

# आवास भारती

वर्ष 22

अंक 84



विश्व पर्यावास दिवस, 2022—विशेषांक

75  
आज़ादी का  
अमृत महोत्सव



राष्ट्रीय  
आवास बैंक  
NATIONAL  
HOUSING BANK

# राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा आज़ादी का अमृत महोत्सव के दौरान आयोजित विभिन्न लोकसंपर्क कार्यक्रमों की कुछ झलकियाँ



भोपाल, मध्य प्रदेश में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 29 नवंबर 2021



अहमदाबाद में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 14 दिसंबर 2021



जयपुर, राजस्थान में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 22 दिसंबर 2021



गुवाहाटी, असम में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 28 दिसंबर 2021



इंदौर, मध्य प्रदेश में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 7 जून 2022



बेंगलुरु, कर्नाटक में लोकसंपर्क कार्यक्रम – 10 जून 2022

# प्रबंध निदेशक महोदय का संदेश ...



प्रिय पाठकगण,

मुझे प्रसन्नता है कि "विश्व पर्यावास दिवस", 2022 एवं "आजादी का अमृत महोत्सव" के अवसर पर राष्ट्रीय आवास बैंक की हिन्दी पत्रिका "आवास भारती" का विशेषांक इस बार भी प्रकाशित किया जा रहा है।

बैंक ने आवास भारती के माध्यम से पर्यावास एवं इससे संबंधित विषयों पर प्रकाशित किये जाने वाले लेखों के माध्यम से लेखकों की रचनात्मक क्षमता को एक नया आयाम देने के साथ-साथ शहरों की आधारभूत संरचना से संबंध रखने वाले विषयों पर संबंधित पक्षों के लिए एक परिचर्चा का मंच भी प्रदान किया है। विश्व पर्यावास दिवस, 2022 के अवसर पर इस बार की थीम **"Mind the Gap. Leave No One and No Place Behind"** है एवं वर्तमान परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में इसका मूलभाव मानव-बंदोबस्ती के साथ शहरों में बढ़ती असमानता एवं चुनौतियों के बीच सावधानी बरतते हुए सभी निवासियों/स्थलों का समान रूप से विकास करना है। यूएन हैबीटेट वर्ल्ड सिटिज रिपोर्ट के अनुसार, कोविड-19 आपदा के चलते गरीबी दूर करने के प्रयासों में कुछ शिथिलता आई है और आपदा के पहले जो सकारात्मक आंकड़े प्रक्षेपित थे वे आशानुसार सामने नहीं आये तथा कई लोग गरीबी की सीमा रेखा से ऊपर नहीं आये, यूएन हैबीटेट की उक्त रिपोर्ट के अनुसार वर्ष 2020 में 119 से 124 मिलियन तथा 2021 में 143 से 163 मिलियन लोग इससे प्रभावित हुए। शहरीकरण के चलते, शहरी गरीबी एवं बढ़ती असमानता से निपटना अब एक अति-आवश्यकता बन गई है।

भारत में शहरीकरण की रफ्तार के तेज होने के कई मुख्य कारणों में से कुछ विशेष घटक यथा रोजगार, शिक्षा, चिकित्सा सुविधाएं आदि हैं। धीरे-धीरे महानगरों के अलावा टीयर-1 व टीयर-2 जैसे मझौले शहर भी बढ़ती जनसंख्या के कारण बड़े नगरों का आकार ले रहे हैं तथा आधारभूत सुविधाओं पर पड़ने वाले भारी दबाव को स्थानीय निकाय महसूस कर रहे हैं। बढ़ती जनसंख्या के साथ बिजली, पानी, परिवहन, स्वच्छ जल निकासी, सिवरेज व्यवस्था में निरंतर सुधार एवं नवीनीकरण की आवश्यकता है। सरकार द्वारा टीयर-1 व टीयर-2 के चुनिंदा शहरों को स्मार्ट सिटीज में बदलने के लिए जो आधारभूत कार्य किये गये हैं वह प्रशंसनीय हैं तथा इन्हें इस मॉडल के तहत इस प्रकार से विकसित किया जा रहा है कि जिससे इन स्मार्ट सिटीज में महानगरों जैसी सुविधाएं मिलें। स्मार्ट सिटीज में किफायती हरित आवास को प्राथमिकता दी गई है। राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा किफायती हरित आवासों एवं ऊर्जा दक्ष आवासों के निर्माण के लिए विशेष प्रयास किये गये हैं। बैंक ने एएफडी फ्रांस एवं कोएफडब्ल्यू जर्मनी के सहयोग से हजारों हरित आवासीय इकाइयों के पुनर्वित्त पोषण के साथ-साथ आवास क्षेत्र के सभी भागीदारों के लिए इस दिशा में क्षमता निर्माण हेतु कई कार्यशालाएं, संगोष्ठियों एवं प्रशिक्षण कार्यक्रम भी आयोजित किये हैं। जरूरत इस बात की है कि शहरों में आवासीय एवं व्यावसायिक भवनों को हरित तकनीक को ध्यान में रखते हुए बनाया जाए जिससे कार्बन उत्सर्जन कम से कम हो। यह देखने में आया है कि स्मार्ट सिटीज में भी अब दबाव बढ़ रहा है तथा अगर धीरे-धीरे टीयर-3 एवं अन्य मझौले शहरों को भी विकसित किया जाए एवं उनमें रोजगार, शिक्षा, हेल्थ केयर आदि की बेहतर सुविधाएं प्रदान की जाए तो आने वाले समय में निश्चित रूप से बड़े शहरों पर दबाव कम होगा। मुझे लगता है कि सबसे ज्यादा आवश्यकता छोटे शहरों में रोजगार के अवसर विकसित करने की है क्योंकि जहां जीवन यापन के अवसर उपलब्ध होते हैं वहां अपने आप प्रक्रियात्मक रूप से आधारभूत सुविधाएं विकसित होने लगती हैं। इस वर्ष की विश्व पर्यावास दिवस, 2022 की थीम भी यही इंगित करती है कि सावधानी बरती जाए जिससे निवासी अथवा कोई स्थल विकास प्रक्रिया से छूट न जाए एवं बढ़ती असमानता तथा मानव बंदोबस्ती के क्षेत्र में जो चुनौतियां सामने आ रही हैं उन पर सकारात्मक रूप से काबू पाया जा सके।

हमें यह समझना होगा कि बढ़ता नगरीकरण समय की मांग है एवं आने वाले समय में सभी शहरों की व्यवस्था को सुचारु रूप से चलाने के लिए आधारभूत संरचना/सुविधाओं की श्रेणी उन्नयन में स्थानीय निकायों को आधुनिक पद्धतियां अपनाते हुए सुनियोजित तरीके से विकास करना होगा तथा इसके लिए अगले 40 से 50 वर्ष की मांग को ध्यान में रखते हुए मजबूत योजना बनानी होगी। सतत विकास के लिए दूसरे राज्यों/प्रदेशों तथा वैश्विक स्तर पर सफलता से स्थापित पद्धतियों को अपनाते हुए आगे बढ़ने से हम सब समग्र विकास की प्रक्रिया का अंग बन सकते हैं तथा आने वाली पीढ़ी को एक बेहतर शहर की सौगात दे सकते हैं।

मुझे उम्मीद है कि पाठकों को पूर्व विशेषांकों की तरह यह अंक भी पंसद आयेगा।

(एस. के. होता)

प्रबंध निदेशक



## कार्यपालक निदेशक महोदय का संदेश ...



प्रिय पाठकगण,

मुझे प्रसन्नता है कि "विश्व पर्यावास दिवस, 2022" एवं "आजादी का अमृत महोत्सव" के अवसर पर बैंक द्वारा अपनी हिंदी गृह पत्रिका 'आवास भारती' का विशेषांक इस वर्ष भी प्रकाशित किया जा रहा है। इस वर्ष की थीम **"Mind the Gap. Leave No One and No Place Behind"** है एवं हम इस अवधारणा के विस्तार में जाएँ तो इसका मुख्य विषय नगरीकरण के दौर में शहरों में बढ़ती असमानता एवं विभक्त विकास है। हम सभी जानते हैं कि रोजगार, शिक्षा, चिकित्सा सुविधाओं की प्राप्ति के लिए आम-जनमानस गाँवों से शहरों की ओर रुख करते हैं तथा आकड़ों गवाह हैं कि पिछले दस वर्षों में भारत के बड़े शहरों की जनसंख्या तेजी से बढ़ी है। इस समय यदि महानगरों की बात होती है तो टियर-1 के साथ-साथ टियर-2 शहरों में भी जनसंख्या विस्तार तेज गति से हो रहा है, उदाहरण के लिए कई शहर-विशाखापत्तनम, सूरत, जयपुर, भिवाड़ी, पिंपरी चिंचवाड़ आदि छोटे महानगरों में भी काफी संख्या में लोग आ रहे हैं एवं इसका मुख्य कारण इन शहरों में बढ़ते रोजगार के अवसर हैं। एक अनुमान के मुताबिक अगर महानगरों की जनसंख्या तेजी से बढ़ती रही तो 2070 तक भारत की आधी जनसंख्या शहरों में वास करेगी।

भारत सरकार द्वारा कार्यान्वयित की जा रही स्मार्ट सिटी योजना एवं अमृत योजना (कायाकल्प और शहरी परिवर्तन के लिए अटल मिशन) अपने आप में अनोखी परियोजनाएँ हैं एवं इन योजनाओं के माध्यम से शहरों में जल, बिजली, आवास, परिवहन एवं अन्य सुविधाओं के उन्नयन पर विशेष ध्यान दिया गया है जिससे इनमें रहने वाले लोगों को उन्नत जीवन स्तर की प्राप्ति हो सके। विश्व पर्यावास दिवस के अवसर पर **"Mind the Gap. Leave No One and No Place Behind"** अत्यंत समसमयिक विषय है एवं हमें यह देखना होगा कि शहरों का विशेषतः मझौले शहरों का इस प्रकार से संतुलित रूप से विकास किया जाए कि इन शहरों में सभी नागरिकों को समान रूप से सुविधाएं मिलें एवं कोई भी निवासी व जगह विकास के दायरे से छूट न जाए। इसके अतिरिक्त, हमें गाँवों एवं गाँवों से सटे अर्धनगरीय क्षेत्रों में भी इस प्रकार से आधारभूत सुविधाओं का विस्तार करना होगा जिससे बड़े-बड़े शहरों में आधारभूत सुविधाओं पर पड़ने वाले दबाव में कमी आयेगी व लोगों का जीवन स्तर बेहतर हो सकेगा।

मुझे प्रसन्नता है कि विशेषांक में विभिन्न विचारोत्तेजक विषयों यथा प्रधानमंत्री आवास योजना, शहरों की जरूरतें, राष्ट्रीय आवास बैंक की आवास वित्त क्षेत्र में भूमिका आदि विषयों पर बेहतरीन लेखों का संकलन किया गया है।

यह भी हर्ष का विषय है कि वित्तीय जगत से विभिन्न रचनाकारों ने पत्रिका में योगदान दिया है। मैं संपादक मंडल को इस विशेषांक के लिए बधाई देता हूँ।

*Int*

(राहुल भावे)

कार्यपालक निदेशक





## कार्यपालक निदेशक महोदय का संदेश ...



प्रिय पाठकगण,

सर्वप्रथम आप सभी प्रबुद्ध पाठकों को "आजादी का अमृत महोत्सव" एवं "विश्व पर्यावास दिवस, 2022" की शुभकामनाएं। मुझे अति प्रसन्नता है कि इस वर्ष भी बैंक द्वारा विश्व पर्यावास दिवस के अवसर पर पूर्व परंपरा के अनुसार गृह पत्रिका आवास भारती के विशेषांक का प्रकाशन किया जा रहा है। इस वर्ष यूएन हैबीटेट की थीम **"Mind the Gap. Leave No One and No Place Behind"** रखी गयी है एवं इसी के साथ देश अपने 75वें स्वतंत्रता दिवस के अवसर पर आजादी का अमृत महोत्सव का भी आयोजन कर रहा है।

यूएन हैबीटेट की थीम **"Mind the Gap. Leave No One and No Place Behind"** का विस्तृत अर्थ यदि समझा जाए तो थीम हमें यह दर्शाती है कि जनसंख्या के सभी वर्गों को हमें मूलभूत सुविधाएँ जैसे आवास, अस्पताल, विद्यालय, परिवहन आदि प्रदान करना है जिससे कि उनके जीवन स्तर में एक सकारात्मक परिवर्तन आए एवं सभी एक स्वस्थ जीवन यापन कर सकें साथ ही हमें इस दिशा में भी प्रयास करने हैं कि इन मूलभूत सुविधाओं की पहुँच दूरगामी हो एवं देश के प्रत्येक भाग के निवासी इनसे लाभान्वित हों।

इसी दिशा में कार्य करते हुए देश में विभिन्न योजानाओं का कार्यान्वयन किया जा रहा है जैसे कि प्रधानमंत्री आवास योजना, जल जीवन मिशन, आयुष्मान भारत आदि। देश ने आजादी के 75 वर्ष पूर्ण कर लिए हैं एवं इन 75 वर्षों में विभिन्न चुनौतियों के बाद भी हमारा देश आज संपूर्ण जगत में एक मजबूत स्थिति में खड़ा है एवं समावेशी विकास के सिद्धांत पर अग्रसर है। हम सभी का भी यह कर्तव्य होना चाहिए कि सरकार के समावेशी विकास के मिशन के अनुरूप कार्य करते हुए देश की प्रगति में अपना सहयोग प्रदान करें।

मैं आप सभी को यह भी बताना चाहता हूँ कि बैंक में राजभाषा हिंदी के सफल कार्यान्वयन हेतु राजभाषा विभाग, गृह मंत्रालय के दिशानिर्देश में कार्य किया जा रहा है एवं अधिकारियों को प्रेरणा एवं प्रोत्साहन के माध्यम से हिंदी में कार्य करने हेतु जागरूक किया जा रहा है। बैंक ने पिछले कुछ समय में अधिकारियों हेतु विभिन्न हिंदी ई – टूल्स, दैनिक कार्य में राजभाषा हिंदी के प्रयोग को बढ़ाने सम्बन्धी एवं अनुवाद मेमोरी पर आधारित एक बेहतरीन सॉफ्टवेयर कंठस्थ पर भी कार्यशालाओं एवं वेबिनार का आयोजन किया इसके साथ ही बैंक द्वारा एक हिंदी टिप्पण सहायिका एवं एक आवासीय शब्दावली का भी प्रकाशन किया है। अंत में मैं इस ज्ञानवर्धक अंक के लिए संपादक मंडल एवं लेख प्रेषित करने वाले सभी सम्मानित अधिकारियों को धन्यवाद करता हूँ एवं सभी पाठकों से ये अनुरोध करता हूँ कि वे अपने कीमती सुझावों से हमें अवश्य अवगत कराएं।

वैदीश्वर

(वी. वैदीश्वरन)

कार्यपालक निदेशक

# मुख्य सतर्कता अधिकारी महोदय का संदेश ...



प्रिय पाठकगण,

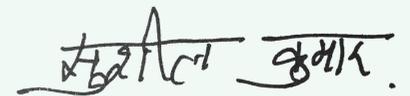
आप सभी को मेरी ओर से "आजादी का अमृत महोत्सव" एवं "विश्व पर्यावास दिवस" की ढेरों बधाईयां। मुझे यह जानकार काफी प्रसन्नता हुई कि राष्ट्रीय आवास बैंक गत कई वर्षों से विश्व पर्यावास दिवस के अवसर पर अपनी हिन्दी गृह पत्रिका "आवास भारती" का विशेषांक प्रकाशित करता आ रहा है। यह हम सभी के लिए गर्व का विषय है कि विश्व पर्यावास दिवस के अवसर पर पत्रिका का अनावरण किया जाता है।

बैंक हर वर्ष विश्व पर्यावास दिवस की थीम के आधार पर विभिन्न सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों, वित्तीय संस्थानों, पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों, शहरी निकाय, आवास बोर्ड आदि से लेख आमंत्रित करता है। जिसमें से सर्वश्रेष्ठ लेखों को इस विशेषांक में संकलित किया जाता है। इस वर्ष भी बैंक द्वारा इन संस्थानों से लेख आमंत्रित किए गए थे जिनमें से बेहतरीन लेखों का संकलन इस विशेषांक में किया गया है।

इस बार विश्व पर्यावास दिवस की थीम "**Mind the Gap. Leave No One and No Place Behind**" है। इस थीम का वृहत तात्पर्य है कि हमारी यह प्राथमिकता होनी चाहिए कि आबादी के सभी वर्गों को मूलभूत आवश्यकताएँ जैसे आवास, परिवहन, स्वास्थ्य आदि आसानी से प्राप्त हों एवं विकास का स्वरूप समावेशी हो साथ ही यह सुविधाएँ सुदूर स्थानों में निवास कर रहे नागरिकों को भी सुलभता से उपलब्ध हों। इन आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए सरकार ने विभिन्न ठोस प्रयास किए हैं जिनका सकारात्मक परिणाम देखने को मिल रहा है ऐसे ही प्रयासों में प्रधानमंत्री आवास योजना एक अनूठी योजना है जिसका लक्ष्य ही "सबके लिए आवास" है। चूँकि आवास मानव जीवन यापन को एक नया आयाम देने में महत्वपूर्ण भूमिका अदा करता है इसी लक्ष्य के साथ राष्ट्रीय आवास बैंक ने भी केंद्रीय नोडल एजेंसी के रूप में प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के कार्यान्वयन में अपना अहम योगदान दिया है।

इन सभी लक्ष्यों को पूरा करने के साथ हमारा यह भी कर्तव्य होना चाहिए कि हम अपने-अपने कार्यक्षेत्र में सतर्क रहें साथ ही विभिन्न संस्थानों में केंद्रीय सतर्कता आयोग के निवारक सतर्कता संबंधी दिशानिर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करें।

एकबार फिर मैं इस विशेषांक के प्रकाशन हेतु संपादक मंडल को बधाई देता हूँ और लेख भेजने वाले अधिकारियों का धन्यवाद करता हूँ। आशा करता हूँ कि यह विशेषांक सभी के लिए लाभदायक सिद्ध होगा।



(सुशील कुमार)

मुख्य सतर्कता अधिकारी





आवास भारती

## विषय सूची

विषय	पृष्ठ
1 भारतीय अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की भूमिका ..... 6 (मंजुला वाधवा, उप महाप्रबंधक, नाबार्ड)	6
2 शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ .....9 (संजय कुमार, प्रबंधक, भारतीय रिज़र्व बैंक)	9
3 राष्ट्रीय आवास बैंक की जनसंख्या के सभी वर्गों के लिए किफायती आवास उपलब्ध करवाने में भूमिका..... 12 (नौशाबा हसन, सहायक महाप्रबंधक, भारतीय स्टेट बैंक)	12
4 राष्ट्रीय आवास बैंक की जनसंख्या के सभी वर्गों के लिए किफायती आवास उपलब्ध करवाने में भूमिका.....16 (कुशल राज शाह, सहायक प्रबंधक, भारतीय रिज़र्व बैंक)	16
5 भारतीय अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की भूमिका ....19 (अनिल कुमार, मुख्य प्रबंधक, बैंक ऑफ बड़ौदा)	19
6 भारतीय अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की भूमिका ....22 (दीपाली नंदन प्रसाद, प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक)	22
7 भारतीय अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की भूमिका ....28 (रिया भद्र, सहायक प्रबंधक, भारतीय रिज़र्व बैंक)	28
8 प्रधानमंत्री आवास योजना की उपलब्धियाँ .....31 (समीर कुमार, विशेष सहायक, बैंक ऑफ बड़ौदा)	31
9 शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ .....33 (पवन कुमार, इंडियन ओवरसीज बैंक)	33
10 शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ .....36 (धीरज कुमार, प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक)	36
11 शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ .....40 (मनीषा, राजभाषा अधिकारी, बैंक ऑफ बड़ौदा)	40
12 शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ ..... 42 (मो. शादाब खान, सह प्रबंधक, आर्ट हाउसिंग फाइनेंस इंडिया लिमिटेड)	42
13 शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ .....46 (सोमेंद्र यादव, मुख्य प्रबंधक, बैंक ऑफ बड़ौदा)	46
14 शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ .....48 (आदर्श गुप्ता, प्रबंधक, इंडियन ओवरसीज बैंक)	48
15 शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ .....51 (सिद्दीक खान, उप प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक)	51
16 शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ .....54 (जयदीप, सहायक प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक)	54

## आवास भारती

राष्ट्रीय आवास बैंक की राजभाषा पत्रिका  
(केवल आंतरिक परिचालन हेतु)

पंजी. संख्या, दिल्ली इन / 2001 / 6138

वर्ष 22, अंक 84, विश्व पर्यावास दिवस, 2022-विशेषांक

### प्रधान संरक्षक

शारदा कुमार होता  
प्रबंध निदेशक

### संरक्षक

वी. वैदीश्वरन  
कार्यपालक निदेशक

### प्रधान संपादक

वै. राजन  
महाप्रबंधक

### संपादक

रंजन कुमार बरून  
उप महाप्रबंधक

### सहायक संपादक

शोभित त्रिपाठी  
राजभाषा अधिकारी

### संपादक मंडल

अमित सिन्हा, उप महाप्रबंधक  
प्रशांत कुमार राय, सहायक महाप्रबंधक  
सुकृति वाधवा, क्षेत्रीय प्रबंधक  
संजीव कुमार सिंह, प्रबंधक  
रौनक अग्रवाल, सहायक प्रबंधक

पत्रिका में प्रकाशित रचनाओं में अभिव्यक्त विचार,  
मौलिकता एवं तथ्य आदि लेखकों के अपने हैं।  
संपादक या बैंक का इनके लिए  
जिम्मेदार अथवा सहमत होना  
अनिवार्य नहीं है।



राष्ट्रीय  
आवास बैंक  
NATIONAL  
HOUSING BANK

(भारत सरकार के अंतर्गत सांविधिक निकाय)

कोर-5 ए, 3-5 वां तल,  
भारत पर्यावास केंद्र  
लोधी रोड, नई दिल्ली-110003



## प्रथम पुरस्कार

### भारतीय अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की भूमिका



— मंजुला वाघवा,  
उप महाप्रबंधक, नाबार्ड

इकॉनॉमिक सर्वे 2021 के आंकड़ों पर नज़र डालें तो भारत के जीडीपी में आवास क्षेत्र की हिस्सेदारी 5 फीसदी है और जिस तरह इस क्षेत्र के लिए दिया जा रहा संस्थागत ऋण 18-20 फीसदी सालाना की गति से बढ़ रहा है, अगले 3-5 सालों में जीडीपी में इस क्षेत्र का योगदान बढ़कर 6 फीसदी हो जाने की संभावना है। कृषि के बाद सबसे अधिक रोजगार देने वाला क्षेत्र विनिर्माण और रियल एस्टेट है। नैशनल काउंसिल ऑफ एप्लाइड इकॉनॉमिक्स का सर्वे बताता है कि आवास क्षेत्र में 1/- रुपये का निवेश देश के जीडीपी को 1.54% बढ़ा देता है। एसोचौम के अनुसार, पिछले 5 वर्षों में आवास ऋण की राशि 16 प्रतिशत तक बढ़ चुकी है और इसके प्रमुख कारण हैं, बढ़ता शहरीकरण, बदलती जीवन शैली, कॉरपोरेट क्षेत्र में आय बढ़ना और सरकार, बैंकों तथा आवास ऋण कंपनियों की उत्साहवर्धक योजनाएं आदि। 2040 तक रियल एस्टेट बाज़ार के बढ़कर 65,000 करोड़ रु तक हो जाने के अनुमान लगाए गए हैं। इन तथ्यों के मद्देनज़र, भारत सरकार ने दूरअंदेशी सोच अपनाते हुए 2015 में 'हाऊसिंग फॉर ऑल' कार्यक्रम का आगाज़ किया, विज़न था, 2022 के अंत तक 2 करोड़ पक्के मकान बनाकर पात्र लाभार्थियों को पानी के कनेक्शन, शौचालय सुविधा और 24 घंटे बिजली की आपूर्ति के साथ मुहैया करवाना। सरकार का उद्देश्य निजी कंपनियों की मदद से झुग्गियों में रह रहे परिवारों को शहरों में घर लेने में मदद करना है। यह योजना एक नए घर के निर्माण या मरम्मत के लिए कमज़ोर और मध्यम आय वर्गों को क्रेडिट-लिंग्ड सब्सिडी प्रदान करती है।

पिछले कई वर्षों से मंद-मंथर गति से चलता हुआ रियल एस्टेट बाज़ार कोविड-19 की भयावह महामारी के चलते आँधे मुँह जा पड़ा और इस दौरान त्राहि माम कर रहा आम आदमी सोचने पर मज़बूर हो गया कि आर्थिक संकट में अपना मकान न केवल स्वयं रहने के लिए किराये के बोझ से निजात दिलवाता है बल्कि आड़े वक्त में परिवार चलाने के लिए आय स्रोत के रूप में भी काम आता है। इस आपदा के चलते भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा रेपो रेट घटा दिए जाने पर आवास ऋण की ब्याज दर कम होकर 7 प्रतिशत पर आ गई, घर खरीदना आसान बनाने के लिए बहुत से भारतीय बैंकों ने हाऊसिंग लोन पर ब्याज दरें घटा दी। कोविड के झटकों से भारतीय अर्थव्यवस्था को उबारने में आवास क्षेत्र की अहम भूमिका को ध्यान में रखते हुए रिज़र्व बैंक ने 31 मार्च

2022 तक दिए जाने वाले सभी आवास ऋणों के जोखिम भार (Risk Weight) को तर्कसंगत बनाते हुए इन्हें लोन-टू-वैल्यू अनुपात (LTV ratio) से जोड़ दिया है, नतीजतन, मकान खरीदना खरीदारों और ऋणदाताओं दोनों के लिए फायदे का सौदा बनने लगा है। जहाँ तक आवास ऋण देने वाले बैंकों और एनबीएफसी का प्रश्न है, होम लोन की वसूली में अधिक कठिनाई न होने के कारण, बैंक इसे सुरक्षित ऋण मानते हैं और इस पोर्टफोलियो को लगातार बढ़ाने की कोशिशों में जुटे रहते हैं। तभी तो महामारी से राहत दिलवाने हेतु आवास ऋणों का पुनर्गठन करने के साथ साथ ऋण-स्थगन (Moratorium) की योजना चलाई गई। युवा पीढ़ी में खुद का आशियाना खरीदने की बढ़ती लालसा और मांग को देखते हुए बैंकों और आवास वित्त कंपनियों ने अधिकाधिक आवास ऋण शीघ्र मंज़ूर करने के प्रयोजन से ऑनलाइन चौनल विकसित किए।

आइए, अब ज़मीनी हकीकत का जायज़ा लें- आज़ादी के बाद से निरंतर बढ़ रही शहरी जनसंख्या जो 2011 तक कुल जनसंख्या का 32% हो गई थी, में से 24% लोग 10 बड़े शहरों में रहते हैं। एक ओर गोवा और दिल्ली जैसे राज्यों में 95 फीसदी जनसंख्या शहरी है तो हिमाचल और मेघालय में केवल 10-20 फीसदी। असमानता की इस खाई को पाटने के लिए भारत सरकार सार्वजनिक और निजी दोनों क्षेत्रों को साथ लेकर अनेक योजनाएं, कार्यक्रम चला रही है। 1991 से पहले भारत का जीडीपी जो मात्र 86.74 बिलियन था, 2015 आते-आते 2 ट्रिलियन डालर हो गया। 1991 से पहले आवास क्षेत्र में विदेशी प्रत्यक्ष निवेश (एफडीआई) नगण्य था जबकि आर्थिक उदारीकरण के बाद यह बढ़ना शुरू हुआ और अगले 10 वर्षों में इसके बढ़कर 25 बिलियन यूएस डालर हो जाने की उम्मीद जताई जा रही है। निःसंदेह, भारत सरकार द्वारा इस क्षेत्र के विकास के लिए बनाई गई नीतियों और कर-छूट का लाभ मध्यम आय वर्ग को मिला किंतु आर्थिक दृष्टि से कमज़ोर वर्ग अभी भी उपेक्षित ही रहे। अब सरकार की राष्ट्रीय आवास नीति को अमली जामा पहनाने हेतु रिज़र्व बैंक ने आवास क्षेत्र में ऋण प्रवाह बढ़ाने के उद्देश्य से सभी सरकारी और निजी बैंकों के लिए इसे प्राथमिकता-क्षेत्र ऋण के अंतर्गत वर्गीकृत किया। फलस्वरूप, 2015 तक 25 नयी आवास वित्त कंपनियां इस बाज़ार में आ गई, हालांकि एलआईसी और एचडीएफसी जैसे अग्रणी खिलाड़ियों की हिस्सेदारी इस बाज़ार में 50 फीसदी से भी अधिक है।





अब नज़र डालते हैं वर्तमान सरकार द्वारा आवास वित्त क्षेत्र के समग्र विकास हेतु उठाए जा रहे कदमों पर— प्रधानमंत्री आवास योजना इस दिशा में मील का स्तम्भ साबित हो रही है। नवीनतम आंकड़ों के अनुसार 2050 तक शहरी



आवासीय आबादी के बढ़कर 81.4 करोड़ तक हो जाने की संभावना है। लिहाज़ा, यह योजना लोगों को अपना घर दिलाने की मुख्य चुनौतियों को कवर करती है। इस योजना का मुख्य उद्देश्य 2022 के अंत तक हर पात्र उम्मीदवार को सस्ता घर उपलब्ध कराना है। साथ ही, महिलाओं, आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों के साथ-साथ अनुसूचित जाति/जनजाति वालों, विकलांगों, विधवाओं, ट्रांसजेंडर, आदि को भी घर उपलब्ध कराने में मदद करना है। पात्र लाभार्थियों की बात करें तो आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग (EWS) में वही इस योजना का लाभ ले सकते हैं जिनकी सालाना आय 3 लाख रु. तक है, कम आय वर्ग (LIG) में 3 लाख-से 6 लाख रु. के बीच तथा मध्यम आय वर्ग (MIG) के आवेदकों की सालाना आय 6 लाख-18 लाख रु. के बीच होनी चाहिए। योजना का लाभ लेने के लिए लाभार्थी को केवल नया घर बनाने या खरीदने की अनुमति है। जिनके पास पहले से ही एक घर है, इस योजना के पात्र नहीं हैं। योजना की विशेषताओं पर गौर करें तो पाते हैं:—लाभार्थियों को 15 वर्षों के लिए होम लोन पर 6.5% तक ब्याज़ सब्सिडी मिलती है और सब्सिडी की अधिकतम सीमा 2.67 लाख रु. है, वरिष्ठ नागरिकों सहित अलग-अलग पात्र लाभार्थियों को ग्राउंड फ्लोर प्रॉपर्टी के लिए प्राथमिकता दी जाती है। गृह निर्माण के लिए पर्यावरण अनुकूल और टिकाऊ टेक्नोलॉजी का इस्तेमाल किया जाता है। लाभार्थियों की पहचान करने के लिए सरकार सामाजिक आर्थिक और जाति जनगणना 2011 (SECC 2011) पर विचार करती है। यह भारत में आयोजित पहली जाति-आधारित पेपरलेस जनगणना है। सूची को अंतिम रूप देने में तहसीलों और पंचायतों को भी सरकार शामिल करती है। आवासीय सम्पत्ति का एकल इकाई होना ज़रूरी है। इसमें बुनियादी सुविधाएं जैसे शौचालय, जल, मल निकासी और संपर्क मार्ग पहुँच आवश्यक है। समस्त भारत

के शहरी क्षेत्रों सहित यह योजना 4041 सांविधिक कस्बों को कवर करती है। यूनिशन बजट 2022-23 में इस योजना के लिए 48,000 बिलियन का आबंटन निश्चय ही हमें आवास वित्त क्षेत्र के भविष्य के प्रति आशावान बनाता है।

इसी प्रकार 25 जून, 2015 को शुरू किया गया स्मार्ट सिटी मिशन भारत सरकार का अभिनव कदम है जो सर्वोत्तम प्रथाओं, सूचना एवं डिजिटल प्रौद्योगिकी और अधिक सार्वजनिक-निजी भागीदारी मॉडल को अपनाते हुए शहरों-कस्बों में लोगों की रिहायशी गुणवत्ता में सुधार करता है। देश भर से चयनित 100 शहरों के लिए केंद्र सरकार द्वारा पांच साल में 48,000 करोड़ रुपये, करीब प्रति वर्ष प्रति शहर 100 करोड़ रुपये औसत वित्तीय सहायता देने का प्रस्ताव है। एक समान राशि के आधार पर, राज्य/शहरी स्थानीय निकाय द्वारा अंशदान किया जाएगा। इस अवधारणा का उद्देश्य ऐसे शहरों को बढ़ावा देना है जो मूल बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराएँ, नागरिकों को गुणवत्तापूर्ण जीवन प्रदान करें, स्वच्छ और टिकाऊ पर्यावरण एवं 'स्मार्ट समाधानों' के प्रयोग का मौका दें। विशेष ध्यान टिकाऊ और समावेशी विकास पर है। यह मिशन ऐसा उदाहरण रखने के लिए है जिसे स्मार्ट सिटी के भीतर और बाहर दोहराया जा सके और जो ऐसे अन्य इच्छुक शहरों के लिए प्रकाशपुंज का काम करे।

आवास वित्त क्षेत्र के लक्ष्यों को पूरा करने के लिए 26 मार्च 2016 को भारत सरकार द्वारा स्थावर संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम (RERA) इस उम्मीद के साथ लाया गया कि पूरे देश में ज़मीन-जायदाद की खरीद-फरोख्त के लिए एकीकृत प्रणाली लागू हो सके और हमारा रियल एस्टेट सेक्टर, जो आकंठ भ्रष्टाचार की वृत्त में डूबा हुआ है, उबर सके। यकीनन, इसके लागू होने से काफी बदलाव आया है और किफायती आवास योजना के लिए तो रेरा एक्ट बहुत लाभप्रद सिद्ध हुआ है।

हर चरागाह की सारी घास तो हरी होती नहीं, लिहाज़ा हमारा आवास वित्त क्षेत्र भी नाना प्रकार की चुनौतियों का सामना कर रहा है जैसे अवसरचनना व बुनियादी सुविधाएं नाकाफी हैं। उच्च आय वर्ग तो ज़्यादा कीमत चुकाकर निजी कंपनियों से काम करवा लेता है किंतु मध्यम और निम्न वर्ग अभी भी डेवलपर्स के रहमों-करम पर रहने के लिए मजबूर हैं और समय से निर्माण पूरा न होने पर वर्षों झेलने को मजबूर हो जाते हैं। ज़मीन की बढ़ती कीमतें, निवेश के लिए दीर्घकालिक पूँजी की अनुपलब्धता भी इस राह के रोड़े हैं। सामाजिक-सांस्कृतिक परिवेश पर नज़र डालें, तो कुछ साल पहले तक युवावस्था में अपना मकान खरीदना काफी मुश्किल समझा जाता था, किंतु एकल-परिवार प्रथा के बढ़ने, बढ़ते वैश्वीकरण के कारण सेवा क्षेत्र, विशेषकर कॉर्पोरेट सेक्टर में वेतन बढ़ने, आवास ऋण पर ब्याज छूट मिलने तथा ऋणदाताओं द्वारा डिजिटल माध्यमों से और किफायती ब्याज दरों पर आवास ऋण





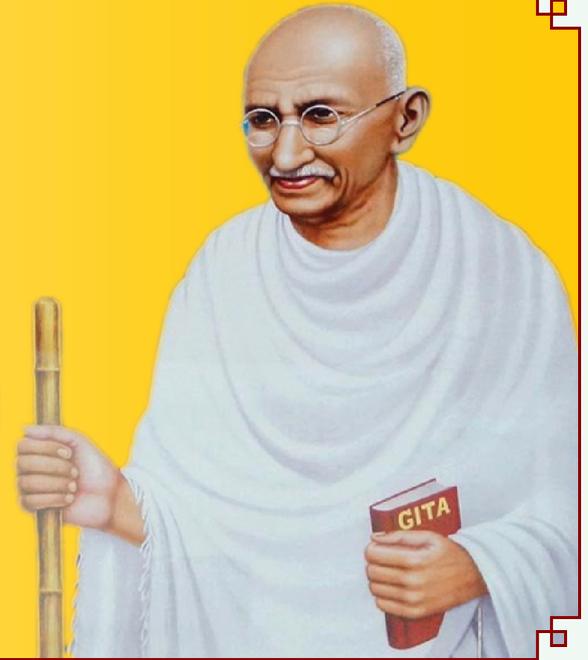
देने आदि के कारण अब भारतीय आवास ऋण उधारकर्ता की औसत उम्र 40 वर्ष हो गई है। अगली चुनौती है—जलवायु परिवर्तनों से संबंधित वित्तीय जोखिम, जिसकी ओर सरकारी बैंक आज भी अधिक ध्यान नहीं दे पाते, परिणामस्वरूप निर्माण लागतों में बढ़ोत्तरी, बिल्डिंग डिज़ायन में बदलाव और भू-संपदा की मांग में परिवर्तन जैसे मामले सामने आते हैं। अगली चुनौती जिससे हाऊसिंग फाइनेंस कंपनियाँ जूझती हैं—आस्ति-देयता प्रबंधन, जिसका प्रमुख कारण है संवितरित आवास ऋणों की परिपक्वता अवधि में मिसमैच। इसके समाधान के लिए आवास ऋणों के प्रतिभूतिकरण का रास्ता अपनाया जा रहा है। कंपनियों के लिए इससे जुड़ी चुनौतियाँ हैं, विधि और विनियमन संबंधी अपेक्षाएँ पूरी करने के लिए लागतें बढ़ना, कराधान और लेखांकन संबंधी अनिश्चितताएँ आदि। भले ही राष्ट्रीय आवास बैंक इस क्षेत्र का विनियामक है किंतु इसके पास आवास वित्त क्षेत्र को नियंत्रित करने के न ता पर्याप्त अधिकार हैं, न नेटवर्क और न ही ज़रूरतमंद आवास वित्त कंपनियों को वित्तीय सहायता देने के लिए पर्याप्त संसाधन। सभी वर्गों के बीच राष्ट्रीय पूँजी का असमान वितरण भी अहम कारण है। राष्ट्रीय आवास बैंक की रिपोर्ट के अनुसार संवितरण में 53% हिस्सेदारी अभी भी बड़े और विलासितापूर्ण मकानों की है जबकि छोटे आवास ऋण (1 लाख रु से कम) की महज़ 15% है। आवास वित्त कंपनियों के बीच गलाकाट स्पर्धा होने के कारण ये संपार्श्विक प्रतिभूति के 110% तक आवास ऋण देने लगे हैं। आम भारतीय हाऊसिंग लोन करार में छिपी लागतों और शर्तों को समझ नहीं पाते।

**आगे की राह:** समस्या है तो समाधान भी, ज़रूरी है कि डेवलपर अपने ग्राहकों की इच्छाओं, क्षमताओं और संसाधनों को समझ कर उसी हिसाब के फ्लैट बनाकर उनकी आवासीय ज़रूरतों को पूरा करे। ऋण प्रतिभूतिकरण संबंधी समस्याओं के समाधान के लिए अब केन्द्र सरकार बंधक आधारित प्रतिभूतिकरण लेनदेनों को स्टैम्प ड्यूटी से और बंधक ऋणों को पंजीकरण से छूट देने लगी है। रिजर्व बैंक ने बेशक सह-ऋणवितरण का मॉडल अपनाया है जिसमें गैर बैंकिंग कंपनियाँ, बैंक तथा आवास वित्त कंपनियाँ मिलकर आवास ऋण दे सकते हैं। इससे न केवल बैंकों के पास ऋणयोग्य संसाधन बढ़ेंगे बल्कि दूरदराज के इलाकों तक एनबीएफसीज़ की पहुँच का फायदा भी मिलेगा। जोखिम प्रबंधन की प्रक्रिया भी लगातार चलनी ज़रूरी है जिसके लिए वांछित है कि ऋणदाता संस्थाओं/बैंकों के प्रबंधतंत्र इन जोखिमों के प्रति सचेत रहते हुए इन्हें नियंत्रित करने के उपाय लगातार अपनाते रहें। बेहतर होगा कि डेवलपर 4-6 एकड़ की छोटी ज़मीन खरीदें जिन पर वे अधिकतम 3-4 सालों की अवधि में निर्माण कार्य पूरा कर सकें। वांछित है कि डेवलपर अपने ग्राहकों की ऋण ज़रूरतों, क्षमताओं और संसाधनों को समझकर उनकी आवासीय ज़रूरतें पूरा करें। ऋण प्रतिभूतिकरण संबंधी समस्याओं के समाधान के लिए केन्द्र सरकार बंधक आधारित प्रतिभूतिकरण लेनदेनों को स्टैम्प ड्यूटी और बंधक ऋणों को पंजीकरण से छूट देने लगी है। रिजर्व बैंक ने भी आवास ऋण मानदंडों को तर्कसंगत बनाते हुए इनकी वैधता अवधि 31 मार्च 2023 तक बढ़ा दी है।



“राष्ट्रीय व्यवहार में हिंदी को काम में लाना देश की एकता और उन्नति के लिए आवश्यक है।”

— महात्मा गांधी





## द्वितीय पुरस्कार

### शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ



— संजय कुमार,  
प्रबंधक, भारतीय रिज़र्व बैंक

“मैं अकेला ही चला था जानिब-ए-मंजिल,  
मगर लोग साथ आते गए और कारवाँ बनता गया”,

मजरूह सुल्तानपुरी का उपर्युक्त शेर हमें शहरों की निर्माण प्रक्रिया की याद दिलाता है। शहरों का निर्माण भी कुछ इसी तरह गाँवों के योगदान से हुआ है। गाँव जहाँ प्राकृतिक बसावट हैं, वहीं शहर दूर-दूर से आए लोगों से मिलकर बनी बस्तियाँ हैं। गाँव की सरहदें जहाँ स्थिर होती हैं, वहीं शहर की सीमाएं बंधनमुक्त होती हैं, उसमें हर रोज तमाम घर और परिवार जुड़ रहे होते हैं। चूँकि शहर से जुड़ने वाले लोग देश के अलग-अलग भागों और असमान पृष्ठभूमि से होते हैं, अतएव उनके साथ असमानता भी शहरों में आ जाती है। यह असमानता आय-व्यय, खान-पान, रहन-सहन, शिक्षा, कौशल, स्वास्थ्य, रोजगार, बोलचाल, व्यवहार, ऊर्जा उपभोग, परिवहन, डिजिटल विभाजन जैसी हरेक मूर्त-अमूर्त चीज में दिखाई देती है। इसी असमानता पर चिंता व्यक्त करते हुए शहरी टिकाऊ विकास मामलों की देखरेख करने वाली संयुक्त राष्ट्र की एजेंसी यू एन हैबिटेट की कार्यकारी निदेशक मायमूना मोहम्मद शरीफ ने 29 मई 2019 को संयुक्त राष्ट्र हैबिटेट एसेंबली में कहा था कि “अगर टिकाऊ विकास लक्ष्यों को हासिल करने की जद्दोजहद की जीत या हार शहरों में निर्धारित होनी है तो फिर वहाँ की आबादियों की दीर्घकालीन रूप से देखभाल सुनिश्चित करनी होगी और ये भी सुनिश्चित करना होगा कि कोई भी पीछे ना छूट जाए”। भारत के शहर इस असमानता से अछूते नहीं हैं। यदि हम भारत में आर्थिक असमानता के स्तर को मापने वाले सूचकांक ‘गिनि इंडेक्स’ को देखें, तो पाते हैं कि वर्ष 2004-05 में राष्ट्रीय स्तर पर शहरी क्षेत्रों में असमानता का जो स्तर 0.35 था, वह 2011-12 में बढ़कर 0.37 हो गया। जबकि वर्ष 1999-2000 में यह 0.30 से भी नीचे था। जैसे-जैसे गिनि इंडेक्स बढ़ता है, शहरी गरीबों की आर्थिक-सामाजिक कठिनाइयाँ भी बढ़ती हैं। शून्य (0) गिनी गुणांक पूर्ण समानता (जहाँ सभी को समान हिस्सा प्राप्त होता है) को दर्शाता है, जबकि एक (1) गिनी गुणांक पूर्ण असमानता (जहाँ केवल एक प्राप्तकर्ता या प्राप्तकर्ताओं के समूह को सारी आय प्राप्त होती है) को दर्शाता है।

आज के वैश्वीकरण के युग में शहरों में व्याप्त यह असमानता केवल उस शहर विशेष के लोगों के कल्याण का मुद्दा नहीं है, अपितु वैश्विक शांति और संपन्नता पर भी इसका प्रभाव पड़ता है। अंतर्राष्ट्रीय श्रम संगठन ने 1944 में अपने फिडेल्टिक्या घोषणा पत्र में कहा था कि “दुनिया में यदि किसी भी कोने में गरीबी है तो वह अमीरी के लिए सर्वत्र खतरा है”। अतएव, शहरी जन-समुदाय के बीच

व्याप्त इन असमानताओं और असमान विकास के कारणों की पड़ताल कर उनका निदान करना समय की आवश्यकता है और वैश्विक सुख-शांति के लिए जरूरी भी है।

#### शहरों में बढ़ती असमानता और असमान विकास के कारण

वैसे तो शहरों में बढ़ती असमानता के अनेक कारण हैं किंतु आय में असमानता हर कारण का मूल है। शहरों में अमीर और गरीब की खाई बहुत चौड़ी है। किसी की आय प्रतिदिन करोड़ों में होती है तो कोई दो जून की रोटी के लिए जद्दोजहद कर रहा होता है। कोई एग्जीक्यूटिव है तो कोई दिहाड़ी मजदूर है। कोई करोड़ों की गाड़ी में चल रहा होता है तो कोई तपती धूप में नंगे पाँव ही बढ़े जा रहा होता है। कोई आलीशान बंगलों में रह रहा होता है तो किसी को एक झोपड़ी भी मयस्सर नहीं है।

आज के आर्थिक युग में अर्थ ही अस्तित्व का पैमाना है। शहर के मामले में तो यह और भी सच है क्योंकि वहाँ तो हर चीज पैसों से ही मिलती है। ऐसे में यदि शहर में विद्यमान महंगाई के हिसाब से आमदनी नहीं होगी तो जीवन-यापन और भी कठिन हो जाएगा तथा अमीर-गरीब का फासला बढ़ता ही जाएगा। पर विडम्बना है कि शहरों की इन दुश्वारियों के बावजूद शहरों की ओर पलायन अनवरत जारी है। इस पलायन का ही नतीजा है कि वर्ष 2001 में जो शहरी जनसंख्या कुल आबादी की 27.92% थी, वह वर्ष 2021 में बढ़कर 35.39% हो गयी। यह पलायन भी मुख्यतः दो कारणों से है— एक तो रोजगार पाने के लिए, दूसरा शिक्षा, स्वास्थ्य, बिजली, पानी जैसी बेहतर बुनियादी सुविधाओं का लाभ लेने के लिए। कृषि क्षेत्र के फायदेमंद न रहने के कारण वे बहुत से लोग जो खेती कर रहे थे, दिहाड़ी मजदूर बनने को मजबूर हो गए। चूँकि अपने गाँव-समाज में मजदूरी करने में झिझक होती है और मजदूरी भी कम मिलती है, अतएव वह विशाल जनसंख्या जो कृषि में लगी थी, मजदूरी या छोटी-मोटी नौकरी के लिए शहरों की ओर निकल पड़ी। इससे शहरी क्षेत्र में स्थित औद्योगिक इकाइयों, कारखानों, व्यापारियों और धनाढ्य व्यक्तियों को तो फायदा हुआ क्योंकि उन्हें उनके द्वार पर ही सस्ता श्रमबल उपलब्ध हो गया। पर शहरों की ओर हुए इस पलायन ने शहरों में असमानता की खाई और चौड़ी कर दी। अकुशल मजदूर



होने के कारण इन्हें पारिश्रमिक भी बहुत कम मिलता है जिसके कारण इनके लिए ठीक तरह से गुजर-बसर कर पाना मुश्किल होता है। ये न तो किराए का कोई अच्छा कमरा ले पाते हैं और न ही मानवोचित जीवन-यापन कर पाते हैं। कई लोग तो रेल ट्रैक, शहरी नालों अथवा ऐसे अन्य अस्वास्थ्यकर स्थलों के आसपास जुगुनी झोपडियाँ बना लेते हैं, अथवा वहीं फुटपाथों पर ही रात गुजारने को मजबूर हो जाते हैं। इसके कारण वे तरह-तरह की बीमारियों एवं स्वास्थ्य संबंधी अन्य समस्याओं का शिकार हो जाते हैं और गरीबी के दलदल में फँसते ही चले जाते हैं। शहरों में सबसे बड़ी असमानता उपभोग को लेकर है। कोई तो होटल, रेस्त्रां आदि में लजीज व्यंजनों का सेवन कर रहा होता है, तो किसी को नमक-रोटी भी मयस्सर नहीं है। चूँकि असंगठित क्षेत्र में काम करने वालों के कार्य का स्वरूप शारीरिक श्रम वाला होता है, इसलिए इनकी खुराक अधिक होती है और इनकी कमाई का एक बड़ा हिस्सा भोजन पर ही खर्च हो जाता है। इसके बाद जो बचता है, वह सम्मानजनक जीवन-यापन हेतु आवश्यक बुनियादी सुविधाओं के लिए नाकाफी होता है।

शहरों की ओर पलायन करने वाला दूसरा तबका वह है जो अपने बच्चों के बेहतर भविष्य का सपना लिए और उन्हें बेहतर शिक्षा आदि दिलाने के खातिर शहर आ जाता है। चूँकि इनकी आर्थिक स्थिति कोई ज्यादा मजबूत नहीं होती है और शहरों में कमाई का इनके पास कोई ठोस जरिया भी नहीं होता है, अतएव वे सस्ते घर/मकान के साथ-साथ सीमित साधनों से उद्दिष्ट लक्ष्य प्राप्त करने की कोशिश करते हैं। कमजोर आर्थिक स्थिति और विविध अनिवार्य खर्चों के कारण इनके यहाँ भी खान-पान, रहन-सहन से लेकर हर स्तर पर असमानता ही असमानता नजर आती है।

हम इस सच से इनकार नहीं कर सकते कि प्रत्येक शहर की जनसंख्या के बोझ को संभालने की अपनी क्षमता होती है। यदि किसी शहर पर जनसंख्या का दबाव बढ़ता जाएगा तो वह शहर भी एक दिन कराह उठेगा। लोग शुद्ध जल, वायु आदि से वंचित हों जाएंगे और शिक्षा, स्वास्थ्य, परिवहन जैसा बुनियादी ढाँचा भी चरमरा जाएगा। जब संसाधन सीमित हों और मांग अधिक हो तो उन तक पहुँच का पैमाना बस एक ही होता है कि किसके पास कितनी सामर्थ्य है और कौन कितना खर्च कर सकता है। धन वितरण की असमानता ही सभी तरह की असमानताओं की जन्मदात्री है।

भारत के दो-चार शहरों को यदि छोड़ दिया जाए तो लगभग हर शहर अनियोजित बसावट से जूझ रहा है। शहर के कुछ इलाके तो चौड़ी सड़कों, स्ट्रीट लाइटों, पाकों, बेहतरीन वाटर और ड्रेनेज सिस्टम आदि से सुसज्जित नजर आते हैं, तो कुछ इलाके तंग गलियों, बजबजाती नालियों, दमघोटू दुर्गंध आदि से पटे होते हैं। यानी एक ही शहर में कहीं नारकीय जीवन तो कहीं स्वर्गिक अहसास कराने वाला परिवेश। तंग बस्तियाँ होने के पीछे भी धनाभाव ही प्रमुख कारण है।

निम्न आय होने के कारण लोग किसी तरह से शहर के बाहरी इलाकों में छोटा-मोटा प्लॉट ले लेते हैं, फिर उसमें जोड़-गाँठकर एक-आध कमरे बना लेते हैं। खुली जगह, हवादार खिड़कियों, चौड़े किचेन, एक से अधिक टॉयलेट आदि के लिए कोई जगह ही नहीं बचती। जगह की रही-सही कसर रास्ते पर अतिक्रमण करके पूरी की जाती है। चूँकि प्रापर्टी डीलरों का भी मुख्य उद्देश्य अधिक से अधिक लाभ कमाना होता है, अतएव वे चौड़े-चौड़े रास्तों, नालियों, पाकों आदि का कोई निश्चित ले आउट नहीं रखते और न ही उसका पालन करते हैं। कई बार तो सारे प्लॉट बेचने के बाद वे रास्तों, सार्वजनिक उपयोग हेतु चिह्नित भूमि को भी बेच देते हैं। ऐसे में सरकार आदि के लिए इन इलाकों में सीवेज लाइन, पानी की लाइन, पीएनजी, ऑप्टिक फाइबर, विद्युत लाइन आदि बिछाना मुश्किल हो जाता है जिसके कारण शहर का हिस्सा होते भी ये इलाके पिछड़े ही बने रहते हैं।

## शहरों में बढ़ती असमानता और असमान विकास की समस्या का निदान

शहरों में बढ़ती असमानता और असमान विकास के जो भी कारण हैं, उनका निवारण ही इस समस्या का निदान है, तथापि कुछ प्रमुख उपाय निम्नानुसार हैं:

**शहरों की ओर पलायन रोका जाए:** शहरों में बढ़ती असमानता और असमान विकास की स्थिति से निपटने के लिए आवश्यक है कि शहरों की ओर अंधाधुंध पलायन रोका जाए। जिस प्रकार पानी का प्रवाह रोके बगैर किसी नाली की मरम्मत करना कठिन है, उसी तरह शहरों में व्याप्त असमानता और असमान विकास की समस्या को दूर करने के लिए जरूरी है कि शहरों पर जनसंख्या का दबाव कम किया जाए। यह काम ग्रामीण क्षेत्रों में विकास की गंगा बहाकर, अवसरों का सृजनकर, शिक्षा, स्वास्थ्य जैसी बुनियादी सुविधाओं आदि का मुकम्मल ढाँचा तैयार करके किया जा सकता है। गाँवों को हम जितना अधिक सुविधा संपन्न बना देंगे, शहरों की ओर उतना ही पलायन रुकेगा। ग्रामीण क्षेत्रों के विकास से जहाँ समावेशी विकास को बल मिलेगा, वहीं भारतीय अर्थव्यवस्था भी मजबूत होगी और इसकी परिणति शहर से गाँव की ओर रिवर्स पलायन के रूप में देखने को मिलेगी।

**कृषि को लाभकारी बनाया जाए:** हमें कृषि को लाभकारी बनाना होगा क्योंकि शहर की ओर जो लोग पलायन कर रहे हैं, उनमें ज्यादातर कृषि कार्य में लगे लोग हैं। कृषि-उपज हेतु न्यूनतम कीमत की गारंटी, शासन की ओर से फसल बीमा, उन्नत बीज, कृषि उपकरणों पर छूट, सिंचाई की उत्तम व्यवस्था, विपणन और स्टोरेज की बेहतर अवसरचना आदि के द्वारा कृषि को एक पसंदीदा और लाभकारी व्यवसाय बनाया जा सकता है। जब कृषि फायदेमंद होगी तो कोई अपना घर-द्वार छोड़कर बाहर क्यों जाएगा। गौरतलब है कि कृषि से बेरुखी के कारण शहरों की ओर हो रहे पलायन से शहरों में असमानता तो बढ़ ही रही है,





साथ ही, श्रमिकों के अभाव में कृषि भी चौपट हो रही है। यदि यही हाल रहा तो भविष्य में ग्रामीण अर्थव्यवस्था और भी चरमरा सकती है तथा खाद्य मुद्रास्फीति का संकट भी पैदा हो सकता है। खाद्य मुद्रास्फीति का संकट शहरों में असमानता को और भी बढ़ा देगा।

**न्यूनतम पारिश्रमिक की गारंटी:** आय में असमानता को कम करने के लिए असंगठित क्षेत्र में काम करने वाले श्रमिकों के लिए शहरवार न्यूनतम पारिश्रमिक की दरें निर्धारित की जा सकती हैं और यदि कोई मालिक या प्रतिष्ठान उससे कम पारिश्रमिक देता पाया जाता है तो उसके लिए कड़े दण्ड के प्रावधान किए जा सकते हैं। महिला और पुरुष कामगारों के बीच पारिश्रमिक के अंतर को भी कम किया जाना चाहिए तथा सामाजिक सुरक्षा की गारंटी होनी चाहिए।

**शहर-आयोजना के सख्त नियम:** टाउन प्लानिंग के नियम न केवल सख्त होने चाहिए, अपितु उनका कड़ाई से पालन भी किया जाना चाहिए। यदि कोई व्यक्ति शहरी क्षेत्र हेतु निर्धारित मानकों के विपरीत निर्माण करता पाया जाए तो उसके मकान के ध्वस्तीकरण के साथ-साथ संबंधित क्षेत्र के नगर निरीक्षक को भी जवाबदेह ठहराया जाना चाहिए। किराएदारी के नियम भी सख्त बनाए जाने चाहिए ताकि पैसों के लालच में लोग छोटी-सी जगह में अनाप-शनाप लोगों को ठहराने और परिवेश को दूषित करने से बाज आए। शिक्षा, स्वास्थ्य जैसी सार्वजनिक सुविधाओं का शहर के किसी एक भाग में संकेंद्रण नहीं होना चाहिए, अपितु हर तरफ इनकी सुलभता होनी चाहिए।

**सस्ते आवास की व्यवस्था:** गरीब और पिछड़े लोग जिनके पास छत नहीं है, के लिए शहरी हाउसिंग बोर्डों द्वारा नियमित रूप से सस्ते मकान निर्मित किए जाने चाहिए और बिना किसी भेदभाव के उनका आबंटन किया जाना चाहिए। सस्ते मकान की व्यवस्था को किसी लोक लुभावन योजना अथवा राजनीतिक प्रचार का जरिया बनाने के बजाय एक कल्याणकारी उपाय के तौर पर देखा जाना चाहिए। बिजली, पानी, कुकिंग गैस की दरें भी शहरी गरीबों के लिए न्यूनतम रखी जा सकती हैं क्योंकि यदि ये दरें अमीर-गरीब के लिए समान होंगी तो गरीब पर इसकी चोट अधिक पड़ेगी तथा असमानता और भी बढ़ जाएगी।

**रोजगार सृजन एवं कौशल विकास:** शहरी क्षेत्र में असमानताओं को दूर करने के लिए विनिर्माण और सेवा क्षेत्र में रोजगार सृजन जितना आवश्यक है, उतना ही आवश्यक श्रमबल का कौशल विकास है। कौशल विकास के जरिए अकुशल कामगारों को कुशल कामगार बनाया जा सकता है जिससे वे न केवल उचित पारिश्रमिक प्राप्त करने में सक्षम होंगे, अपितु उनमें उद्यमिता का विकास भी होगा और वे रोजगार तलाशने के बजाए स्वरोजगार की ओर उन्मुख होंगे। स्वरोजगार न केवल उन्हें स्वावलंबी बनाएगा, अपितु देश को भी आत्मनिर्भरता की ओर ले जाने में सहायक होगा।

**लैंगिक समानता को आत्मसात करना:** भारत जैसे देश में लैंगिक असमानता एक सामाजिक समस्या है जो गाँवों के साथ-साथ शहरों में भी व्याप्त है। नारी शिक्षा और महिला अधिकारों के प्रति जागरूकता फैलाकर हम महिला सशक्तीकरण को बढ़ावा दे सकते हैं। नारी शक्ति हमारी आबादी का आधा हिस्सा है, उसे सशक्त और सक्षम बनाए बिना असमानता को दूर करना कठिन है। शहरी महिलाओं को उचित प्रशिक्षण देकर उन्हें अर्थोपार्जन का भागीदार बनाया जा सकता है। जब नारी सक्षम और सशक्त होगी तो न केवल घर-परिवार अपितु समाज और राष्ट्र भी सशक्त होगा।

**बुनियादी सुविधाओं की गारंटी:** शहरों में शिक्षा, स्वास्थ्य, पेयजल, परिवहन जैसी बुनियादी चीजों की सर्वसुलभता की गारंटी होनी चाहिए। चूँकि महंगाई के चलते शहरों में कुपोषण और भुखमरी की समस्या भी आम है अतएव, गरीब और अति गरीब लोगों के लिए खाद्य सुरक्षा भी सुनिश्चित की जानी चाहिए।

**एक जिम्मेदार नागरिक होने की भावना विकसित करना:** हर किसी चीज को सिर्फ कानून के बल पर लागू नहीं कराया जा सकता है। हम उचित प्रशिक्षण और परामर्श से भी चीजों को बेहतर कर सकते हैं। उदाहरण के लिए हम लोगों को स्वयं को स्वस्थ रखने, परिवेश को स्वच्छ रखने, पर्यावरण को संरक्षित करने, स्वयं को आर्थिक संसाधन के रूप में विकसित करने, पानी, बिजली तथा अन्य प्राकृतिक संसाधनों के युक्तिसंगत उपयोग के बारे में जानकारी देकर सामाजिक-आर्थिक असमानता और असमान विकास के दलदल से निकाल सकते हैं। समानता केवल सुविधाओं के वितरण से नहीं आती है, अपितु लोगों में कर्तव्यबोध जगाकर और उनका मनोबल एवं आत्मविश्वास बढ़ाकर भी उन्हें मुख्य धारा में होने का अहसास कराया जा सकता है।

अंत में निष्कर्ष के तौर पर कहा जा सकता है कि शहरों में असमानता और असमान विकास के अनेक कारण हैं जिनमें से बहुत से कारणों का समाधान सरकार और जन-भागीदारी से संभव है। पर शहरों से असमानता और असमान विकास की समस्या पूरी तरह से खत्म हो जाएगी यह कह पाना मुश्किल है क्योंकि शहर एक परिवर्तनशील व्यवस्था है, वहाँ हर रोज तमाम लोग तमाम असमानताओं के साथ शामिल होते हैं। चूँकि भूमि, पूँजी जैसे संसाधनों के आधिपत्य में ही असमानता है तथा हर व्यक्ति की मेधा, मेहनत एवं लगन का स्तर भिन्न-भिन्न होता है, अतएव, आय में असमानता होना स्वाभाविक है। हाँ सरकार और सर्व समाज के प्रयासों से जीवन-निर्वाह की बुनियादी जरूरतों तथा आगे बढ़ने के अवसरों के मामले में समानता जरूर लाई जा सकती है। नई सोच, सुनियोजित विकास और तकनीक के इष्टतम उपयोग के द्वारा शहर के हर भाग को विकास की मुख्य धारा से जोड़ा जा सकता है और शहर के हरेक वासिंदे को एक गरिमामय जीवन जीने का मूलभूत अधिकार प्रदान किया जा सकता है।





## तृतीय पुरस्कार

### राष्ट्रीय आवास बैंक की जनसंख्या के सभी वर्गों के लिए किफायती आवास उपलब्ध करवाने में भूमिका



— नौशाबा हसन,  
सहायक महाप्रबंधक, भारतीय स्टेट बैंक

जनसंख्या के सभी वर्गों के लिए किफायती आवास की उपलब्धता राष्ट्र निर्माण का एक महत्वपूर्ण हिस्सा मानी जाती है। इस परिप्रेक्ष्य में भारतीय रिज़र्व बैंक के पूर्व उप-गवर्नर डॉ. राकेश मोहन ने अपने एक उद्बोधन में कहा था कि “भविष्य की राष्ट्रीय प्रतिस्पर्धा और आर्थिक सफलता में आवास की उपलब्धता, गुणवत्ता और वहनीयता ये तीन अत्यंत प्रमुख घटक हैं जिनकी अनदेखी नहीं की जा सकती।” भारत जैसे विकासशील देश में जनसंख्या के सभी वर्गों के लिए किफायती एवं गुणवत्तापूर्ण आवास सुनिश्चित करना सदैव से ही

नीति-निर्माताओं की प्राथमिकता का विषय बना रहा है। क्रमगत सरकारों द्वारा वहनीय और निम्न आय श्रेणी के आवास क्षेत्र संबंधी विविध योजनाओं जैसे इंदिरा आवास योजना, स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना, राजीव आवास योजना, प्रधानमंत्री आवास योजना/जैसी पहलें देश में किफायती आवास की उपलब्धता बढ़ाने की दिशा में निरंतर अपना योगदान करती रही हैं। किफायती आवास का महत्व इस बात से स्पष्ट रूप से इंगित होता है कि पिछले कुछ वर्षों के दौरान विभिन्न केंद्रीय बजटों में किफायती आवास संबंधित प्रावधान बराबर किए जाते रहे हैं:

केन्द्रीय बजट वर्ष	किफायती आवास संबंधित प्रावधान
2017-18	किफायती आवास को अवसंरचना का दर्जा दिया गया।
2018-19	राष्ट्रीय आवास बैंक में एक समर्पित किफायती आवास निधि की स्थापना की घोषणा की गई।
2019-20	किफायती आवास हेतु ऋणों पर दिए गए ब्याज हेतु रु. डेढ़ लाख तक अतिरिक्त कटौती की घोषणा की गई।
केंद्रीय बजट 2020-21 और 21-22	किफायती आवास खरीदने हेतु लिए गए ऋण के लिए डेढ़ लाख रुपए की धनराशि तक ब्याज में अतिरिक्त कटौती के प्रावधान की पात्रता बढ़ाई गई साथ ही सस्ते आवासों की आपूर्ति बढ़ाने हेतु 31 मार्च 2020 तक अनुमोदित सस्ते आवास की परियोजना के विकासकर्ता द्वारा अर्जित लाभों पर टैक्स हॉलीडे का प्रावधान भी बढ़ाया गया।
2022-23	घोषणा की गई कि पी.एम.ए.वाई. योजना के तहत वित्त वर्ष 2022-23 में चिन्हित लाभार्थियों के लिए 80 लाख घरों का निर्माण कार्य पूरा किया जाएगा और इसके लिए 48,000 करोड़ रुपये आवंटित किये गए।

@राष्ट्र की स्वतंत्रता के 75 वर्ष पूर्ण होने पर वर्ष 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 सबके लिए आवास” शुरु किया है जो विभिन्न घटकों के माध्यम से किफायती आवास की उपलब्धता सुनिश्चित करेगी।

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) एक विकासात्मक वित्तीय संस्थान है जिसकी स्थापना संसद के अधिनियम यथा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 (केंद्रीय अधिनियम सं. 53) के तहत वर्ष 1988 में हुई है। अपनी स्थापना के साथ ही राष्ट्रीय आवास बैंक का यह प्रयास रहा है कि सबके लिये आवास के लक्ष्य के साथ “आम आदमी पहले” की परिकल्पना को साकार किया जाये। रा.आ.बैंक के





उद्देश्यों में जनसंख्या के सभी वर्ग के लोगों की आवास की आवश्यकताओं की पूर्ति करने में सुदृढ़ एवं किफायती आवास वित्त का संवर्धन करना है। इस प्रयोजन से बैंक स्थानीय और क्षेत्रीय दोनों ही स्तरों पर आवास वित्त संस्थानों को बढ़ावा

आईए अब चर्चा करें कि किस प्रकार इन विभिन्न कार्यों द्वारा रा.आ.बैंक ने देश में जनसंख्या के सभी वर्गों के लिए किफायती आवास उपलब्ध करवाने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।



देने के लिए एक प्रमुख एजेंसी के रूप में काम करता है और ऐसे संस्थानों को वित्तीय और इससे जुड़े मामलों में सहायता एवं मार्गदर्शन प्रदान करता है। एक संस्थान के रूप में रा.आ.बैंक के विज़न एवं मिशन निम्नानुसार हैं:

- **विज़न:** आवास वित्त बाजार में स्थायित्व युक्त समावेशी विस्तार को बढ़ावा देना।
- **मिशन:** 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।

रा.आ.बैंक की स्थापना तीन व्यापक कार्यों को करने के लिये की गयी है:-



**1. विनियमन एवं पर्यवेक्षण:** आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) भारत की वित्तीय प्रणाली में महत्वपूर्ण मध्यस्थ के रूप में उभरी हैं और आवासीय खंड को वित्तीय सहायता प्रदान करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाती हैं। 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 हों। दिनांक 9 अगस्त, 2019 से आवास वित्त कंपनियों पर राष्ट्रीय आवास बैंक की नियामक शक्तियां भारतीय रिज़र्व बैंक को हस्तांतरित कर दी गयी हैं।

**2. वित्तपोषण:** वित्तपोषण राष्ट्रीय आवास बैंक की प्रमुख गतिविधियों में से एक है। बैंक दो विंडो नामतः पुनर्वित्त एवं परियोजना वित्त के माध्यम से आवास क्षेत्र को वित्त प्रदान करता है। पुनर्वित्त के माध्यम से बैंक मांग पक्ष की आवश्यकतायें पूरी करता है तथा परियोजना वित्त विंडो के द्वारा आपूर्ति पक्ष की आवश्यकताओं को पूरा किया जाता है। रा.आ. बैंक पुनर्वित्त एवं प्रत्यक्ष वित्त के माध्यम से ऋणदाता संस्थानों के एक बड़े समूह को प्रत्यक्ष वित्त प्रदान करता है।

- रा.आ.बैंक ने अपनी विभिन्न पुनर्वित्त योजनाओं के माध्यम से आवास वित्त प्रणाली में चलनिधि प्रवाह सुनिश्चित किया है जो ग्रामीण एवं शहरी दोनों क्षेत्रों में आबादी के सभी वर्गों की आवश्यकताओं को पूरा करते हैं। पुनर्वित्त, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पी.एल.आई.) को उनके द्वारा पात्र वैयक्तिक उधारकर्ताओं को प्रदत्त आवास ऋण के संबंध में प्रदान किया जाता है। पी.एल.आई. में आवास वित्त कंपनियां, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, अनुसूचित सहकारी बैंक, लघु वित्त बैंक, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक आदि शामिल हैं। रा.आ.बैंक की पुनर्वित्त पहल अपने गठन के बाद से लेकर यथा 30.06.2021 तक रु. 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 रही है।
- रा.आ.बैंक बड़े पैमाने पर एकीकृत आवासीय परियोजनाओं तथा



मलिन बस्ती पुनर्विकास परियोजनाओं हेतु सार्वजनिक आवास एजेंसियों जैसे 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। पिछले कुछ वर्षों में भारत सरकार की नीतियों की सहायता एवं राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा विनियामक पर्यवेक्षण, दिशा-निर्देश एवं हस्तक्षेप से अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों एवं आवास वित्त कंपनियों दोनों के ही आवास ऋण पोर्टफोलियो काफी विकसित हुए हैं। 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 रु. 2,083 करोड़ था वह वित्त वर्ष 2021 के अंत तक बढ़कर रु. 22 लाख करोड़ से अधिक हो गया है।
- किरायेती आवास में हरित पहलें- रा.आ.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 किरायेती और वृद्धिशील आवास को बढ़ावा दिया जाए। इस हेतु बैंक ने अनेक अन्तर्राष्ट्रीय विकास एजेंसियों के साथ भागेदारी की है। बैंक ने वर्ष 2017 में फ्रेंच डेवलपमेंट एजेंसी फ्रांस के साथ साझेदारी की और यूरोपीय संघ के सहयोग से सनरेफ ग्रीन हाउसिंग इंडिया प्रोग्राम लॉन्च किया। सनरेफ इंडिया कार्यक्रम का उद्देश्य हरित रिहायशी भवनों के विकास को प्रोत्साहित करना है जो भारत में किरायेती आवास परियोजनाओं को बढ़ावा देने के साथ पर्यावरण पर आवास उद्योग के नकारात्मक प्रभावों को कम करते हैं। बैंक की हरित आवास पुनर्वित्त योजना (पी.जी.एच.आर.एस.) विशिष्ट और इस तरह की पहली योजना है क्योंकि इसे पहली बार अंतिम लाभार्थियों के रूप में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (इ.डब्ल्यू.एस.), निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) और मध्यम आय वर्ग (एम.आई.जी.) की ओर उन्मुख हरित आवास के संवर्धन के लिए बैंक द्वारा डिजाइन किया गया है।

### 3. संवर्धन और विकास: रा.आ. बैंक का प्रमुख अधिदेश देश में आवास

वित्त हेतु ऋण वितरण नेटवर्क को 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 (सी.एन.ए.) के रूप में सरकारी योजनाओं को कार्यावित्त करना, भारत सरकार द्वारा संवर्धित नए संस्थानों में भागीदारी, आवास वित्त संस्थान एवं बंधक बाजार में अन्य संस्थान को इक्विटी समर्थन, क्षमता निर्माण हेतु बैंक/(आ.वि.कं.) कर्मियों के लिए प्रशिक्षण कार्यक्रम आदि शामिल हैं।

### राष्ट्रीय आवास बैंक और किरायेती आवास वित्त क्षेत्र में वित्त का प्रवाह:

- **ग्रामीण आवास निधि (आर.एच.एफ.)**- केन्द्रीय बजट 2008-09 की घोषणा के अनुसार राष्ट्रीय आवास बैंक के द्वारा ग्रामीण आवास निधि के रूप में एक नया प्रयास किया गया ताकि ग्रामीण क्षेत्रों में समाज के कमजोर/गरीब तबके के लोगों के लिए सुगम आवास हेतु रियायती दरों पर वित्त उपलब्ध कराया जा सके। यह निधि अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों द्वारा उनके प्राथमिकता क्षेत्र ऋण बाध्यता को प्राप्त नहीं कर पाने हेतु सहयोग के तौर पर स्थापित की गई थी। इस निधि का उपयोग प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को ग्रामीण क्षेत्रों में कमजोर वर्गों जैसे महिलाओं और ग्रामीण-जन जिनकी वार्षिक आय रु. 3 लाख से अधिक नहीं है, के ऋणियों को उनके आवास ऋणों के बारे में पुनर्वित्त सहायता देने के लिये किया गया।
- **शहरी आवास निधि (यू.एच.एफ.)**- वर्ष 2013-14 के दौरान, भारतीय रिजर्व बैंक के आबंटन के अनुसार रु. 2000 करोड़ की राशि के साथ शहरी आवास निधि की स्थापना की गई थी। शहरी आवास निधि (यू.एच.एफ.) का प्रयोजन शहरी क्षेत्रों में प्राथमिक ऋणदाता संस्थान (पी.एल.आई.) द्वारा दिये शहरी इलाकों के कमजोर आर्थिक वर्ग के लोगों के आवास ऋणों के संबंध में पुनर्वित्त सहायता आवास इकाईयां खरीदने, मरम्मत/नवीकरण/उन्नयन कराने या आवास का विस्तार करने के लिए देना है।
- **किरायेती आवास निधि**- केन्द्रीय बजट 2018-19 में की गई घोषणा के अनुसरण में, प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पी.एल.आई.) को पुनर्वित्त सहायता प्रदान करने के लिए रा.आ. बैंक में रु.10,000 करोड़ से किरायेती आवास निधि (ए.एच.एफ.) की स्थापना की गई ताकि ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों में लक्षित वर्गों को वैयक्तिक आवास ऋण उपलब्ध कराया जा सके। इस योजना में ग्रामीण एवं शहरी इलाकों के कमजोर





आर्थिक वर्ग, मध्य वित्त वर्ग, अल्पसेवितों एवं असेवितों के लिए विशेष प्रावधान किया गया। इस योजना का फोकस मुख्य रूप से छोटी परियोजनाओं पर रहा जिससे ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. या एम.आई.जी. परिवारों के अंतर्गत आने वाले वर्गों की आवश्यकताओं को जल्दी पूरा किया जा सके।

- **निम्न आय आवास के लिए ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास (सी.आर.जी.एफ.टी.एल.आई.एच.)**— लक्षित वर्गों यथा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. उधारकर्ताओं के लिए शहरी क्षेत्रों में आवास के संस्थागत ऋण का बेहतर प्रवाह सुनिश्चित करने सन 2012 को सरकार द्वारा इस न्यास की स्थापना की गई जिसका प्रबंधन रा.आ. बैंक द्वारा किया जाता है।
- **ऋण आधारित सब्सिडी योजना**— यह योजना सबके लिए आवास मिशन के महत्वपूर्ण घटकों में से एक है जिसके लिए भारत सरकार द्वारा रा.आ. बैंक को केंद्रीय नोडल एजेंसी (सी.एन.ए.) के तौर पर चिन्हित किया गया है। ऋण आधारित सब्सिडी योजना में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न आय समूह हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु सी.एल.एस.एस.) और मध्यम आय समूह हेतु ऋण आधारित सब्सिडी योजना (एम.आई.जी. के लिए सी.एल.एस.एस.) नामक दो श्रेणियाँ कवर होती हैं। बैंक द्वारा वर्ष 2020-21 के दौरान प्रधानमंत्री आवास योजना ऋण आधारित सब्सिडी योजना के अंतर्गत रु. 8,325 करोड़ सब्सिडी प्रदान की गयी, जिससे 3.61 लाख परिवार लाभान्वित हुये हैं तथा 30 जून, 2021 तक संचयी पुनर्वित्त संवितरण रु. 29,958 करोड़ किया गया जिससे 13.16 लाख परिवार लाभान्वित हुये हैं।

### किफायती आवास और राष्ट्रीय आवास बैंक की विभिन्न पहलकदमियाँ:

- आत्मनिर्भर भारत पैकेज के अंतर्गत रा.आ. बैंक को आवास वित्त क्षेत्र में चलनिधि संबंधी समस्याओं को दूर करने हेतु भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा रु. 10,000 करोड़ की विशेष चलनिधि सुविधा प्रदान की गई थी। समय की आवश्यकता को समझते हुए रा.आ.बैंक ने 53 आवास वित्त कंपनियों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों एवं स्मॉल फाइनेंस बैंकों को रु. 9,992 करोड़ संस्वीकृत किए और आवास क्षेत्र में वित्त का प्रवाह बनाये रखा जिससे किफायती आवास वित्तीयन भी निर्बाध रूप से चलता रहा।
- परियोजना वित्त – राष्ट्रीय आवास बैंक पात्र संस्थाओं को आवासीय परियोजनाओं के लिये राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा

14 (बी) के तहत ऋण और अग्रिम उपलब्ध कराता है। बैंक ने देश में किफायती आवास इकाईयों समेत समग्र आवासीय खंडों में वृद्धि को सुगम बनाने के प्रयास के साथ परियोजना वित्त सुविधा के तहत विभिन्न पहलें की हैं। स्वैच्छिक जमा (उन्मुक्ति एवं छूट) अधिनियम, 1991 के तहत रा.आ.बैंक में मलिन बस्ती विकास तथा कम लागत आवास निधि की स्थापना की गई है जिसका प्रयोग मलिन बस्ती सफाई परियोजनाओं, कम लागत की आवासीय परियोजनाओं तथा सामान्य निधि से वित्त पोषित परियोजनाओं के लिये किया जाता है।

- रा.आ. बैंक ने आवास वित्त बाजार के विकास के लिए प्रसिद्ध शोध संस्थानों के सहयोग से अनुसंधान अध्ययन किये हैं। बैंक ने सबके लिए किफायती आवास को सुलभ बनाने के लिए एक अध्ययन करने हेतु आईआईएम-बी-आरआईआरआई की सेवाएं ली।
- बैंक द्वारा करवाए गए एक अन्य अध्ययन “कोविड-10 के पश्चात पर एक अध्ययन नोट” में किफायती आवास पोर्टफोलियो में विकास की संभावनाओं के बारे में शोध किया गया है।
- वर्ष 2011 में भारत और ब्रिटेन की सहमति से द्विपक्षीय विकास सहयोग भागीदारी के अंतर्गत बैंक ने “तीव्र एवं सतत आर्थिक विकास हेतु किफायती आवास बाजार बनाना” नामक परियोजना के लिए अंतरराष्ट्रीय विकास विभाग, सरकार, यू.के. के साथ सहयोग का करार किया है।

**निष्कर्ष:** किफायती आवास से भारत के आवास परिदृश्य में क्रांति आ रही है जिसने देश के लाखों नागरिकों के गरिमापूर्ण जीवन-निर्वहन का मार्ग प्रशस्त किया है। वस्तुतः किफायती आवास ही वह कुंजी है जो सबके आवास के सपने को यथार्थ में बदलने की क्षमता रखती है। जनसंख्या के सभी वर्गों के लिए किफायती आवास उपलब्ध करवाने में राष्ट्रीय आवास बैंक की महत्वपूर्ण भूमिका किसी से भी छुपी नहीं है। राष्ट्रीय आवास बैंक अपनी स्थापना के समय से ही एक स्वस्थ, व्यवहार्य और लागत प्रभावी आवास वित्त प्रणाली को बढ़ावा दे रहा है और अपनी विभिन्न पुनर्वित्त एवं प्रत्यक्ष वित्त गतिविधियों के माध्यम से “श्रृंखला के सबसे निचले स्तर” हेतु किफायती आवास वित्त की सुविधा प्रदान करने के लिए कार्य कर रहा है। हमें आशा ही नहीं अपितु पूर्ण विश्वास है कि किफायती आवास वित्त की कार्यनीति को देखते हुए भविष्य में भी रा.आ. बैंक अपने बहुमूल्य अनुभव, आई.टी. क्षमताओं और ज्ञान संसाधन का लाभ उठाते हुए एक उत्तरेक की भूमिका यूं ही निभाते रहेगा और देश को प्रगति की राह पर निरंतर अग्रसर बनाए रखेगा।





## राष्ट्रीय आवास बैंक की जनसंख्या के सभी वर्गों के लिए किफायती आवास उपलब्ध करवाने में भूमिका

— कुशल राज शाह,  
सहायक प्रबंधक, भारतीय रिजर्व बैंक

इस वर्ष पर्यावरण हेतु संयुक्त राष्ट्र की थीम है "माइंड द गैप"। पर्यावरण ही नहीं अपितु एक देश जहाँ पर रोटी, कपड़ा और मकान को आधारभूत आवश्यकता माना जाता हो और जहाँ एक औसत भारतीय की आय ₹ 10,800/- से कम हो वहाँ गैप को माइंड करना अतिआवश्यक हो जाता है। इतनी कम आय में एक व्यक्ति अपने परिवार के लिए रोटी और कपड़ा जुगाड़ कर पाए वही काफी है। मकान तो बस एक सपना मात्र है।

यहाँ तर्क दिया जा सकता है कि एक मकान तो कच्चा मकान (जैसे झोपड़ी, टीने या एस्बेस्टस का मकान, इत्यादि) या किराए का घर भी हो सकता है, लेकिन यह वह मानसिक संतुष्टि नहीं दे पाता जो एक अच्छे, पक्के और अपने मकान से प्राप्त होती है। यह इसलिए क्योंकि कच्चा मकान या किराए का घर अपनी लागत के साथ-साथ कई समस्याएं भी ले कर आता है, जैसे, अप्रत्याशित किराया वृद्धि, कम सरकारी सुविधाएं, अनिश्चितता का निरंतर बोझ, रहने की अस्वास्थ्यकर स्थिति, बेदखली का खतरा, तनाव और भय आदि। आगे यह भी तर्क दिया जा सकता है कि यदि कोई व्यक्ति घर बनाना चाहता है तो वह किसी भी वित्तीय संस्थान से आवास ऋण का लाभ उठा सकता है। लेकिन



यहां समस्या यह है कि पर्याप्त गारंटी नहीं होने या नियमित आय न होने के कारण समाज के निचले और आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों को वित्तीय संस्थान ऋण देने में कम इच्छुक हैं। साथ ही जिनके पास देने के लिए गारंटी है वे

भी इतने ज्यादा ब्याज देने में कठिनाई का सामना करते हैं।

भारत सरकार ने इस समस्या को काफी पहले समझ लिया था और ऐसे वर्गों को किफायती आवास उपलब्ध कराने के लिए 1988 में संसद के एक अधिनियम, अर्थात् राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 (1987 का केंद्रीय अधिनियम संख्या 53) के तहत राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) नामक एक विकास वित्तीय संस्थान की स्थापना की। एनएचबी ने सभी और विशेष रूप से समाज के निचले और आर्थिक रूप से कमजोर समूह को किफायती आवास प्रदान करने की इस जिम्मेदारी को संभाला और कम और मध्यम आय वाले आवास पर ध्यान केंद्रित करने के साथ आबादी के सभी वर्गों की आवास आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए बाजार की क्षमता को तलाशने और बढ़ावा देने को अपना मिशन बना लिया।

एनएचबी सीधे ऋण प्रदान नहीं करता है, लेकिन एक वास्तविक नायक के रूप में पृष्ठभूमि में रहता है और सभी वर्गों के लिए किफायती आवास सुनिश्चित करने के लिए अन्य वित्तीय संस्थाओं को सहायता प्रदान करता है। एनएचबी द्वारा उपयोग की जाने वाली विभिन्न अप्रत्यक्ष विधियों को नीचे संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है

### 1. परियोजना वित्त (Project Financing)

आर्थिक रूप से कमजोर (ईडब्ल्यूएस) और निम्न आय वर्ग (एलआईजी) वर्गों की आवास आवश्यकताओं पर विशेष जोर देने के साथ देश में समग्र आवास इकाईओं में वृद्धि को सुगम बनाने के प्रयास के रूप में एनएचबी ने परियोजना वित्त सुविधा के तहत विभिन्न पहल की। प्रारंभ में, एनएचबी ने अपनी पुनर्वित्त सुविधा के तहत आवास बोर्डों, विकास एजेंसियों और सहकारी आवास समितियों द्वारा शुरू की गई भूमि विकास और आश्रय परियोजनाओं (एलडीएसपी) और आवास बुनियादी ढांचे के लिए वित्तीय सहायता प्रदान की। तत्पश्चात् स्वैच्छिक जमा (उन्मुक्ति और छूट) अधिनियम, 1991 के अंतर्गत परियोजना वित्त के लिए एनएचबी में मलिन बस्ती विकास और कम लागत वाली आवास निधि की स्थापना की गई। उक्त निधि का उपयोग मलिन बस्ती मंजूरी परियोजनाओं, गरीबों के लिए कम लागत वाली आवास परियोजनाओं,





प्राकृतिक आपदाओं से प्रभावित लोगों के लिए घरों के निर्माण आदि के वित्तपोषण के साथ-साथ सामान्य निधि के माध्यम से परियोजना वित्त पोषण के लिए किया गया है।

## 2. पुनर्वित्त (Refinance)

एनएचबी वित्तीय संस्थानों को पुनर्वित्त प्रदान करता है। पुनर्वित्त प्रदान करने के लिए, एनएचबी विभिन्न तरीकों से धन एकत्र करता है। इनमें मुख्यतः कई तरह के फंड होते हैं जो अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों (एससीबी) को भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित अपने प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र को ऋण (Priority Sector Lending) देने के लक्ष्य को प्राप्त करने में मदद करते हैं और परोक्ष रूप में केंद्रीय बैंक को यह सुनिश्चित करने में मदद करते हैं कि समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए आवंटित धन वहां तक पहुंचे। पुनर्वित्त हेतु धन एकत्र करने में सहायक फंड निम्नानुसार हैं

- क. ग्रामीण आवास निधि (आरएचएफ) के तहत जमा: सस्ती दरों पर ग्रामीण क्षेत्रों में लक्षित वर्गों को आवास वित्त प्रदान करने के लिए बनाया गया।
- ख. शहरी आवास निधि (यूएचएफ) के तहत जमा: सस्ती दरों पर शहरी क्षेत्रों में लक्षित वर्गों को आवास वित्त प्रदान करने के लिए बनाया गया।
- ग. किफायती आवास कोष (एचएफए) के तहत ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों में लक्षित क्षेत्रों के लिए किफायती आवास के लिए एनएचबी के पुनर्वित्त परिचालनों में सहायता करना है।

## 3. पर्यवेक्षण (Supervision)

एनएचबी, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों के अनुसार आवास वित्त कंपनियों (एचएफसी) का पर्यवेक्षण करता है। एनएचबी के पर्यवेक्षण का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि कोई भी एचएफसी इस तरीके से संचालित न किया जा रहा हो कि वह जनता के हित के लिए हानिकारक हो और देश के आवास वित्त क्षेत्र के संचालन और विकास के लिए पूर्वाग्रहपूर्ण हो। इस संबंध में एनएचबी द्वारा विभिन्न पर्यवेक्षी परिपत्र भी जारी किए जाते रहे हैं।

## 4. अन्य विनियामक संस्थाओं के साथ समन्वय (Coordination with other regulatory institutions)

यह सुनिश्चित करने के लिए कि आवास वित्त में लगे वित्तीय संस्थानों में विनियामक अतिव्यापन (Regulatory Overlap) न हो, एनएचबी आरबीआई

द्वारा बुलाई गई राज्य स्तरीय समन्वय समिति की बैठकों में अपनी भागीदारी के माध्यम से अन्य नियामक प्राधिकरणों के साथ समन्वय करता है और राज्य पुलिस विभाग, राज्य सरकार अपने मंत्रालयों / विभाग, आर्थिक अपराध विंग, कंपनी रजिस्ट्रार, कंपनी लॉ बोर्ड, सिक्वोरिटीज और एक्सचेंज बोर्ड भारत के चार्टर्ड एकाउंटेंट्स संस्थान, भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड, भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान आदि के समक्ष आवास वित्त क्षेत्र के मुद्दों को उनके समक्ष उठाता है। साथ ही जब 2019-20 में आवास वित्त कंपनियों का विनियमन एनएचबी से भारतीय रिजर्व बैंक को हस्तांतरित किया गया, तो एनएचबी ने आरबीआई के साथ समन्वय बिठा कर कार्य करते हुए यह सुनिश्चित किया कि एचएफसी के विनियमन के संबंध में पूर्व में जारी किए गए के सभी निदेश / परिपत्र / दिशानिर्देश को जगह समाहित किया जा सके। इस समन्वय का परिणाम मास्टर डायरेक्शन-नॉनबैंकिंग फाइनेंशियल कंपनी-हाउसिंग फाइनेंस कंपनी (रिजर्व बैंक) निदेश, 2021 के रूप में उभर कर सामने आया जिसमें नए नियामक और विनियमित संस्थानों दोनों के कार्यों को सुगम बनाने में सहायता की।

## 5. क्षमता निर्माण (Capacity Building)

एनएचबी न केवल वित्तीय संसाधनों को पूर्ण कराने में अपनी भूमिका निभाता है, बल्कि आवास वित्त क्षेत्र के प्रथम मोर्चा पर तैनात सैनिकों यानी मानव संसाधनों के क्षमता निर्माण में भी मदद करता है। क्षमता निर्माण अभ्यास के रूप में एनएचबी आवास वित्त कंपनियों के कर्मचारियों को अपने ग्राहक को जानने (केवाईसी) और धन शोधन रोधी (एएमएल) गतिविधियों आदि, जैसे, विषयों में प्रशिक्षण प्रदान करता है। यहां तक कि एफआईयू-आईएनडी, आरबीआई आदि जैसे अन्य संस्थानों के अधिकारियों को भी आमंत्रित किया जाता है ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि प्रतिभागियों को नियामक या कार्यान्वयन एजेंसियों से सीधे अपने संदेह को दूर करने का मौका प्राप्त हो सके।

## 6. शिकायतों का निवारण (Complaint Resolution)

एनएचबी आवास वित्त के वर्तमान तथा भविष्य के लाभार्थियों के शिकायत निवारण के लिए एक तंत्र प्रदान करता है। एचएफसी और एनएचबी और इसके घटकों के ग्राहकों की शिकायतों को हल करने के लिए एनएचबी में एक शिकायत निवारण प्रकोष्ठ काम करता है। इसके लिए एनएचबी ने शिकायत निवारण नीति तैयार की है जो उनके वेबसाइट पर उपलब्ध है। 24x7 ऑनलाइन पोर्टल अर्थात् शिकायत पंजीकरण और सूचना डेटाबेस प्रणाली (ग्रिड्स) व्यक्ति को शिकायत दर्ज करने और पारदर्शी तरीके से उसे ट्रैक करने में सहायता करता है।



## 7. भारत सरकार की विभिन्न योजनाओं का प्रबंधन

- क. वर्षों से अपने सुदृढ़ प्रयासों से एनएचबी ने आवास वित्त क्षेत्र में अपनी योग्यता साबित की है। इस पर भारत सरकार के विभिन्न योजनाओं के कार्यान्वयन और प्रबंधन की जिम्मेदारी है और यह एक नोडल एजेंसी के रूप में भी कार्य करता है। इनमें से कुछ नीचे उल्लिखित हैं निम्न आय आवास के लिए ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास (सीआरजीएफटीएलआईएच): भारत सरकार द्वारा शहरी क्षेत्रों में लक्षित वर्गों को आवास के संस्थागत ऋण का बेहतर प्रवाह सुनिश्चित करने के लिए 2012 में स्थापित किया गया था।
- ख. "वर्ष 2022 तक सभी के लिए आवास" मिशन के तहत प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) – जिसे दो श्रेणियों अर्थात् प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) तथा प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) के तहत कार्यान्वित किया जाता है। इसमें प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अंतर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न और मध्यम आय समूह समूह वर्ग के लिए ऋण आधारित सब्सिडी योजना तथा प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) के अंतर्गत ग्रामीण आवास ब्याज सब्सिडी योजना (आरएचआईएसएस) शामिल हैं। इस योजना के कार्यान्वयन में आवेदकों को विभिन्न सुविधाएं प्रदान करने के लिए सीएलएसएस आवास पोर्टल क्लैप की शुरुआत की गई जिसका विकास और संवर्धन एनएचबी द्वारा किया गया।
- ग. राजीव ऋण योजना (आरआरवाई)– शहरी क्षेत्रों में रहने वाले आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग/निम्न और मध्यम आय समूह वर्ग के लिए अतिरिक्त साधन के रूप में इस योजना को शुरू किया गया जिसके तहत आवास ऋण राशि को ₹ 1 लाख से बढ़ा कर ₹ 5 लाख कर दिया गया।

इसके अलावा हाल ही में कोविड-19 के प्रकोप के दौरान, जिसने अर्थव्यवस्था और वित्तीय बाजारों को गंभीर रूप से प्रभावित किया, एनएचबी ने लॉकडाउन के दौरान कई माध्यमों से आवास वित्त संस्थानों की सहायता की। कोविड-19 में लॉकडाउन तथा ऋण चुकौती स्थगन विकल्प (Loan repayment moratorium) दिए जाने के कारण, आवास वित्त संस्थानों के नकदी प्रवाह पर असर पड़ा जिस कारण वह अपने भुगतान दायित्वों के साथ-साथ प्रतिबद्ध संवितरण को पूरा करने में जूझ रहे थे। ऐसे में उनके तरलता जोखिम (Liquidity risk) को कम करने और समग्र आवास वित्त प्रणाली में अतिआवश्यक तरलता (Essential liquidity) में सुधार करने के लिए, एनएचबी ने आवास

वित्त संस्थानों को ऋण अधिस्थगन की सुविधा प्रदान करने के साथ साथ विशेष तरलता सुविधा (एसएलएफ) (Special liquidity facility) के तहत आरबीआई द्वारा ₹ 10,000/- करोड़ रुपये की राशि प्रदान की गई और अतिरिक्त विशेष तरलता सुविधा (एसएलएफ) के तहत आरबीआई द्वारा आवंटित 5,000 करोड़ रुपये की राशि के वितरण के लिए विशेष पुनर्वित्त सुविधा (एसआरएफ) नामक एक नई योजना शुरू की।

साथ ही संधार्य अर्थव्यवस्था (Sustainable economy) को बढ़ावा देने के लिए एनएचबी ने हरित आवास पुनर्वित्त योजना (पीजीएचएस) की शुरुआत की जो भारत में ऊर्जा कुशल हरित आवास को बढ़ावा दे रही है। एजेंस फ्रैंकेस डी डेवलपमेंट (एएफडी), फ्रांस के साथ किए गए करार के तहत इस योजना का उद्देश्य भारत सरकार के आवास और शहरी मामलों के मंत्रालय की परिभाषा के अनुसार ईडब्ल्यूएस, एलआईजी और एमआईजी श्रेणियों के अंतर्गत आने वाले व्यक्तियों को उनके आवास ऋण के लिए पात्र पीएलआई को पुनर्वित्त सहायता प्रदान करना है।

एनएचबी की अनेक पहलों में से एक है एनएचबी रेजीडेक्स (NHB RESIDEX) जो भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) (Housing Price Index) है। इसे चुनिंदा शहरों में आवासीय संपत्तियों की कीमतों में उतार-चढ़ाव पर नजर रखने के लिए जुलाई 2007 में शुरू किया गया था। एनएचबी ने 2001 को आधार वर्ष मानते हुए वार्षिक अपडेशन के साथ 5 शहरों के कवरेज से इस रेजीडेक्स की शुरुआत की और फिर आधार वर्ष 2007 के साथ छमाही अपडेशन करते हुए इसमें 15 शहरों को शामिल किया। वर्तमान में एनएचबी रेजीडेक्स, का आधार वर्ष 2017-18 है और इसमें 50 शहरों को शामिल किया गया है तथा यह त्रैमासिक अवधि में अद्यतन किया जाता है। यह सूचकांक विभिन्न शहरों में घरों की कीमतों उतार चढ़ाव पर नजर रखने और बिल्डरों, वित्तीय संस्थानों और खरीदारों को एक सुचिंतित निर्णय लेने में सहायता करता है।

कुल मिलाकर यह कहा जा सकता है कि आवास वित्त क्षेत्र के बुनियादी ढांचे के साथ-साथ संस्थागत विकास, विस्तार और स्थिरता लाने में एनएचबी ने हमेशा अग्रणी भूमिका निभाई है। इन प्रयासों से देश के लाखों लोगो को लाभ हुआ है और यह कई भारतीयों को अपने उस सपने की ओर एक और कदम आगे ले जाने में सहायता करता है जिसकी पृष्ठभूमि में श्री कुंदन लाल सहगल द्वारा गाए गए गीत के बोल सटिक प्रतीत होते हैं "एक बंगला बने न्यारा"।





## भारतीय अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की भूमिका

— अनिल कुमार,  
मुख्य प्रबंधक, बैंक ऑफ बड़ौदा

सामाजिक और सांस्कृतिक पहचान के लिए आवास को हमारे समाज में मनुष्य की बुनियादी जरूरतों में से एक माना गया है। हमारे देश में बढ़ती आबादी और बढ़ते शहरीकरण के कारण आवास की मांग में वृद्धि देखी जा रही है। बढ़ती आबादी के कारण शहरों के क्षेत्रों में भी प्रसार देखने को मिल रहा है। यदि वित्त के क्षेत्र की बात की जाए तो भारतीय बैंक, आवासन के क्षेत्र में वित्तपोषण उपलब्ध कराने में सदा ही अग्रणी रहे हैं। बैंकों में कुल स्वीकृत खुदरा ऋणों में सबसे अधिक प्रतिशतता आवास ऋण की ही रहती है। यह इस बात का द्योतक है कि बैंक आवास ऋण के क्षेत्र में ऋण प्रवाह में अपनी महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं।

जैसाकि हम सभी जानते हैं कि किसी भी उद्योग के लिए कुछ चीजें जरूरी होती हैं जैसे कि भूमि, कुशल कामगार, पूंजी व लचीले नियम। आवास वित्त क्षेत्र को कई चुनौतियों का सामना करना पड़ता है जैसे कि भूमि अधिग्रहण की उच्च लागत, निवेश के लिए दीर्घकालिक पूंजी की अनुपलब्धता, अपर्याप्त बुनियादी ढांचा आदि। इन चुनौतियों के बावजूद आज यह क्षेत्र, देश के आर्थिक विकास में सर्वाधिक योगदानकर्ताओं में से एक है। इसका कारण यह है कि आवास क्षेत्र में न जाने कितने ही क्षेत्र प्रत्यक्ष व परोक्ष रूप से जुड़े रहते हैं। चाहे वह स्टील उद्योग हो, ईंट निर्माण उद्योग हो, सीमेंट उद्योग हो आदि। अतः सरल भाषा में कहा जा सकता है कि आवास क्षेत्र सबका साथ सबका विकास वाली नीति को निभाता हुआ दिखाई देता है।



वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार भारत की कुल आबादी 12100 लाख थी, जिसमें ग्रामीण जनसंख्या 8330 लाख व शहरी 3770 लाख मिलियन रही। देश में कुल 53 ऐसे शहर हैं जिनकी आबादी 10 लाख है (महानगर) जो 2001 की जनगणना के अनुसार केवल 27 हुआ करते थे। आज बदलते मानकों और प्रभावी सरकारी पहलों के परिणामस्वरूप देशभर में आवास की मांग बढ़ी है। भारत में आज भी एक बड़ा हिस्सा है जो आवास ऋण की पहुंच से दूर है, जिसके लिए आवास वित्त क्षेत्र किसी वरदान से कम नहीं है। भारत सरकार ने प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत 2022-23 में किफायती आवास के लिए 48,000 करोड़ रुपए निर्धारित किए हैं, जो लोगों को आवास की जरूरतों को पूरा करने की दिशा में मील का पत्थर सिद्ध होगा।

देश में किफायती आवास की चिंता को दूर करने के उद्देश्य से भारतीय रिजर्व बैंक ने को-लेंडिंग मॉडल की शुरुआत की है। इस मॉडल के तहत बैंक व हाउसिंग फाइनेंस कंपनियाँ एक समझौते के तहत हमारे समाज के वंचित वर्गों के लिए आवास ऋण की मंजूरी को सरल बनाते हैं। हाउसिंग फाइनेंस कंपनियाँ भी एक तरह की गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियाँ होती हैं, जो घर खरीदने व निर्माण के लिए आवास ऋण की सुविधा उपलब्ध कराती हैं। बैंक को-लेंडिंग मॉडल को इसलिए प्राथमिकता देते हैं कि इस क्षेत्र में वित्त पोषण से उनका भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र में वित्तपोषण का लक्ष्य पूरा हो जाता है और गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों को अपनी पहुँच बढ़ाने व अपना ग्राहक आधार बढ़ाने का सुनहरा अवसर प्राप्त हो जाता है। यह रणनीति न केवल बैंकों और अन्य वित्तीय संस्थानों की तरलता क्षमताओं का लाभ उठाने में मदद करेगी, बल्कि गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों और हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों की व्यापक पहुंच का कुशल उपयोग करने में भी मदद करेगी, जिससे इच्छित लाभार्थियों को उचित मूल्य पर ऋण सुलभ हो सकेगा।



गीतकार गुलजार की मशहूर पंक्तियाँ जो कि फिल्म घरोंदा के लिए लिखी गई थी आपने भी कहीं न कहीं अवश्य सुनी होंगी –

एक अकेला इस शहर में,  
रात में और दोपहर में।  
आब-ओ-दाना ढूँढता है,  
आशियाना ढूँढता है।।

गौर कीजिये कि सन 1977 में भी शहर में आया हुआ कोई व्यक्ति रात और दोपहर में जिस चीज की तलाश में रहता था – वह था घर। स्पष्ट है कि आवास की मांग आज से नहीं बल्कि कई दशकों से चली आ रही है। भारत सरकार इस दिशा में कार्य करते हुए वर्ष 2022 तक सभी इच्छित लाभार्थियों को आसान शर्तों पर आवास उपलब्ध कराने के लिए प्रतिबद्ध है। देश में चल रही समावेशी बयार को गति प्रदान करने के लिए आवास वित्त संजीवनी से कम नहीं है। जिस प्रकार से एक फलदार वृक्ष न केवल अपने फलों से लोगों की भूख मिटाता है अपितु आने जाने वालों के लिए छाया भी उपलब्ध करवाता है, ठीक उसी प्रकार से आवास वित्त क्षेत्र केवल आवास की समस्या को ही दूर नहीं करते हैं बल्कि इस उद्योग से जुड़े हुए क्षेत्रों को फलने फूलने का सुअवसर भी प्रदान करते हैं।



एक अनुमान के अनुसार अगले पांच वर्षों के दौरान आवास वित्त के क्षेत्र में और अधिक वृद्धि होने की पूरी संभावना है। बढ़ती पहुंच, बढ़ते शहरीकरण और सरकारी प्रोत्साहनों के परिणामस्वरूप इस क्षेत्र का विस्तार होने की संभावनाएँ अपना भौतिक स्वरूप प्राप्त करते हुई दिखाई दे रही हैं। बदलती जीवनशैली, सामाजिक दृष्टिकोण और श्रम गतिशीलता के विस्तार के परिणामस्वरूप देश भर में आवास की मांग में वृद्धि हुई है। विशेषज्ञ बताते हैं आय बढ़ने से लोगों द्वारा बड़े आवासों के लिए ऋण लेने की अधिक संभावना है। आवास ऋण के

युवा उधारकर्ताओं, स्वतंत्र घरों की बढ़ती आवश्यकता, सस्ते आवास प्रदान करने के लिए सरकारी कार्यक्रम और प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत ब्याज रियायतें, सभी को आवास वित्तपोषण की बढ़ती मांग में योगदान देने हेतु महत्वपूर्ण कारक साबित हो रहे हैं।

2040 तक रियल एस्टेट मार्केट 65,000 करोड़ रुपये तक पहुंचने का अनुमान है। 2019 रियल एस्टेट बाजार मूल्य की तुलना में यह आंकड़ा तुलनात्मक रूप से अधिक वृद्धि को परिलक्षित करता है, जिसे 12,000 करोड़ रुपये आंका गया था। 2025 तक भारत के सकल घरेलू उत्पाद का 13 प्रतिशत, केवल आवास उद्योग द्वारा पूर्ण होने का अनुमान है। आवास वित्त क्षेत्र के विकास के लिए कुछ सुझाव –

- स्पष्ट है कि इस क्षेत्र में अपार संभावनाएं छिपी हुई हैं जिनको अमली जामा पहनाना देश के आर्थिक विकास के लिए नितांत आवश्यक है।
- आवास के क्षेत्र में वित्त पोषण के लिए आज बैंक, परंपरागत तरीकों पर आधारित ऋण स्वीकृति प्रदान कर रहे हैं। आज जब डिजिटल लेंडिंग की पॉलिसी को भारतीय रिजर्व बैंक ने सभी बैंकों के लिए लागू करने की घोषणा कर दी है और देश के प्रधानमंत्री महोदय भी डिजिटल इंडिया का विजन हम सभी को दे चुके हैं तो उस वक्त हम सभी वित्तीय संस्थानों की जिम्मेदारी बनती है कि अपने नियामक के निर्देशानुसार आवास ऋण स्वीकृति को डिजिटल माध्यम से आरंभ किया जाए। एक क्लिक पर ऋण की प्रक्रिया आरंभ हो जाए और ऋण स्वीकृति कुछ मिनटों में मिल जाए, इस प्रकार के नवोन्मेषी उपायों पर रणनीति बनाने की आवश्यकता है। कई बैंक इस दिशा में पहले से ही शुरुआत कर चुके हैं।
- आज ईज (EASE) के पांचवें संस्करण की घोषणा भारत सरकार वित्त मंत्रालय द्वारा हो चुकी है और हाल ही में वित्त मंत्रालय द्वारा चौथे संस्करण के मानकों के आधार पर सरकारी बैंकों को सम्मानित भी किया गया है। चौथे संस्करण में एक स्तम्भ था – स्मार्ट लेंडिंग। इस स्तम्भ के अनुसार बैंक ग्राहक के द्वार पर बैंकिंग सुविधा उपलब्ध करवाएँ। इस नियम के अंतर्गत सरकारी बैंकों के लिए जोर-स्टेप बैंकिंग नामक सुविधा का आरंभ हुआ। इसी स्तम्भ के अंतर्गत कृषि, एमएसएमई व खुदरा ऋण की स्वीकृति का कार्य पूर्ण रूप से अर्थात शुरु से अंत का कार्य शत प्रतिशत डिजिटल माध्यम से सम्पन्न कराया जाए।
- इसके साथ में ईज (EASE) के चौथे संस्करण के मानकों के तहत बैंक





और गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों को को-लेंडिंग मॉडल को अपनाने के लिए कहा गया है, जिस कारण बैंक के वित्त पोषण की पहुँच एक आम आदमी तक हो सकेगी।



- महंगे शहरों जैसे कि गुरुग्राम, बंगलुरु, मुंबई, चंडीगढ़ आदि के लिए सरकारी बैंकों को अपनी नियमित आवास ऋण हेतु स्वीकृत सीमा को अन्य शहरों के मुकाबले अलग रखने की आवश्यकता है। साथ ही साथ इन केन्द्रों पर कार्यरत मुख्य प्रबंधक व सहायक महाप्रबंधक के रूप में कार्यरत शाखा प्रमुखों को शाखा स्तर पर आवास ऋण स्वीकृति की शक्तियाँ प्रदान की जानी चाहिए जिससे ऋण स्वीकृति का कार्य जल्द से जल्द पूर्ण हो सकें। इससे ग्राहक अन्य गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों व निजी बैंक की ओर रुख करने से पूर्व एक बार सरकारी बैंक के भीतर भी प्रवेश करना चाहेगा।
- आज बाजारीकरण के दौर में जब सभी कुछ – चूरन से लेकर वैक्सीन सभी कुछ प्रचार के माध्यम से प्रसारित हो रहा है। उस वक्त में उसी प्रकार से आवास ऋण के संबंध में टीवी, एफएम रेडियो, समाचार पत्र, मैगजीन, सोशल मीडिया, ट्रेड फेयर आदि में समुचित रूप से प्रचार प्रसार किया जाना चाहिए।
- बात करने से ही की बात बनती है। ग्राहकों से बात करने के लिए बैंकों को अपने वेबसाइट पर चैट बोट का प्रयोग शुरू करवाना चाहिए या एप्लिकेशन बनाना चाहिए। किसी की असुविधा की स्थिति में ग्राहक इस सुविधा का लाभ उठा सकेंगे। साथ ही साथ स्थानीय भाषा बोलने में

निपुण बैंकर की सेवाएं, टोल फ्री नंबर द्वारा कॉल सेंटर के माध्यम से प्रदान की जानी चाहिए।

- आवास ऋण के संबंध में प्रलेखन सामग्री को भी सरल बनाने का प्रयास करना चाहिए ताकि ग्राहक को प्रक्रिया आसान प्रतीत हो न कि क्लिष्ट।
- बैंक के अंचल कार्यालयों को उनके क्षेत्रों में हो रहे निर्माण कार्यों की नियमित रूप से निगरानी रखनी चाहिए। साथ ही साथ नए प्रोजेक्ट को जल्द से जल्द अनुमोदित कर नए ग्राहक जोड़ने के प्रयास भी करने चाहिए।
- मिनीरत्न व महारत्न कंपनियों के साथ में मल्टी नेशनल कंपनियों के साथ बैंक को कॉरपोरेट टाईअप करने चाहिए ताकि उनके कर्मचारियों को आसान शर्तों के साथ आवास ऋण उपलब्ध कराया जा सके। इससे बैंक को एक साथ बड़ी संख्या में आवास ऋण संवितरण का मौका मिल सकेगा और संबंधित विभाग के कर्मचारियों को कार्यालय में बैठे-बैठे ऋण स्वीकृति पत्र प्राप्त हो जाएगा।
- आज बदलते हुए पर्यावरण में घरों के मानकों में भी बदलाव देखने को मिल रहे हैं। ग्रीन हाउसिंग एक नवोन्मेष, आवास के क्षेत्र में देखने मिलने लगा है। चूंकि ग्रीन आवासन के लिए सुझाए गए मानकों के अनुरूप बनने वाले प्रोजेक्ट के लिए देश ही नहीं विश्व की अनेक संस्थाएं भी अपना सहयोग प्रदान कर रही हैं, अतः इस प्रकार के आवासों के अधिक से अधिक निर्माण के लिए नए नियम बनाए जाने चाहिए जो सरल हों व आम आदमी की पहुँच में हों।

समग्र रूप से कहा जा सकता है कि आवास वित्त क्षेत्र में प्रगति से न केवल देश की अर्थव्यवस्था को संबल प्राप्त होगा अपितु अपने आवास का स्वप्न संजोने वाले हर एक भारतीय नागरिक को अपना आवास प्राप्त हो सकेगा। डिजिटल लेंडिंग, वित्तीय साक्षरता, वित्तीय संस्थानों के लचीले नियम, रेरा का कड़क कानून, भारत सरकार की आवासीय क्षेत्र को प्रोत्साहित करने वाली नीतियाँ आदि के द्वारा तेजी से बढ़ते हुए शहरीकरण के दौर में व आवासीय क्षेत्र में बढ़ती हुई मांग को संतुष्ट करने में वित्तीय संस्थान अपनी महत्वपूर्ण भूमिका निभाएंगे।





## भारतीय अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की भूमिका

— दीपाली नंदन प्रसाद,  
प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक

विकास और परिपक्वता के संदर्भ में, भारतीय वित्तीय क्षेत्र ने हाल ही में एक उत्साहजनक प्रवृत्ति प्रदर्शित की है। पिछले 5 वित्तीय वर्षों में बकाया बंधक ऋणों की राशि में 16 प्रतिशत की स्वस्थ वृद्धि हुई है। बढ़ती प्रयोज्य आय, मजबूत मांग और बाजार में शामिल होने वाले नए प्रतिस्पर्धियों में वृद्धि मुख्य रही है।

इस प्रवृत्ति के तहत अगले पांच वर्षों के दौरान आवास वित्त के क्षेत्र में और वृद्धि होने का अनुमान है। बढ़ी हुई पहुंच, अधिक खुलेपन, बढ़ते शहरीकरण और सरकारी प्रोत्साहन के परिणामस्वरूप इस क्षेत्र का विस्तार होगा। बदलती जीवन शैली, सामाजिक दृष्टिकोण और श्रम गतिशीलता के विस्तार के परिणामस्वरूप पूरे देश में आवास की मांग में वृद्धि हुई है। भविष्य के पूर्वानुमान बताते हैं कि ये पैटर्न बने रहेंगे। आय बढ़ने पर बड़े घरों में जाने की संभावना अधिक होती है। आवास ऋण के छोटे उधारकर्ता, स्वतंत्र घरों की बढ़ती आवश्यकता, सस्ते आवास प्रदान करने के लिए सरकारी कार्यक्रम, और

अचल संपत्ति बाजार मूल्य पर काफी वृद्धि का प्रतिनिधित्व करता है, जो 12,000 करोड़ रुपये पर आंकी गई थी। भारत के सकल घरेलू उत्पाद का 13 प्रतिशत 2025 तक आवास उद्योग द्वारा उत्पन्न होने का अनुमान है।

हाल के एक सर्वेक्षण के अनुसार, शीर्ष सात भारतीय शहरों ने पिछले वर्ष 1700 एकड़ से अधिक भूमि खरीदी। इसके अतिरिक्त, 2017 और 2021 के बीच, विदेशी निवेशकों ने वाणिज्यिक अचल संपत्ति पर 10.3 बिलियन अमेरिकी डॉलर खर्च किए। आवास वित्त क्षेत्र में अन्य खिलाड़ी इसमें सार्वजनिक और निजी क्षेत्र के बैंक और आवास वित्त कंपनियां शामिल हैं। सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (PSB) और हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों (HFC) की बाजार हिस्सेदारी 2019 के वित्तीय वर्ष में क्रमशः 40% और 39% थी। प्रति 1,000 निवासियों पर पांच आवासों की आवश्यक निर्माण गति की तुलना में, प्रति वर्ष प्रति हजार लोगों पर लगभग तीन घर बनते हैं। नतीजतन, शहरी क्षेत्रों में आवास की कमी है जो लगभग 10 मिलियन यूनिट होने का अनुमान है। देश की शहरी आबादी के विस्तार को संभालने के लिए, 2030 तक अतिरिक्त 25 मिलियन यूनिट किराया आधारित आवास की आवश्यकता होगी। भारतीय अर्थव्यवस्था की वसूली में अचल संपत्ति के बढ़ते महत्व को देखते हुए, उद्योग और सरकार दोनों ही महामारी की शुरुआत के बाद से आवास ऋण श्रेणी में नए विकास पर ध्यान केंद्रित कर रहे हैं।



प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत ब्याज रियायतें सभी आवास वित्तपोषण की बढ़ती मांग में योगदान करना चाहिए। 2040 तक, यह अनुमान लगाया गया है कि रियल एस्टेट बाजार 65,000 करोड़ रुपये तक पहुंच जाएगा। यह 2019

### आर्थिक विकास के लिए मुख्य कारक

आरबीआई ने ऋण-से-मूल्य अनुपात को सुव्यवस्थित किया

31 मार्च, 2022 तक जारी किए गए सभी नए आवास ऋणों के लिए, आरबीआई ने जोखिम भार को सुव्यवस्थित किया और उन्हें ऋण-से-मूल्य (एलटीवी) अनुपात से जोड़ा। बंधक के जोखिम भार को जोड़ना सभी नए आवास ऋणों के लिए एलटीवी के लिए एक स्मार्ट कदम साबित हुआ है।

### बैंक और उनकी हाउस लोन बुक

आवास ऋण (सुरक्षित ऋण) में ऐतिहासिक रूप से सबसे कम अपराध हैं। नतीजतन, बैंक व्यक्तिगत ऋण और क्रेडिट कार्ड जैसी असुरक्षित उधार पुस्तकों पर ध्यान केंद्रित करने के बजाय, संकट के समय में आवास ऋण बुक बनाने





के लिए सबसे बड़ी दरें प्रदान करते हैं। बैंकों के नजरिए से, होम लोन एक सुरक्षित प्रस्ताव है।

## ऋण अधिस्थगन

प्रकोप से आहत उधारकर्ताओं को पुनर्भुगतान से अस्थायी राहत देने के लिए एक ऋण स्थगन लागू किया गया था। पुनर्चना, आंशिक पूर्व-भुगतान और निश्चित दर वाले ऋणों पर स्विच करना उधारकर्ताओं को भारी ईएमआई के तनाव से मुक्त करने के अन्य विकल्प हैं।

## डिजिटल बैंकिंग

बैंकों ने ऋण वितरण में तेजी लाने के लिए ऑनलाइन चैनल स्थापित करके होम लोन के लिए सहस्राब्दी की बढ़ती मांग का तुरंत लाभ उठाया। कई बैंकों और वित्तीय संस्थानों ने ग्राहकों को अधिक तेजी से ऋण प्राप्त करने में मदद करने के लिए डिजिटल पहल की शुरुआत की है और घर खरीदने की अपनी योजनाओं के साथ आगे बढ़ें।

## सरकारी पहल

राज्य सरकारों के साथ काम करते हुए, केंद्र सरकार ने उद्योग के विकास को बढ़ावा देने के लिए कई कदम उठाए हैं। रियल एस्टेट कंपनियां स्मार्ट सिटी प्रोजेक्ट का उपयोग कर सकती हैं, जिसका लक्ष्य 100 स्मार्ट शहरों का निर्माण करना है। इसके अतिरिक्त, वित्त मंत्री द्वारा घोषित केंद्रीय बजट 2022-2023 से प्रधानमंत्री आवास योजना (PMAY) में रु. 48,000 अरब त्वरित शहरी आवास अनुमोदन की सुविधा प्रदान की।

## सह-उधार पद्धति का लाभ उठाना

भारतीय रिजर्व बैंक ने अधिक वित्तीय समावेशन की सुविधा के लिए विभिन्न क्षेत्रों और अर्थव्यवस्था के कुछ हिस्सों में ऋण के प्रवाह को बढ़ाने और सुगम बनाने के लिए कई पहल की हैं। इसने यह सुनिश्चित करने के लिए एक विशेष प्रयास किया है कि वित्तीय सेवाएं और ऋण प्रवाह अंतिम मील तक जारी रहे। इस संबंध में, आरबीआई द्वारा कोल्लिंग मॉडल को अपनाने से एक ऐसे मॉडल का मार्ग प्रशस्त हुआ है जिसमें गैर-बैंकिंग वित्त कंपनियां (एनबीएफसी), हाउसिंग फाइनेंस कंपनियां (एचएफसी), और बैंक सहयोग कर सकते हैं और संयुक्त उत्पत्ति और ऋण देने के लिए बाजार में एक समझौता कर सकते हैं। दृष्टिकोण एक संयुक्त उधार प्रक्रिया की कल्पना करता है जिसमें प्रत्येक भागीदार ने कार्यों को परिभाषित किया है और जोखिम और लाभ दोनों सह-ऋणदाताओं द्वारा साझा किए जाते हैं। यह रणनीति न केवल बैंकों और

अन्य वित्तीय संस्थाओं की तरलता क्षमताओं का लाभ उठाने में मदद करेगी, बल्कि एनबीएफसी और एचएफसी की व्यापक पहुंच का कुशल उपयोग करने में भी मदद करेगी, जिससे उचित मूल्य पर इच्छित लाभार्थियों के लिए पैसा सुलभ हो सके।



## सह-उधार के लिए प्रमुख बिंदु निम्नलिखित हैं:

बैंकों और एनबीएफसी के लिए सह-ऋण पहल को आरबीआई द्वारा अनुमोदित किया गया है। योजना का उद्देश्य अर्थव्यवस्था के वंचित और उपेक्षित क्षेत्रों में ऋण के प्रवाह को बढ़ाना है, साथ ही उधारकर्ताओं को उचित दरों पर नकदी तक पहुंच प्रदान करना है। सह-उधार विचार उधारकर्ता को दोनों दुनिया के सर्वश्रेष्ठ प्रदान करना चाहता है: कम ब्याज दरें और अधिक ऋण उपलब्धता। बैंक 80 फीसदी कर्ज अपने खाते में रखते हैं, जबकि एनबीएफसी के पास शेष 20 फीसदी अपने रिकॉर्ड में होता है।

इससे पहले कि बैंक और एनबीएफसी सह-ऋण देना शुरू करें, उन्हें पहले एक मास्टर समझौते पर हस्ताक्षर करना होगा। समझौते के नियमों और शर्तों में व्यवस्था के नियम और शर्तें, भागीदार संस्थानों के चयन के लिए मानदंड, विशिष्ट उत्पाद लाइनें और संचालन के क्षेत्र, जिम्मेदारी प्रावधानों का अलगाव, और उपभोक्ता इंटरफेस और सुरक्षा मुद्दे शामिल होने चाहिए।

ग्राहकों को एनबीएफसी में केवल एक व्यक्ति के साथ संवाद करने की आवश्यकता होगी। उधारकर्ता के साथ, एनबीएफसी एक समझौता करेगा जो व्यवस्था की शर्तों और बैंकों और एनबीएफसी के कर्तव्यों की रूपरेखा तैयार करेगा।





उधारदाताओं को उधारकर्ताओं की अयोग्य सहमति प्राप्त करनी चाहिए और उन्हें अनुबंध की शर्तों का पूरी तरह से खुलासा करना चाहिए।

ऋणदाता एक सर्व-समावेशी दर वसूल करेंगे, जिस पर एनबीएफसी और बैंकों दोनों की सहमति होनी चाहिए। समझौते के तहत जारी किए गए ऋणों के लिए, बैंकों और एनबीएफसी दोनों को उचित व्यवहार दिशानिर्देशों का पालन करना चाहिए।

बैंक के साथ उपयुक्त सूचना-साझाकरण समझौतों के माध्यम से, एनबीएफसी को एकल एकीकृत ग्राहक विवरण तैयार करना चाहिए।

शिकायत निवारण के लिए, सह-ऋणदाता किसी उधारकर्ता द्वारा एनबीएफसी के पास दर्ज की गई किसी भी शिकायत को 30 दिनों के भीतर हल करने के लिए उचित व्यवस्था करेंगे।

यदि वित्तीय संस्थान उधारकर्ताओं की शिकायतों का समाधान करने में विफल रहते हैं, तो वे बैंकिंग लोकपाल, एनबीएफसी के लिए लोकपाल, या आरबीआई के ग्राहक शिक्षा और सुरक्षा प्रकोष्ठ के पास शिकायत दर्ज कर सकते हैं।

सह-उधार देने वाले बैंक और गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां अपने व्यक्तिगत एक्सपोजर के लिए प्रत्येक उधारकर्ता के खाते पर नजर रखेंगी। बैंकों और एनबीएफसी के बीच सह-उधार देने के लिए सभी वित्तीय लेनदेन (संवितरण और पुनर्भुगतान) को बैंक के पास रखे गए एस्करो खाते के माध्यम से किया जाना चाहिए ताकि धन को मिलाने से रोका जा सके।

इस स्थिति में कि साझेदारी समाप्त हो जाती है, दोनों भागीदारों को यह सुनिश्चित करने के लिए एक व्यवसाय निरंतरता रणनीति बनानी चाहिए कि उनके उधारकर्ताओं को ऋण चुकाए जाने तक निरंतर सेवाएं मिलती रहें।

## पुनर्वित्त और प्रतिभूतिकरण

कारोबारी माहौल में अनिश्चितता, चल रही प्रतिद्वंद्विता, बढ़ती मुद्रास्फीति, और खुद के पैसे के अभाव में उपलब्ध वित्तीय और निवेश संसाधनों की कमी, आर्थिक संस्थाओं (वित्तीय और वास्तविक दोनों) को अतिरिक्त वित्त जुटाने के लिए नवीन तरीकों की तलाश करने के लिए प्रोत्साहित करती है। प्रतिभूतिकरण, अनुकूल शर्तों पर संरचित वित्तपोषण के लिए एक नए साधन के रूप में, जो परिसंपत्ति-समर्थित प्रतिभूतियों को जारी करने और बेचने की अनुमति देता है, इस सेटिंग में बेहद आवश्यक हो जाता है।

अपने होम लोन को पुनर्वित्त करना होम लोन बैलेंस ट्रांसफर के समान है। यह

केवल कम होम लोन ब्याज दर के साथ एक अलग ऋणदाता के पास जाने की क्षमता को संदर्भित करता है। आप होम लोन बैलेंस ट्रांसफर का उपयोग करके अपने होम लोन बैलेंस को एक हाउसिंग फाइनेंस फर्म से दूसरे में ट्रांसफर कर सकते हैं। जब होम लोन की कम ब्याज दर के लिए या मूल लोन राशि पर टॉप-अप प्राप्त करने के लिए पूरी अवैतनिक मुख्य ऋण राशि किसी अन्य होम लोन फाइनेंस फर्म को हस्तांतरित की जाती है, तो इसे होम लोन ट्रांसफर के रूप में जाना जाता है। अवैतनिक धन उस वित्तीय संस्थान को वापस कर दिया जाता है जिसने शुरू में आपको क्रेडिट जारी किया था, और अब आपको उस वित्तीय संस्थान को नई दर पर अपनी ईएमआई का भुगतान करना होगा जिसने कर्ज ले लिया है।

## पुनर्वित्त के लाभ

### कम ब्याज दरें:

उधारकर्ताओं के लिए अपने आवास ऋण के लिए उधारदाताओं को बदलने के मुख्य उद्देश्यों में से एक बेहतर ब्याज दर प्राप्त करना है। एक उधारकर्ता को नए ऋण के लिए आवेदन करने की सिफारिश की जा सकती है यदि वे वर्तमान में किसी अन्य ऋणदाता की तुलना में अपने मौजूदा आवास ऋण पर अधिक ब्याज दर का भुगतान कर रहे हैं।

आपको ऋण अवधि को छोटा करने का लक्ष्य रखना चाहिए क्योंकि आपके द्वारा किए गए ईएमआई भुगतानों की संख्या ऋण की लंबाई से विपरीत रूप से जुड़ी होती है। कम ईएमआई लंबी ऋण शर्तों से जुड़ी हैं, और इसके विपरीत भी है। भुगतान किए गए ब्याज की कुल राशि भी इस बात से प्रभावित होती है कि ऋण कितने समय से अस्तित्व में है। लंबी अवधि के परिणामस्वरूप समय रूप से उच्च ब्याज भुगतान होता है।

### दूसरा ऋण प्राप्त करें:

आप इजाफा, रीमॉडेलिंग, या पंजीकरण जैसे उद्देश्यों के लिए कम ब्याज दर वाले बंधक के अतिरिक्त दूसरे ऋण के लिए पात्र हो सकते हैं। केवल जब कम दरें जोखिम से अधिक होती हैं, तो टॉप-अप ऋण को ध्यान में रखा जाना चाहिए। ऋण की अवधि बढ़ाने और अपने मासिक भुगतान को कम करने के लिए अपने बंधक पर बैलेंस ट्रांसफर का उपयोग करके अपने वित्तीय विविधीकरण को बढ़ाएं। यह एक व्यवहार्य विकल्प है यदि आप एक बेहतर निवेश की खोज करते हैं और अपने कुछ भुगतान उसमें स्थानांतरित करना चाहते हैं।





बाजार अधिक तरल हो जाता है और जोखिम कम हो जाता है जब एक बैंक कई गैर-परिसंपत्तियों को जमा करता है और एक सुरक्षा बनाता है जिसे वित्तीय बाजारों में खरीदा या बेचा जा सकता है। इसे प्रतिभूतिकरण के रूप में जाना जाता है।



भारत में, तीन प्राथमिक क्षेत्र हैं जहां प्रतिभूतिकरण की आवश्यकता है: बंधक-समर्थित प्रतिभूतियां (एमबीएस), बुनियादी ढांचा, और अन्य परिसंपत्ति-समर्थित प्रतिभूतियां (एबीएस)। रिपोर्टों के अनुसार, वित्तीय संस्थानों/बैंकों ने आवास और बुनियादी ढांचा क्षेत्रों में परियोजनाओं के वित्तपोषण में महत्वपूर्ण प्रगति की है। इसलिए प्रतिभूतिकरण और अन्य संबंधित तंत्र बनाए जाने चाहिए ताकि वित्तीय संस्थान/बैंक अपने मूल जोखिम का निर्वहन कर सकें और भविष्य की परियोजना वित्त के लिए जगह बना सकें।

### आवास वित्त के लिए उत्पाद समाधान

अधिकांश व्यक्ति होम लोन की बदौलत केवल घर के मालिक होने की अपनी महत्वाकांक्षा को महसूस कर सकते हैं। यह भारत में अचल संपत्ति की बढ़ती लागत के कारण है। भारत में ऋणदाता अब उधारकर्ताओं की मांगों को बेहतर ढंग से पूरा करने के लिए विभिन्न प्रकार के आवास वित्त समाधान प्रदान करते हैं।

लोगों को आजकल हाउस लोन के लिए कई तरह की उम्मीदें हैं। कई बैंक महिलाओं, कृषिविदों के लिए विशेष रूप से डिजाइन किए गए आवास ऋण और केवल भूमि अधिग्रहण के लिए ऋण प्रदान करते हैं, कुछ का नाम लेने के लिए। आइए उपलब्ध होम लोन के प्रकार के बारे में पढ़ें और भारतीय संदर्भ

में उनके उपयोग को गहराई से समझें।

### 1. भूमि का टुकड़ा खरीदने के लिए ऋण

खरीदार उधार ली गई भूमि की सहायता से एक लचीला लेनदेन पूरा कर सकते हैं। जैसे ही खरीदार के पास पर्याप्त धन होता है, भूमि का उपयोग विभिन्न उद्देश्यों के लिए किया जा सकता है या घर बनाने के लिए उपयोग किया जा सकता है। कई संस्थान भूखंड की लागत के 80% से 85% तक भूमि खरीद के लिए वित्तपोषण प्रदान करते हैं। बैंक या एनबीएफसी दोनों ही ये ऋण प्रदान करते हैं।

### 2. मकान बनाने के लिए ऋण

यह वित्तपोषण विशेष रूप से उन लोगों के लिए है जो पहले से निर्मित एक घर खरीदने के बजाय इसकी नींव से घर बनाना चाहते हैं। इस प्रकार के ऋण की एक अलग स्वीकृति प्रक्रिया होती है क्योंकि यह घर की लागत के साथ-साथ प्लॉट की लागत पर भी विचार करती है। ऋण राशि निर्धारित करने के लिए भवन लागत का प्रारंभिक अनुमान लगाया जाता है। ऋण लेने से पहले, खरीदार को भूखंड भी खरीदना चाहिए। पैसा पूरी तरह से एक बार या कई भुगतानों में दिया जा सकता है। लोकप्रिय हाउस बिल्डिंग फाइनेंसिंग कार्यक्रमों में केनरा बैंक, यूको बैंक और बैंक ऑफ बड़ौदा द्वारा प्रदान किए गए कार्यक्रम शामिल हैं।

### 3. घर खरीदने के लिए ऋण

अधिकांश व्यक्ति इस प्रकार के ऋण को चुनते हैं। यह ऋण भी अक्सर उपलब्ध होता है और कई बैंकों द्वारा विभिन्न तरीकों से प्रदान किया जाता है। कई बैंक इस मामले में भी पूरी रकम का 85 फीसदी कर्ज दे रहे हैं। अधिकांश व्यक्ति वित्तपोषण के इस रूप को चुनते हैं क्योंकि जमीन से घर बनाने की तुलना में रेडी-टू-मूव-इन संपत्ति खरीदना और इसे पुनर्निर्मित या सजाने के लिए आसान है।

### 4. संपत्ति के विस्तार के लिए ऋण

यह एक सीधा ऋण है जो घर के मालिकों को पैसे उधार लेने की अनुमति देता है यदि वे अपनी वर्तमान संपत्ति का विस्तार करना चाहते हैं। उदाहरण के लिए, आप एक गैरेज बनाना या घर में एक अतिरिक्त बेडरूम जोड़ना चाह सकते हैं। चूंकि वे भवन ऋण प्रदान करते हैं और इसमें आपकी सहायता करते हैं।



अपनी वर्तमान संरचना को संशोधित करते हुए, बैंक ऑफ बड़ौदा और एचडीएफसी होम एक्सटेंशन लोन इस क्षेत्र में लोकप्रिय विकल्प हैं।

## 5. मकानों के सुधार के लिए ऋण

आवास स्वामी जो अपने घरों को बेहतर बनाना चाहते हैं, उन्हें इसके लिए ऋण भी मिल सकता है। रीमॉडेलिंग और मरम्मत परियोजनाओं के बाद आपका घर बेहतर दिखाई देगा, जिसमें पेंटिंग, आंतरिक और बाहरी मरम्मत, ऊपर की पानी की टंकी का निर्माण और बिजली का काम शामिल है। हालांकि, यूनिवर्सल बैंक ऑफ इंडिया और विजया बैंक जैसे बैंक मरम्मत और नवीनीकरण के लिए धन की कमी होने पर विशेषज्ञ आवास सुधार ऋण प्रदान करते हैं।

## 6. घरों के परिवर्तन के लिए ऋण

संपत्ति रूपांतरण ऋण उन लोगों को अनुमति देते हैं जिन्होंने पहले एक बंधक लिया है लेकिन अपने मौजूदा ऋण को नए घर में स्थानांतरित करने के लिए एक नए घर में जाने की इच्छा रखते हैं। जब वे एक नए घर की खरीद का वित्तपोषण करते हैं तो उधारकर्ताओं को अपने पुराने बंधक का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं होती है। हालांकि यह आसानी प्रदान करता है, इस प्रकार का आवास ऋण भी बहुत महंगा है, इसलिए कुछ लोग इसे चुनते हैं। इसके अतिरिक्त, भारत में बहुत से लोग दूसरे में स्थानांतरित होने से पहले कई वर्षों तक अपने वर्तमान घर में रहना पसंद करते हैं। चलने की इच्छा की तुलना में किफायती आवास समाज के निम्नतम वर्गों के लिए अधिक महत्वपूर्ण है।

## 7. संपत्ति पर ऋण

लोगों को वर्तमान परिस्थितियों के कारण व्यक्तिगत ऋण या अन्य ऋणों का चयन करना पड़ सकता है। अधिकांश समय, लोग अपनी जरूरत की नकदी प्राप्त करने के लिए अपनी संपत्ति के बदले पैसे उधार लेते हैं। इसे एक सुरक्षित ऋण के रूप में वर्गीकृत किया जाता है और इसे उधारकर्ता की कानूनी रूप से स्वामित्व वाली संपत्ति की सुरक्षा या गारंटी के खिलाफ वितरित किया जाता है, जिसे कभी-कभी बंधक ऋण के रूप में जाना जाता है। भले ही संपत्ति पर ऋण आवास ऋण के समान आकर्षक ब्याज दर प्रदान न करें, वे निश्चित रूप से व्यक्तिगत ऋणों की तुलना में कम महंगे हैं। जब एक ऋण अचल संपत्ति द्वारा सुरक्षित किया जाता है, तो ऋणदाता उधारकर्ता की संपत्ति के सशर्त स्वामित्व को तब तक बरकरार रखता है जब तक कि ऋण पूरी तरह से चुकाया नहीं जाता है। उधारकर्ता संपत्ति के मूल्य के बराबर ऋण राशि के

लिए ऋणदाता के मार्जिन को कम करने के लिए पात्र है। ये ऋण सस्ती ब्याज दरों और लंबी पेबैक शर्तों पर बड़ी राशि भी प्रदान करते हैं।

## 8. अनिवासी भारतीयों के लिए ऋण

इस प्रकार के ऋण के लिए आवश्यकताएं और आवेदन प्रक्रिया अन्य प्रकार के ऋणों से अलग हैं क्योंकि यह विशेष रूप से अनिवासी भारतीयों को भारत में आवासीय संपत्ति खरीदने में सहायता करने के लिए बनाई गई है। एनआरआई ऋण अक्सर अधिकांश वाणिज्यिक और सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों द्वारा पेश किए जाने वाले आवास ऋण पोर्टफोलियो का एक हिस्सा होते हैं। जैसा कि हमने पहले ही उल्लेख किया है, आवास जीवन में सबसे महत्वपूर्ण आवश्यक चीजों में से एक है। भारतीय आमतौर पर अपनी पूरी बचत एक घर पर खर्च कर देते हैं। उस ऋण को चुनना सबसे अच्छा है जिसे बहुत सोच-विचार करने के बाद तुरंत और दर्द रहित तरीके से चुकाया जा सकता है।

## एचएफसी के लिए दीर्घावधि वित्तपोषण समाधान

पारंपरिक बैंकिंग प्रणाली की तुलना में, जिसमें सार्वजनिक और निजी क्षेत्रों और अन्य वित्तीय संस्थानों के बैंक शामिल हैं, गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों (एनबीएफसी) क्षेत्र केवल न्यूनतम विनियमित है। हालांकि विवेकपूर्ण मानक एनबीएफसी को जमा (भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई), जमा करने से हतोत्साहित करते हैं और जमा न करने वाली एनबीएफसी की शुरुआत को बढ़ावा देते हैं, एनबीएफसी क्षेत्र में विनियमन समय के साथ विकसित हुआ है (आरबीआई, इन दोनों प्रभावों के कारण जमाराशियों के अनुपात में लगातार कमी आई है और एनबीएफसी के वित्त पोषण स्रोतों के बीच थोक वित्त पोषण में वृद्धि हुई है। बैंक (ज्यादातर टर्म लोन के माध्यम से, शेष गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर और वाणिज्यिक पेपर से आते हैं) और डेट म्यूचुअल फंड एनबीएफसी के थोक फंडिंग स्रोतों (गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर और वाणिज्यिक पेपर के माध्यम से) का अधिकांश हिस्सा बनाते हैं।

अपने ऋण दायित्वों पर पर्याप्त एनबीएफसी चूक के बाद, भारत की छाया बैंकिंग प्रणाली में एक तरलता संकट विकसित हुआ। पहली बार घर खरीदने वाले कई लोग बैंक या हाउसिंग फाइनेंस कंपनी (एचएफसी) से ऋण के लिए आवेदन करने के बीच फंस जाते हैं। लोग इस बात से चिंतित हैं कि गैर-बैंकिंग वित्तीय फर्मों (एनबीएफसी) को प्रभावित करने वाला यह तरलता का मुद्दा उनके आवास ऋण को कैसे प्रभावित कर सकता है और इन संगठनों के संचालन के बारे में प्रमुख प्रश्न हैं।

बैंकों की तुलना में होम लोन के बड़े प्रतिशत के साथ, हाउसिंग फाइनेंस फर्म





(HFC) का कद पिछले कुछ वर्षों में बढ़ा है और भारतीय वित्तीय परिदृश्य में व्यवस्थित रूप से महत्वपूर्ण हो गया है। पिछले कुछ वर्षों में, भारत में आवास और आवास वित्त कार्यों का काफी विस्तार हुआ है। उधारकर्ताओं के लिए टैक्स



ब्रेक, ब्याज सबवेंशन प्रोग्राम (प्रधानमंत्री जन आवास योजना), डिस्पोजेबल आय का बढ़ता स्तर, उधारकर्ताओं की आयु प्रोफाइल में बदलाव, आसानी से ऋण उपलब्ध हैं, एकल परिवार, शहरीकरण, आदि कुछ ऐसे कारक हैं जिन्होंने इस वृद्धि में योगदान दिया है।

खुदरा आवास ऋणों के अलावा, एचएफसी अतिरिक्त उत्पादों की एक विस्तृत श्रृंखला भी प्रदान करते हैं, जैसे कि अचल संपत्ति द्वारा सुरक्षित ऋण, पट्टे पर किराये पर छूट वाले ऋण, और संपत्ति के खिलाफ ऋण (एलएपी) राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) ने एचएफसी के लिए नियामक नियंत्रण स्थानांतरित कर दिया है। भारतीय रिजर्व बैंक (RBI) को, जिसने एक नया ढांचा विकसित किया है। आरबीआई के अनुसार, एचएफसी को एनबीएफसी की श्रेणियों में से एक माना जाएगा।

बैंक और एचएफसी दोनों के फायदे और नुकसान हैं। उदाहरण के लिए, यदि आप सर्वोत्तम ब्याज दर प्राप्त करना चाहते हैं तो बैंक एक बेहतर विकल्प हो सकता है। हालाँकि, यदि आपका क्रेडिट खराब हो गया है या आप जल्दी से पैसा चाहते हैं, तो एक NBFC आपकी आवश्यकताओं के लिए अधिक उपयुक्त हो सकता है। यह उस तरह की सेवाओं पर भी निर्भर करता है जिसकी मांग की जा रही है। यदि आवास ऋण और बैंकिंग सेवाओं दोनों की आवश्यकता है, तो एक बैंक का चयन किया जाना चाहिए। यदि यह केवल एक आवास

ऋण है, तो आप अपने विकल्पों का आकलन करने के लिए बैंक और एचएफसी खिलाड़ियों द्वारा दी जाने वाली फीस और सेवाओं की तुलना कर सकते हैं।

हालांकि हाउसिंग फाइनेंसिंग व्यवसायों (HFC) के लिए महामारी दयालु नहीं थी। फिर से शुरू होने में ऋण संवितरण में कुछ समय लगा, जो लॉकडाउन के महीनों के दौरान बंद हो गया था, खुले बाजार के संचालन, ब्याज दरें और आरक्षित आवश्यकताएं तीन मुख्य हथियार थे जिनका उपयोग दुनिया भर के केंद्रीय बैंक COVID-19 के नतीजों को दूर करने के लिए करते थे।

संक्षेप में, सरकार ने मंदी के दौरान इन उपायों में से प्रत्येक के साथ आवास ऋण की लागत को कम करने की मांग की, जब नौकरी की सुरक्षा अधिकांश उद्योगों के लिए चिंता का विषय थी। अनुमानों के अनुसार, होम फाइनेंसिंग फर्मों की वृद्धि 2021-2022 में 11% से बढ़कर 2022-2023 में 13% हो सकती है।

### निष्कर्ष

हाउसिंग फाइनेंस वित्त का एक विशिष्ट रूप है और किसी देश में हाउसिंग फाइनेंस सिस्टम की दक्षता उसकी अर्थव्यवस्था के विकास के बुनियादी संकेतकों में से एक है। इसलिए हाउसिंग फाइनेंस सिस्टम की दक्षता और प्रभावशीलता को समझना बहुत जरूरी और प्रासंगिक है। भारत जैसे देश में, जो आजादी के 75 साल बाद भी अभी भी विकासशील अवस्था में है, केवल मजबूत हाउसिंग फाइनेंस सिस्टम गरीब और मध्यम वर्ग के लोगों की आवास समस्याओं की जरूरतों को पूरा कर सकता है। हाउसिंग फाइनेंस की चुनौतियों का सामना करने के लिए व्यापक कार्य योजना तैयार करने के लिए सरकार, हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों और नियामक एजेंसियों की ओर से संयुक्त प्रयासों की आवश्यकता है ताकि हर आम आदमी की आवास की जरूरत को पूरा किया जा सके।

आर्थिक विकास की अवधारणा में कृषि, या विनिर्माण या सेवाओं पर ध्यान केंद्रित करने की प्रवृत्ति होती है। हालाँकि, आवास क्षेत्र अर्थव्यवस्था का एक महत्वपूर्ण क्षेत्र है। इस लेख में आवास, आवास वित्त, और आर्थिक विकास और गरीबी में कमी के व्यापक मुद्दों के बीच संबंधों की समीक्षा करने की मांग की गई है। समीक्षा से पता चलता है कि आवास की गुणवत्ता और बेहतर स्वास्थ्य के बीच महत्वपूर्ण संबंध हैं। बच्चों की शिक्षा, सामाजिक एकता और छोटे उद्यमों से भी संबंध हैं, लेकिन कार्य-कारण की सटीककृति को स्थापित करना कठिन है। रोजगार और प्राथमिक इनपुट दोनों के संदर्भ में आवास निर्माण से महत्वपूर्ण स्पिन-ऑफ या गुणक प्रभाव हैं। कई निर्माण श्रमिक अकुशल या कम कुशल हैं, यह सुझाव देते हुए कि वे समाज के गरीब तबके से हैं।





## भारतीय अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की भूमिका

— रिया भद्र,  
सहायक प्रबंधक, भारतीय रिजर्व बैंक

“कुछ पक्का हैं कुछ कच्चा हैं,  
मेरा घर सबसे अच्छा हैं।”

यह सिर्फ एक प्रसिद्ध कविता की पंक्तियाँ नहीं हैं। यह हमारे अंदर छिपे हुए सपने का प्रतिबिम्ब है।

प्रत्येक अर्थव्यवस्था में आवास के लिए एक महत्वपूर्ण आवश्यकता होती है, जो प्रगति और सामाजिक कल्याण के प्रमुख बैरोमीटर के रूप में भी कार्य करता है। यह निर्माण और बुनियादी ढांचा क्षेत्र पर प्रभाव विस्तार करता है। यह अन्य सहायक क्षेत्रों की मांग उत्पन्न करता है और रोजगार के अवसरों का सृजन करता है। किसी देश में आवास का विकास आर्थिक कल्याण का प्रतीक है। भारतीय अर्थव्यवस्था में भी आवास वित्त क्षेत्र की एक तात्पर्यपूर्ण भूमिका है।

विकास और परिपक्वता के संदर्भ में, भारतीय वित्तीय क्षेत्र ने हाल ही में एक उत्साहजनक प्रवृत्ति प्रदर्शन किया है। बकाया बंधक ऋणों की राशि में पिछले 5 वित्तीय वर्षों में 16 प्रतिशत वृद्धि हुई है। बढ़ती डिस्पोजेबल आय, मजबूत मांग, और बाजार में शामिल होने वाले नए प्रतिस्पर्धियों में वृद्धि इस प्रवृत्ति के मुख्य चालक रही है।



### भारतीय अर्थव्यवस्था में आवास वित्त क्षेत्र की भूमिका और पहल —

चल रहे शहरीकरण के साथ-साथ, भारत में रियल एस्टेट और आवासीय संपत्तियां अत्यधिक डिमांड में हैं। भारत सरकार ने ‘प्रधान मंत्री आवास योजना’ का लगातार विस्तार किया है, जो “सभी के लिए आवास” प्रदान करने का वादा करती है।

इस साल के केंद्रीय बजट के अनुसार, सरकार 2022–2023 में 80 लाख घरों के निर्माण के लिए वित्त पोषण करने का इरादा रखती है। डेट-जीडीपी अनुपात 10.4% से कम होने की बावजूद भी, भारत के आवास वित्त क्षेत्र में पिछले छह वर्षों में 15 प्रतिशत सीएजीआर से विस्तार हुआ है।

महानगरीय केंद्रों (दस लाख और उससे अधिक की आबादी वाले) में व्यक्तियों को दिए गए ऋण को बढ़ाकर ₹ 28 लाख कर दिया गया है और अन्य केंद्रों में बढ़ाकर ₹ 20 लाख कर दिया गया है।

आरबीआई ने 31 मार्च, 2022 तक जारी किए गए सभी नए गृह ऋणों के लिए ऋण-से-मूल्य अनुपात को नियमित किया।

कोविड महामारी के प्रकोप से आहत उधारकर्ताओं को पुनर्भुगतान से अस्थायी राहत देने के लिए एक ऋण स्थगन लागू किया गया।

आरबीआई ने एचएफसी/एनबीएफसी और बैंकों के लिए प्राथमिकता-प्राप्त क्षेत्र को उधार देने के लिए सह-उधार मॉडल पर दिशा-निर्देश प्रकाशित किए हैं ताकि अर्थव्यवस्था के असेवित और कम सेवा वाले क्षेत्रों में ऋण के प्रवाह को बढ़ाया जा सके और उधारकर्ताओं के लिए उचित मूल्य पर पैसा उपलब्ध कराया जा सके।

कई बैंकों और वित्तीय संस्थानों ने ग्राहकों को अधिक तेजी से ऋण प्राप्त करने और घर खरीदने की योजना के साथ आगे बढ़ने में मदद करने के लिए डिजिटल पहल की शुरुआत की है। राज्य सरकारों के साथ काम करते हुए, केंद्र सरकार ने उद्योग के विकास को बढ़ावा देने के लिए कई कदम उठाए हैं। रियल एस्टेट कंपनियां स्मार्ट सिटी प्रोजेक्ट का उपयोग कर सकती हैं, जिसका लक्ष्य 100 स्मार्ट शहरों का निर्माण करना है। केंद्रीय बजट 2022–2023 में “प्रधानमंत्री आवास योजना” (PMAY) के तहत गयी रु 48,000 करोड़ रुपये बजट की घोषणा की गई है।

बैंकों की तुलना में होम लोन के क्षेत्र में, हाउसिंग फाइनेंस फर्म (HFC) का कद पिछले कुछ वर्षों में बढ़े प्रतिशत के साथ बढ़ा है और भारतीय वित्तीय परिदृश्य





में व्यवस्थित रूप से महत्वपूर्ण हो गया है। उधारकर्ताओं के लिए टैक्स ब्रेक, ब्याज सबवेंशन प्रोग्राम (प्रधान मंत्री जन आवास योजना), बढ़ती डिस्पोजेबल आय स्तर, उधारकर्ताओं की आयु प्रोफाइल में बदलाव, आसानी से ऋण उपलब्ध होना, इस वृद्धि की पीछे का अनुघटक हैं। खुदरा आवास ऋणों के अलावा, एचएफसी

नेशनल हाउसिंग बैंक (एनएचबी) ने एचएफसी के लिए नियामक नियंत्रण भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई) में स्थानांतरित कर दिया है, जिसने एक नया ढांचा विकसित किया है। आरबीआई के अनुसार, एचएफसी को एनबीएफसी की श्रेणियों में से एक माना जाएगा।



अतिरिक्त उत्पादों की एक विस्तृत श्रृंखला भी प्रदान करते हैं, जैसे कि अचल संपत्ति द्वारा सुरक्षित ऋण, पट्टे पर किराये पर छूट वाले ऋण, और संपत्ति के खिलाफ ऋण (एलएपी)। आईसीआरए की रिपोर्ट के अनुसार, वित्त वर्ष 2013 में हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों के 10-12% बढ़ने की संभावना है।

इसके साथ साथ, वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय के परामर्श से निम्न आय आवास के लिए क्रेडिट जोखिम गारंटी निधि योजना (सीआरजीएफएस) तैयार की गई थी। इस योजना का उद्देश्य है शहरी क्षेत्रों में कम आय वाले आवास के लिए ऋणदाता संस्थानों द्वारा दिए गए 5 लाख रुपये तक के संपार्श्विक मुक्त/तृतीय-पक्ष गारंटी मुक्त आवास ऋण के लिए ऋण गारंटी सहायता प्रदान करना। नेशनल हाउसिंग बैंक या एनएचबी को योजना के तहत फंड ट्रस्ट का प्रबंधन करने के लिए अनिवार्य किया गया है।

एनएचबी एक वैधानिक संगठन है जिसकी स्थापना 9 जुलाई, 1988 को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत की गई थी।

एनएचबी देश की आवास वित्त प्रणाली को नियंत्रित करता है। विभिन्न प्राथमिक उधारदाताओं को पुनर्वित्त प्रदान करता है और आवास निर्माण और आवास संबंधी बुनियादी ढांचे के विकास के लिए सार्वजनिक आवास एजेंसियों द्वारा शुरू की गई परियोजनाओं के संबंध में सीधे उधार देता है। एनएचबी की योजनाओं/दिशानिर्देशों के अनुसार आवास परियोजनाओं के विकास के लिए एनएचबी पीपीपी मॉडल के तहत सार्वजनिक एजेंसियों को सीधे या निजी डेवलपर्स के साथ साझेदारी में सीधे ऋण प्रदान करता है।

### चुनौतियाँ -

**असमान उधारी:** किसी भी उभरती अर्थव्यवस्था के लिए, आवास क्षेत्र के विकास की अपनी चुनौतियाँ होती हैं। इनमें से सबसे बड़ी चुनौती है वित्त तक पहुंचना। भारत में, आवास की जरूरतों के लिए वित्त तक पहुंच काफी हद तक उच्च आय समूहों पर केंद्रित है, क्योंकि यह वह क्षेत्र है जहां आय के औपचारिक प्रमाण हैं जैसे वेतन पर्ची या आयकर रिटर्न। चूंकि ऋणदाता उन क्षेत्रों को उधार देते हैं जहां उधार देना सबसे आसान है। इसलिए, प्रत्येक वित्तीय प्रणाली में, जनसंख्या पिरामिड के निचले वर्गों द्वारा वित्त तक पहुंच को सक्षम करने की आवश्यकता है। इस प्रकार, इन कम आय वाले परिवारों के लिए संस्थागत आवास वित्त तक पहुंच प्रदान करने के लिए किराया आधारित आवास वित्त कंपनियों (एचएफसी) की आवश्यकता है।

**ऋण जोखिम:** क्रेडिट जोखिम किसी भी प्रकार के ऋण पर भुगतान करने में उधारकर्ता की विफलता के परिणामस्वरूप नुकसान का अनुभव करने की संभावना है। जबकि भारतीय अर्थव्यवस्था पर प्रारंभिक लॉकडाउन के प्रभाव जल्दी से कम हो गया था, महामारी की दूसरी लहर ने उधारकर्ताओं के क्रेडिट प्रोफाइल में जोखिम बढ़ा दिया, जिससे क्रेडिट जोखिम प्रबंधन की तत्काल आवश्यकता हो गई।

परिसंपत्ति की गुणवत्ता और बढ़े हुए मूल्य निर्धारण पर चिंताओं ने उधार उद्योग को बार-बार प्रभावित किया है। एचएफसी के लिए, उत्तोलन को कम करना मुख्य चिंता का विषय रहा है। खराब प्लेसमेंट विकल्पों के परिणामस्वरूप एनपीए जमा होने लगे। इसके अलावा, भूमि बैंकों के अत्यधिक मूल्य के कारण संपत्ति की गुणवत्ता के साथ समस्याएं रही हैं।

**जलवायु परिवर्तन:** जलवायु परिवर्तन से भवन की लागत में वृद्धि की भविष्यवाणी की गई है, जिसका मुख्य कारण सामग्री की बढ़ती लागत है। कंक्रीट के निर्माण में आवश्यक एक महत्वपूर्ण घटक रेत और बजरी की लागत अधिक होगी क्योंकि जलवायु परिवर्तन के कारण सूखे और बाढ़ से अधिक क्षेत्र प्रभावित होते हैं।

रियल एस्टेट (विनियमन और विकास अधिनियम) (आरईआरए), 2016 द्वारा लाए गए बदलते नियामक वातावरण के परिणामस्वरूप, आज किराया आधारित आवास





के बारे में बहुत सारी चर्चा लागत प्रबंधन और निष्पादन पर है, जिसमें यह धारणा कि यदि डेवलपर अपनी लागतों को नियंत्रित कर सकता है, तो वह अंततः परियोजना से पैसा कमा सकेगा।



## उपाय कार्यवाही –

रिसर्च ने दावा किया है कि 2030 तक, भारत की महानगरीय केंद्र में 590 मिलियन लोगों या देश की कुल आबादी का 40% का घर होगा। हमारे जैसे बड़े आकार और दायरे वाले देश के लिए, आवास की मांग हमेशा बनी रहेगी।

इसे पूरा करने के लिए जोखिम प्रबंधन एक महत्वपूर्ण कारक होगा। एक एकीकृत, मात्रात्मक ऋण जोखिम समाधान को लागू करके, ऋण हानियों को कम किया जा सकता है और पूंजी बफर को जोखिम प्रोफाइल का प्रतिनिधित्व करने के लिए सुनिश्चित किया जा सकता है। इस तकनीक से बैंकों को सीधे पोर्टफोलियो मापन को तेजी से लागू करने में सक्षम होना चाहिए।

भारत सतत विकास के लिए संयुक्त राष्ट्र द्वारा निर्धारित 2030 कार्बन फुटप्रिंट कमी लक्ष्य को पूरा करने के लिए प्रतिबद्ध है। अचल संपत्ति और निर्माण क्षेत्रों को अपनी जलवायु प्रतिबद्धताओं को पूरा करने के लिए अपनी व्यावसायिक प्रथाओं को उपयुक्त रूप से संशोधित करना चाहिए। उद्योग की स्थिरता की ओर बढ़ने के परिणामस्वरूप भवन निर्माण और रखरखाव की लागत बढ़ेगी।

एक ऐसा वातावरण बनाने के लिए जो उद्योग को समृद्ध बनाने में सक्षम हो, कई खिलाड़ियों को सहयोग करना चाहिए। राष्ट्रीय और राज्य सरकारों को अधिक केंद्रित आपूर्ति-पक्ष हस्तक्षेपों को लागू करने के अपने प्रयासों का समन्वय करना चाहिए जो निजी क्षेत्र की भागीदारी को बढ़ावा देंगे। अपनी क्षमता को स्थापित करने के लिए, रियल एस्टेट डेवलपर्स को यह दिखाना

होगा कि वे सर्वश्रेष्ठ-इन-क्लास कॉर्पोरेट गवर्नेंस और अंतर्निहित नियंत्रण प्राप्त कर सकते हैं।

## आगे की सूची –

भारत का आवासीय क्षेत्र का देश के अचल संपत्ति बाजार में 80% से अधिक का योगदान है। इस क्षेत्र ने महामारी की ऊँची एड़ी के जूते पर एक मजबूत पलटाव देखा है। उच्च मुद्रास्फीति के कारण आर्थिक चुनौतियों के बावजूद बदलते सामाजिक मानकों, बेहतर श्रम गतिशीलता और सरकारी पहलों के परिणामस्वरूप पूरे देश में आवास की मांग बनी हुई है, जो आठ प्रमुख शहरों में नौ वर्षों (जनवरी से जून 2022 तक) में अपने उच्चतम अर्ध-वार्षिक स्तर पर पहुंच गई। भारत में कम लागत वाले घरों के लिए एक बड़ा अप्रयुक्त बाजार है, जो एक संपन्न आवास वित्त क्षेत्र से प्राप्त होता है।

अगले पांच वर्षों के दौरान गृह वित्त के क्षेत्र में और वृद्धि होने का अनुमान है। बदलती जीवन शैली, सामाजिक दृष्टिकोण और श्रम गतिशीलता के विस्तार के परिणामस्वरूप पूरे देश में आवास की मांग में वृद्धि हुई है।

केवल आर्थिक विचारों से परे, सुरक्षित, सस्ते और सुलभ आवास की पेशकश आस-पास के समुदायों के विकास को बढ़ावा देती है और अधिक सुरक्षित और न्यायसंगत वैश्विक वातावरण में योगदान करती है। भविष्य के पूर्वानुमान बताते हैं कि ये पैटर्न बने रहेंगे। आय बढ़ने पर बड़े घरों में जाने की संभावना अधिक होती है। आवास ऋण के छोटे उधारकर्ता, स्वतंत्र घरों की बढ़ती आवश्यकता, सस्ते आवास प्रदान करने के लिए सरकारी कार्यक्रम, और प्रधान मंत्री आवास योजना के तहत ब्याज रियायतें सभी आवास वित्तपोषण की बढ़ती मांग के कारण हैं। यह अनुमान लगाया गया है कि 2040 तक रियल एस्टेट बाजार 65,000 करोड़ रुपये तक पहुंच जाएगा। यह 2019 अचल संपत्ति बाजार मूल्य पर काफी वृद्धि का प्रतिनिधित्व करता है, जो 12,000 करोड़ रुपये पर आंकी गई थी। भारत के सकल घरेलू उत्पाद का 13 प्रतिशत 2025 तक आवास उद्योग द्वारा उत्पन्न होने का अनुमान है।

आवास क्षेत्र व्यापक और सूक्ष्म आर्थिक दोनों प्रभावों के साथ एक बहुआयामी आर्थिक गतिविधि है। इसलिए, नियामक, ऋणदाता और अन्य बाजार सहभागी आवास की बढ़ती जरूरतों को पूरा करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। इस संयुक्त प्रभाव से, यह उम्मीद की जाती है कि अगले दशक में रियल एस्टेट क्षेत्र के सकल घरेलू उत्पाद में और वृद्धि होगी। और निकट भविष्य में 5 ट्रिलियन अर्थव्यवस्था बनने के हमारे सपने को साकार करने में भारतीय आवास वित्त क्षेत्र मुख्य विकास नियंत्रक रहेगी।





## प्रधानमंत्री आवास योजना की उपलब्धियां

— समीर कुमार,

विशेष सहायक, बैंक ऑफ बड़ौदा

प्रधानमंत्री आवास योजना के उपलब्धियां पर चर्चा करना ही इस योजना की सफलता का मूल मंत्र है। इस योजना की उपलब्धियां अनेकों हैं। इस योजना में लाभ ही लाभ है।

प्रधानमंत्री आवास योजना सबके लिए आवास 2022:- यह एक करगर योजना साबित हुई है इसके शीर्षक से ही पता चलता है कि यह व्यापक मिशन है। वर्ष 2022 तक सभी के लिए केंद्र सरकार ने व्यापक और सुदृढ़ मिशन 2022 तक सबके लिए आवास शुरू किया था। इस व्यापक और सुदृढ़ मिशन का उद्देश्य बहुत ही गरिमामयी और वृहत रूप में है। यह योजना शहरी तथा ग्रामीण लोगों के लिए है जिन लोगों के पास कच्चे मकान हैं जिनके पास छत नहीं है। प्रधानमंत्री आवास योजना घर के लिए कम कीमत पर लोन मुहैया करानेवाली आवास योजना है। इस व्यापक मिशन की शुरुआत 25 जून 2015 को हो गई थी। सर्वविदित है कि भारत में आवास की कमी को सरकार द्वारा गंभीरता से लिया गया है और इसी बात को ध्यान में रखते हुए माननीय प्रधानमंत्री जी ने प्रधानमंत्री आवास योजना की आधारशिला रखी थी जिसके तहत उनका सपना था कि जन राष्ट्र 2022 में अपना 75वां स्थापना दिवस मना रहा हो तो देश के सभी नागरिकों के पास अपना घर हो। इस उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए केंद्र सरकार ने व्यापक मिशन 2022 तक सबके लिए आवास की शुरुवात की थी। इस योजना में ब्याज में सब्सिडी मिलती है तथा लोन चुकाने के लिए 20 साल तक का समय मिलता है। अपना खुद का घर होना हर किसी की जिंदगी का सपना होता है बहुत से लोग जमीन और प्लैट की बढ़ती हुई कीमतों की वजह से अपना मकान ले पाने में असमर्थ होते हैं। आवास योजना का मकसद ऐसे लोगों को अपना घर दिलाना है। इस योजना के तहत बहुत ही जायज दामों पर लोग अपना घर ले पाएंगे। इस परियोजना के अंतर्गत 2 करोड़ से ज्यादा मकानों का निर्माण की योजना है। सपनों का घर यही शब्द है जो किसी भी इंसान की पहली और आखिरी खाहिश होती है। इसका मुख्य कारण है क्योंकि आज कहीं भी जाओ और जब घर पर वापस आते हैं तो लगता है कि यही वह जगह है जो मेरे लिए जन्म है। क्योंकि अमीर, गरीब छोटा या बड़ा सभी अपने घर पर अपने के साथ एक छोटा आशियाना बनाकर रहना चाहते हैं। सभी इंसान अपने सपनों का घर कैसा होगा ये कभी न कभी किसी को बताता ही है लेकिन तत्काल यह स्थिति मुमकिन हुई है कि कोई आम इंसान भी अपने सपनों का घर "प्रधानमंत्री आवास योजना" के अंतर्गत बना सकता है।

**प्रधानमंत्री आवास योजना का उद्देश्य:-** इस व्यापक मिशन का उद्देश्य 4 कार्यक्रम घटकों के माध्यम से जरूरतमंद परिवारों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है:-

1. भूमि का संसाधन के रूप में उपयोग करते हुए निजी प्रवर्तकों की भागीदारी से स्लमवासियों का स्लम पुर्नवास।
2. सार्वजनिक तथा निजी क्षेत्रों के साथ भागीदारी में किफायती आवास।
3. लाभार्थी आधारित व्यक्तिगत आवास निर्माण के लिए सब्सिडी।
4. ऋण से जुड़ी ब्याज सब्सिडी के माध्यम से कमजोर वर्ग के लिए किफायती आवास को प्रोत्साहन

### प्रधानमंत्री आवास योजना की उपलब्धियों के मुख्य बिंदु:-

1. इस आवास योजना के तहत ग्रामीण इलाकों में बनाए जाने वाले घरों के लक्ष्य में 33 प्रतिशत की वृद्धि करते हुए ग्रामीण के क्षेत्र में रहनेवालों को अब इस योजना में शामिल किया गया है।
2. इस योजना के तहत शहरों में आवास निर्माण का प्रयास कर रहे लोगों को बड़ी राहत देते हुए 9 लाख रुपये के ऋण पर प्रभारित ब्याज पर 4 प्रतिशत की छूट तथा 12 लाख तक के आवास ऋण पर 3 प्रतिशत की छूट दी गई है।
3. जो लोग ग्रामीण इलाकों में अपने आवास को बढ़ाने के लिए निर्माण करना चाहते हैं या फिर मरम्मत करवाना चाहते हैं उनको अब इस योजना के तहत 2 लाख रुपये तक के ऋण लेने पर दिए जाने वाले ब्याज में 3 प्रतिशत की छूट दी जायेगी।
4. प्रधानमंत्री जी ने आवास ऋण पर लिए जा रहें ब्याज की दरों को भी घटाने की भी घोषणा की है इसका लाभ सभी वर्ग के लोगों को मिलेगा।
5. प्रधानमंत्री आवास योजना की मदद से एक गरीब घर बनाने में असक्षम व्यक्ति अपना घर बनकर सपनों को पूरा कर सकेगा।
6. यह योजना उन लोगों के लिए शुरू की गयी है जो बहुत गरीब हैं जिनके पास रहने के लिए घर नहीं है या गरीबी रेखा से नीचे है।

**वैसे तो प्रधानमंत्री आवास योजना की बहुत सी उपलब्धियां एवं लाभ हैं जो मुख्य रूप से सबके लिए आवास की योजना है जो निम्नलिखित है:-**

1. **प्रधानमंत्री आवास योजना की आर्थिक उपलब्धियां:-** प्रधानमंत्री आवास योजना की आर्थिक बदलाव लाने में एक महत्वपूर्ण भूमिका अद कर रही है। हमारे माननीय प्रधानमंत्री जी ने भारत की आर्थिक स्थिति में अहम



बदलाव लाने के लिए "हाउसिंग फोर ऑल- 2022 तक" की घोषणा की है।

इसके सफल परिणाम प्राप्त इसके लिए अहम कदम उठाये गये हैं। जैसे कि रियल स्टेट क्षेत्र को इंफ्रास्ट्रक्चर स्टेट दिया गया है। सार्वजनिक क्षेत्र और बीमा कंपनियों को आधारित संरचना में निवेश करने का आदेश दिया है। इसके परिणामस्वरूप इन क्षेत्रों में आर्थिक सुधार को मिले हैं। इस योजना के अंतर्गत देशवासियों को आर्थिक सहायता प्रदान की गई है। देश की सामान्य जनता ने क्रेडिट लिंकड सब्सिडी स्कीम तहत निम्न आय वर्ग और आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लोगों को सब्सिडी प्रदान की गई है जो उनको आर्थिक रूप से मददगार साबित हो रही है। प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत ब्याज दरों में भी बाजार दर के मुकाबले कमी की गई है। जिसके कारण लोगों को अप्रत्यक्ष रूप से आर्थिक सहायता मिलती है। इस योजना के तहत ही जो लोग अपने घर की मरम्मत करवाना चाहते हैं उनको कम ब्याज पर सरकार द्वारा आर्थिक सहायता प्रदान की जा रही है जो बहुत ही फायदेमंद हो रही है। प्रधानमंत्री आवास योजना ने देश के लोगों को रोजगार भी प्रदान किया है जिससे लोग आर्थिक रूप से समृद्ध हुए हैं। जो उनके रहन सहन जीवन स्तर को भी सुधारता है। इस प्रकार प्रधानमंत्री आवास योजना आर्थिक रूप से समृद्धशील योजना की तरह ही देखने को मिलती है।

**2. प्रधानमंत्री आवास योजना की सामाजिक उपलब्धियां:-** प्रधानमंत्री आवास योजना के कारण हमारे समाज की एक नई छवि उभरकर आई है जो हमारे समाज के लिए एक वरदान के रूप में देखने को मिलती है। अगर हम हमारे गाँव और कस्बों को देखें तो हमें बदलाव साफ दिखाई देता है। जहाँ हमें गाँव में कच्चे मकान नजर आते थे वहाँ गाँववासियों को पक्का मकान रहने मिल रहा है। तो हमारे लिए सामाजिक उपलब्धि यह है कि वास्तव में देश की तस्वीर बदल रही है और देश का तेजी से विकास हो रहा है। प्रधानमंत्री आवास योजना को स्वच्छ भारत योजना से भी जोड़ा गया है। इसके अंतर्गत घर में बनने वाले शौचालयों के लिए स्वच्छ भारत योजना के तहत 12 हजार रुपये अलग से आवंटित किये जा रहे हैं। जिससे समाज की एक नई छवि साफ सुथरे गाँव कस्बे, नगर एक स्वच्छ भारत के रूप में उभरकर आती है। प्रधानमंत्री आवास योजना नारी को सशक्त करने के लिए भी शुरू की गई है। इस योजना में प्रमुख रूप से महिलाओं के द्वारा आवेदन किया जा रहा है और महिला आवेदकों को पुरुष आवेदकों पर प्राथमिकता दी जा रही है। जिससे हमारे देश की महिलाओं को उनके अधिकारों को वरीयता दी जा रही है। इससे यह योजना एक सार्थक महिला योजना बन जाती है। इस योजना को इको फ्रेंडली नियम से निर्देश किया गया है कि नये विकसित आवास परिवेशों को पर्यावरण के अनुकूल निर्माण तकनीक का सख्ती से पालन करना होगा जिससे समाज पर इसका कोई भी गलत प्रभाव न हो। इस योजना के तहत

बनने वाले मकानों में ग्राउंड फ्लोर हाउस के लिए विकलांगों और वृद्धों को वरीयता प्रदान की गई है जो हमारे समाज में विकलांगों एवं वृद्धों के लिए एक समान के भाव को उनके प्रति आदर को व्यक्त करता है। इससे यह योजना एक सम्मानित योजना का भी रूप लेती है। इस योजना के अंतर्गत सभी को संपूर्ण सुविधा जैसे कि पीने का पानी, बिजली, सफाई, खाना बनाने के लिए धुँए रहित ईंधन, ठोस और तरल अपशिष्टों से निपटने की व्यवस्था की गई है जिससे की लोगों को किसी भी तरह की कोई समस्या का सामना नहीं करना पड़े।

**3. किफायती आवास:-** प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत किफायती आवास का आवंटन इसकी सबसे बड़ी उपलब्धि है। किफायती आवास के लिए बढ़ती मांग और वृद्धि की संभावना को देखते हुए किफायती आवास के लिए ऋण अर्थात 15 लाख तक का लोन बैंको और आवासीय ऋण देने वाली कंपनियों के लिए एक कारोबारी अवसर बन गया है। रेटिंग एजेंसी द्वारा उपर्युक्त विषय पर किये गये अध्ययन के अनुसार भारत में किफायती आवास ऋण के कारोबार के लिए 6 लाख करोड़ का अवसर है। किफायती आवास की बड़ी जरूरतों को महशूस करते हुए केंद्र सरकार ने सी.एल.एस.एस के माध्यम से जहाँ एक तरफ अधिक से अधिक लोगों को घर खरीदने के प्रोत्साहित कर रही है तो दूसरी तरफ अधिक से अधिक डेवलपर्स के किफायती आवास यूनिट के लिए प्रेरित कर रही है।

**निष्कर्ष:-** इस प्रकार हम देखते हैं कि प्रधानमंत्री आवास योजना की उपलब्धियां अनेकों हैं। स्पष्ट है कि अपने आवास का निर्माण मनुष्य के जीवन के सपनों में सर्वाधिक महत्वपूर्ण होता है। हम यह भी कह सकते हैं कि विभिन्न लोगों भिन्न भिन्न सपने होते हैं। परंतु अपना स्वयं का घर बनाने का सपना समान रूप से देखा जाता है। यह सपना कोई भी अकेले नहीं देखता उसके परिवार के सदस्यों की उम्मीदें भी इसमें सम्मिलित होती हैं। घर में मूलभूत आवश्यकताओं की आपूर्ति जैसे दृबिजली, पानी, स्वच्छ वातावरण, आवास के पास मैदान, स्कूल, बाजार के साथ-साथ मनुष्य सुरक्षा को सर्वाधिक महत्व देता है ताकि वह अपने परिवार को सुरक्षा प्रदान कर सके। लोगों के सपने का घर प्रदान करने के लिए भारत सरकार ने अनेक प्रकार के आवासीय ऋण प्रदान करने का कार्य किया है। जिसके तहत 2022 तक भारत के प्रत्येक नागरिक को एक घर उपलब्ध कराने का प्रयास किया जा रहा है। ऐसी आशा की जा सकती है कि शीघ्र ही एक समय आयेगा जब भारत में रहने वाले प्रत्येक व्यक्ति के पास एक ऐसा घर होगा जो उसने सपने में देखा होगा। इस प्रकार हम देखते हैं कि प्रधानमंत्री आवास योजना की उपलब्धियां अनेकों हैं जो भारत की आम जनता के लिए कारगर है एवं सपनों को पूरा करने वाला है।





## शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ

— पवन कुमार,  
इंडियन ओवरसीज बैंक

हर युग में कुछ न कुछ ऐसे विचार होते हैं जो उस युग के मुख्य सवालों को व्यक्त करते हैं हर एक बहस, विरोध, जंग मानो कि उन्ही पर आधारित लगती है समानता एक ऐसा ही मुद्दा है चाहे पुराने नवाबों और राजाओं की सत्ता का टूटना हो या आजादी से पहले हिन्दुस्तानियों का अंग्रजों के प्रति रोष या फिर दलितों का गांवों को छोड़कर शहरों की ओर पलायन। हर युग में समानता व असमानता का मुद्दा अहम रहा है।

समाज विज्ञान में यह माना जाता है कि सामाजिक परिवेश ही विचारों के आकर्षण को बनाता और बिगाड़ता है। समानता को तो मानवता की शुरुआत से ही सराहा गया है मगर यह आधुनिक युग कि परिस्थितियाँ ही हैं जिनके कारण इसे सर्ववापी रूप से महत्व प्रदान किया गया है। मानव समाज ऐसे उदाहरणों से भरा पड़ा है जहाँ लोगो ने अपने समाज और समूह की दीवारों को फांदकर एक व्यापक समानता की ओर हाथ उठाने की कोशिश की है।

आधुनिक युग में जिस तरह से राजनैतिक दर्शन में समानता को देखा जाता



है उस नज़रिए की दो विशेषताएँ हैं, पहली की समानता सारभौमिक है सभी इन्सान सामान है और किसी एक समूह को सुविधायें या अधिकार देना सही नहीं है दूसरी, की समानता एक व्यक्तिगत समस्या नहीं है कि जिसे व्यक्ति स्वयं

बनाये या बचाकर रखे। यह पूरे समाज की जिम्मेदारी है कि वह हर सदस्य को समानता का अधिकार दे और उस अधिकार की रक्षा करे। आधुनिक समाज इस मामले में पुराने समाज से भिन्न है पहले समाज समानता के लिए प्रतिबद्ध नहीं था। मगर अब समाज और उसके बड़े औजार (सरकार) की यह जिम्मेदारी है की समाज में समानता का भाव बना रहे आजकल लोगों के बीच यह अवधारणा बन गई है की शहरों में बढ़ती असमानता का कारण सरकार की विफलता है किन्तु असमानता का कारण सिर्फ सरकार ही नहीं वरन आम जनमानस भी है जो आज भी रुढ़िवादी संस्कृतियों को बढ़ावा देते हैं आज शहरों में बढ़ती असमानता के कारण अमीर-गरीब के बीच दरार बढ़ती जा रही है अमीर और अमीर होते जा रहे हैं और गरीब और गरीब होते जा रहे हैं समाज व देश को आगे बढ़ने के लिये शहरी असमानता की दरार को जल्द से जल्द भरना होगा।

शहरों में बढ़ती असमानता दो प्रकार की होती है पहली आर्थिक असमानता व दूसरी पर्यावरणीय असमानता आर्थिक असमानता के कारण अमीर – गरीब के बीच खाई बढ़ती जा रही है और पर्यावरणीय असमानता के कारण मौसम चक्र का दुष्प्रभाव, खेती के लिए जमीन का खत्म होना इत्यादि है जिससे मानव के जीवन निर्वाह हेतु खाद्यान की होती जा रही है व धीरे – धीरे शहरों का आकर बढ़ता जा रहा है।

### भारत में शहरी क्षेत्र के मानक

1. भारतीय समाज में किसी क्षेत्र को शहरी क्षेत्र माने जाने के लिए यह आवश्यक है कि किसी मानव बस्ती की आबादी में 5000 या इससे अधिक व्यक्ति निवास करते हो।
2. इस मानव आबादी में 75 प्रतिशत लोग गैर कृषि व्यवसाय में लगे हो।
3. जनसंख्या घनत्व 400 व्यक्ति प्रति वर्ग किलोमीटर से कम नहीं होना चाहिए।
4. इसके अतिरिक्त कुछ अन्य विशेषताएं मसलन उद्योग, बड़ी आवासीय बस्तियां, बिजली और सार्वजनिक परिवहन जैसी व्यवस्था हो तो इसे शहर की परिभाषा माना जाता है।



## समावेशी विकास में समानता की अवधारणा

वैश्वीकरण के उपरांत शहरी विकास की अवधारणा समावेशी विकास की एक अनिवार्य शर्त बन गई है शहरी विकास की इस प्रक्रिया ने गांवों के सामने



अस्तित्व का संकट उत्पन्न कर दिया है शहरों का अनियोजित विकास, महानगरों का असुरक्षित परिवेश एवं शहरी संस्कृत में बढ़ते जा रहे सम्बन्ध मूलक तनाव हमें यह सोचने पर विवश करते हैं कि शहरी विकास की अवधारणा पर एक बार फिर से विकास किया जाना चाहिए विभिन्न प्रकार के प्रदूषण उत्पन्न करने की तुलना में शहरों की भूमिका अधिक है, तो क्या यह कहा जा सकता है कि विकास और प्रदूषण का एक दुसरे के साथ सकारात्मक सम्बन्ध है?

## शहरों में बढ़ती असमानता व असमान विकास के कारण

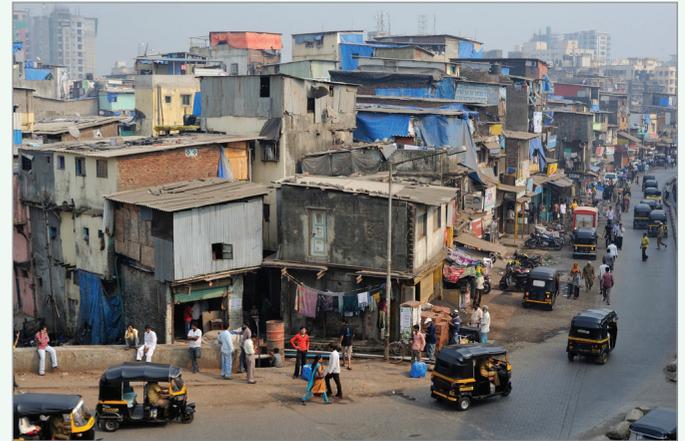
आज शहरों में बढ़ती असमानता एक जटिल बीमारी के सामान है जिससे किसी भी देश का विकास रुक जाता है देश विदेशी ऋणों के बोझ तले दब जाता है शहरों में बढ़ती असमानता व असमान विकास के कुछ मुख्य कारण इस प्रकार हैं:

- 1- असमान विकास का मुख्य कारण बेरोजगारी है शहरों में आने वाले लोगों में अधिक संख्या नौकरी की तलाश करने वाले लोगों की है, न की बेहतर नौकरी पाने वालों की है तथा बाहर से आने वालों में बेरोजगारी की दर अपेक्षाकृत कम है
- 2- गाँव से शहरों की ओर पलायन का मुख्य कारण वेतन दर तो है ही इसके अलावा दो अन्य मुख्य कारण हैं जोत की कम भूमि और परिवार का बड़ा आकार, शहरी असमानता के लिए जाति-प्रथा भी एक मुख्य कारण है

- 3- औद्योगीकरण क्रांति के फलस्वरूप शहरी क्षेत्रों में तीव्र गति से विकास हुआ सुख – सुविधायें भी तेजी से बढ़ी जिससे शहरी असमानता का विकास हुआ
- 4- शहरी क्षेत्रों में बेहतर बुनियादी सुविधाएं जैसे शिक्षा, स्वास्थ्य और परिवहन की सुगम व्यवस्था आदि के कारण भी असमान विकास हुआ
- 5- कृषि में होने वाले नुकसान की वजह से लोग कृषि छोड़कर रोजगार की तलाश में शहर आते हैं कृषि पर निर्भर 40 प्रतिशत जनसंख्या को यदि रोजगार मिले तो वह तुरंत खेती छोड़ देगे क्योंकि कृषि में लगत बढ़ती जा रही है।
- 6- वर्ष 1991 में औद्योगीकरण नीति के कारण निजी क्षेत्र का विकास हुआ जिससे इस क्षेत्र में रोजगार की संभानाए बढ़ गई और शहरों की ओर पलायन तीव्र गति से हुआ जिसके कारण शहरी असमानता बढ़ती चली गई।
- 7- सरकार द्वारा चलाई गई समावेशी विकास नीति की गति मंद होने के कारण असमान विकास बढ़ता चला गया

## गांवों पर ध्यान दिए बिना अधूरा रहेगा समावेशी विकास

भारत को गांवों का देश कहा जाता है इस कारण यहाँ का विकास बहुत महत्वपूर्ण हो जाता है देश में लगभग सात लाख गाँव हैं ग्रामीणों का मुख्य पेशा कृषि और उससे जुड़े व्यापार है जिसके कारण आधी से जादा जनसंख्या



की निर्भरता कृषि पर है इसलिए यह कल्पना करना बेईमानी होगा की गांवों के विकास के बिना शहरों का विकास संभव है थोड़े से विकास कर देने से





गांवों का पूर्ण विकास हो पाना मुश्किल है भारत सरकार इस समय गांवों के विकास हेतु प्रतिबद्ध है और वह इस समय जोर – शोर से गांवों के विकास पर ध्यान केन्द्रित कर रही है।



### शहरी असमानता व असमान विकास को दूर करने के उपाय

- 1- शहरों की अपेक्षा गांवों में महिलाओं की सामाजिक, आर्थिक और राजनितिक परिस्थितियों में बहुत भिन्नता है अतः यह आवश्यक है की महिलाओं की इस भिन्नता को खत्म किया जाये जिससे इनका विकास हो सके।
- 2- शहरी असमानता के कारण आज सयुक्त परिवार जो की हमारी संस्कृति की धरोहर है वह आज एकाकी परिवार में तब्दील हो रहा है अतः इस दिशा में सरकार को सुधार करने की जरूरत है।
- 3- शहरी असमानता व असमान विकास के कारण जातिप्रथा को बढ़ावा मिला है जिसका फायदा राजनैतिक पार्टियों उठा रही है अतः सरकार द्वारा तत्काल प्रभाव से इस पर अंकुश लगाया जाना चाहिए।
- 4- भारतीय अर्थव्यवस्था आज अति शहरीकरण का शिकार हो गई है जिस कारण आमीर – गरीब के बीच खाई बढ़ गई है अतः इस ओर अनिवार्य रूप से ध्यान देने की जरूरत है।
- 5- आज अति शहरीकरण के कारण इसका प्रभाव हमारे वातावरण की परिस्थितियों पर पड़ रहा है जिससे मौसम चक्र प्रभावित हुआ हुआ है अतः

सरकार को इस दिशा में मौसम विज्ञान की नीतियों में परिवर्तन करना चाहिए।

- 6- शहरी असमानता का बढ़ना गांवों में शिक्षा का स्तर कम होने के कारण भी है जिसके कारण ग्रामीणों को रोजगार पाने में मुश्किलों का सामना करना पड़ता है।

### शहरी समानता को लेकर सरकार की प्राथमिकता

शहरी क्षेत्रों का सतत, संतुलित एवं संकेतिक विकास सरकार की मुख्य प्राथमिकता एवं शहरी विकास का एक केंद्रीय विषय है जिस तरीके से देश में शहरीकरण प्रबंधन प्रक्रिया का पालन होगा उसी से यह निर्धारित होगा कि किस सीमा तक शहरी व्यवस्थाओं का लाभ उठाया जा सकता है राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था के संचालन में शहरों के उभरने से भारत अपनी विकास यात्रा के अहम पड़ाव पर है जहा शहरों के विकसित होने से तथा निवेश का व्यवसायिक केंद्र बनने के लिए पर्याप्त अवसरों का सृजन अवश्य करना चाहिए। जलवायु परिवर्तन की गंभीर स्थिति को कम करने के लिये स्मार्ट सिटी मिशन जैसे अभियानों पर्यावरण के अनुकूल बनाने चाहिए। प्रधानमंत्री आवास योजना के द्वारा सरकार जन जन तक आवास उपलब्ध करवा रही है जिसे की शहरी असमानता की परिस्थितियों से निपटा जाये।

### निष्कर्ष

इस तरह हम देखते है कि भारत में बढ़ते शहरी असमानता के कारण कई समस्याएँ पैदा हुई है इन समस्याओं के पीछे का मुख्य कारण बढ़ती जनसंख्या है। भारतीय शहरों में पुरानी परम्पराओं के अनुसार, परिवारों के लिए रहना बहुत मुश्किल है क्योंकि आधुनिक समय में तेजी से और मूलभूत परिवर्तन हो रहे है। पुरानी परम्परा कृषि समाज के अनुसार है शहरी परम्परा और ग्रामीण परम्परा में इसका तीव्र विरोध है। यह स्वाभाविक है की प्रौद्योगिकी और शहरी समाजो में नए प्रतिमान विकसित होंगे। कोई फर्क नहीं पड़ता कि कौन सी संस्था, संगठन का मुख्य उद्देश्य मानवीय जरूरतों को पूरा करना है। शहरी असमानता व शहरी विकास दूर करने के लिए सरकार ने जिला स्तर पर रोजगार केन्द्रों स्थापित किये है शहरी विकास देश की आर्थिक प्रगति का सूचक है इसलिए बिना शहरों के विकास देश का विकास संभव नहीं है तथा शहरी असमानता को दूर करने के लिए हमसब को मिलजुल कर कार्य करना चाहिए।





## शहरों की वर्तमान में जरूरतें एवं बढ़ती चुनौतियां

— धीरज कुमार,

प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक

आज आबादी के बोझ से चरमराते शहरों के लिए मूलभूत सुविधाएं पहली प्राथमिकताएं होनी चाहिये एवं देश के हर व्यक्ति को ऐसा स्वावलंबी आधुनिक शहर, जो अपने नागरिकों की हर जरूरत को स्मार्ट तरीके से पूरा करे एवं हर जनसुविधा न केवल गुणवत्तापरक हो बल्कि किफायती के साथ-साथ बाधारहित भी हो। इसी क्रम में जब भी विकास की बात होती है तो गांव और शहर दोनों के विकास के दावे किये जाते हैं पर हकीकत यह है कि विकास की दौड़ में गांव हमेशा पीछे रह जाते हैं और शहरों में सुविधाओं का जाल बिछ जाता है। ग्रामीण भारत में लगभग 83.3 करोड़ लोग रहते हैं एवं ग्रामीण क्षेत्रों में रोजगार के रूप में कृषि को छोड़ कर कोई दूसरा विकल्प उपलब्ध नहीं है। कुटीर उद्योग के अभाव में लोगों की निर्भरता सिर्फ कृषि पर है, जिसके कारण कृषि क्षेत्र में छद्म रोजगार की स्थिति लगातार बनी हुई है एवं रोजगार के अभाव कर्ज और भुखमरी की वजह से अधिकांश जनसंख्या शहरों की ओर पलायन करते हैं।



2011 की जनगणना के अनुसार, भारत की वर्तमान जनसंख्या का लगभग 31% शहरों में बसता है और सकल घरेलू उत्पाद में इनका योगदान 63% है। अनुमानतः वर्ष 2030 तक, देश की 40% की आबादी, भारत के शहरी क्षेत्रों में निवास करेगी एवं भारत के सकल घरेलू उत्पाद में इसका योगदान का अनुमान लगभग 75% अपेक्षित की गयी है।

इसी क्रम में, स्मार्ट सिटी मिशन (SCM) ने भारत में 100 शहरों के निर्माण के लिए एक शहरी विकास कार्यक्रम है। इसे 25 जून 2015 को प्रधानमंत्री नरेंद्र मोदी द्वारा प्रमोचन (लॉन्च) किया गया था एवं इसका उद्देश्य देश के 100 शहरों में आधारभूत सुविधाओं का विकास करना और नागरिकों को एक स्वच्छ और स्थायी वातावरण प्रदान करना है। स्मार्ट सिटी का मतलब ऐसे शहरों से है जहां पानी और बिजली की अच्छी व्यवस्था हो एवं साफ-सफाई और कचरा प्रबंधन, शहर में आने जाने के लिए परिवहन का बेहतरीन साधन, तकनीकी कनेक्टिविटी, ई-गवर्नेंस, नागरिकों की सुरक्षा, शासन में नागरिकों की भागीदारी जैसी कई सुविधाएं मौजूद हों।

स्मार्ट सिटी के निर्माण हेतु भौतिक, संस्थागत, सामाजिक और आर्थिक बुनियादी ढांचे के व्यापक विकास की आवश्यकता होगी जो की जीवन की गुणवत्ता में सुधार लाने एवं लोगों और निवेश को आकर्षित करने, विकास एवं प्रगति की स्थापना करने में, इनका महत्वपूर्ण योगदान होगा। स्मार्ट सिटी की कार्यप्रणाली से स्थानीय विकास को सक्षम करने और प्रौद्योगिकी की मदद से नागरिकों के लिए बेहतर परिणामों के माध्यम से जीवन की गुणवत्ता में सुधार करने तथा आर्थिक विकास को गति देने हेतु, भारत सरकार द्वारा एक अभिनव और नई पहल।

### स्मार्ट सिटी मिशन का उद्देश्य

स्मार्ट सिटी मिशन (SCM) का उद्देश्य, भारत में 100 शहरों के निर्माण के लिए एक शहरी विकास कार्यक्रम को क्रियावित करना है एवं स्मार्ट सिटी मिशन का उद्देश्य ऐसे शहरों को बढ़ावा देने का है जो मूल बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराएँ और अपने नागरिकों को एक सम्यक् गुणवत्तापूर्ण जीवन प्रदान करे और एक स्वच्छ और टिकाऊ पर्यावरण एवं 'स्मार्ट' तरीके से संसाधनों का प्रयोग करें, अर्थात् स्मार्ट सिटी मिशन स्थानीय विकास को सक्षम करने और प्रौद्योगिकी की मदद से नागरिकों के जीवन स्तर में सुधार लाने के लिए बनाया गया है। इस मिशन का उद्देश्य ऐसे शहरों को भी बढ़ावा देना है, जिनके संरचना का आधार स्वच्छ वातावरण, नागरिकों को उच्च गुणवत्ता वाले तकनीकी एवं परिवहन के साधन उपलब्ध कराना एवं स्वास्थ्य के बेहतर विकल्प, उत्कृष्ट शिक्षण व्यवस्था को उपलब्ध कराना है। इसके अतिरिक्त सड़क नेटवर्क से शहर को जोड़कर सस्ती परिवहन सुविधा मुहैया करवाना है एवं चुने हुए शहरों में





प्राकृतिक वातावरण का निर्माण किया जायेगा एवं मलिन बस्तियों को शहरों के रूप में नियोजित किया जायेगा और बढ़ती आबादी को देखते हुए शहर के आसपास नये क्षेत्र को विकसित किया जायेगा।

### स्मार्ट सिटी के निर्माण का खर्च:

स्मार्ट सिटी मिशन एक केन्द्र प्रायोजित योजना के रूप में संचालित किया जा रहा है और केंद्र सरकार द्वारा मिशन को पांच साल में करीब प्रति वर्ष प्रति शहर 100 करोड़ रुपये औसत वित्तीय सहायता देने का प्रस्ताव किया गया है।

### स्मार्ट शहरों का चयन हेतु मानदंड:

#### पहला चरण:

राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों का चयन 2 दौर की चयन प्रक्रिया के आधार पर किया जाता है जिसके अंतर्गत पहले दौर में राज्य / संघ राज्य क्षेत्रों के संभावित स्मार्ट शहरों को स्कोरिंग मानदंडों के आधार पर चुना जाता है एवं इसमें यह देखा जाता है कि किस शहर में कितनी सुविधाएँ और कितनी जनसँख्या है। इसके फलस्वरूप, एक प्रदेश के विभिन्न शहरों के बीच में ही प्रतियोगिता होती है और जो शहर इस चरण में चुने जाते हैं उनको दूसरे चरण के लिए भेजा जाता है।

#### दूसरा चरण:

दूसरे दौर में शहरी विकास मंत्रालय शहरों का चयन करता है और इस दौर में राष्ट्रीय स्तर की प्रतियोगिता संभावित 100 स्मार्ट शहरों के बीच होती है। इस चरण में प्रत्येक शहर अपना स्मार्ट सिटी प्रस्ताव प्रस्तुत करता है जिसमें यह जानकारी होती है कि किस वह शहर किस तरह का विकास मॉडल चुनेगा और यह मॉडल रेट्रोफिटिंग या पुनर्विकास या ग्रीनफील्ड विकास या इसके मिश्रण से बनाया जायेगा। इसके अलावा शहरों को यह भी बताना होता है कि वह अपने शहर में मौजूद समस्याओं को कैसे खत्म करेगा। सभी स्मार्ट सिटी प्रस्ताव का मूल्यांकन एक समिति द्वारा किया जाएगा जिसमें अंतरराष्ट्रीय और राष्ट्रीय विशेषज्ञों, संगठनों और संस्थानों का एक पैनल शामिल होगा एवं इस दौर में जिस शहर का चयन होगा उसकी घोषणा शहरी विकास मंत्रालय द्वारा की जाती है।

### भारत में प्रस्तावित स्मार्ट सिटी की मूलभूत सुविधाएँ:

- 24 घंटा पानी और बिजली उपलब्ध कराने की व्यवस्था सुनिश्चित करना।

- क्षेत्र आधारित घटनाक्रमों में मिश्रित भू-उपयोग को बढ़ावा देना एवं अनियोजित क्षेत्रों में भू-उपयोग को अधिक कुशल बनाना
- शहर को सड़क नेटवर्क से जोड़ कर सस्ते और कुशल सार्वजनिक



परिवहन सुविधाओं को उपलब्ध कराना एवं पैदल और साइकिल चलने योग्य सड़कों का निर्माण कराना।

- बेहतर स्वास्थ्य और शिक्षा सुविधाएँ एवं किफायती आवास खासतौर से गरीबों के लिए उपलब्ध करवाना।
- ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सहित स्वच्छता एवं इकोफ्रेंडली वातावरण का विकास करना है।
- शहरी क्षेत्रों में ताप-प्रभावों में कमी लाने और पारिस्थितिकीय संतुलन बनाने के लिये खुले स्थानों, पार्क, खेल के मैदान, मनोरंजन के स्थानों का संरक्षण और विकास करना (पर्यावरण संरक्षण)
- रोजगार के अवसर को बढ़ावा देना।
- रिहायशी इलाके से 1 किलोमीटर की दूरी पर मेट्रो की व्यवस्था होगी।
- 10 लाख की आबादी पर एक इंजीनियरिंग कॉलेज, मेडिकल कॉलेज, स्कूल एवं बैंक की सुविधा प्रदान करना।
- शासन को सिटिजन फ्रेंडली और किफायती बनाना, विशेषकर मोबाइल उपयोग को लोगों के सुझाव लेने, कार्यस्थलों के कार्यकलापों की ऑनलाइन निगरानी का उपयोग करने के लिये ई-समूहों का गठन करना एवं सुशासन, विशेष रूप से ई-गवर्नेंस और नागरिक भागीदारी।
- सुदृढ़ सूचना कनेक्टिविटी और डिजिटलीकरण की व्यवस्था करना।
- नागरिकों की सुरक्षा और संरक्षा, विशेष रूप से महिलाओं, बच्चों एवं बुजुर्गों की सुरक्षा हेतु समुचित व्यवस्था करना।





- पारगमन उन्मुख विकास, सार्वजनिक परिवहन और अंतिम गंतव्य स्थल पर परिवहन कनेक्टिविटी एवं शहरी आबादी के निकट ही परिवहन की सुविधा उपलब्ध कराना।



- सेवाओं की कीमतों में कमी लाने और स्थानीय निकायों के कार्यालयों में जाए बिना सेवाएं प्रदान करना एवं इनके लिये जवाबदेही और पारदर्शिता लाने हेतु अधिकाधिक ऑनलाइन सेवाओं को उपलब्ध कराना।
- पूरे शहर में वाईफाई सूचना कनेक्टिविटी और नये सूचना तंत्र को उपलब्ध कराना।

## कवरेज और अवधि

इस मिशन में भारत के 100 शहरों को शामिल किया जाएगा और इसकी अवधि पांच साल (वित्तीय वर्ष 2015-16 से वित्तीय वर्ष 2019-20) तक की होगी एवं शहरी विकास मंत्रालय द्वारा मूल्यांकन किए जाने के उपरांत इस मिशन को आगे भी जारी रखा जा सकता है। इस मिशन के अंतर्गत केंद्र और राज्य सरकारों द्वारा 2017-2022 के बीच शहरों को वित्तीय सहायता दी जाएगी।

## विकास के लिये विशेष कंपनी की स्थापना (Special Purpose Vehicle & SPV)

स्मार्ट सिटी परियोजना के लिये विकसित की जाने वाली भूमि और इसके

क्रियान्वयन का विशेष अधिकार एसपीवी के पास होंगे और इसका काम शहर के विकास में शामिल सभी एजेंसियों और स्थानीय राजनीतिक नेतृत्व के बीच तालमेल सुनिश्चित करना है। मिशन स्मार्ट सिटी के लिये एसपीवी को कंपनी कानून के तहत बनाया गया है ताकि पेशेवर क्षमता और जवाबदेही को सबसे अच्छे ढंग से सुनिश्चित किया जा सके। इस मिशन में निजी भागीदारी के लिये महानगरों की बड़ी सलाहकार संस्थाओं और कंपनियों पर निर्भर रहने के बजाय स्थानीय कंपनियों और तकनीकी संस्थाओं के साथ साझेदारी की संभावनाएँ की खोज की जानी चाहिये एवं शहरी स्थानीय निकायों की क्षमताओं का निर्माण करने और उपलब्ध संसाधनों को विकसित करने की आवश्यकता सुनिश्चित की जानी चाहिये।

**स्मार्ट सिटी योजना में दो तरह की परियोजनाएँ बन रही हैं-** 1. शहरी बुनियादी ढाँचे से संबंधित 2. सूचना प्रौद्योगिकी और तकनीक से नये शहरों का विकास - पुराने शहर में बुनियादी ढाँचे के विकास में समय लगने की संभावना है और ऐसे में सूचना प्रौद्योगिकी और तकनीक से जुड़ी सुविधाओं जैसे-शहरी निकाय की सेवाओं की आपूर्ति, स्मार्ट तकनीकी के द्वारा सेंसर आधारित आँकड़ों का संग्रह, इंटेलेजेंट ट्रैफिक मैनेजमेंट, स्मार्ट टोस कचरा प्रबंधन और जलापूर्ति इत्यादि कारकों को समंजित करते हुये इसकी रूपरेखा को क्रियान्वित किया जा सकता है।

## स्मार्ट सिटी के वित्त पोषण की उपलब्धता

स्मार्ट सिटी मिशन एक केंद्र प्रायोजित योजना के रूप में संचालित किया जाएगा और केंद्र सरकार द्वारा मिशन को पांच साल में लगभग 48,000 करोड़ रुपये, करीब प्रति वर्ष प्रति शहर 100 करोड़ रुपये, औसत वित्तीय सहायता देने का प्रस्ताव किया गया है एवं एक समान राशि, एक मेल के आधार पर, राज्य को योगदान दिया जाएगा और सरकार धन का लगभग एक लाख करोड़ रुपए स्मार्ट सिटी के विकास के लिए उपलब्ध होगा।

## मिशन स्मार्ट सिटी की प्रमुख चुनौतियाँ

- स्मार्ट सिटी मिशन की सबसे बड़ी बाधा वित्तीय संसाधनों की होगी क्योंकि चयनित नगर को पांच वर्ष तक सौ करोड़ रुपए प्रतिवर्ष सरकार प्रदान करेगी, किन्तु योजना के पूर्ण होने तक लागत में बहुत अधिक वृद्धि अनुमानित लक्षित किया गया है।
- राज्य और शहरी स्थानीय निकाय स्मार्ट शहरों के विकास में महत्वपूर्ण सहायक भूमिका निभाएंगे एवं इसके कार्यन्वयन हेतु स्मार्ट नेतृत्व एवं दूरदृष्टि और निर्णायक कार्यवाही करने की क्षमता महत्वपूर्ण कारक होंगे





जो मिशन की सफलता निर्धारित करेंगे। नीति निर्माताओं, कार्यान्वयनकर्ताओं एवं अन्य हितधारकों द्वारा विभिन्न स्तरों पर पुनरु संयोजन, पुनर्विकास और हरित-क्षेत्र के विकास की अवधारणाओं को समझने के लिए क्षमता सहायता अपेक्षित होगी।

- विश्व बैंक के रिपोर्ट (2015) के अनुसार भारत में नगरीकरण का आकार अत्यवस्थित होने के कारण मलिन बस्तियों में रहने वाले लोगों की संख्या अधिक है एवं आबादी सघन होने के कारण अतिक्रमण की स्थिति सारे भारतवर्ष में व्याप्त है एवं इसका निराकरण करना प्रदेश एवं भारत सरकार के लिये गले की हड्डी प्रतीत होगा।
- मिशन की सफलता योग्य प्रशासकों और प्रशिक्षित मानव संसाधन पर निर्भर करेगी एवं इसके कार्यन्वयन हेतु इस दिशा में गंभीर प्रयास की आवश्यकता है एवं स्मार्ट नगरों की जीवंतता, स्मार्ट नागरिकों पर निर्भर करेगी और इस संदर्भ में नागरिक जागरूकता पर विशेष ध्यान देना होगा।
- मिशन को सफल बनाने में केंद्र तथा राज्यों के बीच सहयोग अनिवार्य है लेकिन परियोजना के प्रारंभ में ही पश्चिम बंगाल जैसे राज्यों का राजनैतिक कारणों से अलग होना मिशन में बाधा उत्पन्न कर सकता है। इसके अतिरिक्त नगरीय विस्तार के लिए भूमि अधिग्रहण, ऊर्जा की सतत उपलब्धता, स्वच्छ पेयजल आपूर्ति सुनिश्चित करना भी चुनौतीपूर्ण है।

### स्मार्ट सिटी मिशन की वर्तमान चुनौतियाँ

- वर्तमान में कोरोना वायरस महामारी ने भारत के अधिकांश स्मार्ट शहर को अपनी जाल में जकड़ रखा है एवं देश के प्रमुख नगर एवं शहर यथा दिल्ली, मुंबई, बेंगलुरु, चेन्नई इत्यादि अभी भी कोविड-19 संकट की चपेट में हैं।
- लॉकडाउन के दौरान बड़ी संख्या में शहरी निवासियों का पलायन होने से रोजगार समाप्त हो चुका है एवं दिन प्रतिदिन बढ़ती कोरोना वायरस महामारी के रोगियों की संख्या से, निकट भविष्य में भी रोजगार मिलने की सम्भावना कम ही दिखाई दे रही है। भारतीय शहरों में न केवल एक सार्वजनिक स्वास्थ्य संकट का सामना कर रहे हैं, बल्कि आर्थिक मुद्दों और आजीविका का संकट भी इनके समक्ष एक बड़ी चुनौती है।
- स्मार्ट सिटी मिशन के तहत शुरू की गई परियोजनाएँ अपने निर्धारित समय से काफी पीछे हैं एवं इस मिशन ने स्थानीय सरकारों को और

कमजोर कर दिया है। विशेष प्रयोजन वाहन के समानांतर शासन संरचनाओं के होने से स्थानीय निकायों के उत्तरदायित्व में कमी आई है।



- वर्तमान समय में भारतीय शहर एक अभूतपूर्व चुनौती का सामना कर रहे हैं एवं समयानुसार सरकारों को ऐसी परियोजनाओं में निवेश किया जाए, जो शहरी विकास की प्राथमिकताओं को आधार बनाकर अपने निवासियों की बेहतर स्वास्थ्य और आजीविका प्राप्त करने सहायता प्रदान कर सकें।
- राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन और राष्ट्रीय शहरी स्वास्थ्य मिशन जैसे कार्यक्रम, जिन पर अभी तक कम ध्यान दिया गया है, उन्हें और अधिक संसाधन प्रदान कर व्यापक स्तर पर प्रोत्सहित किये जाने की आवश्यकता है।

### उपसंहार

स्मार्ट सिटी मिशन, भारत जैसे अधिक जनसंख्या वाले देश के लिए अत्यंत आवश्यक है। मिशन के तहत शहरी क्षेत्रों की बढ़ती आबादी को समायोजित करने हेतु शहरों के आस-पास हरित क्षेत्र विकसित किए जाने चाहिये एवं स्मार्ट समाधानों के प्रयोग से शहर की अवसंरचना और सेवाओं में सुधार के लिये तकनीक, सूचना और आँकड़ों के उपयोग से जीवन की गुणवत्ता में व्यापक सुधार देखने को मिलेगा, जिससे रोजगार सृजन के साथ-साथ उपेक्षित वर्गों की आय में वृद्धि से शहर समावेशी बन सकेंगे।

इसलिए आवश्यक है कि मिशन की बाधाओं को दूर करते हुए सुगम और सुविधाजनक नगरों के विकास की दिशा में गंभीर प्रयास किया जाए एवं देश की प्रगति में यह एक मील का पत्थर साबित होगा।





## शहरों की वर्तमान में जरूरतें एवं बढ़ती चुनौतियां

— मनीषा,

राजभाषा अधिकारी, बैंक ऑफ बड़ौदा

सोवियत राष्ट्र (UN) के अनुमान के मुताबिक वर्ष 2030 तक 8.3 बिलियन आबादी में से 60% लोग शहरों में रह रहे होंगे और विश्व के कुल शहरों में से 1400 शहर में 5 लाख से भी ज्यादा लोग प्रवास कर रहे होंगे। नए अवसर खोजने हो या नए आविष्कार करने हो या फिर विकास को गति प्रदान करनी हो, इन सभी में शहर काफी सहायक है। लेकिन इन सभी के लिए शहरी नियोजन, आधारभूत संरचना, परिवहन और आवास की जरूरत है। सतत विकास लक्ष्य (Sustainable Development Goals) के 11वें लक्ष्य का फोकस भी शहरों को सतत बनाना है ताकि लोगों को उपयुक्त और किफायती आवास तक पहुँच प्रदान की जा सके।

दुनिया तेजी से शहरीकरण की ओर बढ़ रही है। वर्ष 2007 के बाद से, दुनिया की आधी से अधिक आबादी शहरों में रह रही है और 2030 तक यह आबादी 60 प्रतिशत तक बढ़ने का अनुमान है।

शहरों और महानगरीय क्षेत्र आर्थिक विकास के पावरहाउस की तरह हैं जो वैश्विक सकल घरेलू उत्पाद में लगभग 60 प्रतिशत का योगदान कर रहे हैं। हालाँकि वह वैश्विक कार्बन उत्सर्जन में लगभग 70 प्रतिशत और संसाधन का उपयोग करने में 60 प्रतिशत से अधिक का हिस्सा रखते हैं। तेजी से शहरीकरण के परिणामस्वरूप स्लम में रहने वाले लोगों की अपर्याप्त संख्या के परिणामस्वरूप वायु प्रदूषण और अनियोजित शहरी फैलाव भी बढ़ रहा है।

इसी प्रकार COVID-19 का प्रभाव गरीब और घनी आबादी वाले शहरी क्षेत्रों में सबसे अधिक विनाशकारी होगा। विशेष रूप से दुनिया भर में अनौपचारिक स्लम में रहने वाले एक अरब लोगों के लिए सामाजिक दूरी के उपायों का पालन करना मुश्किल है।

संयुक्त राष्ट्र की खाद्य एजेंसी, एफएओ, ने चेतावनी दी कि गरीब और अति संवेदनशील निवासियों के लिए भोजन तक पहुँच सुनिश्चित करने के उपायों के बिना, शहरी क्षेत्रों में भूख और मृत्यु दर काफी बढ़ सकती है।

प्रत्येक मनुष्य की कुछ मूलभूत आवश्यकताएं होती हैं। मनुष्य के लिए भोजन और पानी के साथ ही आवास भी एक आधारभूत आवश्यकता है। कहा भी जाता है कि – "Housing is more than a place to live"

हम सभी को आवास की जरूरत है और जनसंख्या बढ़ने के साथ ही आवास संबंधी जरूरतें भी बढ़ रही हैं। झोपड़ी में रहने वाला व्यक्ति व परिवार चाहता



है कि चाल में ही सही उसका खुद का एक कमरा हो। चाल में रहने वाला व्यक्ति चाहता है कि एक सफिस्टकेटिड बिल्डिंग में उसका अपना एक पलैट हो।

भविष्य में लोगों के जीवन जीने का तरीका आज से काफी बदल चुका होगा लेकिन फिर भी आवास की महत्ता तब भी कायम रहेगी। पहले जहां लोग भोजन और पानी के स्रोत के पास घर बनाना आवश्यक समझते थे वहीं आजकल घर में ही खाना स्टोर करने, तैयार करने और खाने के लिए अलग-अलग जगह है। बाहरी पर्यावरण व समाज से सुरक्षा प्रदान करने के लिए आवास आवश्यक है। प्राकृतिक व अनजान खतरों से सुरक्षित व महफूज रहने के लिए भी आवास की जरूरत होती है। आवास एक ऐसी जगह है जहां से एक व्यक्ति उस मुकाम को हासिल कर सकता है जहाँ तक पहुँचना उसका सपना है। आवास अर्थात् ऐसा निवास स्थान जो हमें आश्रय (शेल्टर) प्रदान करें। आवास से हमारे दैनंदिन के कार्य प्रभावित होते हैं और इसी प्रकार हमारी गतिविधियाँ हमारे आवास को प्रभावित करती हैं।

इसके साथ ही भविष्य में वायु प्रदूषण, जगह व निजता की कमी, अलग-अलग पारिवारिक संबंध व आवास की बढ़ती कीमत के कारण जरूरतों में परिवर्तन आना भी स्वाभाविक है। एक अवस्था से दूसरी अवस्था में जाने पर भी आवासीय जरूरतें बदलती हैं। मौजूदा और भविष्य की जरूरतों को देखें





पलायन, प्रवासी भारतीय व जलवायु परिवर्तन ने भी भविष्य के शहरों की जरूरतों में बदलाव लाया है। पर्यावरणीय समस्याओं का सामना करने के लिए हमारे आवास का मजबूत होना भी जरूरी है। पर्यावरणविद वंगारी माथार्ड के अनुसार, यह हमारी भूमि है और यहाँ पेड़ उगाना अर्थात् वृक्षारोपण करना हमारा मिशन है।

समय के साथ-साथ शहरों में आवास की जरूरतें भी बदल रही हैं। विभिन्न महाद्वीपों और देश में घर के आकार में भी भिन्नता है। संयुक्त राष्ट्र के अनुसार, घर के आकार में भी गिरावट आई है। विश्व की आबादी में, विशेष रूप से विकसित देशों में, वृद्ध लोगों की बढ़ती संख्या भी भविष्य की जरूरतों में बदलाव का कारण बन रही है। उदाहरण के लिए, वर्ष 2037 तक, स्कॉटलैंड की जनसंख्या में 9% वृद्धि होने का अनुमान है, जिसमें आवास की संख्या में 17% की वृद्धि होने का अनुमान है। जैसे-जैसे लोगों का जीवन काल बढ़ रहा है उसी प्रकार, भविष्य में आबादी की तुलना में आवश्यक आवास की संख्या भी तेजी से बढ़ेगी।

विकासशील देश जैसे-जैसे विकसित देशों के समान प्रगति करेंगे उसी अनुपात में जीवन स्तर में सुधार और जीवन प्रत्याशा में भी विस्तार होगा जिससे नए आवास की मांग भी अधिक होगी। इसलिए यदि घरेलू मांग और जनसंख्या वृद्धि के बीच यह अंतर लगभग 7-8% है तो इसके लिए 800 मीटर अतिरिक्त घरों की आवश्यकता होगी।

दिनों दिन बढ़ती आबादी और शहरीकरण ने विशेषकर अफ्रीका और एशिया की आवास वितरण प्रणाली पर काफी दबाव बढ़ रहा है। अनुमान के मुताबिक



वर्ष 2030 तक अफ्रीका की 50 प्रतिशत से अधिक जनसंख्या शहरों में रह रही होगी और वर्ष 2050 तक, पूरी आबादी के दो तिहाई अर्थात् 6.5 अरब लोग शहरों में रह रहे होंगे। जहाँ औपचारिक आवास प्रदान नहीं किया जा सकता

वहाँ अनौपचारिक आवास इस अंतर को कम करने की क्षमता रखते हैं लेकिन इस वजह से स्लम की संख्या काफी तादाद में बढ़ जाएगी और कई नई चुनौतियाँ उत्पन्न हो जाएंगी।

हालांकि विकासशील देशों ने आवास और आवास वित्त हेतु अपने फ्रेमवर्क को बेहतर बनाने में काफी प्रगति की है, फिर भी किफायती आवास तक पहुँच प्रदान करने में अभी भी काफी बड़ा अंतर मौजूद है। IDA यानी International Development Association विश्व बैंक का वह भाग है जो विश्व के गरीब देशों की सहायता करता है। IDA का उद्देश्य उन कार्यक्रमों के लिए ऋण या अनुदान प्रदान करके गरीबी को दूर करना है जो आर्थिक वृद्धि में तेजी लाते हैं, असमानता को कम करते हैं और लोगों के जीवन जीने के तरीके को बेहतर बनाते हैं। भविष्य में अनेक IDA देशों में अनौपचारिक क्षेत्रों में काम करने वाले निम्न आय वर्ग के परिवार हेतु मोर्टगेज सॉल्यूशन को विकसित करने की आवश्यकता है।

UN Population data के अनुसार, वर्ष 2030 तक विश्व को 300 मिलियन आवास की जरूरत होगी। वर्ष 1990 की तुलना में गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले लोगों की संख्या में एक चौथाई तक की कमी आई है जिसके भविष्य में निश्चित रूप से और कम होने की संभावना है। भविष्य में ऋण लेने का सामर्थ्य रखने वालों की संख्या में भी आशातीत वृद्धि होने की संभावना है।

इन सबके बीच भारत ने वर्ष 2022 तक सबके लिए आवास का अपना अलग लक्ष्य निर्धारित किया है। आवासीय चुनौतियों का सबसे ज्यादा सामना करने वाले देशों में से एक भारत भी है लेकिन भारत ने एक महत्वाकांक्षी दृष्टिकोण अपनाया है।

भारत में निम्न आय आवास वित्त परियोजना हेतु कई चुनौतियाँ हैं। विश्व बैंक समूह, भारत सरकार व राष्ट्रीय आवास बैंक मिलकर काम कर रहे हैं ताकि उन लोगों को भी ऋण प्रदान किया जा सके जो या तो अनौपचारिक क्षेत्र में कार्यरत हैं या जिनके पास अनौपचारिक संपत्ति हक मौजूद नहीं है जिसे वे संपार्श्विक (कॉलेटरल) के रूप में उपयोग कर सकें। उधारकर्ताओं को बेहतर सेवा प्रदान करने के लिए उधारदाता नई तकनीक का उपयोग कर रहे हैं और विकासक नए निर्माण मॉडल की तरफ रुख कर रहे हैं ताकि लागत को कम किया जा सके।

जो उपाय अथवा कदम भारत में प्रभावी हैं उनके प्रभावी होने की उतनी ही संभावनाएं बांग्लादेश, इंडोनेशिया, फिलिपीन्स व अफ्रीका के कई देशों में भी है जहाँ अनौपचारिक आय पर औपचारिक रूप से उधार देना अभी भी एक बड़ी चुनौती है।





## शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ

— मो. शादाब खान,

सह प्रबंधक, आर्ट हाउसिंग फाइनेंस इंडिया लिमिटेड

किसी भी देश का आर्थिक विकास प्राकृतिक संसाधनों और जनसंख्या के आकार-प्रकार तथा उसकी कार्य करने की क्षमता पर निर्भर करता है। जनसंख्या की दृष्टि से भारत विश्व का दूसरा देश है। आज देश की जनसंख्या का आँकड़ा लगभग 140 करोड़ तक पहुंच गया है, वैश्विक आँकड़ों पर नजर डाले तो भारत विश्व के 2.4 फीसद क्षेत्रफल पर विश्व की 1.5 फीसद आय द्वारा 17.5 फीसद जनसंख्या का पालन-पोषण कर रहा है जो कि बहुत असमानता भरा है। जनसंख्याकीय वृद्धि आर्थिक विकास के मार्ग को अवरुद्ध करती है।

इसमें कोई राय नहीं है कि राष्ट्र के विकास में जनसंख्या महत्वपूर्ण भूमिका होती है लेकिन जनसंख्या-विस्फोट की स्थिति किसी भी प्रकार राष्ट्र के विकास के लिए उचित नहीं है। शहरों में बढ़ती असमानता व असमान विकास का कारण "शहरीकरण" ग्रामीण क्षेत्रों में जोत की जमीन का कम होना, परिवार का बड़ा आकार और जाति प्रथा जैसे दूसरे ऐसे कारक हैं जिसके चलते लोग शहरों की ओर पलायन कर रहे हैं इसी प्रक्रिया को शहरीकरण कहा जाता है। इसके अलावा कृषि में होने वाले नुकसान की वजह से लोग कृषि छोड़कर रोजगार की तलाश में शहर आते हैं जिसकी वजह से शहरों में असमानता व असमान विकास बढ़ता जा रहा है।



भारत के विकास को लेकर अमेरिकी अर्थशास्त्री और नोबेल पुरस्कार विजेता पॉल क्रागमैन का कहना है कि आर्थिक मोर्चे पर भारत में तेजी से प्रगति की है, लेकिन देश में कायम असमानता एक बड़ा मुद्दा है।

### शहरों में बढ़ती असमानता व असमान विकास के कारण :-

शहरों में बढ़ती असमानता व असमान विकास का मुख्य कारण शहरीकरण की प्रक्रिया है। भारत में यह बहुत तेजी से बढ़ रहा है और इसके कारण निम्नलिखित हैं :-

**1 बेरोजगारी :-** रोजगार की तलाश में शहरों में आने वाले लोगों की संख्या बढ़ती जा रही है। शहरों में आने वाले लोगों में अधिक संख्या नौकरी को तलाश करने वालों की है न कि बेहतर नौकरी वाले लोगों की तथा बाहर से आने वालों में बेरोजगारों की दर अधिक है। जिससे शहरों में रहने वाली जनसंख्या में विकास की असमान दर उत्पन्न हो जाती है।

**2 गाँव से शहरों की ओर पलायन :-** गाँव से शहरों की ओर पलायन का मुख्य कारण वेतन-दर के अलावा जोत की कम भूमि और परिवार का बड़ा आकार है। इसके अतिरिक्त शहरी-प्रवासन लिए जाति-प्रथा भी एक महत्वपूर्ण कारक है। संसाधनों के अभाव, कौशल की कमी के कारण शहरों में असमानता एवं असमान विकास बढ़ रहा है।

**3 भौतिक सुख सुविधाओं की चमक :-** शहरों में बढ़ती असमानता विकास का कारण शहरों में भौतिक सुख-सुविधाओं की चमक भी है। गाँव का जीवन सीधा-सादा एवं सरल होता है जबकि शहरी लोगों का जीवन व्यवस्ता एवं भौतिक सुख-सुविधाओं से परिपूर्ण होता है जिसके कारण अधिक संख्या में लोग गाँव से शहरों की ओर पलायन कर रहे हैं। जिससे दिन प्रतिदिन असमानता एवं असमान विकास बढ़ता जा रहा है।

**4 अपर्याप्त आवास :-** शहरों में बढ़ती असमानता व असमान विकास का एक अन्य कारण अपर्याप्त आवास की समस्या भी है। शहरों की चमक एवं भौतिक सुख-सुविधाओं के लालच में गाँवों से लोग शहरों की ओर पलायन कर रहे हैं। जिसके कारण अपर्याप्त आवास की समस्या पैदा होती है जो बहुत चिंताजनक है। शहरी आबादी का एक बड़ा हिस्सा गरीबी की स्थिति में और अत्यधिक भीड़भाड़ वाले स्थानों में रहता है। भारत में अधिक जनसंख्या दबाव के कारण शहरी परिवार एक कमरे में रहते हैं जिससे प्रति कमरा 4.4 व्यक्ति रहते हैं।





**5 आधारभूत संरचना की कमी :-** आधारभूत संरचना की कमी के कारण गांवों की जनता शहरों में आकर ही कोई ना कोई व्यवसाय करना चाहती है। उन्हें गांवों में उनके अनुसार कार्य एवं भौतिक संरचना नहीं मिलती है जिसकी वजह से वह शहरों की ओर पलायन करते हैं और उनके शहरों में आने की वजह से यह असमान विकास की प्रक्रिया शुरू हो जाती है।



**6 शिक्षा का अभाव :-** शिक्षा का अभाव का सीधा संबंध शहरी असमानता की ओर इंगित करता है। शिक्षा के अभाव से बेरोजगारी की समस्या उत्पन्न होती है क्योंकि शिक्षा न होने की वजह से उन्हें रोजगार नहीं मिल पाता एवं वे असमाजिक गतिविधियों में संलग्न हो जाते हैं। इससे शहरी गरीबी को भी बढ़ावा मिलता है तथा असुरक्षा की भावना उत्पन्न होती है।

**7 औद्योगिकरण के कारण :-** औद्योगिकरण क्रांति के माध्यम एवं रोजगार के बेहतर अवसरों के कारण ग्रामीण क्षेत्रों से शहरी क्षेत्र में जाने के लिए अधिक लोगों को आकर्षित किया गया है। आधुनिककरण ने लोगों को आधुनिक क्षेत्रों में नौकरी की श्रेणियों में काम करने का मौका देकर रोजगार के अवसरों में वृद्धि की है जो आर्थिक विकास की गति देने में सहायता तो करता है किन्तु यह शहरी असमानता व असमान विकास का भी प्रमुख कारण है। क्योंकि सभी नई-नई तकनीकों, बेहतर परिवहन, आदि का प्रयोग करके लाभ कमाने के उद्देश्य से शहरों में ही अपना व्यापार या व्यवसाय करना चाहते हैं।

**8 शहरी क्षेत्रों में लोग रहने :-** सहन के तौर तरीकों में बदलाव को भी अपनाते हैं। जैसे कि अवासीय आदते, पहनावा, खाना और विश्वास। नतीजन लोग बड़ी संख्या में शहरों की ओर पलायन करते हैं और शहर दिन-प्रतिदिन लोगों की बढ़ती संख्या को अवशोषित करके विकसित होते हैं और यहां पर असमानता और असमान विकास बढ़ता चला जाता है।

**9 उत्पादकता में वृद्धि एवं उच्च मूल्य का लालच :-** उत्पादकता में वृद्धि एवं उच्च मूल्य प्राप्त करने के लालच में अधिक संख्या में लोग शहरों की ओर पलायन करते हैं। क्योंकि उन्हें ग्रामीण क्षेत्रों में उनके लागत के अनुसार लाभ प्राप्त नहीं होता। इस लाभ को बढ़ाने के उद्देश्य से वह शहरों में आवाजाही करते हैं। इस वजह से असमानता को बढ़ावा मिलता है।

**10 व्यवसायीकरण :-** वाणिज्य और व्यापार शहरीकरण में एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। आधुनिक युग में वस्तुओं और सेवाओं के वितरण और वाणिज्यिक लेन-देन में आधुनिक विपणन संस्थानों और विनिमय विधियों का विकास किया है। व्यवसायिक और व्यापारी अवधारणा के साथ आते हैं कि कस्बे और शहर ग्रामीण क्षेत्रों की तुलना में बेहतर अवसर और रिटर्न प्रदान करते हैं। जिससे शहरों में असमानता बढ़ती है।

**11 सामाजिक लाभ और सेवाएं :-** सामाजिक लाभ और सेवाएं भी शहरी बढ़ती असमानता एवं असमान विकास का एक मुख्य कारण है। उदाहरण के लिए शैक्षिक सुविधाएं बेहतर जीवन स्तर बेहतर स्वच्छता और आवास बेहतर स्वास्थ्य देखभाल बेहतर मनोरंजन सुविधाएं, सामान्य रूप से बेहतर सामाजिक जीवन शामिल है। अधिक संख्या में लोग विभिन्न प्रकार के लाभ और सेवाएं प्राप्त करने के लिए शहरों, कस्बों में प्रवास करने के लिए प्रेरित होते हैं जो कि ग्रामीण क्षेत्रों में उपलब्ध नहीं है। इन सभी कारणों की वजह से शहरों में असमानता बढ़ती है एवं असमान विकास को बढ़ावा मिलता है। इन कारणों की वजह से यह असमानता दिन प्रतिदिन बढ़ती जा रही है।

**शहरों में बढ़ती असमानता एवम असमान विकास को रोकने के निदान :-** शहरों में बढ़ती असमानता एवं असमान विकास को निम्नलिखित उपायों के माध्यम से कम किया जा सकता है-

- 1 बेहतर पर्यावरणीय परिस्थितियों का निर्माण :-** सरकार को ऐसे कानून लागू करने चाहिए जो पर्यावरण के अनुकूल शहरों और स्मार्ट विकास तकनीकों की योजना बनाते और प्रदान करते हैं। सरकार द्वारा शहरों के ठीक प्रकार से नियोजन के लिए स्मार्ट सिटी मिशन की अवधारणा को सही तरीके से लागू करना चाहिए।
- 2 शहरों में बढ़ती असमानता व असमान विकास को दूर करने के लिए** सरकार के द्वारा बड़े पैमाने पर गांवों में भी वृद्ध स्तर पर, विभिन्न कौशल का प्रयोग करते हुए लघु एवं कुटीर उद्योगों को प्रोत्साहित करना चाहिए। जिससे कि अधिक संख्या में लोग शहरों की ओर पलायन न करें।





3 स्वास्थ्य सुविधाओं और कल्याण योजनाओं तक लोगों की पहुंच में सुधार करके शहरो असमानता को दूर किया जा सकता है। मलिन बस्तियों में मुफ्त टीके, खाद्य सुरक्षा और पर्याप्त आधुनिक तक पहुंच सुनिश्चित करने के साथ साथ कल्याण एवं राहत योजनाओं की दक्षता में तेजी लाना।

उन गैर लाभकारी संस्थाओं और स्थानीय सहायता निकायों को सहयोग प्रदान करना जिनकी इन हाशियों के समुदायो तक बेहतर पहुंच है। मलिन बस्तियों में स्वच्छता और परिवहन सुविधाओं में सुधार तथा क्लीनिक एवं स्वास्थ्य सुविधाओं की स्थापना करना।

4 जनसंख्या नियन्त्रण के संबंध में लोगो में जागरूकता फैलाना जिससे कि जनसंख्या-विस्फोट की स्थिति से बचा जा सके। मुख्यतः गांव की जनसंख्या को जागरूक करने के लिये विभिन्न अभियान चलाए जाने चाहिए जिससे कि उनमें जनसंख्या नियन्त्रण के संबंध में जागरूकता फैले और वह इसे अपनाये। जनसंख्या विस्फोट की स्थिति मुख्य कारण है असमानता एवं असमान विकास का क्योंकि संसाधन सीमित है और उनका प्रयोग करने वाली जनसंख्या अधिक है।

5 महामारी प्रेरित समस्याओ को दूर करने का प्रयास किया जाना चाहिए। कोविड-19 महामारी ने शहरी गरीबो या झुग्गी-झोपड़ियो में रहने वाले की पेशानी को बढ़ा दिया है। अचानक पूर्ण कोविड लॉकडाउन के कारण झुग्गीवासियो की आजीविका कमाने की क्षमता बुरी तरह प्रभावित हुई।

6 गैर-समावेशी कल्याण की योजनाओं का लाभ अक्सर लक्षित लाभार्थियों के एक छोटे से हिस्से तक ही पहुंच पाता है। यह लाभ समान रूप से गांवो एवं शहरी गरीबो तक पहुंचना चाहिए। अधिकांश राहत कोष और लाभ झुग्गी-झोपड़ियो में रहने वालो तक नहीं पहुंचता है इसका मुख्य कारण यह है कि उन बस्तियो को सरकार द्वारा अधिकारिक तौर पर मान्यता ही नहीं दी जाती है।

7 सफल विकास के लिए एवं इस असमानता को दूर करने के लिए सतत शहरीकरण आवश्यक है। सतत विकास शहरी विकास के सफल प्रबंधन पर निर्भर करता है। विशेष रूप से निम्न आय और निम्न-मध्यम आय वाले देशो में जहां शहरीकरण की गति सबसे तेज होने का अनुमान है।

8 शहरी और ग्रामीण क्षेत्रो के बीच संबंधो को मजबूत करते हुए उनके मौजूदा आर्थिक, सामाजिक और पर्यावरणीय संबंधों के स्थान देकर शहरी एवं ग्रामीण दोनो के निवासियों के जीवन को बेहतर बनाने के लिए एकीकृत नीतियों की आवश्यकता है।

9 इस दशा में भारत के द्वारा अनेक योजनाएं एवं कार्यक्रम चलाए जा रहे है जैसे- स्मार्ट सिटीजन, अमृत मिशन, स्वच्छ भारत मिशन-शहरी प्रधान मंत्री आवास योजना-शहरी झुग्गीवासियो के लिए/शहरी गरीबो सरकारी पहल-प्रधानमंत्री गरीब कल्याण योजना, आत्मनिर्भर भारत अभियान आदि चलाई जा रही है जो कि इस दशा में एक सराहनीय कदम है जिससे की असमानता को दूर किया जा सके।

10 इसके अलावा इस समस्या के निदान के लिए एक नया दृष्टिकोण अपनाया जाना चाहिए। शहरी नियोजन और प्रभावी शासन के लिए नए दृष्टिकोण पर ध्यान केन्द्रित करना वर्तमान समय की आवश्यकता है। टिकाऊ, मजबूत और समावेशी बुनियादी ढांचे के निर्माण के लिए आवश्यक कार्यवाही की जानी चाहिए।

सूचना की पहुंच को आम जनता तक पहुंचाया जा चाहिए। रेडियो और टेलीविजन जैसे सूचना स्रोतो तक आसान पहुंच के लाभ भी है। जिनका उपयोग आम जनता को स्वास्थ्य के बारे में जानकारी देने के लिए किया जाता है। उदाहरण के लिए कस्बों और शहरों में रहने वाली महिलाओं को परिवार नियोजन के बारे में अधिक जानकारी की आवश्यकता होती है। जिसके परिणास्वरूप परिवार के आकार में कमी आती है और बच्चों का जन्म दर कम रहता है। इससे जनसंख्या विस्फोट की स्थिति से बचा जाता है।

11 सरकार के द्वारा नेशनल स्मार्ट सिटी मिशन 2015 में शुरू किया गया एक शहरी नवीनीकरण मिशन है जो कि शहरो को "स्मार्ट साल्यूशंस" के अनुप्रयोग के माध्यम से अपने नागरिको को मुख्य बुनियादी ढांचा एक स्वच्छ और टिकाऊ वातावरण और जीवन की एक अच्छी गुणवत्ता प्रदान करने के लिए बढ़ावा देता है।

12 स्वच्छ भारत मिशन को 2014 में सार्वभौमिक स्वच्छता कवरेज प्राप्त करने के प्रयासो मे तेजी लाने के लए शुरू किया गया। और यह सुनिश्चित करने के लिए कि खुले में शौच मुक्त व्यवहार कायम रहे, कोई भी पीछे ना रहे।

13 शहरी असमानता एवं असमान विकास की प्रक्रिया को रोकने के लिए गांव के लोगो में भी निजी निवेश को बढ़ावा देने के लिए प्रोत्साहित किया जाना चाहिए। स्थायी परिदृश्य के लिये हरित जीवन और अन्य शहरी पहलो के लिये अधिक निवेश को प्रोत्साहित किया जाना चाहिये।

उपरोक्त निदानों का प्रयोग करके इस समस्या को रोका जा सकता है। निष्कर्ष





के रूप में यह कहा जा सकता है। कि शहरों में आसान विकास व असमानता का प्रमुख का शहरीकरण की प्रक्रिया है क्योंकि शहरीकरण के कारण ही ग्रामीण क्षेत्रों की जनसंख्या का शहरों की ओर पलायन है। ग्रामीण क्षेत्रों में रहने वाले लोगो के अनुपात में कमी एवं समाज का इस परिवर्तन के साथ अनुकूलन से है।

जैसा कि संयुक्त राष्ट्र के आर्थिक और सामाजिक समस्याओं के विभाग द्वारा तैयार की गई विश्व शहरीकरण सम्भावना 2018 रिपोर्ट के अनुसार भविष्य में दुनिया की शहरी आबादी के आकार में वृद्धि कुछ ही देशों में अत्यधिक केन्द्रित रहने की उम्मीद है। वर्ष 2018 से 2050 के मध्य दुनिया की शहरी आबादी की वृद्धि भारत, चीन और नाईजीरिया का योगदान 35 प्रतिशत रहने का अनुमान है। वर्ष 2050 तक भारत के शहरी निवासियों की संख्या में 416 मिलियन की बढ़ोतरी होने का अनुमान है। भारत की जनगणना 2011 के अनुसार वर्तमान में भारत की जनसंख्या 31.1 प्रतिशत के शहरीकरण स्तर के साथ वर्ष 2011 में 1210 मिलियन थी। इस शहरीकरण के परिणाम स्वरूप बहुत सारे मुद्दों का भी जन्म होता है। जैसे अत्यधिक जनसंख्या दबाव एक और ग्रामीण शहरी प्रयास शहरीकरण की प्रक्रिया को तेज करता है, तो दूसरी ओर यह मौजूदा सार्वजनिक संसाधनों पर अत्यधिक जनसंख्या दबाव पैदा करता है। नतीजन शहर मलिन बस्तियों, अपराध, बेरोजगारी, शहरी गरीबी, प्रदूषण, भीड़भाड़, खराब स्वास्थ्य और कई विकृत सामाजिक गतिविधियों जैसी समस्याओं से ग्रस्त हो जाता है।

इस समस्या पर निदान पाया जाना अति आवश्यक है क्योंकि असमानता असन्तोष को जन्म देती है और इस कारण लोगो का सामाजिक, आर्थिक एवं मानसिक विकास अवरूद्ध होता है। नई युवा पीढ़ी अपने कौशल का भली प्रकार से प्रयोग नहीं कर पाती क्योंकि भौतिक सुख सुविधाओं एवं उनकी योग्यता के अनुरूप रोजगार के अवसर उन्हे शहरों में ही प्रतीत होते हैं। सरकार को बड़े पैमाने पर इस दिशा में और ठोस कदम उठाने चाहिये जिससे कि लोगो में असन्तोष की भावना न पनपे एवं उनके कौशल रूचि एवं योग्यताओं के अनुरूप कार्य मिले इस दिशा में सरकार के द्वारा अनेक प्रयास किये जा रहे है। और अन्य ठोस कदम भी सरकार के द्वारा उठाये जाने चाहिये। क्योंकि वर्तमान समय से यह समस्या बढ़ती जा रही है। सरकार को गैर लाभकारी संस्थाएं और अन्य स्थानीय निकायों से सहयोग प्राप्त करके विभिन्न अभियान चलाने चाहियें। क्योंकि अगर इसके लिये ठोस कदम नहीं उठाये गये तो इससे शहरी अपराध को भी बढ़ावा मिलेगा क्योंकि संसाधनों की कमी भीड़भाड़, बेरोजगारी, गरीबी और सामाजिक सेवाओं और शिक्षा की कमी के मुद्दे अद्यतन हिंसा अपराध सहित कई सामाजिक समस्याओं को जन्म देता है। हत्या, अपहरण, दंगा, हमला, चोरी, डकैती, शहरी इलाकों में अधिक प्रमुख सूचना है। इन सब कृत्यों से शहरों एवं कस्बों की शान्ति भंग होती है। इसलिये इस दिशा में अधिक प्रयास सरकार द्वारा किया जाना चाहियें। अधिक नौकरियों का सृजन, आवश्यक सेवाओं का उचित प्रावधान, पर्यावरण के अनुकूल शहरों का निर्माण, जनसंख्या नियन्त्रण आदि के लिये ठोस कदम उठाये जाने चाहियें। तभी शहरी असमानता एवं असमान विकास को खत्म किया जा सकता है।



## अरुण यह मधुमय देश हमारा

अरुण यह मधुमय देश हमारा ।

जहाँ पहुँच अनजान क्षितिज को मिलता एक सहारा ॥  
सरल तामरस गर्भ विभा पर, नाच रही तरुशिखा मनोहर ।  
छिटका जीवन हरियाली पर, मंगल कुंकुम सारा ॥  
लघु सुरधनु से पंख पसारे, शीतल मलय समीर सहारे ।  
उड़ते खग जिस ओर मुँह किए, समझ नीड़ निज प्यारा ॥  
बरसाती आँखों के बादल, बनते जहाँ भरे करुणा जल ।  
लहरें टकरातीं अनन्त की, पाकर जहाँ किनारा ॥  
हेम कुम्भ ले उषा सवेरे, भरती दुलकाती सुख मेरे ।  
मंदिर ऊँघते रहते जब, जगकर रजनी भर तारा ॥



— जयशंकर प्रसाद



## शहरों की वर्तमान में जरूरतें एवं बढ़ती चुनौतियां

— सोमेंद्र यादव,

मुख्य प्रबंधक, बैंक ऑफ बड़ौदा

भविष्य की शहरों की जरूरतें और चुनौतियों की संवहनीय व्यवस्था तभी संभव है जब वस्तुओं और एजेंसियों के बीच ऐसे भौतिक और आभासी

जोड़ तैयार किए जाएं, जो पहले कभी नहीं थे। प्रौद्योगिकी को भूमिका निभानी होगी और वह हमारे परितंत्र से मिली समूची सूचना का उपभोग करने का हमारा तरीका ही बदल देगी। इससे पारदर्शिता लाने तथा भ्रष्टाचार की बुराई दूर करने में मदद मिलेगी, जिससे कारोबार तथा आम नागरिक के जीवन की गुणवत्ता भी सुधारेगी। यह चरणबद्ध प्रक्रिया होगी, जो स्मार्ट सिटी अभियान के साथ आरंभ हो चुकी है। भारत अन्य देशों की तरफ प्रेरणा के लिए देख सकता है लेकिन इसे अपने शहरों की जरूरतें और चुनौतियों को समझते हुए शहरों को तकनीकी रूप से उच्चतर और सुचारू रूप से संचालित करने के लिए अपने देश के हिसाब से समाधान ढूंढने चाहिए। विकासशील शहरों के भविष्य की जरूरतों को एवं चुनौतियों को मद्दे नजर रखते हुए टिकाऊ विकास और टिकाऊ समाधान आखिरी लक्ष्य होने चाहिए। जब तक हम प्रशासन में सुधार और लोगों के व्यवहार में परिवर्तन नहीं लाते हैं तब तक हम दुनिया के स्मार्ट सिटीज की तरह अपने

बेहतर शहर दे जो कि पूरी तरह चुनौतीमुक्त हो।

भविष्य की सबसे बड़ी जरूरत: **जन संरक्षा एवं सुरक्षा तथा आपदा मुक्त शहर** शहरों को सुरक्षित एवं आपदा मुक्त रखने का मुद्दा कुछ हद तक जीवन की निरंतरता तथा गुणवत्ता में ही आ जाता है।

**जन संरक्षा एवं सुरक्षा :** जनता की संरक्षा एवं सुरक्षा नगर प्रशासकों के लिए सर्वोपरि है। अपराध, प्राकृतिक आपदा, दुर्घटना अथवा आतंकवाद से सुरक्षा इसके दायरे में आते हैं। संरक्षा केवल सड़क पर हिंसा तक सीमित नहीं रह गई है बल्कि इसमें वित्तीय अपराध साइबर क्राइम सूचना की चोरी आदि भी शामिल हो गई हैं। भविष्य के सुरक्षित एवं संरक्षित शहर के लिए आवश्यक कुछ प्रणालियां एवं उपाय इस प्रकार हैं।

1. **टेली सर्विलांस:** सर्विलांस अर्थात निगरानी इसे सक्रिय एवं सक्षम बनाना होगा।
2. सूचना की गोपनीयता को कूटलेखन की सुविधाएं विकसित करते हुए सुनिश्चित करना होगा।
3. सहयोगपूर्ण प्रतिक्रिया के प्रयास के माध्यम से उक्त को सुनिश्चित करना।

**आपदा मुक्त :** भविष्य के शहरों को केवल आराम पहुंचाने तक ही सीमित नहीं रहना है अपितु प्राकृतिक आपदाओं के प्रभाव को कम से कम करने का प्रयास करना होगा। इसके अतिरिक्त शहरों को उच्च दक्षता के नए साधन, जल निकासी की बेहतर व्यवस्था एवं हवा, पानी तथा मिट्टी के शोधन की प्रणाली विकसित करनी होगी तकि प्राकृतिक संसाधनों पर दबाव कम हो सके। इसके के कुछ सरल उपाय निम्नानुसार होंगे।

1. चौबीसों घंटे संपर्क सुनिश्चित करना
2. आपदा निवारक केंद्रों का सफल संचालन सुनिश्चित करना
3. मॉड्यूलर आवासीय सुविधाएं जिनका प्रयोग आवश्यकता के समय राहत शिविर लगाने में किया जा सके।



देश के शहरों को बनाने का स्वप्न पूरा नहीं कर पाएंगे। यद्यपि हम स्मार्ट सिटीज बना लें लेकिन हमें प्रशासन में सुधार लाना ही होगा ताकि हमारे ये खूबसूरत शहर फिर से पुराने ढर्रे पर न लौट जाएं और भविष्य का एक





इसके अलावा भविष्य की शहरों की निम्न लिखित जरूरतें होंगी।

### पर्याप्त जलापूर्ति

- सुनिश्चित बिजली आपूर्ति
- स्वच्छता (ठोस कचरा प्रबंधन सहित) तथा किसी भी वैश्विक महामारी जैसे कि कोविड-19 से निपटने में सक्षम हो।
- सक्षम शहरी परिवहन और सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था
- सस्ते आवास, खासकर गरीबों के लिए
- शानदार आई संचार और डिजिटलाइजेशन
- सुशासन, खासकर, ई-प्रशासन और नागरिक भागीदारी
- संवहनीय पर्यावरण व्यवस्था
- नागरिकों की सुरक्षा, खासकर महिलाओं, बच्चों और बुजुर्गों की सुरक्षा
- स्वास्थ्य और शिक्षा



### भविष्य के शहरों की चुनौतियां एवं उनका समाधान :

भविष्य के शहरों के समक्ष बहुत सी समस्याएं हैं जैसे कि क्षेत्रीय असमानता, शहरी-ग्रामीण विभाजन एवं शहर के भीतर की विषमताएं जैसे कि बुनियादी ढांचे की कमी, आधारभूत सेवाएं, गरीबी, झुग्गी, झोपड़िया, अपर्याप्त आवासीय सुविधाएं, परिवहन के साधन, घनी बसावट और हर तरह के प्रदूषण इत्यादि। इन समस्त समस्याओं से निपटने के लिए गहन योजनाकृत विकास की आवश्यकता है।

**तकनीक:** भावी शहरों के प्रबंधन में डिजिटल तकनीक कल्पनाशील तरीके से सक्षम समाधान हो सकते हैं बशर्ते कि सूचना और संचार तकनीकी, सामाजिक क्षेत्र का भी ध्यान रखे और वह समावेशी हो मसलन उसका ऐसा उपयोग होना चाहिए कि वह बुजुर्गों, विकलांगों, गरीबों और समाज के अल्प शिक्षित वर्गों तक पहुंच सके।

**वित्त:** देश में ढेर सारे सेवा प्रदाता हैं जो विभिन्न क्षेत्रों के लिए सेवा प्रदान कर सकते हैं लेकिन इसके लिए वित्त की जरूरत होगी। बहुत सारे शहरों में नगरीय प्रशासन वित्तीय संकट से गुजर रहे हैं यहां तक कि आधारभूत सेवाओं और वेतन तक देने में अक्षम हैं। सरकार को इसमें निवेश करना होगा और दीर्घावधि योजना के साथ इसे सफल बनाना होगा।

**आंकड़ों तक पहुंच:** सूचनाओं तक पहुंच से सेवा प्रदाता और उपभोक्ता सशक्त होंगे और इससे आम जनता का जीवन स्तर सुधरने में मदद मिलेगी।

**ऊर्जा:** हरित और स्वच्छ नवीकृत ऊर्जा, स्मार्ट ग्रिड, आधुनिक हरित इमारतें जो ऊर्जा और प्राकृतिक संसाधन के इस्तेमाल और संरक्षण को उच्च स्तर तक कर सकती है इसका विशेष ध्यान देते हुए भावी शहरों की व्यवस्था करनी होगी।

पर्यावरण तथा पर्यावरण परिवर्तन के प्रति सुरक्षा का विशेष ध्यान देने की आवश्यकता है।

आपदा एवं जोखिम प्रबंधन पर जोर देने की आवश्यकता है।

पुराने योजनाओं में सुधार लाते हुए प्रासंगिक बनाना होगा।

सुशासन के माध्यम से परिवर्तन लाना

**नागरिक:** किसी भी शहर के कामयाब प्रबंधन के लिए नागरिकों की भूमिका केंद्रीय होती है। प्रशासन को हरेक क्षेत्र में नागरिकों की भागीदारी सुनिश्चित करने के उपाय करने चाहिए। भविष्य के शहरों में ऐसे प्रशासनिक ढांचे होने चाहिए जो नागरिकों की भागीदारी को बढ़ावा दे सकते हैं।

**निष्कर्ष:** भविष्य के शहरों में परिवर्तन लाने के लिए नए तरीकों से काम करते हुए उक्त समस्त बिंदुओं को ध्यातव्य रखते हुए नई तकनीक का प्रभावी प्रयोग करना होगा तथा साथ ही साथ कौशल और ज्ञान विकसित सतत रूप से करते रहना होगा। प्रशासन में सुधार लाने की भी आवश्यकता है और समाज के हर व्यक्ति को परिवर्तन के लिए तैयार करने की आवश्यकता है।





## शहरों की वर्तमान में जरूरतें एवं बढ़ती चुनौतियां

— आदर्श गुप्ता,  
प्रबंधक, इंडियन ओवरसीज बैंक

हर सिक्के के दो पहलू होते हैं और क्रिया की एक प्रतिक्रिया होती है। देश में बढ़ता हुआ शहरीकरण भी इसका अपवाद नहीं है। शहरीकरण का एक उजला पक्ष है तो स्याह भी। आज हर शहर में तेजी से आबादी बढ़ती चली जा रही है, कस्बे नगर बनते जा रहे हैं और नगर महानगर। एक तरफ तो देश में बढ़ता हुआ शहरीकरण वरदान है तो दूसरी तरफ इसके दुष्प्रभाव भी हैं। संयुक्त राष्ट्र की आर्थिक और सामाजिक मामलों के विभाग के जनसंख्या प्रभाग की 2018 की रिपोर्ट के अनुसार सम्पूर्ण विश्व की 55 प्रतिशत आबादी वर्ष 2018 में शहरी क्षेत्रों में रह रही थी और 2050 तक इसका 68 प्रतिशत होने का अनुमान है। रिपोर्ट में कहा गया कि भविष्य में दुनिया की शहरी जनसंख्या का आकार बढ़ने की उम्मीद है। भारत, चीन और नाइजीरिया 2018 और 2050 के बीच दुनिया की शहरी आबादी के अनुमानित विकास का 35 प्रतिशत हिस्सा होंगे। 2050 तक यह अनुमान लगाया गया है कि भारत 41 करोड़ 60 लाख शहरी निवासियों को, चीन 25 करोड़ 50 लाख और नाइजीरिया 18 करोड़ 90 लाख शहरी निवासियों को जोड़ेगा। तोक्यो तीन करोड़ 70 लाख निवासियों के समुह के साथ दुनिया का सबसे बड़ा शहर है, इसके बाद नई दिल्ली दो करोड़ 90 लाख, दो करोड़ 60 लाख के साथ संघाई और मैक्सिको सिटी और साउ पाउलो, प्रत्येक दो करोड़

शहरीकरण के प्रभाव एक व्यापक चर्चा का विषय हैं। जहां एक तरफ यह वरदान के समान है तो दूसरी तरफ इसके काफी दुष्प्रभाव भी हैं। हम शहरीकरण के इन दोनों ही पहलुओं का तुलनात्मक अध्ययन करेंगे।

वर्ष 2016 में सरकार के अग्रणी स्मार्ट शहरी मिशन के तहत देशभर के 20 शहरों में इसकी शुरुआत करने के दौरान संबोधित करते हुए प्रधानमंत्री श्री मोदी ने कहा था –

“एक समय था जब देश में शहरीकरण को एक समस्या माना जाता था। लेकिन मैं अलग तरीके से सोचता हूँ। हमें शहरीकरण को एक समस्या नहीं बल्कि इसे एक अवसर के रूप में लेना चाहिए। आर्थिक क्षेत्र में काम करने वाले लोग शहरों को आर्थिक वृद्धि के केंद्र के रूप में मानते हैं, यदि किसी में गरीबी कम करने की क्षमता है तो वह हमारे शहर हैं। यही वजह है कि गरीब स्थानों से लोग निकलकर शहरों में जाते हैं, क्योंकि उन्हें वहां काम के अवसर मिलते हैं।” प्रधानमंत्री ने कहा कि अब यह हमारी जिम्मेदारी है कि हम अपने शहरों को मजबूती दें, ताकि इससे कम से कम समय में ज्यादा से ज्यादा गरीबी दूर की जा सके और नए मार्ग इसमें जोड़े जा सकें। यह संभव है, यह कोई मुश्किल काम नहीं है।”

(सूत्र एनडीटीवी खबर, 26 जून 2016)



20 लाख निवासी है। काहिरा, मुम्बई, बीजिंग और ढाका में लगभग दो-दो करोड़ निवासी हैं। रिपोर्ट में कहा गया है कि 2028 के आसपास दिल्ली दुनिया का सबसे अधिक आबादी वाला शहर बनने का अनुमान है।

कुछ समय पूर्व स्विटजरलैंड के दावोस में विश्व आर्थिक सम्मेलन का आयोजन हुआ था जिसमें यह बात उभरकर सामने आई कि शहरों के विकास को ही भारत के विकास की आर्थिक विकास की धुरी माना जा रहा है। यह सही भी है क्योंकि किसी भी आधुनिक और विकासशील अर्थव्यवस्था में शहरों को विकास का सबसे बड़ा वाहक माना जाता है। वैश्वीकरण के बाद शहरी विकास की अवधारणा समावेशी विकास की एक अनिवार्य शर्त बन गई है।

शहरी क्षेत्रों में रोजगार की संभावनाएं अधिक होती हैं, इसलिए वहां ज्यादा लोग रोजगार में लगे होते हैं और अन्य क्षेत्रों की तुलना में अधिक धन कमाते हैं और राष्ट्रीय आय में योगदान करते हैं।

शहरीकरण से देश के चिकित्सकीय एवं शैक्षणिक ढांचे में भी विकास होता है। आज के दौर की अधिकतर आधुनिक चिकित्सा सुविधाएं और अच्छे स्कूल





शहरी क्षेत्र में ही हैं। बड़ी-बड़ी यूनीवर्सिटी, कॉलेज इत्यादि का विस्तार शहरी क्षेत्र में है। इस प्रकार शहरीकरण इन सुविधाओं के विकास में प्रमुख भूमिका निभाता है।



एक अर्थमितीय अध्ययन के अनुसार शहरी उपभोग व्यय में 100 रुपये की वृद्धि से ग्रामीण घरेलू आय में 39 रुपये की वृद्धि होती है। शहरीकरण ने कई गैर – कृषि रोजगारों को बढ़ावा दिया है जिन्होंने भारत के आर्थिक विकास में अपनी भागीदारी की है। शहरी खर्च में 10 प्रतिशत की वृद्धि से ग्रामीण गैर – कृषि रोजगार में 4.8 प्रतिशत की वृद्धि होती है।

**शहरीकरण अभिशाप के रूप में –** शहरी करण का सबसे बुरा प्रभाव प्रदूषण सबसे बुरा प्रभाव पर्यावरण पर पड़ा है। प्रदूषण में सबसे बड़ी हिस्सेदारी शहरों की है। दुनिया में कुल स्थलीय जमीन के तीन फीसदी से कम हिस्से पर बने शहर पूरी दुनिया का 78 फीसदी कार्बन उत्सर्जन कर रहे हैं और पूरी दुनिया में उपयोग किए जाने वाले कुल आवासीय जल का 60 फीसदी हिस्सा शहरों द्वारा उपयोग किया जा रहा है। दुनिया के तमाम देशों में अनियंत्रित शहरीकरण के परिणाम स्वरूप कई शहरों के प्राकृतिक संसाधनों और पर्यावरण में भारी गिरावट दर्ज की गई है जो चिंता का विषय है।

बढ़ते हुए शहरीकरण से पशु-पक्षियों के जीवन पर बहुत विनाशकारी प्रभाव पड़ा है। पशु-पक्षियों की कई प्रजातियां या तो विलुप्त या तो विलुपित के कगार पर हैं। शहरीकरण के कारण ही घर के आगन में फुदकने वाली गौरैया विलुपित के कगार पर है, शहरों में कौवों व तोतों और अन्य पक्षियों की संख्या में भी भारी कमी आई है। शहरीकरण के कारण बढ़ते हुए मोबाइल टॉवरों से निकलने वाले रेडिएशन ने पक्षियों की कई प्रजातियों को समाप्त कर दिया है।

वर्ष 2019 में वनवासियों और आदिवासियों की बेदखली के मामले की सुनवाई

करते हुए सुप्रीम कोर्ट ने कहा था कि पंचमढ़ी और पांच गिर जैसे देश के वन क्षेत्र शहरीकरण और पांचसितारा होटलों के निर्माण के कारण 'समाप्त' हो गए हैं। सुप्रीम कोर्ट ने कहा था कि 'क्या आप पंचमढ़ी गए हैं? आपने पंचमढ़ी को समाप्त कर दिया है। हम इसके लिए जिम्मेदार हैं, आप जिम्मेदार हैं। यह सामाजिक कार्यकर्ताओं, राजनेताओं, अदालतों और अन्य लोगों की वजह से हुआ है।

(सूत्र एनडीटीवी खबर, 13 सितंबर 2019)

शहरीकरण और विकास योजनाओं के लिए वन भूमि की दरकार है। 2015 से 2019 के बीच केवल उत्तराखंड में ही करीब 2850 हेक्टेयर वन भूमि का उपयोग विकास कार्य के लिए किया गया।

(सूत्र अमर उजाला खबर, 21 मार्च, 2021)

**शहरीकरण का स्वच्छ वायु पर दुष्प्रभाव—** शहरीकरण के कारण सड़कों से हर समय उड़ती धूल, वाहनों का धुआं, पेड़ों की अंधाधुंध कटाई व कम पौधरोपण से एक्यूआई अर्थात एयर क्वालिटी इंडेक्स खतरनाक स्तर पर पहुंच गया है। दिल्ली, रोहतक, मुम्बई व कई शहरों में वायु प्रदूषण के कारण सांस रोगियों को काफी दिक्कतों का सामना कर पड़ रहा है वहीं अस्थमा के मरीजों को अटक तक आ सकता है।

**शहरीकरण का स्वच्छ जल पर दुष्प्रभाव—** शहरीकरण के कारण हमारे पास मौजूदा सीमित जल स्रोत भी प्रदूषित होते जा रहे हैं। नीति आयोग ने 2018 की अपनी एक रिपोर्ट में बताया था कि भारत के 75 प्रतिशत घरों को अब तक पाइपलाइन से नहीं जोड़ा गया है और यही नहीं, जल गुणवत्ता में भारत की रैंकिंग 122 देशों में 120वीं है, जो भारत में जल प्रबंधक की समस्या को प्रदर्शित करता है। भारत में विश्व का चार फीसदी पेयजल है। भारत कृषि प्रधान देश है, जहां सिर्फ कृषि में ही 79 प्रतिशत जल का उपयोग होता है। अनुमान है कि 2050 तक दुनिया की एक – चौथाई आबादी संभवतः उन देशों में रहेगी, जहां पानी की गंभीर और बार-बार कमी रहेगी। 1990 से ढाई अरब लोगों को बेहतर पेयजल सुलभ हुआ है किंतु अभी भी 66.3 करोड़ लोग इससे वंचित हैं। 2017 में राष्ट्रीय नदी जल संरक्षण योजना ने कहा भी था कि इतने प्रयासों के बाद भी गंगा की नगण्य सफाई हुई है। सतत विकास लक्ष्य में 2030 तक सबके लिए सुरक्षित और किफायती पेयजल सर्वत्र और समान रूप से सुलभ कराने का लक्ष्य रखा गया है।

शहरीकरण से लोगों के जीवन स्तर पर प्रभाव पड़ा है एक तरफ तो कुछ लोगों का जीवन स्तर बढ़ा है तो वहीं दूसरी तरफ शहरों में झुग्गियों की संख्या बढ़ती



जा रही है। इन झुग्गी बस्तियों में रहने वालों को जीवन की मूलभूत आवश्यकताएं पाने में भी दिक्कत होती है और गौरवपूर्ण जीवन जीने का अधिकारी प्रभावित होता है।

शहरीकरण के कारण देश में लगातार खेती का रकबा कम हुआ है। अगर हम उत्तर प्रदेश में सिर्फ मेरठ जिले की बात करें तो 20 सालों में कृषि रकबा में करीब 3 हजार हेक्टेयर क्षेत्र की कृषि भूमि कम हुई है। उपजाऊ भूमि पर शहर बढ़ते चले जा रहे हैं, मकान बनते चले जा रहे हैं, रोड़ और कॉलोनियां कटती चली जा रही हैं। भविष्य में इससे भोजन मंहगा और बड़ी आबादी भौतिक भोजन से दूर होकर कुपोषित होने की संभावना है।

मैसूर विश्वविद्यालय में 103वें भारतीय विज्ञान कांग्रेस में पीएम मोदी ने बढ़ते हुए शहरीकरण से उत्पन्न होने वाली प्रदूषण संबंधी समस्या के निदान के संदर्भ वैज्ञानिक समुदाय से कहा था कि 'ठोस कचरा प्रबंधन के लिए सस्ता और व्यवहारिक समाधान ढूंढना होगा, जिससे कचरों से भवन सामग्री बनाई जा सके, उर्जा उत्पन्न की जा सके और अवजल को पुनर्चक्रित कर पेय जल प्राप्त किया जा सके।' हालांकि उन्होंने यह भी कहा था कि 'दो - तिहाई से अधिक वैश्विक उर्जा खपत शहरों में होती है और इसके कारण 80 फीसदी से अधिक ग्रीन हाउस गैस उत्सर्जन भी शहरों में होता है। शहर आर्थिक विकास, रोजगार अवसरों तथा समृद्धि के प्रमुख इंजन हैं, इसलिए उन्हें टिकाऊ होना होगा।'

(सूत्र एनडीटीवी खबर, 03 जनवरी 2016)

कुछ भी हो हमें शहरीकरण की वास्तविकता को स्वीकारना होगा कि भारत में शहरीकरण तेजी से बढ़ रहा है लोग रोजगार, शिक्षा एवं उज्ज्वल भविष्य की तलाश में शहरों में आते जा रहे हैं और शहरों का विस्तार होता जा रहा है।

हमें इस सत्य को स्वीकार करना होगा कि शहरीकरण की यह प्रक्रिया रूक नहीं सकती। भारत में शहरीकरण का आकार इतना बड़ा है कि अगर इसे पूरा करने के प्रयास किए जाएं तो हमें हर साल शिकागो जितने बड़े शहर बनाने होंगे। गांव बढ़ती आबादी का बोझ संभाल नहीं पा रहे तो वहीं हमारे शहर भी दम तोड़ रहे हैं। भारत के शहरों को करीब से देखने की जरूरत है। सड़कों पर कारें भरी पड़ी हैं और आदमी उन कारों में घंटों फंसा हुआ है, हवा की हालत खराब है, थोड़ी सी बरसात होती है और शहर डूबने लगते हैं, हर शहर ट्रैफिक जाम, प्रदूषित हवा और दूषित जल की समस्या से कराह रहा है, हमारे शहर दम तोड़ रहे हैं लेकिन अवसर भी इन्हीं शहरों में हैं, चाहे रोजगार के हों, चिकित्सा के या शिक्षा के इसलिए आबादी का बोझ तो बढ़ेगा ही।

शहरीकरण के दुष्प्रभावों के बावजूद ये बढ़ेंगे इसलिए हमें शहरों के ढांचे पर ध्यान देना होगा। ज्यादा आबादी को कम जगह पर बसाने के उपाय ढूंढने होंगे ताकि पृथ्वी पर भोजन, पानी, फ्लोरा और फौना को पनपने की जगह मिले। हमें बहुमंजिला इमारतें बनाकर ज्यादा आबादी को बसाना होगा। कोशिश करनी होगी कि आबादी को बंजर जगह या गैर-कृषि योग्य भूमि पर बसाया जाए। नदियों के किनारे बस्तियों को बढ़ना रोकना होगा, शहरों में पब्लिक ट्रांसपोर्ट जैसे मेट्रो का विस्तार करना होगा, खेती की जमीन और जंगलों पर अतिक्रमण रोकना होगा। हमें अपनी नगरपालिकाओं और नगरनिगमों को ज्यादा अधिकार देने होंगे ताकि वे अनियंत्रित झुग्गी बस्तियों पर रोक लगाएं। निश्चित रूप से शहरीकरण को रोक नहीं सकते किंतु शहरों को आदर्श शहर बनाकर शहरीकरण के दुष्प्रभावों पर रोक लगाई जा सकती है।

**बड़ी मासूम सी तबियत है, गांव में हूँ और शहर भी चाहिए,  
बस बैठा रहूँ ऊर्ची इमारतों में, पेड़ों को काटूँ और छांव भी चाहिए।**



“वही भाषा जीवित और जागृत रह सकती है जो जनता का ठीक-ठीक प्रतिनिधित्व कर सके और हिंदी इसमें समर्थ है।”

— पीर मुहम्मद मूनिस





## शहरों की वर्तमान में ज़रूरतें एवं बढ़ती चुनौतियाँ

— सिद्दीक खान,  
उप प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक

**सामान्यतः** ग्रामीण प्रवास के कारण शहरी क्षेत्रों के पर्याप्त विस्तार से शहरीकरण होता है और यह मुख्यतः आधुनिकीकरण, औद्योगिकीकरण और सामाजिक सुधार की प्रक्रिया से सीधा संबंधित है। शहरीकरण आमतौर पर विकासशील देशों में देखा जाता है, जहां की सरकारें शहरों को विकसित करने के लिए निरंतर तत्पर रहती हैं। परिणामस्वरूप शहर के आसपास के लगभग सभी क्षेत्र औद्योगिक एवं व्यावसायिक क्षेत्र में बदल जाते हैं। प्रवास राष्ट्रीय स्तर पर बदलती सामाजिक-आर्थिक और राजनीतिक परिस्थितियों का बैरोमीटर है और अर्थव्यवस्था में मौजूद आर्थिक असमानताओं के स्तर को दर्शाता है। कई लोगों का मानना है, कि उन्हें "पुश फैक्टर" के कारण शहरों की ओर जाने को मजबूर होना पड़ता है, जबकि अन्य शिक्षाविदों का कहना है कि लोग "पुल फैक्टर" के कारण शहरी जीवन की ओर आकर्षित हो रहे हैं। हाल ही के सालों में तेजी से हुए आर्थिक और औद्योगिक विकास के साथ-साथ तीव्र शहरीकरण ने मुख्यतः लोगों को गांवों से शहरों की ओर आकर्षित किया है। बेहतर रोजगार के अवसर, बेहतर जीवन स्तर और बेहतर सुविधाएँ, इसके कुछ

संख्या में लोग अपने परिवारों के साथ बेहतर अवसरों की तलाश में शहरों में पलायन कर रहे हैं। भारत की शहरी जनसंख्या जो 1951 में 17% थी, 2025 तक बढ़कर 42% हो जाने की सम्भावना है। पिछले 50 वर्षों में भारत की ग्रामीण आबादी 82% से घटकर लगभग 68% हो गई है।

दुनिया भर में शहरीकरण को विकास की एक प्रमुख ज़रूरत माना जाता है। शहरीकरण और आर्थिक प्रगति के बीच एक कारण-प्रभाव संबंध देखा गया है, हालांकि कारण और प्रभाव की दिशा अच्छी तरह से परिभाषित नहीं है। शहर तेज़ आर्थिक गतिविधियों के क्षेत्र हैं, और सामाजिक-आर्थिक बुनियादी ढांचे के मामले में अधिक विकसित होते हैं। कालांतर में शहर बेहतर जीवन का आश्रय बन चुके हैं। शहरीकरण एक सतत प्रक्रिया है। दुनिया में दूसरी सबसे बड़ी आबादी के साथ हमारी 32% आबादी शहरी क्षेत्रों में रहती है। ग्रामीण प्रवास का प्रमुख कारण लोगों द्वारा शहरों में देखे जाने वाले रोजगार के अवसरों में वृद्धि है। चीन और भारत में अलग-अलग गति से शहरीकरण हुआ है, लेकिन फिर भी दोनों देशों में समान समस्याएं उत्पन्न हुई हैं, और दोनों ने उनसे निपटने के लिए समान तरीके भी विकसित किए हैं। पिछले तीन दशकों से चीन बड़े पैमाने पर ग्रामीण प्रवास के दौर से गुजर रहा है। भारत का शहरीकरण हालाँकि उतना तेज नहीं रहा है जितना अनुमान था, लेकिन भारत में अगले कुछ वर्षों में बड़ी संख्या में लोगों द्वारा शहरों की ओर पलायन की प्रवाल सम्भावना है। दोनों देश शहरीकरण के बड़े नकारात्मक प्रभावों से भी निपट रहे हैं। तेजी से हुए शहरीकरण के कई विनाशकारी विशेष रूप से सामाजिक और पर्यावरणीय दुष्प्रभाव भी देखने को मिलते हैं। पिछले कुछ वर्षों में, हमने शहरीकरण के नकारात्मक पक्ष को शहरों में बढ़ती गन्दी बस्तियों और झुग्गियों के विस्तार के रूप में देखा है, जिस कारण आर्थिक स्तर पर भेदभाव और बढ़ गया है। चीन और भारत दोनों ही गरीब इलाकों और मलिन बस्तियों से निपटने की कोशिश कर रहे हैं। इन क्षेत्रों में पर्याप्त सेवाओं और बुनियादी ढांचे का अभाव है। भारत के शहरों में निम्न वर्ग के लिए मुलभुत सुविधाओं का व्यापक अभाव देखा गया है।



प्रमुख कारक हैं। सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) में कृषि का हिस्सा 1990 में जो लगभग 40% था से तेजी से गिरकर आज लगभग 15% हो गया है। बड़ी

### शहरीकरण के दुष्प्रभाव:

आवास: आय की तुलना में घरों की निरंतर बढ़ती लागत ने अधिकांश निम्न और मध्यम आय वर्ग के लिए शहरों में घर खरीदना लगभग असंभव बना



दिया है। आवास और सार्वजनिक भवनों के लिए अपर्याप्त स्थान भी शहरों में झुग्गियों के बढ़ने का प्रमुख कारण है। लोगों को उचित वेंटिलेशन, प्रकाश व्यवस्था, पानी की आपूर्ति, सीवेज सिस्टम आदि के आभाव में भीड़भाड़ वाली



बस्तियों में रहना पड़ता है। श्रमिकों और मजदूरों को शहरों में फैली अस्वच्छ परिस्थितियों में अनधिकृत मलिन बस्तियों में रहने के लिए मजबूर होना पड़ता है। बढ़ती शहरी आबादी के लिए आवास व्यवस्था सरकार के सामने सबसे बड़ी चुनौती है। उदाहरण के लिए, दिल्ली में आने वाले दशक में लगभग 5 लाख आवासीय इकाइयों की कमी होने का अनुमान है। हालाँकि, हमारी सरकार ने प्रधानमंत्री आवास योजना (PMAY) के माध्यम से इस समस्या से निपटने की ओर एक मत्वपूर्ण कदम उठाया है।

पर्यावरण एवं स्वास्थ्य: शहरी क्षेत्रों की मलिन बस्तियों और अनधिकृत कॉलो. नियों में सफाई की खराब स्थिति शहरों की एक निराशाजनक सच्चाई है। कई असंगठित कॉलोनियों और मलिन बस्तियों में जल निकासी व्यवस्था या तो मौजूद ही नहीं है और अगर मौजूद है भी तो बहुत ही खराब स्थिति में है, जिसके परिणामस्वरूप अपशिष्ट जल अवरुद्ध होता है और कई गंभीर बीमारियों को न्योता देता है। इन अस्वच्छ स्थितियों के कारण अतिसार और मलेरिया जैसी अनेक गंभीर बीमारियां फैलती हैं। असुरक्षित कचरा निपटान भी शहरी क्षेत्रों में अन्य महत्वपूर्ण समस्याओं में से एक है, और कचरा प्रबंधन हमेशा एक बड़ी चुनौती रहा है।

एक अन्य प्रमुख समस्या पीने योग्य जल की अपर्याप्त आपूर्ति भी है। मानव सभ्यता के प्रारम्भ से ही शहरों के निवासियों के लिए जल की उपलब्धता को ध्यान में रखते हुए, शहर बसाने की जगह का चयन किया जाता रहा है, हालाँकि जैसे-जैसे शहरों के आकार और जनसंख्या में वृद्धि होती जाती है, जल की आपूर्ति माँग से कम होने लगती है, जो की जीवन को बनाए रखने

के लिए प्रकृति के सबसे आवश्यक तत्वों में से एक है।

समाज: शहरों में विभिन्न क्षेत्रों, भाषाओं, संस्कृतियों और धर्मों के लोग बस्ते हैं। जिनका आपस में कोई सीधा सम्बन्ध नहीं होता है। अन्य समस्याओं की तरह, शहरीकरण और बेरोजगारी में वृद्धि के साथ अपराध की घटनाएं भी बढ़ जाती हैं। वास्तव में शहरी अपराधों में बढ़ती प्रवृत्ति शहरों की शांति और सद्भावना को भंग करती है, और इसका प्रभाव विशेष रूप से महिलाओं की सुरक्षा पर पड़ता है, बलात्कार की निरंतर बढ़ती घटनाएं इसका प्रत्यक्ष उदाहरण हैं। भारत के शहरों में बेरोजगारी दर लगभग 15-25% है। शिक्षित लोगों में यह प्रतिशत और भी अधिक है। कोई भी प्राकृतिक आपदा शहरों में असंगठित क्षेत्रों के श्रमिकों को सबसे अधिक प्रभावित करती है। कई विकसित और कुछ विकासशील अर्थव्यवस्थाओं के विपरीत भारत में लोकडाउन के दौरान लगभग 52% श्रमिकों को बिना काम और वेतन की बजह से शहरों से अपने घर गांवों में लौटना पड़ा, और उन्हें इस संकट से निपटने के लिए कोई सीधी वित्तीय सहायता भी प्राप्त नहीं हुई। लॉकडाउन और यात्रा पर लगे प्रतिबंधों की बजह से एक तरफ न केवल रोजगार के नए अवसरों में निरंतर गिरावट आई है बल्कि दूसरी तरफ वेतन भत्तों में निरंतर कटौती भी हुई है, और कई लोगों को अपनी नौकरियां भी गंवानी पड़ी हैं। जिस कारण शहरों में बेरोजगारी में पिछले एक साल के दौरान निरंतर वृद्धि देखी गई है, जिसने हमारे समाज पर एक नकारात्मक प्रभाव डाला है।

## शहरीकरण के लाभ:

आर्थिक विकास: भारत में शहरीकरण का स्वरूप अर्थव्यवस्था में हो रहे संरचन.ात्मक परिवर्तनों को प्रत्यक्ष रूप से दर्शाता है। सकल घरेलू उत्पाद में उद्योग और सेवाओं का संयुक्त योगदान कृषि की तुलना में काफी अधिक है। शहरीकरण देश के व्यावसायिक क्षेत्रों में रोजगार के अधिक अवसर और अर्थव्यवस्था में विविधता प्रदान करके आगे बढ़ने में मदद करता है। सामान (Goods) और सेवाओं (Services) के विशाल नेटवर्क ने आधुनिक वाणिज्यिक संस्थानों को विकसित करने में मदद की है, जिसने शहरी क्षेत्रों के विकास को सशक्त बनाया है। व्यावसायीकरण और व्यापार ग्रामीण क्षेत्रों की तुलना में कस्बों और शहरों को बेहतर व्यावसायिक अवसर और लाभ प्रदान करता है। लोगों को अपनी उन जरूरतों को पूरा करने के लिए शहरों की ओर आना पड़ता है जो गावों में आसानी से उपलब्ध नहीं हैं, जैसे की बेहतर शिक्षा, बेहतर इलाज, बेहतर नौकरी इत्यादि। जब लोग निरंतर शहरों में आते हैं, तो शहर की मौजूदा व्यवस्था को और भी बेहतर और व्यवस्थित करने की जरूरत पड़ती है, जिससे शहरों का निरंतर विकास जरूरी हो जाता है, और अंततः शहरों के विकास





से देश की प्रगति में योगदान मिलता। जिस शहर में सुशिक्षित लोग, बेहतर मूलभूत सुविधाएं और व्यवस्थित तंत्र उपलब्ध होता है, वहां विदेशी निवेश की संभावनाएं बढ़ जाती हैं जिससे रोजगार के नए अवसर पैदा होते हैं और देश की तरक्की में महत्वपूर्ण योगदान देते हैं।

**समाज और संस्कृति:** बढ़ते शहरीकरण के माध्यम से संस्कृति और विज्ञान में सुधार की गति बढ़ने की व्यापक संभावना होती है। जैसे-जैसे विविध संस्कृतियां एक-दूसरे के निकट आती हैं तो उन्में आपसी संवाद बढ़ता है, जिसे विभिन्न संस्कृतियों के अधिक सुचारु रूप से समावेशित होने की सम्भावना भी बढ़ती है। इसके अलावा, बेहतर शिक्षा, बेहतर स्वास्थ्य, बेहतर नौकरी, बेहतर घर न केवल जीवन स्तर को बल्कि सामाजिक स्तर को भी बेहतर करते हैं।

**शिक्षा व्यवस्था:** शहरी विद्यालयों की तुलना में ग्रामीण विद्यालयों में शिक्षा कम प्रभावी पाई गई है। ग्रामीण विद्यालयों में छात्रों की जरूरतों को पूरा करने के लिए पुस्तकालय, कंप्यूटर जैसे संसाधन अपर्याप्त हैं। ग्रामीण क्षेत्रों में शिक्षकों और स्कूल प्रशासन को शिक्षण की आधुनिक तकनीकों को सीखने के अधिक अवसर नहीं मिल पाते हैं। शहर से भौगोलिक दूरी और प्रशासन के सहयोग की कमी के कारण भी ग्रामीण क्षेत्रों में अच्छी तरह से प्रशिक्षित शिक्षकों की नियुक्ति और अच्छे शिक्षकों को रोके रखना और भी अधिक कठिन हो जाता है। जिस कारण, ग्रामीण क्षेत्रों में छात्रों का शैक्षिक प्रदर्शन शहरी क्षेत्रों की तुलना में काफी कम है।

शहरी विद्यालयों के पास अधिक सुविधा संपन्न व्यवस्थाएं मौजूद होती हैं। शहरी विद्यालयों में कर्मचारियों की कमी की संभावना कम होती है। शहरी विद्यालयों में योग्य शिक्षकों का अनुपात अधिक होता है और ग्रामीण विद्यालयों की तुलना में शिक्षक-छात्र अनुपात भी अधिक होता है।



**स्वास्थ्य व्यवस्था:** आज कस्बों और शहरों में रहने वाले लोगों के पास कई ऐसे फायदे उपलब्ध हैं जो कई ग्रामीण निवासियों को आसानी से नहीं मिल पाते

हैं। गांवों की तुलना में शहरों में स्वास्थ्य व्यवस्था बेहतर है, जहां लोग अपनी गम्भीर बीमारीओं का इलाज आसानी से करा सकते हैं जिस कारण लोग शहरों में रहना पसंद करते हैं। गांव में छोटी आबादी बहुत बड़े क्षेत्र में फैली होती है, जबकि शहरों में बहुत बड़ी आबादी छोटे क्षेत्र में रहती है, जिस कारण सरकारों और अन्य एजेंसियों के लिए गांव की तुलना में शहरों में रहने वाले लोगों को स्वास्थ्य सेवाएं प्रदान करना प्रति व्यक्ति सस्ता और आसान पड़ता है। इसी कारण सरकारों को शहरों में शिशु मृत्यु दर को नियंत्रित करने में बहुत मदद मिली है, और शहरों के लोगों की आयु गांवों के लोगों की तुलना में अधिक देखी गयी है।

### निष्कर्ष:

1991 में अपनाया गया संरचनात्मक (Structural) सुधार भारतीय अर्थव्यवस्था के लिए बहुत ही महत्वपूर्ण रहा है। वैश्विक और स्थानीय बाजारों के एकीकरण और उदारीकरण के साथ-2 विदेशी पूंजी की आमद और निवेश ने भारतीय युवाओं के लिए नौकरी की सम्भावनाये पहले से कई अधिक बढ़ाई है। इस कारण हमारी ग्रामीण आबादी बेहतर रोजगार के अवसरों और उच्च जीवन स्तर की अपेक्षाओं से आकर्षित हो कर शहरों की तरफ पलायन करने के लिए प्रेरित हुई है। हालांकि, कई आर्थिक और सामाजिक असमानताओं के कारण अर्थव्यवस्था का असमान विकास भी हुआ है। शहरीकरण निश्चित रूप से अर्थव्यवस्था के विकास के लिए एक प्रमुख कारक है। भारत के आर्थिक विकास में शहरों को उनके योगदान के अनुसार जो सम्मान मिलना चाहिए था, वैसा नहीं मिला है। इसका एक मुख्य कारण शहरों में रहने वाले लोगों के बीच गहरी आर्थिक और सामाजिक असमानता है। शहरों में विकास की गति को बनाए रखने के लिए बेहतर योजना, बेहतर बुनियादी ढांचा (Infrastructure), बेहतर शासन और बेहतर प्रबंधन की आवश्यकता है। नीति निर्माताओं के सामने एक प्रमुख चुनौती है, की अपने सीमित संसाधनों को और बेहतर तरीके से किफायती तौर पर सही दिशा में कैसे उपयोग किया जाये। इस दिशा में पहला कदम शहरी अर्थव्यवस्था की वर्तमान आवश्यकताओं को पहचान कर और शहरी आबादी के समावेशी विकास को सुनिश्चित कर उठाया जा सकता है। अतः योजनावद्ध नीतिगत उपायों को अपनाया जाना चाहिए ताकि समाज के उन वर्गों को चिन्हित कर सीधा लाभ पहुंचाया जा सके जिन्हें इसकी सबसे ज्यादा जरूरत है। अंततः हमारा लक्ष्य शहरीकरण को बढ़ाने के प्रयासों के साथ-साथ आम लोगों के जीवन स्तर में व्यापक सुधार की तरफ भी होना चाहिए। जिससे शहरीकरण और आर्थिक विकास का लाभ सभी को मिल सके, तभी सही मायने में सबका साथ और सबका विकास के सपने को साकार किया जा सकता है।





## शहरों की वर्तमान में जरूरतें एवं बढ़ती चुनौतियां

— जयदीप,

सहायक प्रबंधक, राष्ट्रीय आवास बैंक

लंबे समय से यह माना जाता रहा है कि भारत अपने गांवों में बसता है। जबकि यह सच है कि भारत का अधिकांश हिस्सा अभी भी गांवों में रहता है, यह भी सच है कि अधिक से अधिक भारतीय अब शहरों और कस्बों में रह रहे हैं, जो विकास के इंजन के रूप में कार्य कर रहे हैं। अच्छी तरह से प्रबंधित शहर और शहरी क्षेत्र एक राष्ट्र की समृद्धि और धन का प्रदर्शन करते हैं और परिवर्तन के प्रमुख चालक भी हैं।

भारत में शहरीकरण गति पकड़ रहा है। भारत की शहरी आबादी 2011 में 377 मिलियन से बढ़कर 2021 में 493 मिलियन हो गई। इसके अलावा, 2031 तक इसके 600 मिलियन तक पहुंचने की उम्मीद है, और देश के सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) में शहरी क्षेत्र की हिस्सेदारी 2031 तक बढ़कर 75 प्रतिशत होने की उम्मीद है। इससे पता चलता है कि आने वाले दशकों में भारत शहरीकरण के केंद्र में होगा। संरचनात्मक परिवर्तन का विशाल पैमाना भारत में ग्रामीण-शहरी विभाजन को पाटने के लिए जबरदस्त चुनौतियों के साथ-साथ अवसरों को भी प्रस्तुत करता है।

भारत को अपनी मध्यम अवधि की विकास क्षमता का एहसास करने के लिए, शहरीकरण की प्रक्रिया का प्रबंधन और सुविधा प्रदान करना एक आवश्यक

अपने निम्न स्तर के होते हुए भी, भारत में शहरीकरण वास्तव में बड़े पैमाने पर अनियोजित तरीके से हुआ है। इसका कारण यह है कि स्थानिक नियोजन सामाजिक-आर्थिक नियोजन का अभिन्न अंग नहीं रहा है। इसका परिणाम यह हुआ है कि शहरी बुनियादी ढांचे के निर्माण और रखरखाव के साथ-साथ सार्वजनिक सेवाओं के वितरण के संबंध में भारतीय शहरों की स्थिति अत्यधिक असंतोषजनक है। साथ ही, यह अर्थव्यवस्था के तेज और अधिक समावेशी विकास को बनाए रखने के लिए जो आवश्यक है, उससे बहुत कम है। हालाँकि, कुछ आराम इस तथ्य से प्राप्त किया जा सकता है कि उनकी समृद्ध ऐतिहासिक विरासत और भौगोलिक विविधता के कारण, भारतीय शहर जैविक तरीके से विकसित हुए हैं और आर्थिक और सांस्कृतिक विविधता की एक सरणी प्रदान करते हैं। इन विशेषताओं में विविधता प्रदान करने की क्षमता है जो आर्थिक और सामाजिक दोनों रूप से निरंतर पारस्परिक समर्थन देती है।

लाभों का समूह यहां एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। एक बार संग्रह की प्रक्रिया शुरू हो जाने के बाद, इसके जारी रहने की एक अंतर्निहित प्रवृत्ति होती है। इस परिप्रेक्ष्य में, एक बार शुरू होने के बाद, समूहीकरण ('शहरीकरण') की प्रक्रिया कठोर हो जाती है। यह तभी रुकेगा जब समूह की लागतों से ढेर के लाभ आगे निकल जाएंगे। वास्तव में, समूह संतुलन के औपचारिक तरीके इस प्रकार काम करते हैं। संतुलन तब प्राप्त होता है जब निजी लाभ और बढ़े हुए समूह की लागत संतुलित होती है।

समूह बाह्यताओं के बुनियादी आर्थिक मॉडल से केंद्रीय अंतर्दृष्टि दुगनी है। सबसे पहले, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है, ढेर की आत्म-प्रवर्तित गतिशीलता है। दूसरी अंतर्दृष्टि यह है कि शहरी क्षेत्रों में जाने की निजी गणना और शहरीकरण की सामाजिक लाभ-लागत के बीच अंतर है। चुनौती निजी प्रोत्साहनों को सामाजिक लागत-लाभ गणना के अनुरूप लाने में है। यह एक निश्चित सीमा से परे इसे हतोत्साहित करते हुए प्रारंभिक अवस्था में शहरीकरण को प्रोत्साहित करने का सुझाव देता है।

बुनियादी ढांचे का प्रावधान किसी भी दिशा में निजी और सार्वजनिक लागत-लाभ के बीच एक अंतर पैदा कर सकता है। आधारभूत संरचना बाहरी बाहरीताओं को तेज कर सकती है – शहर में एक प्रभावी परिवहन प्रणाली की उपस्थिति में अतिरिक्त श्रमिकों या उपभोक्ताओं के लाभ अधिक हो सकते हैं,



शर्त है जो तेजी से विकास और संरचनात्मक परिवर्तन का एक अनिवार्य परिणाम है।





जो इतने अधिक व्यक्तियों को आकर्षित कर सकते हैं कि अग्रणी निजी और सामाजिक प्रोत्साहनों के गलत संरक्षण के लिए उनकी मुफ्त सवारी बुनियादी ढांचे की गुणवत्ता को प्रभावित करना शुरू कर सकती है।

ये कारक आम तौर पर ऐसी स्थिति पैदा करते हैं जहां शहरों की उच्च उत्पादकता और आय की सराहना उसी समय की जाती है जब उनकी भीड़, प्रदूषण, गरीबी और अपराध की आशंका और आलोचना की जाती है। ऐसा लगता है कि नीति निर्माता बड़े शहरों के साथ-साथ बड़े शहरों की भी चिंता करते हैं। इस नीति का विश्लेषणात्मक समकक्ष सिजोफ्रेनिया निजी लागत-लाभ बनाम शहर के विस्तार के सामाजिक लागत-लाभ के बीच के अंतर को मापने में असमर्थता है। अतिरिक्त जटिलता इस तथ्य से उत्पन्न होती है कि समूह बाह्यताओं की उपस्थिति में, राष्ट्रीय योजनाकार और शहरी योजनाकार हमेशा शहरीकरण की इष्टतम डिग्री पर सहमत नहीं हो सकते हैं। इस अंतर को पाटने और ग्रामीण-शहरी तालमेल बनाने में क्षेत्रीय नियोजन की भूमिका बहुत महत्वपूर्ण हो जाती है।

पहले उदाहरण में, किराए के स्रोत के रूप में प्राइमेट सिटी के आकर्षण को कम करने के लिए भ्रष्टाचार के खिलाफ उपायों और उपायों के रूप में संस्थागत सुधार की आवश्यकता है। दूसरा, यदि नए और द्वितीयक शहरों को विकसित करना है तो ठीक से काम करने वाली भूमि और पूंजी बाजार बनाने की जरूरत है। चूंकि समूह के नए केंद्रों को विकसित करने में समन्वय विफलता की उम्मीद की जा सकती है, इसका अनिवार्य रूप से मतलब है कि सरकार को एक रणनीतिक भूमिका निभानी होगी। इसके बजाय, अधिकांश नीतिगत लाभ उम्मीदों को आकार देकर, संकेत देकर और भूमि और पूंजी बाजार विकसित करके प्राप्त किए जा सकते हैं।

विशेष रूप से बुनियादी ढांचे और शहरी गरीबी के संबंध में कुछ प्रमुख प्रत्यक्ष हस्तक्षेपों की भूमिका पर जोर देना आवश्यक है। इसके अलावा, यहां तक कि वांछित नीति व्यवस्था और आवश्यक नियामक ढांचे के निर्माण के लिए स्थानीय सरकारी संस्थानों के विकास और क्षमता की आवश्यकता होती है, जो बदले में रणनीतिक और विशिष्ट हस्तक्षेप की मांग करते हैं।

बुनियादी आर्थिक सिद्धांत से प्रवाहित होने वाले सामान्य ढांचे के साथ शायद सबसे बड़ी समस्या यह है कि यह माना जाता है कि तबुला रस व्यवहार में कभी नहीं पाया जाता है। पहले से ही नियम और कानून और संरचनाएं मौजूद हैं, जो सर्वोत्तम समाधानों के रास्ते में आ सकती हैं। सबसे सामान्य स्तर पर, संविधान सरकार के विभिन्न स्तरों के बीच अधिकार क्षेत्र और शक्ति के आवंटन को निर्दिष्ट करता है, और इन्हें नीति के डिजाइन में दिए गए अनुसार लिया

जाना है। इस प्रकार, उदाहरण के लिए, भारत का संविधान शहरी स्थानीय सरकारों को राजस्व जुटाने के लिए सशक्त बनाने के लिए राज्य सरकारों पर छोड़ देता है, और वित्तीय शक्तियों का बहुत कम हस्तांतरण हुआ है। दरअसल,



नीतिगत ढांचे की चर्चा का एक हिस्सा संवैधानिक संशोधनों पर विचार करना है, जो सरकार के तीसरे स्तर को वित्तीय हस्तांतरण और पुराने कानून को निरस्त या संशोधित करता है।

व्यवहार में, हम शहरीकरण में निजी और सामाजिक गणना के बीच की खाई को कम करने के समग्र उद्देश्य के साथ, टुकड़ों में सुधार और हस्तक्षेप के मार्ग पर चल रहे हैं। लेकिन टुकड़ों में सुधार अपने साथ एक और खतरा लेकर आता है, जिसे अर्थशास्त्री दूसरे सर्वश्रेष्ठ के सिद्धांत में पहचानते हैं। एक सुधार जो कल्याण में सुधार होगा यदि अर्थव्यवस्था में कोई अन्य विकृतियां नहीं थीं, वास्तव में, अन्य विकृतियों के साथ बातचीत करने पर कल्याण खराब हो सकता है, जिन्हें अपरिवर्तित छोड़ दिया जाता है।

इसका एक उदाहरण हम पहले ही बता चुके हैं। सार्वजनिक वस्तुओं जैसे बुनियादी ढांचे का प्रावधान, समूह लाभों के साथ उनकी बातचीत को देखते हुए समझ में आता है, लेकिन ये समान सुविधाएं अर्थव्यवस्था में अन्य बाधाओं के कारण बड़ी संख्या में प्रवासियों को आकर्षित करती हैं, जिससे सामाजिक कल्याण में कमी आती है। इस प्रकार, नीतिगत सुधारों और हस्तक्षेपों को निर्धारित करने में एक महत्वपूर्ण सिद्धांत परिणामों के पूरे सेट के बारे में सोचना है। वे हस्तक्षेप जो अन्य बाधाओं के बावजूद काफी हद तक लाभकारी होंगे, उन्हें प्राथमिकता दी जानी चाहिए।

इस व्यापक ढांचे को तीन व्यापक शीर्षकों के तहत निजी लाभ-लागत और सामाजिक लाभ-लागत के बीच के अंतर को कम करने में सरकार की भूमिका





का विश्लेषण करने के लिए लागू किया जा सकता है: (i) शहरी नियोजन, बुनियादी ढांचा, और स्थिरता, (ii) वित्त और शासन, और (iii) समावेश और शासन।

एक अच्छी तरह से काम करने वाले शहर के लिए अच्छी गुणवत्ता वाले भौतिक बुनियादी ढांचे का निर्माण और रखरखाव एक आवश्यक शर्त है। लेकिन समान रूप से महत्वपूर्ण सार्वजनिक सेवा वितरण की प्रणालियाँ हैं। एक समग्र शहर विकास योजना के भीतर निवेश की जरूरतों का निर्धारण, वित्तपोषण तंत्र, शासन की संस्थाएं, और प्रबंधन की क्षमता आवश्यक कदम हैं, हालांकि बुनियादी ढांचा संपत्तियाँ बनाई और बनाए रखी जाती हैं ताकि निवेश के निजी लाभ को बढ़ाया जा सके और सामाजिक लागत को नियंत्रण में रखा जा सके।

शहरी नियोजन नए शहरों के निर्माण के साथ-साथ बाहर निकलने वाले शहरों के विस्तार, नवीनीकरण और घनत्व की चुनौती को संबोधित करता है। यह बुनियादी विकास रणनीति में स्थानिक नियोजन तत्वों के निर्माण के महत्व पर जोर देता है। साथ ही, शहरी नीति सुधार हस्तक्षेपों को स्थिरता के विचारों द्वारा निर्देशित किया जाना चाहिए। ढेर की कई लागत प्रकृति में पर्यावरणीय हैं। निजी और सामाजिक गणना के बीच स्पष्ट रूप से एक अंतर है क्योंकि यह व्यक्तिगत पर्यावरणीय क्षति का योग है जो सामाजिक कल्याण को प्रभावित करता है। यह मुद्दा काफी सामान्य है, लेकिन शहरी प्रदूषण, पानी और स्वच्छता की समस्याओं के साथ यह तीव्र रूप धारण कर लेता है। इसके अलावा, कुछ पर्यावरणीय मुद्दे, उदाहरण के लिए, स्वच्छता, शहरी गरीबों के लिए खासकर मलिन बस्तियों में रहने वालों के लिए विशेष रूप से महत्वपूर्ण हैं।

शहरी बुनियादी ढांचे के लिए भुगतान करने के लिए वित्त कहां से आ रहा है जो समूह के लाभों को बढ़ाता है, इसके रखरखाव, और स्थानीय निकायों की तकनीकी क्षमता के लिए, और शहरी कमजोर लोगों का समर्थन करने के लिए भी? जबकि स्थानीय सरकारों के लिए सार्वजनिक सेवा वितरण के अपने कर्तव्यों का निर्वहन करने के लिए सरकार के उच्च स्तरों से धन का अनुमानित और गारंटीकृत हस्तांतरण आवश्यक और वांछनीय है, स्थानीय सरकारों को करों और उपयोगकर्ता शुल्कों के माध्यम से अपना स्वयं का राजस्व बढ़ाने के लिए सशक्त बनाना आवश्यक है। आर्थिक विश्लेषण से मुख्य सबक यह है कि

भूमि और संपत्ति के मूल्यों में वृद्धि ऐसे वित्त के लिए उपयुक्त कर आधार है, लेकिन स्थानीय निकाय को सशक्त बनाने की आवश्यकता है और संपत्ति पर कर (राजस्व विभाग में भ्रष्टाचार का मुकाबला करने सहित) बढ़ाने की क्षमता होनी चाहिए। भूमि और संपत्ति बाजारों को बुनियादी ढांचे के निवेश के आलोक में बाजार मूल्य को प्रतिबिंबित करने के लिए काम करना होगा।

शासन और संस्थागत सुधारों के संबंध में, दो सामान्य हस्तक्षेप हैं जो मूलभूत हैं, अर्थात्, (i) स्थानीय सरकारी निकायों की तकनीकी क्षमता, और (ii) शहरों में लोकतांत्रिक प्रतिनिधित्व। सबसे पहले, यूएलबी के पास निजी और सामाजिक गणना के बीच की खाई को पाटने वाले हस्तक्षेपों का विश्लेषण और आकलन नहीं तो लागू करने की तकनीकी क्षमता होनी चाहिए। इस खंड में एक आवर्ती विषय यह है कि इस तरह के क्षमता सुधारों के बिना, शहरी क्षेत्र में हस्तक्षेप कागज पर शब्द बनकर रह जाएगा। यहां तक कि उन स्थितियों और मामलों में जहां एक तकनीकी ढांचे में ग्रीनफील्ड शहरी विकास किया जा रहा है, इन शहरों/क्षेत्रों को समग्र संघीय राजनीतिक शासन में लाने के लिए लोकतांत्रिक प्रतिनिधित्व के लिए एक संक्रमण आवश्यक है। भारतीय शहरों के सामाजिक रूप से विषम वातावरण में लोकतांत्रिक प्रतिनिधित्व के लिए, एक ढांचा विकसित करना जिसमें विभिन्न दृष्टिकोणों का प्रतिनिधित्व किया जा सकता है, एक सतत कार्य है जो अन्य नीतिगत प्राथमिकताओं से स्वतंत्र रूप से आगे बढ़ सकता है।

इसी तरह, सतत शहरीकरण के लिए शहरी नियोजन में शामिल करना महत्वपूर्ण है। गरीब आवास, विशेष रूप से मलिन बस्तियों में, विकासशील देशों के सभी बड़े पैमाने के शहरी क्षेत्रों की एक प्रमुख विशेषता है, और भारत कोई अपवाद नहीं है। आम तौर पर, शहरी गरीबों और कमजोर लोगों की जरूरतों को पूरा करना एक ऐसा क्षेत्र है जहां बाजारों का विकास अपने आप में पर्याप्त नहीं होगा। राज्य किसी भी मामले में शामिल है क्योंकि झुग्गी बस्तियों का अधिकांश विकास सार्वजनिक संपत्ति पर होता है। जबकि स्लम उन्नयन में प्रत्यक्ष निवेश आवश्यक है, एक ऐसे संदर्भ में औपचारिक संपत्ति अधिकारों को शुरू करने में चुनौती है जहां अनुबंधों को लागू करने के लिए बाजार तंत्र के साथ-साथ नियामक तंत्र कमजोर हैं, और नैतिक खतरा महत्वपूर्ण है।

“देवनागरी ध्वनिशास्त्र की दृष्टि से अत्यंत वैज्ञानिक लिपि है।”

— रविशंकर शुक्ल



# आवास वित्त कंपनियों के मुख्य कार्यपालक अधिकारियों के साथ बैठक की कुछ झलकियाँ

12 सितम्बर, 2022 को आयोजित बैठक



16 सितम्बर, 2022 को आयोजित बैठक





भारत सरकार के अन्तर्गत एक सांविधिक निकाय

30 जून, 2022 को समाप्त तिमाही एवं वर्ष हेतु वित्तीय परिणाम

(₹ लाख में)

विवरण	समाप्त तिमाही			समाप्त वित्त वर्ष	
	30.06.2022	31.03.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
	लेखापरीक्षित	अलेखापरीक्षित	लेखापरीक्षित	लेखापरीक्षित	लेखापरीक्षित
1. अर्जित ब्याज (क) + (ख) + (ग) + (घ)	1,00,970.11	1,00,821.63	1,10,772.77	4,21,916.69	4,82,735.24
(क) अगिर्मों पर ब्याज	94,770.08	94,457.25	1,06,741.80	3,98,449.23	4,58,633.62
(ख) निवेशों पर आय	5,694.27	5,250.32	3,306.16	19,978.43	14,343.04
(ग) बैंक जमाओं पर ब्याज	505.76	1,114.06	724.81	3,489.03	9,758.58
(घ) अन्य	-	-	-	-	-
2. अन्य आय	547.13	784.70	2,419.27	47,971.95	5,084.40
3. कुल आय (1+2)	1,01,517.24	1,01,606.33	1,13,192.04	4,69,888.64	4,87,819.64
4. ब्याज व्यय	69,982.81	73,357.99	87,345.32	3,06,581.34	3,57,380.91
5. परिचालन व्यय (i)+(ii)	2,853.77	1,706.70	2,600.24	11,890.88	8,111.50
(i) कर्मियों के लिए भुगतान एवं प्राक्धान	1,416.01	417.85	1,467.90	3,571.09	3,750.15
(ii) अन्य परिचालन व्यय (क) + (ख) + (ग)	1,437.76	1,288.85	1,132.34	8,319.79	4,361.35
(क) ब्रोकरेज, गारंटी शुल्क एवं अन्य वित्त प्रमार	60.97	81.36	69.17	299.42	346.98
(ख) उधारों पर स्टॉप शुल्क	12.54	-	26.47	22.91	54.17
(ग) अन्य व्यय	1,364.25	1,207.49	1,036.70	7,997.46	3,960.20
6. विनियम उतार-चढ़ाव के कारण (लाभ)/हानि	(2,235.31)	(728.59)	2,732.78	(3,914.99)	6,078.12
7. प्राक्धान एवं आकस्मिक व्ययों को छोड़कर कुल व्यय (4+5+6)	70,601.27	74,336.10	92,678.34	3,14,557.23	3,71,570.53
8. प्राक्धान एवं आकस्मिक व्ययों से पूर्व परिचालन लाभ (3-7)	30,915.97	27,270.23	20,513.70	1,55,331.41	1,16,249.11
9. प्राक्धान (कर के अलावा) एवं आकस्मिक व्यय	6,359.87	(5,024.44)	6,155.84	(95,760.35)	70,252.38
10. असाधारण मदें#	-	(2,000.34)	-	(2,000.34)	-
11. कर पूर्व सामान्य गतिविधियों से लाभ (+) / हानि (-) (8-9-10)	24,556.10	34,295.01	14,357.86	2,53,092.10	45,996.73
12. कर व्यय (डीटीए/डीटीएल का निवल)	5,100.00	7,125.00	5,600.00	61,125.00	(20,315.75)
13. कर के पश्चात सामान्य गतिविधियों से निवल लाभ (+) / हानि (-) (11-12)	19,456.10	27,170.01	8,757.86	1,91,967.10	66,312.48
14. असाधारण मदें (कर व्यय घटाकर)	-	-	-	-	-
15. अवधि हेतु निवल लाभ (+) / हानि (-) (13-14)	19,456.10	27,170.01	8,757.86	1,91,967.10	66,312.48
16. चुकता पूंजी (भारत सरकार के संपूर्ण स्वामित्व में)	1,45,000.00	1,45,000.00	1,45,000.00	1,45,000.00	1,45,000.00
17. पुनर्मूल्यांकन आरक्षित को छोड़कर आरक्षित निधि (पिछले लेखा वर्ष के तुलन पत्र के अनुसार)	10,26,648.81	8,34,501.57	8,34,501.57	10,26,648.81	8,34,501.57
18. विश्लेषणात्मक अनुपात:					
(i) भारत सरकार द्वारा धारित शेयरों का प्रतिशत	100%	100%	100%	100%	100%
(ii) पूंजीगत पर्याप्तता अनुपात	16.02%	15.91%	12.14%	16.02%	12.14%
(iii) प्रति शेयर आय (ईपीएस)	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
(iv) एनपीए अनुपात					
क) सकल एनपीए की राशि	1,53,510.24	1,53,510.38	2,50,284.59	1,53,510.24	2,50,284.59
ख) निवल एनपीए की राशि	-	-	-	-	-
ग) सकल एनपीए का %	2.07%	2.12%	2.91%	2.07%	2.91%
घ) निवल एनपीए का %	-	-	-	-	-
v) आस्तियों पर लाभ (कर पश्चात) (वार्षिक)	0.97%	1.38%	0.38%	2.33%	0.75%
vi) नेटवर्थ (₹ करोड़ में)	10,670	10,609	8,742	10,670	8,742
vii) बकाया प्रतिदेय वरीयता शेयर	-	-	-	-	-
viii) पूंजी मोचन आरक्षित	-	-	-	-	-
ix) छिवेंचर मोचन आरक्षित	-	-	-	-	-
x) ऋण - इक्विटी अनुपात*	5.60	5.58	7.96	5.60	7.96
xi) कुल आस्तियों के सापेक्ष कुल ऋण (%)*	82.41%	83.97%	86.12%	82.41%	86.12%

\* ऋण कुल उधार को और इक्विटी पूंजी सहित रिजर्व को इंगित करती है  
# अनुपातों की गणना के लिए अन्य आय में असाधारण आय पर विचार किया गया है

टिप्पणियाँ:

- उपरोक्त परिणामों की लेखापरीक्षा समिति द्वारा समीक्षा की गई है और निदेशक मंडल द्वारा दिनांक 12 अगस्त, 2022 को नई दिल्ली में आयोजित बैठक में अनुमोदित किया गया है।
- डीएचएफएल खाते के समाधान के तहत, बैंक को पीरामल हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड से ₹ 1,05,487.67 लाख की राशि प्राप्त हुई। राशि को ₹ 8,713.45 लाख के ब्याज और शेष ₹ 96,774.22 लाख के मूल बकाया के बीच प्रमांजित किया गया है जिसके परिणामस्वरूप किये गए एनपीए प्राक्धान को वापस ले लिया गया है।
- 1991-92 घोटाले के मामले में बैंक को अभिरक्षक से ₹ 52,318 लाख (ब्याज के साथ दावा राशि) भी प्राप्त हुए। इसमें से बैंक ने ₹ 42,898 लाख की ब्याज राशि अन्य आय (एकमुश्त असाधारण मद) के रूप में बुक की थी। चूंकि बैंक ने अभिरक्षक को वचनपत्र दिया है, अतः राशि को आकस्मिक देयता के रूप में धिस्तित किया गया है।
- भारतीय रिजर्व बैंक के परिपत्र के अनुसार, बैंक निरंतर प्रोफार्मा आईएनडी एएस विवरणी तैयार कर रहा है और नियमित रूप से विनियामक को प्रस्तुत कर रहा है। भारतीय रिजर्व बैंक ने 15 मई, 2019 के अपने पत्र के माध्यम से यह सलाह दी है कि अखिल भारतीय वित्तीय संस्थानों (एआईएफआई) द्वारा भारतीय लेखांकन मानकों के कार्यान्वयन को अगली सूचना तक स्थगित कर दिया गया है।
- बैंक के पास नवरोज पाली हिल परिसर कोऑपरेटिव सोसाइटी लिमिटेड, पाली हिल, बंद्रा मुंबई में एक संपत्ति / फ्लैट है। बिल्डर के साथ करार कर पूरी संपत्ति को पुनर्विकास हेतु ले लिया गया था। बिल्डर ने रा.आ.बैंक के फ्लैट सहित पूरी संपत्ति पुनर्विकास हेतु ली थी एवं पुनर्विकसित संपत्ति का कब्जा बैंक ने दिसंबर 2021 में लिया था। चूंकि पुरानी एवं पुनर्विकसित संपत्ति के एरिया में भिन्नता है तथा पूर्व वर्षों में नकदी का प्रवाह होता था जिसे उन वर्षों में आय के रूप में लिया जाता था। वर्ष के दौरान, बैंक की बहीयों में पुरानी संपत्ति को अन्य आय में जमा करके बड़े खाते में जाल दिया गया है और पुनर्विकसित फ्लैट के उचित बाजार मूल्य को भूमि और भवन घटकों में पूंजीकृत किया गया है एवं फ्लैट के पुनर्विकास पर अनुमानिक लाभ को अन्य आय में जमा किया गया है जिसे असाधारण मद के रूप में माना गया है।
- जहां आवश्यक था वहां पिछले वर्षों के आंकड़ों को पुनः वर्गीकृत/पुनः व्यवस्थित किया गया है।

सम तारीख की हमारी मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार,  
कुले एस.के. मित्तल एंड कंपनी  
संनदी लेखाकार, फर्म पंजी. सं. 001135एन  
₹/-  
(सी ए गौरव मित्तल), भागीदार, सदस्यता सं. 099387

₹/-  
एस.के. होता  
प्रबंध निदेशक

स्थान: नई दिल्ली  
दिनांक: 12.08.2022

प्रधान कार्यालय

राष्ट्रीय आवास बैंक, कोर 5-ए, भारत पर्यावास केंद्र, 3-5 तल, लोधी रोड नई दिल्ली- 110003  
टेली : 011-3918 7000 वेबसाइट : <http://www.nhb.org.in>



क्षेत्रीय एवं क्षेत्रीय प्रतिनिधि कार्यालय

नई दिल्ली, मुम्बई, अहमदाबाद, बैंगलूरू, हैदराबाद, कोलकाता, भोपाल, चेन्नई, लखनऊ, गुवाहाटी