<u>હાઉસિંગ ફાઇનાન્સ (Housing Finance)</u>

Urban Co-operative Banks (UCBs) પોતાના જ ફંડમાંથી નક્કી મર્યાદામાં **હાઉસિંગ લોન આપી શકે છે.**
કોઈ એક હાઉસિંગ સોસાટીને લોન આપવા માટે બેંકોને હજુ પણ **Registrar પાસેથી ખાસ પરવાનગી લેવી પડે**, તો તેઓએ **જનરલ પરવાનગી લઈ** હાઉસિંગ સોસાયટીઓને લોન આપી શકે છે, જે માટે શરતો **Registrar** નક્કી કરશે.

A. હાઉસિંગ લોન કોને આપી શકાય? (Eligible Borrowers)

UCB નીચેની કેટેગરીને હાઉસિંગ લોન આપી શકે છે:

1. વ્યક્તિગત લોકો અને **કો-ઓપરેટિવ / ગ્રુપ હાઉસિંગ સોસાયટીઓ**
2. **હાઉસિંગ બોર્ડ**, જે નીચેના વર્ગ માટે ઘર બનાવે:
    - EWS (આર્થિક રીતે નબળો વર્ગ)
    - LIG (ઓછી આવકવાળા લોકો)
    - MIG (મધ્યમ આવકવાળા લોકો)
3. જે લોકો પાસે પહેલાથી ઘર/ફ્લેટ છે અને તેને **વધારવા, સુધારવા અથવા મોટા રિપેર માટે લોન લેવી હોય**

B. હાઉસિંગ ફાઇનાન્સ માટે યોગ્ય ઉપયોગ

ઉપરોક્ત લોકો નીચેના કામ માટે લોન લઈ શકે:

1. વ્યક્તિ દ્વારા **નવું ઘર / ફ્લેટ બનાવવું અથવા ખરીદવું**
2. ઘર / ફ્લેટમાં **રિપેર, ફેરફાર અથવા વધારો**
3. **SC/ST માટે હોસ્ટેલ અથવા હાઉસિંગ યોજનાઓ**
4. **સ્લમ ક્લીયરન્સ સ્કીમ હેઠળ**

    સ્લમમાં રહેતા લોકોને, સરકારની ગેરંટી સાથે, directly loan આપી શકે છે (Direct Finance)

    અથવા આ હેતુ માટે સ્થપાયેલા સ્ટેચ્યુટરી બોર્ડ મારફતે (indirect Finance)

5. હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટના ભાગ રૂપે જરૂરી **શાળા, હોસ્પિટલ, સામાજિક કે સાંસ્કૃતિક સંસ્થાઓ**
6. હાઉસિંગ કોલોનીના રહેવાસીઓની રોજિંદી જરૂરિયાત માટે **શોપિંગ સેન્ટર, બજાર વગેરે જે** હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટના ભાગ રૂપે **હોય**

C. મહત્તમ લોન રકમ (Maximum Loan Amount)

GUJFED

i) કોને લોન આપવી, કેટલી રકમની લોન આપવી, કેટલું માર્જિન રાખવું વગેરે બાબતો લોન લેનાર વ્યક્તિની લોન ભરપાઈ કરવાની ક્ષમતા ને ધ્યાનમાં રાખી બોર્ડે નક્કી કરેલી પોલિસી મુજબ નિર્ણય લેવા

ii) વ્યક્તિગત હાઉસિંગ લોન માટે મહત્તમ મર્યાદા:

UCB Tier	**લોન મર્યાદા**
Tier 1	₹60 લાખ
Tier 2	₹1.40 કરોડ
Tier 3	₹2 કરોડ
Tier 4	₹3 કરોડ

(Subject to exposure limit prescribed by RBI)

iii) રિપેર / ફેરફાર માટે લોન:

- મેટ્રો શહેર: ₹10 લાખ (centres with population of ten lakh and above)
- અન્ય શહેર: ₹6 લાખ (Other centres)

iv) એક Borrower માટે exposure limit prescribed by RBI):

- Single borrower: **Tier-1 capital** ના **15%**
- Borrower group: **Tier-1 capital** ના **25%**

D. વ્યાજ દર (Interest Rate)

બેંક પોતાનું બોર્ડ મંજૂર કરે તે પ્રમાણે વ્યાજ દર નક્કી કરી શકે.
તેમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે:

- લોનનું કદ
- જોખમ
- અન્ય વ્યાપારી પરિસ્થિતિ

અને RBI ના Interest rate on advances નિયમોનું પાલન કરવું પડશે.

E. Foreclosure / Prepayment Charges

લોન પહેલા ચૂકવી દેવા માટેના નિયમો **RBI Responsible Business Conduct Directions 2025** પ્રમાણે રહેશે.

F. Floating Interest Rate Reset

Floating rate હાઉસિંગ લોન આપતી વખતે:

EMI આધારિત ફ્લોટિંગ રેટ હાઉસિંગ લોન મંજૂર કરતી વખતે, **Urban Co-operative Banks (UCBs)** એ લોન લેનાર વ્યક્તિની **ચૂકવણી ક્ષમતા (Repayment Capacity)** ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ.તે માટે બેંકે ખાતરી કરવી જોઈએ કે લોનમાં પૂરતું **માર્જિન / headroom** ઉપલબ્ધ હોય, જેથી લોનના સમયગાળા દરમિયાન **benchmark interest rate વધે** તો:

- લોનનો સમયગાળો (tenor) વધારી શકાય, અથવા
- EMI રકમ વધારી શકાય.

આ ઉપરાંત, UCBsએ EMI આધારિત ફ્લોટિંગ રેટ હાઉસિંગ લોન માટે **વ્યાજદર રીસેટ (reset) કરવા માટે યોગ્ય નીતિ (policy framework)** તૈયાર કરી અમલમાં મૂકવી જોઈએ.

G. Penal Charges & Key Facts Statement (KFS)

બેંકોને **penalty charges અને KFS** બાબતે RBI નાResponsible business conduct directive નિયમોનું પાલન કરવું.

H. Security (જામીન)

હાઉસિંગ લોન માટે સુરક્ષા તરીકે:

1. મિલ્કત પર **મોર્ટગેજ**
2. **સરકારની ગેરંટી**
3. બંને

જો ઉપરોક્ત શક્ય ન હોય તો બેંક નીચેની સુરક્ષા લઈ શકે:

- LIC પોલિસી
- Government Promissory Notes
- શેર / ડિબેન્ચર
- સોનાના આભૂષણ
- અન્ય યોગ્ય સુરક્ષા

લોન સંપૂર્ણ ચૂકવ્યા પછી **પ્રોપર્ટીના ડોક્યુમેન્ટ પાછા આપવાના** RBI નાResponsible business conduct directive **નિયમો** RBI મુજબ રહેશે.

I. લોનનો સમયગાળો (Loan Period)

હાઉસિંગ લોન **મહત્તમ 20 વર્ષ** સુધી હોઈ શકે.

GUJFED

Moratorium (ચૂકવણી મુલતવી સમય) મળી શકે:

1. Borrower ની માંગ પર
2. બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધી
3. પ્રથમ લોન installment પછી **18 મહિના સુધી**

<u>જે પહેલા આવે તે લાગુ પડશે.</u>

J. Graduated Instalments

Borrower ની આવક પ્રમાણે EMI નક્કી કરવા જોઈએ.

જો આવક ભવિષ્યમાં વધવાની શક્યતા હોય તો:

- શરૂઆતમાં **ઓછી રકમ ના EMI રાખવા**
- પછી ધીમે ધીમે **EMI ની રકમ વધારતા જવાય**

K. Commercial Real Estate (CRE) Classification

જો લોન Immovable Propertyની સુરક્ષા/Security સામે આપવામાં આવે છે, તો **લોનનો હેતુ (purpose)** નક્કી કરશે કે તે **Real Estate Loan** ગણાશે કે નહીં.

પરંતુ **Commercial Real Estate (CRE)** તરીકે વર્ગીકરણ કરવા **માટે લોનની ચુકવણી ક્યાંથી થશે (source of repayment)** તે મહત્વપૂર્ણ રહેશે.

Real Estate / Commercial Real Estate તરીકે વર્ગીકરણ કરવા માટે UCBs નીચેના સૂચનોનું પાલન કરશે.

(1) Real Estate ની વ્યાખ્યા

Real Estate સામાન્ય રીતે **સ્થાવર સંપત્તિ** તરીકે ઓળખાય છે, જેમાં સમાવેશ થાય છે:

- જમીન (Land / Earth Space)
- જમીન સાથે કાયમી રીતે જોડાયેલા બાંધકામ અથવા સુધારા

Income Producing Real Estate (IPRE) ની વ્યાખ્યા RBI ના *Prudential Norms on Capital Adequacy Directions, 2025* મુજબ આ પ્રમાણે છે:

IPRE એટલે એવી રિયલ એસ્ટેટ માટે આપવામાં આવેલ ફાઇનાન્સ જેમાં:

- લોનની **ચુકવણી અને વસૂલાતની શક્યતા** મુખ્યત્વે તે સંપત્તિથી મળતા **કેશ ફ્લો** પર આધારિત હોય.

આ કેશ ફ્લો સામાન્ય રીતે નીચેમાંથી આવે છે:

- **ભાડું (Lease / Rental Payments)**

GUJFED

- અથવા **સંપત્તિ વેચાણ (Sale of Property)**

Borrower હોઈ શકે:

- Special Purpose Entity (SPE)
- Real estate construction અથવા holding company
- અથવા અન્ય આવકવાળી operating company

IPRE ની ખાસ ઓળખ એ છે કે:

- લોનની **ચુકવણીની શક્યતા** અને
- Default થાય તો **વસૂલાતની શક્યતા**

બંને મુખ્યત્વે **સંપત્તિમાંથી મળતા કેશ ફ્લો પર આધારિત હોય છે.**

(2) IPRE અને CRE

Income Producing Real Estate (IPRE) ને **Commercial Real Estate (CRE)** તરીકે પણ ઓળખવામાં આવે છે.

કોઈ લોનને **CRE / IPRE** તરીકે ગણવા માટે મુખ્ય લક્ષણો:

- ફાઇનાન્સથી **રિયલ એસ્ટેટ બનાવવામાં અથવા ખરીદવામાં આવશે**

ઉદાહરણ:

- ભાડે આપવા માટે ઓફિસ બિલ્ડિંગ
- રિટેલ શોપિંગ સ્પેસ
- મલ્ટી-ફેમિલી રહેણાંક બિલ્ડિંગ
- ઇન્ડસ્ટ્રીયલ અથવા વેરહાઉસ સ્પેસ
- હોટેલ

આવા કેસમાં:

- લોનની ચુકવણી મુખ્યત્વે **સંપત્તિથી મળતા કેશ ફ્લો પર આધારિત હશે**

જેમ કે:

- ભાડું
- લીઝ

GUJFED

- સંપત્તિ વેચાણ

અને સામાન્ય રીતે **50% થી વધુ કેશ ફ્લો** આ સ્રોતમાંથી આવશે.

(3) કેટલાક કેસમાં CRE ગણાશે

કેટલાક કેસમાં લોન સીધો CRE બનાવવા માટે નહીં હોય, પરંતુ તેની ચુકવણી **Commercial Real Estateમાંથી મળતા કેશ ફ્લો** પરથી થાય.

ઉદાહરણ:

- હાલના commercial property સામે લોન
- જ્યાં ચુકવણી **ભાડું અથવા વેચાણની આવક** પરથી થશે

અન્ય ઉદાહરણ:

- Real estate કંપની માટે **Corporate loan**
- Real estate કંપની માટે **Guarantee આપવી**

આવા બધા કેસ **CRE તરીકે ગણાશે**.

(4) CRE ન ગણાતા કેસ

જો લોનની ચુકવણી નીચેના પર આધારિત હોય:

- વ્યવસાયનો નફો (Operating Profit)
- માલ / સેવા ની ગુણવત્તા
- પ્રવાસીઓની સંખ્યા (Tourism)

તો તે **Commercial Real Estate તરીકે ગણાશે નહીં**.

(5) જમીન ખરીદવા માટે લોન

UCBs સામાન્ય રીતે **જમીન ખરીદવા માટે લોન આપવી નહીં**, ભલે તે કોઈ પ્રોજેક્ટનો ભાગ હોય.

પરંતુ એક અપવાદ છે:

જો વ્યક્તિ **પ્લોટ ખરીદવા માટે લોન માંગે** અને તે બેંકને **ઘર બનાવવાની લેખિત જાહેરાત (Declaration)** આપે કે:

➡ તે નિશ્ચિત સમયગાળામાં તે પ્લોટ પર ઘર બનાવશે તો બેંક આવી લોન આપી શકે છે.

<u>CRE ન ગણાતા કેસ</u>

GUJFED

1. પોતાનો વ્યવસાય ચલાવવા માટે બિલ્ડિંગ બનાવવું
    - હોટેલ
    - હોસ્પિટલ
    - રેસ્ટોરન્ટ
    - જિમ
2. ફેક્ટરી સ્થાપવા માટે લોન
3. કંપનીના ઓફિસ માટે બિલ્ડિંગ ખરીદવું

L. Multiple Classification

એક લોન **એકથી વધુ કેટેગરીમાં આવી શકે** (જેમ કે CRE + Infrastructure).

તે સમયે:

- તમામ exposure limits લાગુ થશે
- સૌથી વધુ risk weight લાગુ થશે

M. Additional / Supplementary Finance

બેંક પહેલેથી લોન આપેલા ઘરમાં:

- રિપેર
- વધારો
- ફેરફાર

માટે **વધારાની લોન આપી શકે છે**.

જો Borrower એ બીજા lender પાસેથી લોન લીધી હોય તો પણ બેંક:

- **Second mortgage અથવા pari-passu charge** લઈને લોન આપી શકે.

N. Housing Boards ને લોન

બેંકો પોતાના રાજ્યના **Housing Boards ને લોન આપી શકે છે**.

બેંક ધ્યાનમાં રાખશે:

- Housing board ની recovery history
- Beneficiary પાસેથી installment recovery

GUJFED

O. **Builders / Contractors ને લોન**

સામાન્ય રીતે **Builders ને લોન ન આપવી**, કારણ કે:

- તેઓ પહેલેથી buyers પાસેથી advance લેતા હોય છે
- dual financing નો જોખમ રહે

પરંતુ નાના contractor ને construction material સામે **hypothecation loan** આપી શકાય.

P. **Priority Sector Housing**

Priority sector housing માટે RBI ના **Priority Sector Lending Directions 2025** લાગુ પડશે.

Priority Sector હેઠળ

બેંક દ્વારા હાઉસિંગ સેક્ટરને આપવામાં આવેલી નીચે મુજબની મર્યાદા સુધીની લોન **Priority Sector Lending (PSL)** તરીકે ગણાશે.

(1) વ્યક્તિગત લોકોને ઘર ખરીદવા / બનાવવાની લોન

એક પરિવાર માટે ઘર ખરીદવા અથવા બનાવવા માટેની લોન નીચે મુજબની મર્યાદા સુધી **Priority Sector** હેઠળ ગણાશે.

શહેરની વસ્તી	**લોન મર્યાદા (₹ લાખ)**	**ઘરની મહત્તમ કિંમત (₹ લાખ)**
50 લાખથી વધુ વસ્તીવાળા શહેરો	50	63
10 લાખથી વધુ પરંતુ 50 લાખથી ઓછી વસ્તી	45	57
10 લાખથી ઓછી વસ્તી	35	44

Priority sector માટે લાયક બનવા માટે **બન્ને શરતો (લોન મર્યાદા અને ઘરનો ખર્ચ)** પૂર્ણ થવી જરૂરી છે.

(2) **બેંકના કર્મચારીઓ માટે હાઉસિંગ લોન**

બેંક પોતાના કર્મચારીઓને આપેલી હાઉસિંગ લોન **Priority Sector હેઠળ ગણાશે નહીં**.

(3) **Long-Term Bonds સામેની હાઉસિંગ લોન**

જે હાઉસિંગ લોન **Long-term bonds** દ્વારા આધારિત હોય તે **Priority Sectorમાં ગણાશે નહીં**, કારણ કે તે ANBC માં સમાવેશથી મુક્ત છે. તે જ રીતે:

→ **1 એપ્રિલ 2007 પછી UCBs દ્વારા NHB અથવા HUDCO દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા બોન્ડમાં કરેલી રોકાણ** પણ Priority Sector હેઠળ ગણાશે નહીં.

4) – નુકસાન થયેલા ઘરની મરામત માટે લોન

નુકસાન થયેલા ઘરની **મરામત માટે આપવામાં આવેલી લોન** નીચેની મર્યાદા સુધી **Priority Sector** હેઠળ ગણાશે.

શહેરની વસ્તી	**લોન મર્યાદા (₹ લાખ)**	**ઘરની મહત્તમ કિંમત (₹ લાખ)**
50 લાખથી વધુ વસ્તીવાળા શહેરો	15	63
10 લાખથી વધુ પરંતુ 50 લાખથી ઓછી વસ્તી	12	57
10 લાખથી ઓછી વસ્તી	10	44

અહીં પણ Priority Sector માટે **બન્ને શરતો પૂર્ણ થવી જરૂરી છે.**

5) સરકારની એજન્સીને લોન

બેંક નીચેના હેતુઓ માટે **સરકારી એજન્સીને લોન આપી શકે છે**:

- રહેણાંક યુનિટ બનાવવું
- Slum clearance (ઝૂંપડપટ્ટી દૂર કરવી)
- Slum dwellers નું પુનર્વસન

શરત:

→ ઘરનું **carpet area 60 sq. metre થી વધુ ન હોવું જોઈએ.**

6) Affordable Housing Projects

બેંક **Affordable Housing Projects** માટે લોન આપી શકે છે, જો:

- કુલ **FAR / FSI નો ઓછામાં ઓછો 50%** ભાગ
- **60 sq. metre અથવા ઓછા carpet area** ધરાવતા રહેણાંક યુનિટ માટે ઉપયોગમાં લેવાય.

7) NHB સાથેના Outstanding Deposits

Priority sector target ઓછું રહે તો:

NHB (National Housing Bank) પાસે રાખેલી outstanding deposits પણ Priority Sector તરીકે ગણવામાં આવશે.

નોધ (Important Note)

GUJFED

વસ્તી આધારિત વર્ગીકરણ માટે બેંકોને **Census 2011 ના "Table A-04"** મુજબ Urban Agglomerations / Towns ની વસ્તી ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ.

જો ઘર **ગામ / ગ્રામ્ય વિસ્તારમાં** હોય અને તે Table A-04 માં સમાવાયેલ ન હોય, તો:

➞ 10 લાખથી ઓછી વસ્તીવાળા કેન્દ્રોની મર્યાદા લાગુ થશે

Q. Fraud સામે સાવચેતી

કેટલાક લોકો:

- એક જ પ્રોપર્ટી પર **ઘણી બેંકો પાસેથી લોન** લે છે
- ખોટા salary certificate આપે છે
- ખર્ચના ખોટા અંદાજ આપે છે

બેંકોને ડોક્યુમેન્ટની **સ્વતંત્ર તપાસ** કરવી જોઈએ.

લોન આપતા પહેલા ખાતરી કરવી:

- Unauthorized construction માટે લોન નથી
- Public land પર કબજો નથી

R . National Building Code

બાંધકામ માટે **Bureau of Indian Standards (BIS)** નું **National Building Code (NBC)** અનુસરવું જોઈએ.

તેમાં સામેલ છે:

- સુરક્ષા
- બિલ્ડિંગ નિયમો
- ફાયર સેફ્ટી
- બાંધકામ સામગ્રી

S. Authorized Structure માટે પ્રક્રિયા

i) Borrower જમીન પર ઘર બનાવવા લોન લે:

1. **Sanctioned plan** જરૂરી
2. Borrower નું **affidavit** જરૂરી

3. Bank નો **Architect construction તપાસશે**

ii) જો તૈયાર ફ્લેટ ખરીદવા માટે લોન હોય:

- Borrower નું affidavit
- Architect દ્વારા certification

iii) Unauthorized colony માટે **લોન નહીં આપવી**.

Iv) Residential property ને commercial use માટે વાપરવા માટે **લોન નહીં આપવી**.

v) Farmhouse construction માટે આ નિયમો લાગુ નહીં પડે કારણ કે: Agricultural land પર Gram Panchayat અથવા Municipality plan sanction નથી કરતી.

GUJFED