



प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) योजना– छत्तीसगढ़ में किफायती आवास की एक उभरती हुई संभावना

कोमल प्रसाद¹, डॉ. राजभानु पटेल²

¹शोधार्थी, अर्थशास्त्र विभाग

²शोध निर्देशक, सहा. प्राध्यापक, अर्थशास्त्र विभाग,
गुरु घासीदास विश्वविद्यालय, बिलासपुर (छ.ग.)

सारांश

ग्रामीण एवं शहरी आबादी का तेजी से विकास, आवास की कमी और खराब ग्रामीण और शहरी क्षेत्र में रहने की स्थिति के कारण भारत सरकार के लिए एक प्रमुख चुनौती है। हाल ही में शुरू की गई किफायती आवास योजना, प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई)–सभी के लिए आवास (शहरी और ग्रामीण) कार्यक्रम का महत्वपूर्ण विश्लेषण करने के किये शोधकर्ताओं का ध्यान आकर्षित कर रही है। इस शोध अध्ययन का मुख्य बिन्दू विभिन्न साहित्यों की समीक्षा करना और पीएमएवाई को समझना है, विशेष रूप से भारत के साथ-साथ छत्तीसगढ़ राज्य के लाभान्वित परिवार आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के सभी लाभार्थियों के लिए एक किफायती आवास योजना का अध्ययन है।



कीवर्ड: किफायती आवास, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), शहरी, ग्रामीण प्रधानमंत्री आवास योजना

प्रस्तावना

रोटी और कपड़ा के अलावा मकान मनुष्य की तीन मूलभूत आवश्यकताओं में से एक है। स्वतंत्रता के 70 वर्षों के बाद भी, भारत अभी भी बढ़ती आवासीय समस्या से जूझ रहा है, विशेषकर शहरी गरीबों के लिए। शहरी क्षेत्रों में तेजी से जनसंख्या वृद्धि ने आवास की तीव्र कमी और शहरी जीवन स्थितियों को खराब कर दिया है। नौकरियों की तलाश में ग्रामीण आबादी का लगातार शहरों में आना शहरी आवास पर समस्या पैदा कर रहा है। 20वीं सदी में शहरी आबादी में तेजी से वृद्धि देखी गई। शहरी आबादी के तेजी से विकास के परिणामस्वरूप शहरों में भीड़भाड़ वाली मलिन बस्तियां बन गई हैं। स्लम शहरी गरीबों की बढ़ती संख्या का घर है। आवास सामर्थ्य वर्तमान में भारत में एक प्रमुख चिंता का विषय है, विशेष रूप से शहरी क्षेत्रों में। विश्व स्तर पर, कई हस्तक्षेप हुए हैं जिनका उद्देश्य सभी के लिए किफायती आवास समाधान प्रदान करना है। भारत सरकार ने भी 2022 तक 'सभी के लिए घर' मिशन की घोषणा की है। इस उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए, केंद्र सरकार ने एक व्यापक मिशन "प्रधानमंत्री आवास योजना–सभी के लिए आवास (शहरी)" शुरू किया है। मिशन स्लम निवासियों सहित शहरी गरीबों की आवास आवश्यकता को पूरा करना चाहता है (आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, 2016)। वर्तमान पेपर का उद्देश्य PMAY - हाउसिंग फॉर ऑल (शहरी) योजनाओं को

समझना है, विशेष रूप से भारत में और साथ ही राज्य छत्तीसगढ़ के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लाभार्थियों के लिए ।

शोध साहित्य की समीक्षा

किफायती आवास और प्रधानमंत्री आवास योजना योजना की अवधारणा को समझने के लिए, वैश्विक और भारतीय संदर्भ में किफायती आवास की विभिन्न परिभाषाओं और भारत में शहरीकरण और आवास की समस्याओं को समझना महत्वपूर्ण है ।

शोध अध्ययन के उद्देश्य

यह अध्ययन विभिन्न साहित्यों की समीक्षा करने और प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) को समझने के उद्देश्य से किया गया है, जो भारत के साथ-साथ छत्तीसगढ़ राज्य के विशेष रूप से सभी ईडब्ल्यूएस लाभार्थियों के लिए एक किफायती आवास योजना है ।

शोधप्राविधि

यह अध्ययन शोध विषय के उद्देश्यों के लिए, परिकल्पना, सैद्धांतिक और शोध प्राविधि दृष्टिकोण, शोध निष्कर्षों और निष्कर्ष का अध्ययन किया ।

किफायती आवास

आवास सामर्थ्य की अवधारणा का व्यापक रूप से पिछले 15 वर्षों से उपयोग किया जा रहा है (रॉबिन्सन, स्कोबी और हॉलिनन, 2006), लेकिन इसे सटीक रूप से परिभाषित करना चुनौतीपूर्ण है। आवास सामर्थ्य को केवल आश्रय के रूप में परिभाषित किया जा सकता है जो लागत प्रभावी है, जिसका अर्थ है कि एक परिवार "वित्तीय कठिनाइयों के बिना भुगतान कर सकता है" (रॉबिन्सन एट अल।, 2006, पृष्ठ 1)। अंतरराष्ट्रीय स्तर पर, आवास सामर्थ्य को कई तरीकों से परिभाषित किया गया है। मैकलेनन और विलियम्स (1990, पृष्ठ.9) द्वारा आवास सामर्थ्य की सबसे उपयोगी परिभाषाओं में से एक की पेशकश "आवास के कुछ दिए गए मानक (या अलग मानक) को कीमत या किराए पर हासिल करने से संबंधित होने के रूप में की गई थी, जो इसमें लागू नहीं होता है। किसी तीसरे पक्ष (आमतौर पर सरकार) की नजर घरेलू आय पर एक अनुचित बोझ है ।

किफायती आवास को आमतौर पर ऐसे घर माना जाता है जो उन परिवारों की जरूरतों को पूरा करते हैं जिनकी आय उन्हें बाजार में उपयुक्त आवास तक पहुंचने की अनुमति देने के लिए पर्याप्त नहीं है। सभ्य आवास को सार्वभौमिक रूप से व्यक्तियों, परिवार और पर्यावरण की मूलभूत आवश्यकताओं में से एक के रूप में स्वीकार किया गया है । संयुक्त राज्य अमेरिका और कनाडा में, किफायती आवास के लिए एक सामान्य स्वीकृत मानदंड यह है कि आवास की लागत किसी परिवार की सकल आय के 30 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। आवास की लागत में मालिकों के लिए कर और बीमा, और उपयोगिता लागत शामिल हैं (वाइब्रेंट छत्तीसगढ़, 2017 में उद्धृत)। सामर्थ्य की सबसे आम तौर पर स्वीकृत परिभाषाओं में से एक आवास सामर्थ्य को संदर्भित करता है जिसे घर की आय के लिए आवास पर व्यय के उपाय के रूप में लिया जाता है। यह भारत सरकार द्वारा भी स्वीकार किया जाता है, जिसमें कहा गया है कि "किफायती आवास किसी भी आवास को संदर्भित करता है जो किसी प्रकार की सामर्थ्य मानदंड को पूरा करता है, जो कि परिवार का आय स्तर, आवास इकाई का आकार या ईएमआई आकार या के अनुपात के संदर्भ में सामर्थ्य हो सकता है। वार्षिक आय के लिए घर की कीमत" (सभी के लिए किफायती आवास पर उच्च स्तरीय टास्क फोर्स, 2008)।

भारत और छत्तीसगढ़ में शहरी और ग्रामीण आवास की समस्याएं

2011 की जनगणना के अनुसार, देश की जनसंख्या 1,210.98 मिलियन थी, जिसमें से 377.10 मिलियन (31.2 प्रतिशत) शहरी क्षेत्रों में रहते थे। 2001-2011 के दौरान, भारत की शहरी आबादी 2.8 प्रतिशत की सीएजीआर से बढ़ी, जिसके परिणामस्वरूप शहरीकरण का स्तर 27.8 प्रतिशत से बढ़कर 31.2 प्रतिशत हो गया।

2030 AD तक भारत की 41 प्रतिशत आबादी शहरों और कस्बों में रहने वाली होगी (Mohua, 2009) वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार छत्तीसगढ़ की जनसंख्या दो करोड़ 55 लाख 40 हजार 196 है। छत्तीसगढ़ में एक करोड़ 28 लाख 27 हजार 915 पुरुष तथा एक करोड़ 27 लाख 12 हजार 281 स्त्री है। यह देश की कुल जनसंख्या का 2.11 प्रतिशत है। शहरी क्षेत्रों में लोगों की इस बढ़ती हुई सघनता ने भूमि की कमी, आवास की कमी और भीड़भाड़ वाले पारगमन की समस्याओं को जन्म दिया है और शहरों और शहरों में पानी, बिजली और खुली जगहों जैसी मौजूदा बुनियादी सुविधाओं पर भी गंभीर रूप से जोर दिया है। शहरीकरण के परिणामस्वरूप लोग तेजी से झुग्गी-झोपड़ियों और अवैध बस्तियों में रहने लगे हैं और समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के आवास की स्थिति बिगड़ गई है। यह मुख्य रूप से शहरी क्षेत्रों में भूमि और अचल संपत्ति की आसमान छूती कीमतों के कारण है, जिसने गरीबों और समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों को गरीब आवास स्टॉक, भीड़भाड़ और अप्रचलन (जोन्स लैंग लासेल, 2012) द्वारा विशिष्ट सीमांत भूमि पर कब्जा करने के लिए मजबूर किया है। 2011 की जनगणना के अनुसार, लगभग 413,831 लोग छत्तीसगढ़ राज्य में झुग्गियों में रहते हैं।

मलिन बस्तियों को परिभाषित करना

संयुक्त राष्ट्र (1952) ने मलिन बस्तियों को एक इमारत, इमारतों या क्षेत्र के एक समूह के रूप में परिभाषित किया है जो भीड़भाड़, गिरावट, अस्वास्थ्यकर स्थितियों या उनमें से किसी एक के निवासियों या समुदाय के स्वास्थ्य, सुरक्षा या नैतिकता को खतरे में डालते हैं। शहर में मुख्य रूप से दो प्रकार के कम आय वाले आवासीय क्षेत्र पाए जाते हैं, चॉल जो मूल रूप से श्रमिकों और मलिन बस्तियों के लिए मिल परिसर में निर्मित आवासीय इकाइयाँ थीं जो प्रवासियों और अन्य आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों द्वारा शहर के सीमांत क्षेत्रों पर अवैध कब्जे का प्रतिनिधित्व करती हैं। उत्तरार्द्ध में पर्याप्त सुविधाओं और बुनियादी सुविधाओं का अभाव है और वे नदी के किनारे, निचले इलाकों, खाली निजी/सरकारी में पाए जाते हैं भूमि आदि।

शहर के उन क्षेत्रों में मलिन बस्तियाँ दिखाई देती हैं जहाँ प्रवासी आबादी का प्रतिशत अधिक है और प्रति घर घरों की संख्या कम है। आर्थिक विकास के मामले में अधिक संभावनाओं की तलाश में ग्रामीण क्षेत्रों और छोटे शहरों से आप्रवास लोगों को बड़े शहरों में लाता है। बार-बार होने वाले सूखे और कृषि विफलता, भूमि के विभाजन (और इसलिए आर्थिक रूप से अव्यवहार्य भूमि जोत) ने भी आजीविका के लिए ग्रामीण से शहरी क्षेत्रों में प्रवास की प्रवृत्ति स्थापित करने में योगदान दिया है (भट्ट मिहिर, 2003)।

शहरीकरण और प्रवासन के कारण शहरी क्षेत्रों में जनसंख्या में वृद्धि हुई। यह शहर में आवास की मांग पर दबाव डालता है, खासकर निचले सिरे में। किफायती आवास पूरे देश में एक प्रमुख चिंता का विषय है और अहमदाबाद भी इससे अलग नहीं है। आवास की उपलब्धता, विशेष रूप से आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) और निम्न आय वर्ग (एलआईजी) के क्षेत्रों में, अत्यधिक आपूर्ति की कमी प्रतीत होती है। यह किराये के आवास में रहने वाले लोगों की संख्या से स्पष्ट है। 2011 की जनगणना के अनुसार, EWS और LIG श्रेणियों (शहरी आबादी) के तहत किराए की इकाइयों की कुल संख्या लगभग 1,84,600 थी। इसे 2011 में इन क्षेत्रों में आवास की अपूर्ण मांग माना जा सकता है।

भारत में किफायती आवास की मांग

किफायती आवास भारत गणराज्य में राष्ट्रीय एजेंडे के भीतर, अंतरराष्ट्रीय स्तर पर तेजी से एक प्रमुख स्थान ले रहा है। भारत में किफायती घर की मांग के लिए विभिन्न कारक जिम्मेदार हैं, जैसे, प्रगतिशील शहरीकरण, बढ़ती शहरी आबादी के साथ-साथ चल रहा है, जो 1971 में 109 मिलियन से बढ़कर 2011 में 377 मिलियन हो गया, और 2030 तक 600 मिलियन तक बढ़ने का अनुमान है। शहरी स्थानों में लोगों की बढ़ती एकाग्रता का परिणाम भूमि और आवास की कमी और भीड़भाड़ वाले पारगमन के अलावा पानी, बिजली और स्वच्छता जैसी बुनियादी सुविधाओं पर तनाव के रूप में महसूस किया जाता है। आवास मंत्रालय ने 12वीं योजना अवधि के दौरान 18.78 मिलियन घरों की आवास की कमी का अनुमान लगाया, जिसमें 99 प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर और निम्न आय वर्ग में थे।

बारहवीं पंचवर्षीय योजना (2012-17) के लिए शहरी आवास की कमी पर तकनीकी समूह आवास की कमी को निम्नलिखित घटकों के रूप में परिभाषित करता है:

1. स्वीकार्य हाउसिंग स्टॉक (अनौपचारिक संपत्तियों में रहने वाले लोग) से अधिक परिवारों की संख्या
2. भीड़भाड़ के कारण आवश्यक अतिरिक्त परिवारों की संख्या
3. अप्रचलन के कारण आवश्यक अतिरिक्त परिवारों की संख्या
4. कच्चे घरों की संख्या जिन्हें अपग्रेड किया जाना चाहिए

उपरोक्त वर्गीकरण केवल आवास की कमी का आवश्यकता आधारित परिप्रेक्ष्य है और मांग से आवास आवश्यकताओं की उपेक्षा करता है। इस परिभाषा के अनुसार, 2011 की जनगणना (सरकार और अन्य 2016 में उद्धृत) के अनुसार देश में कुल आवश्यकता आधारित आवास की कमी लगभग 19 मिलियन यूनिट है। किफायती आवास पर जोर देने से न केवल जीवन की गुणवत्ता बेहतर होगी, बल्कि देश के सकल घरेलू उत्पाद (गोपालन और वेंकटरमन, 2015) को भी काफी बढ़ावा मिलेगा। आवास वित्तीय के साथ-साथ निर्माण क्षेत्र का सबसे बड़ा घटक है (सभी के लिए किफायती आवास पर उच्च स्तरीय कार्य बल, 2008)। इस प्रकार, मानव विकास के लिए विकासशील नीतियों और रणनीतियों के संदर्भ में आवास पर काफी ध्यान दिया जाता है।

भारत सरकार की किफायती आवास योजनाएं

अफोर्डेबल हाउसिंग एक ऐसा शब्द है जिसे शोधकर्ताओं द्वारा विशेष रूप से आवास नीति और योजनाओं को तैयार करने में समाधान, दिशानिर्देश और रूपरेखा प्रदान करने में स्वीकार किया जाता है। वर्षों से भारत सरकार ने किफायती आवास प्रदान करने की कोशिश की है, मुख्य रूप से सार्वजनिक क्षेत्र के आवास कार्यक्रमों, झुग्गी पुनर्विकास और बुनियादी ढांचे तक पहुंच के साथ भूमि का प्रावधान (शेड 2013)। आजादी के बाद से, भारत सरकार ने विभिन्न आवास योजनाएं शुरू की हैं (तालिका 1)। 2005 से शुरू किए गए किफायती आवास कार्यक्रम इस प्रकार हैं:

● जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन:

इसका लक्ष्य 65 मिशन शहरों में मिशन अवधि (2005–2012) में शहरी गरीबों के लिए 1.5 मिलियन घरों का निर्माण करना था। जेएनएनयूआरएम के तहत दो नीतियां लक्षित आवास। एकीकृत आवास और स्लम पुनर्विकास कार्यक्रम जेएनएनयूआरएम के तहत एक प्रत्यक्ष आवास नीति उपाय है। शहरी गरीबों के लिए बुनियादी सेवाएं (बीएसयूपी) का उद्देश्य कम आय वर्ग (एमओएचयूपीए, 2015) को कार्यकाल की सुरक्षा, किफायती आवास, और पानी, स्वच्छता, स्वास्थ्य और शिक्षा और सामाजिक सुरक्षा जैसी सेवाएं प्रदान करना है।

● राजीव आवास योजना (आरएवाई):

आरएवाई कार्यक्रम का उद्देश्य स्लम मुक्त भारत बनाना है। इसे 2011 में दो चरणों में लॉन्च किया गया था। “प्रारंभिक चरण” 2013 में समाप्त हो गया। कार्यान्वयन चरण” 2013 से 2022 तक कार्रवाई के लिए स्वीकृत किया गया था। आरएवाई के दो प्रमुख उद्देश्य थे, (1) मलिन बस्तियों की कानूनी मान्यता और उन्हें औपचारिक प्रणाली में लाना और (2) निवारण औपचारिक प्रणाली की विफलता (एमओएचयूपीए, 2012)। हालांकि, इससे पहले के अन्य कार्यक्रमों की तरह, आरएवाई सबसे गरीब शहरी निवासियों तक नहीं पहुंच पाया, निर्मित घरों में गिरावट का अनुभव किया, और अक्सर बेदखली के परिणामस्वरूप और झुग्गी विध्वंस (शेड 2013, चतुर्वेदी 2013, चित्रवंशी 2015)। मई 2015 को, राजीव आवास योजना (आरएवाई) को 2022 नीति द्वारा हाउसिंग फॉर ऑल (एचएफए) में शामिल कर लिया गया।

तालिका 1: स्वंत्रता के बाद से भारत सरकार की आवास योजनाएं

क्र.	आवास योजना एवं नीतियां	प्रारंभ वर्ष
1.	औद्योगिक श्रमिकों और आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए एकीकृत सब्सिडी वाली आवास योजना	1952
2.	निम्न आय समूह आवास योजना	1954
3.	बागान श्रमिकों के लिए अनुदानित आवास योजना	1956
4.	मध्यम आय समूह आवासीय योजना	1359
5.	राज्य सरकार के कर्मचारियों के लिए किराए की आवास योजना	1959
6.	स्लम सफाई एवं सुधार योजना	1956
7.	ग्राम आवास परियोजना योजना	1959
8.	भूमि अधिग्रहण एवं विकास योजना	1959
9.	ग्रामीण क्षेत्रों में बेघर श्रमिकों के आवास स्थलों का प्रावधान	1971
10.	शहरी मलिन बस्तियों का पर्यावरण सुधार	1972
11.	साइट और सेवा योजनाएं	1980
12.	इंदिया आवास योजना	1985
13.	फुटपाथ पर रहने वालों के लिए रात्रि आश्रय योजना	1990
14.	राष्ट्रीय स्लम विकास कार्यक्रम	1996
15.	2 मिलीयन हाउसिंग प्रोग्राम	1998
16.	वाल्मीकि अम्बेडकर मालिन बस्ती आवास योजना	2000
17.	प्रदान मंच ग्रामोदय योजना	2001
18.	जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय शहरी नवीकरण मिशन	2005
19.	प्रधानमंत्री आदर्श ग्राम योजना	2009
20.	राजीव आवास योजना	2011
21.	प्रधानमंत्री आवास योजना-सभी के लिए आवास (शहरी)	2015

(स्रोत: भारत सरकार की विभिन्न रिपोर्ट, आवास मंत्रालय, शहरी विकास और गरीबी उन्मूलन मंत्रालय और आवास मंत्रालय)

प्रधानमंत्री आवास योजना- सभी के लिए आवास (शहरी):

भारत के माननीय राष्ट्रपति ने 9 जून, 2014 को संसद के संयुक्त सत्र में अपने संबोधन में घोषणा की थी, "जब तक राष्ट्र अपनी स्वतंत्रता के 75 वर्ष पूरे करेगा, प्रत्येक परिवार पानी के कनेक्शन, शौचालय की सुविधा, 24X7 बिजली की आपूर्ति और पहुंच के साथ पक्का घर हो। इस लक्ष्य को प्राप्त करने के लिए, भारत सरकार ने एक व्यापक मिशन - प्रधानमंत्री आवास योजना- सभी के लिए आवास (शहरी), 2015 (एमओएचयूपीए, 2015) लागू किया। मिशन 20 मिलियन हाउसिंग यूनिट प्रदान करना चाहता है और झुग्गी पुनर्वास परियोजनाओं को शुरू करना चाहता है। स्लम को कम से कम 300 आबादी वाले एक कॉम्पैक्ट क्षेत्र के रूप में परिभाषित किया गया है या 60-70 घरों को खराब तरीके से निर्मित, अस्वच्छ वातावरण में भीड़भाड़ वाले घरों में, आमतौर पर अपर्याप्त बुनियादी ढांचे के साथ और उचित स्वच्छता और पेयजल सुविधाओं की कमी के रूप में परिभाषित किया गया है।

मिशन के दिशानिर्देशों के अनुसार, एक 'किफायती आवास परियोजना' में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) श्रेणी के लिए न्यूनतम 35 प्रतिशत घर होंगे। ईडब्ल्यूएस परिवार वे हैं जिनकी वार्षिक आय 3,00,000 रुपये तक है और एक आवास है। 30sq-m तक के कारपेट एरिया के साथ। निम्न आय समूह (एलआईजी) को रुपये के बीच वार्षिक आय के रूप में परिभाषित किया गया है। 300,001 रुपये तक। 600,000 और 60 वर्गमीटर तक के कारपेट एरिया वाली आवासीय इकाई। यह कार्यक्रम ईडब्ल्यूएस और एलआईजी के

लिए 15 साल तक के आवास ऋण पर 6.5 प्रतिशत की सब्सिडी प्रदान करता है, जो प्रति यूनिट लगभग 100,000 रुपये से 230,000 रुपये तक काम करता है। यह महिलाओं के नाम पर घर या संयुक्त स्वामित्व को अनिवार्य करता है। सभी वैधानिक कस्बों को स्लम मुक्त बनाने के लिए, स्लम फ्री सिटी प्लान ऑफ एक्शन (SFCPOA) तैयार करने की परिकल्पना की गई है, ताकि स्लम के इन-सीटू पुनर्विकास (MoHUPA, 2015) किया जा सके।

योजना के दायरे में यह उल्लेख किया गया है कि एक लाभार्थी परिवार में पति, पत्नी, अविवाहित बेटे औरध्या अविवाहित बेटियां शामिल होंगी। लाभार्थी परिवार के पास मिशन के तहत केंद्रीय सहायता प्राप्त करने के लिए पात्र होने के लिए भारत के किसी भी हिस्से में या तो उसके नाम पर या उसके परिवार के किसी सदस्य के नाम पर पक्का घर नहीं होना चाहिए। एक लाभार्थी परिवार किसी भी मौजूदा विकल्प के तहत केवल एक ही लाभ प्राप्त करने के लिए पात्र होगा अर्थात् निजी भागीदार के साथ झुग्गी पुनर्विकास, क्रेडिट लिंकड सब्सिडी, व्यक्तिगत लाभार्थी को प्रत्यक्ष सब्सिडी और साझेदारी में किफायती आवास (पीएमएवाई परिचालन दिशानिर्देश, एमओएचयूपीए, 2017)।

PMAY में चार स्तंभ हैं, जैसा कि नीचे ग्राफिक में देखा जा सकता है। दूसरा स्तंभ, क्रेडिट-लिंकड सब्सिडी के माध्यम से आवास प्रदान करना, मांग-उन्मुख है और इसे योजना के केंद्र बिंदु के रूप में देखा जा सकता है (पुटकमेर लॉरा वॉन, 2016)।



Source: MoHUPA 2015

PMAY घर की बुनियादी सुविधाएं: स्लम पुनर्विकास परियोजनाओं और साझेदारी में किफायती आवास परियोजनाओं में पानी, स्वच्छता, सीवररेज, सड़क, बिजली आदि जैसी बुनियादी नागरिक अवसंरचना होनी चाहिए। मिशन के तहत निर्मित या विस्तारित सभी घरों में अनिवार्य रूप से शौचालय की सुविधा होनी चाहिए। मिशन के तहत घरों को भूकंप, बाढ़, चक्रवात, भूस्खलन आदि के खिलाफ संरचनात्मक सुरक्षा की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए राष्ट्रीय भवन कोड (पीएमएवाई- एचएफए दिशानिर्देश, एमओएचयूपीए, 2016) के अनुरूप डिजाइन और निर्माण किया जाना चाहिए। वर्तमान अध्ययन भारत के छत्तीसगढ़ राज्य ग्रामीण तथा शहर में ईडब्ल्यूएस लाभार्थियों के लिए पीएमएवाई योजना के मूल्यांकन पर केंद्रित होगा। योजना के अनुसार ईडब्ल्यूएस के लिए आवासीय नागरिक और ढांचागत सुविधाओं के रूप में कहा गया है, "एक बारहमासी एकल इकाई या 30 वर्ग मीटर तक के कालीन क्षेत्र वाले बहुमंजिला सुपर स्ट्रक्चर में एक इकाई। पर्याप्त बुनियादी नागरिक सेवाओं और बुनियादी सुविधाओं जैसे शौचालय, पानी, बिजली आदि के साथ। राज्य अपनी स्थानीय जरूरतों के

अनुसार ईडब्ल्यूएस के क्षेत्र का निर्धारण मंत्रालय को सूचना के साथ कर सकते हैं” (पीएमएवाई- एचएफए दिशानिर्देश, एमओएचयूपीए, 2016)।

ईडब्ल्यूएसएलआईजी वर्ग के लाभार्थियों के अधीन योजना के तहत वरीयता मैला ढोने वालों, महिलाओं (विधवाओं को अधिभावी वरीयता के साथ), अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजातिअन्य पिछड़ा वर्ग, अल्पसंख्यकों, विकलांग व्यक्तियों और ट्रांसजेंडर (PMAY ऑपरेशनल गाइडलाइन, MoHUPA, 2017)।

भारत में किफायती आवास नीतियों पर शोध अध्ययन

सरकार ए, धवलीकर, अग्रवाल और मॉरिस (2016) ने “भारत में किफायती आवास नीतियों की जांच” पर अपने लेख में भारत में किफायती आवास के लिए भारत सरकार के कार्यक्रमों की एक महत्वपूर्ण समीक्षा की। राजीव आवास योजना (आरएवाई) और सभी के लिए आवास 2022। पेपर ने प्रत्यक्ष समर्थन के माध्यम से, औपचारिक बाजार से आवास प्राप्त करने में असमर्थ आबादी के वर्गों को प्रदान करने में सक्षम होने में इन नीतियों की प्रभावकारिता का विश्लेषण किया। अध्ययन उन विकृतियों को भी संबोधित करता है जिन्होंने आवास को अनावश्यक रूप से महंगा बना दिया और उपभोक्ताओं के लिए बहुत अधिक मूल्य ले लिया। अनुसंधान अध्ययन ने तर्क दिया कि हालांकि ये कार्यक्रम और नीतियां पिछले दृष्टिकोणों की तुलना में एक प्रमुख उन्नति हैं, वे उस क्षमता का पूरी तरह से दोहन नहीं करते हैं जो एक बड़ी हुई एफएसआई में है, स्थान मूल्य का उचित दोहन, सरकारी भूमि का विवेकपूर्ण उपयोग, शीर्षकों में सुधार और अतिक्रमण अधिकार, और अधिक कुशल भूमि उपयोग नियम। इन सरकारी कार्यक्रमों के लाभ भी बाजार को वितरित करने के लिए मनाए जा सकते हैं और जहां राज्य का हस्तक्षेप आवश्यक हो जाता है, के बीच अंतर करने में असमर्थता से विवश हैं।

कागज में, “भारत में किफायती आवास नीतियों की परीक्षा”, सरकार, और अन्य। (2016) ने भारत में किफायती आवास के लिए भारत सरकार के कार्यक्रमों, अर्थात् राजीव आवास योजना और सभी के लिए आवास 2022 का विश्लेषण किया। औपचारिक बाजार, दोनों प्रत्यक्ष समर्थन के माध्यम से और सबसे महत्वपूर्ण रूप से कई विकृतियों को दूर करने में जिसने आवास को अनावश्यक रूप से महंगा बना दिया है, जबकि उपभोक्ताओं के लिए बहुत अधिक मूल्य ले लिया है।

पुट्टकमेर लौरा वॉन (2016) ने विश्लेषण किया कि भारतीय आवास और शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय (एमओएचयूपीए) ने 2022 तक भारत को झुग्गी मुक्त बनाने के लक्ष्य के साथ 2015 में सभी के लिए आवास योजना (प्रधानमंत्री आवास योजना, पीएमएवाई) की महत्वाकांक्षी योजना शुरू की। यह योजना इसी तरह के पूर्व कार्यक्रमों पर आधारित है और भारत में कम आय वाले समूहों के लिए सरकार की क्रेडिट-लिंग्ड सब्सिडी की मदद से बनाए जाने वाले घरों की संख्या के संबंध में वादा दिखाती है। उन्होंने तर्क दिया कि कार्यक्रम में कई कमियां हैं, विशेष रूप से जन-केंद्रित दृष्टिकोण से: लाभार्थियों को अक्सर निष्क्रिय माना जाता है, योजना में कुछ सशक्तिकरण उपाय हैं, लाभों तक पहुंच अनन्य है, और दीर्घकालिक प्रभावों की उपेक्षा की जाती है। उन्होंने निष्कर्ष निकाला कि पीएमएवाई मुख्य रूप से सरकार के लिए एक छवि अभियान है और इसमें स्थायी तत्वों का अभाव है। अप्रैल और मई 2016 से भारतीय आवास विशेषज्ञों के साथ वर्तमान शोध और साक्षात्कार के आधार पर, इस हाउसिंग फॉर ऑल स्कीम से संभावित सबक सुझाने के लिए पेपर समाप्त होता है। विकेंद्रीकृत नगरपालिका नीतियों, मौजूदा आवासों के उन्नयन के लिए सार्वजनिक-निजी भागीदारी और बुनियादी सुविधाएं प्रदान करने और झुग्गीवासियों के सशक्तिकरण पर ध्यान केंद्रित किया गया है। विकास के लिए एक समावेशी और जन-केंद्रित दृष्टिकोण के आधार पर चर्चा की गई है।

निष्कर्ष

शहरी आबादी का तेजी से विकास आवास की कमी और खराब शहरी रहने की स्थिति के कारण भारत सरकार के लिए एक प्रमुख चुनौती है। विभिन्न संबंधित साहित्य की समीक्षा का विश्लेषण करते समय, किफायती आवास पर कई अध्ययन देखे गए। यह देखा गया कि भारत में विभिन्न सरकारों द्वारा आजादी के बाद से कई आवास कार्यक्रम लागू किए गए हैं। हालांकि, इन कार्यक्रमों में निरंतरता और परस्पर जुड़ाव का अभाव था, जिसने भारत में आवास नीतियों और कार्यक्रमों का आकलन करने के लिए पहले के शोधों का ध्यान आकर्षित किया है। हाल ही में शुरू की गई किफायती आवास योजना, पीएमएवाई-हाउसिंग फॉर ऑल (अर्बन) कुछ

शोधकर्ताओं का ध्यान इस कार्यक्रम का आलोचनात्मक विश्लेषण करने में लगा रही है। वर्तमान अध्ययन के शोधकर्ता भारत के छत्तीसगढ़ राज्य शहरी तथा ग्रामीण में आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) के लिए प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) किफायती आवास योजना के प्रभाव का मूल्यांकन करने के उद्देश्य से पीएचडी के लिए एक अध्ययन कर रहे हैं।

संदर्भ सूची:

1. Adebeyejo O (2005); "Cooperative housing strategy for mass housing delivery in Nigeria". Paper delivered at the conference of heads of planning schools in Nigeria. Facilitated by Federal Ministry of Housing and Urban Development at Kaduna.
2. Bhatt Mihir R. (2003); Urban Slums Report: The case of Ahmedabad, India
3. Census 2011; Data, Government of India
4. Chaturvedi, Adesh (2013); "Challenges in Slum Upgradation: Need Innovative Approaches". Yojana, <http://yojana.gov.in/slum-upgradation.asp> (Accessed 11.01.2018)
5. Chitravanshi, Ruchika (2015); "Modi government to rename new-look Indira Awaas Yojana to Pradhan Mantri Awaas Yojana." *The Economic Times*, December 29, 2015, http://articles.economictimes.indiatimes.com/2015-12-29/news/69379499_1_indira-awaas-yojana-jan-dhan-yojana-iay-scheme (Accessed 11.01.2018).
7. Gill H S and Sharma P K (2014); Smart Cities and Affordable Housing in India, *The International Journal Of Business & Management*, Vol 2 Issue 8, pp 68-73
8. Gopalan Kalpana and Madalasa Venkataraman (2015); Affordable housing: Policy and practice in India; *IIMB Management Review* 27, 129-140; www.sciencedirect.com
9. High Level Task Force on Affordable Housing for All (2008); Report of the High Level Task Force on Affordable Housing for All. New Delhi: Government of India. Retrieved 11.01.2018, from <http://www.naredco.in/pdfs/report-high-level-task.pdf>.
10. Jones Lang Lasalle, (2012); Affordable Housing in India- An Inclusive Approach to Sheltering the Bottom of the Pyramid; On Point
11. Kumar, Arjun, (2015); "Housing Amenities in Urban India: Issues and Challenges." Shelter 16: pp 7-14, <http://hudco.org/writereaddata/Shelter-Apr15.pdf#page=11>
12. Kurup E Jayashree, et.al. (nd); Ahmedabad Housing for All; magicbricks.com
13. Maclennan, D. & Williams, R. (1990); Affordable housing in Britain and the United States. York: Joseph Rowntree Foundation.
14. Mahadevi D, Bhatia N and Bhonsale B (2014); Slum Rehabilitation Schemes (SRS) across Ahmedabad: Role of an External Agency, CUE Working Paper 27, November 2014
15. Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation (MoHUPA) (2009); India: Urban Poverty Report 2009; Government of India
16. Ministry of Urban Development and Poverty Alleviation (2015); Mission Overview, Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission, Govt. of India. <http://jnurm.nic.in/>
17. Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation (MoHUPA) (2016); Pradhan Mantri Awas Yojana; Housing for All (Urban)- Scheme Guidelines; Government of India
18. Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation (MoHUPA) (2017); Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) – Housing for All; Credit Linked Subsidy Scheme for EWS/LIG; Operational Guidelines; Government of India
19. Puttkamer Laura von (2016); India: Slum-free by 2022? A people-centered evaluation of the Pradhan Mantri Awas Yojana Scheme; Housing for All; Source: MoHUPA 2015
20. Robinson, M., Scobie, G. M., & Hallinan, B. (2006); Affordability of housing: Concepts, measurement and evidence. New Zealand Treasury, working paper 06/04.
21. Sarkar Anindo, Udayan Dhavalikar, Vikram Agarwal and Sebastian Morris (2016); Examination of Affordable Housing Policies in India; Indian Institute of Management, Ahmedabad, India

-
22. Sheth, Surili, (2013); "Understanding Slum Dwellers: Slum and Affordable Housing Policies in India".Affordable Housing Institute, <https://ahiglobal.wordpress.com/2013/03/13/understanding-slum-dwellers-part-1-slumdweller/> (Accessed 11.01.2018).
 23. Vibrant Gujarat (2017); Construction of 5750 Units under Affordable Housing on PPP (in situ Redevelopment of Slums) under Smart City Mission, Surat Urban development; Government of Gujarat