Vidhyayana - ISSN 2454-8596
An International Multidisciplinary Peer-Reviewed E-Journal
www.j.vidhyayanaejournal.org
Indexed in: ROAD & Google Scholar

ગુજરાત સરકારની પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (PMAY) નો વિશ્લેષણાત્મક અભ્યાસ

દામોદરા રીટા જી.,

રિસર્ચ સ્કોલર,

અર્થશાસ્ત્ર ભવન,

સૌરાષ્ટ્ર યુનિવર્સિટી, રાજકોટ

ડૉ. બી. ડી. વરુ,

વી ડી કાણકીયા આર્ટ્સ એન્ડ કોમર્સ કોલેજ,

સાવરકુંડલા

અમૂર્ત:

વિશ્વના ફલક પર પ્રાચીન કાળથી જ ભારત હંમેશને માટે પોતાની આગવી વિશિષ્ટતા ના કારણે આકર્ષણનું અને ચર્ચાનું કેન્દ્રબિંદુ રહ્યું છે. ભારતીય સંસ્કૃતિ પહેલેથી જ વ્યક્તિ અને વ્યક્તિત્વ ના અર્થમાં વિચારશીલ રહી છે. '**વસુધૈવ કુટુમ્બકમ**' થી લઈને ડીજીટલ ઇન્ડિયા તરફની યાત્રા માં અર્થતંત્ર એ મહત્વનો ભાગ ભજવે છે. તેના દરેક પાસા દર્શાવે છે કે દેશના તમામ નાગરિકોને જીવન જરૂરિયાતની બધી જ આવશ્યકતાઓ ફળીભૂત થવી જોઈએ અને તેથી જ દેશની અને રાજ્યની તમામ સરકાર જનકલ્યાણના કાર્યક્રમો અને યોજનાઓ હાથ ધરે છે.

ભારતમાં અંદાજે ૭ કરોડ જેટલા લોકો પાસે રહેવા માટે પોતાનું ઘર નથી, અને તેથી જ સરકારની કલ્યાણલક્ષી યોજનાઓ માં જે આગળની હરોળમાં કહી શકાય તેવી યોજનામાં પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના એ મોખરાનું સ્થાન ધરાવે છે. પ્રધાનમંત્રીશ્રી ની એવી નિષ્ઠા છે કે જે કામ છેલ્લા ૭ દશકામાં નથી થયું તેને આવનારા ૭ થી ૮ વર્ષોમાં પૂર્ણ કરવું છે અને દરેક માનવને ઘરનું ઘર મળે તે ઉચ્ચ હેતુથી ૨૫ જૂન, વર્ષ ૨૦૧૫માં પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના ની શરૂઆત કરવામાં આવી.

સૂચક શબ્દ:

પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના, PMAY, CLSS, કલ્યાણલક્ષી યોજના, ડીજીટલ ઇન્ડિયા

પ્રસ્તાવના:

વડાપ્રધાન નરેન્દ્ર મોદીએ મધ્યમ આવક વર્ગ માં આવતા લોકો માટે પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજનાની જાહેરાત કરી. પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (PMAY) હેઠળના "**બધા માટે ઘર**" મિશનના બે

ઘટકો છે - શહેરી ગરીબો માટે પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી) (PMAY-U) અને કૃષિ ગરીબો માટે પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (ગ્રામીણ) (PMAY-G અને PMAY-R પણ). સરકારે યોજનાના નિયમોને અંતિમ સ્વરૂપ આપ્યું છે, અને તેથી આ કાર્યક્રમના ભાગ રૂપે ઉપલબ્ધ સબસિડીને "મધ્યમ આવક જૂથો માટે ક્રેડિટ સાથે લિંક કરેલ સબસિડી યોજના" (CLSS – MIG) તરીકે ઓળખવામાં આવે છે. PMAY સાથે સુસંગત, મધ્યમ આવક ધરાવનારા તેમના હોમ લોન પર ૩ થી ૪% ની વ્યાજ સબસિડી માટે યોગ્ય છે. આ યોજનાનો લાભ મેળવતા લાભાર્થી ઘરના સંપાદન અથવા બાંધકામ અથવા રહેઠાણ એકમના વૃદ્ધિ પર વ્યાજ સબસિડી મેળવવા માટે યોગ્ય છે અને તેમની હોમ લોન ની પૂર્વ ચુકવણી ઝડપી કરી શકે છે.

પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના ના ઉદેશો/હેતુઓ (ગ્રામીણ અને શહેરી વિસ્તાર માટે):

- પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (ગ્રામીણ)નો મુખ્ય ઉદ્દેશ રાજ્યના ગ્રામ્ય વિસ્તારોમાં વસતા અને ઘર વિહોણા લાભાર્થીઓને તથા જેઓના ઘર કાચા અને જર્જરિત બની ગયા છે તેવા પરિવારોને મૂળભૂત સુવિધાઓ સાથેનું ટકાઉ આવાસ પુરુ પાડવું છે.
- જે કોઈ લાભાર્થી (ગ્રામીણ) હશે તેઓએ આવાસ નું બાંધકામ સ્વેચ્છાથી કરવાનું હોય છે.
- યોજના (ગ્રામીણ) વર્ષ ૨૦૧૬-૧૭ થી અમલમાં આવેલ છે.
- મકાન બનાવવા માટે ઓછામાં ઓછી ૨૫.૦૦ ચો.મી. (ગ્રામીણ) જમીન મળી રહેશે.
- શહેરી વિસ્તાર માટે ચાર વર્ગ રાખવામાં આવેલ છે, જ્યાં EWS – 30 ચોરસ મીટર (૩૨૩ ચો.ફૂટ), LIG – ૬૦ ચોરસ મીટર (૬૪૬ ચો.ફૂટ), MIG-I – ૧૬૦ ચોરસ મીટર (૧૭૨૨ ચો.ફૂટ), MIG-II – ૨૦૦ ચોરસ મીટર (૨૧૫૩ ચો.ફૂટ) જગ્યા ફાળવવામાં આવેલ છે.

Vidhyayana - ISSN 2454-8596
An International Multidisciplinary Peer-Reviewed E-Journal
www.j.vidhyayanaejournal.org
Indexed in: ROAD & Google Scholar

- પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (શહેરી વિસ્તાર) વર્ષ ૨૦૧૫-૧૬ થી અમલમાં આવેલ છે.

પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજનામાં સરકારે બિલ્ડર્સ થી લઈને બેંક સુધીના સ્તરે સુંદર આયોજન કરીને કોઈ પ્રકારની ઢીલી નીતિ રહે નહીં, પરંતુ કોર્પોરેટ કંપનીની છટાથી વ્યવસ્થિત રીતે કાર્ય થાય તે રીતે ગોઠવણી કરી છે વળી સરકારી યોજનામાં સહજ એવા ધરમધક્કા અહી સરળતાથી ટાળી શકાયા છે. જે રીતે પ્રધાનમંત્રીની આ મહત્વાકાંક્ષી યોજના આગળ ધપી રહી છે એના પરથી અત્યારે તો ચોક્કસ એમ કહી શકાય કે "**મોદી સાહેબની ઘર ઘર યોજના**" ઘર ઘર મોદી જેટલી જ સફળ બની રહેશે!

પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (PMAY) મુખ્ય લક્ષણો:

- જો લાભાર્થીઓ ૨૦ વર્ષ સુધીની મુદત માટે હાઉસિંગ લોન પસંદ કરે છે તો વ્યાજ દર વર્ષના ૬.૫૦% સબસિડી દરે આપવામાં આવે છે.
- મધ્યમ આવક જૂથ (MIG) ધરાવતા લાભાર્થીઓ માટે ઘરના બાંધકામ અથવા સંપાદન માટે મકાન લોન (પુન: ખરીદી સહિત) પર વ્યાજ સબસિડી આપવામાં આવે છે.
- આર્થિક રીતે નબળા વિભાગ (EWS) અથવા લોઅર આવક જૂથ (LIG) માટે, ઘરના બાંધકામ અથવા સંપાદન માટે હોમ લોન પર વ્યાજ મળવા પાત્ર છે.
- હાલના રહેઠાણોમાં ઓરડાઓ, રસોડા વગેરે ઉમેરવા માટે લેવામાં આવતી હોમ લોન પર વ્યાજ સબસિડી આપવામાં આવશે.

Vidhyayana - ISSN 2454-8596
An International Multidisciplinary Peer-Reviewed E-Journal
www.j.vidhyayanaejournal.org
Indexed in: ROAD & Google Scholar

- આ પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના હેઠળ ભારતમાં તમામ શહેરી વિસ્તારો આવરી લેવામાં આવ્યા છે, જેમાં Class 04141 વૈધાનિક નગરો છે અને જેમાં Class 00 વર્ગ I ના શહેરના અગ્રીમતા આપવામાં આવી છે.
- ઇકો-ફ્રેન્ડલી અને ટકાઉ (sustainable) તકનીકીનો ઉપયોગ બાંધકામ માટે થાય છે.
- વરિષ્ઠ નાગરિકો અને વિવિધ રીતે સક્ષમ લોકો માટે, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ની ફાળવણી પસંદ કરવામાં આવે છે.

પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (PMAY) ના ફાયદા:

- **PMAY સબસિડી:** PMAY ના સૌથી મોટા ફાયદાઓમાંનો એક એ છે તેની સબસિડીનો દર. હોમ લોન માટેના વ્યાજ દર સામાન્ય રીતે બેંકોમાં ૧૦% હોય છે જયારે PMAY યોજનામાં, વ્યક્તિને ૬.૫૦% સબસિડી આપવામાં આવે છે. આ પરોક્ષ રીતે માસિક હપ્તા ને ઘટાડે છે. આ PMAY સબસિડીનો ભારે અને હકારાત્મક પ્રભાવ પડશે, ખાસ કરીને મધ્યમ આવકના ક્ષેત્ર પર.

- **બધા માટે આવાસ:** પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના મુજબ સરકાર દેશના શહેરી વિસ્તારોમાં ૨ કરોડ સસ્તા મકાનો બનાવશે. આ યોજના ગ્રામીણ ભાગમાં વસતા નાગરિકોને જીવનધોરણને વધારવામાં ભારત સરકાર દ્વારા લેવામાં આવેલી મુખ્ય પહેલ તરીકે ગણવામાં આવશે. ગ્રામીણ વિસ્તારોમાં વસતા ૬૦% વસ્તીને ધ્યાનમાં લેતા, તે દરેક માટે આવશ્યક સુવિધાઓ માણવાનો શ્રેષ્ઠ તક હશે.

- **રાષ્ટ્રનો વિકાસ:** ભારત સરકાર દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી વિવિધ યોજનાઓમાંની એક PMAY છે અને આ યોજના ગ્રામીણ અને શહેરી વિસ્તારના નાગરિકોને લાભ કરશે. આ પ્રોજેક્ટથી ઓછી આવક અને મધ્યમ આવકના ક્ષેત્રને વેગ મળશે પરંતુ દેશના ભૂમિ ક્ષેત્રને તેનાથી સંબંધિત ઉદ્યોગો પર ઉત્તમ અસર થશે, દાખલા તરીકે, તે રોજગારની તકો માં વધારો કરશે.
- **અન્ય લાભ:** જે મહિલાઓ ઓછી આવક ધરાવતા જૂથોમાં આવે છે તેમને આવાસ યોજના નો વિશેષ લાભ મળશે. વિધવાઓ, ટ્રાંસજેન્ડર, વરિષ્ઠ સભ્યો અને અલગ રીતે સક્ષમ લોકો માટે પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે.

પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના (PMAY) માટેની પાત્રતા/લાયકાત:

લાભાર્થીઓ જે આર્થિક નબળા વિભાગ (EWS), ઓછી આવક જૂથ (LIG), મધ્યમ આવક જૂથ - ૧ (MIG-I) અને મધ્યમ આવક જૂથ - ૨ (MIG-II) સાથે જોડાયેલા છે તેઓ આ યોજના માટે પાત્રતા ધરાવે છે. ત્યારબાદની શરતો પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના સબસીડી માટેની યોગ્યતા હોવી આવશ્યક છે:

- અરજદારની ઉંમર ૭૦ વર્ષથી ઓછી હોવી આવશ્યક છે.
- EWS માટે અરજદાર ની આવક દર વર્ષે માત્ર રૂ.3 લાખ અને LIG માટે વાર્ષિક રૂ. 3 લાખ થી 6 લાખ વચ્ચે હોવી આવશ્યક છે.

Vidhyayana - ISSN 2454-8596
An International Multidisciplinary Peer-Reviewed E-Journal
www.j.vidhyayanaejournal.org
Indexed in: ROAD & Google Scholar

- હોમ લોન સબસિડી માટે ૧ જાન્યુઆરી, ૨૦૧૭ પછીની મંજુર થયેલ અથવા મંજૂરીના તબક્કાની અંદરની હોમ લોન યોગ્ય છે.
- રૂ. ૧૨ લાખ સુધીની વાર્ષિક આવકવાળા અરજદારો કે જેમાં રૂ. ૯ લાખ સુધીની હોમ લોન છે તેઓ હોમ લોન EMI માં પીસ્તાલીસ ઘટાડા માટે યોગ્ય છે. જેની રૂ. ૧૨ લાખની લોન સાથે આવક રૂ. ૧૮ લાખ હોય તેઓ 3% સબસિડી મેળવી શકે છે.
- PMAY સબસિડીમાં પ્રવર્તમાન મકાનના બાંધકામ, સંપાદન અને ફરીથી ખરીદીનો સમાવેશ થાય છે.

એકવાર વ્યક્તિ ઉપરોક્ત માપદંડ માં આવે છે, તો હોમ લોન સબસીડી નો લાભ મેળવવા યોગ્ય બને છે, પરંતુ તેની સાથે કેટલીક શરતો પૂરી કરવી પડે છે તે આ પ્રમાણે છે:

- ખરીદવા માટેની સંપત્તિ યોજના હેઠળ આવરેલા ક્ષેત્રમાં સ્થિત હોવી જોઈએ.
- સંપત્તિના માલિક માંથી એક મહિલા હોવી જોઈએ (જો ઘર જમીન ના કોઈ ભાગ પર બાંધવામાં આવી રહ્યું હોય અથવા પાક્કા ઘરમાં નવીનીકરણ કરવામાં આવે છે તો તે જરૂરી નથી)
- સંપત્તિ કોઈ બીજી કેન્દ્ર સરકારની યોજના દ્વારા પહેલાથી સબસિડી કરવામાં આવી નથી.
- સંપત્તિનો કાર્પેટ વિસ્તાર તમારી આવક શ્રેણી માટેની નિર્દિષ્ટ મર્યાદામાં છે.

Vidhyayana - ISSN 2454-8596
An International Multidisciplinary Peer-Reviewed E-Journal
www.j.vidhyayanaejournal.org
Indexed in: ROAD & Google Scholar

કોષ્ટક ૧: પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના માટેની પાત્રતા

ક	ખ	ગ	ઘ	ચ	છ
વાર્ષિક ઘરેલુ આવક (રૂપિયા)	શ્રેણી	વ્યાજ સબસિડી (%)	મહત્તમ લોન પર ગણતરી કરેલ સબસીડી (રૂપિયા)	મહત્તમ સબસિડી (રૂપિયા)	સંપતિનો મહત્તમ કાર્પેટ વિસ્તાર
૬ લાખ સુધી	EWS/LIG	૬.૫૦%	૬ લાખ	૨.૬૭ લાખ	કોઈ મર્યાદા નહિ*
૬ થી ૧૨ લાખ સુધી	MIG – ૧	૪.00%	૯ લાખ	૨.૩૫ લાખ	૧૨૯૧ ચો. ફૂટ
૧૨ થી ૧૮ લાખ સુધી	MIG – ૨	3.00%	૧૨ લાખ	૨.30 લાખ	૧૬૧૪ ચો. ફૂટ

*નવી સંપત્તિ ની ખરીદી / બાંધકામ માટે, અન્યથા EWS – 322 ચોરસ ફૂટ અને LIG – 968 ચોરસ ફૂટ છે.

ઓનલાઈન અરજી વિશે માહિતી:

PMAY માટે લાયકાત ધરાવતા લાભાર્થીઓને ઓનલાઇન અરજી કરવા માટે નીચે પ્રમાણે પગલાંને અનુસરવું પડશે.

- સૌ પ્રથમ તે કેટેગરી ને ઓળખવાની જરૂર છે કે જેમાં વ્યક્તિ PMAY માટે લાયક છે.
- તે પછી સત્તાવાર વેબસાઇટની મુલાકાત લેવી: http://pmaymis.gov.in/

- મુખ્ય મેનુ હેઠળ 'નાગરિક મૂલ્યાંકન' પર ક્લિક કરવું અને અરજદાર વર્ગ પસંદ કરવું.
- અરજદારને એક અલગ પૃષ્ઠ પર રીડાયરેક્ટ કરવામાં આવશે જ્યાં વ્યક્તિ એ પોતાની આધાર વિગતો દાખલ કરવી પડશે.
- અરજદાર વ્યક્તિગત, આવક અને બેંક ખાતાની વિગતો અને વર્તમાન રહેણાંક સરનામાં સાથે ઓનલાઇન PMAY એપ્લિકેશન ભરવી.
- કેપ્ચા કોડ દાખલ કરવો, ચોકસાઈ માટે વિગતો ચકાસવી અને તેને સબમિટ કરવું.

સંદર્ભ સૂચિ:

(૧) https://www.gu.vikaspedia.com/gu/pmay

(૨) https://www.icicihfc.com/gu/pmay

(૩) https://pmindia.gov.in

(૪) https://homefirstindia.com

(૫) http://yojana.gov.in

(૬) https://www.iifl.com/gujarati/home-loans/pradhan-mantri-awas-yojana-clss/eligibility