

आरईआरए की तरफ से सभी के लिए आवास, लाभों के धरान से भरा जेब के अनुकूल (पाकिट-फ्रेन्डली) और तेजी से प्राप्त गृह

यह कोई परम रहस्य नहीं है कि भारत की बढ़ती आबादी को भी रहने के लिए एक आवास की जरूरत है। एक रिपोर्ट के मुताबिक खरीदने योग्य घरों की संख्या वर्ष 2022 तक 900 मिलियन के जितनी ऊँची हो सकती है। यद्यपि, मांग और आपूर्ति कानून के विपरीत, इस बढ़ती हुई मांग ने वास्तव में आवास इकाइयों की बिक्री को भारी मात्रा में बढ़ाया तो नहीं है। उच्च अचल संपत्ति की लागत, सूझबूझ से पारदर्शिता की कमी, अस्पष्ट और विलंबित समयसीमा और खराब सेवा ने खरीदारों को बाजार से दूर कर दिया है। वास्तविक रूप से इन अंतरालों को समझते हुए, खरीदने योग्य घरों की जरूरत और आवास इकाइयों की मांग और आपूर्ति दोनों के बीच की अंतरालों को जोड़ने के इरादे से और सस्ती वित्त की आपूर्ति करना ही, सरकार के साथ एक प्रमुख प्राथमिकता रही है।

सरकार की जुड़वां-चालें जैसे, प्रधान मंत्री आवास योजना (पीएम एवाय) के तहत सब्सिडी वाले होम लोन देने की योजना (अब एमआईजी को भी कवर करने के लिए विस्तारित किया गया है) और रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (आरईआरए) की शुरुआत ने एजेंडा के शीर्ष पर केवल खरीदने योग्य घरों को ही नहीं लगाया है बल्कि घर-खरीदारों के काम को भी आसान बना दिया है। लोग-केन्द्रता और नीति के लिए यही सुधारवादी दृष्टिकोण ही जेब के अनुकूल (पाकिट-फ्रेन्डली) घरों और पूंजी के लिए मार्ग तैयार कर रही है जो डेलिवर करने की जवाबदेही की शुरुआत करेगी और उसके परिणामस्वरूप संपत्ति के बाजार में निवेशित रहने के लिए घर के खरीदारों के विश्वास को भी प्रशस्त करेगी। दरअसल, आजकल के जैसा कोई बेहतर समय नहीं है जिसमें

श्री रवींद्र सुधालकर (ईडी और सीईओ रिलायंस होम फाइनेंस)

92-साल के लिए कम गिरवी दरें और सरकारी सब्सिडी है, जो सर्वश्रेष्ठ खरीदने के सामर्थ्य परिस्थितियों का निर्माण करते हैं।

श्रेणियों के आरपार करीब 90 प्रतिशत भारतीय आबादी को लाभ पहुंचाने के लक्ष्य से, एचएफए स्कीम का लक्ष्य धन के वित्तपोषण में दोनों अंतर को कम करना है:

१) प्रधान मंत्री आवास योजना (पीएमएवाय) और क्रेडिट लिंकड सब्सिडी स्कीम (सीएलएसएस) के साथ 3-4 प्रतिशत ब्याज की बचत प्रदान करना है

२) खरीदने योग्य घरों और खरीदने योग्य घरों के कार्यक्रम के लिए बुनियादी सुविधाओं का दर्जा प्रदान करते हुए आपूर्ति कराना है।

घर के करोड़ों भावी खरीदारों के लिए, इसका अर्थ सस्ता वित्त होता है और आखिरकार अपने घर के मालिक होने का मौका होता है। घर के मालिक होने की लागत उच्च होने के नाते और हमारे जैसे देशों में एक घर पर निवेश उच्च भावनात्मक उत्पाद होने के नाते, आसान वित्त तक की पहुंच, खरीदारों को प्रोत्साहित करने के लिए एक निश्चित-रूप से आकर्षित करनेवाला तरीका है। सबकुछ कहने के बाद, अभी तक, बिना आकर्षक उपहारों के, घर का वित्त भी बहुत कम ही हासिल कर सका है। अमेरिका में 42 प्रतिशत की तुलना में, भारत में जीडीपी में गिरवी योगदान केवल 9 प्रतिशत है। पीएमएवाय के तहत ब्याज सब्सिडी के जरिए लोगों को इक्विटी समर्थन देने और हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों (एचएफसी) के लिए अन्य अनुकूल विनियामक समर्थन प्रदान करने के लिए नीतियां अब उपलब्ध हैं, जिसमें



वित्तीय और बीमा क्षेत्रों में निवेश के लिए सेक्टर-बाइंड कैप के साथ एएफ रेड्डेड एचएफसीयों के अलावा ऋण म्यूचुअल फंड को एचएफसी में अपनी संपत्ति का 40 प्रतिशत तक निवेश करने की अनुमति होगी।

इससे भी अधिक तो यह है कि, राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएवबी) समाज के कमजोर वर्ग में ऋण का विस्तार करने के लिए पुनर्वित्त का एक स्थिर स्रोत प्रदान कर रहा है ऐसे ही निम्न और मध्यम आय वर्ग के खरीदारों को सपोर्ट भी कर रहा है। ये योजनाएं अब एचएफसी को नियामक से निधि की कम लागत तक पहुंचने की अनुमति देती हैं और फिर इसे एक निश्चित फैलाव में उधार देते हैं, जो पहले के 2 प्रतिशत से बढ़ाकर 3.4 प्रतिशत हो गया है; इस प्रकार एचएफसी और बैंकों को इस खंड को लाभप्रद रूप से पूरा करने में मदद करता है। जब डेवलपर्स के लिए ऋण सस्ता हो जाता है, तो खरीदारों को उनके भत्तों से लाभ होने की उम्मीद होती है, जो नतीजतन अंतिम उपभोक्ता तक पहुंच जाते हैं। इसके अतिरिक्त, सूचना साझाकरण और डिजिटलीकरण द्वारा संचालित आधार-आधारित ईकेवाईसी सत्यापन पर भी ध्यान

केंद्रित किया गया है, जो घर ऋण प्रसंस्करण के लिए कम लागत और त्वरित बदलाव में परिणामित हुआ है, जिससे वास्तविक उपभोक्ता के जरूरत के अंतर को हल किया जा सका है।

सीएलएसएस योजना के तहत पात्रता में और बढ़ोतरी - रुपये 6 लाख के आय के वर्ग से लेकर 9 लाख तक (एक वर्ष के लिए) के आय वर्ग के लिए, इससे शहरी और मध्यम-आय वाले आबादी की एक बड़ी संख्या के लिए लाभ पहुंचाया जा सकेगा। इसके अलावा मस्टाम्प ड्यूटीफ के शुल्क को कम करना घर खरीदने की कुल लागत को अधिक आकर्षक बना सकता है।

एक महत्वपूर्ण पहलू है जिस पर चर्चा किया जाना अभी बाकी है, वह है परियोजना पूर्ण होने में विलंब होने की, जो कि हमारे देश में अचल संपत्ति की उच्च लागत में योगदान करने के प्रमुख कारणों में से एक है। रियल एस्टेट विनियमन अधिनियम (आरईआरए) के प्रभाव में आने के साथ-साथ, घर खरीदारों की हितें सुरक्षित हैं। अध्ययनों से पता चलता है कि 27 शहरों में लगभग 99000 परियोजनाएं (लगभग 2.4 मिलियन आवास इकाइयां) आरईआरए के दायरे में आ जाएंगी, जिससे परियोजना वित्तपोषण के स्रोतों और परियोजना निधियों के इस्तेमाल पर अधिक जवाबदेही आ जाएगी। आरईआरए के अंतर्गत, भूमि, परियोजना, निर्माण और प्रगति के बारे में जानकारी छिपाने का दायरा समाप्त हो जाएगा, इस प्रकार खरीदार के लिए ट्रस्ट या विश्वास का निर्माण हो जायेगा।

इसका मतलब अचल संपत्ति के

लेन-देन में अधिक पारदर्शिता होगी और इस क्षेत्र में उत्तरदायित्व के एक उच्च स्तर को लायेगा जो यकीनन पहले गायब हो गया था। यह मउपभोक्ता विश्वास में सुधार के बीज बोने के लिए बाध्य है और वास्तव में, इस क्षेत्र में चहारदीवारी बिठानेवाला को ले आया है।

आरईआरए ने खरीदार के पक्ष में संतुलन को झुका दिया है। अचल संपत्ति के लिए एक नियामक प्राधिकरण की स्थापना, लगभग सभी परियोजनाओं के अनिवार्य पंजीकरण, प्रमोटरों द्वारा निरंतर प्रकटीकरण की आवश्यकता, और बिक्री समझौते के मानकीकरण से खरीदार को आराम दिलाता है। इसके अतिरिक्त एक परियोजना के फंड इन्फ्लो और आउटफ्लो में पारदर्शिता, खरीदार के पैसे को बड़े पैमाने पर सुरक्षित करते हुए अन्य परियोजनाओं या जमीन खरीदने के लिए धनराशिको निलंबित करने से बचाती है।

आरईआरएके कारण गलत ढंग से बेचने की युक्ति धीरे-धीरे गायब हो जाएगी। ग्राहक अब परियोजना की योजनाओं के बारे में अंधेरे में नहीं हैं, क्योंकि आरईआरए सुनिश्चित करता है कि वे स्पष्ट रूप से जानें कि वे बिक्री योग्य क्षेत्रके आज के अनुशी-लन के दायरों में ही भुगतान कर रहे हैं। जबकि यह संभव है कि डेवलपर्स के लिए अनुपालन की लागत संपत्ति की कीमतें बढ़ सकती हैं, बढ़ी हुई पारदर्शिता उम्मीदोंको पूरी तरह से प्रतिस्पर्धी बना देगी। कोई भी एचएफसी, सीएफ और आंशिक रूप से वितरित गृहऋण के लिए आसान निगरानी की अपेक्षा कर सकता है।

वास्तव में भारत में खरीदने योग्य घरोंके लिए उज्वल दिन आ गए हैं। यहाँ एक मिलियन सपनों को पूरा किया जाना है।