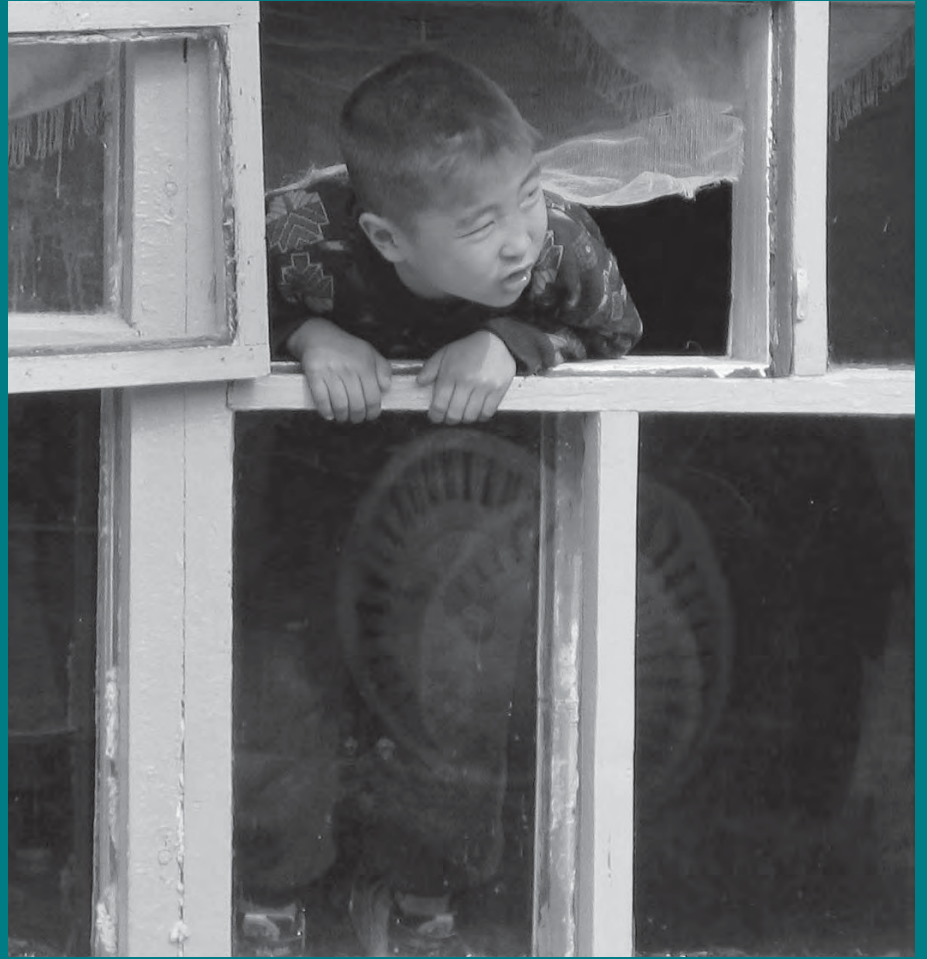


नीति
निर्माताओं के
लिए तत्काल
गार्ड



एशियाई
शहरों में
गरीबों के लिए
आवास



7

किराये के आवास: गरीबों के लिए
अति उपेक्षित आवासीय विकल्प

सर्वाधिकार सुरक्षित © युनाइटेड नेशन्स ह्यूमन सैटलमेण्ट्स प्रोग्राम एण्ड
युनाइटेड नेशन्स इकनामिक एण्ड सोशल कमीशन फॉर एशिया एण्ड द पैसिफिक, 2008

ISBN 978-92-113-1946-0

एच.एस./959/08 ई एशियाई शहरों में गरीबों के लिए आवास तत्काल गाईड-7

उत्तरदायित्व निषेध

इस प्रकाशन में किसी देश की वैधानिक स्थिति, क्षेत्र, शहर, उनके अधिकारियों अथवा उनकी आर्थिक व्यवस्था या विकास की कोटि से सम्बन्धित या इसकी सीमाओं के परिसीमन से सम्बन्धित कोई सामग्री अथवा प्रयुक्त उल्लेख किसी भी प्रकार से संयुक्त राष्ट्र सचिवालय के विचार नहीं हैं। इस प्रकाशन में प्रस्तुत विश्लेषण, निष्कर्ष और सिफारिशों से युनाइटेड नेशन्स ह्यूमन सैटलमेण्ट्स प्रोग्राम (यूएन हैबीटैट) अथवा इसकी गवर्निंग कौंसिल का सहमत होना अनिवार्य नहीं है। स्रोत दर्शाने पर इसके किसी भी अंश को बिना किसी अनुमति के उद्धृत किया जा सकता है।

आवरण सज्जा: टाम केर, एसीएचआर एवं संयुक्त राष्ट्र के नैरोबी स्थित कार्यालय द्वारा प्रकाशित तथा नैरोबी में मुद्रित

आवरण चित्र: एशियन कोलेशन फॉर हाऊसिंग राईट्स

एशियाई शहरों में गरीबों के लिए आवास श्रृंखला का अंग्रेजी भाषा में प्रकाशन हालैण्ड की सरकार तथा संयुक्त राष्ट्र के विकास खाते से दी गई वित्तीय सहायता द्वारा सम्भव हो पाया है

Cities Alliance

Cities Without Slums

'एशियाई शहरों में गरीबों के लिए आवास' तत्काल गाईडों की श्रृंखला का हिन्दी भाषा में रूपान्तरण एवं प्रकाशन सिटीज़ एलायन्स के वित्तीय सहयोग के माध्यम से सम्भव हो पाया है।

प्रकाशन:

युनाइटेड नेशन्स इकनामिक एण्ड सोशल कमीशन फॉर एशिया एण्ड द पैसिफिक (यूएन एस्कैप)

राजदमनेरन नोक एवेन्यू, बैंकाक-10200, थाईलैण्ड

फ़ैक्स: (66-2) 288 1056 / 1097

ई.मेल: escap-prs@un.org

वेब: www.unescap.org

एवं

युनाइटेड नेशन्स ह्यूमन सैटलमेण्ट्स प्रोग्राम (यूएन हैबीटैट)

पो0आ0 बाक्स 30030 जी.पी.ओ. 00100

नैरोबी, केन्या

फ़ैक्स: (254-20) 7623092

ई.मेल: tcbb@un-habitat.org

वेब: www.un-habitat.org

आभार

सात तत्काल गाईडों का यह सेट यू एन एस्कैप द्वारा जुलाई 2005 में थाईलैण्ड में शहरी गरीबों के आवास हेतु क्षमता निर्माण पर आयोजित विशेषज्ञ समूह की मीटिंग के परिणाम स्वरूप तैयार किया गया है। इनको यूएन एस्कैप के 'गरीबी और विकास अनुभाग' तथा यूएन हैबीटैट की 'प्रशिक्षण और क्षमता निर्माण शाखा' (टीसीबीबी) द्वारा संयुक्त रूप से 'शहरी अर्थव्यवस्थाओं में गरीबों के लिए आवास' तथा 'बेहतर स्थानीय शासन और शहरी विकास के लिए राष्ट्रीय प्रशिक्षण क्षमताओं को सुदृढ़ करना' की परियोजनाओं के अन्तर्गत संयुक्त राष्ट्र के विकास खाते एवं उच्च सरकार द्वारा प्रदत्त कोष से तैयार किया गया। इसी सहयोग के अन्तर्गत प्रत्येक तत्काल गाईड के प्रमुख सन्देशों को उजागर करते पोस्टरों का एक सेट और स्व संचालित आन-लाइन प्रशिक्षण माड्यूल का एक सेट भी साथ ही विकसित किया जा रहा है।

तत्काल गाईडें श्री अदनान एलियानी, गरीबी और विकास अनुभाग, यूएन एस्कैप, और सुश्री ओसा जॉनसन, प्रशिक्षण एवं क्षमता निर्माण शाखा, यूएन हैबीटैट के व्यापक समन्वय एवं श्री याप कियो शेंग, श्री राफ टट्स और सुश्री नटालया व्हेमर के महत्वपूर्ण सहयोग एवं निवेश से तैयार की गई हैं। सुश्री क्लैरिसा अगस्टीन्स, श्री जीन-यवेस बारसीलो, श्री सेलमन अर्गुडन, श्री सोलोमन हेल, श्री जान मयूविसेन, श्री रासमस प्रेश्त, सुश्री लोई रोल्स और श्री जिंग झांग द्वारा भी अन्तः पुनरीक्षण एवं योगदान प्रदान किया गया।

गाईडें श्री थामस ए. केर; एशियन कोलिशन फार हाऊसिंग राइट्स (एसीएचआर) द्वारा श्री बाबर मुमताज, श्री माइकल मैटिंगली तथा पूर्व में यूनिवर्सिटी कालिज ऑफ लन्दन की विकास नियोजन इकाई से जुड़े श्री पैट्रिक वेकले; श्री याप कियो शेंग, यूएन एस्कैप; श्री अमन मेहता, सिनक्लेयर नाईट मर्ज कन्सलटिंग, श्री पीटर स्वैन, एशियन कोलिशन फार हाऊसिंग राइट्स; श्री कोइन डेवानडेलर, किंग मांगकुट एशियन इन्स्टीच्यूट ऑफ टेक्नोलॉजी; थाईलैण्ड द्वारा तैयार प्रपत्रों के आधार पर तैयार की गई है।

मूल पत्रों तथा अन्य सामग्री को www.housing-the-urban-poor.net पर प्राप्त किया जा सकता है।

उपरोक्त योगदान ने तत्काल गाईडों की श्रृंखला को आकार दिया है और हमें आशा है कि ये एशिया में शहरी गरीबों के लिए आवास के सुधार की तलाश में जुटे नीति निर्माताओं के दैनिक कार्य में अपना योगदान प्रदान करेंगी।

विषय-सूची

परिस्थितियां

एशियाई शहरों में आवास: निजी रिहायश हेतु या किराये हेतु?.....	2
किरायाआवास: शहरी आवास बाजार (कारोबार) का एक महत्वपूर्ण घटक.....	4
शहरों में किराये के आवासों के अदृश होने की प्रवृत्ति के 4 कारण.....	5
किराया आवासों के विषय में 8 सामान्य मिथक.....	6
लोग पहले-पहल किराये के आवास कैसे पाते हैं?.....	7

संकल्पनाएं

मकानमालिक किसे कहते हैं?	8
भूस्वामियों/मकानमालिकों के 5 वर्ग	9
किराया आवासों की मांग का निर्धारण कैसे किया जाता है	10
मकान मालिक और किराएदार किराया कैसे तय करते हैं?.....	14
किराया करारनामों की अवधि का निर्धारण कैसे किया जाता है.....	15
मकानमालिक-किराएदार संबंध	16
जब किराएदार स्वयं भी मकानमालिक होते हैं.....	17

उपागम

किराया आवासों की आपूर्ति.....	18
किराया राशि का निर्धारण?.....	21
एशियाई शहरों में किराया आवासों की नियामक नीतियाँ.....	22

साधन/दिशा-निर्देश

आवास नीतियों में किराया आवासों को बढ़ावा देने की 6 विधियाँ.....	23
---	----

स्रोत

पुस्तकें, लेख, प्रकाशन और वेबसाइट्स.....	28
--	----

यह आम धारणा गलत है कि हर कोई अपना घर चाहता है। अनेक लोगों के लिये किराये का घर बेहतर होता है।



चित्र: एसीएचआर

किराये के आवास: गरीबों के लिए लगभग उपेक्षित आवास विकल्प

नीति निर्माताओं के लिए तत्काल गाइड 7

एशियाई शहरों में लाखों लोगों की हैसियत किरायेदार की है। शहरी आवास समस्या का आंशिक हल किराये के आवास है, लेकिन शहरी गरीबों के लिए, विशेषतया उन लोगों के लिए, जो अपना घर नहीं चाहते अथवा अपना घर खरीदने या बनाने की हैसियत नहीं रखते, यह एक खासा महत्वपूर्ण विकल्प है। इसके बावजूद एशियाई देशों की सरकारों ने पहले से मौजूद किराये के आवासों में सुधार करने अथवा नए इलाकों में सस्ते किराये के आवासों में इजाफा करने में नाममात्र का सहयोग किया है।

किराये के आवास, बाजार स्थानीय आर्थिक व राजैनिक स्थितियों तथा नियामक तंत्र से प्रभावित होते हैं या उनके अनुसार संचालित होते हैं तथा शहर-दर-शहर उनमें आकाश-पाताल का अंतर होता है। जमीनों के मालिक, किरायेदार और पूंजीपति टेड़े-मेड़े और मनमाने तरीकों से किराये के लिए मकान बनाकर खड़े कर देते हैं और उन्हें किराये पर चढ़ा देते हैं, ताकि लोगों की धर की जरूरत पूरी हो सके और उन्हें भी ऐसे मकानों से भरपूर आमदनी हो सके। ये सभी गतिविधियां किराये के मकानों को फलते-फूलते आवास बाजार का अभिन्न हिस्सा बना देती है।

महत्व की बात यह है कि निर्माताओं के लिए अपने-अपने शहरों के किराये के आवासों (नियमित व अनियमित दोनों) की जटिलाओं को समझना और यह जानना भी जरूरी है कि किराये के आवासों के निर्माण के नियमन और बढ़ोतरी के लिये किस प्रकार असरदार और लचीली नीतियाँ बनाई जाएं। इस निर्देशिका के प्रथम खंड में किराये के आवास बाजारों की विशेषताओं और कार्यप्रणाली पर विचार मंथन किया गया है। निर्देशिका के परवर्ती खंड में, विशेषतया गरीबों के लिए किराये के आवासों के विनियमन, बढ़ोतरी और विस्तार हेतु नीतिगत विकल्पों का उल्लेख किया है।

यह निर्देशिका विशेषज्ञों को लक्ष्य में रखकर तैयार नहीं की गई है, अपितु राष्ट्रीय व स्थानीय शासन के उन पदाधिकारियों और नीतिकारों को ध्यान में रखकर तैयार की गई है, जिन्हें निम्न आय वर्ग के आवास के मुद्दों की समझ तेजी से विकसित करने की जरूरत है।

एशियाई शहरों में आवास: निजी टिहायश हेतु या किराये हेतु?

विगत कुछ दशकों में, अनेक एशियाई देशों की सरकारों ने विभिन्न उपायों, जैसे नए इलाकों में रियायती दरों पर जमीन उपलब्ध करके, बुनियादी सुविधाओं व परिवहन मार्गों का ताना-बाना बिछाकर, आवास वित्त को अधिकाधिक लोगों को आसान और सहज सुलभ बनाकर तथा प्रायवेट सेक्टर के आवास निर्माताओं के लिए रास्ता खोलकर, अपना घर बनाने/पाने में सक्रिय योगदान किया है। किसी शहर में निजी घरों और अपार्टमेंट्स का स्टॉक रोजगार कारक होता है, स्थानीय अर्थव्यवस्था की श्रीवृद्धिकारक होता है और इस तरह उसे सामाजिक व राजनैतिक स्थिरता में सहयोगमूलक माना जाता है। अनेक जगहों पर घरों की मिलिकयत को अत्यंत सुरक्षित और सर्वाधिक पसंद का आवास विकल्प माना जाता है और इस नाते उसे एशिया के शहरी नागरिकों के लिये एक आदर्श स्थिति माना जाता है। अपने घरों के खुदमालिक होना लोगों के लिए गर्व, हर्ष और स्थायित्व की बात होती है।

साथ ही, किराये के घरों में आवास को अच्छी नजर से नहीं देखा जाता। मकान मालिकों को प्रायः शोषणकर्ता के रूप में देखा जाता है जो असहाय गरीबों से उनकी हैसियत से अधिक किराया वसूल कर, भीड़ वाले इलाकों में घटिया मकान बना देने में खुश रहते हैं। किराये के मकान प्रायः बस्तियों के छोरों पर अविकसित जगह में बने होते हैं, और वे कानूनी प्रक्रिया की बजाए मन-माने तरीके से बनाए जाते हैं और वे शहरी बस्ती की बदनूमा तस्वीर पेश करते हैं। इसी तरह किरायेदारों की बेदखली और नए किरायेदारों का आना-जाना भी शहरी असंतोष का एक बड़ा सबब माना जाता है। इतना सब कुछ होते हुए भी, एशिया के शहरों के निवासी, अपना निजी मकान बनाकर या खरीदकर उनमें रहने की बजाए, बड़ी तादाद में किराये पर रहते हैं। वास्तव में तो शहरों में किरायेदार के रूप में रहने वालों की तादाद दिनों-दिन बढ़ती जा रही है। आज अनेक एशियाई देशों में तथा विश्व के अन्य अनेक देशों शहरों में शहरी आवास स्टॉक में किराये के आवासों का बहुत बड़ा हिस्सा है।

लोग किराये पर क्यों रहते हैं?

अनेक लोगों द्वारा जानबूझकर या सोच समझकर किराये पर मकान लेना बेहतर माना जाता है। इसका मतलब यह नहीं है कि उनकी मकान खरीदने की हैसियत नहीं है। ऐसी पसंद के पीछे कोई एक कारण नहीं होता, अपितु बात यह है कि:

- **किराये पर रहने से लोग गतिशील बने रहते हैं** तथा अन्यत्र अच्छा काम मिलने पर वहाँ जाना उनके लिए आसान होता है बजाए किसी खास जगह पर बसे रहने या स्थायी आवासमें धन लगाने के।
- **किराये पर रहने से लोगों को अपना घरेलू बजट व्यवस्थित करने में आसानी रहती है**, तंगी की हालत में सस्ता मकान किराये पर लेना और आमदनी बढ़ने पर बेहतर आवास में किराये पर रहना उन्हें ठीक लगता है। इससे वे अपनी कमाई का बड़ा हिस्सा, खाद्य सामग्री, शिक्षा स्वास्थ्य की देखभाल या आकस्मिक कामों पर खर्च कर सकते हैं।
- **किराये के घर लोगों को उनके जीवन में ऐसी अल्पकालीन अवधियों के लिए रहने की सुविधा देते हैं**, जब तक कि वे एक स्थान पर निजी मकान की व्यवस्था नहीं कर लेते।
- **किराया आवास उन लोगों के लिए सुविधाजनक होता है**, जो अपना मकान खरीदने, या अपने पहले से मौजूद मकान की मरम्मत और रखरखाव के भारी लागत खर्च हेतु लम्बे समय तक ऋण की किश्त चुकाने की स्थिति में नहीं होते।
- **किरायेदारी का विकल्प गाँवों से शहर में आए उन लोगों के लिए बेहतर होता है** जो अपनी शहरी कमाई का बहुत बड़ा हिस्सा गाँव में जमीन खरीदने या पक्का मकान बनाने के लिए घर भेजते रहते हैं।

चित्र: यूएसएंड फायर प्रोजेक्ट



अनेक विकासशील देशों में लगभग आधी आबादी किरायेदारों की होती है। ऐसे लोग लाखों करोड़ों की संख्या में हैं

स्रोत: यूएन हैबीटैट 2003

शहरी किराया आवासों के आंकड़ों का निर्धारण आसान नहीं है

किराया आवासों के बारे में तुलनात्मक आंकड़ों का संग्रह और संकलन बहुत कठिन है। अनेक देशों में आवासों/मकानों का रिकार्ड तो होता है, लेकिन उनमें किराया आवासों और ऐसे गैर-किराया आवासों, जो निजी रिहायश के न होकर आधे अधूरे किराये पर होते हैं, को अलग-अलग नहीं दर्शाया जाता। एशियाई देशों के प्रसंग में जहाँ बढ़ते हुए परिवार जिनमें अपना अलग मकान होते हुए भी रिश्तेदार और जवान बेटा, बेटी पुश्तैनी मकान में एक साथ रहते हैं, भेद करना कठिन होता है। साथ ही राष्ट्रीय किराया आंकड़े इस नाते भी भ्रामक होते हैं क्योंकि वे किराया वासों का समग्र राष्ट्रीय पैटर्न (प्रतिमान) दर्शाते हैं, जिनमें स्थानीय वास्तविकाएँ नहीं दर्शायी जातीं। किराया वासों के पैटर्न ग्रामीण इलाकों की बजाए शहरी इलाकों में अधिक उच्च होते हैं और एक ही देश में विभिन्न शहरों के बीच अलग-अलग होते हैं। उदाहरण के लिए भारत में किरायेदारों का राष्ट्रीय औसत अनुपात केवल 11% है, जबकि बंगलौर में यह 55% है। नीचे की तालिका में देश-वार और शहर-वार औसत दिया गया है:

विभिन्न देशों में

आवासीय धारणाधिकार

	मकान मालिक	किराये दार	अन्य
जर्मनी	40%	60%	—
नीदरलैंड	53%	47%	—
यूएसए	66%	34%	—
यू के	69%	31%	—
दक्षिण अफ्रीका	69%	31%	—
ब्राजील	74%	25%	11%
मिस्र	77%	22%	2%
बोलीविया	60%	18%	22%
थाईलैण्ड	87%	13%	—
भारत	87%	11%	3%

औपचारिक और अनौपचारिक दोनों प्रकार के शहरी आवास शामिल

शहरों में

आवासीय धारणाधिकार

	मकान मालिक	किराये दार	अन्य
बर्लिन	11%	89%	—
काहिरा	37%	63%	—
बंगलौर	43%	55%	2%
न्यूयार्क	45%	55%	—
रौटरडम	26%	49%	25%
जोहान्सवर्ग	55%	42%	3%
बैंकाक	54%	41%	5%
लन्दन	58%	41%	—
सांताक्रुज	48%	27%	25%
साओ पाओलो	70%	20%	10%

स्रोत: यूएन हैबीटैट-2003 एंड कुमार, 2001

किरायाआवास: शहरी आवास बाजार (कारोबार) का एक महत्वपूर्ण घटक

प्रत्येक शहर में किराया आवास पूर्णतः कार्यरत आवास बाजार एक महत्वपूर्ण घटक है जो उसके अमीर गरीब नागरिकों की आवास जरूरतों का पूर्ण प्रतिविम्ब दर्शाते हैं। कुछ शहरों के मूल आवास स्टाक में किराया वासों का बहुत बड़ा अनुपात है जबकी अन्य शहरों से बहुत कम है। लेकिन किराया आवास सदा रहा है और आगे भी उनकी जरूरत रहेगी। किराया आवासों की जरूरत केवल छोटे शहरों के गरीबों के लिए ही नहीं अपितु बड़े शहरों में भी है। कुछ प्रचुर आर्थिक गतिविधियों वाले शहरों में तो शहरीकरण पैटर्न की जटिलताओं और सहकारी आवास नीति के कारण किराया आवासों का बाजार फल-फूल रहा है।

1 किराया आवास क्या है?

- **बाजार के उच्च श्रेणी वाले आवास:** इन के लिये किराये के आवास शहर के बीचों-बीच स्थित गगन चुम्बी, वैभवशाली अपार्टमेंट या सहस्वामित्व में कतार-बद्ध समान डिजाइन के आवास अथवा विभिन्न आकार के अलग-थलग स्थित लम्बे चौड़े भवन होते हैं।
- **शहरी गरीबों के लिए:** इनके लिये किराये के घर छोटे-छोटे मालिकों की फ्लैटनुमा इमारत में या सरकारी सहायता से निर्मित आवास खंडों में एक कमरे के होते हैं, या अवैध रूप से विभाजित जमीन पर अथवा पुरानी इमारतों के खंडहरों में बेतरतीव बनी कोठरियां के होते हैं। यह किसी कच्ची-बस्ती (स्लम) में या किसी भू-स्वामी के मकान के पिछवाड़े में साझा शौचालय आदि के स्थान के साथ किसी झोंपड़ी या कोठरी के रूप में या किसी साझा खोली में छोटी जगह के रूप में हो सकता है, जहाँ गरीब किरायेदार अपना सामान रख सकता है अथवा ऐसे साझा कमरे का होता है जहाँ वह अपने काम से छुट्टी के दौरान दिन में कुछ घंटों के लिए नियत जगह पर रह कर, आराम कर सकता है।
- **आवास हेतु किराया-भूखंड:** कुछेक किराया आवास छत या मकान के बिना पट्टा भूमि के एक टुकड़े में होते हैं जहाँ किसी प्रकार की शौच आदि की सुविधाएँ होती या नहीं भी होती हैं। जहाँ लोग खुद अपना अस्थायी बसेरा बना लेते हैं। अनेक एशियाई देशों में गरीबों और अमीरों, के लिए किराये के भूखंड किराया आवास स्वरूप के होते हैं।

2 किराया आवास कौन बनाता है?

- **नियमित किराया आवास बाजार:** नियमित किराया आवासों का निर्माण प्रायवेट सेक्टर के निर्माताओं, ठेकेदारों और निवेशकर्ताओं तथा छोटे भूस्वामियों या व्यक्तियों द्वारा अधिकाधिक धन कमाने के लिए छोटे फ्लैटनुमा मकान या कुछ किराये के मकान बनाकर किया जाता है। किराया वासों का निर्माण सरकार द्वारा थोक में सार्वजनिक या सामूहिक भवनों के रूप में रियायती दर से या बिना रियायत के किया जाता है।
- **अनियमित किराया आवास बाजार:** किराया आवासों का निर्माण अनियमित रूप से, भूस्वामियों, व्यक्तियों, स्लमों में आबाद परिवारों द्वारा या मालिकों द्वारा, जमीन पर अवैध कब्जाकारों द्वारा भी विभिन्न स्तरों पर कच्चे पक्के मकानों या कमरे बनाकर या प्लाट काट कर किया जाता है और ऐसा करके वे अनियमित किराया आवासों का कारोबार शुरू करते हैं सामाजिक आवास योजनाओं में मकान प्राप्त परिवार भी अतिरिक्त आय कमाने के उद्देश्य से अपने मकान को किराये पर उठाकर, बाहर चले जाते हैं।



एक परम गोपनीय रहस्य

चूँकि यह पता लगाना प्रायः मुश्किल होता है कि कोई मकान किराये पर चढ़ा है या नहीं, इसलिए किराया आवासों को लक्ष्य में रख कर नीतिगत दखल करना कठिन हो जाता है।

शहरों में किराये के आवासों के अदृश होने की प्रवृत्ति के 4 कारण

1

किराया आवासों को मालिक स्व-आवासों से अलग करना प्रायः कठिन होता है: बहु-प्रयोजन से निर्मित किराया परिसर इसके अपवाद हैं। किरायेदारी की जुगत प्रत्येक शहर के आवास बाजार के सभी हिस्सों में देखी जाती है। किरायेदार सघन निर्मित पुराने शहर के क्वार्टरों में, सरकारी आवास परिसरों में, सरकारी कर्मचारियों के लिए आवास स्कीमों में, प्रायवेट सेक्टर संभाग खंडों और सहस्वामित्व इमारतों में पाए जाते हैं। साथ ही स्लमों (कच्ची बस्तियों), अस्थायी आबाद शहर—बाह्य अनुमंडलों, अंशतः ग्रामीण उप नगरीय बस्तियों में भी किरायेदार रहते देखे जा सकते हैं।

2

किराया आवास शहर में सर्वत्र फैले हैं: किराया आवासों की सुविधा शहर के आवास बाजार के हर हिस्से में पायी जाती है। जैसे-जैसे आवास बाजार विकसित होता जाता है और आवासों की संख्या बढ़ती जाती है, वैसे-वैसे किराया आवासों में भी बढ़ोतरी होती है। अनेक शहरों में गरीबों के लिये आवास विकल्प शहरवर्ती लघु वासों से लेकर शहर के पास अनियमित बस्तियों के बीच बड़ी तादाद में पाए जाते हैं, इससे शोषणकर्ता स्लममालिकों की भूमिका भी कमजोर पड़ जाती है।

3

मकान मालिकों और किरायेदारों में अन्तर करना कठिन है: अधिकतर शहरी मकान मालिक छोटे-छोटे कारोबारी होते हैं जो उसी इमारत में रहते हैं, जिसमें उन्होंने किरायेदार बसाए होते हैं और उन दोनों की सामाजिक व आर्थिक हैसियत लगभग एक जैसी होती है। गरीब मकान—मालिक गरीब किरायेदारों को और अमीर आवास—मालिक अमीर किरायेदारों को कमरे किराये पर देते हैं।

4

मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच प्रायः गुप्त किराया संबंध होते हैं: ऐसा करने से स्थानीय, किरायेदारों पर अंकुश लगाने वाली सरकारी योजना या जोन वर्गीकरण नीतियों से बचाव होता है। चूँकि मकानमालिक और किरायेदार के बीच किराये का जो इकरारनामा होता है वह व्यक्तिगत होता है, तथा उसके ब्यौरे प्रायः बाहर वालों और यहाँ तक कि उसी इमारत के अन्य किरायेदारों से गुप्त रखे जाते हैं।

किराया आवासों के विषय में 8 सामान्य मिथक

- 1** **अमीर देशों में हर व्यक्ति का अपना मकान होता है:** किसी देश के आर्थिक विकास और गृह स्वामित्व के बीच मामूली संबंध होता है। अनेक धनी यूरोपीय देशों में स्वघर स्वामित्व वस्तुतः बहुत कम होता है, जहाँ सुविकसित किराया आवास बाजार उन सभी वेतन भोगियों की आवास जरूरतों को पूरा करते हैं, जो किराये का मकान पसंद करते हैं।
- 2** **हर व्यक्ति गृह स्वामी बनना चाहता है:** विश्वभर में लोगों का मानना है कि मकान मालिक होना ही जीवन जैसे की सर्वोत्तम स्थिति है। अपना घर के कई लाभ हैं, लेकिन किराये का घर के भी फायदे हैं, गतिशीलता, कम पूंजी खर्च और नगण्य प्रतिबद्धता आदि।
- 3** **गृह स्वामी होने से लोगों का जीवन बेहतर होता है:** वह किराये की तुलना में अधिक सहज होता है। यह स्वामित्व का ऐसा स्वरूप है जो पड़ोस और देश में उन्हें सम्मानित नागरिक बना देता है। इसके विपरीत किरायेदार सदा शोषण का शिकार होता है, वह अपनी पसंद के घर और जगह में नहीं रह सकता, वह घटिया और अस्थायी घरों में रहता है, जहाँ अपेक्षाकृत गरीब लोग रहते हैं। लेकिन गृहस्वामित्व की भी अपनी समस्याएँ हैं और किरायेदारी में भी अपनी तरह के कई फायदे हैं।
- 4** **किराया आवासों में अब कोई धन नहीं लगाना चाहता:** किराया आवासों के निर्माण में पूंजी निवेश करना प्राइवेट सेक्टर के कारोबारियों तथा सरकारी सेक्टर की एजेन्सियों के लिये पहले की तरह मुनाफे का सौदा नहीं रहा है। लेकिन, साथ ही अनेक एशियाई देशों में आवासों में पूंजी निवेश में आकस्मिक वृद्धि हुई है।
- 5** **किरायेदारी असमान या पक्षपातपूर्ण होती है:** किसी जमाने में अधिकतर मकान मालिक मालदार तथा किरायेदार गरीब होते थे, लेकिन आज अमीर मकानमालिक अमीर किरायेदारों को तथा गरीब मकान मालिक गरीब किरायेदारों को मकान देते हैं। गरीब मकानमालिक और गरीब किरायेदार का संबंध प्रायः परस्पर निर्भरता का होता है।
- 6** **सरकार को घटिया किराया आवासों के निर्माण पर अंकुश लगाना चाहिए:** एशियाई शहरों में अनेक किरायेदार, भीड़ भरे, सुविधाओं से वंचित, बेमरम्मत घरों में रहते हैं। सरकारें प्रायः उन घरों को तोड़ देती हैं। इससे आवास की समस्या और भी गंभीर हो जाती है और दूसरी जगह पर भीड़-भाड़ बढ़ जाती है। ऐसे मामलों में सर्वाधिक बेहतर उपाय तो यह है कि उन मौजूदा किराये के आवासों में मरम्मत और सुधार किया जाए।
- 7** **गरीबों के लिए विस्थापन या अन्यत्र पुनर्वास बुरा:** कम आमदनी वाले किरायेदारों को स्थानांतरित करना तो आसान होता है लेकिन उनका लगाव तो अपनी आजीविका तथा मालीहालत में सुधार से बना रहता है। फिर भी वे काम की जगह जाने को तैयार हो जाते हैं, ताकि अच्छी आमदनी के साथ जीवन यापन ठीक से चले।
- 8** **गृह स्वामित्व से टिकाऊ समाज शासन को प्रोत्साहन मिलता है:** संयुक्त राज्य अमेरिका में सन् 1860 तक किरायेदारों को वोट देने का अधिकार नहीं था, क्योंकि केवल भूस्वामियों को अच्छा नागरिक, अच्छा पड़ोसी और अच्छा व्यक्ति माना जाता था। इस सोच का असर अनेक एशियाई नीतिकारों पर भी पड़ा, जो उन किरायेदारों को महत्वपूर्ण कामगार नहीं मानते जो गतिशील न होकर अगतिशील व गरीब, बने रहते हैं।

लोग पहले-पहल किराये के आवास कैसे पाते हैं?

- 1** **आवास की प्राप्ति खुले बाजार पर निर्भर करती है:** अनेक मामलों में कोई भी ऐसा व्यक्ति, जो मकान मालिक को मुंहमांगा किराया देने की स्थिति में होता है और मकानमालिक द्वारा लगाई गई आवास शर्तों का पालन करने के लिए सहमत होता है, आसानी से ठीक ठाक किराया आवास पा लेता है।
- 2** **आवास की प्राप्ति संबंधों (रिश्तेदारी) पर निर्भर होती है:** अनेक एशियाई शहरों में तेजी से शहरीकरण और उद्योगीकरण हो रहा है, ऐसे शहरों के गरीब परिवारों का अभी भी अपने गाँवों से जुड़ाव है और वे अपने गाँवों से आने वाले रिश्तेदारों व मित्रों को अभी भी अस्थायी तौर पर मुफ्त में या कम किराये पर रहने की जगह या आश्रय देते हैं। इस तरह की व्यवस्था उन मौसमी प्रवासियों के लिये काफी अहम होती है, जो साल के कुछ महीनों में (जब उनके पास गांव में कोई काम नहीं होता) शहर आकर अपने रिश्तेदार के पास ठहर जाते हैं।
- 3** **आवास की प्राप्ति पेशे पर निर्भर करती है:** मौसमी प्रवासी अपने पेशे के आधार पर मुफ्त या किराये का आवास प्राप्त कर सकते हैं, निर्माण मजदूरों को प्रायः निर्माण स्थल पर रहने की जगह मिल जाती है तथा घरेलू नौकर प्रायः अपने मालिक के साथ उसी घर में आश्रय पा लेते हैं। कारखाना मजदूरों को कभी-कभार रहने की कोठरी मिल जाती है। कुछ सरकारी नौकरियों में भी मुफ्त आवास दिया जाता है।
- 4** **आवास की प्राप्ति स्थितियों पर निर्भर होती है:** कतिपय किराया आवास बाजारों में आवास की प्राप्ति आमदनी के स्तर, स्त्री-पुरुष लिंग या छात्रों के पंजीयन से भी जुड़ी होती है। कुछ जन आवास मिसाल के तौर पर, निम्न आय वर्ग के किरायेदारों के प्रयोजन से भी बनाये जाते हैं लेकिन उनका आवंटन कुछ वर्ग विशेष के लोगों, यथा स्लम विस्थापितों या आगजनी में घर जल जाने वाले स्लम वासियों को विशेष स्थिति में किया जाता है। विश्वविद्यालयों धर्मादा संस्थाओं, गैर-सरकारी संगठनों द्वारा निर्मित कुछ किराया वास छात्र छात्राओं, कामकाजी महिलाओं या निम्न आय वर्ग के विशिष्ट लोगों के लिए आरक्षित होते हैं।

किराये के आवासों की मांग सदैव परिवर्तनशील होती है

प्रतियोगी किराया बाजार स्थितियाँ तभी सृजित की जा सकती हैं जब किराया आवास उपलब्धता स्वतंत्र तथा बिना शर्त होती है। अनेक एशियाई शहरों में यूरोपीय शहरों की तुलना में किरायेदारों की मांग शहरी गरीबों के बीच काफी कम होती है। क्योंकि अधिकतर एशियावासी अपने जीवन के विभिन्न स्तरों पर बढ़े हुए परिवारों के साथ एक ही निजी घर में रहना चाहते हैं। लेकिन जब किसी परिवार की बुनियादी जरूरतें पूरी हो जाती हैं तो उस परिवार की बेहतर और अलग किराया आवास की चाहत बढ़ना स्वाभाविक होता है। यह बढ़ी

हुई चाहत (डिमांड) सम्मिलित परिवार वास से अलग व किराया-मुक्त वास भावना को जन्म देती है, उस परिवार को बड़ा अधिक सुविधा युक्त किराया वास लेने के लिये प्रेरित करती है अथवा उस परिवार को बेहतर सामाजिक सेवा सुविधाओं वाले सुरक्षित पड़ौस में जाने के लिये प्रेरित करती है। कालांतर में कुछ किरायेदार अपने निजी घर के मालिक बन जाते हैं और अपने नये घर का कुछ हिस्सा किराये पर उठा देते हैं, ताकि ऐसा करने से वह बदलाव उस घर के लिए आर्थिक वित्तीय रूप अधिक उपयोगी होने की एक युक्ति साबित हो सके।



मकान मालिकों की विपुल श्रेणियाँ

- सरकारी व प्राईवेट
- अमीर व गरीब
- नियमित व अनियमित
- परिवार व कंपनियाँ
- निवासी व अनिवासी
- ऊँचे दर्जे के व छोटे दर्जे के
- शोशक व सज्जन
- मुनाफाखोर व उदार
- अजनबी व रिश्तेदार

मकानमालिक किसे कहते हैं?

मकानमालिक कई तरह के होते हैं। विकसित और विकासशील देशों में मकानमालिक श्रेणी में गरीब अमीर, कंपनी व व्यक्ति, सरकारी व गैर-सरकारी एजेन्सियाँ, आवास एजेन्सियाँ तथा विभिन्न सरकारी विभाग आते हैं जो नियमित व अनियमित सेक्टरों में कार्य करते हुए अपने कब्जे की जमीन-जायदाद किराये पर देते हैं।

नियमित प्रायवेट सेक्टर के भूस्वामी/मकानमालिक हैं:

- वे भूस्वामी, जो अपनी जमीन तभी तक किराये पर देते हैं जब तक वे इसका अधिक लाभकारी इस्तेमाल नहीं तलाश लेते।
- ऐसे भूस्वामी या पूंजीपति जो खाली जमीनों पर किराया आवास बना कर किराये पर देते हैं।
- स्वदखलकार मकान मालिक, जो अपनी जमीन के कुछ हिस्से पर या अपनी इमारतों में किराये के कमरे बनाते हैं।
- भूस्वामी पूंजीनिवेशक, जो डेवलपर निर्मित मकानों को खरीद कर किराये पर उठाते हैं।

इसी प्रकार अनियमित सेक्टर के प्रायवेट मकान मालिक किसी खाली पड़ी जमीन के किसी प्लॉट पर कब्जा कर लेते हैं या उसको पट्टे पर लेकर उस पर किराया आवास बना देते हैं या उस प्लॉट को छोटे प्लॉटों में बाँट कर किराये पर उठा देते हैं। या उन अवैध प्लॉटों पर किराये के कमरे बना

देते हैं। दोनों में अंतर यह है कि नियमित प्रायवेट मकान मालिकों ने सरकारी नियामक ढाँचे के अंतर्गत भूस्वामित्व के हक अर्जित कर लिये होंगे, जबकि अनियमित प्रायवेट मकानमालिकों ने ऐसा नहीं किया होगा।

भूस्वामियों का उनके कारोबार के अनुसार भी वर्गीकरण किया जा सकता है। कुछ अधिक पूंजी जुटाने में सफल भूस्वामी बड़े पैमाने पर अनेक भूखंडों पर सैकड़ों किराये के घर बना सकते हैं, जबकि अन्य अकेले या सेवानिवृत्त गृह स्वामी होंगे जिन्होंने छोटे पैमाने पर अपने घर के पिछवाड़े में एक या दो कमरे के किराये के आवास बनाए होंगे।

भू-स्वामी पुरुष है या महिला, यह स्थानीय जनांकिक प्रतिमानों तथा स्थानीय रीति रिवाजों पर निर्भर करता है। जहाँ महिलाएं घरेलू कामकाज करती हैं, वहीं वे लघु स्तर की किराया स्थितियों में अपने किरायेदारों की भी खोज-खबर रखती हैं। अनेक विधवा या तलाकशुदा औरतें भी अपने मकान का कुछ हिस्सा किराये पर उठा देती हैं अथवा अपनी आमदनी बढ़ाने के लिए नए किराया यूनिट बना कर उन्हें किराये पर चढ़ा देती हैं। यहाँ भी उम्र की तरह तलाक समझौतों और विरासत परंपराओं की भूमिका का महत्व होता है क्योंकि पुरुष की तुलना में महिलाएँ अधिक लम्बी उमर जीती हैं, अतः वे विरासत में प्राप्त जमीन जायदाद को प्रायः किराये पर उठा देती हैं।

भूस्वामियों/मकानमालिकों के 5 वर्ग

किसी शहर में सुलभ किराया आवासों की विविधता उनके मकान मालिकों के उद्यमी कौशल की समान विविधता तथा विभिन्न प्रकार के किराया आवासों के निर्माण हेतु पूंजी और परिसंपदा जुटाने में उनकी योग्यता की परिचायक होती है। वित्त, पूंजी, जमीन ओर उद्यमशीलता ये सभी कारक प्रत्येक शहर में वृहत्तर आर्थिक-सामाजिक वास्तविकताओं से जुड़े होते हैं और इसलिए जैसे-जैसे समय बदलता है वैसे-वैसे किराया आवासों में पूंजी निवेश में भी बदलाव आता है। अनेक मकान मालिक अपने किराया कारोबार से शनैः शनैः अधिक धन पाने के प्रयास में रहते हैं लेकिन वे निम्नलिखित विभिन्न श्रेणियां में आगे-पीछे होते रहते हैं, जो उनकी विभिन्न निवेश श्रेणियों की परिचायक होती हैं।

1 छोटे मकानमालिक हर छोटी-मोटी जगह का किराये के लिए इस्तेमाल करते हैं, क्योंकि उनके पास आय का कोई अन्य साधन नहीं होता। ऐसे किराये से होने वाली आय से उन्हें अपनी भूमि या भवन की किश्तें चुकाने में मदद मिलती है अथवा इससे मरम्मत, अनुरक्षण का सुधार का खर्च पूरा करने में मदद मिल सकती है। किराया आय से अस्थायी रोजगार या वैतनिक व दिहाड़ी मजदूरी से स्वरोजगार को अपनाने का जोखिम नहीं होता, वह सुरक्षा छतरी का काम करती है। यह आमद सेवानिवृत्ति के बाद अतिरिक्त पेंशन अथवा अगली पीढ़ी के लिये संपत्ति निवेश के रूप में काम आती है।

2 परिस्थिजन्य मकान मालिक: ये वे लोग हैं जिनके पास पूंजी और खाली जमीन होती है। उन्हें वह जमीन जायदाद और पूंजी विरासत में मिली हो या रोजगारदाता द्वारा प्रदत्त आवास के फलस्वरूप खाली हुए निजी मकान के रूप में। उनके पास बंटवारे के कारण परिवार के अलग अलग बस जाने या रिश्तेदार के या संतान के अन्यत्र चले जाने से फालतू खाली कमरे के रूप में ऐसा भी हो सकता है कि प्रचलित बाजार हालातों के कारण वे अपनी मकान संपत्ति न बेच सकते हों अथवा उनमें ऐसा करने की व्यावसायिक योग्यता का अभाव हो। ऐसे सभी मामलों में जमीन, मकान या कमरों को किराये पर उठाने से उन्हें एक ऐसा विकल्प मिल जाता हो, जो उनके कठोर निर्णयों को स्थगित करने में सहायक हो तथा यथास्थिति कायम रखते हुए उन्हें अतिरिक्त नकद राशि दे सकता हो।

3 कारोबारी मकानमालिक: ये भी छोटे मकानमालिकों की तरह होते हैं, लेकिन इनका व्यवहार अधिक पेशेवर होता है। उनके पास भवनों आदि में निवेश के लिए काफी पूंजी होती है, उनका किराया कारोबार बड़े पैमाने का होता है तथा वे अपनी किराया जायदाद की देख भाल के लिये पेशेवर स्टाफ भी रखते हैं। कारोबारी मकानमालिक निम्न आय वर्ग की बजाए मध्यम आय वर्ग या उच्च आय वर्ग के किरायेदारों को ध्यान में रखते हैं तथा पूरी औपचारिकताओं के साथ काम करते हैं, जिनमें लिखित किरायानामा, भवन मानको व सुरक्षा मानकों का अनुपालन शामिल होता है। कारोबारी मकान मालिक जिस बाजार खंड में काम करते हैं, उसके आधार पर अपनी निवेश राशि से अधिकतम मुनाफा कमाने तथा न्यूनतम कर देने के लिए हर तरह की तरकीव अपनाते हैं। वे निश्चय ही बड़े पूंजीपति नहीं होते लेकिन ऐसे मानुस जरूर हैं जो अपना तथा अपने बच्चों का भविष्य सुरक्षित करना चाहते हैं।

4 सरकारी मकानमालिक: इस श्रेणी में विभिन्न सरकारी विभाग तथा भू-स्वामी एजेन्सियाँ आती हैं और उनके किराया बंदोबस्त में निम्न आय वर्ग के किरायेदारों के लिए प्रयोजनमूलक सामाजिक आवास का समावेश होता है। विभिन्न सरकारी विभागों में अपने कर्मचारियों को अनुषंगी लाभ के स्वरूप किराया प्रतिपूर्ति के रूप में मकान किराया भत्ता या संस्थागत आवास भी दिया जाता है।

5 नियोजक मकानमालिक: ये ऐसे मकान मालिक हैं जिनका मकसद निजी लाभ नहीं है। इनमें बड़े कारखानेदार और कंपनीमालिक आते हैं जो अपने कामगारों को किराये पर कमरे देते हैं। अस्पताल अपनी नर्सों को कमरे देते हैं। विश्वविद्यालय अपने छात्रों व अध्यापकीय सदस्यों को किराया आवास मुहैया कराते हैं।



विशेषताओं का समुच्चय

अर्थशास्त्री आवास को विशेषताओं का समुच्चय के रूप में परिभाषित करते हैं जिसमें न केवल किसी आवास के बाहरी स्वरूपों का समावेश होता है, अपितु अन्य ऐसी सभी सेवा सुविधाओं का भी समावेश होता है जिन्हें कोई व्यक्ति मकान को खरीदते समय या किराये पर लेते समय प्राप्त करता है। कोई खरीददार या किरायेदार जो कीमत या किराया देने का इच्छुक होता है वह इस बात का द्योतक है कि वह व्यक्ति जिस मकान का दखल ले रहा है उसकी विशेषताओं को कितना महत्व देता है।

लीफ, 1993

किराया आवासों की मांग का निर्धारण कैसे किया जाता है

एक स्वस्थ और सुचालित किराया आवास बाजार—ग्राह्य मूल्य तथा रोजगार स्थानों पर सहज आवागमन की दृष्टि से विभिन्न प्रकार के आवास विकल्प उपलब्ध करता है। आमद और अवस्थिति के अलावा, किरायेदार को रोजगार, पारिवारिक परिस्थितियों, अपेक्षाओं और गतिशीलता जैसे कारक भी किरायावास के स्थान और उसमें उपलब्ध जगह बावत उसकी पसंद को प्रभावित करते हैं। इस खंड में इस बात पर प्रकाश डाला गया है कि ये महत्वपूर्ण कारक विभिन्न श्रेणी के किरायेदारों को कैसे प्रभावित करते हैं तथा वे आवास की क्वालिटी, परिवर्तनशीलता और सुरक्षा जैसे मुद्दों के प्रति कैसे तालमेल कायम करते हैं।

कारक 1: किराया आवास की क्वालिटी

- **निर्माण सामग्रियों की गुणवत्ता और टिकाऊपन:** शहरी गरीब के लिए उपलब्ध किराए के ज्यादातर मकान उच्च गुणवत्ता के नहीं होंगे क्योंकि इन आवासीय यूनिटों की निर्माण सामग्री सबसे घटिया होती है और इसलिए वे कच्चे, कम गुणवत्ता वाले और रखरखाव की समस्याओं से ग्रस्त होते हैं।
- **रखरखाव का स्तर:** मालिकाना मकानों के मुकाबले किराये के मकानों की घटिया गुणवत्ता, मकानों के सही ढंग से रखरखाव की कमी के कारण होती है। मकानों का समय से रख रखाव इस बात पर काफी कुछ निर्भर करता है कि मकान मालिक कहाँ रहता है और उसका किराएदार के साथ कितना घनिष्ठ संबंध है। उसी परिसर में रहने वाले तथा अपने किराएदार के साथ दोस्ताना संबंध रखने वाले मकान मालिक, अनुपलब्ध मकान मालिकों की तुलना में अपने किराए के मकानों की बेहतर देखभाल करते पाए गए हैं। उदाहरण के लिए सार्वजनिक क्षेत्र के सामाजिक मकान मैनेजर सहकारी अथवा निजी मैनेजरों की तुलना में किराएदार की रखरखाव जरूरतों के प्रति धीमे क्रियाशील पाए गए हैं।
- **भीड़ का स्तर:** यह बात सामान्य है कि मालिकाना मकान में रहने वाले लोगों की तुलना में कम आय के किराया यूनिटों (चाहे एक कमरा, अपार्टमेंट या मकान हो) में छोटी जगह में ज्यादा लोग रहते हैं। ज्यादा किरायों से प्रायः यह तात्पर्य निकलता है कि गरीब किराएदार छोटी जगहों पर ज्यादा लोगों के साथ रहते हुए और किराएदार को मिलजुल कर किराया चुकाते हुए ही वहनीय रिहायश प्राप्त कर सकते हैं। अलग-अलग स्थितियों में एक साथ मिलकर रहने वालों की अलग-अलग अवधारणा होती है। कुछ स्थितियों में छोटे परिवारों या कम सदस्यों के साथ रहने की तुलना में परिवार के अनेक सदस्यों के साथ रहने को प्राथमिकता दी जाती है। किन्तु यह तो स्पष्ट है कि रहने वालों की भीड़ प्रायः समस्याकारी होती है।

कारक 2: रोजगार स्थलों तथा सार्वजनिक सेवाओं तक पहुँच

किराए के मकानों पर एक अन्य बात भी प्रभाव डाल सकती है कि वे मकान रोजगार स्थलों, यातायात के साधनों, स्कूलों, स्वास्थ्य रक्षा केन्द्रों, बाजारों, पूजा-स्थलों और आस-पास की सामाजिक बुनियादी सुविधाओं से कितनी दूरी पर हैं। ये सभी सार्वजनिक सेवाएँ और पड़ोस की सुविधाएँ सामान्यतः नजदीक, सहज सुगम तथा शहर के भीतरी हिस्सों में उपलब्ध हैं। इसीलिए किराए के मकान शहर के पास के क्षेत्रों में होते हैं, जो रोजगार स्थलों एवं सार्वजनिक सेवाओं से दूर हैं इसीलिए कम आकर्षक होते हैं इसीलिए सस्ते किराये पर मिल जाते हैं। किन्तु पास के क्षेत्रों में अनौपचारिक बसावट विकास केन्द्रों के काफी निकट होती हैं जो रोजगार स्थलों और यातायात साधनों, अन्य सार्वजनिक सेवाओं के भी नजदीक हैं। शहर के पास के क्षेत्रों की ये प्रमुख

बसावट अनेक प्रकार से किराए के मकानों का एक प्रमुख स्रोत होती है और शहर के विकास के साथ इन बसावटों और किराए के मकानों को भी बेहतर सार्वजनिक सेवाएँ मिलनी शुरू हो जाती हैं।

कम आय के किराएदारों के लिए जीवन यापन हेतु रोजगार स्थल एवं सार्वजनिक सेवाओं तक उनकी पहुँच एक निर्णायक घटक होता है। किन्तु समस्या यह है कि बाजार के दबाव के कारण कम कमाने वाले लोगों के लिए शहर की भीतरी भूमि पर किराए के मकानों पर टिके रहना मुश्किल बना देता है, क्योंकि इस जमीन के व्यावसायिक उपयोगों के लिए निजी और सार्वजनिक भू मालिक दोनों ही अधिक आय के आकर्षण में इन जगहों पर बने रहना चाहते हैं।

कारक 3: बुनियादी सुविधाओं तक पहुँच

किराए के मकानों की कीमत इस बात से आंकी जा सकती है कि उनके किराएदारों को बिजली पानी और सफाई जैसी सुविधाएँ कितनी आसानी से मिलती हैं। स्वयं पूर्ण अपार्टमेंट, कमरों और मकानों को यह सुविधाएँ आसानी से मिल जाती हैं, जबकि साझे के किरायेदारों को ये सुविधाएँ आसानी से नहीं मिल पातीं। किराए के मकानों की कीमत काफी हद तक रहने के कमरे से इन सुविधाओं तक पहुँच अथवा इन सुविधाओं के न होने पर निर्भर करती है। स्लम क्षेत्रों, छितराई बसावटों और गैर-कानूनी ढंग से विभाजित मकानों को आगे किराए पर उठाना उन मकानों में इन बुनियादी सेवाओं की प्राप्ति पर निर्भर होता है। ऐसा प्रायः इन बसावटों की विधिक स्थिति अथवा मकानों के पंजीकरण, जो ज्यादातर किराया मकानों का नहीं होता, क्योंकि उनमें नगर निगम की बिजली पानी की आपूर्ति आकस्मिक होती है, पर निर्भर है। ऐसे में किराएदार शौचालयों तथा रसोईघरों जैसी सुविधाएँ और सेवाएँ साझे में

इस्तेमाल करने पर मजबूर होते हैं या उन्हें नजदीक के मकानों या कारोबारियों से अनौपचारिक बिजली तथा पानी के कनेक्शनों के लिए ऊंची कीमतें अदा करनी पड़ती हैं।



चित्र: एसीएचआर

कारक 4: अवस्थिति तथा सामाजिक सहयोग की प्रणालियाँ

अनिश्चित एवं अनियमित रोजगार, आय के अलग-अलग स्रोत तथा अनिश्चित खर्च, सभी कारक संकट की स्थिति में गरीब किराएदारों को काफी हद तक अपने परिवारों तथा अपने समुदायों में अनौपचारिक सहायता पर निर्भर रहने पर मजबूर कर सकते हैं। साथ ही उनकी कम आय उनके लिए सुविधाओं आदि पर फालतू खर्च को न्यूनतम करना जरूरी बना देती है, जिसके कारण कई बार अपने नजदीकी जानकार अथवा रिश्तेदारों के साथ रहना उनके लिए जरूरी हो जाता है, जब इन जरूरतों और बाधाओं पर एक साथ विचार करते हैं तो यह स्पष्ट हो जाता है कि गरीब के लिए सामाजिक सहायता नेटवर्क, रोजगार स्थल के निकट और स्कूलों, बाजारों, स्वास्थ्य केन्द्रों तथा पूजास्थल के

क्षेत्र में रहना श्रेयस्कर है। चूंकि ये संबंध बसावट आधारित हैं और लम्बे समय से चले आ रहे हैं, अतः बसावट अवस्थिति महत्वपूर्ण है। यदि घरेलू जरूरतों को पूरा करने या कमाई के लिए उन्हें लम्बा सफर करना पड़ता है तो इसका अर्थ है समय और धन की बर्बादी। इससे घरेलू खर्च आसानी से गड़बड़ा सकता है और जीवन के लिए घरेलू जरूरतों से गंभीर समझौता करना पड़ सकता है। निवेशक और संपत्ति के विकासकर्ता मकान की कीमत और उसकी मांग के निर्धारण में जगह के महत्व को अच्छी तरह जानते हैं। ठीक उसी प्रकार शहरी गरीब के लिए भी मकान चुनते समय संभवतः जगह भी एक महत्वपूर्ण घटक होता है चाहे वह मकान मालिकाना हक का हो या किराए का।

कारक 5: किराएदार की गतिशीलता यानी स्थानांतरण

अस्थायी श्रमिक, अनियमित प्रवासी मजदूर एवं लघु अवधि के फैक्टरी कामगार तथा अन्य अनेक गरीब मजदूर मकानों में निवेश का सही समय ठीक न होने, अपने स्थानांतरण अथवा अपनी प्राथमिकताओं की वजह से अपने जीवन में कभी मकान के मालिकाना हक से नहीं बंधना चाहते और किराए पर रहना अधिक पसंद करते हैं।

शहरों में आना जाना अनेक एशियावासी आबादी के जीवन का अभिन्न अंग बन चुका है। चाहे वे उच्च शिक्षा के लिए, रोजगार की तलाश में, स्वास्थ्य रक्षा के लिए अथवा प्रशासनिक कार्यों के लेन देन के सिलसिले में शहरों में आते हैं उन्हें लचीले रिहायश विकल्प की जरूरत है जो किराए के रूप में सही ढंग से उपलब्ध हो

नए स्नातक और युवा लोग अनुभव लेने के लिए सदैव नए और ज्यादा पैसे देने वाले रोजगार की तलाश में शहर आते हैं तथा उनके लिए जल्दी-जल्दी नौकरी बदलना फायदेमंद हो सकता है। नए किराएदार, अल्प सूचना एवं न्यूनतम औपचारिकता पर मकान को छोड़ने की संभावना पर अपना मकान पसंद कर सकते हैं। अकेला व्यक्ति बाद में कहीं और बसने के लिए पर्याप्त धन की बचत करता है। अन्य लोग टिकाऊ रोजगार मिलने पर शहर में बसने की इच्छा रख सकते हैं।

स्थानांतरण की यह गतिशीलता अनेक लोगों के जीवन का निर्णायक कारक होता है और वह देश के आर्थिक एवं मानव संसाधन विकास का महत्वपूर्ण हिस्सा होता है। शहरों में आने वाले इन सभी के लिए घर तथा सही जगह पर किराए के मकान लेना एक महत्वपूर्ण विकल्प होता है।

कारक 6: किराएदार का आय स्तर

किराए के लिए लोगों का उद्देश्य सामान्यतः दीर्घावधि सुरक्षा से जोड़कर देखा जाता है क्योंकि लोग अपना एक मकान चाहते हैं। अन्तर केवल इतना है कि कम आय वाले किराएदारों के पास दीर्घावधि आय सुरक्षा कम होती है और वे मकान के अलावा बढ़ते परिवार के भरण-पोषण या शिक्षा के लिए बचत करते हैं। किराए पर घर की जरूरत अन्य प्राथमिकताओं से भी पैदा हो सकती है और इसी वजह से किराए के मकानों की वहनीयता को इन दीर्घावधि प्राथमिकताओं के संकल्प से जोड़कर देखा जाता है।



चित्र: एसीएचआर

कारक 7: जीवन चक्र में किराएदार का स्तर

पहले लोग प्रायः किराए पर व साझा मकानों में रहा करते थे। किराएदार मकान मालिकों से युवा और प्रायः अकेले छात्र, नए प्रवासी, साधारण मजदूरी के कामगार, फ़ैक्टरी में काम करने वाले या छोटे काराबारी होते थे। शादी-शुदा किराएदारों के मालिकों की तुलना में कम बच्चे होते थे। सांझेदार, किराया मालिक के समान होते थे किन्तु उसके दोस्त होते थे, साथ में काम करने वाले होते थे अथवा रिश्तेदार होते थे जो उन्हें आश्रय दे सकते थे, जबकि किराएदारों के साथ ये विकल्प नहीं होते थे।



चित्र: एसीएचआर

चूंकि शहर से लोगों के दैनिक जीवन के अनेक पहलू जुड़े होते हैं। पारंपरिक संबंध एवं कार्यों के तरीके, नई आर्थिक अनिवार्यताओं, जनांकिकी पद्धति तथा समाज के परिवर्तनों के साथ बदलते रहते हैं।

चिकित्सा देखभाल में सुधार से मृत्युदर में कमी आई है और जीवन दीर्घायु हो रहा है। इसी वजह से परिवार अब तीन या चार पीढ़ियों तक चल रहे हैं। इसका तात्पर्य है कि अब देखभाल हेतु काफी लोग हो गए हैं। फलतः अब परिवार अपने घर में कुछ जगह दूसरों को देने का निर्णय ले सकते हैं या फिर युवा परिवार सदस्य अन्यत्र किराए पर रहने के लिए भी जा सकते हैं।

जन्म दर में कमी, एचआईवी-एड्स, अलगाव एवं तलाक की बढ़ती दरों का भी परिवार की संरचना पर व फलतः आवास मांग पर प्रभाव पड़ा है। उदाहरण के लिए महिला मुखिया परिवारों की बढ़ती से प्रायः तात्पर्य ज्यादा निम्न आय परिवारों से होता है जिसमें लचीले वहनीय किराया आवास की जरूरत होती है ताकि इस नवीन सामाजिक चलन को समाहित किया जासके।



मुख्य शब्द: लचीलापन

किराया आवासों की भिन्न लागतों, किरायादरों, इकरारनामों एवं आपसी संबंधों के साथ किराया विकल्पों की विविधता लोगों को ऐसे घर की प्राप्ति हेतु प्रेरित करती है, जो इनकी जरूरतों के अनुकूल हों एवं उनके जीवन में अलग-अलग समय पर उनकी भुगतान सक्षमताओं से मेल खाते हों।

मकान मालिक और किराएदार किराया कैसे तय करते हैं?

किराए के मकान देखने में अनेक प्रकार के हो सकते हैं किन्तु मकान मालिक और किराएदारों के बीच किराया एग्रीमेंट में भी विविधता होती है। ज्यादातर मामलों में मकानमालिक एक निर्धारित समय अवधि के लिए किराएदार को मकान में रहने का अधिकार देता है और इसके बदले में किराएदार नियमित अंतरालों पर उस यूनिट के लिए मकानमालिक को किराया अदायगी करने का वचन देता है। व्यवहार में इस में अनेक विविधताएँ होती हैं।

किराएदार द्वारा अदा की जाने वाली धनराशि बहुत कुछ मकान मालिक और किराएदार के बीच संबंधों पर निर्भर करती है। कोई मकान मालिक अपने रिश्तेदारों अथवा दोस्तों को मुफ्त में भी रख सकता है अथवा घरेलू स्टाफ या कर्मचारी के रूप

में काम के बदले में आवास उपलब्ध कर सकता है। लेकिन मकान मालिक उन्हें रखने के लिए प्रायः धन जरूर लेता है और वह किराया राशि रिहायशी जगह की गुणवत्ता बुनियादी सेवाओं जनसेवाओं व सुविधाओं की प्राप्ति सहित माहौल की गुणवत्ता पर निर्भर करती है। किराया एग्रीमेंट में किराए की दर उतनी निर्धारित की जाती है जिससे मकान मालिक को उस मकान यूनिट से फायदा हो और उस में निवेश की राशी पर रिटर्न प्राप्त होता हो। इसका तात्पर्य यह हुआ कि उस राशि की कीमत बढ़ जाती है (अर्थात् मकान मालिक उस किराए की यूनिट के निर्माण और उसके रखरखाव पर खर्च की गई राशि से ज्यादा कमाई करता है)। लेकिन सार्वजनिक क्षेत्र में सरकार की इमदाद से बने मकानों के मामलों में किराए की दरें कम हो सकती हैं, जो मात्र मूल निवेश लागत की वसूली के लिए हो सकती हैं।

किराया करारनामों की अवधि का निर्धारण कैसे किया जाता है

किराए के मकानों के करारनामों में एक अन्य तत्व करार की अवधि है। किराया करारनामा एक नियत समय अवधि जैसे एक महीना, एक वर्ष, 5 वर्ष या 30 वर्ष या इससे भी अधिक के लिए किया जाता है। ज्यादातर देशों में न्यूनतम अवधि विशिष्ट कानूनों से सीमित होती है किन्तु इसे अवधि की समाप्ति पर नवीकृत किया जा सकता है। लघु अवधि का किराया मौखिक या साधारण कागजी कार्रवाई से भी किया जाता है, जिस पर मकान मालिक और किराएदार दोनों के हस्ताक्षर होते हैं। किन्तु दीर्घावधि करारनामा के लिए सामान्यतः लिखित करारनामा की जरूरत होती है और कई बार तो करारनामा का पंजीकरण जरूरी है।

किराया-खरीद करारनामा: इसमें मकान मालिक, किराएदार को अपनी सम्पत्ति लीज पर देने के लिए सहमत होता है और किराएदार इस करारनामों से संपत्ति का दखल लेता है, बशर्ते वह निर्धारित समय अवधि में किराये की राशि नियमित रूप से अदा करता रहे। किराया-खरीद करारनामों जमीन के उप-विभाजन बाजार में शुरू हुए किन्तु अन्य अनेक निम्न आय आवास भी किराया-खरीद आधार पर लीज पर दिये जाते हैं। निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं ने किराया-खरीद की इस नीति को स्थल की खरीद और निर्माण कार्य के बीच की अवधि के लिए एक वित्तीय सेतु के रूप में अपनाया है।

थाईलैण्ड में दीर्घावधि 'सेंग' किराया करार

सेंग एक चीनी किराया पद्धति है, जिसे कारोबारी कोरिया, ताईवान और थाईलैण्ड में लाए। थाईलैण्ड के सेंग सिस्टम में किराएदार लीज की प्रारंभिक अवधि हेतु "एकमुश्त राशि, जिसे वे "पै-जिया" कहते हैं, अदा करता है और बकाया अवधि के लिए मासिक किराया देता हो। सेंग करार अवधि 03 से 50 वर्षों की होती है और इसमें सभी आर्थिक स्तरों पर किराए के आवास स्लम बस्तियां भी शामिल हैं।

इसमें भू स्वामी को फायदा यह होता है कि उसे भवन या उस यूनिट या जमीन की खरीद पर किए गए निवेश की वापसी फौरन हो जाती है। किराएदारों के लिए पै जिया सेंग को लघु अवधि लीज कान्ट्रेक्ट के मुकाबले कम वहनीय बना देता है लेकिन इससे किराएदार को दीर्घावधि किराएदारी का अधिकार और अपना ढाँचा खड़ा करने या अपनी जरूरतों के मुताबिक मौजूदा यूनिट को बनाने की स्वतंत्रता मिल जाती है। कुछ सेंग एग्रीमेंट में लीज अवधि की समाप्ति पर जमीन या आवास की खरीद के विकल्प होते हैं।

यह सेंग सिस्टम कुछ शहरवर्ती अपार्टमेंट या बौद्ध मठों या क्राउन प्रोपर्टी ब्यूरो से प्राप्त लीज

भूमि पर बने मकानों में भी चालू है जिनमें लीज अवधि 10 से 20 वर्ष होती है। किराएदारों को लीज के प्रारंभ में एकमुश्त 5,700 अमरीकी डालर का पै-जिया अदा करना होता है और बाद में 15 अमरीकी डालर की मासिक अदायगी करनी होती है।

यह सेंग प्रथा किराए की भूमि व भवनों की उच्च किराएदारी में भी है, जिसमें किराएदार, सेंग लेन देन की मार्फत उप किराएदारी आंतरित करते हैं। इस व्यवस्था में उप किराएदार, मूल किराएदार को सामान्यतः भारी पै-जिया अदा करता है और मासिक किराया मकान मालिक को देता है। सेंग की मार्फत ऐसी उप किराएदारी हमेशा स्लम क्षेत्रों, छोटे निजी किराया वासों, सरकारी तथा व्यावसायिक किराया आवासों में की जाती है परंतु यह प्रायः बिना किसी विधिक आधार के की जाती है।

1992 के अध्ययन के अनुसार विभिन्न राष्ट्रीय आवास प्राधिकरण परियोजनाओं में मूल आवंटि 28% से 63% प्रतिशत थे, बाकी सब सेंग उप किराएदार थे।

स्रोत: जी वांडेल्स, 2006 एंड याप, 1993

मकानमालिक-किराएदार संबंध

मकानमालिक और किराएदार के बीच संबंध करार पर आधारित होते हैं। उनके आपसी संबंध सामान्यतया पर्याप्त होते हैं। कुछ सामान्य समस्याएँ भी होती हैं यथा:

- मकान मालिकों को इस बात की शिकायत रहती है कि उनके किराएदार उनके किराये के मकान की अच्छी तरह से देखभाल नहीं करते, किराया देरी से देते हैं, सामान्यतया बुरा व्यवहार करते हैं और इस बात को नहीं समझते कि सेवाओं, रखरखाव और मरम्मत की लागतों में बढ़ोतरी की वजह से किराया बढ़ाना जरूरी है।
- किराएदार इस बात की शिकायत करते हैं कि मकानमालिक किराए के मकान का रखरखाव नहीं करते, कहीं टूट-फूट होने पर उनकी मरम्मत नहीं कराते, सेवाओं की ऊंची कीमत वसूल करते हैं, बिना चेतावनी के किराया बढ़ा देते हैं, किराया अदा करने में थोड़ी भी देरी हो जाने पर गुस्सा करते हैं, मकान खाली कराने की धमकी देते हैं और मकान खाली करने पर जमा की गई सिक्योरिटी राशि नहीं लौटाते।

मकानमालिकों एवं किरायेदारों के बीच अनेक किराया करार व्यक्तिगत एवं अनौपचारिक होते हैं

जिन्हें बिना किसी सरकारी नियमों या औपचारिक विधिक व्यवस्था के बाहर ही निपटाया जाता है। यह अनौपचारिकता तथा सरकारी प्रलेखन का न होना, मकानमालिक एवं किराएदार के बीच मतभेद की स्थिति में उनका कोर्ट जाना बिल्कुल अव्यावहारिक बना देती है। भारत और पाकिस्तान जैसे कुछ एशियाई देशों में कोर्ट ऐसे मामलों से अटे पड़े हैं जिनमें किराया विवादों को निपटाने में दशकों लग सकते हैं। थाईलैण्ड और कोलंबिया जैसे देशों, जहाँ विवादों को आपसी बातचीत से सुलझाने की परंपरा है, मामले कोर्ट में लेजाने से दोनों पक्षों को नीचा देखना पड़ता है।

कुछ मामलों में मकानमालिक जानकार लोगों की सिफारिश पर किराएदार रखते हुए ऐसी समस्याओं से बचते हैं। लेकिन अन्य मामलों में मकानमालिक अनजान या बाहरी लोगों को किराएदार रखने की नीति अपनाते हैं या पसंद करते हैं, क्योंकि कारोबारी संबंध बनाने के नाते वे उनके साथ अपनी अधिक नजदीकी नहीं बनाना चाहते और यह आशा करते हैं कि किराएदार उनकी किराया यूनिट का ध्यान रखेगा, किराया शर्तों का सम्मान करेगा और उनके कहने पर यूनिट को खाली कर देगा।

सह-निवासी मकानमालिक



चित्र: एसीएचआर

जब मकान मालिक उसी बिल्डिंग में या उसी जमीन पर रहते हैं, जहाँ उनके किराएदार बसे हों तो संबंध प्रायः बेहतर होते हैं। संभावित किराएदारों का मकान मालिकों के साथ रहना फायदेमंद हो सकता है जो आस पास के सामाजिक इन्फ्रास्ट्रक्चर बावत बेहतर सेवाएं सुनिश्चित करवा सकते हैं। अधिवासी मकान मालिकों के साथ किराया आवास, बेहतर सुविधाओं एवं बेहतर रख रखाव से युक्त होने के कारण अपनी ख्याति भी रखते हैं, जिसके बदले में कुछ मकान मालिक एवं किराएदारों के बीच तनाव को कम रहते हैं। इसके अलावा, जब मकान मालिक और किराएदार कुछ समय के लिए एक ही रिहायशी जगह की साझेदारी करते हैं तो प्रायः वे एक दूसरे को बेहतर तरीके से जानने लग जाते हैं और उनके बीच दोस्ताना संबंध और आपसी मदद की भावना पैदा हो जाती है।

जब किराएदार स्वयं भी मकानमालिक होते हैं



चित्र: एसीएचआर

गरीब किराएदार अब अपने खुद मकान मालिक हैं:

अगस्त, 2006 को बान मैकांग प्रोग्राम ने थाई देश के 211 शहरों एवं कस्बों में 301 भू किराया समुदायों के उन्नयन एवं दीर्घावधि लीज निगोशिएशंस में सहायता की है। ये सभी बसावट सार्वजनिक भूमि पर हैं और ये सभी पट्टे व्यक्तिगत परिवारों की बजाए समुदाय सहकारिताओं के साथ किए गए हैं। इसका तात्पर्य यह है कि 23,826 गरीब परिवार जानते हैं कि वे अपनी स्वयं की सहकारिताओं के साथ दीर्घावधि के किराएदार हैं और सुरक्षित हैं

थाईलैण्ड में सहकारी भू पट्टा समुदाय

गरीबों के लिए अपनी रिहायश के समुदायों की सहभागिता एक महत्वपूर्ण जीवन यापन तंत्र होता है जो उनकी जरूरतों को पूरा करने और उनकी उन समस्याओं को सुलझाने में मदद करता है, जिन्हें वे अकेले नहीं सुलझा सकते। गरीब बसावटों में इस सामूहिक शक्ति को मजबूती प्रदान करने में थाईलैण्ड का नेशनल बान मैकांग अपग्रेडिंग प्रोग्राम, बसावट की उन्नयन प्रक्रिया को यथा संभव सामूहिक के प्रत्येक पहलू को व्यावहारिक बनाने के तरीकों का परीक्षण कर रहा है, में अनेक प्रायोगिक बातें सामने आई हैं।

इस कार्यक्रम के एक भाग के रूप में समुदाय, प्रायः लीज पर दी जाने वाली भूमि पर अपनी सुरक्षित रिहायश अवधि तय करने के लिए सहकारिता बनाते हैं। व्यक्तिगत भू-पट्टा अवधि की परियोजनाएं, सामूहिक तौर पर किराए पर दी जाने वाली जमीन की परियोजनाओं की तुलना में सदैव अधिक समस्याग्रस्त होती हैं, क्योंकि "सामूहिक शक्ति" बाद में आने वाली छोटी छोटी समस्याओं से निपटने में सक्षम होती है। सामूहिक भूस्वामित्व सटटेबाजी और झुके रहने के विरुद्ध भी सुरक्षा प्रदान करता है, जो व्यक्तिगत हक के आधार पर शहरवर्ती आवासों की प्राप्ति में

वाधक होता है। (देखिए भूमि पर तत्काल गाइड 3 देखें)।

किन्तु रिहायशियों की अपनी बसावट को बनाए रखने में सुनिश्चितता के अलावा, भूमि के सहकारी प्रबंधन में एक स्वतः कार्यरत और उन्हें जोड़ने वाला घटक भी होता है जो लोगों को आपस में एकजुट रखता है। किरायों के संग्रह का मासिक कार्य भी लोगों को एक साथ मिलाने का एक तरीका है।

प्रायः सभी बान मैकांग परियोजनाओं में यह सामूहिक शक्ति दिखायी देती है और इसने अनेक तरीकों से समुदाय के सदस्यों में वास्तविक सुधार किए हैं। अनेक समुदायों ने अपने बसावट प्लानों में उन गरीबों, बुजुर्गों और अपंग लोगों के लिए सामुदायिक आवास की अनेक यूनिटों की व्यवस्था की है, जिनके पास रहने की कोई जगह नहीं है। अन्य समुदायों में बुजुर्गों, अपंगों अथवा एचआईवी एड्स से ग्रस्त लोगों के लिए केन्द्रीय आवास के सामूहिक निर्माण को शामिल करते हुए उन्नयन प्लान बनाए गए हैं। यह एक उच्च विकेन्द्रीकृत समाज कल्याण प्रणाली को दर्शाते हैं जिसमें समुदाय अपने लोगों का स्वयं ध्यान रखता है।

स्रोत: सीओडीआई अपडेट न. 4, जून 2004 www.codi.or.th

किराया आवासों की आपूर्ति

1 सार्वजनिक किराया आवास: ज्यादातर एशियाई देशों की सरकारों ने अपने आबादी के कई हिस्सों को मकान उपलब्ध कराने के प्रायः अनेक प्रयास किए हैं। इस काम को करने का एक तरीका सशस्त्र बलों, पुलिस अफसरों, सिविल सेवकों अथवा विभिन्न सरकारी एजेन्सियों के कार्मिकों सहित सार्वजनिक क्षेत्र में नौकरी करने वालों के परिवारों को किराया-युक्त अथवा किराया-मुक्त आवास विकसित एवं उपलब्ध कराना है।

इस काम को करने का एक अन्य तरीका सार्वजनिक अथवा इमदादी मकान विकसित करना और उन्हें सौंपना था, जो प्रवासियों, स्लमवासियों अथवा अग्नि पीड़ितों सहित कम आय वाले वंचित समूहों को किराए के मकान उपलब्ध कराता है। चूंकि मकान की वास्तविक जरूरतों को पूरा करने के लिए पर्याप्त संख्या में आवासीय यूनिटों के निर्माण हेतु इन सार्वजनिक आवास निर्माण की निवेश लागतें सरकारों के लिए बहुत अधिक थी, अतः वे निर्मित यूनिटों को ही आवंटित करने की समस्या से बंधे थे। अनेक मामलों में इनके आवंटन का औपचारिक तरीका पार्टी की सदस्यता या भ्रष्टाचार के फल स्वरूप भाई भतीजावाद, संरक्षण अथवा पक्षपात से ग्रस्त था, जिसके परिणामस्वरूप इन परियोजनाओं में ज्यादा जरूरतमंद-परिवार आ ही नहीं सके। इसके अलावा इन सार्वजनिक आवासीय परियोजनाओं में अनेक मकानों के किराए इमदादी होने के स्थान पर इतने अधिक थे कि गरीब परिवार उसे वहन करने में असमर्थ थे। अंत में अपेक्षित निवेश तथा आवंटन एवं प्रबंधन की समस्याओं के कारण सरकारों ने इन यूनिटों को मूल लक्ष्य समूह से इतर अन्य परिवारों को किराया-खरीद आधार पर देने या बेचने के निर्णय लेने के लिये, बाध्य किया (न्यून आय आवास पर तत्काल गाइड 2 देखें)।

2 निजी किराया आवास: सार्वजनिक आवासों के निर्माण एवं सुपुर्दगी की इन समस्याओं के परिणामस्वरूप ही ज्यादातर एशियाई देशों में राज्यों की भागीदारी में कमी आई है और गैर-सरकारी क्षेत्र, (औपचारिक एवं अनौपचारिक दोनों) ज्यादातर शहरी किराया मकानों के निर्माण का प्रमुख निर्माता बनकर सामने आया है। ज्यादातर एशियाई शहरों में किसी शहर के कम आय वर्ग के किराया यूनिटों को 60% से 90% का भाग अनौपचारिक क्षेत्र का रहा है।



बचाव यानी उद्धार के लिए अनौपचारिक क्षेत्र

नोम पेन्ह में परियोजना पर कार्य चल रहा था, तो नए मकानों में किराए के लिये छोटे कमरे दिखाई देने लगे, क्योंकि नई बसावट कपड़ा कारखानों के काफी निकट थी। मजदूरों के लिये सस्ते किराये के कमरों की काफी मांग थी। अकफाइवट मीन चीय आवास परियोजना 129 परिवारों हेतु थी। लेकिन एक साल बाद यह बन्द कर दी गई। बस्ती वालों ने गरीब फैक्टरी-मजदूरों के लिए किराये के 97 नए कमरे बना दिए।

स्रोत: एसीएचआर

जातिगत और रिश्तेदारी संबंध

नजदीकी जाति का होने या रिश्तेदारी संबंध होने की वजह से सूरत में प्रवासी हीरा कामगारों में प्रायः उन्हें ही कमरे किराए पर दिये जाते हैं जो या तो उनके रिश्तेदार हों या वे एक ही गांव के हों या उन्हीं की जाति के हों। कुछ मकान मालिकों ने यह भी बताया कि ये सामाजिक संबंध ही वसूल किए जाने वाले किराए को भी तय करते हैं और वे उनके सामाजिक दायित्व का हिस्सा भी निर्धारित करते हैं।



सूरत, भारत में प्रवासी कामगार मकानमालिक तथा किराएदार

पश्चिमी भारत का सूरत शहर, प्रवासियों का शहर है। शहर की 20 लाख आबादी (तथा स्लम क्षेत्रों में रहने वालों का 80%) के 60% गरीब प्रवासी परिवारों के हैं और ज्यादातर सूखाग्रस्त इलाकों से है। इनमें से ज्यादातर शहर की कपड़ा मिलों में काम करने तथा हीरे की पॉलिश करने की दुकानों में काम करने के लिए आए हैं। ज्यादातर कपड़ा और हीरे के कामगार, उप-ठेकेदारों की मार्फत काम प्राप्त करते हैं और अपनी दक्षता के आधार पर प्रतिमाह 40-80 अमरीकी डालर कमाते हैं।

सस्ते श्रमिक मकानों की मांग ने इन औद्योगिक क्षेत्रों के आस-पास के उद्यमियों को, किसानों को अपनी जमीन को रिहायशी उपयोग में बदलने के लिये तथा स्वयं अनौपचारिक विकासकर्ता की भूमिका अदा करने के लिये प्रेरित किया। इनके द्वारा स्थापित आवासीय कालोनियों और छितराई बसावट (जो बिना किसी प्लानिंग अनुमति के है) में प्लाट गरीब प्रवासी कामगारों को किस्तों पर बेचे गए, जिन्होंने अपनी जमीन और मकान के लिए पैसा चुकाने के एक तरीके के रूप में अपने प्लाटों पर अनौपारिक किराया मकानों को विकसित किया। इनमें से अनेक मकान मालिक पहले स्वयं किराएदार थे। इन कालोनियों में किराए के यूनिट मुख्यतः दो प्रकार के हैं -

- व्यक्तिगत कमरे (एकल अथवा साझेदार) अधिवासी मकान मालिकों द्वारा किराए पर दिए गए।
- हॉट-बैड (सुखूनदार) प्रणाली, जिसमें कमरा और घर का बना खाना की सुविधा होती है। किराए की राशि रिहायश की गुणवत्ता और सेवाओं की उपलब्धता के अनुसार अलग-अलग होती है। किराए की राशि मकान मालिकों और उनके किराएदारों के बीच संबंधों पर भी निर्भर करती है। लकड़ी की दीवारों तथा टिन चादर की छत वाला 10 वर्ग मीटर के कमरे का मासिक किराया 4-6 अमरीकी डालर के बीच हो सकता है, जबकि ईंटों की दीवार एवं कंक्रीट छत के इसी आकार के कमरे का किराया 20-30 अमरीकी डालर है।

यह इस बात का अच्छा उदाहरण है कि किस प्रकार एक किराये का मकान किराएदार और मकान मालिक दोनों के लिए फायदेमंद हो सकता है—विशेषकर ऐसी स्थिति में जब किराएदार न्यूनतम आवासीय खर्च पर रहने का इच्छुक प्रवासी कामगार हो, जो ज्यादा से ज्यादा राशि अपने गाँव भेजना चाहता हो, और दूसरी तरफ मकान मालिक भी खासा गरीब हो और अपने किराए का उपयोग दैनिक जरूरतों को पूरा करने और अपने मकान के सुधार पर खर्च करता हो।

स्रोत: कुमार 2001

मंगोलिया में उन्नत स्लमों में किराया बढ़ोतरी

जब मंगोलिया समाजवादी प्रणाली के अंतर्गत एक केन्द्रीयकृत योजनाबद्ध अर्थव्यवस्था थी, तब सरकार ने सरकारी फैक्टरियों के श्रमिकों को मकान देने के लिए देश के राजधानी शहर—उलानबत्तार की सीमा पर बैरेक बनाए थे। श्रमिकों को इन भवनों में एक कमरे के यूनिट आबंटित किए गए थे, जिसके लिए उन्हें सामान्य मासिक किराया अदा करना होता था। इन बैरेक में पाइप से जलापूर्ति नहीं थी और सफाई की व्यवस्था साझे पिट शौचालय के माध्यम से बाहर की गई थी।

1990 के प्रारंभ में बाजार अर्थव्यवस्था की मंदी के दौरान ज्यादातर फैक्टरियों का दिवाला निकल गया। यहाँ तक कि मजदूरों को अपने रोजगार से हाथ धोना पड़ा और उन्हें उन्हीं कमरों का मालिकाना हक मिल गया, जिन बैरेक में वे रह रहे थे।

बाजार अर्थव्यवस्था की तेज होती मंदी और बाद में देश में आए सूखे व कड़कड़ाती ठंड ने अनेक ग्रामीण लोगों को उलानबत्तार की ओर चले जाने पर मजबूर कर दिया, जहाँ वे शहर के सीमावर्ती क्षेत्रों में खाली पड़ी जमीन पर छितरा गए। इनमें से ज्यादातर बैरेक अब अति घने अनौपचारिक बसावों से घिरे हुए हैं, जिन्हें गेर एरिया कहा जाता है, जो पारंपरिक घेरे सपाट लाइन में तम्बूनुमा (गेर) हैं, वे किराएदारों के लिए

हैं, जिनमें अनेक लोग इस बसावट में रहते हैं। आज शहर की आबादी का 60% इन गेर एरिया में बिना पानी और सफाई की सुविधाओं के रहता है। श्रमिक—बैरेक में कुछ कमरा स्वामियों ने कहीं और चले जाने का विकल्प चुना और अपने कमरे इन नए प्रवासियों को किराए पर दे दिए।

इन बैरेक की हालात अत्यधिक घटिया हैं और वहाँ बुनियादी इन्फ्रास्ट्रक्चर व सेवा—सुविधाएं नाममात्र हैं। लेकिन गेर इलाकों में वही बैरेकें, जीर्ण—शीर्ण और बेमरम्मत होते हुए भी गरीब लोगों का निवास स्थल बन गयी हैं जो इन गरीबतम ग्रामीण प्रवासियों के लिये ये खोलियां (गेर) सोने हेतु किराये पर मिलती हैं।

इन बैरेकों में जीवन यापन हालातों में सुधार के लिए हाल ही के वर्षों में एक समुदाय आधारित परियोजना शुरू की गई। किंतु सुधारों के परिणामस्वरूप कमरों की किराया कीमतों में बढ़ोतरी हो रही है और अनेक गरीब किराएदार विस्थापित हो गए हैं। स्लम विकास के कार्य से यह प्रायः होता है कि जहाँ कमरा या ढाँचा स्वामी सुधार—प्रक्रिया से लाभ प्राप्त करता है, वहीं किराएदारों को सुधरे हालातों के लिए ऊँचा किराया अदा करना पड़ता है और वे बढ़ते किरायों के कारण बाहर निकाले जा सकते हैं।

स्रोत: यूएन एस्कैप



चित्र: एसीएचआर





25% का नियम

कुछ मकान विशेषज्ञों की सलाह है कि किराया आवास तभी वहनीय होता है यदि किसी परिवार को अपनी मासिक आय का 25% से अधिक भाग किराए पर खर्च नहीं करना पड़े। यह नियम आर्थिक स्थिति के कमजोर होने के प्रसंग में लागू नहीं होता, वहाँ केवल यहीं नियम चलता है कि आप जितने गरीब होंगे, उसी के अनुपात में मकान और बुनियादी सेवाओं के लिये पैसा देने के योग्य होंगे।

किराया राशि का निर्धारण?

सभी मकान मालिकों के लिये अपने किराएदारों से वसूलें जाने वाले किराए का निर्धारण करना, उसे बढ़ाना या किराएदारी कारोबार को समाप्त करना एक निर्णायक बात होती है। यदि किराया बहुत कम होगा तो यह मकान मालिक की ओर से मकान के रख रखाव, सुख सुविधाओं और मरम्मत के निवेश की राशि को सीमित करते हुए रिहायशी जगह की गुणवत्ता को प्रभावित कर सकता है। यदि यह बहुत अधिक होगा, तो यूनिट खाली भी पड़े रह सकते हैं या किराएदार कहीं और सस्ते मकान ढूँढ सकता है या इसकी अदायगी में असमर्थ होने पर इसे खाली भी कर सकता है।

अनेक मकान मालिक काफी कम किराये से संतुष्ट होते हैं, क्योंकि वे किराए की संपत्ति को एक दीर्घ कालिक निवेश के रूप में देखते हैं और यह मानकर चलते हैं कि संपत्ति की कीमत तो बढ़ है। चूंकि किराए की राशि का, किराएदारों की वास्तविक आय से घनिष्ठ संबंधी होता है, अतः यदि किराएदार की आय में काफी कमी हो जाए तो मकान मालिक किराए का नुकसान उठा सकते हैं। ऐसे में मकान मालिक को एक कठिन निर्णय लेना होता है कि वह किराएदार से मकान खाली करवाए या किराएदार से आशा बनाए रखे कि वह बकाया किराया बाद में दे देगा।

किराया मकान के विशेषज्ञ प्रायः यह सलाह देते हैं कि किराया यूनिट से समुचित मासिक आय का स्तर उस यूनिट की बाजार में बिक्री कीमत के लगभग एक प्रतिशत का होना चाहिए। इस तथ्य, कि किराया स्तर संपत्ति की कीमतों से जुड़े होते हैं,

से यह तात्पर्य हुआ कि किरायों की राशि जमीन की कीमत बढ़ने या बड़ी आर्थिक शक्तियों द्वारा संपत्ति मूल्य गरीब परिवारों को औपचारिक किराया मकानों तक पहुँच से उन्हें दूर कर सकती है और करती है। इसीलिए एशियाई शहरों के किराया आवास स्टाक ज्यादातर अनौपचारिक किराया मकान के विकल्प स्लम क्षेत्रों और छितराई बसावट में मिलते हैं। जब मकान औपचारिक प्रणाली को विकसित करते हैं, तो इसकी कुछ कमियाँ हो सकती हैं, लेकिन खास बात यह है कि यह अधिक वहनीय होते हैं।

किराया नियंत्रण

किराया नियंत्रण को कई बार, उदाहरण के लिए मंदी के दौरान किराये कम करने के लिए लागू किया जाता है। किराया नियंत्रण में समर्थकों और विरोधियों की बातें समाहित होती हैं। कुछ का कहना है कि इससे आम आदमी के लिए किराए के मकान वहनीय बने रहने की सुनिश्चितता मिलती है और यह लालची मकान मालिकों को अचानक किराया बढ़ाने से रोकता है। किन्तु अन्य यह तर्क देते हैं कि किराया नियंत्रण नए किराया मकानों में निवेश को रोक देते हैं और अनेक संभावित किराया कारोबारियों को बाजार में आने से रोक देते हैं। उदाहरण के लिए मुम्बई में सख्त किराया नियंत्रण कानूनों की वजह से मकान खाली करवाना लगभग असंभव है और किराया बाजार लगभग शून्य है। तथापि बैंकों में कोई किराया नियंत्रण नहीं है और सभी आर्थिक स्तरों पर किराया आवास बाजार फलफूल रहा है।

एशियाई शहरों में किराया आवासों की नियामक नीतियाँ

आज एशियाई शहरों में किराया आवास के प्रबंधन की चार बड़ी समस्याएँ हैं —

- 1** आवासीय नीतियाँ प्रायः मकान स्वामियों के हित में बनाई जाती हैं और इनमें किराया मकानों को ध्यान में नहीं रखा जाता। इससे शोषित किए जा रहे किराएदारों, खासकर गरीब किराएदारों, के लिए जोखिम और भी बढ़ जाता है।
- 2** किराए के आवास खस्ता हाल होते हैं, और यह समस्या सामान्यतः किराया व्यवस्था के साथ नहीं होती। यह शहर के संपूर्ण आवास हालात एवं जटिल कारकों से जुड़ा है, जिसकी वजह से घटिया जीवन यापन हालात पैदा होते हैं और सामान्य तौर पर गरीबी फैलती है।
- 3** किराए के मकान का शहर के संपूर्ण आवास बाजार की क्रियाशीलता के तरीके से धनिष्ठ संबंध रखता है। किराए के मकानों की समस्याएँ अन्य बड़ी समस्याओं को इंगित करती हैं कि सामाजिक, आर्थिक और राजनीतिक संबंध भूमि व आवास के साथ किस प्रकार के हैं और उनहे कैसे संतुलित करते हैं।
- 4** चूँकि किराए के ज्यादातर मकान अनियमित हैं और व्यापकतः गुप्त हैं, तो उनमें से ज्यादातर सरकारी नियमों और विनियमों के नियंत्रण दायरे में नहीं आते। इसकी वजह से किराया आवास बाजारों में अत्यधिकता विविधता एवं लचीलापन है किन्तु साथ ही किराया आवास की हिमायत के लिए नीतिगत सिफारिशों की योजना बनाना और हस्तक्षेप करना अधिक कठिन हो गया है।

शहर में किराया आवास को बढ़ावा देने के लिए नीतियों का इस्तेमाल

यदि राष्ट्रीय सरकारें उपर्युक्त समस्याओं को समझकर चालू बाजार व्यवहारों के अधिक अनुरूप अपने नियामक तंत्र को संगत बना सकें तो नियमित और अनियमित किराया आवास बाजारों की अपार क्षमता के दोहन में काफी मदद मिल सकती है।

किसी शहर की आवास नीतियों में सुधार करने तथा उन्हें दीर्घकाल में किरायेदार के अधिक अनुकूल बनाने से लघु अवधि में आवासीय बाजारों में अधिक प्रतियोगी माहौल की अच्छी शुरुआत हो सकेगी। कड़ी प्रतियोगिता का तात्पर्य किराए के लिए उपलब्ध यूनिटों बावत अधिक विकल्प एवं अति लचीलेपन से है। इसे अनेक तरीकों से किया जा सकेगा। आपूर्ति पक्ष में ऐसी नीतियाँ तैयार की जा सकेंगी, जो अधिक किराया आवासों की उत्पत्ति के लिए बाधाओं में कमी लाएंगी, ताकि



चित्र: एसीएचआर

इनकी आपूर्ति एवं विविधता में बढ़ोत्तरी की जा सके। मांग पक्ष के प्रसंग में जो नीतियाँ अधिक परिवारों को किराये पर रहने हेतु प्रेरित करेंगी, उनमें किराया नियंत्रण लागू करना तथा उनकी किराया फीस में सब्सिडी देकर गरीबों की किराया देने की सामर्थ्य को बढ़ाया जा सके।

आवास नीतियों में किराया आवासों को बढ़ावा देने की 6 विधियाँ

एक व्यावहारिक किराया आवास नीति विकसित करने की कार्य नीति दृष्टिकोण में सबसे पहले ऐसे किराया इन्तजामों को मान्यता दी जानी चाहिए, जो पहले से मौजूद हैं और उन्हें नियमित करने के लिए लचीले एवं व्यावहारिक तरीके तलाश सकें। ज्यादातर शहरों में किराया आवास प्रबंधन का स्थानीय आजीविका में काफी योगदान होता है और इसलिए इनके नियंत्रण पर ध्यान दिया जाना चाहिए और इन्हें ऐसे बनाया जाना चाहिए जिससे इनका भावी विकास हो सके। स्थानीय गतिविधियाँ और आवासीय बाजार हालात प्रत्येक शहर में अलग-अलग होते हैं और इसीलिए इस कार्य को करने का कोई एक फार्मूला नहीं है। किन्तु निम्नलिखित छह सुझाव नीति निर्धारकों और सरकारी एजेंसियों की, उनके शहरों को, विशेषकर गरीब के लिए, अधिक किराया आवास अनुकूल बनाने में मदद करेंगे –

1 मौजूदा किराया दस्तूरों की पहचान एवं समझ

सिवल नौकरी पेशा लोग, नेता, सामाजिक संगठन, गैर-सरकारी संगठन और सामुदायिक संगठन सभी अपने शहरों में किराया आवास विकल्पों के प्रति जागरूक हैं। उनकी संयुक्त समझ एक मूल्यवान स्थानीय संसाधन का प्रतिनिधित्व करती है जिसे किराया आवास कार्य को अधिक संतुलित, समेकित एवं दक्ष बनाने के लिए प्रयोग में लाया जा सकता है। किन्तु किराया आवास की समस्याओं को सुलझाने से पहले स्थानीय समूहों को शहर में अवधि संबंधी मामलों में एक समान समझ बनाने के लिए मिलकर काम करने की जरूरत है। स्थानीय किरायावासों के स्टाक की सूची तैयार करना, रुचि पैदा करने का एक तरीका हो सकता है। इस सूची में औपचारिक एवं अनौपचारिक इन्तजामों तथा किराए पर चढ़े अथवा

खाली पड़े किराया आवासों को भी शामिल किया जाना चाहिए। स्थानीय संगठन यह सूची मिलकर तैयार कर सकते हैं। स्थानीय किराया आवास बाजार में उनकी सम्भावनाओं का आदान प्रदान कर सकते हैं और समस्याओं की पहचान करने एवं उनका विश्लेषण करने के लिए उस पर मिलकर कार्य कर सकते हैं। इसके परिणामों का यथा संभव प्रसार किया जाना चाहिए ताकि स्वामित्व मामलों पर खुलकर विचार सामने आ सकें। किराया आवास के आंकड़ों को अद्यतन बनाया जाना चाहिए और आवासीय हालातों में परिवर्तन की कड़ी निगरानी की जानी चाहिए। यह सूची बेहतर आवासीय योजना बनाने तथा हस्तक्षेप के लिए महत्वपूर्ण आधारभूत सूचना प्रदान कर सकती है।

2 किराया आवासों को व्यापक शहरी नीति एजेन्डा में लाना

एक बार यदि स्थानीय संगठन मिलकर अपने शहरों के किराया हालातों को पहचान लेते हैं तो अगला कदम इस मुद्दे को सार्वजनिक विचार विमर्श के लिए उठाना और किराया आपूर्ति एवं मांग पर प्रतिकूल असर डालने वाले व्यापक आर्थिक, राजनीतिक एवं सामाजिक कारकों सहित किराया आवास की भीतरी कार्य प्रणालियों पर अधिक विस्तृत जानकारी इकट्ठी करने का होना चाहिए। इस प्रकार एकत्रित की गई सूचना शहर में किराया आवास इन्तजामों को प्रभावित करने वाले सामाजिक एवं राजनीतिक प्रभावों की

पहचान करने में मददगार हो सकती है। उन्हें चर्चा में शामिल किया जाए और जहाँ वे स्वस्थ हालातों के विरुद्ध कार्य करने कर रहे हों वहाँ उन्हें संतुलित किया जाए। ऐसे में शहरी नीति निर्माता स्थानीय संदर्भ में किराया आवास का महत्व जानने की बेहतर स्थिति में होंगे। संपूर्ण आवास बाजार में गतिविधियों की निगरानी करते समय, वे किराया आवास को, विनियमित किये जाने वाले मुद्दे के रूप में अथवा प्राथमिकता से प्रोन्नत की जाने वाली जरूरतों के रूप में नीतिगत एजेन्डा में रख सकते हैं।

इस बात को जानते हुए कि शहरी गरीब के लिए कार्य नीतियाँ बनाने में किराया आवास एक महत्वपूर्ण धटक होता है, निर्णय कर्ता, शोषण निवारक किराया आवास के लिए नियम बनाने हेतु फ्रेमवर्क तैयार करने के लिए स्थानीय समुदाय संगठनों, गैर सरकारी संगठनों एवं सिविल सोसायटी संगठनों के साथ मिलकर कार्य कर सकते हैं ।

नीति बनाने की प्रक्रिया में यह जरूरी होता है कि निर्णय नियामक प्राधिकारी स्थानीय समूहों और विकासकर्ताओं व सहयोगियों के साथ व्यापक तौर पर निरंतर एवं लाभकारी बातचीत करते रहें, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि वे जिस किराया आवास नीति के फ्रेमवर्क को विकसित कर रहे हैं वह स्थानीय संदर्भ में विशिष्ट वास्तविकताओं एवं जरूरतों के अनुरूप है। इस फ्रेमवर्क में ऐसे तरीकों एवं प्रोत्साहनों को शामिल किया जाना चाहिए जिससे

अनेक किराया विकल्पों की प्राप्ति, आदान-प्रदान एवं अधिभोग को प्रोत्साहित किया जा सके। इस फ्रेमवर्क में शहर के किराया आवास बाजार में बदइंतजामी अथवा अनुचित व्यवहारों को रोकने के लिए तथा रख-रखाव अथवा मरम्मत की कमी से इसके किराया आवास स्टॉक को बचाने के लिए एक प्रणाली भी शामिल हो।

महत्वपूर्ण यह है कि नियामक ढाँचा व्यावहारिक एवं लागू करने में आसान हो। यदि किराया आवास नीति को लागू करने के लिए किसी विशिष्ट प्रशासनिक यूनिट को स्थापित करना हो, तो शायद इसका तात्पर्य है कि नीति व्यावहारिक तौर पर अपनाएने में जटिल है। एक बेहतर विकल्प शहर में निर्माण परमिट जारी करना, मकान का पंजीकरण, पानी एवं बिजली की खपत को मापना अथवा किराया आय करों की वसूली करना शहर में पहले से मौजूदा प्रशासनिक प्रक्रियाओं को नीति में मिलाने का हो सकता है। यह बात भी महत्वपूर्ण है कि नीति ढाँचा इन तीन तरीकों से लचीला हो –

- 1** नीति ढाँचा में उपायों एवं प्रोत्साहनों का क्रियान्वयन इतना लचीला होना चाहिए कि उसमें लक्षित किराया समूहों की व्यापक श्रृंखला एवं किराया आवास के सभी प्रकारों को शामिल किया जा सके ।
- 2** नीति-ढाँचा के मानक यथा-जरूरत लचीले होने चाहिए ताकि शहर के किराया आवास बाजार में अधिकाधिक कारोबारी आ सकें और किराया विकल्पों में यथासंभव विविधता लाई जा सके ।
- 3** इन समायोजनों के अनुमोदन की प्रक्रिया सरल एवं यथा-संभव सीधी रखी जानी चाहिए तथा उनमें न्यूनतम प्रक्रियाएं होनी चाहिए ।



चित्र: एसीएचआर



पहले से मौजूद प्रणालियों को समर्थन देना एवं उनमें सुधार करना:

श्रेष्ठ नीतियाँ वे होती हैं जो किराया आवास जुटाने की पहले से मौजूद और कार्यरत प्रणालियों के लिए सहायक एवं उनमें सुधार वाली होती हैं। कुछ नयी शुरुआत करने की नीतियाँ इन पहले से कार्यरत प्रणालियों का विनाश कर देती हैं अथवा उन्हें मिटने पर मजबूर कर देती हैं।

4 यह भुनिश्चित करना कि किराया आवास इंतजाम टिकाऊ है

यह बात सुनिश्चित करने के लिए कि नियामक फ्रेमवर्क, निर्मित किए जाने वाले या किराए पर दिए जाने वाले विविध किराया आवासों (विशेषकर कम आय वाले किराएदारों के लिए) को प्रोत्साहित करने वाला हो, नीति इस प्रकार की हों:

- **किराया संपत्तियों के निर्माण, इंतजाम एवं रखरखाव के लिए न्यूनतम मानक तय करना।** ये मानक निर्धारित करते समय, मकानों के मौजूदा निर्माण एवं मांग पद्धति, किराया पद्धतियों तथा किराया दरों को ध्यान में रखना चाहिए और भावी आवास जरूरतों एवं संपत्ति कीमतों में आई बढ़ोत्तरी को भी ध्यान में रखना चाहिए।
- **किराया आवास वाले क्षेत्रों में किराया आवास और बुनियादी सुविधाओं की गुणवत्ता में सुधार के प्रयासों में तालमेल।** यह कम आय वर्ग के लोगों के बसावट क्षेत्रों में विशेष महत्वपूर्ण है क्योंकि वे लोग अनेक शहरों में किराया आवास यूनितों के बड़े ग्राहक होते हैं। इन बसावटों में वहनीय किराया आवास उपलब्ध करवाने वाली मौजूद प्रणालियों की मदद के उद्देश्य से उनके उन्नयन एवं लागत बढ़ोत्तरी के प्रयास में प्रमुख हितवाद पक्षों यथा समुदाय संगठनों, समुदाय आधारित बचत समूहों, एनजीओ तथा मकान मालिकों को शामिल किया जाना चाहिए। अचानक किराया बढ़ोत्तरी को कम रखने के लिए, इस बसावट सुधार कार्य को लक्षित क्षेत्रों में अस्थायी किराया नियंत्रण के साथ जोड़ा जा सकता है।
- **इन सुधरे हुए अनौपचारिक बसावटों में अनुवर्ती कार्यवाही करना।** उसमें एक ऐसी साधारण किराया करार जरूरी है, जिसमें मकान मालिक व किरायेदार दोनों के अधिकार और कर्तव्य लिखे होते हैं। साथ ही उन दोनों के बीच विवादों के निवारण हेतु एक हाउसिंग कंज्यूमर फोरम भी बनाया जा सकता है।
- **मकान मालिकों एवं किराएदारों के अपने करारगत दायित्वों को पूरा करने में असफल रहने पर समाज के प्रतिष्ठित लोगों को आवास रखरखाव मरम्मत का दायित्व लेने के लिए प्रेरित करना:** यदि किराया आवास के रख रखाव में मकान मालिकों और किरायेदारों के लिए भी कठिनाई होती है तो ऐसी स्थिति के समुदाय-आधारित किराएदार सहकारिताओं की स्थापना एक महत्वपूर्ण विकल्प है। मकान मालिक भवन के प्रबंधन कार्य एवं किराए की वसूली समुदाय आधारित बचत समूहों अथवा मकान मालिकों की समुदाय समितियों या शहर व्यापी स्लमवासियों के फेडरेशन नेटवर्क को उप ठेके पर सौंप सकते हैं।



चित्र: कंबोडीईआर-कोरिया

शहर और धन व्यवस्था

किराया आवास सहायता कार्यक्रमों के लिए पूंजी जुटाने हेतु नगर निगम/पालिका प्रशासनों एवं स्थानीय प्राधिकरणों की क्षमता नीचे बतायी गयी है जो काफी कुछ इस बात पर निर्भर है कि क्या उन्हें अपने निर्वाचन क्षेत्रों के अंतर्गत करों की उगाही का प्राधिकार अथवा स्वायतता प्राप्त है।

5 किराया आवासों के सुधार एवं विस्तार के लिए धन जुटाना

शहर के किराया आवास स्टॉक में बढ़ोत्तरी तथा मौजूदा किराया मकानों की गुणवत्ता के रख रखाव, मरम्मत एवं सुधार के लिए मकान मालिकों एवं किराएदारों को प्रोत्साहित करने हेतु वित्तीय तंत्र तक सुगम पहुँच में मदद के लिए किराया आवास की नीतियों को कारगर बनाने की जरूरत है।

इन वित्तीय तंत्रों की प्रकृति, स्थानीय प्राधिकरणों के वित्तीय संसाधनों के प्रकार पर निर्भर करती है या इसे केन्द्रीय सरकार एजेन्सियों से कराया जा सकता है।

यदि वे काफी अधिक धन जुटा लेते हैं तो स्थानीय प्राधिकरण दक्षिण अफ्रीका की तरह गृहस्थ-किराया अनुदान कार्यक्रम को चलाने पर विचार कर सकते हैं। यह योजना गरीब बस्तियों में भू-स्वामी परिवारों की उनकी जमीन पर न्यूनतम मानक के निर्धारण वाली आवासीय किराया यूनिटों को बनाने या उनके सुधार के लिए उन्हें पूंजीगत अनुदान देते हुए किराया यूनिटों के विस्तार में मदद देती है।

जब शहरों के पास अनुदानों एवं इमदाद कार्यक्रमों के लिए धन न हो तो क्या करें?

यदि स्थानीय अधिकारियों के पास पर्याप्त धन उपलब्ध न हो (जैसा कि प्रायः होता है) तो वे इस लक्ष्य को व्यक्तिगत मकान मालिकों को उनकी जमीन पर वहनीय किराया आवास यूनिट विकसित करने के लिए, कर रियायतें देकर प्राप्त कर सकते हैं। ये कर प्रोत्साहन अनेक प्रकार के हो सकते हैं –

- किराया आवास से प्राप्त आय पर कम कर दरों की पेशकश
- अपनी किराया आवास यूनिटों की गुणवत्ता में सुधारों पर निवेश करने वाले कम आय वर्ग मकान मालिकों को कर में छूट देना
- ऐसे आवास एजेंटों को कर कटौतियां मंजूर करना जो विशेष रूप से कम आय वर्गों के लिए किराया आवास यूनिट बनाते हैं या उन्हें नवीकृत करते हैं।

स्थानीय प्राधिकरण निवेशकों को अधिक आकर्षक एवं अधिक टिकाऊ कम आय वर्गीय किराया आवास यूनितों में बड़े निवेश प्रोत्साहनों पर भी विचार कर सकते हैं। प्रोत्साहनों का प्रस्ताव देने के अलावा निम्नलिखित तरीके भी परियोजना की किराएदार-मालिक अवधारणा में बढ़ोत्तरी हेतु अच्छे उपाय हो सकते हैं –

- **गरीब के लिए विविध किराया आवास विकल्प:** यह जरूरी नहीं कि औपचारिक आवास परियोजनाएँ स्वयं की किराया आवास यूनितों की मानक अवधारणा का पालन करें। मंहगे होने के साथ-साथ ऐसे यूनित अलग थलग हो सकते हैं और गरीब जनता को उन सामाजिक सहायता प्रणालियों से दूर कर सकते हैं, जिन पर उनका जीवन निर्भर है। एक विकल्प एकल कमरों एवं साझी सुविधाओं तथा सामुदायिक क्षेत्रों सहित मकानों को विकसित करने का हो सकता है। अन्य विकल्प ऐसे किराएदार समूहों (व्यक्ति नहीं) को अपना लक्ष्य बना सकता है जो आवासों अथवा जमीन पर दीर्घावधि सामूहिक लीज की वचनबद्धता देने के इच्छुक हों। इसके अलावा स्वामित्व प्रबंध भी किए जा सकते हैं, जिनमें किराएदारों को एक प्रकार के किराया करार से दूसरे प्रकार के किराया करार पर जाने की अनुमति हों। उदाहरण के लिए मासिक किराएदार के रूप में प्रारंभ कर सकते हैं और बाद में यथा तैयारी के समय वे अपनी यूनित किराया-खरीद आधार पर देने का निर्णय ले सकते हैं।
- **किराया आवास प्रबंधन के वैकल्पिक व भागीदारी रूप को बढ़ावा देना:** जब एक बड़े किराया आवास ब्लॉक या आवासीय कालोनी का मालिकाना हक सरकारी, निजी या गैरसरकारी स्वामित्व का हो तो ये आवासीय यूनितें अपने आप किराएदार-सहकारिताओं द्वारा पट्टे पर दी जा सकती हैं, जो बाद में एक-एक यूनित को सहकारिता अपने सदस्यों को किराए पर दे सकती है (थाईलैण्ड में इसके एक उदाहरण का वर्णन पृष्ठ 17 पर किया गया है। यह भी संभव है कि किराया आवास ब्लॉक अथवा यूनित का पहले निर्माण किया जाए और बाद में उसे सहकारिताओं द्वारा खरीद लिया जाए – जो बाद में एक स्वामित्व सहकारिता हो जाए। लेकिन इन सभी इंतजामों में किराया आवास के सहकारी प्रबंधन को फायदा यह है कि उसमें रहने वाले किराएदार प्रमुख रूप से उसके रख रखाव और अपने मकानों के विषय में संयुक्त रूप से निर्णय ले सकते हैं।
- **एनजीओ की मदद लेना:** गैर सरकारी संगठन (एनजीओ) कम आय वर्गीय किराएदारों की जागरूकता बढ़ाने, प्रशिक्षण देने तथा संगठनात्मक सहायता देने में मदद कर सकते हैं। गैर सरकारी संगठन गरीब किराएदारों को आवासीय अधिकारों की सलाह दे सकते हैं और कम आय वाले किराएदारों की व्यक्तिगत अथवा एक समूह के रूप में उन्हें उनके किराया आवासों के प्रबंधन, सुधार तथा रख रखाव में भारी जिम्मेदारी लेने की समझ तथा कार्य के तरीके विकसित करने में भी मदद कर सकते हैं। गैर-सरकारी संगठन गरीब किराएदारों को सामूहिक संगठन (जैसे उपभोक्ता फोरम या किराएदार सहाकारिताएँ) बनाने में भी सहायता दे सकते हैं और उसी क्षेत्र या उसी मकान मालिक के अंतर्गत रहने वाले समूहों के बीच विशेष बचत या ऋण समूह प्रारंभ करने में भी मदद कर सकते हैं। ये सभी उपाय लोगों के आवासीय विकल्पों को बढ़ा सकते हैं, और ऐसा वे किराया जरूरतों को जनता की स्वतः विकास की अति व्यापक प्रक्रिया से इन्हें जोड़कर, कर सकते हैं।



चित्र: लुमाटी-नेपाल

- एन्ड्रयू सी एल, 1987 *दी रोल ऑफ रेन्टल हाउसिंग इन डेवलपिंग कन्ट्रीज, ए नीड फॉर बैलेंस, द वर्ल्ड बैंक, रिपोर्ट नं.यूडीडी-104*
- एन्जोरेना, एडडयूराडो जार्ज एस जे, 1996 (सेकिंड एडिशन), *हाउसिंग द पुअर, द एशियन एक्सपीरियंस, पागताम्बयायोग फाउन्डेशन इन कैबू फिलीपीन्स*
- एन्जोरेना, एडडयूराडो जार्ज एस जे एंड फेमन्डीज, फ्रांसिसको एल, 2004 *हाउसिंग द पुअर इन न्यू मिलिनियम, पागताम्बयायोग फाउन्डेशन, कैबू, फिलीपीन्स*
- एतरहोग एम, 1995 *म्युनिसिपल लैंड मैनेजमेंट इन एशिया: ए कम्परेटिव स्टडी, सिटीनेट, यूनाईटेड नेशन्स, न्यू यार्क*
- डी वान्डलेर के, 1996 *रेजीडेंशियल टेन्योर एंड अर्बन डायनामिक्स इन बैंकोक, हाउसिंग इन हिस्टोरिक सिटी सेन्टर इन साउथईस्ट एशिया, प्रोसीडिंग्स आफ ए वर्कशॉप एट द टेक्नीकल यूनिवर्सिटी डारमस्ट, डारमस्ट एंड लाक्लूसाज 15-22 अक्टूबर, 1994, एडिटेड इन ए को इर्ट*
- डी वान्डलर, के 2006, *लेशन्स फ्राम रेन्टल हाउसिंग, इंटरनेशनल सिम्पोजियम ओन आर्किटेक्चर एंड हाउसिंग राईट्स, स्कूल फॉर आर्किटेक्चर एंड डिजाइन, किंग मोंगकट यूनिवर्सिटी ऑफ टेक्नॉलोजी, बैंगकॉक, थाईलैंड, जून*
- फिटजपैट्रिक, डेनियल, 2007, *एक्सेस, टू हाउसिंग फॉर रेन्टर्स एंड स्क्वेटर्स इन सुनामी-अफेक्टिड इंडोनेशिया, ओक्सफैम इंटरनेशनल पॉलिसी पेपर, मई*
- फ्रैरे, एम, 2002, *ब्राजील प्रोग्रेसिव लो इनकम हाउसिंग: आल्टरनेटिव्स फौर द पुअर, वर्ल्ड बैंक, रिपोर्ट नं. 225032-बीआर, वाशिंगटन, यूएसए*
- फ्रैरे, एम, 2002, *मैक्सिकोज लो इनकम हाउसिंग: इश्यूज एंड ऑपशन्स, वर्ल्ड बैंक, रिपोर्ट नं. 22534-एमई, वाशिंगटन, यूएसए*
- गिलबर्ट, ए एंड वार्ले, ए, 1990 *लैंडलॉर्ड एंड टेनेंट: हाउसिंग द पुअर पद इन मैक्सिको, रूट लेज लेज, लन्दन*
- गिलबर्ट ए 1997, *लो इनकम रेन्टल हाउसिंग: आर साऊथ अफरीकन सिटीज डिफरेंट एनवायरनमेंट एंड अर्बनाइजेशन (पेज 133-148), वाल्यूम 9, नम्बर-1*
- कुमार, सुनील, 2001 *एम्बेडेड टेन्योर्स, प्राईवेट रेंटिंग एंड हाउसिंग पॉलिसी इन सूरत, इंडिया, हाउसिंग स्टडीज, वाल्यूम 16, सं. 4.425-422, यू के*
- कुमार, एस, 2001, *सेशल रिलेशन्स, रेन्टल हाउसिंग मार्केट एंड द पुअर इन अर्बन इंडिया, लन्दन स्कूल ऑफ इकोनोमिक्स एंड पोलिटिकल साइंस, लन्दन*
- कुमार, एस, 2001, *अर्बन रेन्टल हाउसिंग एंड इनक्लूसिव सिटीज, पेपर प्रजेन्टेड एट द फोर्थ इंटरनेशनल कांफ्रेंस ऑन अर्बन पॉवर्टी, 16-19 अक्टूबर, माराकेस, मोरोक्को*
- लीफ एम, 1993, *अर्बन हाउसिंग थर्ड वर्ल्ड इकोनोमीज: एन ओवरव्यू ऑफ दी लिटरचर, सेन्टर फॉर ह्यूमन सेटलमेंट, स्कूल ऑफ कम्युनिटी एंड रीजनल प्लानिंग, द यूनिवर्सिटी ऑफ ब्रिटिश कोलम्बिया, वैंकूवर कनाडा*
- मेहता, दिनेश एंड मेहता, मीरा, 1989 *मेट्रोपोलिटन हाउसिंग मार्केट - ए स्टडी ऑफ अहमदाबाद, सेज पब्लिकेशंस, नई दिल्ली*
- मेहता, ए 2005, *रेन्टल हाउसिंग ऑप्शन्स फॉर लो इनकम कम्युनिटीज इन बैंकॉक मेट्रोपोलिटन एरिया-ए स्टडी ऑफ द एकिजस्टिंग टाइ पोलॉजी ऑफ हाउसिंग एंड देयर इनवाइरनमेंटल कंडीशन्स, एशियन इन्स्टीट्यूट ऑफ टेक्नॉलोजी, स्कूल ऑफ अर्बन इनवाइरनमेंटल मैनेजमेंट, बैंकॉक ।*

प्रेचट, आर, 2005, *इनफार्मल सेटलमेंट अपग्रेडिंग एंड लो इनकम रेन्टल हाउसिंग, इम्पेक्ट एंड अनटेप्ड पोटेनसियल ऑफ ए कम्प्युनिटी बेस्ड अपग्रेडिंग प्रोजेक्ट इन दारेसलाम तंजानिया*, पेपर प्रजेंटेटेड एट द थर्ड वर्ल्ड बैंक अर्बन रिसर्च सिम्पोजियम ऑन "लैंड डेवलपमेंट, अर्बन पॉलिसी एंड पावर्टी एलीविेशन, अप्रैल, ब्रासिलिया, ब्राजील

सिओंग क्यू हा, 2004, *द अर्बन पुअर एंड हाउसिंग रीजनरेशन इन सियोल*, एशियन रियल एस्टेट सोसायटी कांफ्रेंस, अगस्त, 2004, नई दिल्ली, इंडिया

यूनाइटेड नेशन्स डिपार्टमेंट ऑफ इकोनोमिक एंड सोशल अफेयर्स (यूएनडीईएसए), 1989 *हाउसिंग एंड इकोनोमिक एडजस्टमेंट*, टेयलर एंड फ्रांसिस, लिमिटेड, न्यूयॉर्क

यूनेसकेप, 1996 *लिविंग इन एशियन सिटीज—दी इम्पेडिंग क्राइसिस, काजेज, कॉन्सिक्वेंसेज एंड आल्टरनेटिव्स फॉर द फ्यूचर*, रिपोर्ट ऑफ द सेकिंड एशिया पैसेफिक अर्बन फोरम, यूनाइटेड नेशन्स, न्यूयॉर्क, 1996

यूएन हैबीटैट, 2003, *रेन्टल हाउसिंग, एन इसेन्सियल ऑप्शन फॉर द अर्बन पुअर इन डेवलपिंग कंट्रीज*, नैरोबी।

यूएन हैबीटैट, 2006, *इनेब्लिंग शेल्टर स्ट्रेटिजीज, रिव्यू ओफ एक्सपीरियेंस फ्राम टू डिफेडस आफ इम्प्लीमेंटेशन*, नैरोबी।

वाधवा के, 1993, *रेन्टल हाउसिंग इन इंडिया—एन ओवरव्यू*, एनआईयूए रिसर्च स्टडी सीरीज नं०. 31 नेशनल इंस्टीट्यूट फॉर अर्बन अफेयर्स, नई दिल्ली, इंडिया

वाटसन वी, 1996 *रेन्टल हाउसिंग एक्सपीरियेंसेज इन डेवलपिंग कंट्रीज*, इशूज इन डेवलपमेंट, वॉल्यूम 12 (पेज 1–17), पब्लिस्ड बाई फ्रैंडरिच एबर्ट स्टिफटंग, जोहांसबर्ग

याप, कियो शेंग, 1992 *लो इनकम हाउसिंग इन बैंकॉक ए रिव्यू ऑफ सम हाउसिंग सब मार्केट्स*, एशियन इंस्टीट्यूट ऑफ टेक्नॉलोजी, बैंकॉक

याप कियो शेंग, 1993, *स्टडी आन लो-इन्कम रेन्टल हाउसिंग इन बैंकाक*, वर्किंग पेपर्स 1–7 एशियन इंस्टीट्यूट आफ टेक्नालाजी, बैंकाक

वेबसाइट्स

एशियन कोआलिशन फॉर हाउसिंग राईट्स (एसीएचआर) www.achr.net

कम्प्युनिटी ओर्गनाइजेशनस डेवलपमेंट इंस्टीट्यूट (सीओडीआई), थाईलैण्ड www.codi.or.th

इंटरनेशनल यूनियन ऑफ टेनेन्ट्स (आईयूटी) इस संगठन की वेबसाइट में किराया आवासों बावत सम्मेलनों के तथ्य व आंकड़े तथा विहगावलोकन है। संगठन की तिमाही पत्रिका 'ग्लोबल टैनेन्ट' में विश्व भर के शहरों में किरायेदार मुद्दों, भूमि व आवास किराया स्थितियों की सूचना होती है।

यूनाइटेड नेशन्स इकोनोमिक एंड सोशल कमीशन फॉर एशिया एंड द पैसेफिक (यूएनईएससीएपी)

www.unescap.org

हाउसिंग द अर्बन पुअर: ए प्रोजेक्ट ऑफ द यूनाइटेड नेशन्स इकोनोमिक एंड सोशल कमीशन फॉर एशिया एंड द पैसेफिक (यूएनईएससीएपी) www.housing-the-urban-poor.net

यूनाइटेड नेशन्स ह्यूमन सेटलमेंट प्रोग्राम www.unhabitat.org

अधिक जानकारी के लिए मुख्य वेबसाइट्स की एक विस्तृत सूची: इन तत्काल गाईडों की श्रृंखला में चर्चित प्रमुख मुद्दों के बारे में अधिक जानकारी देने वाली वेबसाइट्स की विस्तृत सूची के लिए "हाउसिंग द अर्बन पुअर" वेबसाइट देखें और "आर्गेनाइजेशनस डैटाबेस" तक पहुंचने के लिए लिन्क्स अनुसार चलिये।

www.housing-the-urban-poor.net



चित्र: युएन एस्कैप

एशिया एवं प्रशांतीय क्षेत्र में तीव्र शहरीकरण एवं आर्थिक वृद्धि के दबाव से शहरी गरीबों को अपने आवासीय इलाकों से निष्कासित किया जा रहा है। अधिकांश मामलों में इनका पुनर्वास रोजगार एवं आर्थिक अवसरों से दूर परिधीय क्षेत्र में किया जाता है। साथ ही, 50 करोड़ से अधिक लोग फिलहाल एशिया एवं प्रशांतीय क्षेत्र की स्लम या और अनाधिकृत बस्तियों रह रहे हैं और यह संख्या बढ़ रही है।

स्थानीय सरकारों को वर्ष 2020 तक स्लमवासियों के जीवन में महत्वपूर्ण सुधार लाने पर लक्षित 'मिलेनियम विकास लक्ष्य' की प्राप्ति की दिशा में पहले कदम के रूप में शहरी गरीबों के आवासीय अधिकारों की रक्षा के लिए नीति प्रपत्र चाहिए। इन तत्काल गाइडों का उद्देश्य 'शहरी गरीबी घटाने' के ढाँचे के अन्तर्गत राष्ट्रीय और स्थानीय स्तरों पर गरीबों के आवास और शहरी विकास के पक्ष में नीति निर्माताओं द्वारा समझ को प्रौन्नत करना है।

इन तत्काल गाइडों में निम्नलिखित आवास सम्बन्धी मुद्दों से निपटने से सम्बन्धित प्रवृत्तियों और परिस्थितियों, संकल्पनाओं, नीतियों, साधनों और सिफारिशों का समीक्षात्मक दृष्टिकोण सम्मिलित करके सहज पठनीय रूप में प्रस्तुत किया गया है। ये मुद्दे हैं:

- (1) **शहरीकरण:** शहरी विकास में गरीबों की भूमिका, (2) **न्यून आय-आवास:** शहरी गरीबों को समुचित आवास ढूँढने में सहायता देने के तरीके, (3) **भूमि:** शहरी गरीबों के आवास हेतु एक निर्णायक तत्व, (4) **निष्कासन:** शहरी गरीब समुदायों को पूरी तरह नष्ट करने के विकल्प (5) **आवासीय वित्त:** आवास खरीदने हेतु गरीब की सहायता करने के तरीके, (6) **समुदाय-आधारित संगठन:** गरीब, विकास के एजेंट के रूप में, (7) **किराये के आवास:** गरीबों के लिए अति उपेक्षित आवासीय विकल्प।

यह तत्काल गाइड 7 इस बात का परीक्षण करती है कि जब अपनी आवासीय समस्याओं के सफल समाधान खोजने की बात आती है तो ये समुदाय संगठन कितने मूल्यवान और साधन सम्पन्न हो सकते हैं। यह गाइड इस बात पर भी दृष्टि डालती है कि एशिया में समुदाय संगठन कैसे विकसित हुए, कैसे कार्य करते हैं, और नीति निर्माताओं के लिए, विशेषतया विकेन्द्रीकरण के सन्दर्भ में उपयोगी किन साधनों का प्रयोग करते हैं।

अधिक जानकारी-वेबसाइट www.housing-the-urban-poor.net से प्राप्त की जा सकती है।

युनाइटेड नेशन्स ह्यूमन सैट्लमेण्ट्स
प्रोग्राम (यूएन हैबीटैट)
पो.आ. बाक्स 30030 जी.पी.ओ 00100
नैरोबी, केन्या
फैक्स: (254-20) 7623092 (TCBB Office)
ई.मेल: tcbb@unhabitat.org
वेबसाइट: www.unhabitat.org

युनाइटेड नेशन्स इकनामिक एण्ड सोशल कमीशन
फॉर एशिया एण्ड द पैसिफिक (यून एस्कैप)
राजदमनेरन नोक एवेन्यू, बैंकाक 10200, थाईलैण्ड
फैक्स: (66-2) 288 1056/1097
ई.मेल: escap-prs@un.org
वेबसाइट: www.unescap.org