नवभारत

Mon, 05 Jun-17; Navbharat - Mumbai; Size : 229 sq.cm.; Page : 7

हाउसिंग सेक्टर की बदलती तस्वीर

मोदी सरकार के 3 साल

सुधाकर रवि

सरकार की 'सभी के लिए आवास' योजना एक ऐसा महत्वपूर्ण ऐलान है जो भारत मे हाउसिंग क्षेत्र की मांग में तेजी लाने में अहम भूमिका अदा करेगा. इस योजना का लक्ष्य 90 फीसदी भारतीय आबादी को लाभ पहुंचाना है जिनमें निम्न और मध्यम आय वर्ग के लोग शामिल हैं. इस 'सभी के लिए आवास' योजना का लक्ष्य, प्रधानमंत्री आवास योजना और क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी स्कीम के जरिये ब्याज दरों में 3 से 5 फीसदी राहत देकर और सस्ते आवास के कायर्क्रम को आधारभूत ढांचे का दर्जा देकर इस क्षेत्र में फंडिंग और सप्लाई की कमी को दूर करना है.

एशियाई देशों के 20 फीसदी और अमेरिका के 52 फीसदी के मुकाबले भारत की जीडीपी में मोर्गेज का हिस्सा महज 9 फीसदी है. लिहाजा अब सरकार पॉलिसी के जरिये इस प्रतिशत में सुधार की कोशिश कर रही है, जिसके तहत सरकार प्रधानमंत्री आवास योजना के जरिये ब्याज दरों में राहत देकर लोगों को पूंजीगत सहयोग दे रही है. इसके अलावा डेट म्यूच्यूअल फण्ड को हाउसिंग फायनेंस कंपनियों में 40 प्रतिशत निवेश की इजाजत देकर और 'एएए' रेटिंग वाली हाउसिंग फायनेंस कंपनियों को फायनेंसियल व इंश्योरेंस सेक्टर में निवेश के लिए सेक्टर वाइस कैप से बाहर रखने जैसे रेगुलेटरी सहयोग हाउसिंग फायनेंस कंपनियों को दे रही है. पिछले 2 सालों में ब्याज दरों में 185 बेसिस पॉइंट की कमी आई है. यानी कुल मिलाकर अर्थव्यवस्था के सूक्ष्म संकेतों और इन सरकारी प्रोत्साहनों में भी बेहतर तालमेल दिख रहा है.

CLSS : सब्सिडी में बढ़ोतरी

जहां सभी योजनाएं सभी के लिए आवास की दिशा में काम कर रही हैं वहीं एक फायनेंसर की निगाह से क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी स्कीम (CLSS) में हाल ही के एक बजट में पात्रता का दायरा 6 लाख सालाना आय से बढ़ाकर 18 लाख सालाना कर दिया गया है जिससे शहरी और मध्य आय वर्ग का एक बड़ा तबका इस योजना का अब लाभ ले सकता है. इस योजना में आय का दायरा 18 लाख होने से योग्य आवेदकों की संख्या में बढ़ोतरी होगी. गरीब और बेघर लोगों को समुचित लोन देने के लिए हाउसिंग फायनेंस कंपनियों के रेगुलेटर यानी नेशनल हाउसिंग बैंक की तरफ से हाउसिंग फायनेंस कंपनियों और राज्य को ऑपरेटिव बैंकों को स्थायी तौर पर रिफायनेंसिंग उपलब्ध कराई जा रही है. इन योजनाओं के जरिये हाउसिंग फायनेंस कंपनियां रेगुलेटर से सस्ती दरों फंडिंग लेकर लागत के आधार पर तय दरों पर कर्ज दे सकती हैं.

आधारभूत ढांचे का विकास

साथ ही साथ सरकार सहयोगी आधारभूत ढांचे के विकास पर भी काम कर रही है जो कि बड़े शहरी केंद्र के पास छोटे बाजारों और आसपास के इलाके के विकास को प्रोत्साहन मिलेगा. बड़े बड़े शहरों में ये आधारभूत ढांचे के विकास की परियोजनाएं हाउसिंग क्षेत्र में तेजी लाएंगी जिससे हाउसिंग फायनांस कंपनियों के लिए मौके बढ़ेंगे.

'रेरा' का प्रभाव

इसे लागू कर सरकार रियल स्टेट लेन देन में और अधिक पारदर्शिता को बढ़ावा देना चाहती है और इस क्षेत्र में उच्च स्तरीय जवाबदेही लाना चाहती है. ये तय है कि इस से उपभोक्ताओं का आत्मविश्वास बढ़ेगा और नए लोग इस क्षेत्र से जुड़ेंगे. 'रेरा' से उम्मीद है कि ये अन्य आवासीय परियोजनाओं में फंड हस्तान्तरित करने और या जमीन खरीद पर रोक लगाकर आवासीय परियोजनाओं की फंडिंग में पारदर्शिता लाएगा.

(लेखक रिलायंस होम फाइनेंस के सीईओ हैं.)