



स्वामी कोष

प्रलम्बिस के लिये:

स्वामी कोष, वैकल्पिक नविश फंड

मेन्स के लिये:

स्वामी फंड के उद्देश्य और महत्त्व

चर्चा में क्यों?

हाल ही में मुंबई में स्वामी (सस्ते और मध्यम-आय वर्ग के आवासों के लिये विशेष वड्डि) कोष के तहत एक आवासीय परियोजना को पूरा करने के लिये किये गए नविश के पूर्ण नषिकासन की घोषणा की है।

- इसके अंतर्गत सात परियोजनाओं में 1,500 से अधिक घरों को पहले ही पूरा कर लिया गया है और हर साल कम-से-कम 10,000 घरों को पूरा करने का लक्ष्य है।

प्रमुख बडुि

परचिय:

- यह एक सरकार समर्थित कोष है जिसे सेबी ([भारतीय प्रतभितुि और वनिमिय बोरड](#)) के साथ **पंजीकृत श्रेणी- II एआईएफ (वैकल्पिक नविश कोष)** डेट कोष के रूप में वर्ष 2019 में स्थापित किया गया था।
 - वर्ष 2019 में रयिल एस्टेट सेक्टर ने तरलता दबाव और कैश ट्रेप की स्थिति का सामना किया जिससे सरकार को इस योजना को शुरू करने के लिये प्रेरति करना मुश्कल हो गया।
 - तरलता दबाव या कैश ट्रेप एक ऐसी स्थिति है जहां ब्याज दरें इतनी कम हो जाती हैं कि नविशक नविश करने के बजाय बचत करना पसंद करते हैं।
- एसबीआई (भारतीय स्टेट बैंक) सीएपी वेंचर्स** कोष का नविश प्रबंधक है जो एसबीआई कैपिटल मार्केट्स तथा एसबीआई की पूर्ण स्वामतिव वाली सहायक कंपनी है।
- कोष के प्रायोजक के रूप में भारत सरकार का सचिव, आर्थिक मामलों के वभिग तथा **वतित मंत्रालय** को शामिल किया गया है।

पात्रता मापदंड:

- SWAMIH से लास्ट मील फंडिंग की मांग करने वाली उन रयिल एस्टेट परियोजनाओं को **रयिल एस्टेट (वनिमियन और वकिस) अधनियिम (रेरा)** के तहत पंजीकृत होना चाहिये जो अपर्याप्त राशिके कारण बंद पडी हुई है।
 - इनमें से प्रत्येक परियोजना **पूरी होने के बहुत करीब** होनी चाहिये।
- इन्हें **'सस्ती और मध्यम आय परियोजना'** श्रेणी (ऐसी आवास परियोजनाएँ जनिमें आवास इकाइयों का आकार 200 वर्ग मीटर से अधिक नहीं हैं) के अंतर्गत भी आना चाहिये।
- नेट-वर्थ पॉजटिवि परियोजनाएँ** भी स्वामी फंडिंग के लिये पात्रता रखती हैं। नेट-वर्थ पॉजटिवि परियोजनाएँ वे हैं जनिके लिये परसिंपत्ता का मूल्य देयता से अधिक होता है।

उद्देश्य:

- रुकी हुई आवास परियोजनाओं** को पूरा करने में सक्षम बनाने और घर खरीदारों को अपार्टमेंट की डिलीवरी सुनिश्चित करने के लिये वतितपोषण प्रदान करना।

स्वामी फंड का महत्त्व:

- यह **रयिल एस्टेट क्षेत्तर** में तरलता को अनलॉक करने में मदद करता है तथा सीमेंट और स्टील जैसे **कोर उद्योग** को बढ़ावा देता है।

वैकल्पिक नविश कोष:

■ परचियः

- भारत में स्थापति या नगिमति कोई भी कोष जो नजिी रूप से एक जमा नविश साधन है तथा अपने नविशकों के लाभ के लयि एक परभाषति नविश नीति के अनुसार नविश करने हेतु परषिकृत नविशकों, चाहे भारतीय हो या वदिशी, से धन एकत्र करता है।
 - भारतीय परतभित्त और वनिमिय बोरड (SEBI) वनिमिय (AIFs), 2012 के वनिमिय 2(1)(बी) में AIFs की परभाषा दी गई है।
 - AIF में कोष परबंधन गतविधियों को वनिमियति करने के लयि सेबी (म्यूचुअल फंड) वनिमिय, 1996, सेबी (सामूहिक नविश योजना) वनिमिय, 1999 या बोरड के कसिी अन्य वनिमिय के तहत शामिल धन शामिल नहीं है।

श्रेणियाँ:

■ श्रेणी- I:

- इन कोषों का नविश उन व्यवसायों में कयिा जाता है जनिमें वतितीय रूप से बढने की क्षमता होती है जैसे स्टार्टअप, लघु और मध्यम उद्यम।
- सरकार इन उपकरमों में नविश को प्रोत्साहति करती है क्योँक उच्च उत्पादन और रोजगार सृजन के संबंध में उनका अर्थव्यवस्था पर सकारात्मक प्रभाव पडता है।
- उदाहरणों में अवसंरचना कोष, एंजेल फंड, वेंचर कैपिटल फंड और सोशल वेंचर फंड शामिल हैं।

■ श्रेणी- II:

- इस श्रेणी के तहत 'इक्विटी सक्ियोरटिज़' और 'डेट सक्ियोरटिज़' में नविश कयिा गए कोष शामिल हैं। वे कोष जो पहले से क्रमशः श्रेणी- I और III के अंतर्गत नहीं हैं, उन्हें भी इसमें शामिल कयिा गया है।
 - श्रेणी- II AIFS के लयि कयिा गए कसिी भी नविश हेतु सरकार द्वारा कोई रयियत नहीं दी जाती है।
- इन उदाहरणों में रयिल एस्टेट फंड, डेट फंड, प्राइवेट इक्विटी फंड शामिल हैं।

■ श्रेणी- III:

- ये ऐसे कोष हैं जो कम समय में रटिरन देते हैं।
- ये कोष अपने लक्ष्यों को प्राप्त करने के लयि जटलि और वविधि व्यापारिक रणनीतियों का उपयोग करते हैं। वशिष रूप से सरकार द्वारा इन नधियों हेतु कोई रयियत या प्रोत्साहन नहीं दयिा गया है।
- उदाहरणों में 'हेज फंड', सार्वजनिक इक्विटी कोष में नजिी नविश आदि शामिल हैं।

RERA:

■ शुरुआत:

- रयिल एस्टेट (वनिमियन और वकिस) अधनियम (RERA), 2016 संसद द्वारा पारति एक अधनियम है जो 1 मई, 2017 से पूरी तरह से लागू हुआ।
 - प्रभावी अधिकार क्षेत्र के नयिमन के लयि राज्य में नयिमक (RERA) का कार्यान्वयन प्रभावी है।

■ लक्ष्य:

- यह घर खरीदारों की सुरक्षा करने के साथ-साथ रयिल एस्टेट की बकिरी/खरीद में दक्षता और पारदर्शति लाकर रयिल एस्टेट क्षेत्र में नविश को बढावा देने में मदद करता है।

स्रोत- द हदि