

राजस्थान में आवास की कमी और वित्तीय संस्थाओं द्वारा आवासीय ऋण का वितरण

प्रेम परिहार

सहायक आचार्य, ईएएफएम, राजकीय बांगड स्नातकोत्तर महाविद्यालय डीडवाना (नागौर), राजस्थान, भारत

सारांश

आवास एक उपभोक्ता उत्पाद भी है और पूँजी उत्पाद भी। यह एक ऐसा उत्पाद है जो जीवन स्तर को बेहतर बनाता है। आवासहीन गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले व्यक्तियों को पक्के आवास उपलब्ध करवाने, झुग्गी-झोपड़ी मुक्त करने, कच्ची बस्तियों में मूलभूत जीवन उपयोगी सुविधाएँ उपलब्ध करवाने, नियमन अयोग्य कच्ची बस्तियों को अन्य स्थानों पर स्थानांतरित करने और सस्ते मकान उपलब्ध करवाने के लिए प्रयासरत् है। वर्ष 2018 में कुल आवास की आवश्यकता 4,83,775 इकाईयों की और इस दौरान आवास वित्त की आवश्यकता 28,78,459 लाख रूपए का अनुमान लगाया गया था, इस के आधार पर वर्ष 2020-21 में 10,76,549 लाख रूपए, वर्ष 2021-22 में 14,17,566 लाख रूपए और वर्ष 2022-23 में 15,32,504 लाख रूपए का अनुमान लगाया गया है। जबकि 31 मार्च 2020 तक 4,99,734 किफायती आवास इकाईयों की माँग रही जिसे वर्ष 2022-23 में प्राप्त करने का लक्ष्य रखा गया। वर्ष 2014 में बैंकों ने 10,710.28 करोड़ के आवासीय ऋण प्रदान किए जो कि वर्ष 2019 में बढ़कर 27,240.7 करोड़ रूपए हो गया है। आवास वित्त कंपनियों के ऋणों में शहरी और ग्रामीण दोनों ही स्तर पर वृद्धि हो रही है। वर्ष 2014 में आवास वित्त कंपनियों ने 3487.22 करोड़ के आवासीय ऋण प्रदान किए जो कि वर्ष 2020 में बढ़कर 8758 करोड़ रूपए हो गया है।

मूल शब्द: आवास हीनता, कारण, उपाय, वित्तीय संस्था, आवासीय ऋण

प्रस्तावना

आवास एक उपभोक्ता उत्पाद भी है और पूँजी उत्पाद भी। यह एक ऐसा उत्पाद है जो जीवन स्तर को बेहतर बनाता है। लाखों व्यक्ति आवास का मालिक होने की इच्छा रखते हैं लेकिन बढ़ती आबादी और विषम आर्थिक परिस्थितियों के कारण उनका यह सपना पूरा नहीं होता है। आज भी लाखों व्यक्ति खुले आसमान के नीचे जीवनयापन करते हैं। एक अनुमान के अनुसार ग्रामीण क्षेत्र के 80 प्रतिशत व्यक्ति अपने आवास और आवासीय परिस्थितियों से संतुष्ट नहीं हैं। आवासहीन गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले व्यक्तियों को पक्के आवास उपलब्ध करवाने, झुग्गी-झोपड़ी मुक्त करने, कच्ची बस्तियों में मूलभूत जीवन उपयोगी सुविधाएँ उपलब्ध करवाने, नियमन अयोग्य कच्ची बस्तियों को अन्य स्थानों पर स्थानांतरित करने और सस्ते मकान उपलब्ध करवाने के लिए प्रयासरत् है।

उद्देश्य

1. राजस्थान में आवास की कमी एवं आवास कमी के कारणों के बारे में जानना।
2. राजस्थान आवासहीनता को दूर करने के उपायों को जानना।
3. राजस्थान में नाबार्ड द्वारा आवास ऋण संभाव्यता को जानना
4. वित्तीय संस्थाओं द्वारा आवासीय ऋण का वितरण

शोध प्रविधि

प्रस्तुत शोध-पत्र विवरणात्मक शोध विधि से लिखा गया है। शोध-पत्र लिखने में द्वितीयक स्रोतों का प्रयोग किया गया है। तथ्यों का संकलन विभिन्न पत्रिकाओं, समाचार पत्रों, पुस्तकों एवं वेबसाइट्स के माध्यम से किया गया है। तथ्यों को आसानी से समझाने के लिए यथा स्थान तालिकाओं का प्रयोग किया गया है।

शोध समीक्षा

धाकड़ रामचरण 1984 ने लेख "राजस्थान के भरतपुर जिले में बेघर ग्रामीण गृहपति बने" में बताया है कि बीस सूत्रीय कार्यक्रम के अन्तर्गत भरतपुर में गाँवों में बेघर लोगों को आवास प्रदान किया

गया है। इसमें बने बनाए आवास आसान किशतों पर उपलब्ध करवाने, आवास बनाने हेतु ऋण एवं अनुदान और आवासीय भूखण्ड उपलब्ध करवाने जैसी योजनाओं का संचालन किया गया। लेख में आवासीय गृह निर्माण योजना, हडको, राजस्थान को-ऑपरेटिव हाउसिंग फाइनेंस सोसायटी, एलआईसी, जीआईसी, राष्ट्रीय बैंकों की आवास योजनाओं पर भी जानकारी दी है। राजस्थान ट्राइबल एरिया डेवलपमेंट को-ऑपरेटिव फेडरेशन द्वारा किये जाने वाले आवास निर्माण कार्यों पर भी जानकारी दी गई है। इन सब के प्रयासों से आवासीय समस्या का समाधान तेजी से हुआ है। वर्ल्ड अर्बनाइजेशन प्रॉस्पेक्ट्स रिपोर्ट 2014 (संशोधित) में यह अनुमान लगाया गया है कि 2050 को विश्व की जनसंख्या लगभग 10 बिलियन हो जाएगी। जिसमें दुनिया भर में ग्रामीण क्षेत्रों की तुलना में शहरी क्षेत्रों में अधिक लोग निवास करेंगे। अतः आवास की माँग एवं पूर्ति दोनों प्रभावित होगी। आवास और आवास वित्त संस्थान एक साथ एक दिशा में चलते हैं। इसका कारण यह है कि किसी भी परिवार के लिए आवास सम्भवतः सबसे अधिक महत्वपूर्ण निवेश है। जिस पर केन्द्र सरकार, राज्य सरकार और रिजर्व बैंक की नीतियों का प्रभावी असर पड़ता है। भारतीय आवास वित्त बाजार पर बैंकों और वित्त संस्थानों का आधिपत्य है। सोफी मंजूर अहमद एवं अन्य 2017 ने "इम्पैक्ट ऑफ अनप्लान्ड अरबनाइजेशन ऑन द सोशियो इकोनॉमिक कंडीशन एण्ड एनवायरमेंट" में बताया है कि मानव सभ्यता की प्रगति और विकास में शहरीकरण महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। परन्तु अनियोजित शहरीकरण के कारण कुछ लोग बड़ी मात्रा में सम्पदा एकत्र कर रहे हैं। जबकि ठीक उसी समय कमजोर समूहों की भी वृद्धि होती है जिनको फुटपाथों पर रहना नसीब होता है।

आवासहीनता के कारण एवं उपाय

राज्य में 69 प्रतिशत घर अच्छी स्थिति में है। राज्य में 2 प्रतिशत आवास ऐसी दशा में है जिन पर तत्काल ध्यान देने की आवश्यकता है। राज्य में लगभग 35-40 प्रतिशत आवास जीर्ण-शीर्ण अवस्था में है जो किसी भी परिस्थिति में आरामदायक एवं बुनियादी आवास

की श्रेणी में शामिल नहीं हो सकते हैं। शहरीकरण की गति में तेजी होने के कारण आवास की माँग बढ़ रही है परन्तु भूमि तथा निर्माण लागतों में वृद्धि, धन का अभाव, सीमित आवास ऋण सुविधा के कारण अभी भी आवास एक सपना ही बना हुआ है। ग्रामीण क्षेत्रों में रोजगार का अभाव एवं ग्रामीण जीवन से विकर्षण के कारण लोग शहरों में रहना अधिक पसंद करते हैं। कस्बों से भी बड़े शहरों की ओर पलायन हो रहा है। उच्च रहन-सहन, जीवन में आगे बढ़ने की लालसा, आय के साधनों में वृद्धि भी शहरीकरण को बढ़ावा देती है जिसके कारण भी आवासों की कमी हो जाती है। जिस गति से शहरीकरण में वृद्धि हो रही है उस गति से आवास नहीं बन पाने के कारण लोग गंदे और असुविधायुक्त स्थानों पर रहने को मजबूर होते हैं। अनेक स्थानों पर लोग इस आशा से कच्ची बस्तियों का निर्माण कर लेते हैं कि भविष्य में इनका पट्टा सरकार द्वारा जारी कर दिया जाएगा। सरकारी नीतियों के कारण इस तरह की प्रवृत्तियों को बढ़ावा मिलता है। आवासहीन व्यक्तियों में अधिकांश गरीबी रेखा से नीचे जीवनयापन करने वाले एवं आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के ही हैं। ग्रामीण क्षेत्रों में भी आवासहीनता की स्थिति देखने को मिलती है। गरीब तबकों के पास भूमि का अभाव है और सरकार निःशुल्क भूमि उपलब्ध करवाने एवं बुनियादी आवास प्रदान करने का प्रयास कर रही है।

राष्ट्रीय नमूना सर्वेक्षण संगठन के अनुसार वर्ष 2010-11 में ग्रामीण क्षेत्रों में नए आवासीय निर्माण में लगभग 66 प्रतिशत आर्थिक

संसाधनों में ग्रामीण परिवारों द्वारा स्वयं के संसाधनों से ही किया जाता है। 27 प्रतिशत निर्माणों के लिए महाजनों, रिश्तेदारों आदि से सहायता ली जाती है। केवल 9 प्रतिशत आवासीय वित्त की पूर्ति ही संस्थागत स्रोतों से होती है। इन संस्थागत स्रोतों का उपयोग भी तब किया जाता है जबकि आवासीय ऋण की योजना सरकारी हो। सभी को आवास मिले इसके लिए आर्थिक रूप से कमजोर लोगों को कम ब्याज दर पर और अनुदान के साथ आवास ऋण दिए जाने की भी आवश्यकता है। विभिन्न आय वर्गों की आर्थिक दशाओं को ध्यान में रखते हुए बैंकों एवं आवास वित्त संस्थानों को आवास ऋण के अनेक उत्पादों का निर्माण करना चाहिए। किफायती आवास निर्माण पर जोर देने की आवश्यकता है।

राजस्थान हाउसिंग बोर्ड के 2007 के आँकड़ों के अनुसार शहरी क्षेत्र में आवास की कमी 10.70 लाख है। जिसमें से आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं कम आय वर्ग के लिए आवासों की कमी 9.3 लाख तक की है। बोर्ड के अनुसार वर्ष 2011 में 12.42 लाख, 2017 में 14.94 लाख और 2021 में 17.06 लाख होने का अनुमान लगाया गया था। 31 मार्च 2020 तक 4,99,734 किफायती आवास इकाइयों की माँग रही जिसे वर्ष 2022-23 में प्राप्त करने का लक्ष्य रखा गया। इसके लिए 34,13,457 लाख रूपए की आवश्यकता होगी। किफायती आवास इकाई का निर्माण लक्ष्य और साख की आवश्यकता इस प्रकार है-

तालिका 1

विवरण	इकाइयों की संख्या			आवास वित्त की आवश्यकता		
	2019-20	2020-21	2021-22	2019-20	2020-21	2021-22
शहरी						
ईडब्ल्यूएस	83,854	83,854	83,855	3,35,417	3,35,417	3,35,418
एलआईजी	40,315	40,315	40,314	2,41,888	2,41,888	2,41,888
एमआईजी ए	20,964	20,964	20,963	1,88,673	1,88,673	1,88,673
एमआईजी बी	16,126	16,126	16,125	1,93,508	1,93,508	1,93,508
योग	1,61,259	1,61,259	1,61,257	9,59,486	9,59,486	9,59,487
ग्रामीण						
टाइप 1	1,78,619	1,78,619	1,84,032	2,70,635	2,70,635	2,70,635
टाइप 2	77,324	77,324	77,325	2,12,642	2,12,642	2,12,641.75
योग	2,55,943	2,55,943	2,61,357	4,83,277	4,83,277	4,83,276.75
समग्र योग	4,17,202	4,17,202	4,22,614	14,42,763	14,42,763	14,42,763.75

स्रोत- स्टेट स्पेसिफिक पेपर ऑन हाउसिंग सेक्टर इन राजस्थान, नाबार्ड, पृष्ठ संख्या 30

वैश्विक परिवर्तन हेतु सतत विकास के लक्ष्य वर्ष 2030 में राज्य ने ग्यारहवाँ लक्ष्य टिकाऊ, शहरी और सामुदायिक विकास रखा है। इस लक्ष्य में वर्ष 2030 तक सभी के लिए पर्याप्त, सुरक्षित एवं सस्ते आवास और आधारभूत सुविधाओं की उपलब्धता सुनिश्चित करना तथा झुग्गी बस्तियों का विकास करना शामिल है। राजस्थान में आवासीय कमी को पूरा करने के लिए अतिरिक्त

आर्थिक संसाधनों की आवश्यकता होगी। जिसे हम इस तालिका के रूप में आसानी से समझ सकते हैं। राज्य के 33 जिलों की आवासीय वित्त आवश्यकता को वर्ष 2018 की आवास की आवश्यकता की संख्या के आधार पर अनुमानित आवास की वित्त आवश्यकता के बारे में पता चलता है।-

तालिका 2

क्र. सं.	जिला	2018 में आवास की आवश्यकता की संख्या	2018 में आवास वित्त (लाख रु.)	लक्ष्य आवास वित्त 2020-21 (लाख रु.)	अनुमान आवास वित्त 2021-22 (लाख रु.)	अनुमान आवास वित्त 2022-23 (लाख रु.)
1	श्री गंगानगर	14,692	87,416	39,310	46,840	50,776
2	हनुमानगढ़	9,752	58,024	29,493	26,752	29,560
3	चुरू	16,034	95,398	13,340	27,010	29,280
4	बीकानेर	22,115	1,31,593	46,323	46,277	50,144
5	अलवर	18,206	1,08,335	23,420	65,991	71,536
6	झुंझुनु	13,604	80,943	19,189	18,450	20,160
7	धौलपुर	6,885	40,969	2,450	5,129	5,560
8	भरतपुर	13,422	79,861	10,561	23,616	25,600
9	सवाईमाधोपुर	7,414	44,112	8,450	8,376	9,080
10	करौली	6,069	36,111	4,793	5,756	6,240

11	जयपुर	1,00,716	5,99,207	4,59,035	4,86,107	5,04,344
12	दौसा	5,614	33,402	8,775	12,627	13,688
13	नागौर	17,727	1,05,485	11,200	17,490	18,960
14	सीकर	17,639	1,04,953	36,253	39,630	42,960
15	जैसलमेर	2,477	14,710	11,812	4,911	5,360
16	जोधपुर	38,978	2,31,925	1,22,068	1,51,954	1,64,720
17	जालौर	4,223	25,125	10,398	6,125	6,640
18	बाड़मेर	5,060	30,108	10,200	16,206	17,568
19	पाली	12,799	76,156	13,138	30,996	33,600
20	सिरोही	5,802	34,520	12,683	13,136	14,240
21	टोंक	8,840	52,597	7,400	14,354	15,560
22	अजमेर	29,126	1,73,306	19,556	37,431	54,648
23	भीलवाडा	13,502	80,335	22,800	33,962	41,016
24	बुंदी	6,196	36,867	4,725	29,010	31,448
25	उदयपुर	16,696	99,342	38,520	1,06,862	1,15,840
26	राजसमंद	5,111	30,408	6,000	16,826	18,240
27	बांसवाडा	3,550	21,130	11,702	14,191	15,384
28	डुंगरपुर	2,467	14,687	8,417	14,391	15,600
29	कोटा	35,674	2,12,260	34,000	54,021	61,080
30	चित्तौड़गढ़	7,937	47,228	11,298	16,007	29,032
31	झालावाड़	6,377	37,945	9,000	7,232	7,840
32	बारां	7,073	42,075	3,200	9,225	10,430
33	प्रतापगढ़	1,998	11,896	7,040	6,937	7,520
	योग	4,83,775	28,78,459	10,76,549	14,17,566	15,32,504

स्रोत-जिलावार ऋण संभाव्यता, राज्य स्तरीय पत्र, नाबार्ड, 2019-20, पृष्ठ संख्या 21,

उपरोक्त तालिका से पता चलता है कि वर्ष 2018 में कुल आवास की आवश्यकता 4,83,775 इकाईयों की है इस दौरान आवास वित्त की आवश्यकता 28,78,459 लाख रुपए का अनुमान लगाया गया था, इस के आधार पर वर्ष 2020-21 में 10,76,549 लाख रुपए, वर्ष 2021-22 में 14,17,566 लाख रुपए और वर्ष 2022-23 में 15,32,504 लाख रुपए का अनुमान लगाया गया है।

राजस्थान में बैंकिंग स्थिति

राज्य में बैंकिंग एवं वित्तीय प्रणाली का व्यापक जाल फैता हुआ है। सितम्बर 2020 में राज्य में सूचीबद्ध वाणिज्यिक बैंकों का साख जमा अनुपात 75.41 प्रतिशत है। राज्य में राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति राजस्थान की वार्षिक रिपोर्ट 2020 के अनुसार बैंकों एवं शाखाओं की तालिका इस प्रकार है:-

तालिका 3

क्र. सं.	बैंक का प्रकार	सितम्बर 2019	सितम्बर 2020
क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक			
कार्यालयों/शाखाओं की संख्या	1560	1556	
जमा करोड़ रुपए में	28,645	32,123	
ऋण करोड़ रुपए में	20,359	23,109	
विदेशी बैंक			
कार्यालयों/शाखाओं की संख्या	6	7	
जमा करोड़ रुपए में	831	1,060	
ऋण करोड़ रुपए में	897	1,070	
निजी बैंक			
कार्यालयों/शाखाओं की संख्या	1354	1,489	
जमा करोड़ रुपए में	82,467	95,028	
ऋण करोड़ रुपए में	91,240	99,209	
सार्वजनिक बैंक			
कार्यालयों/शाखाओं की संख्या	4,260	4,272	
जमा करोड़ रुपए में	2,83,354	3,17,555	
ऋण करोड़ रुपए में	1,88,33	2,04,876	
लघु वित्त बैंक			
कार्यालयों/शाखाओं की संख्या	311	351	
जमा करोड़ रुपए में	7,160	9,629	
ऋण करोड़ रुपए में	14,301	15,142	
सभी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक			
कार्यालयों/शाखाओं की संख्या	7,491	7,685	
जमा करोड़ रुपए में	4,02,457	4,55,395	
ऋण करोड़ रुपए में	3,15,149	3,43,406	

राज्य के विकास हेतु बैंकों के माध्यम से ऋण विनियोग एक महत्वपूर्ण साधन है। विभिन्न ऋण आधारित कार्यक्रमों का संचालन बैंकों के सहयोग से ही हो पाता है। विकास की योजनाओं में बैंक ऋण

सहायता देकर कमजोर और आर्थिक रूप से पिछड़े लोगों का सहयोग करते हैं। राज्य में बैंकों एवं आवास वित्त संस्थानों के द्वारा दिया गया आवासीय ऋण इस प्रकार है:—

तालिका 4

(राशि करोड़ रूपए में)

वर्ष	बैंकों से ऋण	हडको से ऋण	शीर्षस्थ सहकारी आवास संघ से ऋण		आवास वित्त कंपनियों से ऋण		
			इकाई	ऋण	शहरी	ग्रामीण	योग
2014	10,710.28	86,011.9	4	0.1	3016.81	470.41	3487.22
2015	11,815.93	96,427.6	16	1.5	3951.76	620	4571.76
2016	अनुपलब्ध	1,01,448.5	6	0.5	4839.14	1028.39	5867.53
2017	15,358.11	1,03,776.61	38	1.1	5427.32	1466.62	6893.94
2018	14,245.26	1,04,437	6	0.52	7141	2142	9238
2019	27,240.7	1,15,042.1	3	0.8	7835	970	8805
2020	अप्रप्त	1,19,302	39	1.9	7999	759	8758

स्रोत:—डीबीआईई डॉट आरबीआई डॉट ओआरजी डॉट इन, 24 सितम्बर 2020, भारत में आवास की प्रगति एवं प्रवृत्ति रिपोर्ट वर्ष 2014–2020 तक, राष्ट्रीय आवास बैंक

उपरोक्त तालिका से पता चलता है कि राज्य में आवास ऋण का विस्तार हो रहा है। राज्य में सभी तरह के बैंकों द्वारा आवासीय ऋण प्रदान किए जा रहे हैं। बैंकों द्वारा विभिन्न प्रकार के आवास ऋण उत्पादों का प्रचार प्रसार किया जा रहा है। महिलाओं के लिए विशेष आवास योजनाओं को लागू किया जा रहा है। वर्ष 2014 में बैंकों ने 10,710.28 करोड़ के आवासीय ऋण प्रदान किए जो कि वर्ष 2019 में बढ़कर 27,240.7 करोड़ रूपए हो गया है। इस दौरान आवासीय ऋणों में इस अवधि के दौरान 154.34 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। हडको द्वारा राज्य में व्यक्तिगत आवास संवितरण में भी वृद्धि हो रही है। वर्ष 2014 में हडको ने 86,011.9 करोड़ के आवासीय ऋण प्रदान किए जो कि वर्ष 2020 में बढ़कर 1,19,302 करोड़ रूपए हो गया है। हडको के आवासीय ऋणों में इस अवधि के दौरान 38.70 प्रतिशत की वृद्धि हुई है। शीर्षस्थ सहकारी आवास संघ ने वर्ष 2014 में इकाईयों पर 0.1 करोड़ के आवासीय ऋण प्रदान किए जो कि वर्ष 2020 में बढ़कर 39 इकाईयों 1.9 करोड़ रूपए हो गया है। आवास वित्त कंपनियों के ऋणों में शहरी और ग्रामीण दोनों ही स्तर पर वृद्धि हो रही है। वर्ष 2014 में आवास वित्त कंपनियों ने 3487.22 करोड़ के आवासीय ऋण प्रदान किए जो कि वर्ष 2020 में बढ़कर 8758 करोड़ रूपए हो गया है। आवास वित्त कंपनियों के आवासीय ऋणों की इस अवधि के दौरान 151.15 प्रतिशत की वृद्धि हुई है।

इस प्रकार राज्य में आवासीय ऋण की प्रवृत्ति सकारात्मक दिशा में बढ़ रही है जो आवासीय समस्या के समाधान में सरकारी योजनाओं को फलीभूत करने में सहायक सिद्ध होगी।

संदर्भ सूची

1. धाकड़ रामचरण, राजस्थान के भरतपुर जिले में बेघर ग्रामीण गृहपति बने, कुरुक्षेत्र मार्च 1984, पृष्ठ संख्या 22–23
2. जिलावार ऋण संभाव्यता, राज्य स्तरीय पत्र, नाबार्ड, 2019–20, पृष्ठ संख्या 21,
3. स्टेट स्पेसिफिक पेपर ऑन हाउसिंग सेक्टर इन राजस्थान, नाबार्ड, पृष्ठ संख्या 30
4. सोफी मंजूर अहमद एवं अन्य, इम्पैक्ट ऑफ अनप्लान्ड अरबनाइजेशन ऑन द सोशियो इकोनोमिक कंडीशन एण्ड एनवायरमेंट, इंटरनेशनल जर्नल ऑफ मल्टीडिसिप्लनरी एज्युकेशन एण्ड रिसर्च, वाल्यूम 2, इश्यू 4, जुलाई 2017
5. वर्ल्ड अर्बनाइजेशन प्रॉस्पेक्ट्स रिपोर्ट 2014 (संशोधित)
6. राष्ट्रीय आवास बैंक की रिपोर्ट वर्ष 2014–2020
7. राज्य स्तरीय बैंकर्स समिति राजस्थान, रिपोर्ट 2020.