

किफायती आवास और आवास वित्त *

वी.के. शर्मा

श्री अब्दुल कादीर फितरत, गवर्नर, सेंट्रल बैंक ऑफ अफगानिस्तान; श्री अरुण माइरा, सदस्य, योजना आयोग, श्री आर गोपालन, सचिव, वित्तीय सेवा विभाग, श्रीमती किरण ढींगरा, सचिव, आवास और शहरी निर्धनता उन्मूलन मंत्रालय; श्री कामरान शहजाद, उप गवर्नर, स्टेट बैंक ऑफ पाकिस्तान; श्री एस श्रीधर, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक; श्री पाओलो मारटेली, निदेशक, दक्षिण एशिया अंतरराष्ट्रीय वित्त निगम; श्री आर.वी. वर्मा, कार्यकारी निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक; विशिष्ट मेहमान और आमंत्रितगण, इलेक्ट्रॉनिक और प्रिंट मीडिया के सदस्य, देवियो और सज्जनो।

2. सबसे पहले, मैं प्रतिष्ठित और विद्वान दर्शकों की इस सभा को संबोधित करने का मुझे यह सम्मान और विशेषाधिकार देने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक का शुक्रिया अदा करना चाहता हूँ। राष्ट्रीय आवास बैंक को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के अंतर्गत भारतीय रिजर्व बैंक की एक पूर्ण स्वामित्व वाली सहायक कंपनी के रूप में स्थापित किया गया था जिसका दायित्व था आवास वित्त संस्थाओं को वित्तीय और अन्य सहायता उपलब्ध कराकर आवास वित्त को बढ़ावा देने के लिए प्रमुख शीर्ष राष्ट्रीय संस्था के रूप में कार्य करना।

3. मुझे स्वीकार करना होगा कि इस सम्मेलन की संकल्पना संदर्भानुसार और विषयानुसार एकदम उपयुक्त और प्रासंगिक है क्योंकि यह टिकाऊ और समावेशी आर्थिक विकास और समृद्धि के राष्ट्रीय एजेंडे को पूरा करने के भारत के अथक प्रयासों के बहुत ही महत्वपूर्ण तत्व/घटक का प्रतिनिधित्व करता है। मैं यह भी स्वीकार करता हूँ कि इस सम्मेलन का एजेंडा वास्तव में समग्र है क्योंकि इसमें 'वहनीय आवास और आवास वित्त' शामिल है जिस पर अंतरराष्ट्रीय स्तर के प्रसिद्ध और प्रतिष्ठित पेशेवरों द्वारा ध्यान दिया जाएगा। इसलिए, मैं उनकी पेशेवर विशेषज्ञता पर अतिक्रमण करने का साहस न करके

* राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा विश्व बैंक और अंतरराष्ट्रीय वित्त निगम के साथ मिलकर वहनीय आवास और आवास वित्त पर नई दिल्ली में 27 जनवरी 2010 को आयोजित सम्मेलन में श्री वी. के. शर्मा, कार्यपालक निदेशक, भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा दिया गया भाषण।

उसके बजाय अपनी टिप्पणी को वहीं तक सीमित रखूंगा जो मेरे मन में वहनीय आवास संबंधी महत्वपूर्ण विवेकपूर्ण और प्रणालीगत चिंताओं का प्रतिनिधित्व करते हैं जिसमें आवास वित्त बाजार में उधारदाताओं और उधारकर्ताओं के हितों के संतुलन अधिकतम सामंजस्य और संतुलन शामिल है। मुख्य बिंदु पर आते हुए, मैं दीर्घकालिक अस्थायी दर की सीमा तक, जिसमें हाल ही में छलावापूर्ण आवास दर जुड़े हैं, बैंकों और उधारदाताओं की ओर से उचित रूप से मानक और आम तौर पर प्रचलित बातों की ओर ध्यान आकर्षित करना चाहता हूँ। यह आमतौर पर तर्क द्वारा सिद्ध किया जाता है कि उधारदाताओं का दायित्व अवधिपूर्णता स्वरूप अल्पकालिक है और इसलिए यह केवल विवेकपूर्ण कि उधारदाता या तो अल्पावधि ऋण या दीर्घावधि ऋण दें जिसमें अक्सर ब्याज दर का पुनर्निर्धारण शामिल होता है जो विकसित होते बाजार-ब्याज दरों पर निर्भर होता है। जबकि प्रथम दृष्टया यह युक्तिकरण उधारदाता के नजरिए से देखने में अपवादात्मक लगता है, तीक्ष्ण विश्लेषण पर, मध्यावधि से दीर्घावधि में यह पता चलता है कि यह न तो उधारकर्ताओं और न ही उधारदाताओं के हित में है। मैं यह कह रहा हूँ क्योंकि अस्थायी दर विशेष रूप से उधारकर्ताओं के लिए ब्याज दर जोखिम में बदलता है जिसके पास उधारदाताओं के विपरीत, ब्याज दर जोखिम से बचाव और उसके प्रबंधन की विशेषज्ञता और क्षमता कम होती है। दूसरे शब्दों में, इस तरह के अस्थायी दर वाले दीर्घकालिक ऋण उधारदाताओं की ब्याज दर जोखिम को प्रभावी ढंग से प्रतिस्थापित करते हैं जिसमें संभावित अनर्जक आवास ऋण निर्मिती के संदर्भ में संभावित ऋण जोखिम होती है। बेशक, अभी भी उधारदाताओं का तर्क हो सकता है कि कुछ या ज्यादातर मामलों में, आवास ऋण उधारकर्ता अस्थायी दर की तुलना में निश्चित दर को पसंद करे। लेकिन फिर, यह वहां ठीक है जहां ग्राहक औचित्य और वित्तीय साक्षरता और ऋण परामर्श संबंधी

रिजर्व बैंक के दिशानिर्देश बैंकों पर लागू हैं। इसका कारण यह है कि आम तौर पर एक सरल और कम गतिशील उधारकर्ता ऐसी दीर्घावधि, उदा, 10 वर्ष, की तुलना में संभावित उच्च ब्याज दरों से बेखबर होकर प्रचलित अल्पकालिक कम ब्याज दरों द्वारा प्रभावित हो सकता है। दूसरे स्तर पर, स्थिर दर का ऋण उधारकर्ता और ऋणदाता दोनों के लिए अधिक निश्चिततापूर्ण होता है और इसलिए इस संबंध में निर्णय लेते समय अधिक विवेकपूर्ण रहने की आवश्यकता है।

4. मैं अपनी ऊपर की बात के समर्थन में अमरीका का उदाहरण देना चाहूंगा। संयुक्त राज्य अमरीका में, आवास वित्त मुख्य रूप से निर्धारित दर दीर्घकालिक बंधक प्रकार का होता है जिसमें उधारकर्ता के पक्ष में पूर्व भुगतान करने का मांग विकल्प होता है और पुनर्वित्त, बंधक के संबंध में परिपक्वता के दौरान ब्याज दरों में कमी करनी चाहिए। इस संरचना से आवास बनाना छोटे उधारकर्ताओं के लिए वहनीय हो जाता है क्योंकि उन्हें निश्चित दर या कम दर का लाभ मिलता है। बेशक, यह विकल्प प्रीमियम उच्च दर के स्थिर दर में बनाया जाता है। किंतु, अमरीका में 2003 के अंत तक रहे कम ब्याज दर के माहौल के दौरान, जब संघीय निधि की दर 1 प्रतिशत की दर पर निम्नतम थी, अस्थिर दर बंधक की नई प्रवृत्ति उभरी, जो अमरीका में समायोज्य दर बंधक (एआरएम) के रूप में जानी जाती है जिसमें बेशक 'भ्रामक दर अंतर' होता है, जहां, जैसा कि हम जानते हैं, प्रारंभिक अवधि में प्रचलित बाजार दर से कम दरों पर थे और बाद की अवधि में बाजार दरों की तुलना में अधिक बदलते दर रखे गए थे। बेशक, अब यह इतिहास हो गया है कि जब फेडरल रिजर्व ने 2004 से 2006-07 के दौरान तक ब्याज दर बढ़ाने शुरू कर दिए थे, अस्थायी दर/ भ्रामक ऋण/एआरएम में भारी चूक हुई थी, बेशक स्थिर दर घटक में भी संपार्श्विक नुकसान हुआ था।

5. यदि, अब तक, मैं उधारदाताओं को उक्त प्रस्ताव पर सहमत करने में काफी प्रयासरत रहा हूँ तो अब मुझे इस वैध सवाल का जवाब देना होगा कि उधारदाताओं को तर्कसंगत रूप से दीर्घकालिक स्थिर दर ऋण लेना होगा भले ही वह आवास के लिए हो या बुनियादी सुविधाओं के लिए और यह कार्य अपने तुलनपत्र में कोई गंभीर आस्ति-देयता बेमेल बनाए बिना करना होगा। इस प्रश्न के लिए, मेरे पास एक बहुत ही सरल बाजार आधारित समाधान है जो यह है कि बैंकों उधारदाताओं के पास आसान सा चलनिधियुक्त और सक्रिय आइआरएस (ब्याज दर स्वैप) बाजार का सहारा हो सकता है, जहां 22 जनवरी 2010 को काल्पनिक बकाया मूलधन राशि 38 ट्रिलियन (भारत में कुल बैंकिंग आस्तियों और देश की जीडीपी के भी लगभग 75 प्रतिशत) थी, और अपनी अल्पकालिक चलनिधि को आसानी से दीर्घकालिक स्थिर दर में बदल सकते हैं और इस तरह निम्न बातें करके वित्तपोषण द्वारा सिंथेटिक दीर्घकालिक स्थिर दर बना सकते हैं:

(क) एक वर्ष के लिए निर्धारित दर प्राप्त करना और आइआरएस बाजार में अस्थिर एक दिवसीय दर का भुगतान करना (बैंकों का औसत दायित्व एक वर्ष मानते हुए)।

(ख) अस्थिर एक दिवसीय दर प्राप्त करना और आइआरएस बाजार में 10 साल भुगतान करना। यह बैंक की एक वर्षीय अस्थिर देयता को प्रभावी रूप से सिंथेटिक प्रकार से 10-वर्षीय निर्धारित दर देयता में बदल देती है। इस दर पर मार्जिन लोड

करके, बैंक बंधक उधारकर्ता को 10 वर्षीय निर्धारित दर ऋण दे सकते हैं। और, महत्वपूर्ण रूप से, इस बात पर विचार करते हुए कि आईआरएस सरकारी आय से लगभग 50 से 80 आधार नीचे व्यापार करता है, यह बैंकों और दीर्घवधि निर्धारित दर बंधक उधारकर्ता दोनों के लिए लाभदायक होता है जो बैंकर के स्प्रेड/मार्जिन के बाद भी 10 वर्षीय सरकारी प्रतिभूति आय (वर्तमान में 7.55 प्रतिशत) पर उचित स्प्रेड में उधार सक्षम हो जाएगा। गौरतलब है कि यह दीर्घकालीन बुनियादी संरचना वाली परियोजनाओं के लिए भी दीर्घकालिक निर्धारित दर वित्तपोषण समाधान बनाने के लिए भी लागू किया जा सकता है। यह किफायती आवास और बुनियादी सुविधाओं दोनों के लिए एक - में - दो दीर्घकालिक निर्धारित दर बाजार आधारित वित्तपोषण समाधान बनाने जैसा सरल हो सकता है। और इस बात पर विचार करते हुए कि बकाया आवास ऋण मात्र 10 प्रतिशत होता है और बैंकों का कुल बकाया बुनियादी संरचना ऋण 38 ट्रिलियन रुपए के आइआरएस की कल्पित मूल राशि का मात्र 8 प्रतिशत होता है, उक्त समाधान पूरी तरह से उपयुक्त है। हालांकि, मैं अब भी इस सोच को विचार करके आगे बढ़ाने के लिए इस प्रतिष्ठित और समझदार सभा के छोड़ रहा हूँ।

6. इन टिप्पणियों के साथ, मैं अपना भाषण पूरा करता हूँ तथा सम्मेलन को सफलता की शुभकामनाएं देता हूँ जिसकी यह हकदार है। आप सभी को बहुत-बहुत धन्यवाद।