	-1.70%	0.80%	3.50%

Prepared on Four Quarter Moving Average

B. HPI @ Market Price for Under Construction Properties for Quarter ended June 2021

Name of City	Index					Q-o-Q				Y-o-Y
	Jun-20	Sep-20	Dec-20	Mar-21	Jun-21	Sep-20 vs Jun-20	Dec-20 vs Sep-20	Mar-21 vs Dec-20	Jun-21 vs Mar-21	Jun-21 vs Jun-20
Ahmedabad	102	102	103	104	106	0.00%	1.00%	1.00%	1.90%	3.90%
Bengaluru	105	105	106	107	108	0.00%	1.00%	0.90%	0.90%	2.90%
Bhiwadi	97	97	97	96	96	0.00%	0.00%	-1.00%	0.00%	-1.00%
Bhopal	102	102	102	103	103	0.00%	0.00%	1.00%	0.00%	1.00%
Bhubaneswar	109	109	107	109	112	0.00%	-1.80%	1.90%	2.80%	2.80%
Bidhan Nagar	118	119	119	118	118	0.80%	0.00%	-0.80%	0.00%	0.00%
Chakan	101	101	101	101	101	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Chandigarh (Tricity)	99	100	102	106	108	1.00%	2.00%	3.90%	1.90%	9.10%
Chennai	101	101	101	102	102	0.00%	0.00%	1.00%	0.00%	1.00%
Coimbatore	105	105	106	106	104	0.00%	1.00%	0.00%	-1.90%	-1.00%
Dehradun	101	102	103	104	106	1.00%	1.00%	1.00%	1.90%	5.00%
Delhi	95	95	95	96	97	0.00%	0.00%	1.10%	1.00%	2.10%
Faridabad	87	87	86	85	84	0.00%	-1.10%	-1.20%	-1.20%	-3.40%
Gandhinagar	116	116	117	118	115	0.00%	0.90%	0.90%	-2.50%	-0.90%
Ghaziabad	105	105	106	109	112	0.00%	1.00%	2.80%	2.80%	6.70%
Greater Noida	105	107	107	110	114	1.90%	0.00%	2.80%	3.60%	8.60%
Gurugram	101	102	104	106	108	1.00%	2.00%	1.90%	1.90%	6.90%
Guwahati	112	112	111	111	113	0.00%	-0.90%	0.00%	1.80%	0.90%
Howrah	99	99	100	100	101	0.00%	1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
Hyderabad	129	131	134	137	140	1.60%	2.30%	2.20%	2.20%	8.50%
Indore	119	119	120	120	121	0.00%	0.80%	0.00%	0.80%	1.70%
Jaipur	109	107	103	101	101	-1.80%	-3.70%	-1.90%	0.00%	-7.30%
Kalyan Dombivali	113	112	112	112	113	-0.90%	0.00%	0.00%	0.90%	0.00%
Kanpur	106	106	105	106	108	0.00%	-0.90%	1.00%	1.90%	1.90%
Kochi	96	96	97	98	98	0.00%	1.00%	1.00%	0.00%	2.10%

Prepared on Four Quarter Moving Average

Name of City	Index					Q-o-Q				Y-o-Y
	Jun-20	Sep-20	Dec-20	Mar-21	Jun-21	Sep-20 vs Jun-20	Dec-20 vs Sep-20	Mar-21 vs Dec-20	Jun-21 vs Mar-21	Jun-21 vs Jun-20
Kolkata	109	108	108	108	109	-0.90%	0.00%	0.00%	0.90%	0.00%
Lucknow	110	112	114	115	113	1.80%	1.80%	0.90%	-1.70%	2.70%
Ludhiana	97	97	97	99	101	0.00%	0.00%	2.10%	2.00%	4.10%
Meerut	97	99	100	101	103	2.10%	1.00%	1.00%	2.00%	6.20%
Mira Bhayander	113	114	114	115	116	0.90%	0.00%	0.90%	0.90%	2.70%
Mumbai	100	99	98	98	97	-1.00%	-1.00%	0.00%	-1.00%	-3.00%
Nagpur	112	111	111	110	109	-0.90%	0.00%	-0.90%	-0.90%	-2.70%
Nashik	99	98	98	98	98	-1.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-1.00%
Navi Mumbai	122	122	123	125	125	0.00%	0.80%	1.60%	0.00%	2.50%
New Town Kolkata	107	106	107	107	108	-0.90%	0.90%	0.00%	0.90%	0.90%
Noida	93	93	92	93	95	0.00%	-1.10%	1.10%	2.20%	2.20%
Panvel	104	105	106	105	105	1.00%	1.00%	-0.90%	0.00%	1.00%
Patna	122	122	123	131	137	0.00%	0.80%	6.50%	4.60%	12.30%
Pimpri Chinchwad	93	92	92	92	92	-1.10%	0.00%	0.00%	0.00%	-1.10%
Pune	96	94	93	93	93	-2.10%	-1.10%	0.00%	0.00%	-3.10%
Raipur	109	110	112	111	111	0.90%	1.80%	-0.90%	0.00%	1.80%
Rajkot	103	102	101	101	103	-1.00%	-1.00%	0.00%	2.00%	0.00%
Ranchi	101	103	105	107	108	2.00%	1.90%	1.90%	0.90%	6.90%
Surat	103	103	103	102	102	0.00%	0.00%	-1.00%	0.00%	-1.00%
Thane	101	100	100	100	99	-1.00%	0.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
Thiruvananthapuram	102	104	105	106	107	2.00%	1.00%	1.00%	0.90%	4.90%
Vadodara	112	113	112	112	112	0.90%	-0.90%	0.00%	0.00%	0.00%
Vasai Virar	108	108	108	110	111	0.00%	0.00%	1.90%	0.90%	2.80%
Vijayawada	97	96	95	95	94	-1.00%	-1.00%	0.00%	-1.10%	-3.10%
Vizag	113	114	117	120	122	0.90%	2.60%	2.60%	1.70%	8.00%

Prepared on Four Quarter Moving Average

APPENDIX II: STATE LEVEL INITIATIVES IN HOUSING

State Governments are taking various initiatives to provide housing through their own policies and programmes. The State level programs of some of the States are given in the boxes below.

ANDHRA PRADESH

Andhra Pradesh Urban Affordable Housing and Habitat Policy - Government of Andhra Pradesh as a first step towards tackling the housing shortage and achieving the goal of Housing for All by 2022, has taken up the task of formulating 'Urban Affordable Housing and Habitat Policy'. The primary objective of the Policy is to ensure that no individual is left homeless.

The Policy adopts a citizen centric approach to develop housing and habitat strategies keeping in mind the various housing options, the purchasing power of end user, ownership of land, construction agency involved, and the type of financing required.

Areas of Policy Intervention are Development of End User Profile, Probable Models for Access and Ownership, Possible Approach for Habitat Development, Establishment of Land Ownership, Agency for Housing Construction, Agency for Infrastructure Development etc.

Cumulative Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

- *517 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *Out of the 20,40,541 houses, 16,61,642 houses have been grounded for construction and 4,79,203 houses have been completed. – (Grounded and completed includes incomplete houses of earlier NURM).*

CHHATTISGARH

The Chhattisgarh Housing Board (CGHB) is working on providing "Housing For All", under Schemes like 'Atal Awas Yojana' and 'Deendayal Awas Yojana' to cater the housing needs of every section of society, particularly economically weaker sections and low income groups. The aim of Chhattisgarh Housing Board (CGHB) is to ensure dwellings with necessary support infrastructure for all its citizens. Some of the Schemes by CGHB are:

- **Atal Vihar Yojana:** Atal vihar yojana is launched under which Board will construct one lakh houses in the state. Under this scheme, houses of different models are built for different income groups at an affordable price. Chhattisgarh Housing Board is adhering to the time limit set for completion of houses for poor's without compromising with quality. LIG families with annual income less than ₹6 lakh and EWS families with less than ₹3 lakh annual income are provided subsidy by the state government. Each selected beneficiary belonging to LIG family receives ₹40,000 as subsidy, while each selected beneficiary belonging to EWS family gets ₹80,000 as subsidy. Under State- sponsored Atal Vihar Yojana, State Government is providing land at the rate of ₹1 per square feet to Chhattisgarh Housing Board, based on the availability of government land.
- **Atal Awas Yojana:** Under State sponsored Atal Awas Yojana, large number of houses has been constructed across various district of the state. This includes construction of total 8,897 houses under the Scheme. Beneficiary belonging to EWS family gets ₹50,000 as subsidy.

- **Deen Dayal Awas Yojana:** Like the other housing projects of Chhattisgarh Housing Board, Deendayal Awas Yojana has also played an important role in meeting the housing needs of lower income group & economically weaker section. Houses provided on subsidized rates to these sections of people under the Scheme in various districts has not only improved their standard of living but also gave an overall facelift to their socio-economic status. Till now, about 17,512 houses have been constructed under the Scheme.

- **General Housing Scheme:** Living up to its commitment for facilitating houses for economically weaker and backward section, Chhattisgarh Housing Board has also been effortful in addressing the housing needs of all other sections of society. In the same direction, CGHB has initiated various schemes, under which houses of different sizes, types, shapes and costs, equipped with modern amenities have been constructed to cater the demands and requirements of different sections of society.

- **Kushabhau Thakre Awas Yojana:** Started in the year 2006, this Scheme is meant for Middle Income Group. Under the Scheme, a design was prepared for construction in 600 sqft. on 1000 sqft. plot. Chhattisgarh Housing Board has provided 25 percent subsidy on supervision charges under the Scheme.

- **Naya Raipur Atal Nagar Pradhan Mantri/Mukhya Mantri Awas Yojana:** Atal Nagar Mukhya Mantri Awas Yojana was started in 2015 and later merged under Central's Pradhan Mantri Awas Yojana. Under this Scheme, EWS & LIG beneficiaries are provided subsidy from Central as well as from State Government.

- **Special Housing Scheme:** A total of 1,156 houses are constructed under this Scheme. Houses are to be constructed in Serikheri and Dharampura for the beneficiaries of low-income group and also plots have been allotted to MP's and MLA's.

Cumulative Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

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

- *Out of the 2,99,390 houses, 2,34,991 houses have been grounded for construction and 1,47,065 houses have been completed.*

GUJARAT

Affordable Housing Mission (AHM) acts as the State Level Nodal Agency (SLNA) for implementation of Slum Rehabilitation and Affordable housing projects in urban areas of Gujarat, with the following focus areas:

- **In-Situ Redevelopment of Slums:** Rehabilitation of tenable slums on their very location as far as possible.

- **Rehabilitation of Slums:** Relocation of un-tenable slums (where in-situ redevelopment is not feasible) in nearest vicinity, providing housing with basic civic and social amenities to Slum Dwellers.

- **Affordable Housing:** Reservation of houses of Economically Weaker Section (EWS) & Lower Income Group (LIG) category in affordable housing projects, providing housing with basic civic and social

amenities.

- **Redevelopment of Public Housing:** Redevelopment of dilapidated Public Housing Scheme, providing housing with basic civic and social amenities & provision of housing to urban poor through Public-Private Partnership (PPP Model).

Programs:

1. **Rajiv Awas Yojana (RAY)** envisages a "Slum Free India" with inclusive and equitable cities in which every citizen has access to basic civic infrastructure, social amenities and decent shelter.

2. **Mukhya Mantri GRUH Yojana (MMGY)** was announced on 18 July 2013 to make urban areas 'Slum Free' and providing housing at affordable price to Economically Weaker Section (EWS), Lower Income Group (LIG) and Middle-Income Group (MIG) urban families. Following are the policies under Mukhya Mantri GRUH Yojana (MMGY):

    - Gujarat Slum Rehabilitation Policy – PPP: 2013 launched for Slum Rehabilitation and Redevelopment projects for eligible slum dwellers.

    - Gujarat Affordable Housing Policy: 2014 launched for Beneficiaries falling under EWS, LIG I/II & MIG I get houses having basic civic amenities at affordable price.

3. **Pradhan Mantri Awas Yojana – Housing for All (Urban)** will be implemented during 2015-2022 and will provide central assistance to implementing agencies through States and UTs for providing houses to all eligible families/ beneficiaries by 2022. All statutory towns as per Census 2011 and towns notified subsequently would be eligible for coverage under the Mission.

Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

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

- *Out of the 8,56,982 houses, 7,87,299 houses have been grounded for construction and 6,28,499 houses have been completed.*

KARNATAKA

The Government of Karnataka notified its Affordable Housing Policy for urban areas in 2013 and focused on building new houses. The Karnataka Affordable Housing Policy (KAHP) 2016 focuses equally on improving existing housing and building new housing.

Objectives of the Policy

- To improve existing housing for BPL/EWS/LIG households and build affordable housing stock to cater to the need of future residents.

- To create effective partnerships between the local, state and central governments by aligning existing housing schemes across them.

- To work with poor urban households and communities in order to enable sustainable implementation and outcomes.

- To build effective partnerships with Private Developers to accelerate the supply of affordable housing.

Models of Affordable Housing

The Government of Karnataka aims to address existing housing shortage and cater to the future housing demand through the implementation of seven delivery models under this Policy:

1. Model 1: Beneficiary Led House Enhancement
2. Model 2: Beneficiary Led New House Construction.
3. Model 3: In-Situ Upgradation.
4. Model 4: In-Situ Slum Redevelopment.
5. Model 5: Plotted Development and Sites with House and Services.
6. Model 6: Group Housing and Township projects.
7. Model 7: Affordable Group Housing in Partnership.

- **Rajiv Gandhi Rural Housing Corporation Limited (RGRHCL)** – The main objective of RGRHCL is to provide housing for socially and economically weaker sections of society through effective implementation of State and Central Government Schemes.

  Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

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

- *Out of the 6,88,295 houses, 5,62,457 houses have been grounded for construction and 2,64,278 houses have been completed.*

MADHYA PRADESH

The Government of Madhya Pradesh as an apex body for planning and co-ordination of development activities in Madhya Pradesh comprising of Bhopal and its influence area. In particular, it conceives, promotes and monitors the key projects for developing new growth centres and bring about improvement in sectors like transport, housing, water supply and environment in the Region.

- Affordable Housing for Economically Weaker Section and Lower Income Groups under Atal Ashraya Yojana- The Authority is in the process of construction of 3080 dwelling units (1152 for EWS and 1928 for LIG) spread over an area of 24.40 Hectares of Land. In addition, the Authority is also in process of initiating construction of additional 2,516 dwelling units (896 for EWS and 1620 for LIG) spread over an area of 21.22 Hectares of Land. The EWS units are one bedroom and one living room accommodation area of 32.50 m^2 for each unit. Similarly, LIG houses are being built with an area of about 46 m^2 and have two beds room and a living room.

- Slum Resettlement and Rehabilitation under JNNURM / Rajeev Awaas Yojana: Bhopal Development Authority has constructed 1395 dwelling units for the resettlement and rehabilitation of slum dwellers under JNNURM – BSUP Scheme. In addition, the Authority has also initiated Scheme for construction of 1032 dwelling units under Rajeev Awaas Yojana (RAY).

- Housing Schemes for All Income Groups on Self Financing Basis: As part of the Authority's self-financing schemes, Bhopal Development Authority has always endeavoured towards development

of affordable housing targeted towards meeting the housing demand for different sections of the society, especially those who are not eligible for house s under Affordable Housing Scheme and RAY due to defined eligibility criteria of the Schemes. Under these Housing Schemes, the Authority is in the process of developing 7,384 housing units/ plots (EWS-4,067 and LIG-3,317) as part of Town Development Schemes implemented by the Authority.

Cumulative Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

- *408 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *Out of the 8,65,129 houses, 7,79,603 houses have been grounded for construction and 4,72,651 houses have been completed.*

MAHARASHTRA

Maharashtra has been given a target of construction of 19.40 Lakh houses by 2022. To achieve this target and increase the pace of effective implementation of the Mission, Government of Maharashtra has formed "Maharashtra Housing Development Corporation Ltd.", referred as "MahaHousing" with a primary objective of construction of 5 lakh Affordable Houses across the State of Maharashtra by year 2022.

Objectives & Functions of Corporation

Key objective of the Corporation shall be to develop Mega Projects (Townships with about 5,000 houses) of Affordable Housing under Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) in the state of Maharashtra.

The key functions and responsibilities of the corporation include:

- To construct minimum 5 lakh affordable houses for EWS, LIG and MIG category by 2022
- To develop Mega Projects on their own or in collaboration with other Government Organisations or private developers as per the provisions made by State and Central Government.
- Development of new affordable housing towns in accordance with the provision of Town Planning Act and Integrate the projects of affordable housing with overall city development plan and other Schemes / initiatives of State and Central Government.
- To manage all lands, houses and buildings or other property vested in, or belonging to MahaHousing
- To raise resources for the purpose of carrying out the objective of Maha Housing and subject to the directions, if any, made by Government of Maharashtra, to make suitable allocation of resources
- Encouraging innovative models / technologies for developing affordable housing
- Ensure quality in Affordable Housing Projects through third party consultants
- Ensuring fair and transparent allocation of allotment of houses to the eligible people.
- To lay down policies for construction of Affordable Housing Mega Projects with prior approval from Government of Maharashtra

Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

- *651 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *Out of the 13,52,471 houses, 8,04,197 houses have been grounded for construction and 5,27,949 houses have been completed.*

ODISHA

Policy for Housing for All in Urban Areas, Odisha, 2015: The Government of Odisha has taken up "Housing for All" as a top priority mission at the State level. The aim is to work towards a set of strategies to create a steady supply of affordable housing stock to cater to the growing demand. Over a period of 7 years, the Government intends to completely address housing deficit in urban areas and have an operational system, wherein supply matches demand.

The Government of Odisha has decided to deploy a set of strategies that will address both the supply side and the demand side of affordable housing and integrate them with livelihood promotion such as: Supply side strategies, Demand side strategies, Service Level Strategies and Livelihood Level Strategies.

Models under Housing for All (HFA) Policy in Odisha: The Government of Odisha envisages 7 models for intervention under this Policy, which can operate independently or in combination with each other.

1. Model-1: Mandatory Development of EWS Housing
2. Model-2: Incentives for market-based development of EWS and LIG Housing
3. Model-3: Development of Affordable Housing Projects
4. Model-4: In-situ Slum Redevelopment
5. Model-5: Relocation and Rehabilitation
6. Model-6: Beneficiary-Led Individual Housing Construction or Enhancement
7. Model-7: Rental Housing.

Cumulative Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

- *117 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *Out of the 2,05,999 houses, 1,39,815 houses have been grounded for construction and 1,01,961 houses have been completed.*

RAJASTHAN

Housing Policies of the State

In September 2015, the Rajasthan Government launched the Chief Minister's Jan Awas Yojna with the aim of providing sufficient and Affordable Housing to All. There were significant policy initiatives by the Rajasthan Government to tackle housing shortage.

- **Niwai Awas Yojana: -** The Scheme was launched on 22.08.2020. Under the Scheme, 38 independent houses of low-income group, 165 of middle-income group "A", 12 of middle-income group "B" and 30 of high income group are to be constructed under the Scheme.
- **Pratap Nagar, Sanganer/Mahala/Vatika (Jaipur):** In Pratap Nagar Sanganer/Mahala (Jaipur), 36,240

houses/flats have been completed by starting the construction of 37,560 houses/flats till December 2020. Out of these, physical possession of 32,341 has been handed over to the allottees and at present construction work of 1,320 flats of different income groups are in progress under Pratap Nagar Sanganer Yojna.

- **Kudi Bhagtasani Yojna, Jodhpur:-** Under the Kudi Bhagtasani Awas Yojana, a total of 15,805 houses/flats have been completed by starting the construction of houses/flats by the end of the month of December 2020 and 15,435 houses/flats have been allotted to the applicants and physical construction of total 13,352 houses/flats has been done. The possession has been handed over to the applicants.

Affordable Housing Policy – 2009 with focus on EWS and LIG Housing (for Urban Areas of Rajasthan):

Objectives of the policy:

a) To reduce the housing shortage in the State, especially in EWS/LIG categories.
b) To take up large scale construction of Affordable Housing (with focus on EWS & LIG housing).
c) To bring down the cost of EWS & LIG categories of houses to affordable limits.
d) To promote investment in housing in Urban Sector on PPP Model.
e) To involve Private developers in the construction of EWS/LIG categories of houses by offering various attractive incentives.
f) To create Rental Housing as transit accommodation for migrants to urban areas, and
g) To check creation of slums.

Cumulative Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

- *459 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *Out of the 2,19,535 houses, 1,66,972 houses have been grounded for construction and 1,39,002 houses have been completed.*

TAMIL NADU

Tamil Nadu Slum Clearance Board (TNSCB) has been nominated as the State Level Nodal Agency to implement Housing For All in Tamil Nadu.

Affordable Housing in Partnership (AHP) – Construction of Tenements TNSCB constructs storeyed tenements for the slum families living in dense unobjectionable slums and in alternate locations for the slum families living in objectionable areas.

As part of this programme, approval of GoI has been obtained for 1,66,290 tenements at a cost of ₹17,195.16 crore. Out of these 27,496 tenements have been completed, 99,250 are in progress and 39,544 tenements are to be taken up for construction.

Beneficiary Led Construction (BLC) – Construction of Individual Houses: Grant assistance of ₹2.10 lakh per family is disbursed to the economically weaker section urban households / slum families, not owning a pucca house, and having land to construct the house with annual income less than ₹3.00 lakh. The beneficiaries are expected to construct houses on their own in not less than 325 sq.ft carpet area. As a part of this programme, the approval of GoI has been obtained for 4,59,178 individual houses at a cost of

₹14,731.56 crore of which 2,00,600 individual houses have been completed, 1,16,020 are in progress and 1,42,558 individual houses are to be taken up for construction.

Externally Aided Projects: Multilateral financial institutions like World Bank and Asian Development Bank provide financial assistance to improve housing sector. The World Bank is providing financial assistance, (1) to strengthen housing sector through policy reforms enabling private sector participation in affordable urban housing projects, (2) strengthening Tamil Nadu's urban housing institutions for enhanced sustainability and (3) preparation of third Master plan for Chennai. The Asian Development Bank is providing financial assistance for the construction of affordable housing units for the vulnerable communities, urban poor and migrant workers and for preparation of Regional Plans.

Cumulative Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

- *960 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *Out of the 7,19,853 houses, 6,23,798 houses have been grounded for construction and 4,58,146 houses have been completed.*

UTTAR PRADESH

Housing and Urban Planning Department, Uttar Pradesh was established to ensure planned development of urban areas and create an enabling environment to provide affordable housing.

To address the challenge of low-cost good quality affordable housing for all in a phased manner through involvement of all stakeholders and ensuring livable slum free towns, several policies and programmes for housing development both in the urban and rural areas have been launched:

- State Housing Policy was formulated in 1995 with an aim to meet the housing requirement in the State. This policy was revised in the year 2009.

- State Housing Policy for EWS/ LIG, 2011 The latest housing policy of Awas and Sehri Niyojan Anubhag-3 dated 07.10.11 is for the EWS/ LIG segment. This policy aims at providing housing provisions to the EWS/ LIG segment. This provides for reserving 10% each (total 20%) of the total saleable units for the EWS/ LIG section. It is the responsibility of the developer to ensure this at the time of plan submission. The policy also provides that if the construction of EWS/ LIG units are not possible within the project area then it can be provided in a close-by location. Completion certificate will be provided to the developer only after the developer has completed the construction of EWS/ LIG housing. As an incentive it is provided that the population of EWS/ LIG will not be counted while ascertaining the density of project.

- **State Housing Policy for villages falling in the Urbanizable limits of Towns (Urban Villages), 2011**: As a result of the process of expansion of towns, the villages situated in the urbanisable limit are not able to develop as they get landlocked and are left out in terms of facilities provided. This results in a large divide between the facilities in urban areas and rural areas and the urban village gets converted into slums. This policy aims to deal with such issues by providing measures for the stated problems and bridging the urban-rural divide. Some of the provisions had been given in the State Housing Policy 1995.

- **Policies to Encourage Private Investment**:

  - **Integrated Township, 2005:** State Government announced an integrated township policy in 2005 to fulfill the housing need. Township is to be a self- contained town having all the modern civic amenities required by city. The size of integrated townships can vary from as small as only 25 acres to some as large as 500 acres.

  - **Hi-tech Township, 2007:** Lot of townships are coming up in after the Uttar Pradesh State Government's Hi-tech township policy in 2003, which was amended in 2007 to promote development of high-tech townships with better quality of living, work and entertainment facilities. Therefore, it is imperative that such projects are promoted, as these are basic pre-requisites for encouraging general tourism, medical tourism and IT Hubs, where high quality living conditions are available. It is proposed that for promoting development of such townships in the private sector, involving a minimum investment of ₹750 crore (during the five-year time frame) and a land area of minimum 1500 acres for each project. The proposed project is left to the choice of developer company regarding selection of sites that means a developer company which is going to invest for development of these Hi-tech townships can select a location of their choice anywhere in entire UP State except Noida and Greater Noida.

  - **New Township Policy, 2009:** Announced in August 2009, Uttar Pradesh New Township Policy aimed at promoting private investment in developing modern townships all over the State. Thereafter, the State invited bids for the development of modern townships. Leading developers had evinced interest in developing the townships. Since the minimum land area and investment criteria for each township is 1,000 acres and ₹1,000 Crore respectively, the flow of private investment would be large in the real estate sector of the State.

STATE GOVERNMENT SCHEMES IN UP SUB-REGION

Manyavar Shri Kashiramji Shahri Garib Awas Yojana: State Government has initiated in June 2008 named Manyavar Shri Kashiramji Shahri Garib Awas Yojna with the objective of building 1,01,000 dwelling units in the first phase (2008- 2009) for the poor. Land was to be made available at appropriate locations within a specified period and free of cost. The target groups were to be shelterless widows/ handicapped and poor below the poverty line. The dwelling units (DUs) were to be made available free of cost to the beneficiaries. Maintenance of the DUs would be the responsibility of the local body and the beneficiaries would be exempt from payment of house tax and water tax.

Manyavar Shri Kanshi Ramji Shahri Dalit Bahulya Basti Samagra Vikas Yojana: The programme aimed at providing basic amenities to the residents of the dalit localities. These include construction of CC (cement and concrete) roads, drinking water, sewerage, drainage system, solid waste management, community health centres and street lighting.

Cumulative Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

- *817 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *Out of the 17,67,146 houses, 14,33,929 houses have been grounded for construction and 9,76,295 houses have been completed.*

WEST BENGAL

The Government of West Bengal, through its Housing Development, has initiated several Schemes targeted to address the State's needs for affordable housing and in particular for construction of houses for urban poor and economical weaker sections of the society.

- For providing proper shelters, free of cost, to the poor, Housing Department has laid proper focus on construction of houses for Economically Weaker Section. This scheme is being implemented in the rural areas and non-Municipal urban areas in coordination with seven other Government Departments under the name of '**Gitanjali**' and '**Amar Thikana**'.
- **Gitanjali:** The objective is to provide proper shelters to the economically weaker section of society as well as create additional employment opportunities for construction workers etc. The cost of such dwelling units for new construction on beneficiary's land in rural areas varies across the span and terrain of the State owing to different soil and climatic conditions.
- Construction of housing complexes in cluster approach is being explored for the EWS people in suitable areas dove-tailing with the programme **'Nija Griha Nija Bhumi'**.
- **Housing Schemes under Backward Region Grant Fund(BRGF):** Construction work of houses has been proposed under Special Grant from BRGF for construction of 34,758 dwelling units in 11 backward districts of the state (Purulia, Paschim Medinipur, Purba Medinipur, Bankura, Jalpaiguri, Birbhum, South 24-Parganas, Malda, Mursidabad, North Dinajpur and South Dinajpur) including LWE (Left Wing Extremist) areas.
- **Snehaloy Housing Scheme:** Under this Scheme, houses will be provided to all those who have no roof over their head. Through the implementation of this Scheme, housing facilities will be provided to the people of the West Bengal State who have filed their grievances in the *Didi ke bolo portal.*

Cumulative Progress under PMAY-U in the State as of December 13, 2021

- *172 cities have been selected in the State for inclusion under the programme.*
- *Out of the 5,56,646 houses, 4,57,723 houses have been grounded for construction and 2,84,691 houses have been completed.*

NORTH-EAST REGION

Assam State Housing Board (ASHB) is the agency which implements various housing schemes of the State and Urban Development Department, Government of Assam (GoA) is the Nodal Department for implementation of Pradhan Mantri Awas Yojana- Urban (PMAY-U) scheme in the state.

Housing Schemes undertaken by ASHB

- Rental Housing Scheme: ASHB constructs residential units for general public with financial assistance from the Govt. of Assam on its own land.
- Janata Housing Scheme for the Economically Weaker Sections (EWS): Under Janata Housing Scheme,

financial assistance is provided to people from economically weaker section with fund received from Govt. of Assam to construct houses on their own land.

Proposed upcoming Schemes of ASHB

1. **Joint Venture Housing Projects in Urban Areas:** Residential and Commercial Project at Guwahati, Morigaon, Jorhat, Golaghat, Tinsukia and Sonitpur on ASHB's own land. The Assam State Housing Board to provide the land for the Projects. The construction of buildings and development of required infrastructure will be done by private parties.

2. **Land Development and Sale Schemes in PPP Mode:** ASHB proposes to enter into agreement with select Private Parties who owns land in and around Guwahati. These plots will be available for sale to general public who do not have any land or residential accommodation in and around Guwahati.

Assam Affordable Housing Policy-2020: To implement affordable housing in partnership component, Assam State Government through the Affordable Housing Policy intends to provide incentives to the developers/builders to encourage Public Private Partnership, institute long-term measures for a continuous supply of affordable housing by addressing the legal, administrative and financial barriers via systematic mandating of reforms and make provisions for a conducive environment for participation of all stakeholders in Assam's "Housing for All" Mission. 3 Models of Public Private Partnership (PPP) are proposed in "Assam Affordable Housing Policy 2020":

1. Model I – Private Developer on Public (Govt.) Land (EWS + LIG) (PPP Mode)
2. Model II – Private Land with Private Developer (EWS + LIG) Under PPP Mode
3. Model III – Private Land with Private Developer (LIG Only)

The Government initiatives and Housing Schemes are helping in bringing a paradigm shift in the housing policies. Further, NHB as the Apex Housing Financial Institution in the country is committed to the holistic development of the Housing Finance Sector.

APPENDIX III: FINANCIAL PERFORMANCE OF ALL HOUSING FINANCE COMPANIES AS ON MARCH 31, 2021 VIS-À-VIS PREVIOUS YEARS

A. Key Financial Indicators of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			Per cent Variation (Y-o-Y)	
	Mar-19	Mar-20	Mar-21	2019-20	2020-21
Paid up Capital	34,502	37,038	37,688	7.4%	1.8%
Free Reserves	1,44,478	1,58,730	1,92,132	9.9%	21.0%
Net Owned Fund (NOF)*	1,53,611	1,63,775	1,45,037	6.6%	-11.4%
Public Deposits	1,03,725	1,19,800	1,26,794	15.5%	5.8%
Housing Loans	8,48,205	8,36,259	8,85,765	-1.4%	5.9%
Total Loans & Advances	**12,04,240**	**12,32,722**	**12,94,950**	**2.4%**	**5.0%**
GNPA to o/s Total Loans (%)	1.51%	6.45%	7.60%	-	-
NNPA to o/s Total Loans (%)	0.86%	4.49%	2.74%	-	-

**Decline of 11.4 per cent in 2020-21 due to DHFL & Reliance HFL*

B. Performance of HFCs- Public Ltd. and Private Ltd.

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2019			31-03-2020			31-03-2021		
	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total	Public Ltd.	Private Ltd.	Total
Paid up Capital	33,287	1,216	**34,502**	35,625	1,413	**37,038**	36,374	1,314	**37,688**
Free Reserves	1,44,100	378	**1,44,478**	1,58,089	641	**1,58,730**	1,91,455	677	**1,92,132**
Net Owned Fund (NOF)	1,52,088	1,524	**1,53,611**	1,61,943	1,833	**1,63,775**	1,43,199	1,838	**1,45,037**
Public Deposits	1,03,725	0	**1,03,725**	1,19,800	0	**1,19,800**	1,26,794	0	**1,26,794**
Housing Loans	8,46,631	1,574	**8,48,205**	8,33,547	2,712	**8,36,259**	8,83,377	2,388	**8,85,765**

C. Performance of HFCs- Public Deposit Accepting and Non-Accepting

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2019			31-03-2020			31-03-2021		
	Deposit Accepting HFCs	Non-Deposit accepting HFCs	Total	Deposit Accepting HFCs	Non-Deposit accepting HFCs	Total	Deposit Accepting HFCs	Non-Deposit accepting HFCs	Total
Paid up Capital	4,371	30,132	**34,502**	4,241	32,797	**37,038**	4,748	32,939	**37,688**
Free Reserves	1,13,636	30,842	**1,44,478**	1,23,095	35,635	**1,58,730**	1,53,344	38,789	**1,92,132**
Net Owned Fund (NOF)	1,06,231	47,381	**1,53,611**	1,11,578	52,198	**1,63,775**	95,584	49,453	**1,45,037**
Public Deposits	1,03,725	0	**1,03,725**	1,19,800	0	**1,19,800**	1,26,794	0	**1,26,794**
Housing Loans	6,36,681	2,11,524	**8,48,205**	6,45,419	1,90,841	**8,36,259**	7,24,979	1,60,786	**8,85,765**

D. Performance of HFCs-Sponsored by the Scheduled Commercial Banks and Multi-State Co-operative Banks and Others

(Amount in ₹ crore)

Particulars	31-03-2019			31-03-2020			31-03-2021		
	Sponsored	Non Sponsored	Total	Sponsored	Non Sponsored	Total	Sponsored	Non Sponsored	Total
Paid up Capital	1,390	33,112	**34,502**	1,391	35,647	**37,038**	1,391	36,297	**37,688**
Free Reserves	10,534	1,33,944	**1,44,478**	12,379	1,46,351	**1,58,730**	14,296	1,77,836	**1,92,132**
Net Owned Fund (NOF)	10,761	1,42,850	**1,53,611**	12,616	1,51,160	**1,63,775**	13,381	1,31,656	**1,45,037**
Public Deposits	13,337	90,388	**1,03,725**	16,385	1,03,415	**1,19,800**	17,409	1,09,384	**1,26,794**
Housing Loans	86,763	7,61,441	**8,48,205**	83,772	7,52,487	**8,36,259**	82,119	8,03,646	**8,85,765**

E. Trend in Outstanding Borrowings by HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			% Share of each category of borrowing in the total borrowing		
	Mar-19	Mar-20	Mar-21	Mar-19	Mar-20	Mar-21
Public Deposits	1,03,725	1,19,800	1,26,794	9.47%	10.50%	11.04%
Borrowings from NHB	45,825	48,361	67,350	4.18%	4.24%	5.86%
Borrowings from Banks	3,06,077	3,54,291	3,40,987	27.95%	31.04%	29.69%
Foreign Borrowings	28,640	40,401	31,490	2.62%	3.54%	2.74%
Commercial Papers	80,660	46,628	54,588	7.37%	4.09%	4.75%
Other Borrowings	1,09,458	1,32,712	1,42,289	9.99%	11.63%	12.39%
Debentures subscribed by Banks	1,34,006	1,56,089	1,79,183	12.24%	13.67%	15.60%
Debentures subscribed by Others	2,86,751	2,43,159	2,05,733	26.18%	21.30%	17.91%
Total Debentures	**4,20,757**	**3,99,248**	**3,84,917**	**38.42%**	**34.98%**	**33.52%**
Total Borrowings	**10,95,141**	**11,41,441**	**11,48,414**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

F. Trend in Outstanding Loans and Advances and Investments of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on			% Share of Total		
	Mar-19	Mar-20	Mar-21	Mar-19	Mar-20	Mar-21
1. Loans and Advances	12,042,40	12,32,722	12,94,950	92.5%	90.7%	89.9%
a) Housing Loans	8,48,205	8,36,259	8,85,765	65.2%	61.5%	61.5%
b) Other Loans and Advances	3,56,035	3,96,463	4,09,184	27.4%	29.2%	28.4%
2. Investments	97,295	1,26,942	1,45,818	7.5%	9.3%	10.1%
3. Total (1+ 2)	**13,01,535**	**13,59,664**	**14,40,768**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

G. Trend in Outstanding Housing Loans and Total Loans of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Outstanding as on		
	Mar-19	Mar-20	Mar-21
Housing Loans	8,48,205	8,36,259	8,85,765
Housing Loans to Individuals	*6,56,279*	*6,60,921*	7,14,379
Total Loans & Advances	**12,04,240**	**12,32,722**	**12,94,950**
Housing Loans to Total Loans & Advances	**70.43%**	**67.84%**	**68.40%**

H. Trend in Borrowers' Type-Wise Disbursements of housing loans of HFCs

(Amount in ₹ crore)

Particulars	Disbursement during FY			Share as a % of total Housing Loan Disbursements		
	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21
Housing Loan to Individuals	2,31,111	1,90,806	1,90,994	72.3%	85.9%	90.2%
Housing Loan to Builders	56,456	24,938	14,788	17.7%	11.2%	7.0%
Housing Loan to Corporate Bodies and Others	32,177	6,459	6,032	10.1%	2.9%	2.8%
Total	**3,19,744**	**2,22,202**	**2,11,814**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

I. Trend in Slab Wise Housing Loans Disbursements to Individuals by HFCs

(Amount in ₹ crore)

Loan Size	Disbursements during FY			Slab wise share as a % of total IHL disbursements		
	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21
	Total	Total	Total			
Upto ₹2 lakh	2,194	1,356	467	0.9%	0.7%	0.2%
>₹2 lakh and upto ₹5 lakh	3,200	2,031	1,727	1.4%	1.1%	0.9%
>₹5 lakh and upto ₹10 lakh	17,437	13,054	12,135	7.5%	6.8%	6.4%
Upto ₹10 lakhs	22,831	16,441	14,329	9.9%	8.6%	7.5%
> ₹10 lakh and upto ₹15 lakh	24,474	19,353	18,379	10.6%	10.1%	9.6%
> ₹15 lakh and upto ₹25 lakh	50,039	41,043	40,446	21.7%	21.5%	21.2%
> ₹25 lakhs	1,33,768	1,13,969	1,17,841	57.9%	59.7%	61.7%
Total	**2,31,111**	**1,90,806**	**1,90,994**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

J. Trend in Purpose-wise Disbursement of Housing Loans to Individuals by HFCs

(Amount in ₹ crore)

Slab	New Houses			Upgradation			Existing Houses (Resale)		
	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21	2018-19	2019-20	2020-21
Upto ₹ 2 lakh	2,076	1,291	427	60	49	32	58	15	8
> ₹ 2 lakh and upto ₹ 5 lakh	1,942	1,212	967	932	648	587	326	171	173
> ₹ 5 lakh and upto ₹ 10 lakh	11,954	8,588	7,502	2,558	2,095	2,183	2,925	2,370	2,449
> ₹ 10 lakh and upto ₹ 15 lakh	16,944	12,950	11,422	1,827	1,607	1,973	5,702	4,796	4,984
> ₹15 lakh and upto ₹ 25 lakh	33,141	26,607	24,680	1,790	1,655	2,177	15,108	12,780	13,590
> ₹ 25 lakh	84,640	70,461	68,419	1,375	1,162	1,601	47,752	42,346	47,821
Total	**1,50,698**	**1,21,110**	**1,13,417**	**8,542**	**7,217**	**8,553**	**71,872**	**62,479**	**69,025**

APPENDIX IV: STATE / UT WISE DISBURSEMENT OF INDIVIDUAL HOUSING LOANS BY HFCS

(Amount in ₹ crore)

State	Disbursements during FY 2020-21			Outstanding as on March 31, 2021
	Urban	Rural	Total	Amt
Andhra Pradesh	5,305	1,181	6,485	23,298
Arunachal Pradesh	0.1	-	0.1	0
Assam	612	4	615	2,793
Bihar	1,217	23	1,240	4,696
Chhattisgarh	1,742	60	1,802	6,101
Delhi	7,298	142	7,440	26,292
Goa	196	37	233	1,264
Gujarat	12,235	2,039	14,274	49,629
Haryana	8,174	153	8,327	29,521
Himachal Pradesh	53	1	54	261
Jammu and Kashmir	40	1	41	129
Jharkhand	702	2	704	3,247
Karnataka	16,810	4,212	21,022	73,420
Kerala	2,334	2,002	4,336	19,580
Madhya Pradesh	6,703	594	7,297	24,734
Maharashtra	39,311	5,005	44,316	1,72,370
Manipur	1	0.2	1	12
Meghalaya	-	-	-	-
Mizoram	-	-	-	-
Nagaland	0.2	-	0.2	3
Odisha	1,174	44	1,218	4,439
Punjab	2,616	1,239	3,856	12,891
Rajasthan	8,739	615	9,353	30,755
Sikkim	144	0.2	144	1,079
Tamil Nadu	11,581	5,500	17,080	78,167
Telangana	13,684	3,041	16,725	57,738
Tripura	58	-	58	117
Uttarakhand	2,329	156	2,485	8,707
Uttar Pradesh	16,136	321	16,457	63,302
West Bengal	4,591	53	4,645	16,683
Chandigarh	418	3	421	1,457
Puducherry	229	22	251	1,262
Dadra and Nagar Haveli	75	4	79	323
Daman and Diu	32	3	35	109
Lakshadweep	-	-	-	-
Andaman and Nicobar Islands	-	-	-	-
Total	**1,64,536**	**26,457**	**1,90,994**	**7,14,379**

APPENDIX V: HOUSING LOAN DISBURSED AND UNITS CONSTRUCTED BY ACHFS

(Amount in ₹ crore)

State	2018-19		2019-20		2020-21	
	Units constructed/ Financed	Amount	Units constructed/ Financed	Amount	Units constructed/ Financed	Amount
Andhra Pradesh	-	-	-	-	-	-
Assam	-	-	-	-	-	-
Bihar	-	-	-	0.6	9	4.3
Chandigarh	-	-	-	-	-	-
Chhattisgarh	-	-	-	-	-	-
Delhi	209	66.4	202	47.0	96	19.1
Goa	24	3.9	18	3.0	11	1.8
Gujarat	-	-	-	-	-	-
Haryana	-	1.7	-	1.1	-	-
Himachal Pradesh	-	1.6	-	1.3	8	9.1
Jammu & Kashmir	-	-	-	-	-	-
Karnataka	70	4.3	33	3.8	56	2.2
Kerala	2070	95.9	1543	75.6	1075	54.2
Madhya Pradesh	-	-	-	-	-	-
Maharashtra	-	-	-	-	-	-
Manipur	-	-	-	-	-	-
Meghalaya	-	-	-	-	-	-
Odisha	-	-	-	-	-	-
Puducherry	38	5.2	27	3.7	23	1.4
Punjab	-	-	-	-	-	-
Rajasthan	3	0.8	39	1.9	2	0.2
Tamil Nadu	220	110.7	-	-	21	-
Telangana	-	-	-	-	-	-
Uttar Pradesh	-	-	-	-	-	-
West Bengal	60	4.3	48	2.3	41	1.6
Total	**2694**	**294.9**	**1910**	**140.2**	**1342**	**93.8**

Source: National Co-operative Housing Federation of India

भारत में आवास की प्रवृत्ति एवं प्रगति रिपोर्ट
Report on Trend & Progress of Housing in India 2021

तृतीय–पंचम तल, कोर 5–ए,
भारत पर्यावास केन्द्र,
लोधी रोड,
नई दिल्ली - 110 003
दूरभाष: 011-39187000
वेबसाइट : https://www.nhb.org.in

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK
भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय
Statutory Body under the Government of India

3rd-5th Floor, Core 5-A,
India Habitat Centre,
Lodhi Road,
New Delhi -110 003
Tel.: 011-39187000
https://www.nhb.org.in

हमें फॉलो करें / Follow us on: