

एनएचबी रेजीडेक्स – रिहायशी आवास मूल्य सूचकांक
अक्टूबर-दिसंबर, 2020 तिमाही हेतु अद्यतन

एनएचबी रेजीडेक्स, भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई) का जुलाई, 2007 में शुभारंभ किया गया था। यह 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 व्यष्टि 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 वृहत 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, उपरोक्त 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 रूपए/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 भारत गतिशील औसत की गणना, भारत 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 आधार पर अक्टूबर-दिसंबर, 2020 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 दिसंबर, 2020 में 112 पहुंच गया है। पिछले कुछ वर्षों में 3.9% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ गया है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में 1.8% की बढ़ोतरी देखी गई है।

आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के आधार पर अक्टूबर-दिसंबर, 2020 तिमाही के दौरान एचपीआई@आकलन मूल्य के तहत शहर-वार उतार-चढ़ाव

- एचपीआई ने वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 28 शहरों में बढ़ोतरी, 19 शहरों में गिरावट और 3 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया है।
- तिमाही के अंत में एचपीआई में वार्षिक वृद्धि पटना में 15.5% और गांधीनगर में 12.2% से नोएडा में (-10.3%) और कोयंबटूर में (-5.9%) तक है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 8 टीयर-1 शहरों में से, 10.5% के साथ अहमदाबाद में सबसे अधिक बढ़ोतरी देखी गई जिसके बाद हैदराबाद 8.4%, कोलकाता 5.5% पर है। चेन्नई में सूचकांक में सबसे अधिक गिरावट (-2.9%) देखी गई जिसके बाद मुंबई (-1.9%), बेंगलुरु (-1.7%) और दिल्ली (-1.1%) पर है। वर्ष-दर-वर्ष आधार सूचकांक में पुणे में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

- 29 टीयर-2 शहरों में से, वर्ष दर वर्ष आधार पर सूचकांक में पटना में (15.5%) सबसे अधिक वृद्धि देखी गई जिसके बाद लुधियाना (12%), देहरादून (9.4%), गुवाहाटी (8.3%) कोच्चि और विजाग (8.1%) पर है, जबकि सूचकांक में नोएडा (-10.3%), कोयंबटूर (-5.9%) और नागपुर (-4.5%) में गिरावट देखी गई।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, 13 टीयर-3 शहरों में से 10 शहरों में सूचकांक में गांधीनगर (12.2%) में सबसे वृद्धि देखी गई जिसके बाद न्यू टाउन कोलकाता (7.6%) और पनवेल (6.5%) में सूचकांकों में सबसे अधिक वृद्धि देखी गई। वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में भिवाड़ी (-4.1%) और हावड़ा (-2.7%) में गिरावट देखी गई।

आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के आधार पर अक्टूबर-दिसंबर, 2020 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 दिसंबर, 2020 में तेजी से 105 तक की बढ़ोतरी हुई। पिछले कुछ वर्षों में 2.8% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ गया है।
- वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में 1.0% की बढ़ोतरी देखी गई।

आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18 के आधार पर अक्टूबर-दिसंबर, 2020 तिमाही के दौरान के दौरान निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@बाजार मूल्य के अंतर्गत शहर-वार उतार-चढ़ाव

- एचपीआई ने वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 26 शहरों में बढ़ोतरी, 15 शहरों में गिरावट और 9 शहर में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया है।
- एचपीआई में वार्षिक वृद्धि अक्टूबर-दिसंबर, 2020 तिमाही के अंत में हैदराबाद में 9.8% से जयपुर में (-6.4%) तक है।
- वार्षिक आधार पर, 8 टीयर-1 शहरों में से, हैदराबाद में (9.8%) सबसे अधिक बढ़ोतरी देखी गई जिसके बाद बैंगलुरु (1.9%) पर है। पुणे, मुंबई और कोलकाता में सूचकांक में क्रमशः (-6.1%), (-3.9%) और (-2.7%) की गिरावट देखी गई। अहमदाबाद, चेन्नई और दिल्ली में सूचकांक 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 लखनऊ में (9.6%) देखी गई जिसके बाद रायपुर (8.7%), रांची और तिरुवनंतपुरम (7.1%) पर है, जबकि सूचकांक में सबसे अधिक गिरावट जयपुर (-6.4%) और विजयवाड़ा (-3.1%) में देखी गई।
- 13 टीयर-3 शहरों में से, वर्ष दर वर्ष आधार पर नवी मुंबई में 5.1%, पनवेल और ग्रेटर नोएडा में 3.9% से पिंपरी चिंचवाड़ में (-3.2%) का अंतर था।
