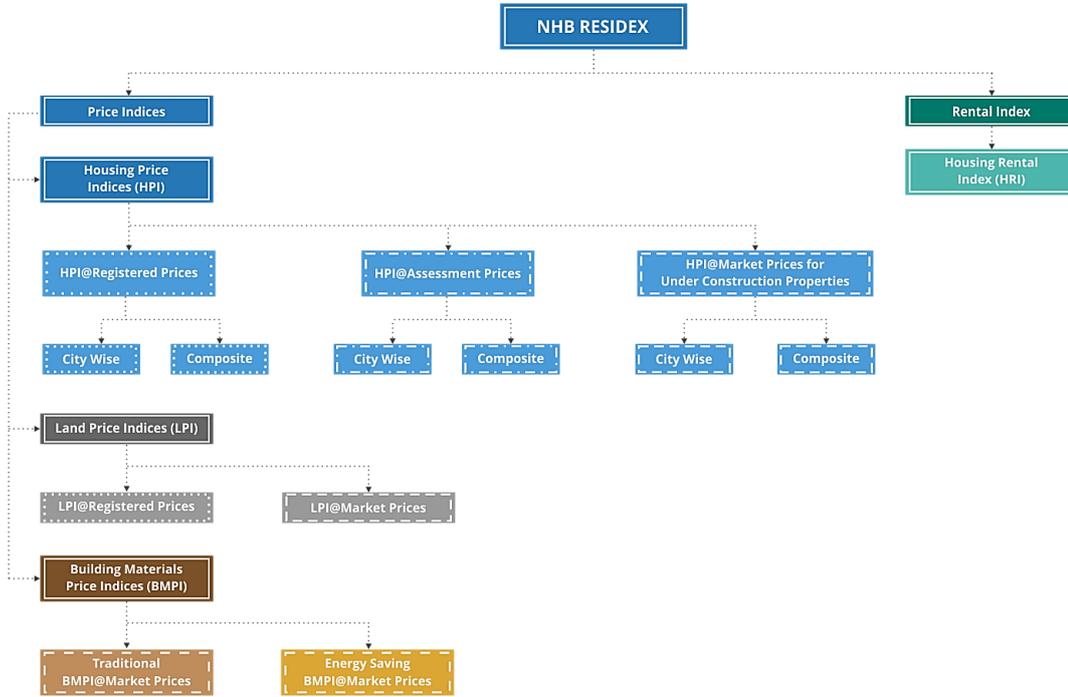




## एनएचबी रेजीडेक्स का परिचय

एनएचबी रेजीडेक्स, वर्ष 2007 को आधार वर्ष मानते हुए तिमाही आधार पर चयनित शहरों में रिहायशी संपत्तियों के मूल्यों में उतार-चढ़ाव का पता लगाने हेतु भारत का पहला आधिकारिक आवास मूल्य सूचकांक (एचपीआई), का जुलाई, 2007 को शुभारंभ किया गया था। 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 भी वृहत है और दो आवास मूल्य सूचकांक अर्थात 50 शहरों हेतु एचपीआई@ आकलन मूल्य तथा निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य को शामिल करता है। एचपीआई@ आकलन मूल्य की गणना बैंकों/आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) से प्राप्त ऋणदाताओं के मूल्यांकन डाटा के उपयोग से की जाती है, जबकि निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य विकासकों, भवन निर्माताओं और ब्रोकरों से इकट्ठा किए गए निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु प्राथमिक बाजार डाटा पर आधारित है। राष्ट्रीय आवास बैंक 50 शहरों पर आधारित संयुक्त एचपीआई @ आकलन मूल्य और निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु संयुक्त एचपीआई @ बाजार मूल्य भी प्रकाशित करता है। संयुक्त सूचकांक शहरी स्तरीय सूचकांक पर जनसंख्या भार लागू करने से प्राप्त होता है।

| सूचकांक   | डाटा  | स्रोत                | शहर |
|---|---|----------------------|-----|
| एचपीआई@ आकलन मूल्य                              | ऋणदाताओं का मूल्यांकन डाटा                      | बैंक/आ.वि.कं.        | 50  |
| निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई@ बाजार मूल्य | निर्माणाधीन परियोजनाओं हेतु प्राथमिक बाजार डाटा | प्राथमिक बाजार सर्वे | 50  |

चरण 1 में शामिल शहर पूरे भारत में 21 राज्यों / केंद्र शासित प्रदेशों में फैले हुए हैं। दो एचपीआई के अंतर्गत कवर शहरों में, 18 शहर राज्य की राजधानियाँ<sup>1</sup> हैं और 33 भारत सरकार द्वारा जारी स्मार्ट सिटी सूची का हिस्सा हैं। आवास मूल्य सूचकांकों की गणना

<sup>1</sup> 18 राज्य/केंद्र शासित प्रदेश की राजधानियों में से 15 स्मार्ट सिटी भी हैं

तिमाही आधार पर अप्रैल से जून, 2013 को समाप्त तिमाही से शुरू की गई है और वित्त वर्ष 2012-13 को आधार वर्ष के तौर पर मानते हुए जनवरी-मार्च, 2018 तिमाही तक अद्यतित की गई है। पिछली तिमाही से, यानी अप्रैल-जून 2018 से, आधार वर्ष को वित्त वर्ष 2017-18 में बदल दिया गया है। तीन उत्पाद श्रेणी स्तर नामतः  $\leq 60$  वर्ग मी.,  $> 60$  तथा  $\leq 110$  वर्ग मी. और  $> 110$  वर्ग मी. के अंतर्गत इकाइयों 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 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।

## सार

### जनवरी-मार्च, 2021 तिमाही के दौरान एचपीआई @ आकलन मूल्य

एचपीआई ने वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 32 शहरों में बढ़ोत्तरी, 16 शहरों में गिरावट और 2 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया एवं तिमाही-दर-तिमाही आधार पर 26 शहरों में बढ़ोत्तरी, 12 शहरों में गिरावट और 12 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया।

एचपीआई में वार्षिक वृद्धि तिमाही की समाप्ति पर नवी मुंबई में 18.0% और अहमदाबाद में 10.9% से मुंबई और नागपुर में (-) 4.5% तक है।

### 50 शहरों पर आधारित संयुक्त एचपीआई @ आकलन मूल्य

संयुक्त एचपीआई @ आकलन मूल्य जून, 2013 में 83 पर था और वर्तमान तिमाही अर्थात् मार्च, 2021 में 114 पहुंच गया है। पिछले कुछ वर्षों में 4.0% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ गया है।

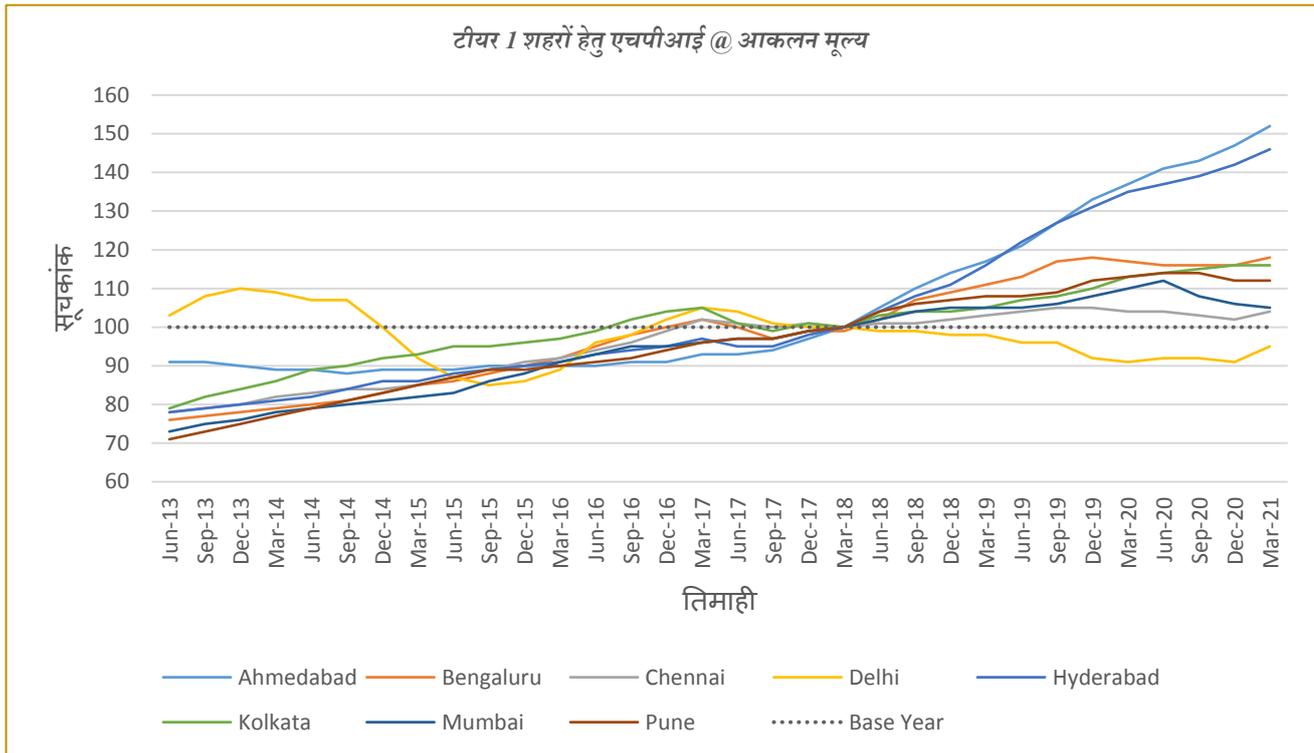
वर्ष दर वर्ष आधार पर सूचकांक में 2.7% की बढ़ोत्तरी देखी गई।

### टीयर-वार उतार-चढ़ाव

8 टीयर-1 शहरों में से, वर्ष-दर-वर्ष आधार पर अहमदाबाद में 10.9% के साथ सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद हैदराबाद 8.1%, दिल्ली 4.4%, कोलकाता 2.7%, बेंगलुरु 0.9% पर है। सूचकांक में मुंबई में (-4.5%) की सबसे अधिक गिरावट देखी गई जिसके बाद पुणे (-0.9%) पर हैं। वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में चेन्नई में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

तिमाही दर तिमाही आधार पर, सूचकांक में दिल्ली में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी (4.4%) देखी गई, जिसके बाद अहमदाबाद (3.4%), हैदराबाद (2.8%), चेन्नई (2.0%), बेंगलुरु (1.7%) पर है, जबकि मुंबई (0.9%) में सूचकांक में गिरावट देखी गई। कोलकाता और पुणे में सूचकांक में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

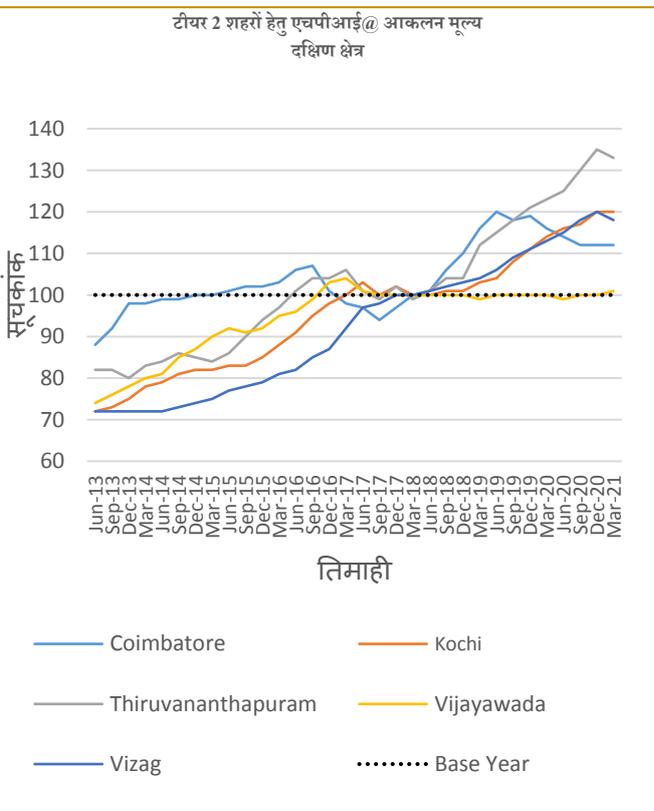
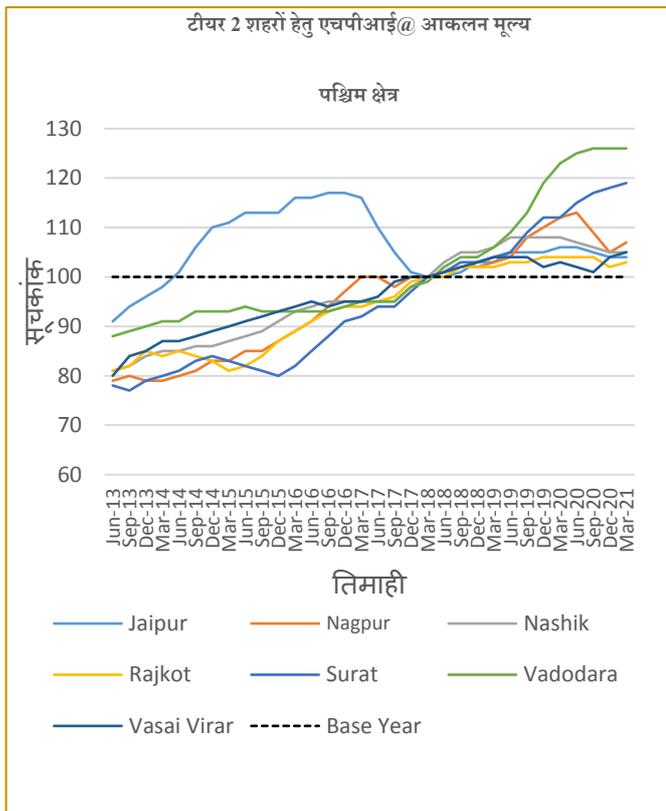
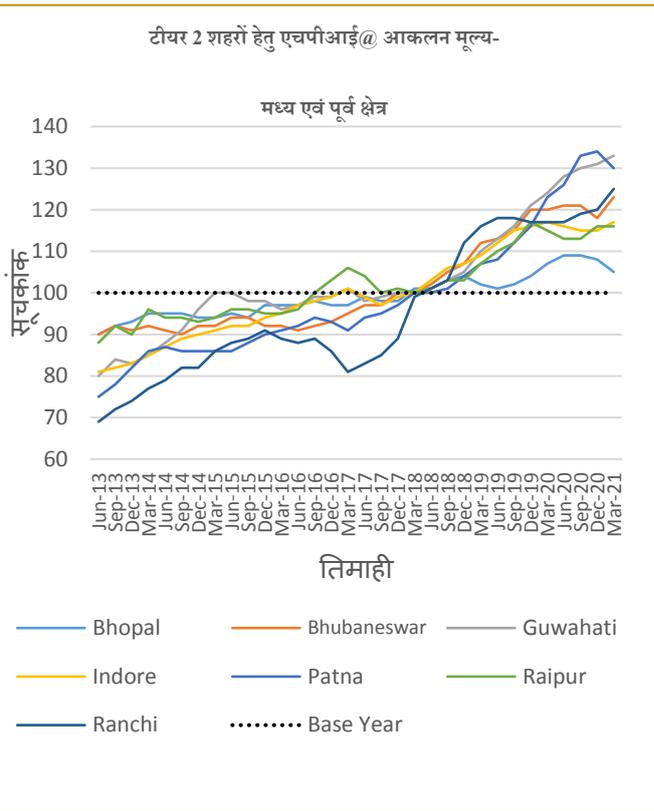
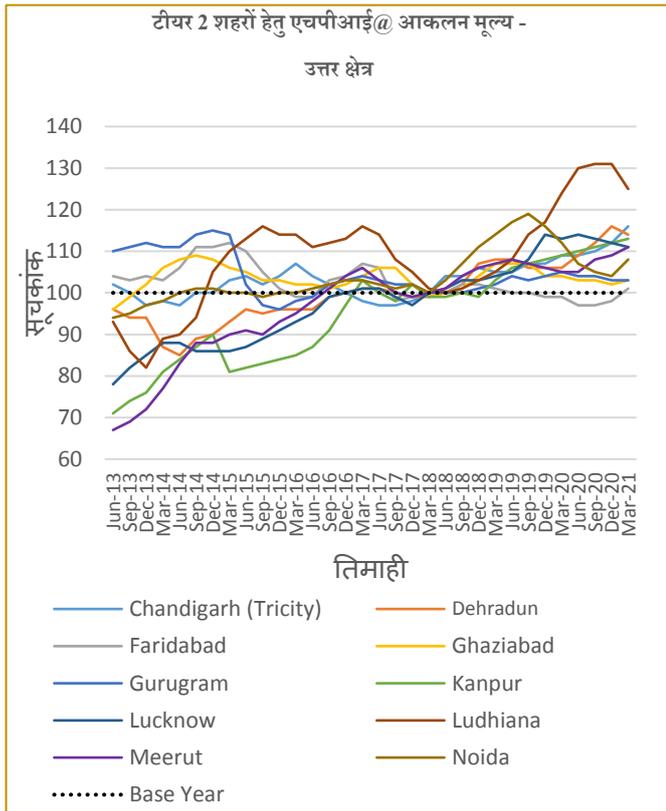
चित्र: टीयर 1 शहरों हेतु एचपीआई @ आकलन मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18=100)



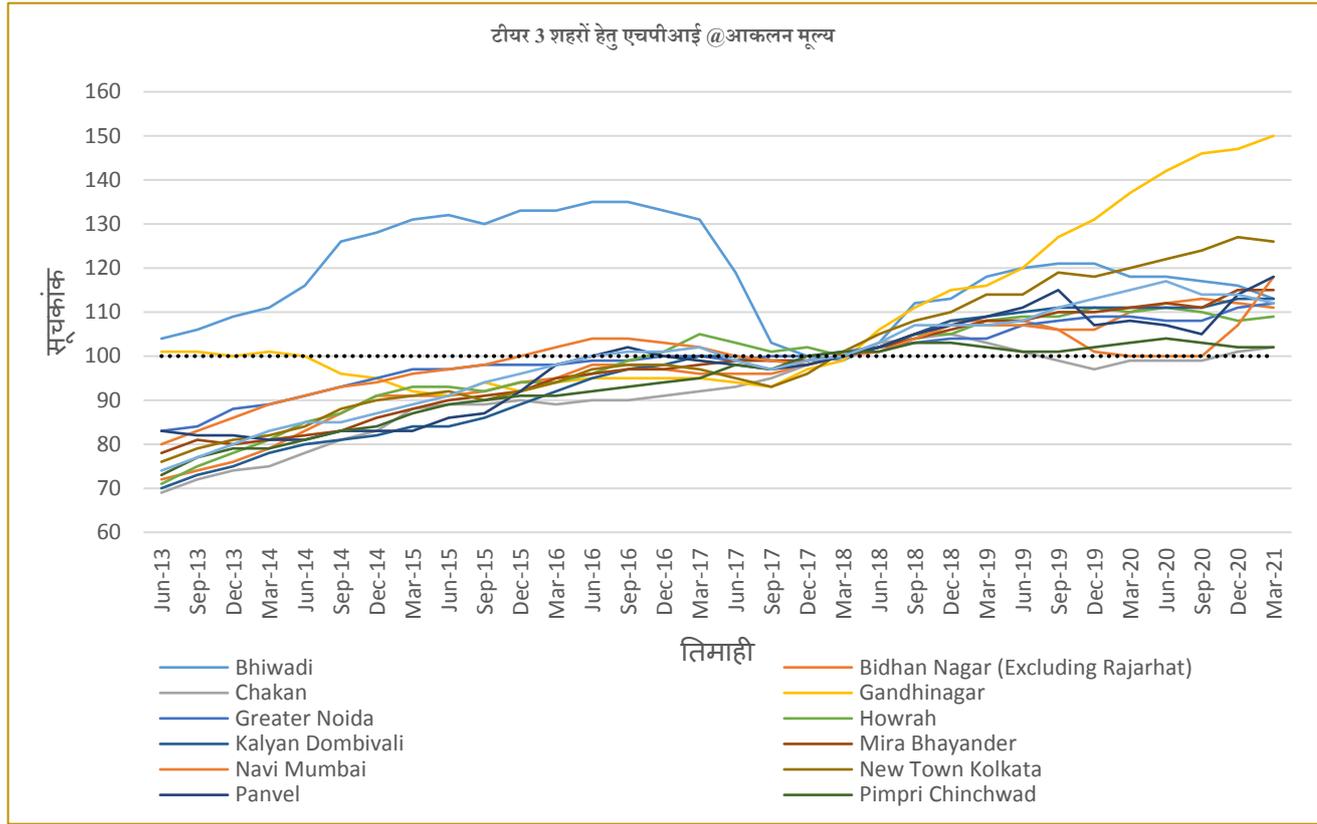
29 टीयर-2 शहरों में से, वर्ष दर वर्ष आधार पर सूचकांक में तिरुवनंतपुरम (8.1%), देहरादून (7.5%) में महत्वपूर्ण बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद गुवाहाटी (7.3%), रांची (6.8%), चंडीगढ़ (6.4%) और सूरत (6.3%) पर है, जबकि सूचकांक में नागपुर (-4.5%), नोएडा (-3.6%) और कोयंबटूर (-3.4%) में गिरावट देखी गई।

दूसरी तरफ, तिमाही-दर-तिमाही आधार पर सूचकांक में रांची और भुवनेश्वर (4.2%) में अधिकतम बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद नोएडा (3.8%), और चंडीगढ़ (3.6%) पर है, जबकि सूचकांक में लुधियाना (-4.6%), पटना (-3.0%), और भोपाल (-2.8%) में महत्वपूर्ण गिरावट देखी गई है। कोयंबटूर, गुरुग्राम, जयपुर, वडोदरा, कोच्चि, नासिक और रायपुर में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

चित्र: भौगोलिक स्थल के अनुसार वर्गीकृत टीयर 2 शहरों हेतु एचपीआई @ आकलन मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18=100)



चित्र: भौगोलिक स्थल के अनुसार वर्गीकृत टीयर 3 शहरों हेतु एचपीआई @ आकलन मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18=100)



वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, 13 टीयर-3 में से 9 शहरों में सूचकांक में नवी मुंबई (18.0%) सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद गांधीनगर (9.5%) और पनवेल (9.3%) में महत्वपूर्ण गिरावट देखी गयी। वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में भिवाड़ी (-4.2%) और ठाणे (-2.6%) में गिरावट देखी गयी।

तिमाही-दर-तिमाही आधार पर, सूचकांक में नवी मुंबई (10.3%) में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी रिकॉर्ड की गई जिसके बाद पनवेल (3.5%) पर है, जबकि भिवाड़ी (-2.6%) और ठाणे (-1.8%) में सबसे अधिक गिरावट रिकॉर्ड की गई। सूचकांक में कल्याण डोंबिवली, मीरा भायंदर और पिंपरी चिंचवाड में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

### जनवरी-मार्च, 2021 के दौरान निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य

एचपीआई में वर्ष-दर-वर्ष आधार पर कुल मिलाकर 30 शहरों में बढ़ोत्तरी, 15 शहरों में गिरावट और 5 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया है और तिमाही दर तिमाही आधार पर 26 शहरों में बढ़ोत्तरी, 8 शहरों में गिरावट और 16 शहरों में कोई बदलाव नहीं रिकॉर्ड किया गया।

एचपीआई में वार्षिक वृद्धि मार्च, 2021 तिमाही की समाप्ति पर हैदराबाद में 8.7% से जयपुर में (-) 8.2% तक है।

### 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 मार्च, 2021 में तेजी से 105 तक की बढ़ोत्तरी हुई। पिछले कुछ वर्षों में 2.7% के सीएजीआर के साथ सूचकांक बढ़ा।

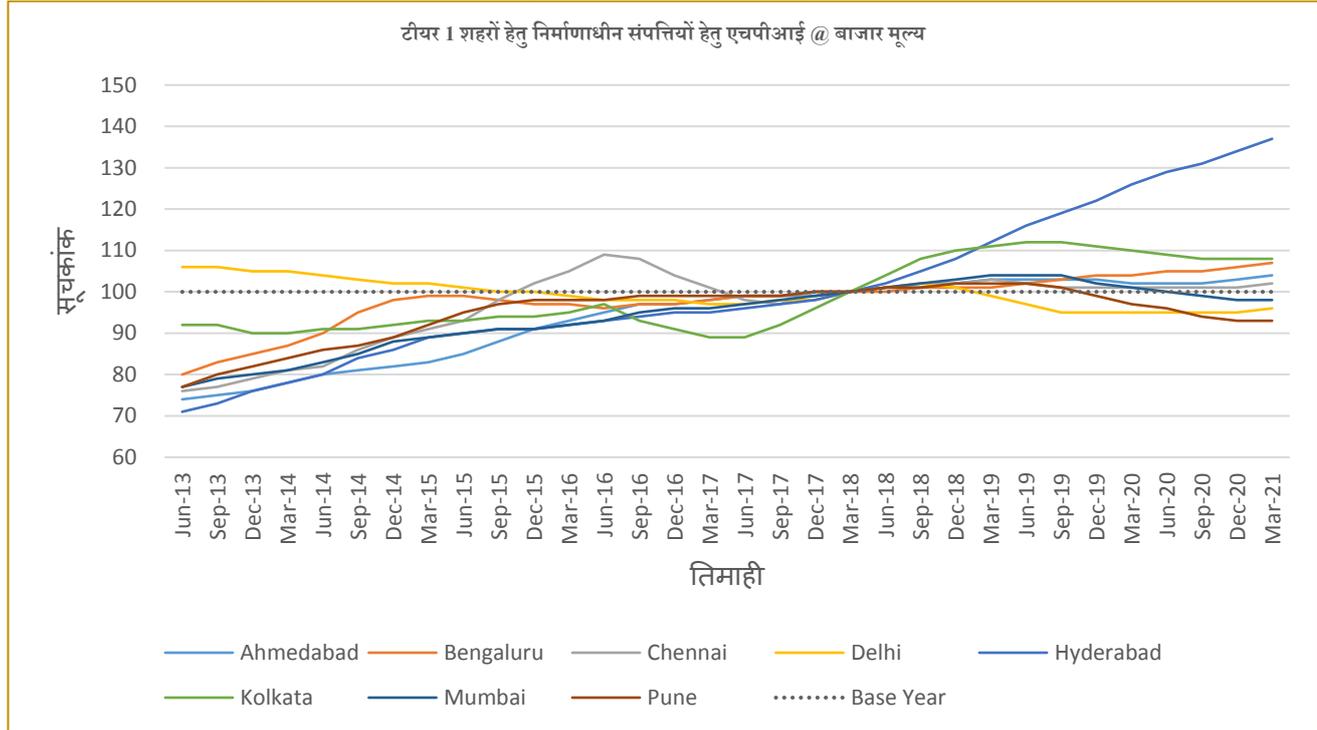
वर्ष-दर-वर्ष आधार पर, सूचकांक में 1.0% की बढ़ोत्तरी हुई।

### टीयर-वार उतार-चढ़ाव

वर्ष-दर-वर्ष आधार पर 8 टीयर-1 शहरों में से, हैदराबाद में (8.7%) सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद बेंगलुरु (2.9%) अहमदाबाद (2.0%), दिल्ली (1.1%), चेन्नई (1.0%) पर है। सूचकांक में पुणे, मुंबई और कोलकाता में क्रमशः (-) 4.1%, (-) 3.0% और (-) 1.8% की गिरावट देखी गयी।

तिमाही आधार पर, हैदराबाद में (2.2%) की अधिकतम बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद दिल्ली (1.1%), अहमदाबाद और चेन्नई (1.0%) और बेंगलुरु (0.9%) पर है। मुंबई, पुणे और कोलकाता में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

चित्र: टीयर 1 शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18=100)

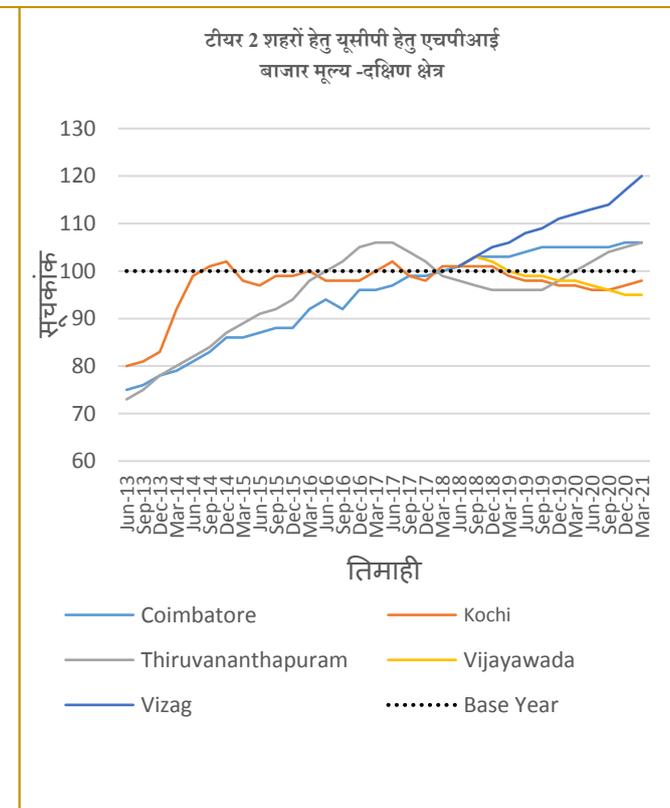
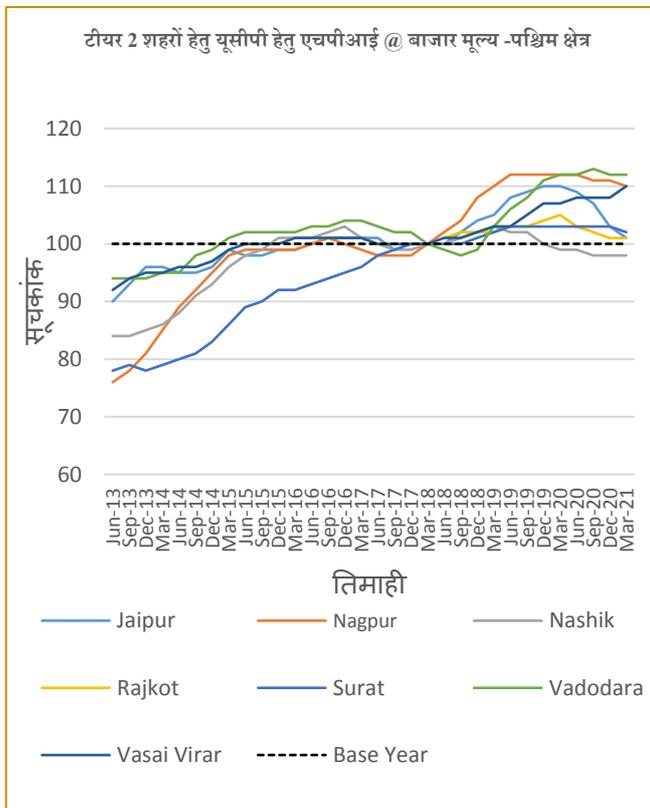
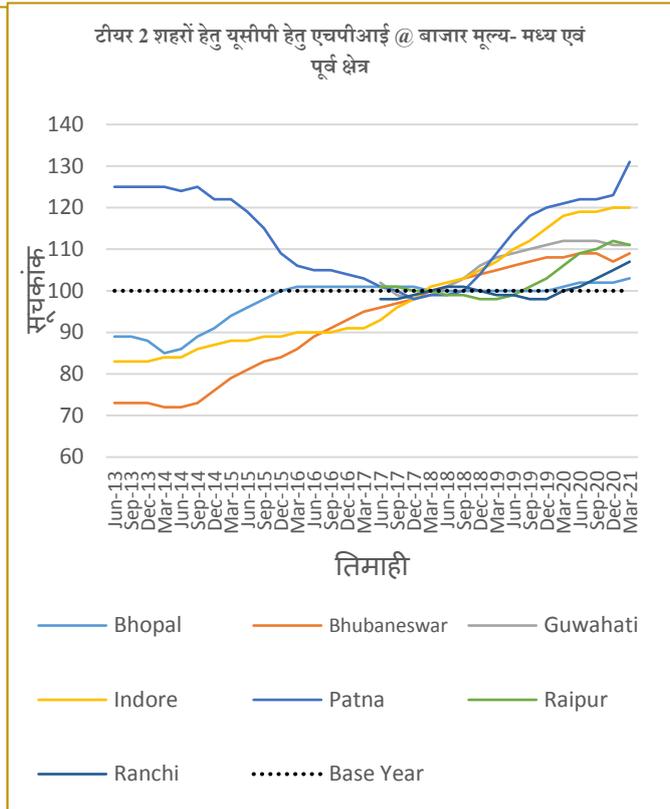
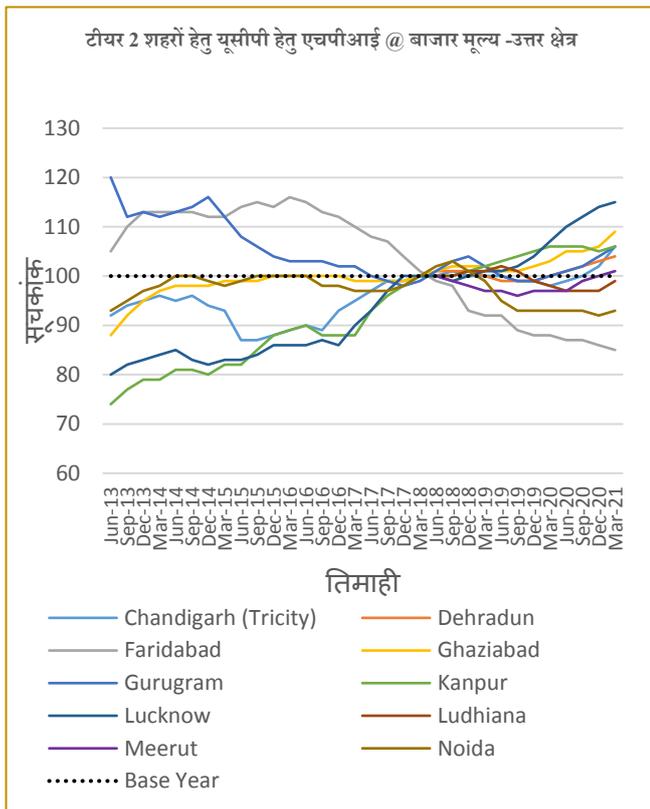


कवर

किए जा रहे 29 टीयर-2 शहरों में से वर्ष-दर-वर्ष आधार पर सूचकांक में पटना (8.3%) में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद चंडीगढ़ (8.2%), लखनऊ (7.5%) पर है, जबकि सूचकांक में सबसे अधिक गिरावट जयपुर (-8.2%), राजकोट (-3.8%) और फरीदाबाद (-3.4%) में देखी गई।

तिमाही-दर-तिमाही आधार पर सूचकांक में पटना (6.5%) में सबसे अधिक बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद चंडीगढ़ (3.9%), गाजियाबाद (2.8%), विशाखापटनम (2.6%) और लुधियाना (2.1%) पर है। जयपुर (-1.9%) और फरीदाबाद (-1.2%) में सबसे अधिक गिरावट देखी गयी जबकि कोयंबटूर, गुवाहाटी, इंदौर, नासिक, राजकोट, वडोदरा और विजयवाड़ा में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

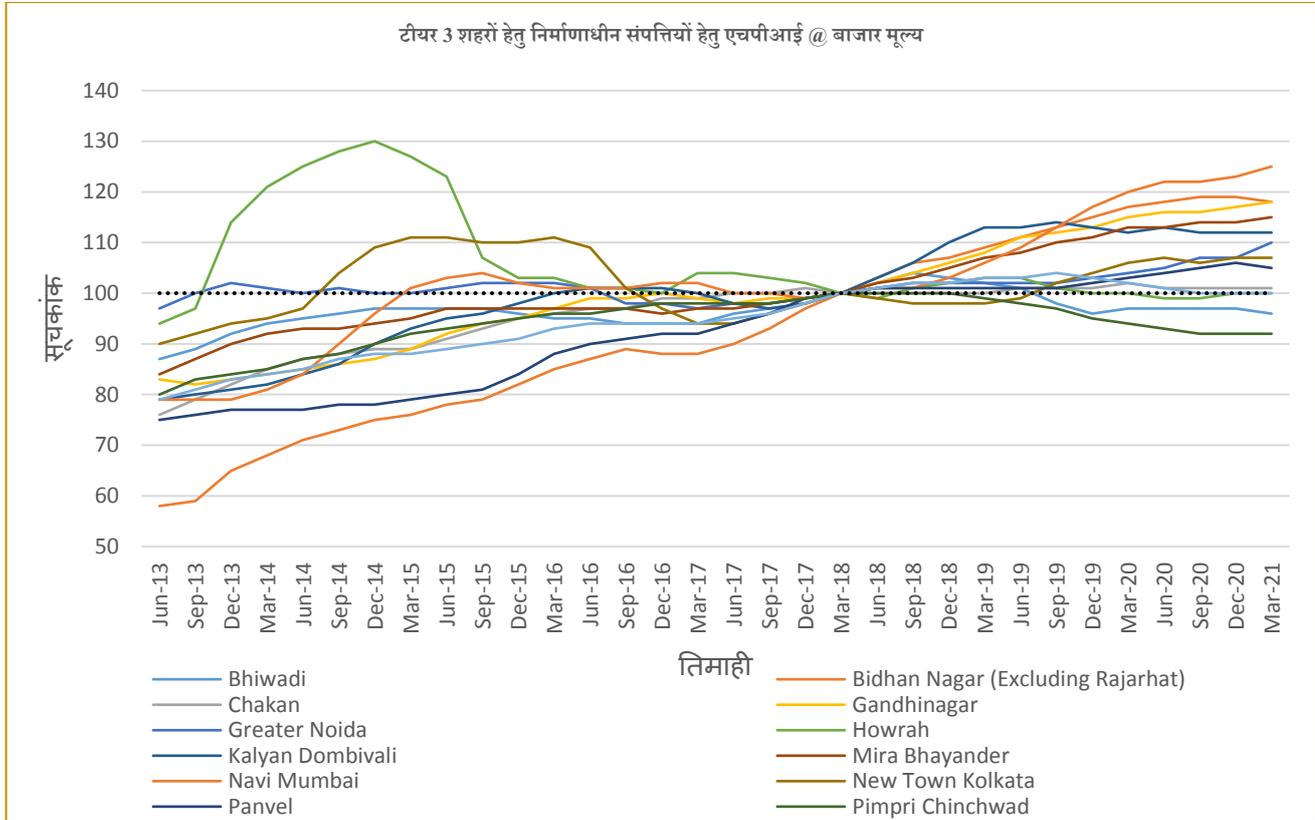
चित्र: टीयर 2 शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18=100)



13 टीयर-3 शहरों में से, वर्ष दर वर्ष आधार पर ग्रेटर नोएडा में 5.8%, नवी मुंबई में 4.2% से, पिंपरी चिंचवाड़ में (-) 2.1% तक का अंतर था। हावड़ा और कल्याण डोंबिवली में सूचकांकों में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

तिमाही दर तिमाही आधार पर, सूचकांक में ग्रेटर नोएडा (2.8%) और नवी मुंबई (1.6%) में सबसे अधिक वृद्धि देखी गई जिसके बाद गांधीनगर और मीरा भायंदर (0.9%) पर है, जबकि भिवाड़ी (-1.0%), पनवेल (-0.9%) और विधान नगर (-0.8%) में गिरावट देखी गयी। चाकन, हावड़ा, कल्याण डोंबिवली, न्यू टाउन कोलकाता, पिंपरी चिंचवाड़ और ठाणे शहर में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

चित्र: टीयर 3 शहरों हेतु निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एचपीआई @ बाजार मूल्य (आधार वर्ष वित्त वर्ष 2017-18=100)



### भौगोलिक प्रवृत्ति

जनवरी-मार्च, 2021 तिमाही के दौरान एचपीआई @ आकलन मूल्य के अंतर्गत क्षेत्र-वार उतार-चढ़ाव

#### उत्तर क्षेत्र

(भिवाड़ी, चंडीगढ़, देहरादून, दिल्ली, फरीदाबाद, गाजियाबाद, ग्रेटर नोएडा, गुरुग्राम, कानपुर, लखनऊ, लुधियाना, मेरठ और नोएडा)

तिमाही आधार पर, सूचकांक में कुल मिलाकर 8 शहरों में बढ़ोत्तरी, 4 शहरों में गिरावट और 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक में दिल्ली (4.4%) में बढ़ोत्तरी देखी गई जिसके बाद नोएडा (3.8%), चंडीगढ़ (3.6%), फरीदाबाद (3.1%), मेरठ (1.8%) गाजियाबाद (1.0%), ग्रेटर नोएडा और कानपुर (0.9%) पर है। आवास मूल्य सूचकांक में लुधियाना (-4.6%), भिवाड़ी (-2.6%), देहरादून (-1.7%), और लखनऊ (-0.9%) में गिरावट देखी गई। गुरुग्राम में सूचकांक स्थिर रहा।

**वार्षिक आधार पर**, सूचकांक में 8 शहरों में बढ़ोत्तरी, 5 शहरों में गिरावट देखी गयी। आवास मूल्य सूचकांक में देहरादून (7.5%), चंडीगढ़ (6.4%), मेरठ (5.7%), दिल्ली (4.4%), कानपुर (3.7%), ग्रेटर नोएडा (2.8%), फरीदाबाद (2.0%) और लुधियाना (0.8%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। सूचकांक में भिवाड़ी (-4.3%), नोएडा (-3.6%), गुरुग्राम (-1.9%), लखनऊ (-1.8%), और गाजियाबाद (-1.0%) में गिरावट देखी गई।

### पूर्व एवं मध्य क्षेत्र

(बिधान नगर, भोपाल, भुवनेश्वर, गुवाहाटी, हावड़ा, इंदौर, कोलकाता, न्यू टाउन कोलकाता, पटना, रायपुर और रांची)

**तिमाही आधार पर**, सूचकांक में कुल मिलाकर 4 शहरों में बढ़ोत्तरी, 2 शहरों में गिरावट एवं 5 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक में पटना (6.5%), भुवनेश्वर और रांची (1.9%), भोपाल (1.0%) की बढ़ोत्तरी देखी गई। सूचकांक में रायपुर (-0.9%) और बिधान नगर (-0.8%) की गिरावट देखी गई। गुवाहाटी, हावड़ा, इंदौर, कोलकाता और न्यू टाउन कोलकाता में सूचकांक स्थिर बना हुआ है।

**वार्षिक आधार पर**, सूचकांक में कुल मिलाकर 8 शहरों में बढ़ोत्तरी और 2 शहरों में गिरावट एवं 1 शहर में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। सूचकांक में 8 शहरों पटना (8.3%), रांची (7.0%), रायपुर (4.7%), भोपाल (2.0%), इंदौर (1.7%), भुवनेश्वर, बिधान नगर और न्यू टाउन कोलकाता (0.9%) में बढ़ोत्तरी देखी गई। सूचकांक में कोलकाता (-1.8%) और गुवाहाटी (-0.9%) की गिरावट देखी गई है। सूचकांक में हावड़ा स्थिर बना हुआ है।

### पश्चिम क्षेत्र

(अहमदाबाद, चाकन, गांधीनगर, जयपुर, कल्याण डोंबिवली, मीरा भयंदर, मुंबई, नागपुर, नासिक, नवी मुंबई, पनवेल, पिंपरी चिंचवड़, पुणे, राजकोट, सूरत, ठाणे, वडोदरा और वसई विरार)

**तिमाही आधार पर**, सूचकांक में कुल मिलाकर 5 शहरों में बढ़ोत्तरी, 9 शहरों में कोई बदलाव नहीं और 4 शहरों में गिरावट देखी गई है। आवास मूल्य सूचकांक में वसई विरार (1.9%), नवी मुंबई (1.6%), अहमदाबाद (1.0%) और गांधीनगर और मीरा भयंदर (0.9%) की बढ़ोत्तरी देखी गई है। चाकन, कल्याण डोंबिवली, मुंबई, नासिक, पिंपरी चिंचवाड़, पुणे, राजकोट, ठाणे और वडोदरा में सूचकांक स्थिर बना हुआ है। आवास मूल्य सूचकांक में जयपुर (-1.9%), सूरत (-1.0%), नागपुर और पनवेल (-0.9%) की गिरावट देखी गई है।

**वार्षिक आधार पर**, सूचकांक में कुल मिलाकर 6 शहरों में बढ़ोत्तरी, 10 शहरों में गिरावट एवं 2 शहर में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। सूचकांक में शहर नवी मुंबई (4.2%), वसई विरार (2.8%), गांधीनगर (2.6%), अहमदाबाद (2.0%), पनवेल (1.9%) और मीरा भयंदर (1.8%) में बढ़ोत्तरी देखी गई है, दूसरी तरफ, सूचकांक में शहर जयपुर (-8.2%), पुणे (-4.1%), राजकोट (-3.8%), मुंबई (-3.0%), पिंपरी चिंचवाड़ (-2.1%), ठाणे (-2.0%), चाकन, नासिक और सूरत (-1.0%) में गिरावट देखी गई। सूचकांक में कल्याण डोंबिवली और वडोदरा स्थिर बना हुआ है।

## दक्षिण क्षेत्र

(बेंगलुरु, चेन्नई, कोयंबटूर, हैदराबाद, कोच्चि, तिरुवनंतपुरम, विजयवाड़ा और विशाखापत्तनम)

**तिमाही आधार पर,** सूचकांक में कुल मिलाकर 6 शहरों में बढ़ोतरी और 2 शहरों में कोई बदलाव नहीं देखा गया है। आवास मूल्य सूचकांक में विशाखापत्तनम में (2.6%), हैदराबाद में (2.2%), चेन्नई, कोच्चि और तिरुवनंतपुरम (1.0%) और बेंगलुरु (0.9%) में बढ़ोतरी देखी गई है। सूचकांक में कोयंबटूर और विजयवाड़ा में कोई बदलाव नहीं देखा गया।

**वार्षिक आधार पर,** कुल मिलाकर सूचकांक में 7 शहरों में वृद्धि, 1 शहर में गिरावट देखी गई है। सूचकांक में हैदराबाद (8.7%), विशाखापत्तनम (7.1%), तिरुवनंतपुरम (6.0%), बेंगलुरु (2.9%) और चेन्नई, कोयंबटूर और कोच्चि (1.0%) में बढ़ोतरी देखी गई है। सूचकांक में विजयवाड़ा में (-3.1%) की गिरावट देखी गई है।