

भारत सरकार
आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय
लोक सभा
अतारांकित प्रश्न सं. 3347

20 मार्च, 2025 को उत्तर दिये जाने के लिए

मकानों की कीमतों में वृद्धि

3347. श्री श्रीभरत मतुकुमिल्लि:

क्या आवासन और शहरी कार्य मंत्री यह बताने की कृपा करेंगे कि:

(क) प्रमुख शहरों में मकानों की कीमतों में लगातार वृद्धि की प्रवृत्ति के पीछे प्रमुख कारक कौन से हैं और सरकार किस प्रकार मध्यम आय वर्ग और पहली बार के खरीददारों के लिए वहनीयता संबंधी समस्याओं का समाधान करने की योजना बना रही है।

(ख) क्या सरकार के पास नई आवास विकास परियोजनाओं के संबंध में कोई आंकड़े हैं और यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है:

(ग) क्या यह सच है कि विकासकर्ता मध्यम आय और वहनीय आवास खंडों की अपेक्षा प्रीमियम और हाई-एंड सेगमेंट पर अधिक ध्यान केन्द्रित कर रहे हैं और यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है और इसके क्या कारण हैं;

(घ) क्या किराए की कीमतें मकान की कीमतों की तुलना में तेजी से बढ़ रही हैं और यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है और सरकार द्वारा किरायेदारों को किराए में अत्यधिक वृद्धि से बचाने के लिए क्या उपाय किए गए हैं/किए जा रहे हैं;

(ङ) क्या यह सच है कि कुछ भारतीय शहरों में मकानों की कीमतें अमरीका और यूरोप के कुछ स्थानों जैसे विकसित देशों के मकानों के बराबर हैं और यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है और इस मूल्य वृद्धि के लिए कौन से अंतर्निहित कारक उत्तरदायी हैं; और

(च) आवास वहनीयता में सुधार करने और बजट-अनुकूल मकानों के निर्माण को प्रोत्साहित करने के लिए खोजे जा रहे विशिष्ट वित्तीय अथवा नीतिगत उपायों का ब्यौरा क्या है?

उत्तर
आवासन और शहरी कार्य राज्य मंत्री
(श्री तोखन साहू)

(क) से (च): 'भूमि' और 'कॉलोनीकरण' राज्य के विषय हैं। आवास इकाइयों की कीमतें और किराए का निर्धारण मांग, आपूर्ति, इनपुट कीमतों जैसी बाजार की शक्तियों और विभिन्न अन्य

कारकों से होता है। मंत्रालय द्वारा आवास इकाइयों की कीमतों और किराए से संबंधित आकड़ों का रख-रखाव केंद्रीय रूप से नहीं किया जाता है।

किफायती आवास क्षेत्र में सहायता देने के लिए, केंद्र सरकार ने विभिन्न उपाए किए हैं - जैसे इनपुट टैक्स क्रेडिट (आईटीसी) के बिना निर्माणाधीन किफायती आवास परियोजना पर वस्तु और सेवा कर (जीएसटी) को 8% से घटाकर 1% करना और इसे इन्फ्रास्ट्रक्चर की समन्वित सूची में शामिल करके किफायती आवास को इन्फ्रास्ट्रक्चर का दर्जा देना।

इसके अलावा, केंद्र सरकार ने 25.06.2015 से प्रधान मंत्री आवास योजना-शहरी (पीएमएवाई-यू) शुरू की है, जिसका उद्देश्य किफायती लागत पर आवासों के निर्माण, खरीद और किराये के लिए केंद्रीय सहायता उपलब्ध कराकर आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस), निम्न आय वर्ग (एलआईजी) और मध्यम आय वर्ग (एमआईजी) श्रेणियों के सभी पात्र शहरी लाभार्थियों को बुनियादी सुविधाओं के साथ किफायती पक्के आवास उपलब्ध कराना है।

इसके अतिरिक्त, पीएमएवाई-यू के कार्यान्वयन से प्राप्त 9 वर्षों के अनुभव और सीख के आधार पर, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने इस योजना को नया रूप दिया है और 1 करोड़ अतिरिक्त पात्र शहरी लाभार्थियों को सहायता देने के लिए 01.09.2024 से पीएमएवाई-यू 2.0 'सभी के लिए आवास' मिशन शुरू किया है। पीएमएवाई-यू 2.0 के दिशा-निर्देशों के अनुसार राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों से अपेक्षित है कि वे निजी निवेश को आकर्षित करने और मेट्रो शहरों सहित देश में किफायती आवास स्टॉक को बढ़ाने के लिए ईको-सिस्टम बनाने के लिए प्रमुख सुधारों के साथ-साथ 'किफायती आवास नीति' का निरूपण करें। प्रमुख सुधारों की सूची इस प्रकार है:

- i. पीएमएवाई-यू 2.0 के तहत पंजीकृत आवासों (60 वर्ग मीटर तक) के लिए नाममात्र (1% से कम) स्टांप शुल्क/पंजीकरण शुल्क।
- ii. निःशुल्क टीडीआर सुविधा सहित 50% अतिरिक्त एफएआर और ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के लिए प्रयुक्त निर्मित क्षेत्र को परियोजना के समग्र एफएआर में नहीं गिना जाएगा।
- iii. संगत योजना/नीति/भवन उप-नियमों में किफायती आवास के लिए भूमि/क्षेत्र का आरक्षण।
- iv. मास्टर प्लान/नगर नियोजन योजनाओं में किफायती आवास क्षेत्रों को शामिल करना।
- v. किफायती आवास परियोजनाओं के लिए भूमि परिवर्तन/भूमि उपयोग के बदलाव में शुल्क में छूट।
- vi. 10,000 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र या 5,000 वर्ग मीटर भूखंड क्षेत्र से अधिक की सभी आवासीय परियोजनाओं में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी आवास के लिए 5% निर्मित क्षेत्र का अनिवार्य आरक्षण।

vii एएचपी के अंतर्गत आवासों के निर्माण के लिए स्वामित्व विवरण के साथ अपने अधिकार क्षेत्र में उपलब्ध भूमि की मैपिंग करके भूमि बैंक तैयार करना।

इसके अतिरिक्त, मकान मालिक और किरायेदार दोनों के अधिकारों और हितों में संतुलन स्थापित करने के लिए, केन्द्र सरकार द्वारा आदर्श किरायेदारी अधिनियम (एमटीए) निरूपित किया गया था, जिसे सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों को भेजा गया है, ताकि वे नए कानून बनाकर या मौजूदा किराया कानूनों में उचित संशोधन करके इसे अपना सकें।
