

एनएचबी रेजीडेक्स – रिहायशी आवास मूल्य सूचकांक
जुलाई-सितंबर, 2021 तिमाही हेतु अद्यतन

एनएचबी रेजीडेक्स, भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई), का जुलाई, 2007 को शुभारंभ किया गया था जो वर्ष 2007 को आधार वर्ष मानते हुए तिमाही आधार पर चयनित शहरों में रिहायशी संपत्तियों के मूल्यों में उतार-चढ़ाव का पता लगाता है। वर्तमान व्यक्ति अर्थव्यवस्था परिदृश्य को दर्शाने के लिए एनएचबी रेजीडेक्स को अद्यतित आधार वर्ष, संशोधित कार्यप्रणाली एवं स्वचालित प्रक्रियाओं के साथ सूचकांकों के कलस्टर सहित नया रूप प्रदान किया गया है। नए रूप में तैयार एनएचबी रेजीडेक्स अपने भौगोलिक कवरेज में वृद्ध है और दो आवास मूल्य सूचकांक अर्थात् 50 शहरों हेतु एचपीआई@ आकलन मूल्य तथा 50 शहरों के लिए निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य, को शामिल करता है। यह कवरेज भारत में 21 राज्यों तक फैला है जिसमें 18 राज्य/केंद्र शासित राजधानियां और 33 स्मार्ट शहर शामिल हैं। एनएचबी रेजीडेक्स ने प्रत्येक 50 शहरों के लिए संयुक्त एचपीआई @ आकलन मूल्य और निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई @ बाजार मूल्य भी शामिल किए हैं।

मार्च, 2018 तक, एचपीआई वित्तीय वर्ष 2012-13 को आधार वर्ष के तौर पर मानते हुए तिमाही आधार पर रिहायशी संपत्तियों के मूल्यों में उतार-चढ़ाव का पता लगाते हैं। अप्रैल-जून, 2018 तिमाही से, आधार वर्ष को वित्त वर्ष 2017-18 में स्थानांतरित कर दिया गया है। तीन उत्पाद श्रेणी स्तर नामतः ≤ 60 वर्ग मी., > 60 तथा ≤ 110 वर्ग मी. और > 110 वर्ग मी. के अंतर्गत इकाईयों हेतु शहर स्तर (भारतीय रूप/ वर्ग फीट) पर कारपेट क्षेत्र आकार के आधार पर आवास मूल्यों को वर्गीकृत किया गया है। सूचकांकों की गणना लासपियर्स प्रणाली के उपयोग से की गई है, जिसके बाद नए आधार वर्ष से शुरू करते हुए सभी तिमाहियों में चार तिमाही भारित गतिशील औसत की गणना, भारित गतिशील औसत उत्पाद श्रेणी स्तर के मूल्यों पर उत्पाद श्रेणी स्तर पर गतिशील भार के अनुप्रयोग और स्थिर आधार वर्ष भार के साथ की जाती है।

आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के साथ जुलाई-सितंबर, 2021 तिमाही के दौरान 50 शहरों पर आधारित संयुक्त एचपीआई @ आकलन मूल्य

- संयुक्त एचपीआई @ आकलन मूल्य जून, 2013 में 83 पर था और वर्तमान तिमाही यानी सितंबर, 2021 में 115 पहुंच गया है। पिछले कुछ वर्षों में 3.9% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ गया है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में 2.7% की बढ़ोतरी देखी गई।

आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के साथ जुलाई-सितंबर, 2021 तिमाही के दौरान एचपीआई @ आकलन मूल्य के अंतर्गत शहर-वार उतार-चढ़ाव

- एचपीआई ने वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 38 शहरों में बढ़ोतरी, 10 शहरों में गिरावट और 2 शहर में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया है।
- तिमाही के अंत में वार्षिक वृद्धि दर पनवेल में 15.2% से लुधियाना में (-) 6.9% तक है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 8 टीयर-1 शहरों में से, 12.6% के साथ अहमदाबाद में सबसे अधिक बढ़ोतरी देखी गई जिसके बाद हैदराबाद 9.4%, चेन्नई 2.9%, बेंगलुरु 2.6%, दिल्ली 2.2%, कोलकाता 0.9% पर हैं। मुंबई में सूचकांक में (-1.9%) गिरावट देखी गई जिसके बाद पुणे (-1.8%) पर है।
- 29 टीयर-2 शहरों में से, वर्ष दर वर्ष आधार पर सूचकांक में तिरुवनंतपुरम (8.5%), रायपुर (8.0%) में सबसे अधिक वृद्धि देखी गई है जिसके बाद मेरठ (6.5%), रांची (5.9%) और चंडीगढ़ (5.5%), देहरादून (5.4%) और फरीदाबाद

(5.2%) पर है जबकि सूचकांक में लुधियाना (-6.9%), भोपाल (-3.7%) और नासिक (-1.9%) में गिरावट देखी गई।

- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, 13 में से 8 टीयर-3 शहरों में पनवेल में (15.2%) वृद्धि देखी गई जिसके बाद सूचकांक में नवी मुंबई (13.0%) और गांधीनगर (6.2%) में बढ़ोतरी देखी गई। वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में भिवाड़ी (-3.4%) और हावड़ा (-1.8%) में जबरदस्त गिरावट देखी गई।

आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के साथ जुलाई-सितंबर, 2021 तिमाही के दौरान 50 शहरों पर आधारित निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई @ बाजार मूल्य

- निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई @ बाजार मूल्य जून, 2013 में 85 पर था और वर्तमान तिमाही यानी सितंबर, 2021 में तेजी से 107 तक की बढ़ोतरी हुई। पिछले कुछ वर्षों में 2.7% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ गया है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में 2.9% की बढ़ोतरी देखी गई।

आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के साथ जुलाई-सितंबर, 2021 तिमाही के दौरान निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य के अंतर्गत शहर-वार उतार-चढ़ाव

- एचपीआई ने वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 33 शहरों में बढ़ोतरी, 12 शहरों में गिरावट और 5 शहर में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया है।
- एचपीआई में वार्षिक वृद्धि जुलाई-सितंबर, 2021 की तिमाही के अंत में पटना में 17.2% से लेकर फरीदाबाद में (-) 5.7 % तक है।
- वार्षिक आधार पर, 8 टीयर-1 शहरों में से हैदराबाद में (8.4%) वृद्धि देखी गई जिसके बाद अहमदाबाद (4.9%), दिल्ली (4.2%), बेंगलुरु (3.8%), कोलकाता (1.9%) पर है। सूचकांक में चेन्नई (1.0%), मुंबई (-) 2.0% की गिरावट देखी गई। वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में पुणे में कोई बदलाव नहीं देखा गया।
- कवर किए जा रहे 29 टीयर 2-शहरों में से वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में सबसे अधिक बढ़ोतरी पटना (17.2%) में देखी गई जिसके बाद चंडीगढ़ (11.0%), गाजियाबाद (10.5%), पर है, जबकि सूचकांक में सबसे अधिक गिरावट फरीदाबाद (-5.7%), जयपुर (-3.7%) और नागपुर (-2.7%) में देखी गई। वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में रायपुर में कोई बदलाव नहीं देखा गया।
- 13 टीयर 3-शहरों में से वर्ष दर वर्ष आधार पर ग्रेटर नोएडा में 11.2%, हावड़ा में 8.1% ,से ठाणे में (-1.0%) और गांधीनगर में (-0.9%) की विभिन्नता थी। सूचकांकों में भिवाड़ी, चाकन और पनवेल में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

अतिरिक्त जानकारी हेतु, जून, 2013 से सितंबर, 2021 की अवधि के दौरान एचपीआई @ आकलन मूल्य एवं निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य के माध्यम से शहर-वार और उत्पाद-वार मूल्य प्रवृत्ति <https://residex.nhbonline.org.in> पर देखी जा सकती है।
