© UNIVERSAL RESEARCH REPORTS | REFEREED | PEER REVIEWED
ISSN : 2348 - 5612 | Volume : 05 , Issue : 03 | January – March 2018

सबका साथ : सबका आवास

डा0 राजेश कुमार अग्रवाल
एसोसिएट प्रोफेसर (वाणिज्य), विजय सिंह पथिक
राजकीय पी0जी0 कालिज कैराना,शामली (उ0प्र0)

सारांश

भारत एक विशाल जनसंख्या वाला देश है जिसके कारण युवा शक्ति पर्याप्त संख्या में होने के साथ–साथ बेरोजगार भी है। ऐसे समय में आर्थिक विकास से उन्नति तभी हो सकेगी जब कौशल विकास को मुख्य रूप से प्राथमिकता दी जाये। आर्थिक विकास के लक्ष्यों को दो विधियों के माध्यम से प्राप्त किया जा सकता है। पहली विधि में कार्य करने की क्षमता में वृद्धि की जा सकती है जिससे अर्थव्यवस्था मजबूत बनेगी और विकास का पथ प्रशस्त होगा। दूसरी विधि के अन्तर्गत ऐसे युवा जो स्वंय का रोजगार करना चाहते हैं या उद्यमी हैं, को नई कौशल तकनीक सिखायी जायें ताकि एक नया आधार तैयार हो सके और आर्थिक विकास को मिल रही ऊर्जा में बढ़ोत्तरी हो सके।

.....

एक मध्यम वर्गीय और गरीब परिवार के लिये स्वंय के आवास का निर्माण करना सबसे बड़ी चुनौती है। समाज में सभी व्यक्ति चाहते हैं कि हमारी आवश्यकता एवं वित्तीय संसाधनों की उपलब्धता के अनुसार एक घर हो परन्तु सम्पूर्ण जीवन व्यतीत होने के पश्चात भी अर्थात वृद्धावस्था में स्वंय का घर बनाना सबसे कठिन कार्य है। वर्तमन प्रधानमंत्री चाहते हैं कि प्रत्येक परिवार का अपना एक घर हो। इसी बात को दृष्टिगत रखते हुए प्रधानमंत्री आवास योजना को प्रारम्भ किया गया है। इस योजना का उद्देश्य शहरी और ग्रामीण क्षेत्र में आवास उपलब्ध कराना है। इस कार्य को सफल बनाने के लिए सरकार ने चार स्तम्भ खड़े किये हैं–

1. झुग्गी–झोपड़ियों का निर्माण एवं जीर्णोद्धार।
2. पी.पी.पी. मॉडल के अन्तर्गत रियायती दर पर मकानों का निर्माण।
3. प्रधानमंत्री आवास योजना से आच्छादित लाभार्थियों को क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी के माध्यम से वित्तीय सहायता प्रदान करना।
4. ऐसे व्यक्ति जो स्वंय के लिए मकान बनाना चाहते हैं, उनको इस योजना के अन्तर्गत आर्थिक सहायता प्रदान की जाती है।

इस योजना के अन्तर्गत लाभ प्राप्त करने हेतु आफ लाइन अथवा आनलाइन आवेदन किया जा सकता है। वर्तमान समय में प्रधानमंत्री आवास योजना का लक्ष्य वर्ष 2022 तक 200 लाख इकाईयों का निर्माण करना है। यदि हम उपलब्ध आंकडो पर प्रकाश डालें तो ज्ञात होता है कि हमारे देश में लगभग 56 प्रतिशत ग्रामीण अथवा 10 करोड़ से अधिक ग्रामीण परिवार भूमिहीन हैं।

अध्ययन का उद्देश्य – वर्तमान में सरकार द्वारा कौन–कौन सी आवासीय योजनायें चलाई जा रही हैं एवं उनमें विभिन्न वर्गो के लोगों को किस तरह वित्तीय सहायता दी जायेगी, इसी का अध्ययन करने का एक प्रयास है ताकि कोई भी बेघर न रहे।

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के माध्यम से नया शहरी आवास मिशन :

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) जून–2015 में माननीय प्रधानमंत्री जी द्वारा प्रारम्भ की गयी जिसका लक्ष्य वर्ष 2022 तक सभी को आवास उपलब्ध कराना है। इस योजना के अन्तर्गत स्थानीय निकायों एवं इस कार्य में लगी अन्य

एजेंसियों को केन्द्र द्वारा वित्तीय सहायता (फाइनेंस) प्रदान करने की व्यवस्था है। राज्यों को यह उत्तरदायित्व सौंपा गया है कि वे परियोजना का ढांचा तैयार कर मिशन के दिशा–निर्देशों के अनुसार स्वीकृति प्रदान करने का कार्य करायें ताकि परियोजना त्वरित गति से पूरी हो सकें। वर्ष 2022 तक शहरी इलाकों में 2 करोड़ आवास रियायती दर पर बनाने के कार्य को तीन चरणों में पूरा किया जायेगा। अप्रैल 2015 से मार्च 2017 तक के पहले चरण की अवधि में 100 शहरों में इस योजना का शुभारम्भ किया गया है। द्वितीय चरण में 200 से अधिक शहरों में इस योजना को लागू किया जाना जाना है जिसकी अवधि अप्रैल 17 से मार्च 2019 है। भारत के शेष बचे हुए शहरों में इस योजना को तृतीय चरण में जिसकी अवधि अप्रैल–2019 से मार्च 2022 तक है क्रियान्वित किया जायेगा।

इस योजना हेतु लाभार्थी की उम्र 70 वर्ष से कम होनी चाहिए जिसमें महिलायें आर्थिक रूप से कमजोर लोग (ई.डब्लू.एस.) अल्प आय वर्ग (एल.आई.जी.), मध्यम आय वर्ग–प्रथम (एम.आई.जी.–1), मध्यम आय वर्ग–द्वितीय (एम.आई.जी.–2) तथा अन्य सभी जाति के लाभार्थी सम्मिलित हैं।

इस योजना के अन्तर्गत महिला वर्ग को प्रधानता दी गयी है। ई.डब्लू.एस. के अन्तर्गत 30 वर्गमीटर कार्पेट एरिया के आवास के लिए लाभार्थी की आय सीमा रू0 3,00,000 वार्षिक है जबकि एल.आई.जी.(60 वर्गमीटर) के लिए लाभार्थी की आय रू0 3,00,000 से रू0 6,00,000 के मध्य होनी चाहिए। योजना से लाभान्वित होने के लिए आधार कार्ड पहचान पत्र एवं निवास प्रमाणपत्र मान्य होगें। यद्यपि प्रधानमंत्री आवास योजनान्तर्गत सस्ता घर उपलब्ध कराने हेतु चार पद्धतियां लागू की गयी परन्तु इनमें सबसे अधिक महत्वपूर्ण क्रेडिट लिंक्ड सब्सिडी योजना है। इस योजना के अन्तर्गत विभिन्न वर्गो को निश्चित एरिया के आवास पर एक निश्चित धनराशि का ऋण लेने पर ब्याज दर में रियायत का प्रावधान किया गया है जिसे तालिका–प्रथम से आसानी से समझा जा सकता है।

तालिका 1 : आवास योजना के तहत दी जाने वाली क्रेडिट लिंक्ड ब्याज सब्सिडी

विवरण	ब्याज सब्सिडी (प्रतिशत में)	कर्ज की राशि (रू0)	कार्पेट एरिया (वर्ग मीटर में)
ईडब्लूएस वर्ग	6.50 प्रतिशत	6 लाख	30
एलआईजी	6.50 प्रतिशत	6 लाख	60
एमआईजी–1	4.00 प्रतिशत	6 लाख	90
एमआईजी–2	3.00 प्रतिशत	12 लाख	110
			स्रोत : pmjandhanyojna.co.in

आज लगभग 02 वर्ष व्यतीत हो जाने के पश्चात भी ऐसा प्रतीत होता है कि प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के सार्थक परिणाम प्राप्त नहीं हुए हैं इसलिए इसमें दो बड़े परिवर्तन किये गये हैं। इस योजना का लाभ पहले अधिकतम रू0 12 लाख वार्षिक आय वालों को मिलता था जिसे बढ़ाकर रू0 18 लाख वार्षिक कर दिया गया है। साथ ही ऋण की समयावधि को 20 वर्ष कर दिया गया है जो पहले 15 वर्ष थी। परिणामतः ऋण लेने वाले को रू0 2200 प्रतिमाह किश्त कम जमा करनी होगी। विभिन्न वर्गो के लाभार्थियों को संशोधित योजना से मिलने वाले लाभ तालिका द्वितीय से स्पष्ट है।

तालिका 2 : प्रधानमंत्री आवास योजना की मुख्य विशेषताएं (संशोधित)

विवरण	ईडब्लूएस वर्ग	एलआईजी	एमआईजी–1	एमआईजी–2
वार्षिक आय	3 लाख रू0	6 लाख रू0	12 लाख रू0	18 लाख रू0
अधिकतम कर्ज की अवधि	20 वर्ष	20 वर्ष	20 वर्ष	20 वर्ष

योजना के तहत कर्ज पाने की योग्यता	6 लाख रू0	6 लाख रू0	9 लाख रू0	12 लाख रू0
मौजूदा औसत ब्याज दर	9 प्रतिशत	9 प्रतिशत	9 प्रतिशत	9 प्रतिशत
ब्याज सब्सिडी दर	6.5 प्रतिशत	6.5 प्रतिशत	4 प्रतिशत	3 प्रतिशत
कार्पेट एरिया (वर्ग मीटर)	30	60	90	110
मासिक किस्त (सब्सिडी)	5398 रू0	5398 रू0	8098 रू0	10797 रू0
सब्सिडी किस्त पर	3179 रू0	3179 रू0	5940 रू0	8597 रू0
किस्त में मासिक बचत	2219 रू0	2219 रू0	2158 रू0	2200 रू0
किस्त में वार्षिक बचत	26628 रू0	26628 रू0	25896 रू0	26400 रू0
स्रोत : pmjandhanyojna.co.in				

सस्ते आवास उपलब्ध कराने के लिए सरकार द्वारा महत्वपूर्ण कदम उठाये गये हैं जैसे प्रत्यक्ष विदेशी निवेश के उदार नियम, रियल एस्टेट विनियामक अधिनियम (रेरा), रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट (रीट) एवं जी.एस.टी. अधिनियम लागू करना है। रेरा के माध्यम से निवेशकों का भरोसा जुटाने व ग्राहकों के हितों को सुरक्षित करने का कार्य किया गया है। वस्तु एवं सेवाकर अधिनियम–2017 का उद्देश्य एक राष्ट्र एक कर की प्रणाली को लागू करके एकीकृत बाजार तैयार करना है ताकि पारदर्शिता हो सके। इसे बुनियादी ढांचे की श्रेणी में रखा है जिससे विभिन्न प्रोजेक्टस के लिए सस्ती दर पर ऋण उपलब्ध हो सके ताकि ग्राहकों को सस्ते आवास मिल सकेगें। आयकर अधिनियम 1961 की धारा 80–आई.बी. ए. में वित्तीय वर्ष 2016–17 और 2017–18 के लिए बजट में वित्तीय रियायतों, प्रत्यक्ष विदेशी निवेश तथा ई.सी.बी. प्रस्तावों में शिथिलता जैसे सुविधा प्रदान करने वाले कदम उठाये गये हैं।

प्रधानमंत्री आवास योजना (ग्रामीण) द्वारा गांवो में शहरी जैसी चमक तथा स्वच्छता :

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार भारत में ऐसे लोगों की संख्या 17,73,040 है जिनके पास अपना घर नहीं है। इनमें से ग्रामीणों का प्रतिशत 47.1 है, भारत में लगभग 75 प्रतिशत जनसंख्या ग्रामीण क्षेत्रों में रहती है। ग्रामीण क्षेत्रों में पर्याप्त मात्रा में आवास न होना सबसे बड़ी समस्या है। यहाँ पर गरीबी रेखा से नीचे रहने वाले लोगों की जनसंख्या अधिक है। गांवों में आवास उपलब्ध कराने हेतु इन्दिरा आवास योजना को 1985 में शुरू किया गया था। जिसे पूर्ण रूप से सफल बनाने हेतु प्रधानमंत्री आवास योजना–ग्रामीण पी.एम.ए.वाई.–जी के नाम से 01 अप्रैल 2016 को एक नये रूप में सशक्त ढांचे के साथ लागू किया गया है। इसका लक्ष्य वर्ष 2022 तक ग्रामीण क्षेत्रों में तीन करोड़ रियायती आवास का निर्माण करना है। इस योजना को स्वच्छता कार्यक्रम और मनरेगा से भी जोड़ा जायेगा। जिससे गाँवों के घरों में अपशिष्ट और जलनिकासी की समस्या ना रहे। प्रत्येक वर्ष गाँवों में लगभग 40 लाख घरों का निर्माण कराया जायेगा। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार भारत में लगभग 04 करोड़ ग्रामीण परिवार ऐसे हैं, जिनके पास स्वयं का घर नहीं है। पी0 एम0 ए0 वाई0 जी0 के अन्तर्गत वर्ष 2016–17 से लेकर 2018–19 की अवधि में 01 करोड़ घरों का निर्माण का मिशन रखा गया है जो कि इस योजना का पहला चरण है। इस उद्देश्य के लिये तकनीकी सहायता में राष्ट्रीय तकनीकी सहायक ऐजेंसी की स्थापना की जायेगी। इस कार्यक्रम के लिये बजटीय सहायता और नाबार्ड से कर्ज के रूप में भरपूर वित्तीय संसाधन उपलब्ध कराये जायेंगे। इस योजना के अन्तर्गत वर्ष 2016 से वर्ष 2019 तक इक्यासी हजार नौ सौ पिचहत्तर करोड़ रूपये खर्च करके ऐसे मकान बनाये जायेंगे , जो नेशनल बिल्डिंग कोड मानकों के तहत भूकम्प, बाढ़, भूस्खलन, चक्रवातरोधी है। ग्रामीण क्षेत्रों में लाभार्थियों को पक्के घर बनाने के लिये मैदानी इलाकों में 1.20 लाख रूपये

तथा पहाड़ी राज्यों दुर्गम इलाकों और आई0ए0पी0 जिलों में 1.30 लाख रूपये का वित्तीय पोषण किया जाता है। न केवल आवास उपलब्ध कराया जायेगा अपितु मनरेगा के अन्तर्गत 90 से 95 दिनों तक का रोजगार भी लाभार्थियों को मिलेगा, जिससे ग्रामीणों को रूपये 18 हजार प्रति वर्ष आय के रूप में प्राप्त होंगे और रूपये 12 हजार शौचालय बनाने के लिये दिये जायेंगे।

प्रधानमंत्री आवास योजना का लाभ बैंक से ऋण लेने पर भी मिलेगा। लाभार्थी को बैंक से कर्ज लेने के लिये केवल अपनी सहमति देनी होगी, इसके पश्चात बैंक उसके द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेखों का मिलान करके उसके द्वारा दी जाने वाली किश्त की धनराशि निश्चित करेगा। इस उद्देश्य को पूरा करने के लिये हुडको और राष्ट्रीय आवास बैंक को नोडल ऐजेन्सी बनाया गया है। यह स्पष्ट है कि प्रधानमंत्री आवास योजना का आधार क्रेडिट लिंक सब्सिडी है। अतः बैंकों के सहयोग के बिना सफलता सम्भव नहीं है। अतः शहरी क्षेत्रों में 02 करोड़ घर और ग्रामीण क्षेत्रों में 01 करोड़ आवास के निर्माण हेतु बैंकों को आगे आना होगा, अतः सरकार के साथ कदम मिला कर इस योजना को सफल बनाने के मिशन को प्राप्त करने में अपना सकारात्मक सहयोग प्रदान करना होगा।

सभी के लिए आवास उपलब्ध कराने के लक्ष्य में सभी राज्यों से अपेक्षा है कि नवाचारी रणनीतियों के लिए उचित तकनीकों प्रयोग करके स्थानीय आवश्यकताओं को ध्यान में रखकर आवास के डिजाईन का स्वरूप चुनेंगे जिससे उस क्षेत्र में रहने वाले लाभार्थियों का जीवन स्थानीय स्तर पर सुदृढ़ ढंग से व्यतीत हो सके। मुख्य आवास डिजाइन में केवल समुचित एवं आकर्षक आकार ही नहीं अपितु भोजन पकाने के लिए पर्याप्त स्थान, शौचालय के लिए आरक्षित स्थान व नहाने के लिए जगह होनी आवश्यक है क्योंकि ये सभी एक परिवार की मूलभूत आवश्यकताओं में आती हैं। घर की छतें व चार दीवारी इतनी मजबूत होनी चाहिए कि उस स्थान की जलवायु में परिवर्तन को सहन कर सके। आवास डिजाइन में आजीविका सम्बन्धी कार्यकलापों के लिए पर्याप्त स्थान, वर्षा जल एकत्र करने की विधि व आंगन का ध्यान रखना चाहिए।

केन्द्रीय तथा राज्य सरकारें आवास हेतु विभिन्न करों की छूटें देती हैं। बहुत सी राज्य सरकारों ने कानून पास करके गरीब व्यक्तियों की सुरक्षा और किराये की दृष्टि से सम्पत्ति के निर्माण को प्रेरित किया है। सरकार ने रियल स्टेट सेक्टर में 100 प्रतिशत प्रत्यक्ष विदेशी निवेश की अनुमति दी है। रिजर्व बैंक ने भी आवास के क्षेत्र में कई रियायतें बैंकों को दी हैं, जिसका प्रत्यक्ष लाभ ग्राहकों को आवास क्रय में मिल रहा है। विदेशी एजेंसियाँ भी हाउसिंग फॉर ऑल पर जोर दे रही हैं। यू0 एन0 डी0 पी0 भी रियायती मकान दिलाने के लिए सरकार का सहयोग कर रहा है। भारत में एल0 आई0 जी0 आवास हेतु वित्तीय सहायता उपलब्ध कराने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक के माध्यम से विश्व बैंक ने भी महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

निष्कर्ष:

वर्ष 2022 तक "सबका आवास" संकल्प प्राप्त करने के लिए विभिन्न स्तरों पर सभी पक्षों को आगे आना होगा। प्रधानमंत्री आवास योजना कार्यक्रम स्किल इंडिया, डिजिटल इंडिया, मेक इन इंडिया, सूचना प्रौद्योगिकी डीबीटी आधार प्लेटफॉर्म और प्रधानमंत्री जन धन योजना को एक साथ लाने का एक बहुत सार्थक कदम है। यह कार्यक्रम वर्ष 2019 तक 05 लाख ग्रामीण मजदूरों को कौशल विकास प्रशिक्षण कराने का एक तरीका है और सम्पूर्ण देश में इसकी सहायता से 200 से0मी0 अधिक आवास डिजाइन प्रदान किये जायेंगे। आवास का विकास करने से सभी समुदायों में रहने वाले लोगों में रोजगार के नवीन अवसर सृजित होंगे। आवासीय स्थिति अच्छी होने पर अप्रत्यक्ष रूप से श्रमिकों की कार्यक्षमता में वृद्धि होगी। परिणामतः स्वास्थ्य में सुधार होगा और जीवन स्तर उच्च होगा।

यद्यपि स्वतंत्रता प्राप्ति के पश्चात बहुत सारी आवासीय योजनायें बनाई गई ताकि रियायती दरों पर सभी को आवास उपलब्ध हो सके, परन्तु आजादी के 70 वर्ष बाद भी सरकारी तंत्र में मौजूद बुराइयों के कारण लक्ष्य प्राप्त करने में सफलता हासिल नहीं हो पाई है। यद्यपि वर्तमान सरकार द्वारा सबको आवास के मिशन को हासिल करने के लिए

भरपूर उपाय किये जा रहे हैं तदापि इस लक्ष्य को प्राप्त करने के लिए सभी स्तरों पर कंधे से कंधा मिलाकर काम करना होगा तभी "सबका आवास" के लक्ष्य को हासिल किया जा सकता है।

संदर्भः

•.प्रधानमंत्री आवास योजना के दिशा निर्देश, 2015

• पी0एम0ए0वाई0 योजना के दिशा निर्देश, भारत सरकार मार्च 2016

• पी0एम0ए0वाई0 योजना में संशोधन, भारत सरकार, 27 जून 2017

• राष्ट्रीय शहरी आवास एवं पर्यावास नीति 2017

• http://hudco.org/writereaddata/PMAY.pdf

• pmjandhanyojana.co.in