



સહુને માટે આવાસ

Kaloliya Jalpan Bharatkumar

Assistant Teacher

Mankuva Kumar Primary School, Mankuva (Kachchh)

M: 9067639023

Email: kaloliyajalpan@gmail.com

દુનિયાભરમાં ઘર વિહોણા લોકોની સમસ્યા વધતી જાય છે. ઘર વિહોણા લોકોની સૌથી વધુ સમસ્યા આફ્રિકા, લેટિન અમેરિકા અને એશિયામાં જોવા મળે છે. આ એવા વિસ્તારો છે કે જ્યાં વિશ્વની વસ્તી નો દર સૌથી વધુ ઝડપથી વૃદ્ધિ પામી રહ્યો છે. આહાર અને કપડાં પછી નિવાસ એ માણસ ની સૌથી મોટી પાયાની જરૂરિયાત છે.

ભારતીય અર્થતંત્ર માટે હાઉસિંગ એ એક મહત્વનું ક્ષેત્ર છે, કારણ કે તે અંદાજે અન્ય 269 ઉદ્યોગો સાથે આંતર સંબંધો ધરાવે છે. હાઉસિંગ ક્ષેત્રથી વિકાસલક્ષી રોજગાર નિર્માણ, એકંદર ધરગથ્ય ઉત્પાદન (જીડીપી) માં વૃદ્ધિ અને અર્થતંત્રમાં વપરશની તરાહ ઉપર સીધી અસર થાય છે.

દુનિયાભરમાં હવે એ બાબતે વધુ ને વધુ સમજ પ્રવર્તે છે કે માત્ર સામાન્ય આવાસો નહીં પરંતુ લાંબો સમય ટકી શકે તેવા આવાસોનું બાંધકામ અને શહેરી વિકાસ ના જીવન ની ગુણવત્તા અને લોકોના સામાજિક અને આર્થિક કુશળતામાં વધારો કરવામાં મહત્વની અસર કરે છે. આ મુજબ જ હાઉસિંગ ને નવા શહેરી એજન્ડા , 2016 (New Urban Agenda of Habitat III) માં કેંદ્ર સ્થાને મુકવમાં આવેલ છે.

સસ્ટેનેબલ ડેવલપમેન્ટ ગોલ ના 11 મા ધ્યેય તરીકે શહેરો અને માનવ

વસાહતોનો સમાવેશ, સલામત અને ટકી શકે તેવી બનવવાનો ઉદ્દેશ વ્યક્ત કરાયો છે. ભારતે પણ આર્થિક-સામાજિક સ્થિતિમાં સુધારા માટે હાઉસિંગનું મહત્વ સ્વીકાર્યું છે અને એ મુજબ વર્ષ 2022 સુધીમાં સૌને માટે આવાસનું મિશન હાથ ધરવામાં આવ્યું છે.

2012-17 અહેવાલમાં 18.78 મિલિયન આવાસ એકમો ની તંગી દર્શાવવામાં આવી હતી. તેમાંથી આર્થિક રીતે નબળા વર્ગો માટેનાં મકાનોની તંગી 10.55 મિલિયન યુનિટ એટલે કે કુલ તંગીના 56.2 ટકા જેટલી અંદાજવામાં આવી હતી. ઓછી આવક ધરાવતા વર્ગો માટે મકાનોની તંગી 7.41 મિલિયન યુનિટ એટલે કે કુલ તંગીના 39.4 ટકા, જ્યારે મધ્યમ અને તેથી ઉપરના વર્ગ માટે મકાનોની અછત 0.82 મિલિયન એટલે કે કુલ તંગીના 4.4 ટકા જેટલી અંદાજવામાં આવી હતી. ઉપરાંત વર્ષ 2011 ની વસ્તી ગણતરી મુજબ શહેરી વસ્તીમાં 2.76 નો વૃદ્ધિ દર જોવા મળ્યો હતો તેથી વર્ષ 2050 સુધીમાં વસ્તી વધીને 814 મિલિયન થવાનો અંદાજ છે.

સરકારના કાર્યક્રમો અને પ્રયાસો

આઝાદી પછી ભારત સરકારે ગરીબોને મકાન માટે સંખ્યાબંધ નીતિઓ અને કાર્યક્રમોમાં કામદારો અને નબળા વર્ગ માટેની ઈન્ટીગ્રેટેડ સબસિડાઈઝ્ડ હાઉસિંગ સ્કીમ (1952), સ્લમ ઈમ્પ્રુવમેન્ટ/ક્લિયરન્સ સ્કીમ (આ યોજના 1956માં શરૂ કરવામાં આવી હતી અને 1972માં રાષ્ટ્રીય સ્તરે બંધ કરી દેવામાં આવી હતી), શહેરી ઝૂંપડપટ્ટીઓમાં પર્યાવરણ સુધારણા (1972), નેશનલ સ્લમ ડેવલપમેન્ટ પ્રોગ્રામ (1956), સ્કીમ ઓફ હાઉસિંગ અને શેલ્ટર અપગ્રેડેશન યોજના (SHASHU નહેરૂ રોજગાર યોજનાના ભાગરૂપે 1989માં શરૂ કરાઈ હતી અને 1997માં બંધ કરાઈ હતી), નાઇટ શેલ્ટર (1988-1989), 2 મિલિયન હાઉસિંગ પ્રોગ્રામ્સ, VAMBAY (વાલ્મીકિ આંબેડકર આવાસ યોજના 2001-02 માં શરૂ કરવામાં આવી હતી) JNNURM (જવહરલાલ નહેરૂ નેશનલ અર્બનરિન્યુઅલ મિશન), રાજ્ય આવાસ યોજના અને તદ્દન નવી પ્રધાન મંત્રીઆવાસ યોજના અર્બન (PMAY – U). આ તમામ યોજનાઓ ઉપરાંત પણ વિવિધ મંત્રાલયોએ તેમના પોતાના કાર્યક્રમો તેમના કાર્યક્ષેત્રોમાં ઘડી કાઢ્યા હતા. તમામ પ્રયાસો મર્યાદિત રહ્યા હતા કારણ કે ઝૂંપડપટ્ટી વિસ્તારોમાં અનેક ગણો વધારો થતો રહ્યો હતો.

સરકાર દ્વારા કેટલાંક સુધારાત્મક પગલાં લેવામાં આવ્યા છે, જેને કારણે પોસાય તેવા આવાસોનું ક્ષેત્ર મૂડીરોકાણ માટેનું એક આકર્ષક ક્ષેત્ર બની રહ્યું છે. એમાં રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ (RERA), ઉદારીકરણ કરાયેલું સીધું વિદેશી મૂડીરોકાણ (FDI), રિયલ એસ્ટેટ ઈન્વેસ્ટમેન્ટ ટ્રસ્ટસ (REITs) અને ગુડ્ઝ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ (GST) જેવા કેટલાંક મહત્વના સુધારાનો સમાવેશ થાય છે. RERA કે જે 1 મે, 2017થી અમલમાં આવ્યો તે રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરને વાજબી અને પારદર્શક આર્થિક વ્યવહારો દ્વારા રોકાણકારોમાં વિશ્વાસ ઉભો કરવા માંગે છે અને સાથે સાથે ગ્રાહકોના હિતોની સુરક્ષાનો પણ તેમાં ખ્યાલ રખાયો છે. આ બધા ઉપરાંત સરકારે હાઉસિંગને ‘માળખાગત સુવિધાનો દરજ્જો’ (Infrastructure status) આપ્યો છે, જેના કારણે સમય જતાં ગ્રાહકો માટે મકાનોની કિંમતમાં ઘટાડો થવાનો અંદાજ છે. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરનો દરજ્જો લાંબાગાળે ખૂબ જ મહત્વનો પૂરવાર થઈને એક્ઝેડેન્સિબલ હાઉસિંગ સેક્ટરમાં ખાનગી મૂડીરોકાણ ખેંચી લાવવામાં પ્રોત્સાહક બનશે.

તા. 31 જુલાઈ, 2017ની સ્થિતિએ PMAY યોજનાની પ્રગતિની સ્થિતિ

ક્રમ	રાજ્ય/કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશ	મંજૂર થયેલી પ્રોજેક્ટની દરખાસ્ત	મિશનમાં અત્યાર સુધીમાં થયેલું રોકાણ (રૂ. કરોડમાં)	કેન્દ્રની સહાય (રૂ. કરોડમાં)	બંધાનારાં મકાનો
1	આંધ્ર પ્રદેશ	207	24839.86	6324.29	420386
2	બિહાર	180	3911.18	1454.39	88371
3	છત્તીસગઢ	69	2964.39	517.05	35357
4	ગોવા	--	1.46	0.36	20
5	ગુજરાત	174	10377.68	2256.15	156493
6	હરિયાણા	5	341.22	227.53	4474
7	હિમાચલપ્રદેશ	36	221.92	96.58	4897

8	જામ્મુ અને કાશ્મીર	44	292.32	104.23	6250
9	ઝારખંડ	184	3031.89	1264.06	81725
10	કર્ણાટક	842	9251.19	3342.43	203145
11	કેરલા	106	1082.55	517.52	32642
12	મધ્ય પ્રદેશ	368	19452.61	4411.51	286949
13	મહારાષ્ટ્ર	49	14144.68	2069.00	133043
14	ઓરિસ્સા	116	2663.78	976.66	59525
15	પંજાબ	329	1214.90	604.41	42905
16	રાજસ્થાન	65	3190.45	790.19	44763
17	તમિલનાડુ	1643	11945.24	5087.18	334801
18	તેલંગાણા	146	5003.44	1253.12	83094
19	ઉત્તરપ્રદેશ	256	3262.07	1339.13	78727
20	ઉત્તરાખંડ	41	516.52	203.52	8072
21	પ. બંગાળ	153	5903.72	2184.70	144862
	કુલ સરવાળો (રાજ્યોનો)	5004	123613.09	35024.02	2250501
22	અરુણાચલ પ્રદેશ	5	98.16	78.44	1606
23	આસામ	47	1247.78	548.89	36577
24	મણિપુર	24	679.52	396.72	36577
25	મેઘાલય	8	32.23	11.51	764
26	મિઝોરમ	9	222.92	165.29	10552
27	નાગાલેંડ	13	335.03	229.27	13560
28	સિક્કમ	1	1.95	0.65	43
29	ત્રિપુરા	24	1267.49	722.57	45972
	કુલ સરવાળો	131	3885.09	2153.34	135525

	(ઉત્તર પૂર્વનાં રાજ્યોનો)				
30	આદાંમાન નિકોબાર	3	53.96	9.14	609
31	ચંદીગઢ	--	1.29	0.21	10
32	દાદરા અને નગર હવેલી	1	39.32	15.12	946
33	દમણ અને દીવ	2	5.06	2.11	136
34	દિલ્હી	--	50.18	8.91	468
35	લક્ષદ્વિપ	--	--	--	--
36	પોંડીચેરી	6	162.81	58.01	3866
	કુલ સરવાળો (કેંદ્ર શાસિત પ્રદેશો)	12	312.63	93.49	6035
	એકંદર સરવાળો	5147	127810.81	37270.84	2392061

સ્ત્રોત: હાઉસિંગ અને શહેરી ગરીબી નિવારણ મંત્રાલય, 2017

ગુણવત્તાયુક્ત આવાસ

નવતર પ્રકારની અને ટકાઉ આધુનિક બિલ્ડિંગ ટેકનોલોજી પ્રક્રિયાઓ અમલમાં મૂકી શકાય તે હેતુથી PMAY-U હેઠળ એક ટેકનોલોજી સબ-મિશનની સ્થાપના કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા ગુણવત્તાયુક્ત બાંધકામ, ગ્રીન ટેકનોલોજીસ તથા વિવિધ પ્રકારના જીઓ-ક્લાયમેટિંગ ઝોન અનુસાર ડીઝાઇનના લે-આઉટમાં ફેરફાર કરી શકાય અને ઝડપી બાંધકામમાં સહાયરૂપ બની શકાય.

અટલ મિશન ફોર રિ-જુવેનેશન એન્ડ અર્બન ટ્રાન્સફોર્મેશન (AMRUT)

આ યોજનામાં દરેક મકાનને પાણીનો પુરવઠો તથા ગટરનું જોડાણ આપવાની તથા ખુલ્લી જગામાં સુધારા કરવાની અને પરિવહનના ઉપાયો દ્વારા પ્રદૂષણ ઘટાડવાનો સમાવેશ કરી તે દ્વારા આવાસોમાં પાયાની માળખાગત સુવિધાઓ પૂરી પાડવામાં આવે છે. આ મિશન હેઠળ દેશના 500 શહેરો આવરી લેવામાં આવ્યા છે અને આ યોજનાના સમન્વય દ્વારા જરૂરી માળખાકીય સુવિધાઓ પૂરી કરવા માટેની સહાય મેળવવામાં આવે છે.

સ્વચ્છ ભારત મિશન (URBAN)

આ મિશનનો ઉદ્દેશ જાહેરમાં હાજતે જવાની પ્રથા નાબૂદ કરવાનો, મજૂરો દ્વારા મેલું ઉપાડવાની પ્રથા નાબૂદ કરવાનો અને મ્યુનિસિપલ વિસ્તારોમાં ધન કચરાના નિકાલની આધુનિક અને વૈજ્ઞાનિક વ્યવસ્થાઓ અમલમાં મૂકવાનો છે. PMAY અને SBM નો સમન્વય કરીને સ્વચ્છતા અંગે પાયાની સગવડો પૂરી પાડવાનો ઉદ્દેશ છે.

શહેરોમાં વસતા ઘર વગરનાં લોકોને આશ્રય માટેની યોજના દિનદયાળ ઉપાધ્યાય અંત્યોદય યોજના – નેશનલ અર્બન લાઈવલી હુડ મિશન (DAY-NULM) દ્વારા શહેરોમાં ઘર વગરની વસતિને કાયમી આશ્રય મળે તે માટેની પાયાની માળખાગત સુવિધાઓ ઉભી કરવાનો ઉદ્દેશ છે. આ યોજના દ્વારા સમાજના અત્યંત નિમ્ન વર્ગનાં લોકો અને શહેરોમાં વસતા ઘર વગરનાં લોકોની જરૂરિયાતો પૂરી પાડવાનું પણ ધ્યેય છે.

ભારત સરકારના પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના નો આશય વર્ષ 2022 સુધીમાં બે કરોડ નવા રહેણાક મકાનો બાંધવાનો છે. આ જ સમયે 56 ટકા ગ્રામીણ ભારતમાં અંદાજે 10 કરોડથી વધુ ગ્રામીણ પરિવારો જમીન વિહીણ છે.

અર્થતંત્ર ને વેગ

આવાસ બાંધકામ ક્ષેત્રના વિકાસનો, રોજગારી નિર્માણ, જીડીપીમાં વૃદ્ધિ અને અર્થતંત્રમાં વપરાશની ઢબ ઉપર સીધો પ્રભાવ પડી શકે છે. દેશમાં આવાસ બાંધકામ પ્રવૃત્તિના વિકાસમાં મદદરૂપ થવા માટે ભારતમાં આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિનું સુવિકસિત

બજાર હોવું જરૂરી છે. વિશ્વના અન્ય દેશોની સરખામણીએ ભારતનું બજાર હજી વિકસતા – પ્રાથમિક તબક્કામાં છે. આવાસ માટે નાણાંપૂર્તિ ખાતામાં હજી વસૂલવાની બાકી એવી રકમ, ભારતનાં જીડીપીના લગભગ 8 ટકા જેટલી છે જ્યારે ચીનમાં આવી રકમ જીડીપીના 12 ટકા, મલેશિયામાં 29 ટકા, સ્પેનમાં 46 ટકા અને અમેરિકામાં 80 ટકા છે.

આંતરરાષ્ટ્રીય અનુભવ

સંખ્યાબંધ પ્રત્યક્ષ અભ્યાસોમાં એવું જણાયું છે કે, અમેરિકા અને યુરોપમાંની તાજેતરની નાણાકીય કટોકટીમાં આવાસ ક્ષેત્ર એક મહત્વનાં કારણરૂપ હતું. આવાસ માટેની નાણાપૂર્તિ દેશમાંની નાણાકીય સ્થિરતા સાથે સીધો સંબંધ ધરાવે છે અને આવાસ ક્ષેત્રે તેજી અને મંદી ઘણીવાર વ્યવસ્થા વિષયક નાણાકીય દબાણ સાથે સંકળાયેલી હોય છે. અમેરિકા, સ્પેન, આયર્લેન્ડ અને બ્રિટનનો તાજેતરનો અનુભવ એ પુરવાર કરે છે કે આવાસ ક્ષેત્રે ટકી ન શકે એવી, કામચલાઉ તેજીને કારણે ઉત્પાદનમાં સારો એવો ઘટાડો થાયો છે અને બેંકિંગ ક્ષેત્રે કટોકટી ઉભી થઈ છે. વાસ્તવમાં આ પ્રકાનું સમાન વલણ જોવા મળ્યું છે.

વિકસિત તેમજ વિકસતા દેશોમાં, લોકોમાં ઘરની માલિકીની ભાવનાને પ્રોત્સાહન આપવા સરકાર નિયમિત દરમ્યાનગીરી કરતી રહે છે. અમેરિકા, જાપાન, દક્ષિણ કોરિયા અને જર્મનિમાં સરકાર સબસિડી મારફત આવાસ બાધકામ માટે નાણાંપૂર્તિના બજારને ટેકો પૂરો પાડે છે. મલેશિયામાં સરકાર ખાસ પ્રકારની ગીરો પ્રવાહિતાની સગવડો પુરી પાડે છે. બ્રાઝિલ, ઈન્ડોનેશિયા, સિંગાપોર અને થાઈલેન્ડમાં સરકારી સંસ્થાઓ ગીરોના બજારમાં મુખ્ય ભૂમિકા ભજવે છે.

RERA

રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરને નિયમન કરવા અને તેની કામગીરીમાં પારદર્શકતા લાવવા તથા ગ્રાહકોનાં હિતોને સુરક્ષિત કરવામાં સહાય માટે રાજ્યસભાએ તા. 10 માર્ચ, 2016 ના રોજ એક વિધેયક ને મંજૂરી આપી છે. આ વિધેયક હેઠળ જમ્મુ અને કશ્મીર રાજ્ય સિવાય સમગ્ર ભારતને આવરી લેવામાં આવ્યું છે. તેનો અમલ ભારતમાં

તા. 1 મે, 2017 થી શરૂ થઈ ગયો છે. આ કાયદાનો ઉદ્દેશ નિયમન કરનારી અને ન્યાય આપનારી ઓથોરિટીની રચના દ્વારા રિયલ એસ્ટેટ સેક્ટરનું નિયમન કરવાનો અને તેને પ્રોત્સાહિત કરવાનો છે અને તે દ્વારા પારદર્શકતા લાવવાનો અને ખરીદી કરનારના કલ્યાણ માટેનો પણ છે.

RERA ના મુખ્ય પાસા

- આ વિધેયક દ્વારા કોમર્શિયલ અને આવાસ યોજનાઓ માટેના રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટસનું નિયમન થશે.
- આ વિધેયકમાં રાજ્યોમાં અને કેન્દ્ર શાસિત પ્રદેશોમાં રિયલ એસ્ટેટના વ્યવહારો ઉપર દેખરેખ માટે રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીની સ્થાપના થશે.
- આ વિધેયકમાં રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટસ અને રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટસની ઓથોરિટીમાં નોંધણી કરાવવાનું ફરજિયાત બનાવાયું છે.
- સ્થાનિક ઓથોરિટી પાસેથી તમામ મંજૂરીઓ મેળવ્યા વગર અને રેગ્યુલેટર પાસેથી રજીસ્ટ્રેશન મેળવ્યા વગર પ્રિ-લોંચની છૂટ આપવામાં આવશે.
- 500 ચો.મી.થી વધુ વિસ્તાર ધરાવતા કોઈપણ પ્રોજેક્ટને અથવા 8 થી વધુ એપાર્ટમેન્ટની યોજનાઓ આવરી લેવાશે.
- ગેરમાર્ગે દોરનારા વિજ્ઞાપનો આપવામાં આવ્યા હશે તો ઓથોરિટી 'વળતર' આપવાનો હુકમ કરી શકશે.

સમાપન

વર્ષ 2022 સુધીમાં તમામને માટે આવાસનું રાષ્ટ્રીય ધ્યેય હાંસલ કરવામાટે વિવિધ સ્તરે કામ કરતાં એકમોનું નિર્માણ કરવાની જરૂરિયાત રહે છે. આ સાથે મેક ઇન ઇન્ડિયા ને પણ વેગ મળશે. બાંધકામ ઉદ્યોગની સાથે બીજા અનેક ઉદ્યોગો સંકળાયેલા છે. આ દ્વારા માનવી ની મુળભૂત જરૂરિયાત પુરી કરવામા આવશે.

रेडरन्स

1. दुर्गा शंकर मिश्रा: “शहरी विस्तरोमां पोसाय तेवां मकानो; समस्याओ तथा आगळनो मार्ग” आ लेख योजना सामयिक मां 2017 आवेल.
2. डॉ रणजित महेता: “रियल एस्टेट क्षेत्रनुं नियमन” आ लेख योजना सामयिक मां सप्टेम्बर-2017 आवेल.
3. <http://www.pradhanmantriyojana.co.in/pm-awas-yojana/>