

## भारत में किफायती आवासन\*

बहुत तेज शहरीकरण और नगरों की तरफ प्रवास ने भारत के शहरों में, खासकर आर्थिक रूप से कमजोर तबकों के लिए आवासन की बड़ी समस्या पैदा कर दी है। इस संदर्भ में सरकार और भारतीय रिज़र्व बैंक ने किफायती आवासन को गति देने के लिए कई प्रयास किए हैं। यही नहीं सन 2016-17 में ऋण संवितरणों के साथ-साथ किफायती आवासन खंड में नई परियोजनाओं की शुरुआत करने में तीव्र बढ़ोतरी हुई, लेकिन गैर-निष्पादक आवास ऋणों में, खासकर आवास ऋणों के न्यूनतर स्लैबों में, बढ़ोतरी हुई। यद्यपि आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए आवासन को किफायती बनाने में क्रेडिट-संबद्ध उपदान स्कीम को प्रभावी पाया गया, तथापि इस क्षेत्र के आगामी विकास के लिए शहरी क्षेत्रों में भूमि की अनलॉकिंग एक बड़ी चुनौती के तौर पर है।

### भाग 1: परिचय

भारत में तेजी से हो रहे शहरीकरण ने शहरी भीड़-भाड़, पानी और सैनिटेशन जैसी बुनियादी सुविधाओं पर दबाव डाला है और सबसे अहम बात यह कि कम कीमत वाली श्रेणी में शहरों में आवासों की भारी कमी ने विकास के लिए चुनौतियों को जन्म दिया है। अत्यधिक प्रतिलाभ के चलते रीयल एस्टेट निर्माता और निजी खिलाड़ी मध्यम आय वर्ग और उच्च आय वर्ग पर अपना ध्यान बनाए रखते हैं। इसके अलावा भूमि की अत्यधिक लागत, परियोजनाओं के अनुमोदन में देरी, कच्चे माल की बढ़ती लागत, लाभ की कम गुंजाइश ने भी कम कीमत वाली आवासन परियोजनाओं को निजी रियल्टी निवेशकों और निर्माताओं के लिए कम आकर्षक बना दिया है।

मांग और आपूर्ति के इस अंतराल को पूरा करने के लिए भारत सरकार ने हाल ही में बड़े प्रयास आरंभ किए हैं ताकि भारत में किफायती आवासन को गति प्रदान की जा सके। इसके साथ ही भारतीय रिज़र्व बैंक ने भी कई उपाय शुरू किए हैं। हाल ही की अवधि में किफायती आवासन पर दिए जाने वाले ध्यान में बढ़ोतरी की दृष्टि से इस आलेख में किफायती आवासन के विभिन्न आयामों के अध्ययन

\* यह आलेख डॉ. अनी मुखर्जी के मार्गदर्शन में भारतीय रिज़र्व बैंक के आर्थिक नीति और अनुसंधान विभाग के संरचनात्मक मामले प्रभाग में कार्यरत श्री अजेश पलाई और श्री नलिन प्रियरंजन द्वारा तैयार किया गया। आलेख में व्यक्त विचार लेखकों के निजी विचार हैं और ये भारतीय रिज़र्व बैंक के दृष्टिकोण का प्रतिनिधित्व नहीं करते।

का प्रयास किया गया है। शेष आलेख को छह भागों में विभाजित किया गया है। भाग 2 में आवासन को किफायती बनाने के विभिन्न उपायों और किफायती आवासन के लिए नीति निरूपण में अंतरराष्ट्रीय अनुभवों पर चर्चा की गई है। भाग 3 में भारत में किफायती आवासन की जरूरत और इस क्षेत्र को गति प्रदान करने के लिए भारत सरकार और भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा उठाए गए कदमों पर प्रकाश डाला गया है। भाग 4 में आवास को दिए जाने वाले क्रेडिट के डाटा पर आधारित शैलीकृत तथ्यों का वर्णन है। आवासन को किफायती बनाने के लिए क्रेडिट सम्बद्ध उपदान स्कीम के प्रभावों का अनुभवजन्य आकलन भाग 5 में दिया गया है। भाग 6 में भारत में किफायती आवासन क्षेत्र के सामने आ रही प्रमुख चुनौतियों में से कुछ का वर्णन किया गया है।

### भाग 2: अंतरराष्ट्रीय अनुभव

आवासन के किफायती होने का आकलन करने के लिए अंतरराष्ट्रीय स्तर पर विभिन्न विधियां अपनाई जाती हैं :

- (i) *व्यय विधि अथवा आवासन लागत का बोझ* : किफायत का आकलन करने के लिए परिवार की आय और आवासन व्यय के अनुपात का प्रयोग किया जाता है। आवासन व्यय में आय से संबंधित सभी लागत कवर की जाती हैं, जिनमें किराया, गिरवी रकम की चुकौती, उपयोगिताओं और रखरखाव लागत को शामिल किया जाता है। यदि यह अनुपात किसी अधिकतम निर्धारित मान से कम है तो आवासन यूनिट को किफायती के रूप में वर्गीकृत किया जाता है। इस अधिकतम मान का चयन विवेकसम्मत होता है, हालांकि एक सामान्य नियम के तौर पर इसे 30 प्रतिशत मान दिया जाता है।
- (ii) *माध्यक गुणक संकेतक* : इस पद्धति में माध्यक गृह कीमत को माध्यक हाउसहोल्ड वार्षिक आय से विभाजित कर दिया जाता है, ताकि आवासन की किफायत का आकलन किया जा सके। किफायती आवासन का कई देशों में सर्वे कर चुकी डेमोग्राफिया इन्टरनेशनल नामक संस्था का यह मानना है कि यदि कीमत और आय का अनुपात 3 से कम है तो आवासन यूनिट किफायती है।
- (iii) *आवासन और परिवहन (एच+टी)* : इस पद्धति में किफायत का आकलन करने के लिए आवासन

लागत में परिवहन लागत को भी शामिल कर लिया जाता है। इसके पीछे विचार यही है कि शहरों में भीड़-भाड़ की वजह से शहर के सेन्टर से मानव-बस्तियां काफी दूर होने लगी हैं, जिसके कारण आवागमन लागत में बढ़ोतरी और लगने वाला समय बढ़ जाता है (हामिदी तथा अन्य, 2016)।

सन 2000-2016 की अवधि में समस्त संसार में आवासन की कीमतों में बढ़ोतरी की प्रवृत्ति रही, जिस पर 2008-09 के वैश्विक वित्तीय संकट ने अस्थायी प्रभाव डाला, जिसमें भारत का सामान्य आवासन कीमत सूचकांक अधिकतम गति से ऊपर उठा (चार्ट 1)। इस घटना ने विभिन्न देशों को लक्ष्यबद्ध नीतिगत कार्रवाई करने के लिए प्रेरित किया ताकि आर्थिक रूप से कमजोर तबकों को किरायाती आवासन प्रदान किया जा सके। इस संबंध में अलग-अलग देशों से प्राप्त सीख से उपयोगी अन्तर्ज्ञान मिलता है। चुनिंदा देशों, यथा संयुक्त राज्य, आस्ट्रेलिया और चीन (जिनके लिए विस्तृत जानकारी उपलब्ध है) द्वारा किरायाती आवासन के लिए अपनाई गई नीति पर निम्नानुसार विचार किया गया है:

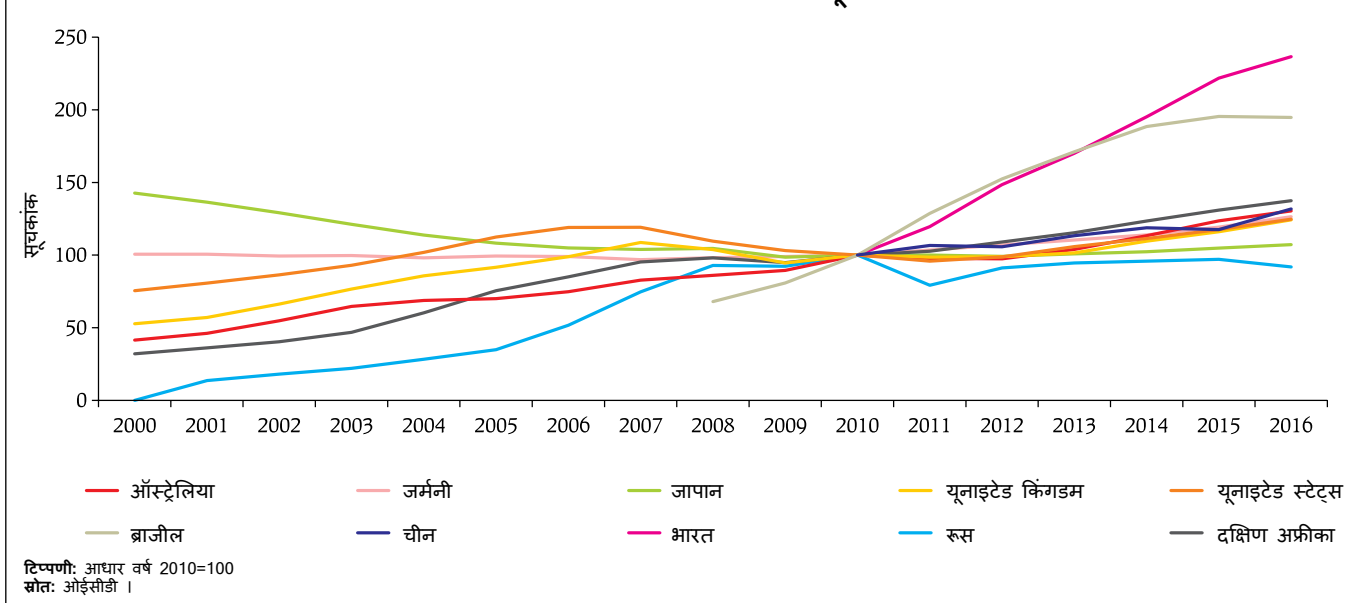
#### संयुक्त राज्य अमेरिका

संयुक्त राज्य (यूएस) में दि डिपार्टमेंट ऑफ हाउसिंग एन्ड अर्बन डेवलपमेंट (एचयूडी) द्वारा किरायाती आवासन

को परिभाषित करने के लिए व्यय पद्धति अपनाई जाती है, जिसके तहत आवासन को तब किरायाती माना जाता है, यदि उसकी लागत हाउसहोल्ड की आय के 30 प्रतिशत से कम हो। इसका अनुमान है कि 12 मिलियन किराएदार और मकान मालिक परिवार हैं जो अपनी वार्षिक आय का 50 प्रतिशत से अधिक आवासन पर व्यय करते हैं, और भोजन, कपड़ा, परिवहन और मेडिकल सुविधा जैसी अनिवार्य सेवाएं हासिल करने में कठिनाइयों का सामना करते हैं। यूएस में किरायाती आवासन कार्यक्रमों को फेडरल और राज्य सरकार दोनों के द्वारा प्रायोजित किया जाता है।

- (i) हाउसिंग च्वाइस वाउचर (एचसीवी) कार्यक्रम के तहत एचयूटी द्वारा पब्लिक हाउसिंग एजेन्सियों (पीएचए) को फंड प्रदान किए जाते हैं ताकि पात्र परिवारों को किराया उपदान दिया जा सके। किसी परिवार को मिलने वाली अधिकतम सहायता की राशि मानक किराए<sup>1</sup> की रकम में से समायोजित मासिक आय की 30 प्रतिशत रकम को घटाने के बराबर रहती है। इसमें सहभागियों, यथा - किराएदारों, मकान मालिकों और पीएचए के बीच करार किया जाना भी शामिल रहता है। हालांकि आवासन लागत प्रभावित एचसीवी परिवारों की संख्या 2003 में 517,655 थी जो कि 52 प्रतिशत बढ़कर 2015 में 786,958 हो

चार्ट 1: सामान्य आवासन कीमत सूचकांक



<sup>1</sup> भुगतान का मानक अर्थात वह धनराशि जो किसी स्थानीय आवासीय बाजार में किसी सामान्य कीमत वाली आवासीय इकाई को किराये पर देने के बदले मांगी जाती है।

- गई, जिसका प्राथमिक कारण आय और आवासन बाजार चक्रों में अंतर होना था (एचयूडी, 2017)।
- (ii) निम्न आय हाउसिंग टैक्स क्रेडिट (एलआईएचटीसी) कार्यक्रम 1986 में शुरू हुआ था ताकि परियोजना आधारित किरायती किरायेदारी आवासन उपलब्ध कराए जा सके। इसके तहत प्रतिबंधित किराए<sup>2</sup> और कब्जेदारी<sup>3</sup> की शर्तों सहित निम्न आय वाले परिवारों को लाभ देने के लिए किरायती आवासन परियोजनाओं के डेवलेपर्स को टैक्स क्रेडिट दिया जाता है। सन 1995 से 2015 के दौरान इस कार्यक्रम की 30,693 परियोजनाओं में 2.3 मिलियन आवासन यूनिटों की व्यवस्था की गई। निम्न आय वाले क्षेत्रों में एलआईएचटीसी परियोजनाओं का सकारात्मक प्रभाव रहा, जिससे मकान मालिकों और किराएदारों की खुशहाली में बढ़ोतरी हुई (डायमन्ड तथा अन्य, 2015)।

### ऑस्ट्रेलिया

ऑस्ट्रेलिया में आवासन का दबाव<sup>4</sup> झेल रहे परिवारों का अनुपात 2007-08 के 15.4 प्रतिशत से बढ़कर 2013-14 में 17.7 प्रतिशत हो गया। आवासन दबाव की समस्या से निपटने के लिए किराए और मकान मालिकों की सहायता के तौर पर किरायती हाउसिंग स्कीमों को फेडरल और राज्य दोनों के द्वारा प्रयोजित किया जाता है। कॉमनवेल्थ रेन्ट असिसटेन्स (सीआरए) और फेडरल सरकार की नेशनल रेन्टल अफोर्डेबिलिटी स्कीम (एनआरएएस) के तहत उद्देश्य यही रहता है कि पात्र परिवारों के लिए किराएदारी की लागतों को बाजार दरों से कम-से-कम 20 प्रतिशत कम करा दिया जाए। एनआरएएस आपूर्ति पक्ष का हस्तक्षेप है, जिसमें आवासन प्रदाताओं और निर्माताओं को 10 साल की अवधि तक वार्षिक वित्तीय प्रोत्साहन दिया जाता है ताकि वे जनता को किरायती किराए पर आवासन उपलब्ध कराने में सक्षम हो सके। दूसरी तरफ सीआरए मांग पक्ष पर किया जाने वाला हस्तक्षेप है, जो पात्र परिवारों को टैक्स-रहित

<sup>2</sup> इन इकाइयों पर वार्षिक किराया संबंधित आय सीमा के 30 प्रतिशत से अधिक नहीं हो सकता।

<sup>3</sup> इसके कम से कम 20 प्रतिशत किरायेदार ऐसे होने चाहिए जिनकी आय क्षेत्रीय माध्य सकल आय (एजीएमआई) के 50 प्रतिशत से कम हो या वैकल्पिक रूप से, कम से कम 40 प्रतिशत किरायेदार ऐसे होने चाहिए जिनकी आय एजीएमआई के 60 प्रतिशत से कम हो।

<sup>4</sup> ऐसे हाउसहोल्ड जो अपनी सकल हाउसहोल्ड आय के 30 प्रतिशत से अधिक धनराशि आवास पर खर्च करते हैं।

आय अंतरण के रूप में किराए की सुविधा प्रदान करता है। फेडरल और राज्य सरकारों ने 2015-16<sup>5</sup> के दौरान किरायती आवासन पर लगभग 10 बिलियन अमरीकी डॉलर खर्च किए। एनआरएएस का प्रभाव काफी उल्लेखनीय रहा क्योंकि इसे लागू करने से आवासन दबाव झेलने वाले परिवारों की संख्या में कमी हुई (एचयूआरआई, 2009)।

राज्यों में, पश्चिमी ऑस्ट्रेलिया में हाउसिंग अथॉरिटी ने किरायती आवासन की कमी की समस्या से निपटने के लिए अलग-अलग कार्यक्रम शुरू किए हैं - यथा किराया उपदान, हाउसिंग अथॉरिटी के साथ आवासों का साझा-मालिकाना हक<sup>6</sup>। सीआरए और एनआरएएस का लक्ष्य केवल किराए में किरायत लाना है, जबकि हाउसिंग अथॉरिटी किराए और मकान का स्वामित्व दोनों ही के लिए सहायता देती है।

### चीन

सन 1978 से पहले चीन में आवासन यूनिटों को लोक नियोक्ताओं द्वारा बनवाकर मुफ्त वितरित किया जाता था। आवासन क्षेत्र को अधिकाधिक बाजार उन्मुख बनाने के लिए तब से काफी सुधार किए गए हैं (शुई, 2013)। इस समय चीन की सरकार आवास खरीदने के लिए उपदान सहित कर्ज के माध्यम से किरायती आवासन और किरायती सरकारी किराए का ऑफर देकर आवास प्रदान करती है, जिसके तीन प्रमुख कार्यक्रम निम्नानुसार हैं:

- (i) *किरायती और सुविधापूर्ण आवासन (ईसीएच)* कार्यक्रम के तहत स्थानीय सरकार भवन निर्माताओं को अनुमोदित दरों पर भूमि प्रदान करती है ताकि निर्माता द्वारा आवासन इकाइयां रियायती कीमतों पर पात्र निम्न और मध्यम आय वर्ग के परिवारों को बेची जा सकें। ऐसे आवास के लिए निर्माण और लाभ का मार्जिन सरकार द्वारा नियंत्रित है। सन 2010 में ईसीएच के तहत आवास का हिस्सा कुल आवासन स्टॉक का 3.4 प्रतिशत था।
- (ii) आवासन भविष्य निधि योजना के तहत कर्मचारी और नियोक्ता दोनों मिलकर कर्मचारी के वेतन

<sup>5</sup> किरायती आवासन की आपूर्ति को सुधारने के लिए वित्तपोषण के नवोन्मेषी मॉडल पर ऑस्ट्रेलियन सरकार की रिपोर्ट, अक्टूबर 2016.

<sup>6</sup> आवासीय प्राधिकरण जो भूखण्ड के विकास, गृह निर्माण और संपत्ति प्रबंधन का कार्य करते हुए किरायती आवास उपलब्ध कराता है। यह पश्चिमी ऑस्ट्रेलिया राज्य में कार्यरत बाजार आधारित एक सांविधिक प्राधिकरण है जो वर्तमान में सामुदायिक विभाग का एक अंग है।

का कुछ हिस्सा सरकारी स्वामित्व वाले बैंक में जमा करते हैं। बदले में कर्मचारी अपना घर खरीदने के लिए कम लागत वाला आवास ऋण प्राप्त कर सकते हैं।

(iii) *सस्ता किराया आवास स्कीम* के तहत सरकार द्वारा निम्न आय वाले परिवारों को किराये में सहायता दी जाती है।

इन देशों के अनुभव से ज्ञात होता है कि किफायती आवासन को बढ़ावा देने के लिए सरकार का प्रतिसाद लगभग सभी देशों में बाजार की सहभागिता को बढ़ावा देने वाला है। सरकार की नीतियों को मोटे तौर पर दो वर्गों में रखा जा सकता है : आपूर्ति पक्ष और मांग पक्ष में हस्तक्षेप करते हुए। आपूर्ति पक्ष वाले उपायों में किफायती आवासन परियोजना को हाथ में लेने के लिए निर्माताओं और निवेशकों को बढ़ावा दिया जाता है, जबकि मांग पक्ष के उपायों में किराये और गिरवी आधारित उपदानों के रूप में परिवारों को प्रोत्साहन दिया जाता है।

### भाग 3: भारतीय अनुभव

*भारत में किफायती शहरी आवासन की जरूरत*

शहरी आवासन में कमी (2012) से संबंधित तकनीकी समूह (टीजी-12) की रिपोर्ट के अनुसार भारत के शहरी आवासन में मांग और आपूर्ति के बीच भारी अंतराल है। भारत में आवासन की कुल कमी का 96 प्रतिशत आर्थिक

**तालिका 1: भारत में शहरी आवासन में कमी के आकलन का संविभाजन (मिलियन)**

कारक	2012 के अंत की स्थिति
कच्चे घरों में रहने वाले परिवार सुविधाविहीन	0.99
जीर्ण-शीर्ण घरों में रहने वाले परिवार	2.27
घनी बनावट वाले घरों में रहने वाले परिवार	14.99
गृह विहीन	0.53
<b>शहरी आवासन की कुल कमी</b>	<b>18.78</b>
I. आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग	10.55 (56%)
II. निम्न आय वर्ग	7.41 (40%)
III. मध्यम और उच्च आय वर्ग	0.82 (4%)

टिप्पणी: कोष्ठकों में दिए गए मान प्रतिशत हिस्सा हैं।

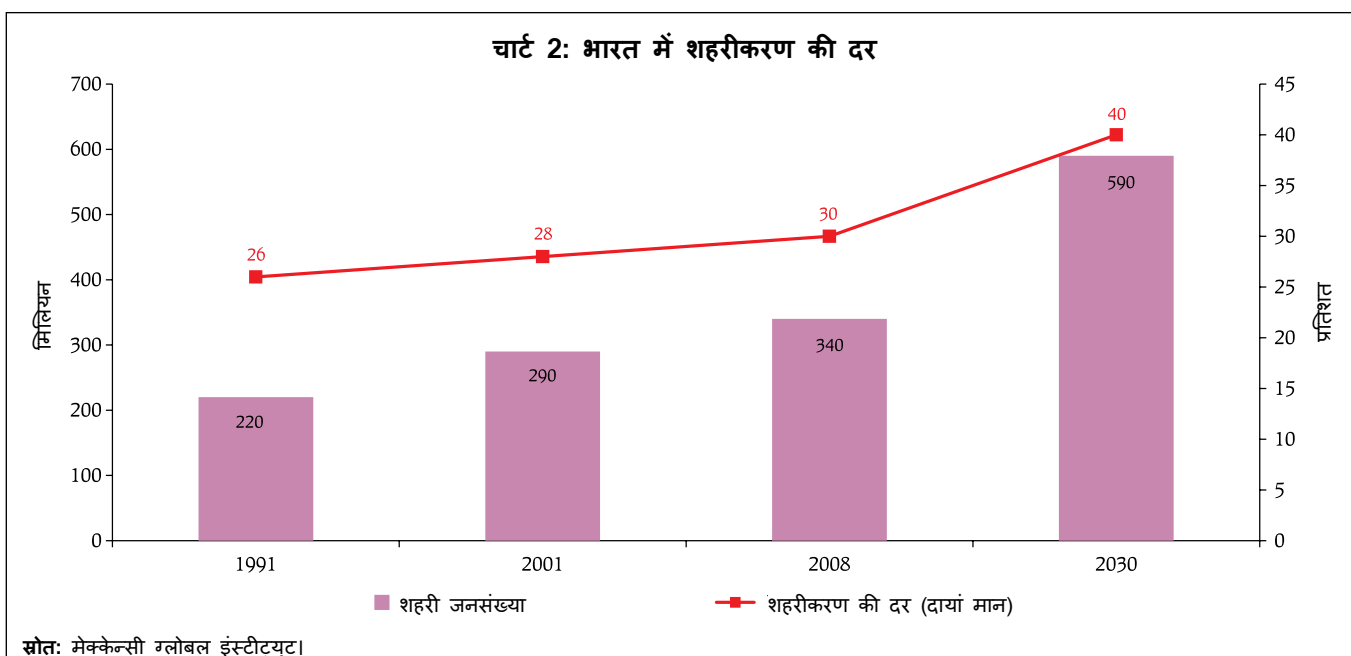
स्रोत: शहरी आवासन में कमी के आकलन पर तकनीकी समूह (टीजी-12) की रिपोर्ट, 2012, आवास और शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय।

रूप से कमजोर वर्गों (ईडब्लूएस) और निम्न आय वर्ग (एलआईजी) से संबंधित है (तालिका 1)।

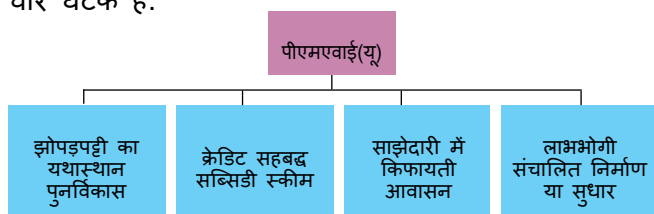
मैकेंज़ी रिपोर्ट (2010) के अनुसार सन 2030 तक भारत की जनसंख्या का 40 प्रतिशत भाग शहरों में आ जाएगा जिसमें 68 शहर (वर्तमान के 42) दस लाख से अधिक की आबादी वाले हो जाएंगे (चार्ट 2)। इसका अनुमान है कि किफायती आवासन की मांग 2012 में 19 मिलियन थी जो 2030 में बढ़कर 38 मिलियन हो जाएगी।

*किफायती आवासन को बढ़ाने के प्रयास*

यद्यपि कई वर्षों (राष्ट्रीय आवासन नीति, 1994; जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन, 2005;



राजीव आवास योजना 2013 के माध्यम) से कम लागत वाले आवासन प्रदान करने के प्रयास किए जा रहे थे, लेकिन 2015 में प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) की शुरुआत से एक नया बल मिला - प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी में पहले की सभी शहरी आवासन स्कीमों को समाहित कर लिया गया और 'सब के लिए घर' के लक्ष्य को 2022 तक प्राप्त करना इसका उद्देश्य है। प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी (पीएमएवाई-यू) में 20 मिलियन आवासों की कमी को पूरा करने का लक्ष्य रखा गया है। इस मिशन के चार घटक हैं:



- (i) **यथास्थान झोपड़पट्टी पुनर्विकास (आईएसएसआर):** भूमि का संसाधन के तौर पर उपयोग करते हुए इस स्कीम का उद्देश्य है सरकारी/ निजी भूमि पर विद्यमान झोपड़पट्टियों का पुनर्विकास करते हुए पात्र स्लम निवासियों को घर प्रदान करना। इस स्कीम के तहत राज्यों/ संघ शासित क्षेत्रों के आयोजना और कार्यान्वयन प्राधिकरणों को केन्द्र सरकार द्वारा प्रत्येक घर पर एक लाख रुपये का अनुदान दिया जाता है।
- (ii) **क्रेडिट-सहबद्ध स्कीम (सीएलएसएस):** इस स्कीम के तहत ईडब्ल्यूएस, एलआईजी और एमआईजी परिवारों को घर खरीदने के लिए सरल संस्थागत क्रेडिट प्रदान किया जाता है, इसमें प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों (पीएलआई) के माध्यम से उधारकर्ता के खाते में सीधे ही ब्याज सब्सिडी क्रेडिट कर दी जाती है जिससे आवासन ऋण और समानकृत मासिक किस्तें (ईएमआई) काफी कम हो जाती हैं (तालिका 2)।

**तालिका 2: क्रेडिट संबद्ध उपदान स्कीम**

प्रकार	आय (वार्षिक)	ब्याज उपदान (%)	ऋण की रकम (₹ लाख)	कारपेट एरिया (वर्ग.मी.)
आर्थिक रूप से पिछड़े वर्ग (ईडब्ल्यूएस)	₹3 लाख तक	6.5	6	30
निम्न आय वर्ग (एलआईजी)	₹3 से 6 लाख	6.5	6	60
मध्यम आय वर्ग (एमआईजी-1)	₹6 से 12 लाख	4	9	120
मध्यम आय वर्ग (एमआईजी-1)	₹12 से 18 लाख	3	12	150

**टिप्पणी:** एमआईजी-1 और एमआईजी-2 के तहत उपदान की पात्रता हेतु जनवरी 2017 से घरों के कारपेट एरिया को 90 और 110 वर्ग मीटर से बढ़ाकर क्रमशः 120 और 150 वर्ग मीटर कर दिया गया है।

**स्रोत:** आवासन और शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय।

- (iii) **साझेदारी में किफायती आवासन (एएचपी):** इसका उद्देश्य निजी भवन निर्माताओं को वित्तीय सहायता प्रदान करना है, ताकि किफायती आवासन परियोजनाओं में निजी सहभागिता को बढ़ावा दिया जा सके; जिन निजी परियोजनाओं में कम-से-कम 35 प्रतिशत घरों का निर्माण ईडब्ल्यूएस वर्ग के लिए किया जा रहा है, उनमें प्रत्येक ईडब्ल्यूएस घर के लिए 1.5 लाख रुपये की दर से केन्द्रीय सहायता दी जाती है।
- (iv) **लाभ भोगी-संचालित निर्माण या सुधार:** इस स्कीम में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी वर्ग को विद्यमान घरों के विस्तार अथवा नव-निर्माण के लिए प्रति परिवार 1.5 लाख रुपये की सहायता दी जाती है।

किफायती आवासन के लिए केन्द्र सरकार के आक्रामक प्रयास का प्रमाण अप्रैल 2017 से पीएमएवाई-यू के तहत पूरे हुए घरों के स्टॉक में तीन गुनी बढ़ोतरी से मिल जाता है (तालिका 3)।

**तालिका 3: पीएमएवाई-यू में प्रगति**

यथास्थिति	विचार किए गए परियोजना प्रस्ताव	वित्तीय प्रगति (करोड़ ₹)			भौतिक प्रगति (संख्याएं)		
		परियोजनाओं में निवेश	निहित केन्द्रीय सहायता	प्रदत्त केन्द्रीय सहायता	निहित घर	निर्माण हेतु नींव डाले गए घर	पूरे किए गए घर
जनवरी 3, 2017	2,691	72,030.87	19,632.58	4,463.70	13,28,295*	2,13,187	
अप्रैल 3, 2017	3,735	95,660.05	27,879.15	7,820.10	17,73,052	5,35,769	92,308
जुलाई 31, 2017	5,147	1,27,480.16	37,270.84	11,451.89	23,92,061	9,93,278	1,57,106
अक्टूबर 3, 2017	5,974	1,54,180.15	44,278.49	12,065.85	28,57,321	11,50,783	2,00,096
दिसंबर 4, 2017	6,671	1,72,293.56	49,537.19	12,764.47	31,99,267	14,08,537	2,88,963

**टिप्पणी:** \*केवल ईडब्ल्यूएस शामिल।

**स्रोत:** आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय।

सन 2017-18 के संघीय बजट में किरायेती आवासन को बढ़ाने के लिए बहुत से उपायों की घोषणा हुई, जो इस प्रकार थे - (i) किरायेती आवासन को अवसंरचना का दर्जा देना; (ii) किरायेती आवासन के प्रमोटर्स को परियोजना पूरी करने हेतु समय तीन साल से बढ़ाकर पांच साल करना; (iii) निर्मित लेकिन अनबिकी यूनिटों के संबंध में नोशनल किराया-आय पर निर्माताओं को कर-भुगतान हेतु एक साल का समय देना; (iv) किरायेती आवासन से दीर्घाविधि पूंजीगत लाभ के लिए समयावधि को तीन साल से घटाकर दो साल करना; (v) किरायेती आवासन हेतु योग्यता मानदंड का संशोधन करके बिक्री योग्य एरिया को कारपेट एरिया में बदलना; (vi) एमआईजी के लिए नए सीएलएसएस की घोषणा करते हुए ₹1,000 करोड़ का प्रावधान; और (vii) किरायेती आवासन खंड के लिए व्यक्तिगत ऋणों के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पुनर्वित्त सुविधा।

केन्द्र सरकार के अलावा मध्य प्रदेश, छत्तीसगढ़ और गुजरात राज्यों की सरकारों ने ईडब्ल्यूएस, निम्न आय और मध्यम आय समूहों के लिए आवासन पर लगाई जाने वाली स्टैम्प ड्यूटी की दरों में रियायत देकर किरायेती आवासन को बढ़ावा दिया है।

विभिन्न प्रोत्साहनों, उपदानों, कर-लाभ और सबसे खास बात संस्थागत निधायन के माध्यम से भवन-निर्माताओं को प्रोत्साहक उपायों से संभावना है कि भारत में किरायेती आवासन खंड की संवृद्धि बढ़ेगी। किरायेती आवासन को अवसंरचना अवस्थिति प्रदान करने से भवन निर्माताओं को विभिन्न चैनलों यथा बाह्य वाणिज्यिक उधारों (ईसीबी), विदेशी उद्यम पूंजी निवेशकों (एफवीसीआई) और विदेशी पोर्टफोलियो निवेशकों (एफपीआई) से निधियां जुटाने में मदद मिलेगी।

किरायेती आवासन को बढ़ावा देने के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक ने कई नीतिगत उपाय किए हैं। पहला यह कि जुलाई 2014 में रिज़र्व बैंक ने किरायेती आवासन ऋणों को प्राथमिकता क्षेत्र-उधारों के तहत पात्र किया और साथ ही छह महानगरीय केन्द्रों (मुंबई, नई दिल्ली, चेन्नई, कोलकाता, बंगलुरु और हैदराबाद) में ₹65 लाख मूल्य तक के घरों के लिए व्यक्तियों को ₹50 लाख तक के ऋणों और अन्य केन्द्रों पर ₹50 लाख मूल्य वाले घरों के लिए व्यक्तियों को ₹40 लाख तक का कर्ज प्रति परिवार प्रति आवासन इकाई खरीद/ निर्माण हेतु निर्धारित किया गया

है। दूसरे यह कि इसमें बैंकों को अनुमति दी गई है कि वे किरायेती आवासन के ऋणों का वित्त-पोषण करने के लिए दीर्घाविधि बॉन्डों (न्यूनतम सात साल की परिपक्वता अवधि) का निर्गम कर सकते हैं और समायोजित निवल बैंक क्रेडिट (एएनबीसी) में इन बॉन्डों की गणना नहीं की जाएगी। तीसरे, यह कि रिज़र्व बैंक ने अक्टूबर 2015 में बैंकों को अनुमति दी कि ₹30 लाख तक की लागत वाली सम्पत्तियों के लिए 90 प्रतिशत तक आवासन ऋण दे सकते हैं।<sup>7</sup> चौथे यह कि आवास ऋणों को सस्ता करने के लिए रिज़र्व बैंक ने प्रावधान करने या जोखिम-भारित मानदंडों को संशोधित किया - और 7 जून 2017 को आवास ऋणों पर मानक आस्ति प्रावधान 0.4 प्रतिशत से घटाकर 0.25 प्रतिशत कर दिया। रिज़र्व बैंक ने अक्टूबर 2017 के अपने मौद्रिक नीति वक्तव्य में यह संकेत किया कि समयबद्ध सिंगल विन्डो क्लीयरेंस के साथ किरायेती आवासन का तेजी से रोल आउट होना और राज्य सरकारों द्वारा उच्च स्टैम्प शुल्क को औचित्यपूर्ण बनाना संवृद्धि में मदद करेगा।

#### भाग 4: कुछ स्वतःसिद्ध प्रमाण

##### आवासन ऋणों में बढ़ोतरी

नीतिगत प्रयासों के प्रतिसाद में किरायेती आवासन से वर्तमान में भारत में आवास ऋण में बढ़ोत्तरी हो रही है। यद्यपि सरकारी क्षेत्र के बैंकों के साथ-साथ आवासन वित्त कम्पनियों द्वारा आवासन ऋणों के संवितरण में 2016-17 में गिरावट दर्ज हुई, लेकिन निचले स्लैबों में उल्लेखनीय संवृद्धि रही। सन 2016-17 में ₹10 लाख तक के आवास ऋणों में प्रबल संवृद्धि दर्ज हुई, इसका मुख्य हिस्सा सरकारी क्षेत्र के बैंकों का रहा (चार्ट 3)।

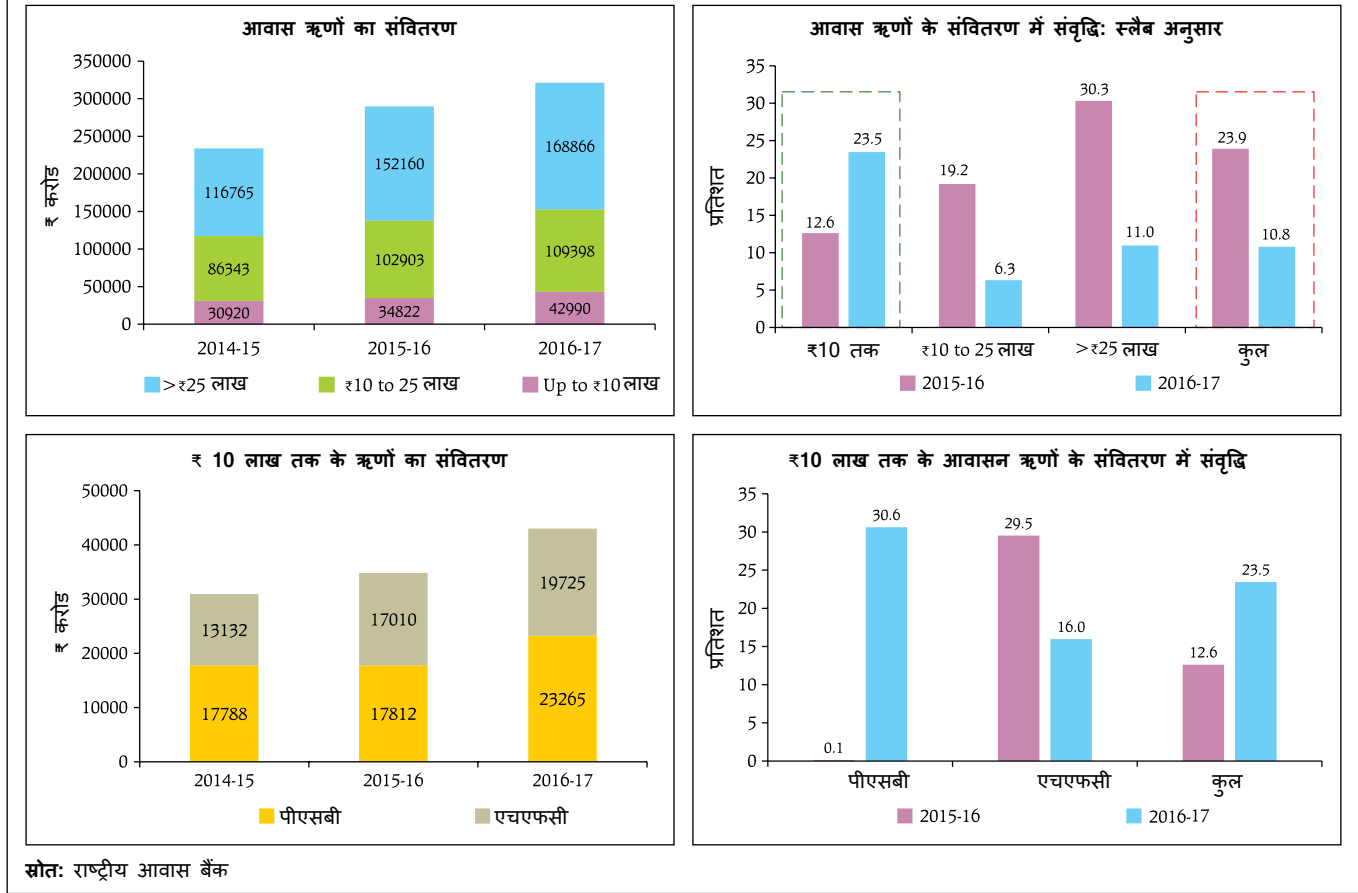
यद्यपि ₹10 लाख तक की ऋण-राशियों के लाभभोगियों की संख्या सन 2016-17 में तेजी से बढ़ी, तथापि ₹25 लाख से अधिक वाले उच्चतर मूल्य के ऋणों के लाभभोगियों की संख्या में इस वर्ष के दौरान मामूली गिरावट रही (चार्ट 4)।

##### आवास ऋणों का एनपीए अनुपात

किरायेती आवासन खंड में ऋण संवितरणों और लाभभोगियों की संख्या में तीव्र बढ़ोतरी के कारण सरकारी क्षेत्र के बैंकों और आवासन वित्त कम्पनियों की गैर निष्पादक आस्तियों का अनुपात सन 2016-17 में कुछ बढ़

<sup>7</sup> पहले यह सुविधा ₹20 लाख तक के ऋणों के लिए उपलब्ध थी।

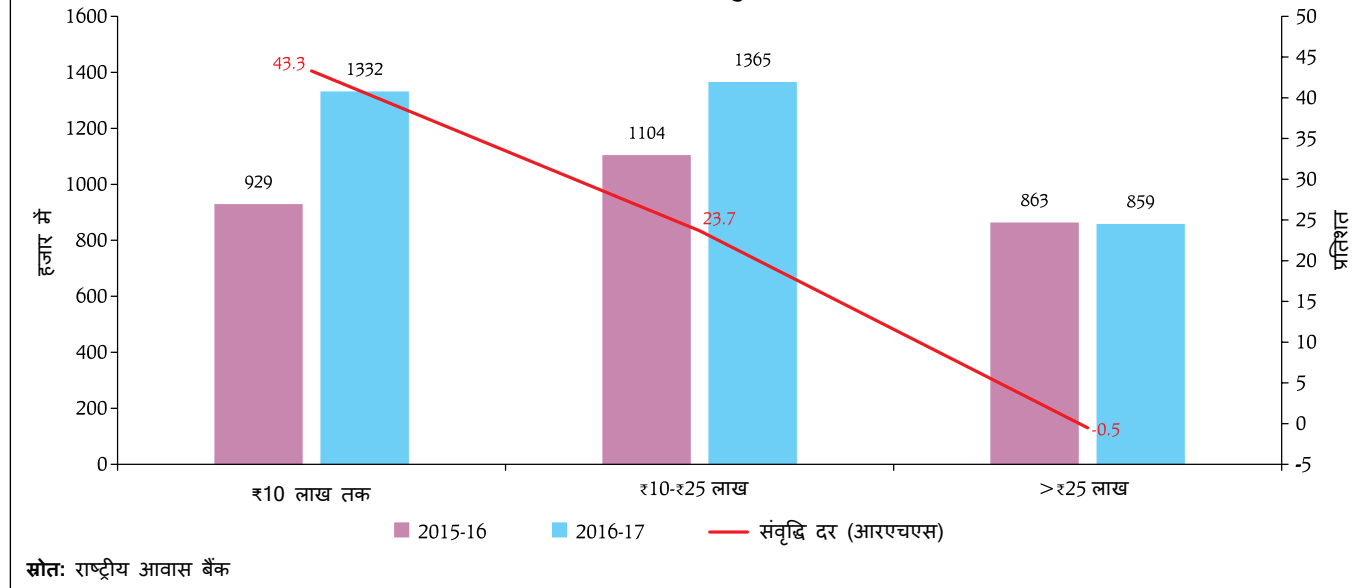
**चार्ट 3: आवासन ऋण की वर्तमान प्रवृत्तियां**



गया। सभी स्लैबों में देखें तो ₹2 लाख तक के आवास ऋणों में एनपीए का उच्चतम स्तर रहा और विगत दो राजकोषीय

वर्षों में एचएफसी की तुलना में सरकारी क्षेत्र के बैंकों ने उच्चतर एनपीए रिपोर्ट किए (तालिका 4)।

**चार्ट 4: खातों की संख्या के अनुसार क्रेडिट संवितरण**



तालिका 4: आवासन ऋणों के सभी स्लैबों में एनपीए

(प्रतिशत)

एनपीए	पीएसबी		एचएफसी		कुल	
	2015-16	2016-17	2015-16	2016-17	2015-16	2016-17
₹2 लाख तक	12.0	11.9	6.1	8.6	9.8	10.4
₹5 लाख तक	4.9	5.0	2.4	3.4	4.0	4.4
₹10 लाख तक	2.7	2.7	1.5	1.2	2.3	2.1
₹25 लाख तक	1.7	1.7	0.8	0.7	1.4	1.3
>₹25 लाख	0.9	1.2	0.3	0.5	0.6	0.9
<b>कुल</b>	<b>1.4</b>	<b>1.5</b>	<b>0.4</b>	<b>0.6</b>	<b>0.9</b>	<b>1.1</b>

स्रोत: राष्ट्रीय आवास बैंक

**किफायती आवासन हेतु पुनर्वित्त स्कीम**

राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त स्कीम से ब्याज की रियायती दरों पर ऋणदाता संस्थानों को निधि उपलब्ध कराई जाती है, जो किफायती आवासन खंड में परियोजनाओं हेतु सरकारी तथा निजी एजेंसियों/डेवलपर्स/बिल्डरों को ऋण देने का कार्य करती है। सन 2016-17 में कुल पुनर्वित्त में छोटे मूल्य वाले ऋणों (₹25 लाख से कम वाले ऋण) का हिस्सा 54.6 प्रतिशत था (तालिका 5)।

**भारत में आवासन किफायती होने की प्रवृत्ति**

आवास विकास वित्त निगम (एचडीएफसी) रिपोर्ट 2010 के अनुसार सम्पत्ति की कीमतों और वार्षिक आय के

तालिका 5: पुनर्वित्त संवितरण- ऋण के आकार अनुसार

व्यक्तिगत ऋण आकार	2016-17	
	राशि (₹ करोड़)	कुल में हिस्सा (%)
₹2 लाख तक	1220.1	5.4
₹2 लाख से ₹5 लाख	1234.5	5.4
₹5 लाख से ₹10 लाख	2143.4	9.5
₹10 लाख से ₹15 लाख	3360.8	14.8
₹15 लाख से ₹20 लाख	2389.8	10.5
₹20 लाख से ₹25 लाख	2055.7	9.1
₹25 लाख से अधिक	9881.7	43.6
संभावित और प्रतीक्षित आंकड़े	398.2	1.8
<b>कुल</b>	<b>22684.1</b>	<b>100</b>

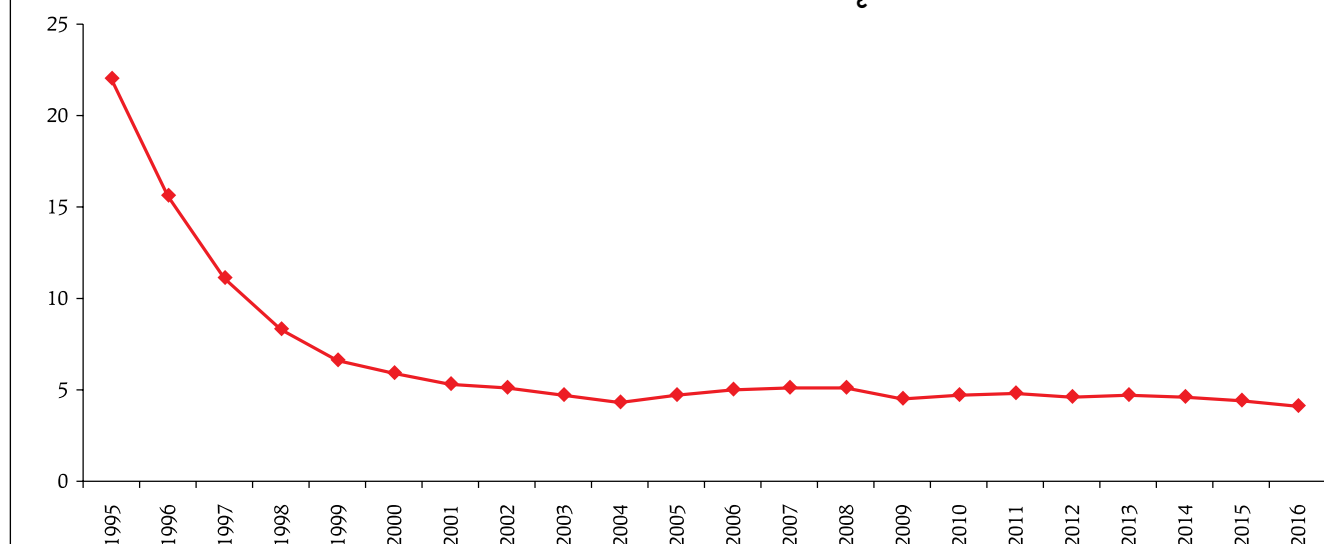
स्रोत: राष्ट्रीय आवास बैंक

रूप में परिभाषित किफायती होने का अनुपात 1995-96 के 22 से घटकर 2016 में 4 पर आ गया। सन 1990 के दशक में तेज गिरावट के बाद हाल ही के वर्षों में यह अधिकांशतया स्थिर रहा (चार्ट 5)।

भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा संकलित आवास कीमत सूचकांक (जिसमें प्रमुख शहरों में आवासन कीमतों में परिवर्तनों को लिया जाता है) में हाल ही के वर्षों में हुई संवृद्धि में परिवर्तन दर्ज हुए (चार्ट 6)।

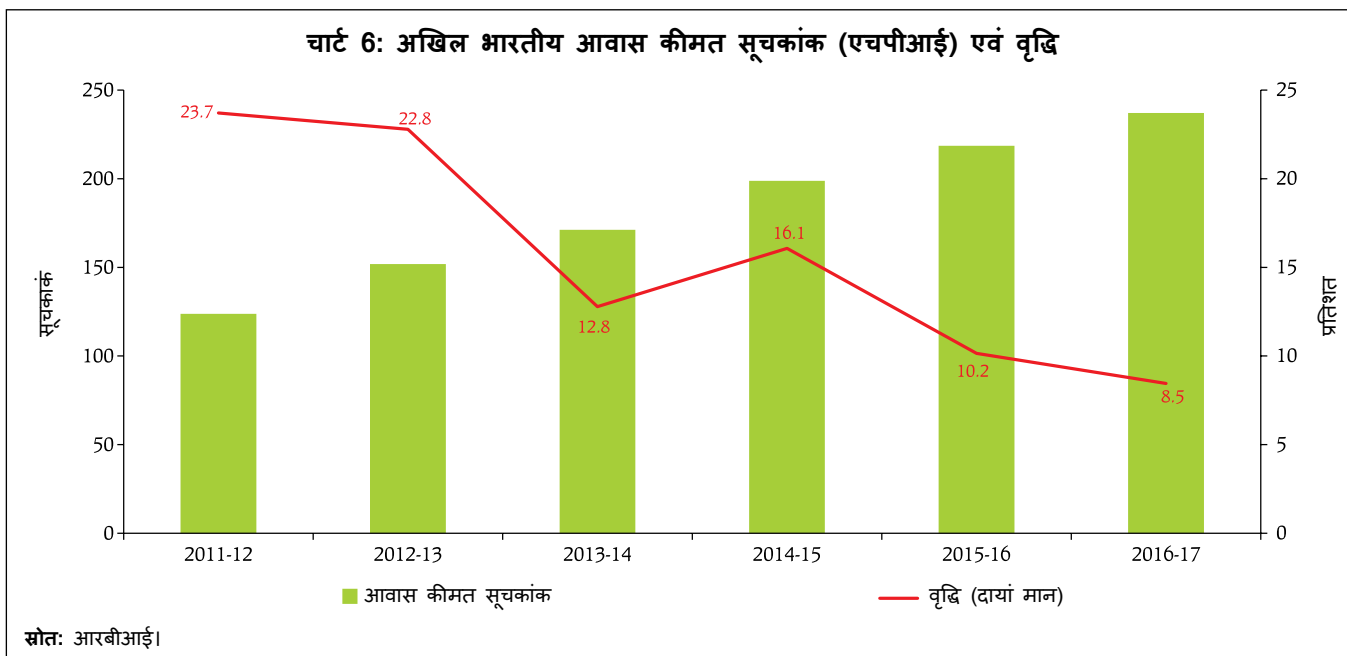
कुशमैन और वेकफील्ड शोध रिपोर्ट (2017) के अनुसार शीर्ष आठ शहरों (अहमदाबाद, बंगलुरु, चेन्नई, दिल्ली-राराक्षे, हैदराबाद, कोलकाता, मुम्बई और पुणे) में आवासीय

चार्ट 5: आवासों में किफायत की प्रवृत्ति



स्रोत: एचडीएफसी, ग्राहक सर्वेक्षण पर आधारित।





क्षेत्र में नए समारंभों की संख्या में 2016-17 के दौरान लगभग 8 प्रतिशत की गिरावट हुई। हालांकि किफायती आवासन यूनिटों की शुरुआत में 10 प्रतिशत की बढ़ोतरी रही (तालिका 6)। तदनुसार, कुल शुरु हुई नई परियोजनाओं में किफायती खंड का हिस्सा 2015-16 के 25 प्रतिशत से बढ़कर 2016-17 में 30 प्रतिशत हो गया।

**खंड 5: आवासन किफायत पर सीएलएसएस के प्रभाव : अनुभावश्रित अनुसंधान**

इस खंड में भारत में आवासन में किफायतीपन पर सीएलएसएस के प्रभाव के अध्ययन का प्रयास किया गया है। यह देखते हुए कि सीएलएसएस में ब्याज सब्सिडी या जाता है, और यह आवासन लागत को कम करता है, इससे यह अपेक्षित है कि सीएलएसएस को लागू करने से अधिकाधिक आवासन यूनिटों को किफायती के रूप में वर्गीकृत किया

**सारणी 6: आवासीय क्षेत्र में खंड-वार लांच किए गए नए यूनिट (यूनिटों की संख्या)**

खंड	2015-16	2016-17	वृद्धि (%)
किफायती	29325	32300	10.1
मध्य-रेंज	72800	64250	-11.7
उच्चतम	14600	10700	-26.7
विलासी	925	950	2.7
कुल	117650	108200	-8.0

स्रोत: कुशमैन एंड वैकफिल्ड, 2017.

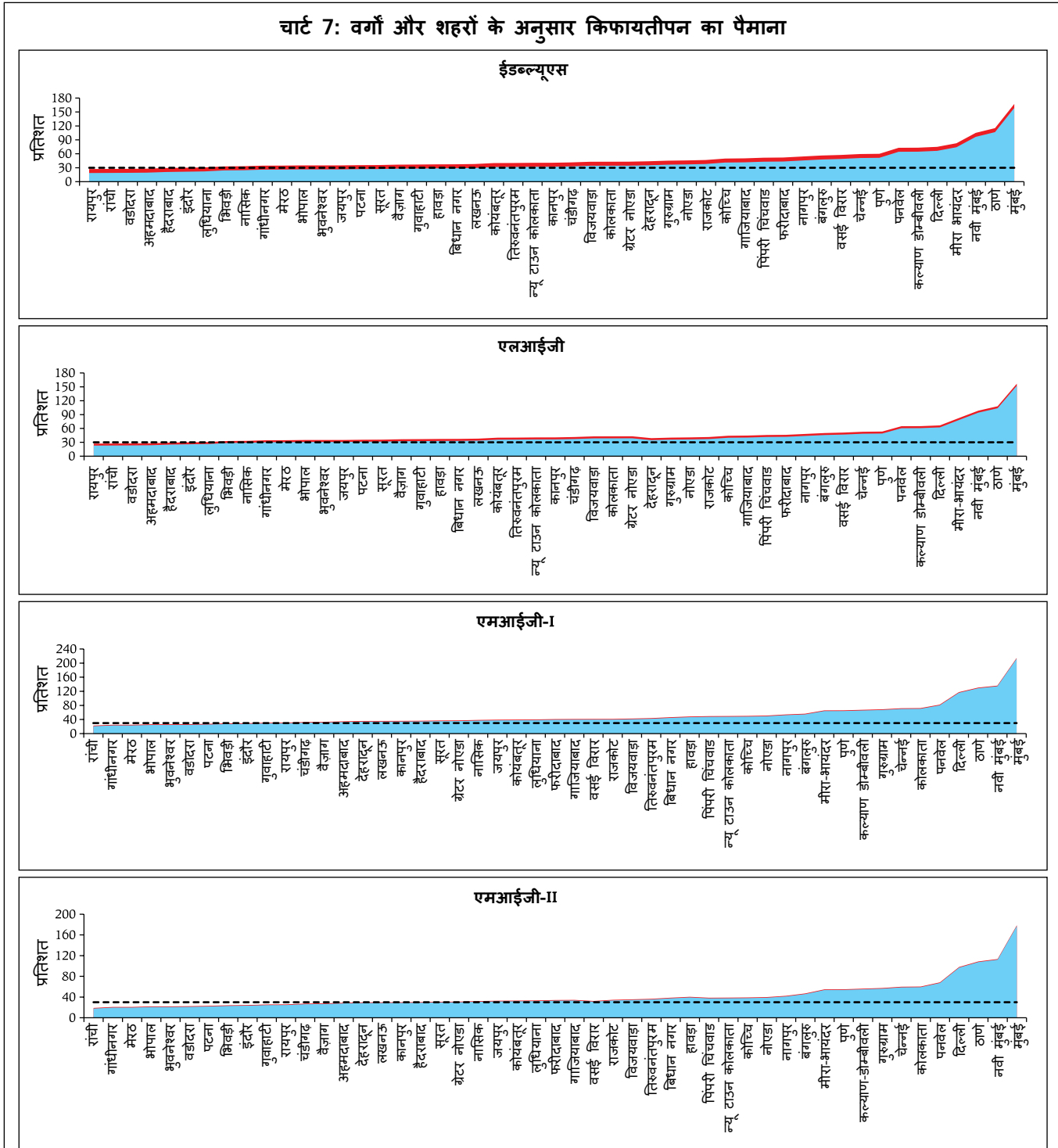
जा सकेगा। यद्यपि आवासन के किफायतीपन को वार्षिक आय के प्रति आवास की कीमत अथवा मासिक आय के प्रति आवासन की मासिक लागत (यथा-ईएमआई) के रूप में परिभाषित किया गया है, तथापि इस विश्लेषण में परवर्ती दृष्टिकोण को अपनाया गया है।

इस कार्य में चारों खंड यथा - ईडब्ल्यूएस, एलआईजी, एमआईजी-I और एमआईजी-II में आवासन के किफायती होने का आकलन 49 शहरों में दो परिदृश्यों में किया गया है: (i) बिना सीएलएसएस का लाभ दिए किफायतीपन; और (ii) सीएलएसएस के लाभ सहित किफायतीपन। इस प्रयोजन के लिए आवासन यूनिटों के किफायतीपन का एक मैट्रिक्स निर्मित किया गया जिसे किफायतीपन का पैमाना (एएम) का नाम दिया गया। जैसा कि खंड 2 में चर्चा की गई है, व्यय-पद्धति के अनुसार, एएम को परिवार की मासिक आय की तुलना में आवासन लागत के अनुपात के रूप में परिभाषित किया गया है, और आवास किफायती माना जाता है यदि एएम 30 प्रतिशत से कम या उसके बराबर हो। यद्यपि आवासन लागत में गिरवी चुकौती, सम्पत्ति-कर आदि का भी समावेश होता है, तथापि यहाँ यह माना गया है कि इसमें केवल मासिक गिरवी चुकौती या समसमानकृत मासिक किस्तों (ईएमआई) को शामिल किया जाता है। इसलिए एएम को परिवार की मासिक आय की तुलना में ईएमआई का अनुपात कहा गया है (संलग्नक-1)।

इन अनुमानों से संकेत मिलता है कि अधिकांश शहरों में 30 प्रतिशत से कम या उसके बराबर एएम वाले किरायायती आवास ईडब्ल्यूएस से उच्चतर आय-वर्ग में संकेन्द्रित हैं,

खासकर एमआईजी खंड में जो कि इस आधार वाक्य के समनुरूप है कि उच्चतर आय अधिक सामर्थ्य की तरफ ले जाती है (चार्ट 7).

चार्ट 7: वर्गों और शहरों के अनुसार किरायायतीपन का पैमाना



**टिप्पणी:** संबंधित खंड के बढ़ते हुए सीएपी के क्रम में 49 शहरों को क्रमबद्ध किया गया है।  
**स्रोत:** लेखकों द्वारा संगणना

**तालिका 7-किफायती आवासन वाले शहरों की संख्या**

	सीएलएसएस सहित एएम ≤30 प्रतिशत	सीएलएसएस रहित एएम ≤30 प्रतिशत	सीएलएसएस से परिवर्तन
ईडब्ल्यूएस	5	21	16
एलआईसी	5	9	4
एमआईजी-I	9	11	2
एमआईजी-II	18	20	2

**टिप्पणी:** एनएचबी-रेजिडेक्स डाटाबेस द्वारा दी गई कारपेट एरिया कीमतों के आधार पर 49 शहरों में किफायतीपन का विश्लेषण किया गया है।

**स्रोत:** लेखकों द्वारा संगणना।

हालांकि यह देखा गया कि ईडब्ल्यूएस खंड के लिए आवासों को किफायती बनाने में प्रभावी रही (तालिका 7) सीएलएसएस के कारण 21 शहरों में ईडब्ल्यूएस के लिए आवास किफायती हुआ जबकि बिना सीएलएसएस के केवल 5 शहरों में ऐसा हो सका। लेकिन एलआईजी और एमआईजी खंडों के लिए आवासों को किफायती बनाने में सीएलएसएस का प्रभाव कम उल्लेखनीय है। ईडब्ल्यूएस के लिए आवासन को किफायती बनाने में सीएलएसएस की प्रभावशीलता को देखते हुए, इस पर नीति-निरूपण में प्राथमिकता के आधार पर ध्यान दिया जाना चाहिए।

### खंड 6: संबंधित मुद्दे और चुनौतियां

अर्थव्यवस्था के अन्य क्षेत्रों के साथ अपने संपर्क के माध्यम से किफायती आवासन से आर्थिक संवृद्धि को बढ़ावा मिल सकता है। अन्य क्षेत्रों यथा कृषि, बिजली, व्यापार, रेलवे, संचार और बैंकिंग तथा बीमा क्षेत्रों की तुलना में आवासीय निर्माण (आवासन क्षेत्र के लिए प्रॉक्सी) के आउटपुट गुणक उच्चतर हैं (एनसीईईआर, 2014)। यदि सभी क्षेत्रों को लिया जाए तो आवासीय निर्माण का प्रत्यक्ष रोजगार सह-संबद्ध गुणांक उच्चतम है, भले ही

इसमें रोजगार की प्रकृति काफी हद तक औपचारिक रहती है।

किफायती आवासन के लिए सरकार द्वारा नीतिगत उपायों यथा सरकारी प्रोत्साहन स्कीम, इंफ्रास्ट्रक्चर टैग प्रदान करना, पीएमएवाई के तहत ब्याज सब्सिडी स्कीम से निम्न आय समूहों के लिए किफायती खंड में नई आवासन परियोजनाओं में तेज बढ़ोतरी हुई है। उपभोक्ता की दृष्टि से देखें तो न्यून लागत वाले क्रेडिट की उपलब्धता से किफायती आवासन की मांग चालित हो रही है, साथ ही रियल एस्टेट रेग्यूलेटरी प्राधिकरण (रेरा) अधिनियम जैसी नीतियां भी भूसम्पदा क्षेत्र में नए क्रेता की रुचि जगा सकती हैं।

यद्यपि किफायती आवासन को बढ़ाने के लिए सरकार और रिज़र्व बैंक के संयुक्त प्रयासों के सकारात्मक परिणाम मिले हैं, तथापि भारत में किफायती आवास विकास की गति को प्रभावित करने वाले और निजी क्षेत्र की सहभागिता को बाधित करने वाले कुछ अन्य कारक भी हैं, जैसे कि: (i) शहर की सीमाओं के भीतर कम लागत वाली उचित भूमि की कमी; (ii) सांविधिक क्लीयरेंस और अनुमोदन की लंबी प्रक्रिया; (iii) विकास मानदंडों, आयोजना और परियोजना डिजाइन में कमियां; (iv) कम लाभ की गुंजाइश के कारण रियल एस्टेट के बड़े संगठित खिलाड़ियों की सहभागिता कम होना; (v) भवन-निर्माण के वित्तपोषण हेतु निधियों की उच्च लागत परियोजनाओं को अव्यवहार्य बनाती है; (vi) रख-रखाव के लिए उचित व्यवस्था का अभाव; (vii) लाभभोगी के चयन में चुनौतियां और (viii) कार्यान्वयन एजेन्सियों में क्षमता संबंधी सीमाएं या अपर्याप्त क्षमता (डेलॉयट 2016)। जब तक उक्त चुनौतियों का समाधान नहीं हो जाता, दो करोड़ों घरों के निर्माण का स्वप्न पूरा होने में देर होगी।

**अनुलग्नक I****एएम तैयार करने की विधि**

एएम आकलन हेतु सबसे पहले हम एनएचबी-रेजिडेक्स डाटाबेस से कारपेट एरिया कीमतों (कैप) के आंकड़े प्राप्त करते हैं। एनएचबी भारत के विभिन्न शहरों के लिए आवासन कीमत सूचकांक (एचपीआई) प्रदान करता है। यह सूचकांक दो शीर्षकों के तहत होता है - आकलन कीमतों पर एचपीआई और बाजार कीमतों पर एचपीआई। आकलन कीमतें मूल्यन डाटा होती हैं जो बैंकों और एचएफसी से प्राप्त की जाती हैं, और बाजार कीमतें निर्माणाधीन परियोजनाओं के लिए बाजार सर्वेक्षण से हासिल की जाती हैं। हमने आकलन कीमतों पर एचपीआई के तहत दी हुई सीएपी को लिया है क्योंकि इससे बैंकों/एचएफसी द्वारा दिए गए ऋणों के मूल्यन और सीएलएसएस के तहत प्राप्त ब्याज उपदान प्रभावित होंगे। आवासन यूनिटों के तीन अलग-अलग खंडों के लिए प्रति वर्ग फुट के लिए सीएपी दिया जाता है जिनका क्षेत्रफल इस प्रकार होता है: 646 वर्ग फुट (60 वर्ग मीटर) से कम, 646 से 1184 वर्ग फुट (60 से 110 वर्ग मीटर) और 1184 वर्ग फुट (110 वर्ग मीटर) से अधिक। यह विभाजन विभिन्न प्रकार के लाभभोगियों के लिए पीएमए में उल्लिखित पात्रता मानदंड के अनुसार है।

दूसरे चरण में हमने आवासन यूनिट की लागत का आकलन सीएपी को आवास के कारपेट एरिया से गुणा करके किया है। यहां यह मान लिया गया है कि आवास का कारपेट एरिया वह अधिकतम कारपेट एरिया है जो तालिका 2 में बताए अनुसार पीएमएवाई के तहत लाभभोगी द्वारा प्राप्त किया जा सकता है।

आवासन लागत का आकलन करने के बाद तीसरे चरण में हमने अधिकतम अनुमेय आवास ऋण की संगणना की है जो किसी एक परिवार को प्रत्येक के तहत मिल सकता

है। इसकी गणना करने के लिए आवास लागत को उचित ऋणमूल्य अनुपात (एलटीवी) से गुणा कर दिया गया है। कर्जदारों के दो वर्गों - सीएलएसएस सहित और सीएलएसएस रहित के लिए प्रभावी ऋण राशि अलग-अलग रहेगी। सीएलएसएस कर्जदारों के लिए प्रभावी ऋण रकम में इस स्कीम के तहत उपलब्ध ब्याज उपदान की रकम को घटा दिया जाएगा, क्योंकि सरकार द्वारा यह रकम कर्जदार को अग्रिम रूप से दे दी जाती है।

चौथे चरण में ऋण की अवधि को 20 वर्ष मानते हुए परिवार द्वारा चुकाई जाने वाली ईएमआई की गणना की जाती है, जैसा कि पीएमएवाई में अनुमेय है और एक समान 8.35 प्रतिशत की ब्याज दर रखी जाती है, जैसा कि वर्तमान में बहुत से बैंकों द्वारा दी जा रही है।

पांचवें चरण में, पात्रता आय के आधार पर परिवार की मासिक आय की गणना की जाती है, जैसा कि पीएमएवाई के तहत दिया गया है। उदाहरण के लिए तीन लाख रुपये तक आय वाले परिवारों पर ईडब्ल्यूएम वर्ग में विचार किया जाता है। इसलिए एएम की गणना के लिए ईडब्ल्यूएस की मासिक आय को ₹25,000 अर्थात् ₹3 लाख/12 मान लिया जाता है।

अंततः, पांचवें चरण में आकलित मासिक आय और चौथे चरण में आकलित ईएमआई के अनुपात को लेते हुए एएम की गणना की जाती है। यदि एएम 30 प्रतिशत से कम या उसके बराबर होता है तो आवास यूनिट को किफायती माना जाता है। यहां एएम की गणना दो परिदृश्यों में की जाती है - सीएलएसएस सहित और सीएलएसएस रहित। संकल्पनात्मक दृष्टि से सीएलएसएस सहित एएम, सीएलएसएस रहित एएम से कम होना चाहिए। उच्चतर अंतर का आशय है सीएलएसएस के सामर्थ्य पर अधिक प्रभाव पड़ेगा।

**संदर्भ**

Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI) (2009), "What Impact will the National Rental Affordability Scheme have upon Housing Affordability?", *AHURI Research & Policy Bulletin*, Issue 108, January.

Cushman & Wakefield (2017), Sector Overview Residential: Q1 2017.

Deloitte (2016), Mainstreaming Affordable Housing in India Moving towards Housing for All by 2022, August.

Diamond, R. and McQuade, T. (2015), "Who Wants Affordable Housing in Their Backyard? An Equilibrium Analysis of Low Income Property Development" Stanford Graduate School of Business.

Hamidi, S., Ewing, R. and Renne, J. (2016), "How Affordable is HUD Affordable Housing?" *Housing Policy Debate*.

Housing Development Finance Corporation Limited (HDFC) (2016), The Report on Mortgage Market in India, March.

McKinsey Global Institute (2010), India's Urban Awakening: Building Inclusive Cities, Sustaining Economic Growth, April.

Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation (2012), Report of Technical Group (TG-12) on Estimation of Urban Housing Shortage.

NCAER (2014), Impact of Investments in the Housing Sector on GDP and Employment in the Indian Economy, April.

Reserve Bank of India (2014), Circular-Issue of Long Term Bonds by Banks – Financing of Infrastructure and Affordable Housing, July.

Reserve Bank of India (2016), Circular-Investment by a Foreign Venture Capital Investor (FVCI) registered under SEBI (FVCI) Regulations, 2000, October.

Reserve Bank of India (2017), Circular- Individual Housing Loans: Rationalisation of Risk-Weights and Loan to Value (LTV) Ratios, June.

U.S. Department of Housing and Urban Development (2017), Rent Burden in the Housing Choice Voucher Program, October.

Xue, X. (2013), "Affordable Housing in China- A Case Study in Datong", Masters Dissertation submitted to Ball State University, Muncie, Indiana, July.