

Session – IV
Shelter

Session - IV

AFFORDABLE HOUSING

Thiru. T.N.Ramanathan, IAS

Managing Director, Tamil Nadu Housing Board, Chennai.

ABOUT T.N.H.B.

- TNHB formed in 1961
- Earlier it functioned as City Improvement Trust from 1947
- **MOTO: A HOUSE FOR EACH FAMILY**
- Services offered: Houses/Flats/Plots

CATEGORIES OFFERED

- E.W.S - A : 4 m x 8 m
- E.W.S – B : 4 m x 10 m
- L.I.G - I : 5 m x 12 m
- L.I.G – II : 6 m x 15 m
- M.I.G. : 10 m x 18 m
- H.I.G. : 12 m x 20 m

LANDMARK AREAS DEVELOPED

■ **Central Chennai**

- Anna Nagar
- Ashok Nagar
- K.K.Nagar

TOTAL

Extent In Ac.	PLOTS	EWS HOUSES	MIG & HIG FLATS
1609.74	9692	1765	5370
330.42	1328	192	746
604.30	3643	264	2883
2544.46	14663	2221	8999

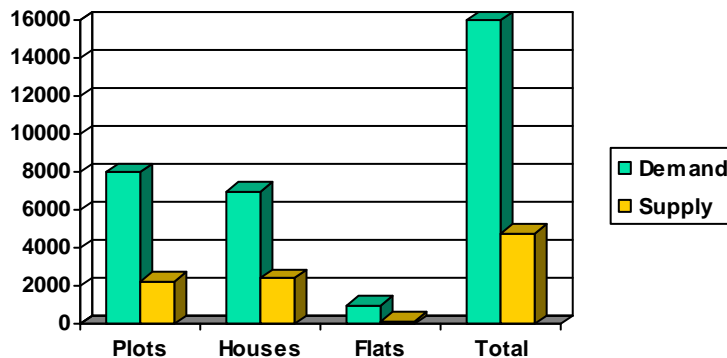
■ **North Chennai**

- M.K.B.Nagar

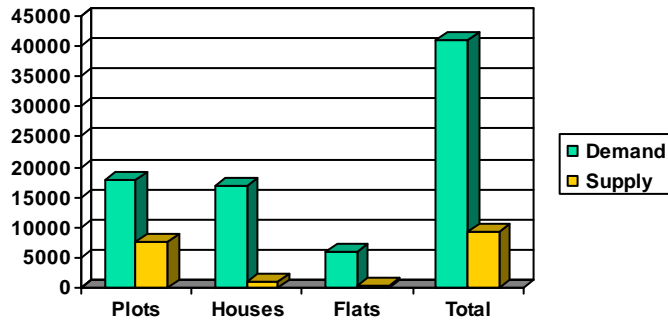
TOTAL

Extent In Ac.	PLOTS	EWS HOUSES	MIG & HIG FLATS
227.29	2188	445	664
227.29	2188	445	664

Demand & Supply Of Housing in CHENNAI metro – 1981



Demand & Supply of Housing in CHENNAI METRO -1991



Housing for EWS & LIG

- Total housing stocks delivered - 3,95,746
- %) EWS (4mx8 m & 4mx10m) - 1,25,666
- LIG (5mx12m & 6mx15m) - 91,796
- Slum Tenements - 20,060 (Prior to 1971)
- SIHS - 3,046 (Below 300 SFT)
- (Subsidised Industrial Housing Scheme)
 - Total - 2,40,568 (60.79)

Housing for MIG, HIG & Others

- MIG - 70,649 (17.85%)
- HIG - 51,679 (13.06%)
- TNGRHS, Ancillary & Police Quarters - 32,850 (8.30 %)

COST OF FLATS SOLD BY TNHB AT CHENNAI

Sl. No.	Type	Plinth Area in Sq.Ft	Over all Cost (Rs. in Lakhs)		
			1991	2001	2007
1	LIG	300-450	1.50-2.25	2.70-4.05	6.00-9.00
2	MIG	450-700	2.25-3.65	4.05-6.30	9.00-14.00
3	HIG	700-900	3.65-4.75	6.30-8.10	14.00-18.00

“There is enough on earth for everybody's need, but not enough for anybody's greed”
- Mahatma Gandhi

- What it means?
 - Affordability is a relative term linked to one's income
 - No precise definition is available
 - US adopts 30% of the monthly income as the basis
 - 5 times of per capita income is suggested as another yardstick (Source : Financial Express dated 24.10.2008)
 - A well cut definition is needed to calibrate proper response
- Necessity for affordable housing
- 1. Shortfall at the end of 10th 5 year plan 24.70 million for 67.40 million house holds
- 2. Shortage in supply for EWS & LIG - 99%
(Source : National Urban Housing & Habitat Policy 2007)
- Assisting poorest of the poor to own or rent pucca house
- Creating adequate stock on ownership basis through ORP or HP mode

Affecting Factors

- Non-availability of land at affordable price
- Social opposition to lawful statutory acquisition
- Protracted Legal Battle for E.C. by the land owners
- Spiraling cost of land due to competition in realty sector
- Escalating construction cost
- Cascading material cost
- Uncontrollable labour cost
- Shortfall of skilled man-power
- Latest service tax on Residential Apartments for more than 12 units
- **Avenues**
 - Govt. Land :
 - May be provided at lower rate
 - May be provided with subsidy
 - Private Land:
 - Special Acquisition Act for TNHB as in the case of National Highways
 - Simplified compensation determination mechanism
 - Direct purchase from Land Owners through an Independent Committee headed by the District Collector
 - Allotting Residential/Commercial Plots, Houses/Flats to Land Owners to minimise litigations
 - Owners may be taken as share holders
 - Part of land cost may be paid initially
 - Remaining land cost may be treated as their share
 - PP with companies with declared CSR
 - **Techniques**
 - Reducing initial investment by SFS
 - Mass construction
 - In-house plan, design & execution
 - Latest technology
 - Finance at low interest
 - Lesser stamp duty for EWS & LIG
 - Management information System (MIS) to monitor and strengthen building activities

Schemes in the Offing 2008-09

- Houses/Flats/Plots – 22,000 Units
- Strategies
- J.V.
- P.P.P.
- P.M.C.
- S.F.S.
- Vacant Land on Hand
- (Through out Tamil Nadu) – 3,089.85 Acres

Areas of schemes in chennai 2008-09

- M.K.B. Nagar
- Ernavur
- Madhavaram
- Ambattur
- Nolambur
- Anna Nagar West Extension
- K.K. Nagar
- Ramapuram
- Barraca Road (Purasavakkam)
- Solinganallur

Areas of schemes in mofussil 2008-09

- Hosur
- Coimbatore
- Salem
- Erode
- Kancheepuram
- Arcot (Developed plots)
- Madurai
- Theni
- Thirunelveli
- Ariyalur (Developed plots)

ROAD MAP TO REDUCE LAND COST

- Independent Regulatory Authority to regulate land price
- Mechanism to forbid speculation in realty sector
- Discouraging purchase of land as an investment destination

-000-

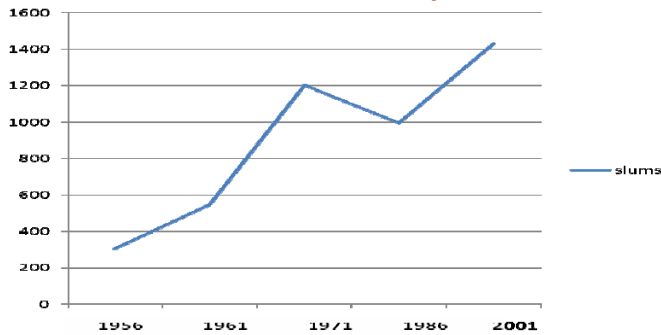
Session - IV

**HOUSING FOR SLUM DWELLERS:
FUTURE PLANS IN THE CONTEXT OF MASTER PLAN**

*T.K.Ramachandran, I.A.S.,
Managing Director, Tamil Nadu Slum Clearance Board, Chennai.*

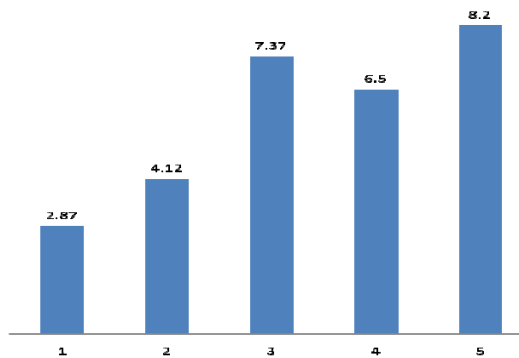
- General scenario of slums in Chennai
- Part II - TNSCB's Achievements over the years
- Part III – Policies and strategies proposed
- Part IV - Issues

Growth of Slums in Chennai Metropolitan Area



Year	No of slums	Slum population
1956	306	2.870
1961	548	4.120
1971	1202	7.370
1986	996	6.500
2001	1431	8.200

Slum population



TYPES OF SLUMS

Slums along Waterways



Slums along Road margin



Slums along seashore



Slums along railway line



TNSCB's role and contributions

- Mandate as per TN Slum Areas (Improvement and clearance) Act,1971
 - Declaration of Slum Areas
 - Slum clearance and redevelopment
 - Setting up of the Slum Clearance Board
- Three different types of schemes for shelters in slums
 - In-situ up-gradation of slum with tenure security (plot schemes)
 - In-situ tenement schemes
 - R & R Schemes
- Infrastructure up-gradation
- Community development and skill building

Cumulative Achievement upto March 2008

Sl.No	Name of the Scheme	No of housing units/ Families	Fund allocation Rs in Lakhs
1	Housing	~80000	82969.25
2	Urban Development – Slum Improvement	650685 families	13931.51
3	Infrastructure Improvement		1430.20
4	Repairs and Renewals		5480.36
5	Others		310.30
	Total expenditure		104121.62

Problems:

MUDP/TNUDP schemes

- Unplanned-on as is where is basis
- Most planning norms flouted in spirit
- Quite retrograde – 3-6' roads, no open areas
- Public safety norms compromised-Evacuation difficult during disasters
- Building norms being flouted
- Transfer of property
- Change of use to commercial
- Transfer of property/ resale
- Commercial use
- Encroachments
- Lack of maintenance
- Non-involvement of the people in maintenance
- Reluctance to take responsibility
- Reluctance/inability to pay for upkeep

Constraints with the existing models

- Entirely a Government show
- Financial constraints
- Land availability
- Staff
- Capacity constraints
- Willingness of beneficiaries to shift

Some solutions

- Greater involvement of the intended beneficiaries: cooperative based
- Redevelopment
- PPP and other models of financing
- TDRs/ Increased FSI
- Mixed development with proper planning
- Greater plot sizes, lower plot coverage
- Go Vertical to increase density

Housing for the poor Provisions in the Master plan

- Composite neighbourhoods
- Development through TDRs
- Reservation of 10% land for LIG/EWS (> 1H layouts)
- Housing integrated with infrastructure, tenure security, Livelihood opportunities etc.
- Public Private Partnerships
- Connectivity

Specific strategies for inclusive housing by TNSCB

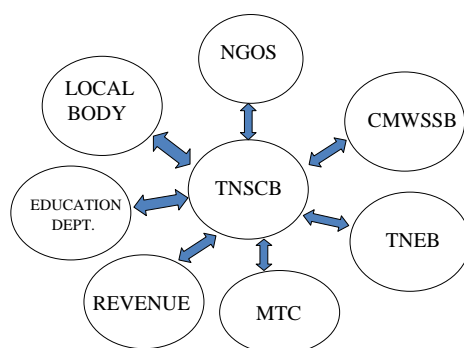
- Review of space standards: 270 Sft to 320 Sft plinth area per unit
- Cost per dwelling unit - upto Rs 4,00,000
- Composite Housing – Rehabilitation Programmes including Housing, infrastructure,

- Community facilities provided
- Assurance of security of tenure
- Provision of Health and educational facilities
- Livelihood programmes and skill training are integrated
- Housing programmes are implemented in proximity to employment opportunities
- New employment opportunities are also created.

Other strategies

- Adequate infrastructure facilities such as water supply, drainage, sanitation, streetlights etc are being provided by the EIUUS schemes
- High dense slums are housed in multistoried tenements in order to achieve the goal of total eradication of slums under JNNURM and XII FC Schemes
- Urban Renewal – are being carried out by demolition and reconstruction of dilapidated Buildings
- Optimum Utilization of place by achieving the maximum FSI

INTEGRATED DEVELOPMENT APPROACH

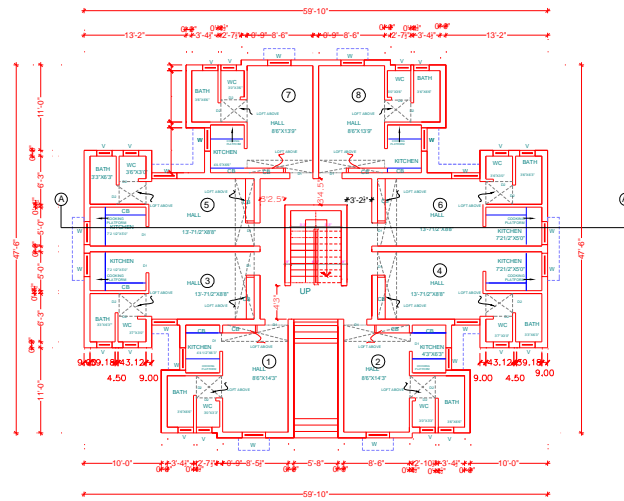
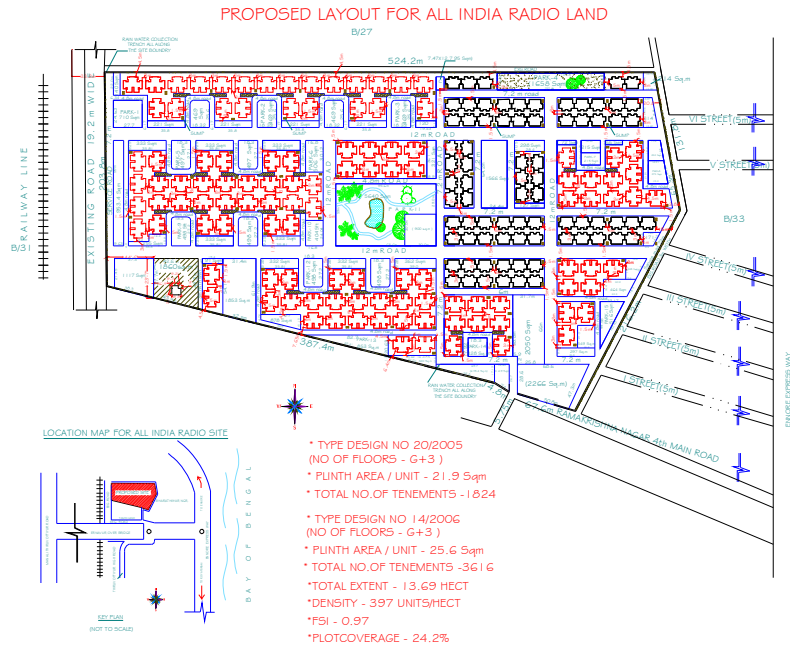


TNSCB - On going and Proposed Projects in Chennai

Sl. No	Name of the Scheme	No of housing units	Fund allocation Rs in Crores	Project Period
1	Emergency Tsunami Rehabilitation Programme	12000	600.00	31.12.2010
2	XII Finance Commission and Reconstruction	5000	156.00	31. 3. 2010
3	JNNURM	30000	1200.00	31.12.2013
4	Elevated Express Way	14000	560.00	31. 3.2011
	Total	61000	2516.00	

Housing demand as on 2011 – Nearly 50% of the EWS Hg demand will be achieved

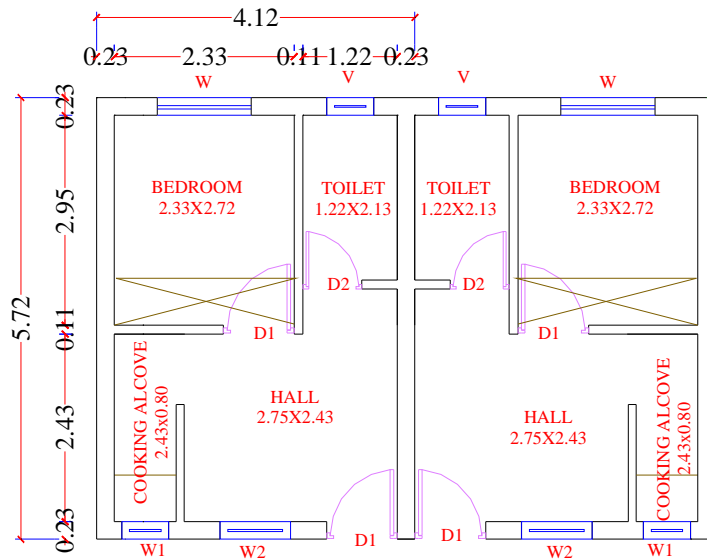
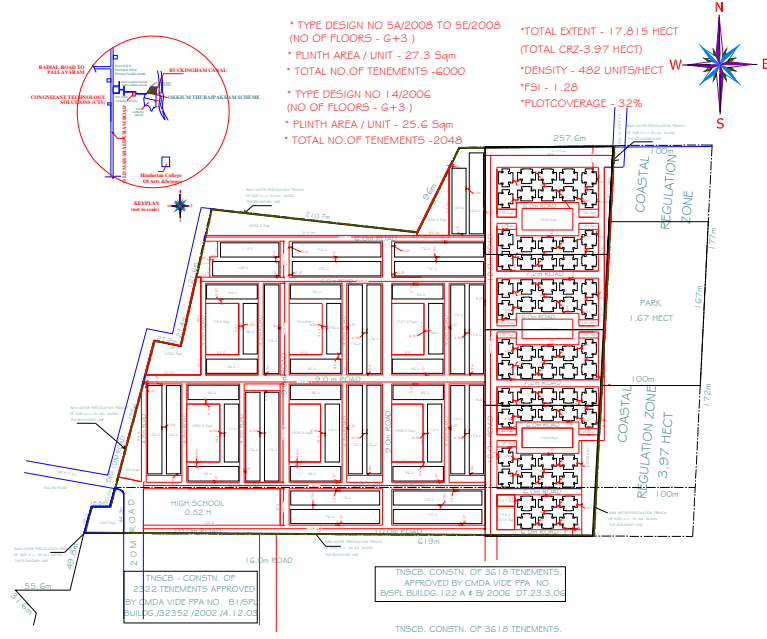
Some of the Programmes of TNSCB



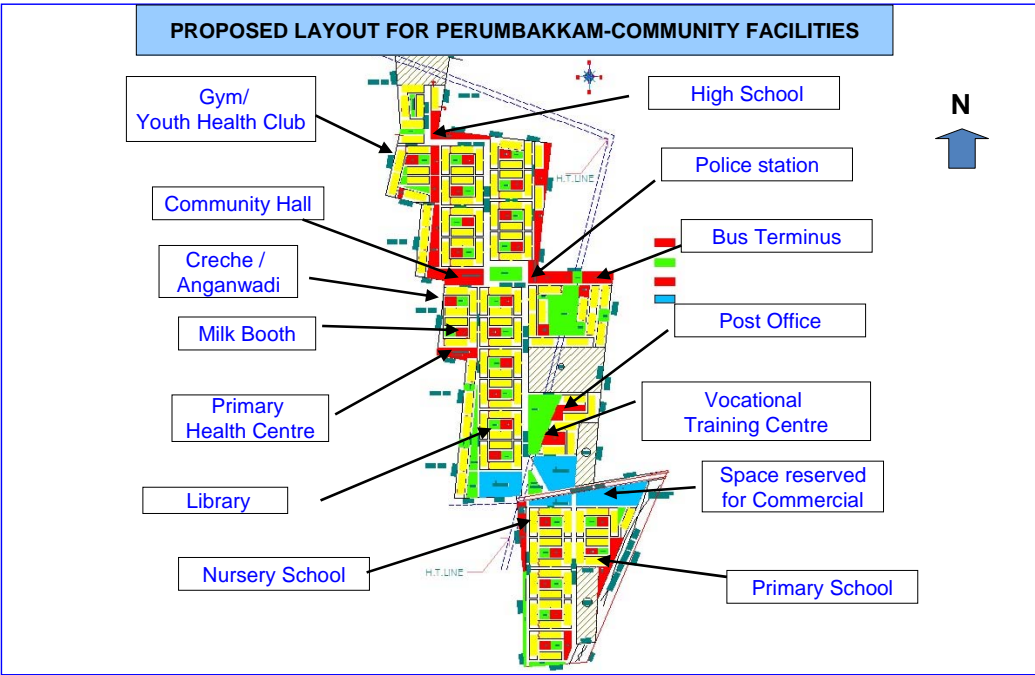
GROUND FLOOR PLAN

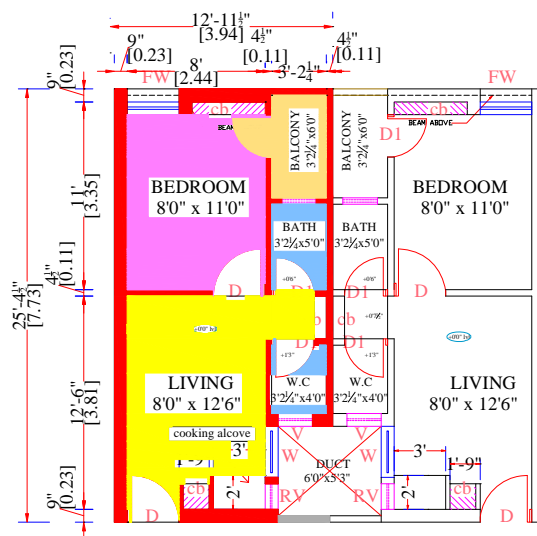
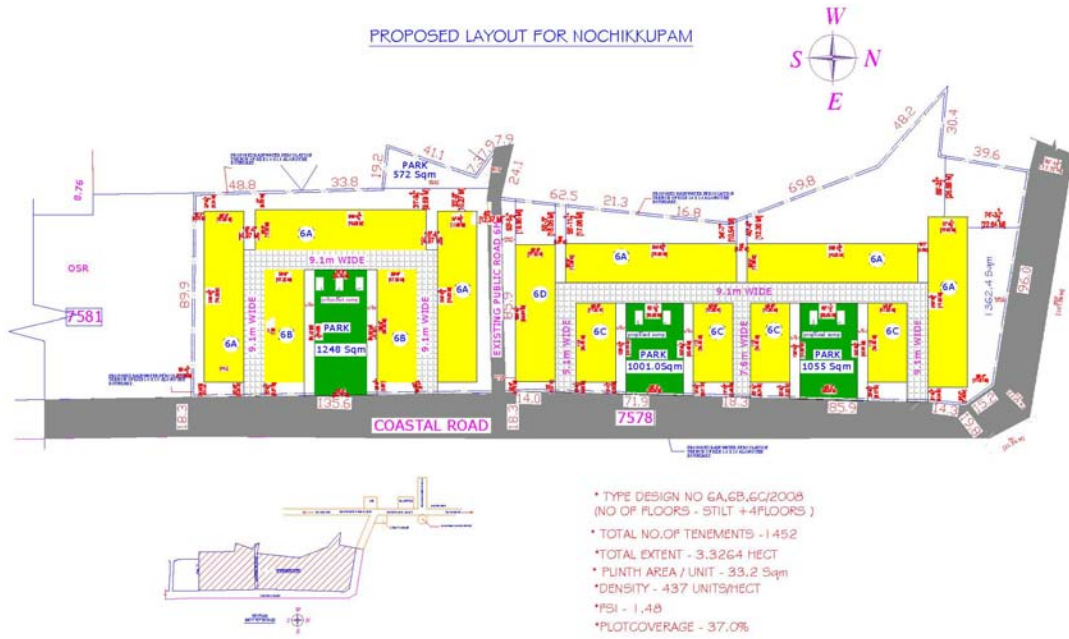
- * TYPE DESIGN NO 14/2006
(NO OF FLOORS - G+3)
- * PLINTH AREA / UNIT - 25.6 Sqm

PROPOSED LAYOUT FOR OKKIAM THURAIPAKKAM



SINGLE UNIT
 PLINTH AREA /UNIT(INCLUDG. COMM. AREA)=294 Sft (27.3 Sqm)





AVERAGE PLINTH AREA / UNIT:

- 1). 289.5 Sft (26.9 Sq.m) - EXCLUDING COMMON AREA .
- 2). 357.69 Sft (33.20 Sq.m) - INCLUDING COMMON AREA .



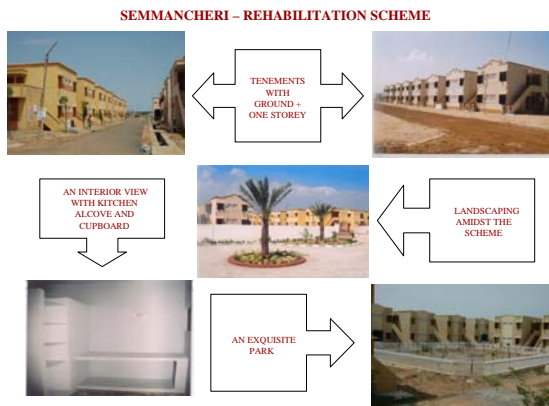
REDEVELOPMENT OF EXISTING TENEMENTS FROM
NOCHIKUPPAM TO SRINIVASAPURAM, CHENNAI.

OPTION - 1
VIEW - 1

DATE :
27-07-08



A COMPREHENSIVE REHABILITATION SCHEME AT SEMMANCHERI



Issues for discussion

- Identification of land for EWS housing
- Mechanics of operating TDRs and higher FSI in the context of EWS/Slum housing
- PPP regulatory framework: Need for statute change (like in Mumbai)
- Co-opting slum-dwellers and sharing of roles and responsibilities: institutional arrangements
- Need for greater planning, regulation
- Huge gap between theory (statute) and practice (on ground implementation)
- Institutional framework for maintenance and take-over by the local bodies

-000-

ஏழை மக்களுக்கு வீட்டுவசதி தேவை - ஒரு கண்ணோட்டம்

திருமதி கி. ராதை, அனைத்திந்திய ஜனநாயக மாதர் சங்கம், தமிழ்நாடு

....

தமிழகத்தில் வீடற்ற மக்களுக்கு வீட்டுவசதி செய்துக் கொடுக்க வேண்டுமென்பது தமிழக அரசால் எடுக்கப்பட்ட கொள்கை முடிவாகும்.

இந்தப் பின்னணியிலேயே சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தின் மாஸ்டர் பிளான்-2 (Master Plan II)வின் அடிப்படையிலான வீடு கட்டும் திட்டத்தை கூர்ந்து பரிசீலித்திட வேண்டும்.

குறிப்பாக 1901ல் 70 ச.கி.மீ. பரப்பளவைக் கொண்டிருந்த சென்னை நகரம் தற்போது 1189 ச.கி.மீ. அளவில் பெருநகரமாக விரிவடைந்துள்ளது. சுமார் 80 லட்சத்திற்கும் மேற்பட்ட மக்கள் தொகையினை கொண்டதாகவும் உள்ளது. இந்தியாவின் முதலாளித்துவ வளர்ச்சிப் போக்கின் ஒவ்வொருக் கட்டத்திலும் சென்னை அதன் பெரும் பங்கை பெற்று வளர்ந்து வருகிறது. நெடுஞ்சாலைகள், துறைமுகம், ரயில், வான்வழி என அனைத்துப் போக்குவரத்து வசதிகளைக் கொண்டுள்ளது. மேம்பட்ட கல்வி, தேர்ச்சி பெற்ற மனிதவளம் பெற்றிருப்பதும், பன்னாட்டு நிறுவனங்களுக்கும், பெரு முதலாளிகளுக்கும், இதர முதலாளிகளுக்கும் தாராளமாக சலுகைகளை வழங்கி ஊக்கப்படுத்தும் அரசின் நடவடிக்கைகளும் பெருநகர வளர்ச்சிக்கு முக்கியக் காரணமாக அமைந்துள்ளது. நகரை மையமாகக் கொண்டு சினிமா உள்ளிட்ட ஊடகங்களும், குறிப்பிடத்தக்க வளர்ச்சியைப் பெற்றுள்ளன.

ஆனால், பெரும்பகுதியான ஏழை, மற்றும் நடுத்தர மக்களின் வாழ்க்கையில் முன்னேற்றம் உள்ளதா? என்று பார்த்தோமேயானால் இருப்பிடத்திற்காக மக்கள் படும் அவதியை பார்க்கும்போது இல்லை என்றே சொல்ல வேண்டியுள்ளது.

ஒரு நூற்றாண்டுக் காலத்தில் சென்னை பெருநகரின் அபரிதமான வளர்ச்சிக்கு தனது உழைப்பின் மூலம் உரிய பங்களிப்பை செலுத்திய ஏழை உழைப்பாளி மக்களுக்கு குடியிருக்கும் வீடு சொந்தமில்லை, குடியிருக்க வீடில்லை என்றால் அரசு குடியிருப்புப் பிரச்சனைகளை சரியான முறையில் அணுகவில்லை என்றே சொல்ல வேண்டும்.

அரசின் திட்டங்களால் சென்னை பெருநகர குடியிருப்புப் பிரச்சனைகளுக்கு இதுநாள் வரையில் மிகச் சிறிதளவே தீர்வு காண முடிந்துள்ளது. மிகப்பெரும் பகுதியான மக்கள் கண்டுகொள்ளாமல் விடப்பட்டதன் விளைவே எந்த அடிப்படை வசதிகளுமற்று ஆயிரக்கணக்கான

குடிசைப் பகுதிகள் உருவாகிட காரணமாக அமைந்தது. மக்களின் வாழ்வாதார பிரச்சனையை சேவை மனப்பான்மையுடன் அணுகினால் மட்டுமே உரிய தீர்வை காண முடியும்.

தற்போது கிராமப் புறங்களில் விவசாயம் நலிவடைந்த நிலையில் பிழைப்பைத் தேடி, நகர்ப்புறத்தை நாடி இடம் பெயர்ந்து வரும் மக்களின் எண்ணிக்கை நாள்நோறும் அதிகரித்து வருகிறது. இவர்களுக்கு குடியிருக்க வீடு கிடைப்பதில்லை. வீடு கிடைத்தால் வாடகை தர முடியவில்லை. நினைத்துப் பார்க்க முடியாத அளவிற்கு வாடகை பல மடங்கு உயர்ந்து விட்டது. இதனால் நீர்வழிப்பாதையா, கால்வாயா, காலி மனையா, குடிநீர் விநியோகத்திற்கான பெரிய குழாய்களா, நடைமேடையா என்பதைக் கூட பார்க்காமல் மக்கள் கிடைத்த இடத்தில் தங்குவதற்கான ஏற்பாடுகளை செய்து கொள்கின்றனர். இந்த இயலாமையை ஆக்கிரமிப்பு என்ற அடிப்படையில் பார்ப்பது சரியா? முறைதானா?

பல ஆண்டுகளாக அரசு புறம்போக்கு நிலங்களில் தூர்ந்துப் போன பயன்பாடற்ற நீர்நிலைகளில் மாநகராட்சிக்கு, நகராட்சிக்கு சொந்தமான இடங்களில், உரிமை கொண்டாடாத தனியார் நிலங்களில் மத நிறுவன நிலங்களில், கோவில் நிலங்களில் என லட்சக்கணக்கான மக்கள் தங்களது சொந்த உழைப்பின் வருவாயிலிருந்து சிறிய வீடுகளை கட்டி குடியிருந்து வருகிறார்கள். தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்தால் பல ஆண்டுகளுக்கு முன்னதாக கட்டிக் கொடுக்கப்பட்ட, எந்த நேரத்திலும் இடிந்து விழக்கூடிய நிலையிலுள்ள குடியிருப்புகளிலும் மக்கள் வாழ்கிறார்கள். ஆனாலும், இந்த இடத்தை இவர்கள் தங்களது சொந்த இடமாக கருதமுடியாத நிலையிலேயே உள்ளனர்.

இந்நிலையினை மாற்றிட தமிழக அரசு அரசின் புறம்போக்கு நிலங்களில் நீண்டகாலமாக வாழ்ந்து வரும் குடும்பங்களுக்கு பட்டா வழங்க முன் வந்துள்ளதை வரவேற்கிறோம். அதேபோன்று மற்ற இடங்களில் குடியிருக்கும் மக்களின் பிரச்சனைகளுக்கும் இதே வழியில் தீர்வு காண வேண்டியது அவசியமாகும். மாறாக, பயன்பாடற்ற நீர்நிலைப் பகுதிகளிலும், இன்னப்பிறவகை நிலங்களிலும் வசிக்கும் மக்களை ஆக்கிரமிப்பாளர்கள் என கூறுவது நியாயமற்றது.

குறிப்பாக, 1976ம் ஆண்டு மத்திய அரசு நில உச்சவரம்பு சட்டத்தை கொண்டு வந்தது. 1978ல் தமிழக அரசும் நில உச்சவரம்புச் சட்டத்தை அமுல்படுத்த முன்வந்தது. ஆனால், 1996ல் நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் ரத்து செய்யப்பட்டதும், வசதிபடைத்த முதலாளிகளும், தனியார்களும் ஏராளமான நிலங்களை சுற்றி வளைத்து ஆக்கிரமித்து வைத்துள்ளதை சென்னை பெருநகரின் பல பகுதிகளிலும் காண முடியும்.

உதாரணமாக, இங்கே சுட்டிக்காட்ட விரும்புவது சென்னை நகரின் மையப் பகுதியான பெரம்பூர் தொகுதியில் பக்கிங்ஹாம் கர்நாட்டிக் மில் (B&C Mill) நிறுவனத்திற்கு தொழிற்சாலையை அமைப்பதற்காக அன்றைய பிரிட்டிஷ் அரசு 150 ஏக்கர் நிலத்தை அங்கு குடியிருந்த மக்களை அருகாமையில் வேறு இடத்திற்கு மாற்றி தொழிற்சாலை அமைக்க நிலம் வழங்கியது. அன்றைய பிரிட்டிஷ் கவர்னர் பிரிஸ்லியின் பெயரால் அழைக்கப்படும் பிரிஸ்லி நகரில் குடியமர்த்தப்பட்ட மக்களுக்கு இன்று வரையில் அந்த இடம் சொந்தமாக்கப்படவில்லை. குறிப்பாக, பி&சி மில் நிறுவனம் மூடப்பட்டு பல ஆண்டுகளாகிவிட்டது. தொழிற்சாலை செயல்படாத நிலையில் அந்த நிலங்களை அரசு மீண்டும் ஏன் கையகப்படுத்தி வீடுகளை கட்டுவதற்கு பயன்படுத்தக் கூடாது? கிண்டி ரேஸ் கோர்ஸ் தற்போது பயன்பாட்டில் இல்லை. திருவொற்றியூரில் விம்கோ கம்பெனிக்கு தொழிற்சாலை நலிவுற்ற நிலையில் சொந்தமான நிலங்கள் பிளாட்டுகளாக மாற்றி, ரியல் எஸ்டேட் மூலம் விற்பனை செய்ய முயற்சிக்கப்படுகிறது. இதுபோன்ற ஏராளமான உதாரணங்களைச் சொல்ல முடியும். நிலத்தின் விலை கடுமையாக உயர்த்தப்பட்டு, கட்டுப்பாடற்று ஏறிக் கொண்டிருக்கிறது.

சென்னை நகரைச் சுற்றிலும் பல பகுதிகளில் ஏராளமான இடங்களில் செல்வந்தர்கள் ஆக்கிரமித்து வைத்துள்ளனர். ஆவற்றை கண்டறிந்து அரசு கையகலப்படுத்தி, அவற்றில் ஏழை நடுத்தர மக்களுக்கு குடியிருப்பு வசதிகளை செய்துக் கொடுக்க முன்னுரிமை அளிக்கப்பட வேண்டும்.

மெட்ரோ ரயில் திட்டம் போன்ற சென்னை பொருநகரத்தின் அடிப்படை வளர்ச்சி திட்டங்களுக்கு இடம் தேவைப்பட்டால், அருகாமையில் பொருத்தமான மாற்று இடங்களை உறுதிப்படுத்திய பிறகு, குடியிருப்புகளை அப்புறப்படுத்துவதே பொருத்தமாக இருக்கும்.

சென்னை பெருநகரில் பெரும்பகுதியான மக்கள் அன்றாட கூலி வேலைக்குச் செல்பவர்கள் அத்துக் கூலிகள். 40 சதத்துக்கும் மேற்பட்டோர் மிகக் குறைந்த வருவாயை ஈட்டக் கூடியவர்கள். பணியிடத்திற்கு நடந்தே செல்பவர்கள், இத்தகைய மக்களுக்கு வீடுகள் பணி இடத்திற்கு அருகாமையில் ஒதுக்குவதே சாலச் சிறந்ததாகும். இதை விடுத்து தொலைதூரம் அனுப்ப முயற்சிப்பது பெரும் பகுதி மக்களுக்கு தெரிந்தே இழைக்கக் கூடிய துன்பமாகும். வர்த்தக கண்ணோட்டமின்றி சேவை அடிப்படையிலேயே இத்தகைய மக்களுக்கு வீடுகள் வழங்கப்பட வேண்டும். இதற்கு ஏற்ற வகையிலேயே தனியார் நிறுவனங்கள் மூலம் கட்டப்படக்கூடிய வீடுகளுக்கும் விலை கட்டுப்பாடு விதிப்பது அவசியமாகும்.

ளங்களின் ஆலோசனைகளாக முன் வைக்க விரும்புவது

- அரசின் வரையறைக்குட்பட்ட நிலங்களில் நீண்ட காலமாக குடியிருக்கும் மக்களுக்கு அவர்களின் வசிப்பிடத்தை சொந்தமாக்கிடும் வகையில் பட்டா வழங்கப்பட வேண்டும்.
- கிராமநத்தம், மேய்க்கால், மந்தைவெளி, வண்டிப்பாட்டை, களத்துமேடு, களக்குத்து, ஓடை, வாய்க்கால், ஏரி, நீர்நிலை, மலைப்புறம்போக்கு, விட்டோடிகள் நிலம் என அனைத்து வகை அரசு புறம்போக்கு நிலங்களில் வசிப்போருக்கும் பட்டா வழங்கப்பட வேண்டும்.
- நலிந்த மற்றும் குறைந்த வருவாய் பிரிவினர் குடியிருக்கும் கோவில், தேவாலயம், வஃபோர்டு, டிரஸ்ட் நிலங்கள் மற்றும் தனியார் நிலங்களை அரசு கையகப்படுத்தி பயனாளிகளுக்கு குறிப்பாக, குறைந்த வருவாய் பிரிவினருக்கு இலவசமாக பட்டாவும், ஏனையோருக்கு கட்டுப்படியான குறைந்த விலையில் கிராமம் செய்துத் தர வேண்டும்.
- பெருநகரில் பயன்பாடற்ற தூர்ந்து போன ஏரி, நீர்நிலை பகுதிகளில் குடியிருக்கும் மக்களுக்கு ஆக்கிரமிப்பாளர்களாக கருதாமல், குறிப்பிட்ட நிலங்களை வகைமாற்றம் செய்து மனைப்பட்டா வழங்கப்பட வேண்டும்,
- மேம்படுத்தப்பட்ட குடிசைப் பகுதிகளில் அமைந்துள்ள குடியிருப்புகளுக்கு இலவசப்பட்டா மற்றும் கிரயப் பத்திரம் வழங்க வேண்டும்,
- சென்னை பெருநகரின் பொதுவான வளர்ச்சிக்கு அவசியம் தேவைப்படக் கூடிய இடங்களில், அமைந்துள்ள குடியிருப்புகளுக்கு அருகாமையிலேயே அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை கட்டி குடியமர்த்த வேண்டும்.
- குடிசை மாற்று வாரியம் அடிமனை தவணை முறையில் ஒதுக்கப்பட்ட பகுதிகளுக்கு கிரயப் பத்திரம் வழங்க வேண்டும்.
- குடிசை மாற்று வாரியம் கட்டி வழங்கிய அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை பட்ஜெட்டில் சிறப்பு நிதி ஒதுக்கி பராமரிக்க வேண்டும். தாங்கும் சக்தியை இழந்த குடியிருப்புகளை இடித்து, அதேஇடத்தில் புதிய குடியிருப்புகளைக் கட்டி உரியவர்களுக்கு வழங்க வேண்டும். கிரயப் பத்திரங்களை தாமதமின்றி வழங்க வேண்டும். வர்த்தக கண்ணோட்டம் தவிர்க்கப்பட வேண்டும்.
- மீன்பிடி மற்றும் சார்பு தொழில்களுடன் சம்மந்தப்பட்டுள்ள கடற்கரையோர குடிசைப் பகுதி மக்களுக்கு வசிப்பிடங்களுக்கு அருகாமையிலேயே குடியிருப்புகளை கட்டி குடியமர்த்த வேண்டும்,

- குடிசை பகுதி மக்களின் மேம்பாட்டிற்கான சிறப்பு திட்டங்கள் ஏட்டளவில் இல்லாமல் சிறப்பாக அமுலாவதை உத்திரவாதப்படுத்த பொருத்தமான ஏற்பாடு வேண்டும்.
- தனியார் நிறுவனங்கள் மூலம் கட்டப்படும் குடியிருப்புகளில் 20 சதமானம் பொருளாதாரத்தில் மிகவும் பின்தங்கிய மற்றும் குறைந்த வருவாய் பிரிவினருக்கு கட்டாயமாக ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டும்
- விலைக் கட்டுப்பாடு உத்தரவாதப்படுத்த வேண்டும்.
- நீர்வழிகளை தூர்வாரி சுத்தப்படுத்த தடையாக உள்ள குடிசைகளை அகற்றினால் அவர்களை இருப்பிடத்திற்கு அருகாமையிலேயே அடுக்குமாடிகள் கட்டி குடியமர்த்த வேண்டும். தொலைதூர புறநகர்களுக்கு அப்புறப்படுத்தும் திட்டங்களை கைவிட வேண்டும்
- அடையாறு, கூவம் ஆறு, பக்கிங்காம் கால்வாய் ஆகிய பெரிய நீர்வழிகளின் கரைகளில் பொதுப்பணித்துறை இடத்தில் வீடுகள் கட்டி குடியிருப்போருக்கு அருகாமையிலேயே பொருத்தமான முறையில் வீடுகள் கட்டித் தரப்பட வேண்டும்
- மாஸ்டர் பிளான் 2ன் கீழ் வீடுகளை உருவாக்கும் திட்டங்களுக்குத் தேவையான நிலங்களை செயல்பாடற்ற தொழிற்சாலைகளின் நிலங்கள், பயன்பாடற்ற உபரி நிலங்கள், செல்வந்தர்களால் ஆக்கிரமிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களை கண்டறிந்து அரசு கையகப்படுத்தி பயன்படுத்திட வேண்டும்.

-ooo-

Session - IV
Role of Private Sector in Housing Supply

*M.K.SUNDARAM
Managing Director, M/s. Chozha Foundations (p) Ltd.
Chairman – Builders Association of India-Southern Centre,*

India has some of the most highly populated urban cities in the world. Chennai is one such city. Continued rapid growth of population and industrialization coupled with improved standard of living pushed the demand for quality in shelter. Infrastructure facilities constitute the real capital of any economy.

India has more than a billion of population and the GDP is at about 8-10%. For the past decade, India has contributed enormously at the global level in knowledge based industries namely IT sector and subsequently in the Hardware sector and currently in the Auto and Auto ancillary sectors. Government is giving enormous push for improving our agricultural sector also. By and large, Indian three decades ago were generally without major credit card exposures and large housing loan.

Typically, Indian households used to save up and take a very minimal loan to make a house. It has been a scenario in 1960s & 1970s, subsequently home loans have been available and people started availing home loans for construction of houses, for the past 20 years or so in a big way. Indian literacy rate has been continuously growing up and migration towards urban centres has been continuously on the rise resulting in lot of demand for accommodation in the urban area. With this background, role of Private sector in housing has started in a big way.

Initially the Private sector comprised of small time builders, who can raise finance of their own for purchasing the land and develop housing, catering to a small group of buyers. This has been a trend at first stage of housing during 1970 & 1980. Subsequently larger plots of lands were available and the size of the projects has also started growing resulting in medium sized projects in the next 20 years.

When the certain tax incentives were available to the buyers and builders large scale housing has been the focus for the past 5 to 10 years. It has been mainly due to large scale buyer demands for good housing. The housing scenario in India is now being classified as tier one, tier two & tier three cities. In the tier one category, all the major metros are clubbed and tier two and three having huge potential is becoming major hubs in the near future.

By geography, the land size vs. population of India reveals that the availability of land is scarce, hence it makes the role of Private sector going for large sector housing difficult. However, in the recent past, the tax incentives scheme for housing encouraged the Private sector to go for large space of land

and coming out with huge projects. The contribution for housing from the Public Sector namely the housing boards and other Government agencies has been on the decline. The role of Private sector needs to be addressed at certain issues, which can help us to contribute for providing better housing. Adequate infrastructure facility is a pre requisite for the economic growth of any development more so for housing also.

Infrastructure is the frame works through which essential services like, road, rail, communication, education, health care, drainage, water supply could be provided.

This basic need shall be provided by the Governmental agencies only.

Government's initiative in shaping infrastructure development through various ways, shall ease commutation and emerge as an affordable means of travel mode for end users. This healthy initiative will definitely motivate private sector for focusing on housing projects on a bigger scale.

The Government should come out with specified developed regions, for the housing, along with other amenities such as schools, hospitals, entertainment, shopping etc. in the vicinity, this will certainly help people to avoid unnecessary travel for various needs. The Private sectors also focus on the above aspects namely the schools, hospitals etc and induce people to walk to work culture.

While we address the requisites of Private sector for the residential projects of enormous size, the following requirements shall be catered. One aspect is the energy requirement for the entire project from conventional and renewable energy sources. The solar power generation, wind power generation are also becoming affordable since the cost of conventional power generally is going up year after year.

The individual homes can have solar water heaters and use of CFL bulbs to minimize the energy requirement energy needs by innovative construction methodology and doing green house concept should be encouraged.

We need to address water requirements for construction of the projects dependence of drawing ground water for projects needs to be discouraged and source supply by Government or by Public Private Agency can be encouraged for the water needs. The Private sector also should lay emphasize on recycling of water by segregating sewage water, kitchen water into usable re-cycled water for various needs and should ensure minimization of waste water into underground system. The Private sector also while promoting projects should ensure and advocate solid waste arrangement segregation to enable the public bodies to handle them with better ease.

It is always better to go for a vertical construction leaving ample space all round rather than to go for horizontal construction where the open air available get reduced.

The Private sector has to address the major issues in bringing down the cost of construction by way of innovation methods to reduce cost as well as time requirement for completion of project. The standardization of the units will be a good answer in cost cutting and timely completion. Thus the Private sector can participate in end to end land development, housing, energy sector and water supply to make the Private sector in the housing a cost competitive and satisfy the needs of the users.

The Government should process the township or housing development of larger land on a faster track. Certain tax incentive should also be made available to such projects and provision of housing in this project development for economically weaker section from about 10 to 20% with tax incentive will give a head way in subsidizing the sale of such weaker section requirement for housing. The Government should by and large encourage projects which will help to reverse migrate population from urban to non-urban/ rural area by providing better amenities and infrastructure.

The Government should take the initial lead in acquiring land and builder developer can be given the parcels of land at market-determined rates. So that it will lead better transparency in land availability and will entuse lot of builders to participate in such projects.

Government shall take initiative in redevelopment of dilapidated housing structures both in the Government owned and private housing societies.

The Private Sector shall be allowed to participate independently for such re development scheme. The Government shall draw an agreement, which shall bear certain share in the finalized scheme of housing and commercial development for the Government.

It is needless to state that government shall give infrastructure support in augmentation of electric, water supply and connectivity demands required for successful implementation of such projects.

When we are addressing the issue of affordable housing, we are neglecting totally the additional infrastructure required for social infrastructure namely people with low-income group housing etc.

Whenever large projects in the Private sector area are focused, one should simultaneously develop similar extent of housing to cater for the low-income group, since mankind living in this residential category is required to work in the social infrastructure which contains schools, hospitals, households, offices etc.

The Government and the Private Sector should work in close liaison with each other to make housing affordable and eco-friendly to a large extent.

It is true that the private sector has not been involved in the housing of low-income group. But at the same time its also a fact that government also unable to fulfill the demand for such section of the society.

About 50% of the housing demand is for EWS & LIG. While, Survey shows that about 32% of the slums in the city are private land and about 58% is owned either by Government or other Government Organizations.

Slum population has increased from about 6.5 lakhs to 10 lakhs for the past 15 years.

The housing for lesser income group can be addressed only by the joint effort of both Government and the Private Sector.

Government can identify the available vacant lands in an around Chennai City, and also the slum areas covered horizontally with a thin population. Such areas can be developed well with all basic amenities for a vertical residential development.

Private developers can be invited for a joint development on the basis of sharing the constructed apartments. All the proposed residential units shall be of basic minimum size. The Government can allot/sale their share of apartments and the developer \can sell his portion to any public.

This system will certainly provide good quality apartments because the developer has to maintain his credibility and sell his share of apartments.

In a recent evacuation of slum from a lake encroachment, we found most of the residents had a two-wheeler and a few four-wheelers also.

This shows our slum dwellers earnings and affordability has gone up, with this indication we can plan to build smaller size apartments with basic amenities and sell it on long-term finance facilities.

We request certain facility from the Government for a better participation in low cost housing.

1. Relaxation in processing fee, development charges, sales tax and other expenses for the construction.
2. Service tax relaxation.

3. There can be exemption in income tax on housing development of exclusive smaller residential units as it was done for large extent housing development under section 80-IB.

Basic fundamental activity like permission for the plan for land development or Building proposal shall be time bound and quicker to facilitate further process of implementation.

The delay in obtaining such permission has a direct impact on final cost, which depends on:

- a) The land prices are on increasing mode. Due to unmatched supply demand equation.
- b) Global economy has eventually resulted in rising bank interest.
- c) Slow down in various prominent sectors have dampen the job security of Common man and it has resulted in real estate investment also.

To avoid increase in cost of projects due to above factors, Government shall implement more simplified systems in processing the property development proposals.

-000-

Session - IV
INCLUSIVE HOUSING

Dr. Niranjan Mardi IAS
Commissioner of Municipal Administration, Chennai

Introduction

- Rapid Urbanization has led to increase in the number of slums causing tremendous pressure on basic services and infrastructure
- People belonging to Economically Weaker Sections (EWS) as well as Low Income Group (LIG) are finding it difficult to own house
- Owning a house for an urban poor has a multiplier effect in terms of better access to Municipal services like
 - Potable Water Supply
 - Sewerage / Storm water facilities
 - Solid waste management and other related infrastructure

Housing Shortage...

- Housing shortage in the country at the beginning of 11th five year plan was 24.7 million (67.4 million households)
- 99% of housing shortage pertains to EWS and LIG population
- 27% of the total poor live in urban area: affordability remains a critical factor
- Housing shortage in Tamil Nadu (2001) was 0.83 million
 - Issues in land title
 - Cost of land
 - Cost of construction
 - Cities are not growing vertical
- For sustainable cities and urbanisation “ Inclusive Housing ” is a pre-requisite

Source: National Urban Housing and Habitat Policy, 2007
<http://mhupa.gov.in/policies/duempa/housingpolicy2007.pdf>

Tamil Nadu

- | | |
|---------------------|--------------------|
| ▪ Total Population | 624 million (2001) |
| ▪ Urban Population | 44% |
| ▪ Urban House holds | 5.9 million (2001) |
| ▪ Houses | |
| ○ Permanent | 74.16% |
| ○ Semi Permanent | 15.31% |
| ○ Temporary | 10.51% |

Source:Census, 2001
<http://www.census.tn.nic.in>

Government Initiatives

- Tamil Nadu Slum Clearance Board exclusively caters to the housing needs of EWS
- Tamil Nadu Housing Board also caters to LIG
- As per the Development Control Rules, 10% of Land is to be allotted to EWS/ LIG.
- Basic Services to Urban Poor Scheme(BSUP), a sub-mission of JnNURM focuses on Mission cities while Integrated Housing and Slum Development Programme (IHSDP) gives thrust to Non Mission Cities.
- All ULBs are directed to Earmark a minimum of 25% of financial resources towards providing basic services to the urban poor.

BSUP/ IHSDP

- The Mission period of JnNURM is 7 years from 2005-2012
- 3 Mission cities viz., Chennai, Coimbatore, Madurai and their urban agglomeration
- CMA area includes Chennai Corporation, 16 Municipalities and 20 Town Panchayats
- Urban areas of non mission cities are addressed through IHSDP

BSUP/ IHSDP

- Objective is “holistic development of slums” (in-situ or relocation)
- In addition,
 - Government of India has a 7 point Charter on Urban Poor
 - Security of tenure at affordable prices
 - Improved housing for urban poor and EWS
 - Water supply and sanitation for urban poor
 - Earmarking 25%of developed land for EWS/LIG
 - Convergent delivery of services to achieve universal education
 - Convergent delivery of services to achieve universal health
 - Providing social security and fin. assistance to various disadvantaged sections

Total Outlay

- The total outlay for the Mission Period for TamilNadu is
 - BSUP - Rs.2064 Crores and
 - IHSDP Rs. 363.94 Crores
- The funding pattern for BSUP is
 - 50% Government of India
 - 40% Government of Tamil Nadu and
 - 10% Beneficiary contribution (Not exceeding Rs.30,000/-)
- The funding pattern for IHSDP is
 - 80% Government of India,
 - 10% Government of Tamil Nadu and
 - 10% Beneficiary contribution (Not exceeding Rs.30,000/-)

Specification

- Mandatory provision of a bed room, a kitchen, living room and a toilet
- The cost per housing unit varies from Rs.80,000 to Rs.1,60,000
- Emphasis on provision of individual water connection and sewerage connection
- Upgradation of infrastructure (roads, drains, community hall etc.) for the slum area as a whole

BSUP- Projects Approved

Sl.No.	Area	No of projects approved	No. of Units	Total Cost (Rs. In Crores)
1.	Chennai & UA	15	35205	1247.20
2.	Coimbatore & UA	5	26070	539.95
3.	Madurai & UA	4	24332	346.95
	Total	24	85607	2134.10

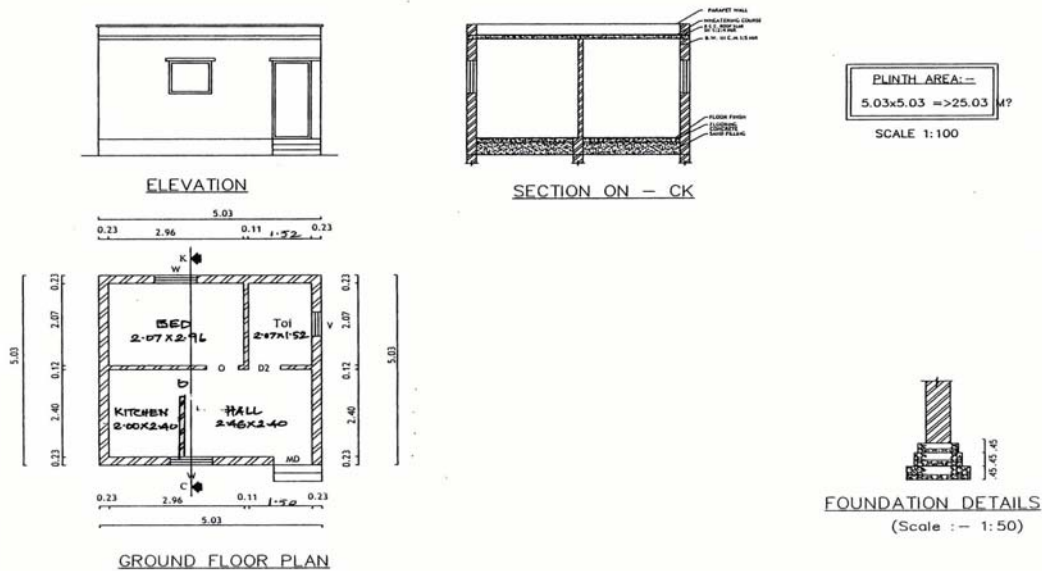
IHSDP- Projects Approved

Sl.No.	No.of ULBs	No. of Houses	Total Cost (Rs.in Crores)
1	30	19766	226.00

INTEGRATED HOUSING AND SLUM DEVELOPMENT PROGRAMME						
Rs. In lakhs						
S.No	Name of the ULB	Total Project Cost	GOI Share	GOTN Share	Beneficiary Contribution	Total Amount of GOI and GOTN released
1	2	3	4	5	6	7
Commissionerate of Municipal Administration						
1	Dharmapuri	266.75	213.40	28.15	25.20	120.77
2	Kodaikanal	187.00	133.52	46.11	7.37	89.81
3	Manaparai	200.83	156.86	34.37	9.60	95.61
4	Sirgazhi	127.90	102.32	21.42	4.16	61.87
5	Nagapattinam	77.50	62.00	15.50		38.75
6	Thiruppathur	345.20	273.76	55.84	15.60	164.8
7	Erode	503.45	402.76	64.37	36.32	233.56
8	Kumarapalayam	76.30	61.04	8.86	6.40	34.97
9	Pudukottai	2452.13	1960.58	329.15	162.40	1144.86
10	Kumbakonam	1314.37	671.90	546.58	95.89	609.24
11	Thanjavur	1723.30	1377.24	205.26	140.80	791.25
12	Pattukottai	2197.14	1733.91	291.67	171.56	1012.8
13	Udagamandalam	1267.75	1014.20	168.99	84.56	591.6
14	Mannarkudi	148.80	118.72	24.56	5.52	71.67
15	Thiruvarur	1256.60	1005.28	153.24	98.08	579.26

Rs. In lakhs						
S.No	Name of the ULB	Total Project Cost	GOI Share	GOTN Share	Beneficiary Contribution	Total Amount of GOI and GOTN released
1	2	3	4	5	6	7
Commissionerate of Municipal Administration						
16	Chidambaram	417.40	333.92	52.12	31.36	193.02
17	Perambalur	626.35	498.28	81.67	46.40	289.98
18	Tiruppur	2067.54	1582.99	378.25	106.30	980.62
19	Melur	798.77	639.02	119.59	40.16	379.31
20	Pollachi	1293.10	1034.48	137.74	120.88	586.11
21	Trichy Corporation	1996.00	1093.86	750.59	151.55	642.08
22	Namakkal	592.92	345.50	200.67	46.75	201.79
	Sub Total	19937.10	14815.54	3714.70	1406.86	8913.73
Directorate of Town Panchayat						
23	Mamallapuram	256	204.8	25.6	25.6	115.2
24	Sriperumputhur	428.04	342.43	56.01	29.6	199.2
25	Na. Guduvancheri	368.68	294.94	47.66	26.08	171.3
26	Walajabad	480.37	384.3	55.59	40.48	219.94
27	Thirukalukundram	288.5	230.8	35.62	22.08	133.21
28	Achirapakkam	224.67	179.74	30.05	14.88	104.89
29	Karunkuzhi	413.91	331.13	55.42	27.36	193.27
30	Arani	169.4	135.52	25.92	7.96	80.72
	Sub Total	2629.57	2103.66	331.87	194.04	1217.73
	Grand Total	22566.67	16919.20	4046.57	1600.90	10131.46

PLAN SHOWING PROPOSED CONSTRUCTION OF HOUSING UNDER BSUP



BIOMETRIC IDENTIFICATION

 மதுரை மாநகராட்சி JnNURM (BSUP) அடையாள அட்டை	
அட்டை எண். : 164/20071015	
	
பெயர் : ம. தமிழரசி	குடும்ப உறுப்பினர்களின் எண்ணிக்கை : 2
தகப்பனர் பெயர் : எஸ். மதிவாணன்	குடும்ப அட்டை எண் : 24/G/0369348
முகவரி : 64, பழைய மீனாட்சி மில் காலனி, மதுரை - 03.	வாக்காளர் அட்டை எண் : JRC1988526
பிறந்த தேதி :	வார்டு எண் : 7
	பட்டா பெறப்பட்டிருக்கிறதா? : ஆம்
	வீட்டின் தன்மை : ஓட்டு வீடு
	வசித்த காலம் : 40
	விண்ணப்ப எண் : 362
அங்கீகரிக்கப்பட்ட அதிகாரியின் கையொப்பம்	

Constraints

- Security of Land tenure is a pre-requisite for starting the house construction
 - Government has a number of schemes to provide land titles to the poor
 - Land at cheaper rates for LIG and EWS needs serious thinking
- People from EWS lack financial capacity to start house construction
 - Start up finance is arranged through Nationalized Banks
- Cultural resistance to live in apartments
 - People rear animals and feel comfortable in “their own land”

Some Success Stories...
BSUP

Madurai Corporation, S.Saratha, Meenambigai Nagar Ward -64



Before Completion



After Completion

Madurai Corporation, S.Balachamy, Meenambigai Nagar, Ward-64, Madurai-11



Coimbatore Corporation



**MADHAVARAM MUNICIPALITY
BSUP SCHEME**

**WARD NO.2,
NAME OF THE BENEFICIARY: THIRU. K.DOSS
NO.20,PERUMAL KOIL ST,
MADHAVARAM.**



**Ambattur Municipality, Ward No. 27 Beneficiary Address : P.Annammal,
13/55,Gangaiamman koil Street, Korattur, Chennai-80**



Before Construction



After Construction

**Ambattur Municipality Ward No. 27 Beneficiary Address : P.Vijaya, 59,Gangaiamman koil
Street,Korattur,Chennai-80**



Before Construction



After Construction

**Ambattur Municipality Ward No. 27 Beneficiary Address : K.Umapathy, 27/36,
Gangaiamman koil Street,Korattur, Chennai-80**



Before Construction



After Construction

**Alandur Municipality, Beneficiary Address : T.Logamani, 33, 3rd Street
K.K. Nagar, Chennai-114**



Before Construction



After Construction

**Alandur Municipality, Beneficiary Address: Murugesan, 5/3, 5th Street
Nehru Colony, Chennai-114**



Before Construction



After Construction

**Alandur Municipality, Beneficiary Address : S.Raji,4/10, 11th Street
Nehru Colony, Chennai-114**



Before Construction



After Construction

**Alandur Municipality, Beneficiary Address : Abishek Pandian, 47, 3rd Street
P.V.Nagar, Chennai-114**



Before Construction



After Construction

Some Success Stories...

IHSDP





Tirupattur Municipality
Integrated housing and slum development programme
Mrs. Kala w/o Adhimoolam Bosco nagar.



Before



After

PERAMBALUR



Before Commencement



After Completion

DHARMAPURI



Before Commencement



After Completion

ERODE CORPORATION



Before Commencement



After Completion

**UDHAGAMANDALAM MUNICIPALITY KURUSADI COLONY
BENEFICIARY NAME: Mrs.SAVITHRI**



Before Commencement



After Completion

**UDHAGAMANDALAM MUNICIPALITY KURUSADI COLONY
BENEFICIARY NAME: Mrs. VELLAIMMAL**



Before Commencement



After Completion



Manapparai Municipality

Beneficiary

k.Veerappan
s/o Kathan
23/32a pitchaimuthu street
Threerampatty







NAGAPATTINAM MUNICIPALITY

***B.T Surface and
construction of
Drain at
Vandepettai Street***



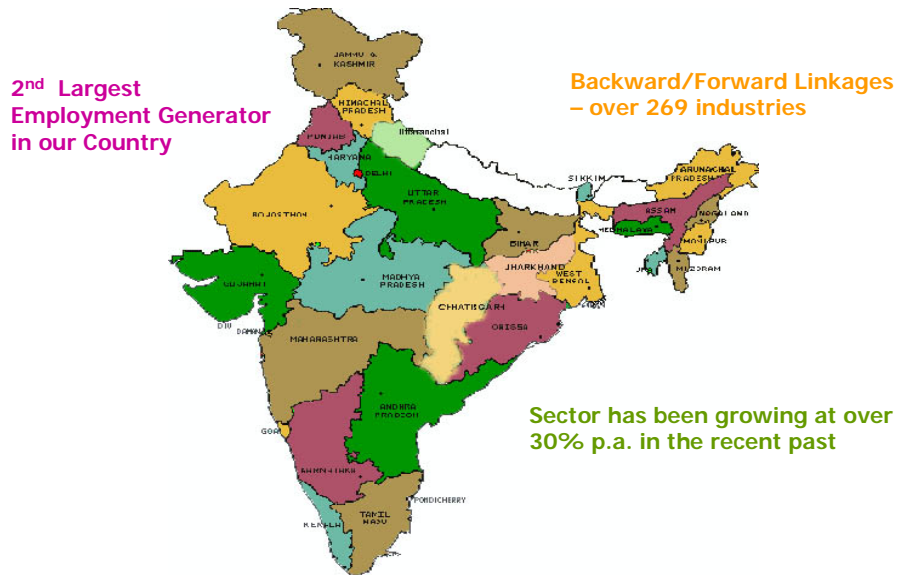
-000-

Session - IV
Housing Finance

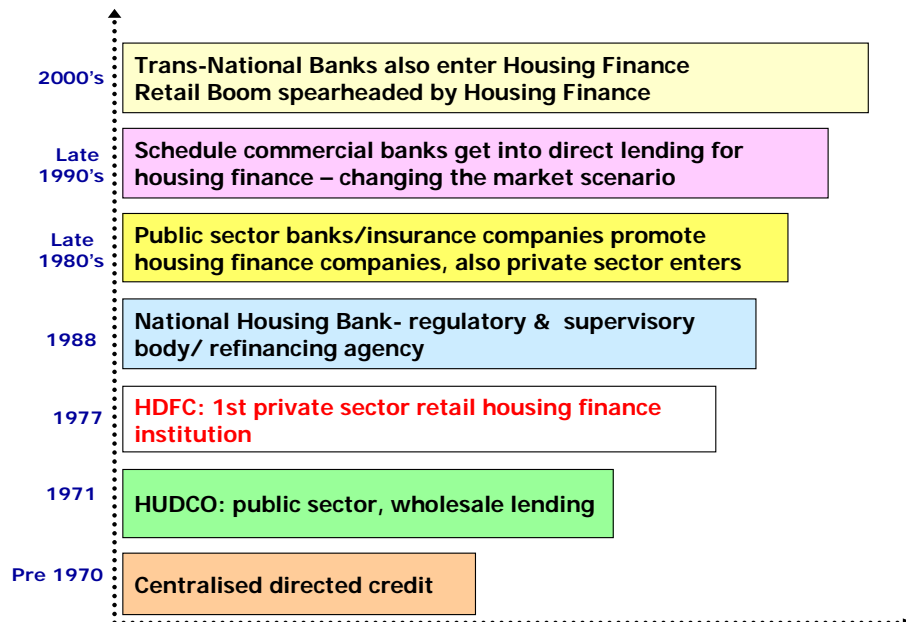
Mathew Joseph

Regional Manager, Housing Development Finance Corporation, Chennai.

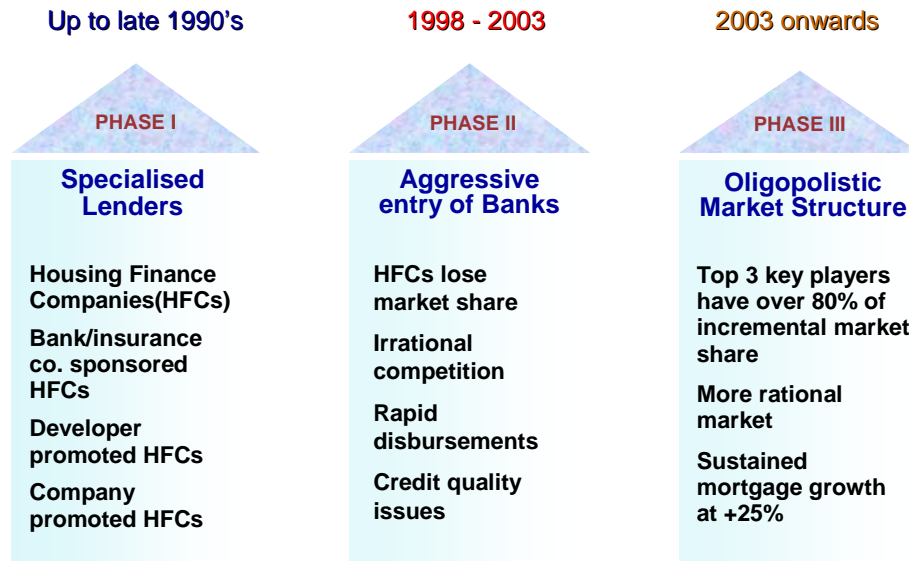
HOUSING – THE PULSE OF OUR ECONOMY



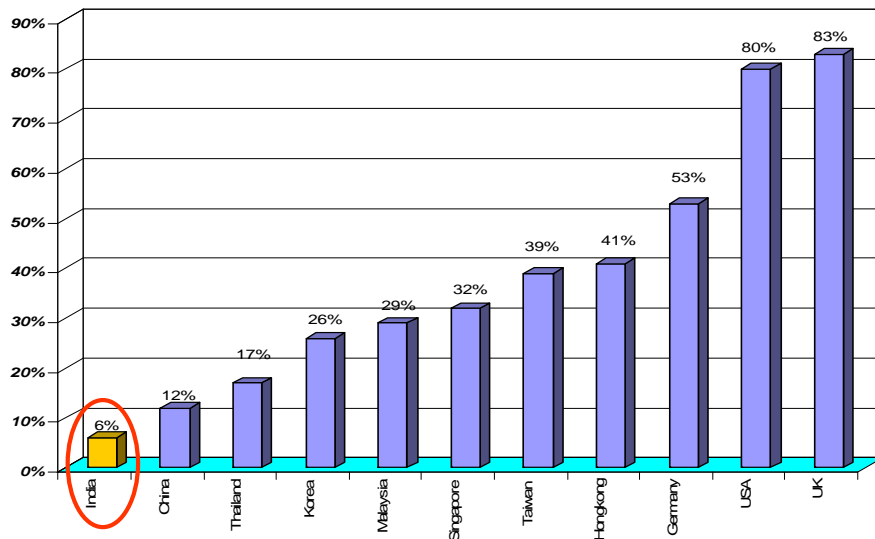
HOUSING FINANCE - Timeline



Housing Finance Market

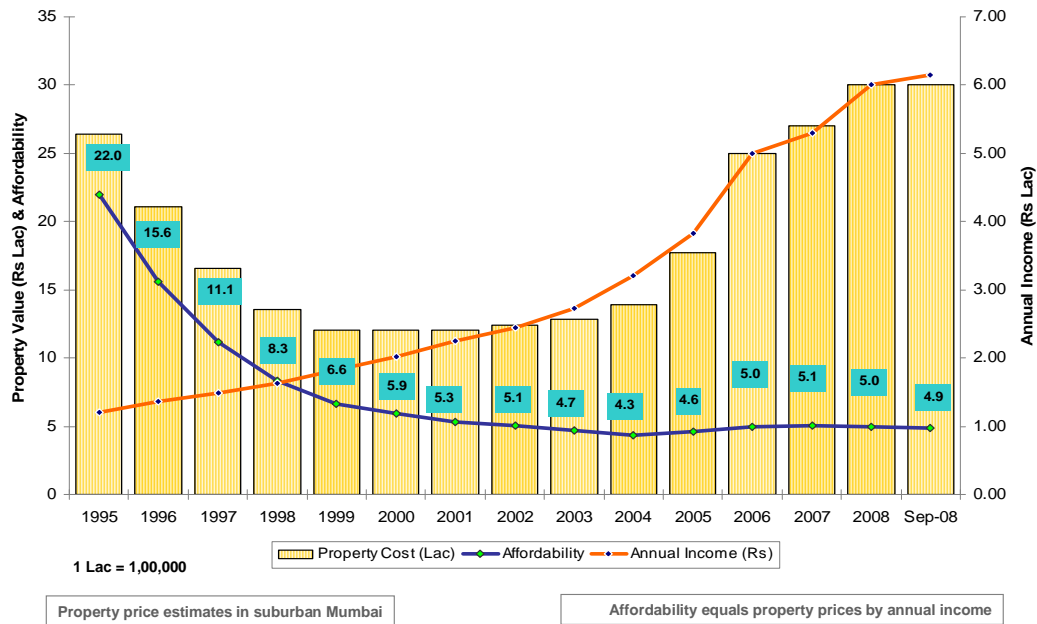


Low Penetration: Mortgages as a % of GDP



Source: European Mortgage Federation, 2006 & Asian Development Bank, 2007

Improved Affordability



Subprime Crisis: It's Effects

- Global slowdown
- Credit crunch
- Negative sentiments
- Falling real estate markets, stock markets abroad.
- Collapse of major financial institutions

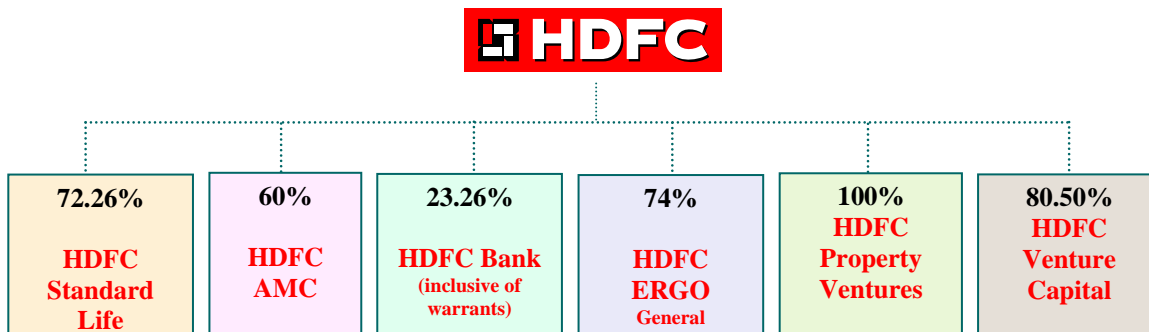
Subprime Crisis: Impact on India

- Most mortgage lenders in India offer plain vanilla, amortising home loans
 - No interest only, 2/28 ARMs, piggy-back loans
 - No subprime or Alt A categories
- Indian borrowers are cautious and averse to high leverage
 - Typical borrower is a first time home buyer... buying a house for self occupation
 - Low loan to value ratio
 - Prepayments are common... even for fixed interest loans at rates higher than current market
- **Securitisation market at a nascent stage**
 - No up-fronting of profits
- **Very limited exposure to structured products**
- **Pre-emptive measures by the Reserve Bank of India**
 - Early caution on rising asset prices

- Increase in provisioning requirements
- Increase in risk weights & other liquidity tightening measures

Who We Are...

- Incorporated in 1977 as the first specialised mortgage company in India
- Now a Financial Conglomerate with interests beyond mortgages:



Mortgage Business Summary

- Mortgage Loan Assets : Rs. 81,192 Cr.
(As of Sept 2008)
- Cumulative Loan Disbursements : Rs. 1,69,944 Cr.
(Inception to Sept 2008)
- Cumulative Housing Units Financed : 3.2 million
- Mortgage Loans CAGR (5 years) : 27%
- NPA (As of Mar 2008) : 0.84%

Transformation of Chennai Housing Market

- Expansion of the City - Prolific growth of the suburban areas.
- Transformation of OMR into a Self-sustained Modern City in itself. (IT Corridor, Residential Townships)
- Sriperumbudur becoming a hot real estate investment destination with large Developers executing Housing Projects.

Housing Market Scenario

- **High demand growth driven by:**
 - Improved Affordability
 - ↪ **Rising disposable income**
 - ↪ **Tax incentives (interest and principal repayments deductible)**
 - ↪ **Moderate interest rates**
 - Increasing Urbanisation
 - ↪ **Currently 28% of Indian population is urban**
 - Favorable Demographics
 - ↪ **60% of India's population is below 30 years of age**
 - ↪ **Rapid rise in new households**

2nd Master Plan: a Step towards Reform

- Path Breaking Initiative by CMDA.
- Second Master Plan drafted with a futuristic Outlook.
- Automatic Rezoning of Land Banks in certain areas is a Welcome Change.
- Providing 10% of BuA for EWS is a step towards Balanced & Inclusive Growth.
- Going vertical would result in providing more open space.
- More number of dwelling units can be constructed thereby reducing the selling prices.
- TDR concept would help in reducing the Urban Traffic Flow.
- Growing need for infrastructure in the city has been addressed.

Concerns

- Overall Market sentiment turning cautious which is impacting off take of units.
- Over supply in certain locations like OMR (estimated units under construction being 23000) & GST Road (estimated units under construction being 10000).
- Increasing construction costs, increased cost of borrowing & pressure on selling price.
- High land prices in city locations making Housing unaffordable to common man

Way Forward

- Provision of quality Housing at affordable cost.
- Planned development for inclusive and balanced growth.
- Working out 'PPP' models to optimize skills of both sectors.
- Rationalisation of Selling Prices.
- Easing of Interest Rates.

-000-